



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

**IZVJEŠTAJ O REZULTATIMA PREGOVORA PO OSNOVU MEĐUNARODNOG JAVNOG  
TENDERA ZA DAVANJE U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA ZA IZGRADNJU BAZNOG NASELJA  
PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN**

## **UVOD**

Odlukom o Planu privatizacije za 2018. godinu (kao i u prethodnom periodu, počev od 2013. godine) Vlada Crne Gore predvidjela je turističku valorizaciju lokaliteta Kolašin 1600, opština Kolašin, putem izdavanja u dugoročni zakup, na bazi javno privatnog partnerstva.

Ovakva odluka bazira se na činjenici da je Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi i Detaljnom razradom lokaliteta Kolašin 1600 ("Sl. list CG", br. 4/11) ova lokacija prepoznata kao okosnica razvoja zimskog turizma na Sjeveru Crne Gore.

S tim u vezi, lokacija je planskim dokumentima detaljno razrađena i predstavlja jedan od 8 ski centara: Planinski centri Žarski, Cmiljače, Torine, Kolašin 1450 (već u funkciji), Jelovica sa golf naseljem, Komovi i Eco adventure park Komovi.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta (dalje u tekstu: "Tenderska komisija"), imenovana od strane Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Odluka br. 01-64 od 28. februara 2018. godine (dalje u tekstu: "Savjet"), sprovela je postupak izbora najpovoljnijeg ponuđača u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, prikupljanjem ponuda u skladu sa unaprijed utvrđenim pravilima i uslovima (dalje u tekstu: „Tender“), na osnovu Javnog poziva.

## **AKTIVNOSTI NA OBJAVLJIVANJU TENDERA**

Tenderska komisija je na sjednici održanoj 8. aprila 2014. godine, donijela je Odluku o prihvatanju tenderske dokumentacije (Javni poziv, Instrukcije za Ponuđače, Informativni memorandum i Nacrt ugovora o zakupu), utvrdila cijenu za otkup iste u iznosu od 5.000,00 €, minimalnu godišnju cijenu zakupa predmetne lokacije u iznosu od 0,10 eura i objavljivanju Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup (od 31 do 90 godina) zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Javni poziv za davanje u dugoročni zakup (od 31 do 90 godina) zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin objavljen je 17. maja 2014. godine u dnevnom listu „Pobjeda“, međunarodnom glasilu *Finacial Times*, kao i na web portalima Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Ministarstva održivog razvoja i turizma i na posebnom web portalu: [www.tourismprojects.me](http://www.tourismprojects.me).



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

Ciljevi objavljivanja Tendera za turističku valorizaciju ovog lokaliteta su sljedeći:

- da se obezbijedi koncept izgradnje turističkog kompleksa čiji će objekti biti izgrađeni u skladu sa planskom dokumentacijom, ne ugrožavajući visoku vrijednost prirodnog okruženja;
- da obezbijedi turistički kompleks koji će funkcionisati po međunarodnim standardima 3+ ili 4 zvjezdica;
- da se ponudi široki dijapazon zimskih i rekreativnih aktivnosti;
- da se predloženi projekat bazira na principima održivog razvoja;
- da se koristi arhitektura, projektovanje i inženjering po najvišim međunarodnim standardima, u skladu sa prirodnim okruženjem;
- da privuče strateške investitore koji će dalje investirati na lokacijama, u skladu sa planskom dokumentacijom; i
- da obezbijedi odgovarajući broj novih radnih mjesta.

Javnim pozivom pozvana su pravna i fizička lica da podnesu ponude za navedenu lokaciju do 31. jula 2014. godine.

Imajući u vidu da do naznačenog roka nije dostavljena nijedna ponuda, a da je izražavano određeno interesovanje investitora, kontinuirano su produžavani rokovi za podnošenje ponuda i otkup dokumentacije. Prema poslednjoj izmjeni, rok za otkup dokumentacije je bio 24. mart 2017. godine, koji je na pisani zahtijev zainteresovanog Ponuđača - Ski resort Kolašin 1600 produžen do 28. aprila 2017. godine.

### **ELEMENTI JAVNOG POZIVA I UČEŠĆE NA TENDERU**

Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima (uključujući i Konzorcijume) koja su podnijeli zahtjev za dobijanje tenderske dokumentacije u okviru roka za otkup Tenderske dokumentacije i koja su shodno tome uplatila naknadu za otkup Tenderske dokumentacije i potpisala Izjavu o povjerljivosti u skladu sa Javnim pozivom i Instrukcijama za Ponuđače.

Javnim pozivom je predviđeno da učesnik na Tenderu može biti Konzorcijum, pod uslovom da bar jedan član Konzorcijuma ispunjava Kvalifikacione uslove, predviđene kao grupa A ili grupa B. U Javnom pozivu, od Ponuđača se tražilo:

- Da predloži rok zakupa koji ne može biti kraći od 31 niti duži od 90 godina, a koji će rok predstavljati jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude;
- Da ponudi iznos Fiksne Zakupnine po metru kvadratnom, čiji garantovani iznos ne može da iznosi manje od 0,10 eura po kvadratnom metru zemljišta, koji će predstavljati jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
- Da ponudi iznos Varijabilne zakupnine, izraženu u procentu od ukupno ostvarenog godišnjeg prihoda Zakupca, koji će predstavljati jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

- Da dostavi Investicioni program u kome se precizno navode struktura i dinamika investicija i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala. Investicioni program mora biti obezbijeđen prihvatljivom garancijom banke, koji će predstavljati jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.

Učešće na tenderu je omogućeno zainteresovanim ponuđačima koji su otkupili tendersku dokumentaciju, potpisali Izjavu o povjerljivosti podataka i uplatili naknadu za dobijanje tenderske dokumentacije u iznosu od 5.000,00 €.

Do roka naznačenog za otkup tenderske dokumentacije otkupljena je jedna tenderska dokumentacija (24. marta 2017.) i to od strane Ponuđača, Konzorcijuma – **Ski resort Kolašin 1600, Kolašin**. Istog dana potpisana je Izjava o povjerljivosti i uplaćen iznos od 5.000,00 eura na ima otkupa tenderske dokumentacije.

Ponuda je podnijeta 28. aprila 2017. godine do 12.00 časova od strane Ponuđača - Konzorcijum Ski resort Kolašin 1600, koja je istovremeno i jedina podnijeta Ponuda na predmetnom Tenderu.

#### **ELEMENTI PONUDE**

Ponuda Konzorcijuma Ski resort Kolašin 1600 je otvorena na III sjednici Tenderske komisije održane istog dana u 13.00 časova. Na sjednici Komisije nijesu prisustvovali predstavnici Ponuđača, o čemu su elektronskim putem obavjestili Komsiju da “zbog opravdane spriječenosti neće biti u mogućnosti da prisustvuje predstavnik Ponuđača”.

Postupak otvaranja Ponude i konstatovanje sadržaja iste vodio je predstavnik pravnog savjetnika Tenderske komisije, iz advokatske Kancelarija Velimirović i partneri, Podgorica, a Komisija je na navednoj sjednici zapisnički utvrdila sadržaj podnešene ponude:

#### **1. Konzorcijum Kolašin 1600, Kolašin – ponuda pristigla 28. aprila 2017. godine.**

#### **2. U koverti 1 dostavljena je dokumentacija na crnogorskom i engleskom jeziku:**

1. Reference ponuđača sa Grancijom Ponude;
2. Investicioni program;
3. Zakupnina;
4. Rok zakupa;
5. Komentari na Nacrt Ugovora
6. Prateća dokumentacija.

#### **Osnovni elementi iz koverta 1 su:**

- podnosioc je Konzorcijum Kolašin 1600, koji čine “Ski resort Kolašin 1600, doo i “Gener 2”, shpk, Tirana, Albanija;



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

- Period zakupa je 90 godina;
- Iznos fiksne zakupnine je 0,10 € po m<sup>2</sup> (riječi /m<sup>2</sup> dopisano rukom);
- Iznos varijabilne zakupnine je **0,1 % od neto svarne dobiti na kraju finansijske godine.**

**3. U koverti 2 dostavljena je prateća dokumentacija na crnogorskom i engleskom jeziku u skladu sa Instrukcijama za Ponuđače.**

U skladu sa Zaključcima sa III sjednice Tenderske komisije, pravni savjetnik je dostavio Izvještaj o formalnoj ispravnosti Ponude Konzorcijuma Kolašin 1600, koji je razmatran na IV sjednici Tenderske komisije, održane 19. maja 2017. godine.

U Izvještaju je detaljno analiziran i konstatovan sadržaj dokumentacije u kovertama 1 i 2 iz Ponude, kao i određeni nedostaci u Ponudi, i to:

- da Ponuda ne sadrži uslove Ponuđača iz tačke 14.1.1 c, koji se odnosi na posjedovanje finansijskih sredstava, a kojima se traži dostavljanje opisa kapitalizacije finansijskih sredstava ponuđača, posebni i verifikovani planovi za finansiranje inicijalnih renoviranja i trenutne aktivnosti, za Konzorcijum i članove Konzorcijuma;
- da je potvrda o posjedovanju sredstava za realizaciju projekta u trenutku zaključenja transakcije nejasna; i
- da nije dostavljen revidovani finansijski izvještaj za 2016.g., ali su uredno dostavljeni izvještaji za 2013, 2014 i 2015. godinu.

Tenderska Komisija se saglasila da se Konzorcijumu Kolašin 1600 kao jedinom Ponuđaču, saglasno članu 19 Instrukcija za Ponuđače, zatražiti dopuna dokumentacije i pojašnjenje u vezi sa posjedovanjem dokumentacije iz člana 14.1.1 c Instrukcija za Ponuđače, potvrde o posjedovanju sredstava za realizaciju projekta u trenutku zaključenja transakcije, kao i dostavljanje finansijskog izvještaja za 2016. godinu, sa rokom do 5. juna 2016. godine.

Ponuđač je do navednog roka dostavio traženu dokumentaciju, koja je razmatrana na VI sjednici Tenderske komisije održane 21. juna 2017. godine, kada je usvojen je Izvještaj o formalnoj ispravnosti Ponude Konzorcijuma Kolašin 1600, sa dopunom (Prilog 1 – Izvještaj sa Dopunom), sačinjen od strane Pravnog savjetnika Tenderske komisije – advokatske kancelarije Velimirović & Partneri. Na navednoj sjednici donijeta je Odluka o otvaranju pregovora sa jedinim ponuđačem na međunarodnom javnom tenderu za valorizaciju lokaliteta Kolašin 1600 - Konzorcijumu Kolašin 1600.

Takođe, na sjednici je imenovan je pregovarački tim u sastavu: Pavle Radulović, Danilo Gvozdenović, Angelina Živković i Nada Mihailović Pavićević, koji je sa pravnim savjetnikom (advokatska kancelarija Velimirović i partneri) u septembru 2017. godine otpočeo pregovore sa Konzorcijumom Kolašin 1600.



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

## **REZULTATI PREGOVORA**

Radni tim za pregovore je u periodu od 22. septembra 2017. godine 06. juna 2018. godine održao više sastanaka na kojima su usaglašavani članovi Nacrta Ugovora o dugoročnom zakupu, nakon čega je dostavio Tenderskoj komisiji listu članova Nacrta ugovora radi zauzimanja stavova, od značaja za finalizaciju pregovora.

Tenderska Komisija je u vezi sa otvorenim pitanjima u pregovorima na sjednici od 06. juna 2018. godine zauzela sljedeće stavove:

1. Ponuđač traži da mu se odobri da na Lokaciji **on uređuje uslove komunalnih usluga**, priključaka i dr. (čl. 4.6 Dodatna prava)

**Stav Komisije:** Zakupac je dužan da izgradi i upravlja sa infrastrukturuom neophodnom za funkcionisanje Lokacije u skladu sa zakonom. Zakupac ima pravo da sa trećim licima zaključuje ugovore o pružanju usluga, u skladu sa zakonom. U dijelu Pojmovi definisati šta se podrazumijeva pod infrastrukturuom.

2. Ponuđač traži da se Zakupodavac saglasi, da ukoliko se pokaže da ukupni troškovi ne dostižu planirani iznos iz Investicione obaveze nakon završetka izgradnje Klastera 1 Turističkog kompleksa, Zakupac ima pravo da do Predviđenog datuma završetka navedeni iznos utroši na izgradnju drugih Objekata u okviru Turističkog kompleksa. Strane zajednički sa Kontrolorom utvrđuju nastupanje ove okolnosti i Zakupac prihvata da jednostrano utvrđivanje ukupnih troškova posebno u odnosu na kvalitet izgrađenih objekata neće biti osnov za primjenu ove odredbe.

**Stav Komisije je da se doda član:** Zakupac je dužan da otpočne sa realizacijom Investicionog programa u Klaster 2, 3 i 4 u roku od godinu dana od dana završetka radova na Klasteru 1, za koji je rok završetka 4 godine. Ukoliko Zakupac ne otpočne radove na izgradnji Klastera 2, ili 3, ili 4 Zakupodavac može ponuditi realizaciju projekta drugom zainteresovanom ponuđaču kroz tenderski postupak.

Potrebno je razmotriti pitanje korišćenja puta koji kroz Lokaciju, upostavljanjem prava službenosti.

3. **Sticanje svojine nad zemljištem ispod vile** koja je za prodaju, kao i pitanje zemljišta koje je neophodno za redovnu upotrebu vila - član 22.1: Ponuđač traži da mu se omogući sticanje prava svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Zakonom o turizmu. Takođe u članu 22.2 traži od Zakupodavca da je saglasan da Zakupac u skladu sa članom 22.1 ovog Ugovora ima pravo na otuđenje objekata turističkog kompleksa izgrađenih na Lokaciji, te na sticanje prava svojine na zakupljenom zemljištu ispod i u funkciji vila/chaleta.

**Stav Komisije je da se i u članu 22.2 doda, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu.**



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

4. U vezi sa čl. **24.1.2 – Ustupanje**, po zahtijevu Ponuđača da mu se dozvoli da ima pravo da prenese Ugovor ili dio Ugovora i/ili prava iz ovog Ugovora (i) na jednu od njegovih Povezanih lica (ii) banku koja obezbjeđuje sredstva u vezi sa finansiranjem projekta (iii) Treće lice, kao i da ovo pravo imaju i Povezana lica ukoliko je Ugovor ili dio Ugovora o zakupu ili prava iz Ugovora o zakupu prenjeto na Povezano lice.

**Stav Komisije je da im se ovo pravo može dati, ukoliko Povezano lice, ili banka, ili Treće lice ispunjava kriterijume iz tendera koji su važili za Ponuđača.**

5. U čl. 24.2 – Tereti, kojim Ponuđač traži: “Zakupac ima pravo da založi, ustupi, odnosno uspostavi Teret po osnovu Ugovora o zakupu u korist Trećeg lica uz saglasnost Zakupodavca, pod uslovom da Treće lice može steći bilo koje pravo iz ovog Ugovora shodno ograničenjima definisanim članom 24.1 (Ustupanje). Zakupac ima pravo da uspostavi Teret bez prethodne saglasnosti Zakupodavca na Objektima koji mogu postati vlasništvo Zakupca ili Trećeg lica u skladu sa članom 22.1 i 22.2 ovog Ugovora, kao i Tereta koje ima pravo da uspostavi na Lokaciji uz pisanu saglasnost Zakupodavca”.

**Stav Komisije je da mu se ovo pravo ne može dati bez saglasnosti Zakupodavca, odnosno da se mogu založiti samo prava iz ugovora koja proističu iz vlasništva nad objektima u momentu kada postanu njegovo vlasništvo, uz saglasnost Zakupodavca.**

6. **Pitanje obaveznog osiguranja** – zahtijev Ponuđača da se ovaj dio briše iz Nacrta ugovora;

**Stav Komisije je da sve mora biti osigurano, dok ne postane njihovo vlasništvo, a dio koji Zakupac vraća državi nakon isteka ugovora mora biti osiguran svo vrijeme trajanja ugovora.**

7. Prihvaćen je iznos činidbene Garancije u visini od 300.000 eura.

Nakon što je pravni savjetnik Tenderske komisije integrisao stavove Komisije u Nacrt ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, zakazana je IV sjednica Tenderske komisije za 06. jul 2018. godine, u cilju finalizacije pregovora sa Ponuđačem - Konzorcijumom Kolašin 1600.

Na sjednici Tenderske komisije od 06. jula 2018. godine su raspravljanja otvorena pitanja oko kojih je postignuta saglasnost (Prilog 2 – Zapisnik sa IV sjednice Tenderske komisije), i to:

1. **Definicije - Plac vile/chaleta:** označava zemljište ispod i oko chaleta/vila i zemljište koje je neophodno za njegovu redovnu upotrebu. (brisan je nastavak rečenice: „i koje može biti u isključivoj svojini Zakupca/Trećeg lica u skladu sa Ugovorom“).
2. U **čl.10.1.4 dodato** je sljedeće: Strane zajednički sa Kontrolorom utvrđuju nastupanje ove okolnosti i Zakupac prihvata da jednostrano utvrđivanje ukupnih



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

troškova posebno u odnosu na kvalitet izgrađenih objekata neće biti osnov za primjenu ove odredbe.

3. Postignuta je saglasnost da se pitanje **sticanja vlasništva nad zemljištem i objektima** definiše na način: Zakupac može steći pravo svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Zakonom o turizmu. Takođe, dogovoreno je da se čl. 22.1.2 briše.
4. U vezi sa **procjenom vrijednosti** imovine za slučaj sticanja vlasništva nad zemljištem dogovoreno je da se članom 22.1.2 definiše: „ U slučaju sticanja prava svojine iz člana 22.1 i 22.2 ovog Ugovora vršiće se procjena tržišne cijene nepokretnosti od strane nezavisnog procenitelja koga će zajednički imenovati Strane, u roku od šest (6) mjeseci od Dana stupanja Ugovora na snagu“.

**KLJUČNI ELEMENTI PREDLOGA UGOVORA O ZAKUPU:**

1. Zakupodavac je Vlada Crne Gore, a Zakupac je Konzorcijum “Kolašin 1600” koji se sastoji od privrednih društava: “Ski resort Kolašin 1600” doo Kolašin i “Gener 2” shpk, Tirana, Albanija.
2. Predmet zakupa je zemljište u Ugovoru označeno kao Lokacija, površine 271.990,00m<sup>2</sup>, upisano u L.N. br. 67 i 68 KO Smrčje, Opština Kolašin.
3. Period trajanja zakupa je 90 godina.
4. Zakupnina se sastoji od fiksne zakupnine i varijabilne zakupnine. Fiksna zakupnina je 0,10 eura (deset euro centi) po kvadratnom metru. Varijabilna zakupnina je 0,10 % od neto stvarne dobiti. I fiksna i varijabilna zakupnina obračunavaju se na godišnjem nivou. Zakupnina će biti plaćena unaprijed za 10 godina.
5. Sastavni dio Ugovora čini i Investicioni program koji je Zakupac dostavio uz ponudu i u skladu sa kojim treba da izgradi turistički kompleks na označenoj Lokaciji. Obaveza Zakupca je da u roku od četiri godine ( Prva faza investicije) od dana početka radova investira iznos od 12.800.000,00 eura (dvanaest miliona osam stotina hiljada eura) po sledećoj dinamici: 1.479.240,00 eura u prvoj investicionoj godini; 3.220.710,00 eura u drugoj investicionoj godini; 2.492.000,00 eura u trećoj investicionoj godini i 5.608.050,00 eura u četvrtoj investicionoj godini. Ugovorom je predviđeno da izgradnja svih objekata mora biti u skladu sa detaljnom razradom i primjenljivim zakonima.
6. Investitor je obavezan da klastere 2,3 i 4 koji predstavljaju nastavak investicije započne u roku od godinu dana od dana završetka klastera 1.



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**  
**TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA**

7. Ugovorom je predviđena kontrola sprovođenja investicije i ugovornih obaveza Zakupca od strane Zakupodavca u toku trajanja čitavog investicionog perioda, koju će vršiti Kontrolor, a koga određuje Vlada uz saglasnost Zakupca, i to iz jedne od četiri međunarodne kompanije: Deloitte, Ernst&Joung, KPMG i PricewaterhouseCoopers.
8. Ugovorom je predviđena mogućnost da Zakupac može steći pravo svojine nad objektima i zemljištu na Lokaciji u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Zakonom o turizmu.
9. Nakon isteka zakupa Zakupac je dužan da preda cjelokupnu Lokaciju Zakupodavcu uključujući i sve objekte koji nijesu bili predmet prodaje.
10. Ustupanje bilo kakvog prava iz ovog Ugovora moguće je samo uz saglasnost Zakupodavca.
11. Ugovorom se predviđa obaveza Zakupca da sve objekte osim one na kojima stekne svojinu mora osigurati kod odgovarajućeg osiguravajućeg društva. Dakle, svaki objekat mora biti osiguran do god Zakupac na njemu ne stekne svojinu što znači da objekti na kojima Zakupac ne stiče svojinu moraju biti osigurani tokom čitavog trajanja Ugovora o zakupu.
12. Zakupac je obezbijedio činidbenu garanciju za izvršenje Ugovora u visini od 300.000 eura.
13. Ugovorom su uređeni uslovi za raskid Ugovora, Mjerodavno pravo kao i niz drugih okolnosti vezanih za realizaciju Ugovora i prava i obaveze ugovornih strana. Ugovor sadrži (u članu 28) niz odredbi kojima je Država Crne Gora u maksimalnoj mogućoj mjeri zaštićena od neispunjenja ili kršenja Ugovora od strane Zakupca.

Tenderska komisija je na V sjednici održanoj 16.07. 2018. godine usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, sa Predlogom odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin i Predlogom ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Pravni savjetnik Tenderske komisije, advokatska Kancelarija Velimirović i partneri iz Podgorice dostavila je Potvrdu da je za ovaj projekat, u skladu sa pozitivnim propisima i najboljom međunarodnom praksom, pripremljena tenderska dokumentacija, sproveden tenderski postupak, realizovani pregovori, kao i da Predlog ugovora o zakupu predstavlja rezultat pregovora i usaglašenih interesa ugovornih strana (Prilog 3 - Potvrda).

Na osnovu člana 39 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore na sjednici od \_\_\_\_\_ 2018. godine, donijela je

**O D L U K U**

**DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA  
»KOLAŠIN 1600«, KOLAŠIN**

1. Daje se u dugoročni zakup zemljište koje predstavlja državnu svojinu - vlasništvo Države Crne Gore, u obimu prava 1/1, u Katastarskom operatu Opštine Kolašin, u Listu nepokretnosti br. 67 i 68 KO Smrčje, Opština Kolašin, označeno kao katastarske parcele br. 900/7, 904/14, 904/15, 904/16, 904/17, 904/18, 904/19, 904/20, 904/21, 904/22, 939/2, 940/2, 1060/11, 1060/12, 1060/13, 1060/14, 1060/15, 1060/16, 1060/17, 1060/18, 1060/19, 1060/20, 1060/21, 1060/22, 1057/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, u ukupnoj površini od 271.990,00 m<sup>2</sup>, koja je predmet Ugovora o zakupu iz tačke 4 ove Odluke.
2. Lokacija iz tačke 1 ove odluke daje se u dugoročni zakup na period od 90 (devedeset) godina.
3. Lokacija iz tačke 1 ove odluke daje se u zakup Konzorcijumu "Kolašin 1600" (Konzorcijum) koga čine: "Ski resort Kolašin 1600" doo Kolašin, sa sjedištem u Kolašinu i "Gener 2" shpk, Tirana, Albanija, sa sjedištem u Tirani, Albanija, a koji shodno Ugovoru o konzorcijumu zastupa "Ski resort Kolašin 1600" doo Kolašin, kao izabranog ponuđača na sprovedenom međunarodnom tenderu.
4. Prava i obaveze između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore (Zakupodavac) i Konzorcijuma (Zakupac), po osnovu ovog zakupa utvrđuju se Ugovorom o dugoročnom zakupu Lokaliteta planinskog centra "Kolašin1600", Kolašin, koji zaključuju Zakupodavac i Zakupac.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

**SKUPŠTINA CRNE GORE**

Broj: \_\_\_\_\_

Podgorica: \_\_\_\_\_ 2018. godine

Predsjednik

Ivan Brajović

**UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU**

**LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN**

između

**ZAKUPODAVCA: VLADE CRNE GORE**

i

**ZAKUPCA : Konzorcijum Kolašin 1600**

**PODGORICA, JUL 2018. GODINE**

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULA</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>DIO I – TUMAČENJE I DEFINICIJE</b>                  | <b>5</b>  |
| 1.    TUMAČENJE                                        | 5         |
| 2.    DEFINICIJE                                       | 6         |
| <b>DIO II – PREDMET ZAKUPA</b>                         | <b>11</b> |
| 3.    PREDMET ZAKUPA                                   | 11        |
| 4.    DODATNA PRAVA                                    | 11        |
| 5.    PROMJENA INFRASTRUKTURE I PRIKLJUČAKA            | 12        |
| <b>DIO III - USLOVI DA OVAJ UGOVOR STUPI NA SNAGU</b>  | <b>12</b> |
| 6.    PRETHODNI USLOVI                                 | 12        |
| 7.    ZAKLJUČENJE TRANSAKCIJE                          | 13        |
| 8.    OBAVEZE ZAKUPODAVCA                              | 14        |
| <b>DIO IV – GODIŠNJA ZAKUPNINA</b>                     | <b>14</b> |
| 9.    IZRAČUNAVANJE ZAKUPNINE                          | 14        |
| <b>DIO V – OBAVEZE ZAKUPCA</b>                         | <b>15</b> |
| 10.   INVESTICIONI PROGRAM                             | 15        |
| 10.5    Angažovanje treće strane u svojstvu izvođača   | 18        |
| 11.   PRAVA ZAPOSLENIH                                 | 19        |
| 12.   KOMUNALNE I DRUGE USLUGE                         | 19        |
| 13.   USKLAĐIVANJE SA ZAKONIMA                         | 19        |
| 14.   ZAŠTITA PREDMETA ZAKUPA                          | 19        |
| <b>DIO VI – KONTROLA SPROVOĐENJA INVESTICIJE</b>       | <b>19</b> |
| 16.   KONTROLA ZAVRŠETKA RADOVA                        | 21        |
| <b>DIO VII – IZJAVE I GARANCIJE</b>                    | <b>21</b> |
| 17.   IZJAVE I GARANCIJE ZAKUPCA                       | 21        |
| 18.   IZJAVE I GARANCIJE ZAKUPODAVCA                   | 22        |
| <b>DIO VIII - PRAVO NA IMOVINU</b>                     | <b>24</b> |
| 19.   VLASNIŠTVO ZAKUPODAVCA                           | 24        |
| <b>DIO IX – USTUPANJE PRAVA</b>                        | <b>25</b> |
| 24.   USTUPANJE PRAVA, TERETI, PODZAKUP I NAPLAĆIVANJE | 25        |
| 25.   POVREDA PREDMETA ZAKUPA                          | 26        |
| <b>DIO X – OSIGURANJE</b>                              | <b>26</b> |
| 26.   OBAVEZNO OSIGURANJE                              | 26        |
| 27.   SLUČAJEVI OSIGURANOG RIZIKA                      | 27        |
| <b>DIO XI – RASKID</b>                                 | <b>28</b> |
| 28    RASKID                                           | 28        |
| 29    POVREDA UGOVORA O ZAKUPU I NAKNADA ŠTETE         | 28        |

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>DIO XII – GARANCIJE I ZAŠTITA</b>           | <b>29</b> |
| 30. <b>ZAŠTITA ZAKUPCA</b>                     | 29        |
| 31. <b>MIRNO UŽIVANJE</b>                      | 30        |
| 32. <b>GARANCIJE</b>                           | 30        |
| <b>DIO XIII – RAZNE STAVKE</b>                 | <b>30</b> |
| 33. <b>TAKSE, POREZI I TROŠKOVI</b>            | 30        |
| 34. <b>ZATEZNA KAMATA I KAMATA</b>             | 31        |
| 35. <b>PLAĆANJA</b>                            | 31        |
| 36. <b>SOLIDARNA ODGOVORNOST</b>               | 31        |
| 37. <b>CJELOKUPAN UGOVOR</b>                   | 31        |
| 38. <b>UPOZORENJA, SAGLASNOSTI I ODOBRENJA</b> | 32        |
| 39. <b>MJERODAVNO PRAVO</b>                    | 32        |
| 40. <b>VIŠA SILA</b>                           | 32        |
| 41. <b>JEZIK UGOVORA</b>                       | 33        |
| 42. <b>REGISTRACIJA UGOVORA</b>                | 33        |
| <b>Prilozi</b>                                 | <b>34</b> |

OVAJ UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU je zaključen dana (•) 2018. godine

#### IZMEĐU UGOVORNIH STRANA

1. **Vlade Crne Gore**, koju predstavlja (•) (u daljem tekstu: **Zakupodavac**),
2. Konzorcijum Kolašin 1600 koji čine privredno društvo **Gener 2 Shpk**, društvo koje posluje u skladu sa zakonima Albanije i čije registrovano sjedište je u Mamurras, Lac, Albanija i privredno društvo **SKI RESORT KOLAŠIN - 1600 d.o.o.** Kolašin, koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i čije registrovano sjedište je na adresi Mojковаčka bb, Kolašin, Crna Gora, koji zastupa Katarina Milošević, ovlašćeni predstavnik Konzorcijuma (u daljem tekstu: **Zakupac**),

#### PREAMBULA

- A. Zakupodavac je **17.05.** 2014. godine objavio Javni poziv za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup Planinskog centra „Kolašin 1600“ (u daljem tekstu: **Javni poziv**), kojim se pozivaju iskusni međunarodni investitori sa dokazanom finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektovanju, gradnji i upravljanju turističkim kompleksima mješovite upotrebe, da podnesu ponudu za uzimanje u dugoročni zakup Planinskog centra „Kolašin 1600“, opština Kolašin, kako je detaljno opisan i obilježen u Prilogu 1 i označen na planu koji je priložen uz Prilog 1.
- B. Zakupodavac je objavio Javni poziv i izrazio namjeru da Lokaciju izda u dugoročni zakup u cilju valorizacije Lokacije kroz izgradnju Turističkog kompleksa i Ski centra na nivou od najmanje 3/3+ zvjezdice, pri čemu bi ovaj nivo kvaliteta bio primjenjiv na sve hotelske i smještajne objekte izgrađene u okviru Lokacije, kao i na upravljanje istim, što će stvoriti široke turističke mogućnosti i doprinijeti jačanju ukupne privrede u Crnoj Gori.
- C. Zakupac je, nakon obavljenog samostalnog istraživanja i analize dokumentacije i dostupnih informacija, dao obavezujuću ponudu u skladu sa Javnim pozivom i pratećom Tenderskom dokumentacijom (u daljem tekstu: **Ponuda**).
- D. Zakupodavac namjerava da Zakupcu izda u dugoročni zakup Lokaciju, koju Zakupac namjerava da uzme u dugoročni zakup radi projektovanja, izgradnje Turističkog kompleksa i upravljanja istim, a sve pod uslovima datim u ovom Ugovoru o dugoročnom zakupu (u daljem tekstu: **Ugovor o zakupu/Ugovor**).

## **DIO I – TUMAČENJE I DEFINICIJE**

### **1. TUMAČENJE**

- 1.1 Preambula je integralni dio ovog Ugovora o zakupu.
- 1.2 Definicije i tumačenja iz člana 1 ovog Ugovora o zakupu primjenjuju se na ovaj Ugovor o zakupu.
- 1.3 Svi pojmovi definisani ovim Ugovorom o zakupu imaju tako definisano značenje kad god se koriste u bilo kom Prilogu ili drugom Dokumentu transakcije, osim ako je u tim dokumentima drugačije definisano.
- 1.4 U slučaju da su pojedine odredbe ovog Ugovora o zakupu nedorečene i/ili nejasne, njihov smisao će biti tumačen isključivo u smislu postizanja cilja iz tačke B Preambule.
- 1.5 Osim u slučajevima gdje je drugačije naznačeno, upućivanje na član, stav, Prilog ili dio Priloga je upućivanje na član, stav, Prilog ili dio Priloga ovog Ugovora o zakupu.
- 1.6 Nazivi članova, Priloga i stavova su dati isključivo radi preglednosti i ne utiču na tumačenje ovog Ugovora o zakupu.
- 1.7 U slučaju nedosljednosti ili protivrječnosti bilo koje odredbe ovog Ugovora o zakupu sa odredbama Priloga ovog Ugovora, Dokumenta transakcije ili Tenderske dokumentacije, mjerodavne će biti odredbe Ugovora o zakupu.
- 1.8 Gdje god se pojmovi/riječi "uključuje", "uključuju", "uključujući" i slično koriste u ovom Ugovoru o zakupu, smatraće se da su praćeni riječima "bez ograničenja".
- 1.9 Pozivanje na neki dokument uključuje i pozivanje na sve buduće izmjene i dopune tog dokumenta, kao i na svaki dokument koji zamjenjuje prvobitni dokument na koji se poziva.
- 1.10 Pozivanje na Zakupodavca podrazumijeva i upućivanje na državni organ ili organizaciju koja, u skladu sa pravom Crne Gore, ima ovlaštenja Zakupodavca u odnosu na ovaj Ugovor o zakupu.
- 1.11 Upućivanje na Zakupca podrazumijeva i upućivanje na njegove pravne sljedbenike.
- 1.12 Osim ukoliko je drugačije naznačeno, pojmovi „ovaj Ugovor“ i „Ugovor o zakupu“ za potrebe ovog Ugovora o zakupu imaju isto značenje.
- 1.13 Osim ukoliko je drugačije navedeno, pojmovi „Zakupodavac“ i „Vlada“ imaju isto značenje u pogledu ovog Ugovora o zakupu.

## 2. DEFINICIJE

**Chaleti/Vile:** Jednoporodična smještajna jedinica

**Činidbena garancija:** безусловna i neopoziva bankarska garancija naplativa na prvi poziv, u formi i sadržini Priloga 4, koju je izdala Prihvatljiva banka u korist Zakupodavca u iznosu navedenom u članu 32.2. ovog Ugovora

**Dan stupanja Ugovora na snagu:** dan kada nastupi zaključenje transakcije, u skladu sa Poglavljem III ovog Ugovora.

**Datum početka poslovanja:** prvi dan početka Poslovanja Zakupca.

**Datum početka radova:** 30 dana od dana sticanja uslova predviđenih ovim Ugovorom i zakonom za početak radova.

**Datum potpisivanja:** datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu.

**Datum završetka radova:** dan kada Nadzorni organ – Kontrolor sprovođenja investicije izda Potvrdu o završetku radova u skladu sa članom 16.

**Detaljna razrada:** Prostorni plan posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“, opština Kolašin, koji je objavljen u «Službenom listu Republike Crne Gore», br. 04/11.

### **Dokumenti transakcije:**

- a) Ponuda;
- b) ovaj Ugovor o zakupu;
- c) bilo koji drugi dokument koji zaključuju Zakupodavac ili Zakupac u skladu sa, ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu i u vezi kojeg se Strane slažu da bude Dokument transakcije.

**Dogovoreni standard:** standard za kategoriju hotela sa najmanje 4 zvjezdice u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list Crne Gore“, broj 36/18).

**Fiksna zakupnina:** fiksni iznos godišnje zakupnine koji se obračunava u skladu sa članom 9.

**Finansijska godina:** znači period od 12 mjeseci koji počinje 1. januara i ističe 31. decembra.

**Finansijski iskazi:** finansijski izvještaji Zakupca sačinjeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji i Ugovorom o zakupu.

**Garancija ponude:** безусловna i neopoziva bankarska garancija naplativa na prvi poziv izdata u skladu sa Tenderskom dokumentacijom.

**Prijava građenja:** znači prijava građenja kako je definisano u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.

**Insolventan:** (a) osoba koja nije u stanju i/ili priznaje da ne može izmiriti svoje novčane obaveze, i/ili je obustavila plaćanje bilo koje od svojih obaveza; ili (b) osoba čija količina sredstava je manja nego što su obaveze (uzimajući u obzir date i obaveze koje predstoje).

**Investiciona obaveza:** predstavlja obavezu Zakupca da izgradi Klaster 1 Turističkog kompleksa koja je u Ponudi definisana kao obavezujuća za Zakupca u pogledu rokova i investicionih ulaganja i koja je detaljno prikazana u Investicionom programu.

**Investicioni program:** Investicioni program i Biznis plan za Razvoj Klastera 1 Turističkog kompleksa koji su dati u Prilogu 2 ovog Ugovora.

**Infrastruktura i priključci do lokacije:** komunalne, saobraćajne, energetske, elektronsko komunikacione i druge komunikacije kojima se obezbeđuje zajedničko snabđivanje, usluge i drugi oblici povećanja kvaliteta života do granice Lokacije.

**Infrastruktura i priključci na lokaciji:** interne komunalne, saobraćajne, energetske, elektronsko komunikacione i druge komunikacije kojima se obezbeđuje zajedničko snabđivanje, usluge i drugi oblici povećanja kvaliteta života na Lokaciji.

**Javni poziv:** značenje dato u Preambuli.

**Javni sadržaji:** turistički/kulturni/društveni sadržaji za javnu upotrebu koje će obezbijediti Zakupac u okviru Razvoja i u skladu sa Detaljnom razradom i Investicionim programom.

**Klaster 1 Turističkog kompleksa:** predstavlja Razvoj prve faze Turističkog kompleksa na koju se Zakupac obvezuje i koji je detaljno prikazan u Investicionom programu i Biznis planu.

**Klaster 2, Klaster 3, Klaster 4:** predstavlja Razvoj ostalih faza Turističkog kompleksa na koje se Zakupac obvezuje.

**Konstitutivna dokumenta:** u odnosu na Zakupca, osnivački akti, ugovori, potvrde, statuti i /ili njihovi ekvivalenti i ostala dokumenta u skladu sa kojima Zakupac posluje i/ili na osnovu kojih Zakupac postoji.

**Lokacija:** obuhvata zemljište površine 271.990 m<sup>2</sup>, upisano u LN br. 67 i 68, K.O. Smrčje, opština Kolašin, svojina Države Crne Gore, koje obuhvata sljedeće katastarske parcele: 900/7, 904/14, 904/15, 904/16, 904/17, 904/18, 904/19, 904/20, 904/21, 904/22, 939/2, 940/2, 1060/11, 1060/12, 1060/13, 1060/14, 1060/15, 1060/16, 1060/17, 1060/18, 1060/19, 1060/20, 1060/21, 1060/22, 1057/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, KO Smrčje, opština Kolašin. Geodetske koordinate Lokacije su:

1 7389111.21 4745695.12

2 7389308.20 4745592.04

3 7389355.10 4744936.03  
4 7389036.17 4744879.80  
5 7388923.60 4745217.18  
6 7388914.22 4745442.09

U slučaju bilo kakve nejasnoće u vezi sa površinom Lokacije, ista će se utvrđivati isključivo na osnovu ovih koordinata.

**Nadzorni organ/ Kontrolor sprovođenja investicije:** nezavisni Kontrolor kojeg će postaviti Zakupodavac u skladu sa članom 15.

**Naknada za komunalno opremanje:** znači naknada za uređenje koja se plaća nadležnoj opštini za infrastrukturno opremanje lokacije, u skladu sa Zakonom i planskom dokumentacijom.

**Neto stvarna dobit:** predstavlja neto stvarnu dobit Zakupca nakon plaćanja poreza u vezi sa Poslovanjem za određenu Finansijsku godinu kako je navedeno u godišnjim konsolidovanim finansijskim izvještajima Zakupca za dati period.

**Obaveze plaćanja u vezi očuvanja životne sredine:** svi troškovi, plaćanja, i druge finansijske obaveze i odgovornosti bilo koje vrste u skladu sa Zakonima u oblasti zaštite životne sredine, a u odnosu na Lokaciju i/ili u vezi sa Razvojem i/ili Poslovanjem.

**Organ vlasti:** bilo koji nacionalni, lokalni, opštinski i/ili bilo koji drugi upravni organ, odbor, komisija, agencija, pravno ili zakonodavno tijelo ili njihov ovlašćeni predstavnik.

**Objekti:** označavaju sve objekte, uključujući hotele, apartmane, vile/chalette, bungalove, restorane, barove i sve ostale objekte koje će Zakupac/Treće lice/Treća strana izvođač izgraditi na Lokaciji i koji će biti isključiva svojina Zakupca/Trećeg lica.

**Plac vile/chaleta:** označava zemljište ispod i oko chaleta/vila i zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu chaleta/vila.

**PDV:** porez na dodatu vrijednost.

**Period izvođenja radova:** period od Datuma početka radova do Datuma završetka radova.

**Period zakupa:** znači period zakupa Lokacije kako je utvrđen u skladu sa članom 3.

**Protokol o stupanju Ugovora na snagu:** akt koji Strane potpisuju prilikom stupanja Ugovora na snagu.

**Polise osiguranja:** polise koje će Zakupac obezbijediti nakon zaključenja Ugovora o osiguranju u skladu sa ovim Ugovorom i zakonom.

**Poslovne knjige:** imaju značenje u smislu Zakona o računovodstvu i reviziji.

**Potvrda o varijabilnoj zakupnini:** znači potvrda koju su potpisali revizori Zakupca po završetku svake Finansijske godine kojom se potvrđuje ostvareni godišnji prihod u pogledu takve

prethodne Finansijske godine i shodno tome, obračun Varijabilne zakupnine u pogledu takve Finansijske godine.

**Potvrda o završetku radova:** potvrda da je Zakupac izvršio svoje obaveze po Investicionom programu, koju izdaje Nadzorni organ.

**Povezana lica:** u slučaju Zakupca, povezano lice je bilo koje pravno ili fizičko lice koje (A) ima kontrolu nad Zakupcem ili (B) je pod kontrolom Zakupca ili (C) je pod kontrolom lica koje potpada pod značenje navedeno u pod-stavovima (A) ili (B) ove definicije, uključujući i bilo koju kompaniju koju je osnovao Zakupac ili je pod glasačkom kontrolom Zakupca, a koja je osnovana u svrhe obavljanja dijela razvojnih zadataka ili koja je formirana po završetku radova.

**Predstavnik Zakupodavca:** ima značenje koje mu je dato u članu 38.1.

**Predviđeni datum završetka radova:** datum naznačen u Investicionom programu kao datum završetka radova.

**Prestanak postojanja zakupca:** znači «stečajni postupak» ili postupak “likvidacije”, u skladu sa Primjenjivim zakonima.

**Prethodni uslovi:** svi uslovi iz člana 6.

**Prihvatljiva banka:** bilo koja komercijalna banka sa rejtingom od najmanje BBB koji dodjeljuje međunarodna agencija Standard and Poor's, ili neka druga banka koju Zakupodavac smatra prihvatljivom.

**Primjenjivi zakoni:** (i) svi lokalni, nacionalni i/ili propisi koji se neposredno primjenjuju u Crnoj Gori, koji su trenutno na snazi, kao i sve izmjene i dopune.

**Radovi na održavanju:** Radovi na održavanju Lokacije i Turističkog kompleksa koje će sprovoditi Zakupac/Treće lice u toku Perioda zakupa nakon završetka Radova.

**Radovi:** radovi na izgradnji Klastera 1 Turističkog kompleksa.

**Razvoj:** svi Radovi, operativne aktivnosti i aktivnosti koje su u skladu sa Prijavom građenja i Investicionim programom, u vezi sa projektovanjem, tehničkim radovima i izgradnjom Klastera 1 Turističkog kompleksa.

**Revizor:** Crnogorski ogranak bilo kog od sljedeća četiri društva: Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst & Young, KPMG i PricewaterhouseCoopers, koga angažuje Zakupac, ili drugi revizor o čijem izboru se saglase Zakupac i Zakupodavac.

**Strana:** Zakupodavac ili Zakupac.

**Strane:** Zakupodavac i Zakupac, zajedno.

**Tehnička dokumentacija:** skup pisane numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji

objekata za potrebe za razvoja Klastera 1 Turističkog kompleksa i izvođenja Radova i Radova na održavanju, izgradnji i održavanju Klastera 1 Turističkog kompleksa.

**Tenderska dokumentacija:** Javni poziv sa pratećom dokumentacijom (Informativni memorandum, Instrukcije ponuđačima, Izjava o povjerljivosti i Nacrt ugovora o zakupu).

**Tereti:** bilo koje pravo trećih lica upisano na nepokretnostima koje su predmet ovog Ugovora.

**Treća lica:** bilo koje pravno ili fizičko lice osim Zakupca i Zakupodavca.

**Treća strana izvođač:** predstavlja renomiranu razvojnu kompaniju koja će preuzeti Razvoj cjelokupnog ili dijela Klastera 1 Turističkog kompleksa i/ili bilo koji klaster izgradnje Turističkog kompleksa, infrastrukture i Lokacije.

**Turistički kompleks:** podrazumijeva turistički kompleks sa najmanje 4\* zvjezdice, koji obuhvata objekte opisane u Investicionom programu.

**Varijabilna zakupnina:** bilo koji promjenljivi iznos tokom bilo koje Finansijske godine koji predstavlja 0,1 (deseti dio procenta) % od Neto stvarne dobiti Zakupca tokom takve Finansijske godine.

**Vlada:** označava Vladu Crne Gore.

**Vršilac komunalnih usluga:** označava odgovarajuće društvo iz privatnog ili javnog sektora koje pruža odgovarajuće infrastrukturne i komunalne usluge.

**Vođenje i upravljanje:** znači upravljanje, i/ili vođenje Turističkog kompleksa i/ili bilo koje druge dodatne aktivnosti koju Zakupac sprovodi na Lokaciji u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

**Zakupnina:** zbir Fiksne godišnje zakupnine i Varijabilne godišnje zakupnine za bilo koju godinu.

**Zaključenje transakcije:** primopredaja Lokacije Zakupcu nakon ispunjenja svih Prethodnih uslova i preduzimanje drugih radnji predviđenih članom 6. Ugovora o zakupu.

**Zakon o turizmu i ugostiteljstvu:** Zakon o turizmu i ugostiteljstvu „Sl. list Crne Gore“ broj 2/18 od 10.01.2018. godine.

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata:** Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata „Sl. list Crne Gore „broj 064/17 od 06.10.2017. godine.

**Zakon o državnoj imovini:** Zakon o državnoj imovini „Sl. list Crne Gore“ broj 021/09, 040/11 od 08.08.2011. godine.

## **DIO II – PREDMET ZAKUPA**

### **3. PREDMET ZAKUPA**

- 3.1 Zakupodavac daje Zakupcu u zakup zemljište u okviru Lokacije na period od 90 godina počevši od Datuma stupanja Ugovora na snagu i to za potrebe Razvoja i upravljanja Lokacijom u skladu sa ovim Ugovorom.

Zakupac preuzima Lokaciju u viđenom stanju na Datum stupanja na snagu ovog Ugovora.

- 3.2 Kao naknadu za ustupanje prava zakupa Lokacije, Zakupac se obavezuje da prema Zakupodavcu izvršava sledeće obaveze:

(a) plaća Godišnju Zakupninu na način i u roku kako je utvrđeno ovim Ugovorom;

(b) naknađuje sve ostale iznose koji su utvrđeni ovim Ugovorom o zakupu kao novčane obaveze Zakupca prema Zakupodavcu;

- 3.3 Plaćanjem Zakupnine Zakupac se ne oslobađa obaveze plaćanja bilo kog poreza, taksi, naknada, ili bilo koje druge obaveze utvrđene Primjenjivim zakonima ukoliko su takvi porezi, takse, naknade i drugi nameti poznati Zakupcu u vrijeme potpisivanja Ugovora.

- 3.4 U slučaju da tokom trajanja Ugovora budu uspostavljeni novi ili izmijenjeni postojeći porezi, takse, naknade i druge dažbine Strane će urediti međusobne odnose u skladu sa članom 13. ovog Ugovora.

### **4. DODATNA PRAVA**

- 4.1 Ovim Ugovorom se, pored prava vezanih za zakup Lokacije, ustanovljavaju prava Zakupca u odnosu na zemljište u neposrednoj blizini Lokacije navedena u stavu 4.2 ovog člana Ugovora.

- 4.2 Zakupodavac odobrava Zakupcu sljedeća prava tokom Perioda zakupa:

a. neeksluzivno pravo da koristi puteve i staze do Lokacije kako su navedene u Detaljnoj razradi, radi prilaza Lokaciji vozilima i pješacima;

b. sva postojeća prava i službenosti koja su odobrena Lokaciji do dana zaključenja ovog Ugovora o zakupu, a koja su prenosiva na Zakupca.

- 4.3 Zakupodavac se obavezuje da omogući Zakupcu nesmetan prilaz Lokaciji u Periodu izvođenja radova i Periodu zakupa.

- 4.4 Zakupac će koristiti dodatna prava isključivo za potrebe Razvoja, izvođenja Radova i tekućeg upravljanja Lokacijom i u skladu sa odredbama ovog Ugovora o zakupu.
- 4.5 Zakupac ima pravo da se povezuje na infrastrukturu i da je koristi u skladu sa Zakonom.
- 4.6 Zakupac je dužan da na Lokaciji izgradi i upravlja internim infrastrukturnim objektima neophodnim za funkcionisanje lokacije kao i da sa trećim licima zaključuje ugovore o pružanju usluga u skladu sa ovim Ugovorom i Zakonom.

## **5. PROMJENA INFRASTRUKTURE I PRIKLJUČAKA**

- 5.1 U odnosu na prava data u članu 4.2, Zakupodavac može da, ako je to u javnom interesu utvrđenom zakonom, izvrši promjene infrastrukture i priključaka vezanih sa Lokacijom u skladu sa planskom dokumentacijom.
- 5.2. Ako Zakupodavac odluči da preduzme neku od aktivnosti opisanih pod 5.1 dužan je da najmanje 30 dana prije otpočinjanja te aktivnosti obavijesti Zakupca i dostavi mu potrebnu dokumenaciju koja se odnosi na sprovođenje te aktivnosti.
- 5.3. Zakupac ima pravo da u roku od 15 dana od prijema obavještenja iz čl. 5.2 obavijesti Zakupodavca o eventualnim štetama koje može trpjeti, kao i da predloži način sprovođenja aktivnosti iz čl. 5.1.
- 5.4. Ugovorne strane se obavezuju da će pokušati da se usaglasе u vezi sa izvođenjem radova iz čl. 5.1.
- 5.5. U slučaju da se Ugovorne strane ne mogu usaglasiti, strane će imenovati nezavisnog vještaka ili tijelo koji će predložiti način izvršenja radova tako da interesi ugovornih strana budu zadovoljeni u najvećoj mogućoj mjeri.
- 5.6. Nezavisni vještak iz čl. 5.5 će u svakom slučaju, nakon što utvrdi najpovoljniji način izvođenja radova obračunati koju štetu trpi jedna ugovorna strana i/ili obje ugovorne strane. U slučaju da samo jedna strana trpi štetu druga strana će joj tu štetu naknaditi a u slučaju da obje strane trpe štetu izvršiće se međusobna kompenzacija tako da će strana koja trpi manju štetu drugoj strani isplatiti razliku.

## **DIO III - USLOVI DA OVAJ UGOVOR STUPI NA SNAGU**

### **6. PRETHODNI USLOVI**

- 6.1 Stupanje na snagu Ugovora o zakupu uslovljeno je ispunjenjem sljedećih uslova (ili sporazumnim odustajanjem Strana od nekog od tih uslova):
- a. Da je Zakupac ispunio svoje obaveze predviđene članom 6.2 Ugovora o zakupu,

kao i da je platio unaprijed Fiksnu zakupninu za prvih 10 (deset) godina Perioda zakupa u skladu sa članom 9.1 Ugovora o zakupu;

- b. Zakupodavac će obezbijediti da će se izvršiti mjerenje Lokacije u cilju usaglašavanja površina iskazanih u prostorno planskoj dokumentaciji i listovima nepokretnosti; Zakupodavac garantuje da će Lokacija nakon usaglašavanja površina obuhvatati kompletirane urbanističke parcele.
  - c. Da je Skupština Crne Gore usvojila ovaj Ugovor o zakupu, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, broj 21/09) i Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, broj 44/10);
  - d. Da je Zakupodavac obezbijedio uređene listove nepokretnosti sa upisanim pravom svojine na Zakupodavca i bez bilo kavih Tereta koji se odnose na Lokaciju u momentu zaključenja ovog Ugovora;
  - e. Da je Zakupodavac obezbijedio upis zabilježbe tenderskog postupka u katastarsku evidenciju.
- 6.2 Ukoliko bilo koji od uslova iz člana predviđenih stavom 6.1, tačke b), c) i d) ovog člana Ugovora ne bude ispunjen u roku od 90 (devedeset) dana od Datuma potpisivanja ili u dodatnom roku, Zakupac zadržava pravo da raskine ovaj ugovor o zakupu. Ukoliko dođe do raskida ni jedna od Strana neće imati prava ili obaveze prema drugoj Strani po ovom Ugovoru o zakupu, a Garancija ponude biće vraćena Zakupcu, bez aktiviranja.
- 6.3 Ukoliko u roku od 120 (stodvadeset) dana od Datuma potpisivanja, Zakupac ne ispuni obaveze predviđene članom 6.1 tačka (a), Zakupodavac zadržava pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu. U slučaju da dođe do raskida ni jedna od Strana neće imati prava ili obaveze prema drugoj strani po ovom Ugovoru o zakupu, osim prava Zakupodavca da naplati Garanciju ponude u punom iznosu.

## **7. ZAKLJUČENJE TRANSAKCIJE**

- 7.1 Nakon Datuma potpisivanja, svaka Strana će uložiti napore da obezbijedi ispunjenje Prethodnih uslova.
- 7.2 Nakon Datuma potpisivanja, a najkasnije u roku od 120 (stodvadeset) dana od Datuma potpisivanja Zakupac će dostaviti Zakupodavcu sljedeće dokumente:
- a. potvrdu o plaćanju Fiksne zakupnine za prvih 10 (deset) godina Perioda zakupa, u skladu sa instrukcijama Zakupodavca.
  - b. izvod iz nadležnog registra Crne Gore kojim se potvrđuje da je Zakupac osnovao društvo sa ograničenom odgovornošću ili akcionarsko društvo, u skladu sa zakonima Crne Gore, za svrhe sprovođenja Radova i Razvoja i obaveza koje nastaju direktno ili indirektno iz ili u vezi sa ovim Ugovorom. Ova obaveza

Zakupca neće se primjenjivati u slučaju da je Zakupac, ili član konzorcijuma Zakupca, domaće pravno lice, osnovano u skladu sa Zakonima Crne Gore;

- c. Potvrdu o dobrom finansijskom statusu koju je izdala Banka Zakupca, kojom se potvrđuje da Zakupac ima dovoljno sredstava da izvrši obaveze iz Ugovora o zakupu i Investicionog programa;
  - d. Konstitutivne dokumente Zakupca, koji će biti na snazi na Dan stupanja ovog Ugovora na snagu; i
  - e. Činidbenu garanciju u iznosu utvrđenom članom 32.2 ovog Ugovora.
- 7.3 Zaključenje transakcije će se izvršiti na mjestu o kojem će Zakupodavac obavijestiti Zakupca u pisanoj formi, u roku od 5 dana od dana ispunjenja poslednjeg od Prethodnih uslova.
- 7.4 Na dan Zaključenja transakcije, Strane će potpisati dokument, pripremljen od strane Zakupodavca, kojim se potvrđuje ispunjenost Prethodnih uslova i primopredaja Lokacije Zakupcu (Protokol o zatvaranju), a Zakupodavac će obezbijediti Zakupcu sve neophodne pisane saglasnosti za upis Ugovora o zakupu i prava po osnovu Ugovora o zakupu u relevantne javne registre.
- 7.5 Zakupodavac će nakon Datuma potpisivanja omogućiti Zakupcu pristup Lokaciji u pravcu vršenja snimanja terena, geoloških i geodetskih snimanja i ostalih istraživanja terena.

## **8. OBAVEZE ZAKUPODAVCA**

- 8.1 Od Datuma potpisivanja do Dana stupanja Ugovora na snagu, zaključno sa tim Danom, Zakupodavac ima obavezu da:
- a. sačuva u osnovi nepromijenjeno stanje Lokacije u odnosu na stanje na Datum potpisivanja;
  - b. ne dopusti ili dozvoli uspostavljanje bilo kakvog Tereta nad, ili u odnosu na Lokaciju u okviru svojih ovlašćenja.

## **DIO IV – GODIŠNJA ZAKUPNINA**

### **9. IZRAČUNAVANJE ZAKUPNINE**

#### **9.1 Fiksna zakupnina**

Fiksna zakupnina koju plaća Zakupac se izračunava tako što se broj kvadratnih metara Lokacije usaglašen u skladu sa članom 6.1 (b) ovog Ugovora množi sa 0,10 (deset euro centi) eura.

## 9.2 Varijabilna zakupnina

9.2.1 Poslije Datuma početka poslovanja, Zakupac će, pored Fiksne zakupnine, biti dužan da Zakupodavcu plaća i Varijabilnu zakupninu.

9.2.2 Poslije proteka perioda od godine dana od Datuma početka poslovanja, Zakupac će najkasnije u roku od 3 (tri) mjeseca od završetka svake Finansijske godine pripremiti Potvrdu o varijabilnoj zakupnini i primjerak iste dostaviti Zakupodavcu.

## 9.3 Plaćanje Zakupnine

9.3.1 Kao naknadu za zakup Lokacije, Zakupac se obavezuje da plati na račun Zakupodavca:

- (i) **Fiksnu godišnju zakupninu** u ukupnom iznosu od od 27.200,00 (dvadesetsedam hiljada dvesta)eura, koja predstavlja naknadu za zakup zemljišta u okviru Lokacije u iznosu od 0,10 (deset euro centi) eura godišnje po m<sup>2</sup>;

Zakupac je dužan da plaća Zakupodavcu Fiksnu godišnju zakupninu unaprijed, prvog dana svake Finansijske godine, s tim što će Zakupac najkasnije na Dan stupanja Ugovora na snagu platiti unaprijed iznos Fiksne zakupnine za prvih 10 (deset) godina Perioda zakupa.

- (ii) **Varijabilnu zakupninu** u visini od 0,10 % (deseti dio procenta) od neto stvarne dobiti na kraju finansijske godine, retroaktivno u roku od 30 dana od dana dostave Potvrde o varijabilnoj zakupnini Zakupodavcu. Prva rata Varijabilne zakupnine će se obračunavati dnevno za period od Datuma početka poslovanja do poslednjeg dana koji prethodi sljedećoj Finansijskoj godini.

## DIO V – OBAVEZE ZAKUPCA

### 10. INVESTICIONI PROGRAM

#### 10.1 Investicioni program

10.1.1 Zakupac se obavezuje da će koristiti Lokaciju isključivo za Razvoj i Poslovanje, u skladu sa Investicionim programom, Dogovorenim standardom i Primjenjivim zakonima.

10.1.2 U skladu sa Ponudom, Zakupac preuzima Investicionu obavezu izgradnje Klastera 1 Turističkog kompleksa u skladu sa Investicionim programom i Biznis planom i Tehničkom dokumentacijom, uz obavezu finansiranja i završetka Radova najkasnije do Predviđenog datuma završetka radova (uz sva produženja definisana ovim Ugovorom).

10.1.3 Zakupac je obavezan da, u roku od 4 (četiri) godine od dana Početka radova investira iznos od 12.800.000,00€ (slovima: dvanaestmilionaosamstotinahiljadaeura), od čega: 1.479.240,00 € u prvoj investicionoj godini, 3.220.710,00 € u drugoj investicionoj godini,

2.492.000,00 € u trećoj investicionoj godini, 5.608.050,00 € u četvrtoj investicionoj godini, odnosno da u potpunosti poštuje i izvrši Investicionu obavezu predviđenu u Ponudi i Investicionom programu, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

- 10.1.4 Zakupodavac je saglasan da, ukoliko se pokaže da ukupni troškovi ne dostižu planirani iznos iz Investicione obaveze nakon završetka izgradnje Klastera 1 Turističkog kompleksa, Zakupac ima pravo da do Predviđenog datuma završetka navedeni iznos utroši na izgradnju drugih Objekata u okviru Turističkog kompleksa. Strane zajednički sa Kontrolorom utvrđuju nastupanje ove okolnosti i Zakupac prihvata da jednostrano utvrđivanje ukupnih troškova posebno u odnosu na kvalitet izgrađenih objekata neće biti osnov za primjenu ove odredbe.
- 10.1.5 Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje Radova u rokovima koji su za pojedinačne faze Radova utvrđeni Investicionim programom.
- 10.1.6 Zakupac neće koristiti Lokaciju u druge svrhe osim za Razvoj i Poslovanje, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način na koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog Tereta u vezi sa Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora o zakupu.
- 10.1.7 Zakupac se ovim Ugovorom isključivo obavezuje na Investicionu obavezu izgradnje Klastera 1 Turističkog kompleksa shodno Investicionom programu, kao i razvoj ostalog dijela Turističkog kompleksa koji je u Investicionom programu prikazan kroz Klaster 2, 3 i 4, uz kontrolu Zakupodavca te da takav razvoj mora biti u skladu sa Detaljnom razradom i Primjenljivim zakonima.
- 10.1.8 Zakupac je dužan da otpočne sa realizacijom programa Klastera 2 ili 3 ili 4 u roku od godinu dana od dana završetka radova iz Klastera 1. U slučaju neispunjenja ove obaveze, Zakupodavac je ovlašćen, da bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca, nakon 90 dana od dana isteka roka za početka realizacije programa iz predmetnog Klastera ponudi realizaciju projekta trećem licu.

## **10.2 Tehnička dokumentacija**

- 10.2.1 Zakupac će obezbijediti da Tehnička dokumentacija bude izrađena i revidirana u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata u roku od trista šezdeset (360) dana od Datuma stupanja Ugovora na snagu.
- 10.2.2. Bilo kakvo kašnjenje ili nemogućnost završetka izrade Tehničke dokumentacije u roku navedenom u članu 10.2.1 koje je rezultat okolnosti na koje Zakupac ne može da utiče, neće se smatrati kašnjenjem Zakupca i odlagaće rok završetka izrade Tehničke dokumentacije.
- 10.2.3. Zakupac u toku izvođenja Radova može da pravi varijacije u odnosu na Tehničku dokumentaciju bez saglasnosti Zakupodavca pod uslovom da:
  - a. su varijacije u skladu sa Detaljnom razradom i Primjenljivim zakonima;

- b. bilo koji materijal koji se može koristiti u zamjenu za materijal predviđen Tehničkom dokumentacijom mora da bude istog ili boljeg kvaliteta
- c. varijacije ne utiču na rokove previđene Investicionim planom;
- d. varijacijama će biti očuvan ili unaprijeđen Dogovoreni standard.

### 10.3 **Prijava građenja**

10.3.1 Zakupac će podnijeti nadležnom organu Prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

10.3.2 Zakupodavac će, u okviru svojih ovlašćenja, uložiti najveće napore da pruži potrebnu pomoć Zakupcu u procesu Prijave građenja i dobijanja zapisnika kojim će se omogućiti Početak radova od strane urbanističko - građevinskog inspektora u skladu sa zakonom.

10.3.3 Ukoliko nadležni urbanističko-građevinski inspektor u roku od 15 dana od dana podnošenja Prijave građenja ne izda pozitivni zapisnik i dostavi ga Zakupcu radi Početka radova, rokovi iz ovog Ugovora koji se odnose na Početak radova neće teći do izdavanja zapisnika kojim se omogućava Početak radova.

### 10.4 **Radovi**

10.4.1 Zakupac će biti obavezan da započne Radove na Datum početka radova.

10.4.2 Zakupac ima obavezu da obezbijedi da se Radovi izvode:

- a. na dobar, efikasan i siguran način i da se koristi samo materijal dobrog kvaliteta koji je u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonom o zaštiti životne sredine, Dogovorenim standardima, i drugim Primjenjivim zakonima;
- b. u skladu sa Prijavom građenja, Tehničkom dokumentacijom, i Primjenjivim zakonima; i
- c. u rokovima utvrđenim Investicionim programom, uz sva produženja definisana ovim Ugovorom
- d. Zakupodavac garantuje da će do Datuma početka radova biti izgrađena Infrastruktura do Lokacije.

10.4.3 Zakupac će obezbijediti da svaki izvođač radova ili Treće lice koje izvodi bilo kakve radove na Lokaciji ili je prisutno na Lokaciji tokom izvođenja Radova:

- a. ne uzrokuje štetu ili povredu bilo kom licu ili samoj Lokaciji uslijed izvođenja Radova;
- b. da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;

- c. obezbijedi Lokaciju u svako doba kako bi se onemogućio neovlašćen pristup koliko je to moguće;
- d. obezbijedi da se šut i otpad redovno uklanja sa Lokacije;
- e. obezbijedi da se zemlja, šljunak i svaki drugi građevinski materijal zadržava na Lokaciji samo u mjeri u kojoj je neophodan za izvođenje Radova;

10.4.4 Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlašćenja, uložiti najbolje napore da olakša Zakupcu postizanje dogovora sa nadležnim organima i preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje Radova. Svako kašnjenje u započinjanju Radova ili završetku Radova izazvano neblagovremenom isporukom vode, električne energije ili drugih neophodnih komunalnih usluga koje se ne može pripisati Zakupcu neće se smatrati kašnjenjem na strani Zakupca, i Zakupac neće snositi nikakvu odgovornost za takvo kašnjenje.

## **10.5 Angažovanje treće strane u svojstvu izvođača**

10.5.1 Ukoliko Zakupac ima namjeru da određenu kvalifikovanu, iskusnu i renomiranu razvojnu kompaniju imenuje kao treću stranu izvođača, Zakupac ima obavezu da o tome obavijesti Zakupodavca i da dostavi sve relevantne informacije o Trećoj strani izvođaču navodeći koju fazu/Klaster izgradnje Turističkog kompleksa će preuzeti Treća strana izvođač. Osim ukoliko se radi o izgradnji Klastera 1 Turističkog kompleksa, Zakupcu za angažovanje Treće strane izvođača ne treba pisana saglasnost Zakupodavca. Izuzetno, ukoliko je Treća strana izvođač imenovana za određenu obavezu koja se odnosi na Klaster 1 Turističkog kompleksa ili na razvoj bilo koje druge faze Turističkog kompleksa u toku realizacije Klastera 1 Turističkog kompleksa, Zakupac mora imati odobrenje Zakupodavca i ostati solidarno odgovoran za ispunjenje Investicione obaveze u skladu sa Ugovorom.

## **10.6 Računovodstvene knjige**

- a. Zakupac će voditi Poslovne knjige u skladu sa Primjenjivim zakonima radi prikazivanja prihoda i rashoda od Razvoja i Poslovanja. Poslovne knjige i ostale knjige i evidencija će biti dostupne Kontroloru u skladu sa članom 15 radi kontrole;
- b. Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu; i
- c. Zakupac će promovisati i obavljati Poslovanje u skladu sa Investicionim programom i obezbijediće da Turistički kompleks u toku Perioda zakupa, uvijek bude u skladu sa standardima i obavezama koje su navedene u Investicionom programu, kako bi održao njegovu kategoriju na nivou Dogovorenog standarda.

## **10.7 Dogovoreni standard**

Od Datuma završetka radova Zakupac će održavati Turistički kompleks u skladu sa Dogovorenim standardom.

## **11. PRAVA ZAPOSLENIH**

Zakupodavac je saglasan da se na režim ulaska i izlaska iz zemlje, vizni režim i radnu regulativu u Crnoj Gori primjenjuju skraćene procedure i olakšice na sve strance koji su radno angažovani kod Zakupca u Crnoj Gori, u skladu sa zakonom.

## **12. KOMUNALNE I DRUGE USLUGE**

- 12.1 Od Dana stupanja Ugovora na snagu, Zakupac/Treća lica će plaćati sve troškove infrastrukture u vezi sa snabdijevanjem električnog napajanja, gasa, vode, kanalizacije, telekomunikacija, i ostalih usluga i komunalija u vezi sa Lokacijom.
- 12.2 U vezi sa korišćenjem komunalnih i drugih usluga Zakupac će se ponašati u skladu sa svim Primjenjivim zakonima i sa svim razumnim i odgovarajućim preporukama Pružaoca komunalnih usluga.

## **13. USKLADIVANJE SA ZAKONIMA**

Zakupac je dužan postupati u skladu sa svim Primjenjivim zakonima koji se odnose na Lokaciju, Turistički kompleks, Radove i/ili Poslovanje.

Zakupodavac je saglasan da preduzme sve razumne korake da eventualne buduće promjene Primjenjivih zakona ne diskriminišu Zakupca niti da ga dovode u nepovoljniji položaj nego na Dan potpisivanja.

U slučaju da dođe do promjena Primjenljivih propisa na štetu Zakupca Strane su saglasne da se šteta koju trpi Zakupac utvrdi od strane nezavisnog vještaka ili tijela kojeg će Strane zajednički imenovati.

## **14. ZAŠTITA PREDMETA ZAKUPA**

Zakupac će održavati Lokaciju i/ili Turistički kompleks opremljene protivpožarnim aparatima, detektorima i uređajima i opremom i požarnim alarmima koji su obavezni prema svim Primjenjivim zakonima i/ili ih zahtijevaju osiguravači koji pružaju uslugu osiguranja zgrada.

## **DIO VI – KONTROLA SPROVOĐENJA INVESTICIJE**

## 15. KONTROLA U TOKU IZVOĐENJA RADOVA

15.1 U roku od četrnaest (14) dana od Dana stupanja Ugovora na snagu, Zakupodavac će uz saglasnost Zakupca, o svom trošku, odrediti **Kontrolora sprovođenja investicije (u daljem tekstu: Kontrolora)**, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u ovom Ugovoru i to iz jedne od sljedećih međunarodnih kompanija:

- a. Deloitte & Touche Tohmatsu Limited;
- b. Ernst & Young;
- c. KPMG;
- d. PricewaterhouseCoopers.

Nadzor nad Radovima može se izvoditi u svako doba u skladu sa diskrecionim pravom Nadzornog organa, i shodno zahtjevima Zakupodavca, a najviše jednom godišnje, pod uslovom da Zakupac bude obaviješten o tome unaprijed.

15.2 Zakupac će imati obavezu da omogućiti da Kontrolor za sprovođenja investicije može ući na Lokaciju i u prostorije Zakupca u bilo koje vrijeme u toku Perioda izvođenja radova nakon upućivanja predstavniku Zakupca blagovremenog prethodnog pisanog obavještenja najmanje 15 dana unaprijed, radi provjere (i) kako napreduju Radovi, (ii) usklađenosti svih Radova sa Dogovorenim standardom, kao i vremenskim rokovima u skladu sa Investicionim programom ili Primenljivim zakonima, (iii) Finansijskih iskaza i njihove usklađenosti sa Investicionim programom po pitanju troškova izvođenja Radova. Prilikom ulaska na Lokaciju, Nadzorni organ neće ometati Radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima Radova ili predstavniku Zakupca na Lokaciji.

15.3 Ukoliko Kontrolor u toku svog nadzora, ustanovi da se Radovi ne izvode u skladu sa Prijavom građenja, Dogovorenim standardom ili Investicionim programom ili Primenljivim zakonima, ili da postoji kašnjenje Radova u odnosu na Investicioni program, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova Radova u odnosu na Investicioni program, Nadzorni organ će obijema Stranama podnijeti detaljni pisani izvještaj. Zakupac ima obavezu da o svom trošku otkloni nepravilnosti, u prethodno dogovorenom roku između Zakupca i Zakupodavca, na način koji je zadovoljavajući za Kontrolora.

15.4 Zakupac će Kontroloru za sprovođenja investicije podnositi redovne izvještaje svakih 12 mjeseci počev od Datuma početka radova po pitanju nivoa izvršenih Radova i troškova Radova.

15.5 Zakupac će obezbijediti da Kontrolor sprovodi svoje dužnosti neometano.

15.6 Ukoliko je imenovani Kontrolor u nemogućnosti ili nije voljan da preduzima radnje u bilo kom trenutku ili ne pokazuje odgovarajuću stručnost, Zakupodavac ga može zamijeniti.

15.7 U slučaju neslaganja sa izvještajem Kontrolora, Strane imaju pravo da angažuju drugu kompaniju kao Kontrolora iz člana 15.1 čiji će nalaz biti obavezujući za Strane. Troškovi angažovanja novog Kontrolora snosiće Strana kojoj nalaz novog Kontrolora ne ide u korsit. Ako se strane ne mogu usaglasiti oko novog Kontrolora, Zakupodavac ima pravo da sam angažuje Kontrolora.

## **16. KONTROLA ZAVRŠETKA RADOVA**

- 16.1 Nakon završetka Investicione obaveze, Zakupac ima obavezu da uputi obavještenje i izjavu Kontroloru kojima se potvrđuje završetak Radova u skladu sa Prijavom građenja, Dogovorenim standardom i Investicionim programom. Zakupodavac će obezbijediti da Kontrolor obavijesti Zakupca u roku od najmanje petnaest (15) dana unaprijed o namjeri da izvrši inspekciju Lokacije i pregled Radova radi izdavanja Potvrde o završetku radova. Zakupac će obezbijediti da njegov ovlašćeni predstavnik prisustvuje inspekciji kako bi dao izjave i detaljna obavještenja o izvedenim Radovima. Kontrolor će uzeti u obzir sve izjave koje je dao ovlašćeni zastupnik Zakupca u vezi sa izdavanjem Potvrde o završetku radova u skladu sa uslovima datim u Prijavi građenja i Tehničkoj dokumentaciji.

Kontrolor će izdati Potvrdu o završetku radova u roku od petnaest (15) dana nakon što izvrši kontrolu Lokacije (ili će bez odlaganja u roku od 10 dana da dostavi Stranama detaljno pisano obrazloženje zbog čega nije izdao potvrdu u skladu sa članom 16.1).

- 16.2 Zakupac će dati kopiju Potvrde o završetku radova Zakupodavcu odmah nakon izdavanja potvrde od strane Kontrolora.
- 16.3 Izdavanje Potvrde o završetku radova će biti dokaz koji je obavezujući za sve Strane da su Radovi završeni u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu. Potvrda o završetku radova će biti dokaz da Zakupac nema vremenska, finansijska, pravna ili bilo kakva druga ograničenja u vezi sa budućim razvojem Lokacije u Periodu zakupa u skladu sa ovim Ugovorom i planskom dokumentacijom.
- 16.4 U slučaju neslaganja sa izvještajem iz člana 16.1, Strane imaju pravo da angažuju drugu kompaniju kao Kontrolora iz člana 15.1 čiji će nalaz biti obavezujući za Strane. Troškovi angažovanja novog Kontrolora snosiće Strana kojoj nalaz novog Kontrolora ne ide u korsit. Ako se strane ne mogu usaglasiti oko novog Kontrolora, Zakupodavac ima pravo da sam angažuje Kontrolora.

## **DIO VII – IZJAVE I GARANCIJE**

### **17. IZJAVE I GARANCIJE ZAKUPCA**

- 17.1 Zakupac izjavljuje i garantuje Zakupodavcu da je svaka od navedenih tvrdnji istinita i tačna, kako na Datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu odnosno na Dan stupanja na snagu tako i u toku trajanja ovog Ugovora o zakupu:
- a. Zakupac je organizovan i propisno posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i ima ovlašćenje i pravo da koristi imovinu, da obavlja Poslovanje i sve transakcije definisane ovim Ugovorom o zakupu;

- b. ovaj Ugovor o zakupu proizvodi obaveze isključivo za Zakupca i takve obaveze nijesu predmet prethodnih potraživanja Trećih lica ili Povezanih lica Zakupca u skladu sa bilo kojim Primjenjivim zakonom;
- c. izbor crnogorskog prava kao mjerodavnog prava u ovom Ugovoru o zakupu je validan izbor prava za Zakupca;
- d. za redovno i obavezno ovlašćenje, izvršenje, predaju ili sprovođenje ovog Ugovora o zakupu, ili sprovođenje transakcija definisanih u ovom Ugovoru o zakupu, nije potrebno ovlašćenje, pristanak, odobrenje, neka druga radnja, obraćanje nekome, podnošenje zahtjeva bilo kojim organima koji imaju nadležnost nad Zakupcem ili nekom drugom osobom, osim (i) onih ovlašćenja, pristanka, dozvola i odobrenja koja su već dobijena, važeća i na snazi, i (ii) onih odobrenja koja su neophodna radi ispunjenja Prethodnih uslova;
- e. Danom stupanja na snagu ovog Ugovora i sprovođenjem transakcija definisanih ovim Ugovorom, Zakupac ne krši nijednu od odredbi Konstitutivnih dokumenata, drugih ugovora, niti bilo koju odredbu Primjenjivih zakona;
- f. ne postoje prijetnje, tužbe, potraživanja, sporovi, istrage ili bilo koji sličan postupak sa kojim je Zakupac upoznat, čiji bi nepovoljan ishod mogao da spriječi ili ima materijalno negativan efekat na Zakupčevo izvršenje Radova ili Razvoj;
- g. Zakupac nije Insolventan;
- i. Zakupac vodi i vodiće računa pri odabiru materijala koji je specificiran u Tehničkoj dokumentaciji i načina na koji će se materijali koristiti, da bi se izbjegle posljedice po zdravlje i bezbjednost bilo koje osobe i kršenje bilo kojeg zakona u oblasti zaštite životne sredine;
- j. Zakupac ima dovoljno finansijskih sredstava, obezbijeđene linije kredita ili druge izvore odmah dostupnih sredstava iz kojih može platiti Fiksnu zakupninu Zakupodavcu za prvih deset godina Perioda zakupa i finansirati realizaciju Investicionog programa u skladu sa uslovima i odredbama definisanim u ovom Ugovoru o zakupu ; i
- k. Zakupac je ispitao Lokaciju i potvrđuje da ista u potpunosti odgovara cilju i sadržini Investicionog programa i ovog Ugovora o zakupu. Zakupac nije sproveo geološka istraživanja Lokacije tako da ne može da garantuje da sastav tla na Lokaciji je podoban za izgradnju Turističkog kompleksa kako je predviđeno u Investicionom programu.

## **18. IZJAVE I GARANCIJE ZAKUPODAVCA**

- 18.1 Zakupodavac izjavljuje i garantuje Zakupcu da je svaka od ovih tvrdnji istinita i tačna, kako na Datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu, na Dan stupanja Ugovora na snagu i u toku trajanja ovog Ugovora o zakupu:
- a. zaključenje ili izvršenje ovog Ugovora o zakupu od strane Zakupodavca u nadležnosti je Zakupodavca;
  - b. nakon usvajanja od strane Skupštine Crne Gore, ovaj Ugovor o zakupu će biti pravno važeći i obavezujući za Zakupodavca;
  - c. izbor crnogorskog prava kao mjerodavnog prava u ovom Ugovoru o zakupu je validan izbor prava za Zakupodavca;
  - d. zaključenjem od strane ovog Ugovora od starne Zakupodavca, kao i sprovođenjem transakcija koje su definisane u ovom Ugovoru ne krši se nijedna od odredbi bilo kog ugovora o zakupu, ili nekog drugog sporazuma koji se tiču Zakupodavca ili bilo kog dijela njegove imovine, ili bilo koje odredbe Primjenjivih zakona;
  - e. Zakupodavac je jedini i isključivi vlasnik Lokacije i garantuje da u trenutku zaključenja Ugovora, na Lokaciji ne postoje Tereti, tužbe trećih lica na Lokaciji, kao ni prava prethodnih vlasnika po pravilima restitucije i obeštećenja na Lokaciji;
  - f. Zakupodavac garantuje da je Lokacija u trenutku zaključenja Ugovora pogodna za Razvoj Turističkog kompleksa, Lokacije i Javnih sadržaja, te da Lokacija ne predstavlja lokaciju od istorijske vrijednosti, arheološku lokaciju, lokaciju Nacionalnog parka, da je geološki sastav tla podoban za izgradnju i da ne postoji bilo kakva zabrana koja bi Zakupu onemogućila Razvoj Lokacije.
  - g. Zakupodavac garantuje da će dozvoliti Zakupcu da mirno drži i uživa Lokaciju bez ikakvog prekida ili uznemiravanja od strane Zakupodavca ili bilo koje treće strane koja se poziva na zakonit interes za bilo koji dio Lokacije;
  - h. Zakupodavac se obavezuje da će preduzeti sve razumne mjere da Zakupac, nakon isteka važnosti Detaljne razrade 2020. godine, neće ni u najkraćem periodu ostati bez važeće planske dokumentacije, odnosno Detaljne razrade za predmetni Turistički kompleks, kao i da novi plan neće predviđati manje prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koja Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji, tj. Detaljnoj razradi. Ukoliko se nakon isteka važnosti Detaljne razrade 2020. godine ne donese nova planska dokumentacija, ili ukoliko novi plan bude predviđao manje prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koje Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji, Strane su saglasne da se u odnosu na eventualnu štetu Zakupca primjeni odredba iz člana 13 stav 3 ovog Ugovora.
- 18.2 Obije Strane naglašavaju da su zaključile ovaj Ugovor o zakupu oslanjajući se na izjave i garancije druge Strane.

- 18.3 Svaka Strana potvrđuje da je primila nezavisni finansijski, pravni i poreski savjet u vezi uslova ovog Ugovora o zakupu i da su transakcije koje ta Strana treba da preduzme sprovodive u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

Zakupodavac se obavezuje da, ukoliko se u vezi sa Lokacijom u periodu Zakupa pojavi bilo kakav odštetni zahtjev, potraživanje, obaveze ili bilo koji trošak koji se tiče zahtjeva ili potraživanja trećih lica na Lokaciji (tužbi za utvrđenje prava svojine, postojanje zakupa ili bilo kog drugog prava trećih lica nad Lokacijom ili djelovima Lokacije) i/ili Tereta, preuzme navedene obaveze, riješi ih u najkraćem mogućem roku i obezbijedi da Zakupac neometano koristi Lokaciju u skladu sa ovim Ugovorom. Svako kašnjenje Zakupca uzrokovano prethodno navedenim razlozima će produžiti Datum početka radova i/ili Datum završetka radova šta bude primjenjivo srazmjerno periodu kašnjenja.

## **DIO VIII - PRAVO NA IMOVINU**

### **19. VLASNIŠTVO ZAKUPODAVCA**

- 19.1 Zakupodavac je vlasnik svih prava i stvari, pokretnih i nepokretnih ili funkcionalno povezanih sa Lokacijom koja se daje u dugoročni zakup, bez obzira da li na Dan stupanja Ugovora na snagu postoje, ili su sa njom na drugi način povezani.

### **20. POSJED LOKACIJE**

- 20.1 Zakupodavac će uvesti Zakupca u posjed Lokacije na Datum stupanja Ugovora na snagu, u stanju u kojem Zakupac može da je nesmetano preuzme u posjed.

### **21. PRAVO NA UŽIVANJE**

- 21.1 U toku Perioda zakupa, Zakupac ima pravo na potpuno i nesmetano korišćenje Lokacije i Turističkog kompleksa za potrebe Razvoja i Poslovanja, u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

### **22. IMOVINSKA PRAVA**

- 22.1 Zakupac može steći pravo svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o turizmu i ugostiteljstvu važećih na Dan stupanja ovog Ugovora na snagu.
- 22.2 Za potrebe sticanja prava svojine iz člana 22.1 ovog Ugovora uradiće se procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti u roku od šest (6) mjeseci od Dana stupanja Ugovora na snagu od strane nezavisnog procjenitelja koga će zajednički imenovati Strane.
- 22.3 Zakupodavac je saglasan da Zakupac može da izvrši parcelaciju zemljišta na Lokaciji koje je predviđeno prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji za izgradnju vila/chaleta, u posebne katastarske parcele, u skladu sa Primjenjivim zakonom i ovim Ugovorom.

## **23. PRIMOPREDAJA POSJEDA PO ISTEKU ZAKUPA**

- 23.1 Na posljednji dan Perioda zakupa Zakupac će predati Lokaciju Zakupodavcu, u stanju u kojem se nalazila najmanje pet godina prije predviđenog datuma vraćanja, bez tereta ili ograničenja, osim objekata i zemljišta iz člana 22.1 ovog Ugovora.
- 23.2 Zakupac nema pravo da ukloni, skine ili iznese bilo koji dio sa Lokacije koju je koristio u zakup, osim ako se odnosi na djelove Turističkog kompleksa koji su u svojini Zakupca/Trećih lica.
- 23.3 Zakupodavac nema obavezu da isplati bilo kakvu naknadu Zakupcu ili bilo kom Trećem licu koje može potraživati bilo kakva prava u odnosu na imovinu koja je predmet vraćanja Zakupodavcu.

## **DIO IX – USTUPANJE PRAVA**

### **24. USTUPANJE PRAVA, TERETI, PODZAKUP I NAPLAĆIVANJE**

#### **24.1 Ustupanje**

- 24.1.1 Najkasnije 10 (deset) dana prije Dana stupanja Ugovora na snagu, Zakupac će imati pravo da ustupi sva (ali ne i dio) prava i obaveza iz ovog Ugovora o zakupu drugom članu Konzorcijuma, odnosno društvu registrovanom u Crnoj Gori, pod uslovom da taj član konzorcijuma prihvata sva prava i obaveze Zakupca i koji je neograničeno i solidarno odgovoran za sve obaveze Zakupca tokom perioda u kojem takvo novoosnovano društvo predstavlja Zakupca iz ovog Ugovora.
- 24.1.2 Nakon realizacije Investicione obaveze iz Klastera 1 Turističkog kompleksa, Zakupac ima pravo da prenese Ugovor ili dio Ugovora i/ili prava iz ovog Ugovora (i) na jednu od njegovih Povezanih lica (ii) banku koja obezbjeđuje sredstva u vezi sa finansiranjem projekta (iii) Treće lice pod uslovom da lice na koje se vrši prenos Ugovora ispunjava uslove iz Tendera. Navedeno pravo imaju i Povezana lica ukoliko je Ugovor ili dio Ugovora o zakupu ili prava iz Ugovora o zakupu prenijeto na Povezano lice.
- 24.1.3 Nakon ustupanja cjelokupnog ili dijela Ugovora o zakupu poslije ispunjenja Investicione obaveze, u skladu sa članom 24.1, sve obaveze i odgovornosti Zakupca iz Ugovora o zakupu ili dijela tog Ugovora o zakupu smatraće se neopozivo i bezuslovno ispunjenim i prestaće da postoje u odnosu na Zakupca.
- 24.1.4. Ustupanje ugovora ne može se izvršiti bez saglasnosti Zakupodavca.

#### **24.2 Tereti**

24.2.1 Zakupac ima pravo da založi, ustupi, odnosno uspostavi Teret po osnovu Ugovora o zakupu u korist Trećeg lica uz saglasnost Zakupodavca, pod uslovom da Treće lice može steći bilo koje pravo iz ovog Ugovora shodno ograničenjima definisanim članom 24.1 (Ustupanje). Zakupac ima pravo da uspostavi Teret na Objektima koji mogu postati vlasništvo Zakupca ili Trećeg lica u skladu sa članom 22.1. ovog Ugovora, kao i Tereta koje ima pravo da uspostavi na Lokaciji uz pisanu saglasnost Zakupodavca sve do momenta sticanja svojine na objektu od strane Zakupca, nakon čega bilo kakva saglasnost Zakupodavca za uspostavljanje tereta na objektima na kojima je Zakupac stekao pravo svojine neće biti potrebna.

### **24.3 Podzakup**

24.3.1 Zakupac neće davati u podzakup Lokaciju ili dio Lokacije bez prethodnog odobrenja Zakupodavca, osim Objekata Turističkog kompleksa, Placa Vila/chaleta, ili bilo kog dijela tih objekata.

## **25. POVREDA PREDMETA ZAKUPA**

25.1 Ako neko Treće lice neovlašćeno pokuša da povrijedi prava Zakupca u odnosu na Lokaciju i/ili preduzme neke radnje kojima može da stekne pravo nad Lokacijom, Zakupac je dužan da preduzme sljedeće radnje:

- a. da obavijesti Zakupodavca bez odlaganja nakon saznanja za takvu povredu;
- b. Zakupodavac je dužan da preduzme sve razumne mjere (uključujući pokretanje bilo kog postupka) da bi spriječio nastanak te povrede ili radnje, ukoliko su takvi koraci razumni u datim okolnostima.

25.2 Zakupodavac će preduzeti sve neophodne mjere, uključujući i pravnu pomoć, ukoliko su prava Zakupca po osnovu zakupa i pravo na mirno uživanje zakupljene imovine povrijeđena ili ukoliko neko treće lice prijeti da ugrozi navedena prava.

## **DIO X – OSIGURANJE**

### **26. OBAVEZNO OSIGURANJE**

26.1 Od Dana stupanja Ugovora na snagu, Zakupac će osigurati zemljište koje se nalazi u Turističkom kompleksu protiv štete ili uništenja (pod uslovom da je takvo osiguranje generalno dostupno na domaćem tržištu osiguranja) u skladu sa Primjenjivim zakonima i pravilima osiguranja.

26.2 Nakon Početka radova na izgradnji objekata Turističkog kompleksa, Zakupac će osigurati Objekte protiv štete i uništenja u skladu sa Primjenjivim zakonima i pravilima osiguranja.

Nakon prenosa prava svojine u skladu sa članom 22.1 ovog Ugovora, prestaje obaveza Zakupca za obavezno osiguranje otuđenih Objekata/zemljišta.

- 26.3 Zakupac plaća:
- a. premiju osiguranja;
  - b. troškove bilo koje procjene za potrebe osiguranja.
- 26.4 Ukoliko Zakupac ne izvrši plaćanje premije osiguranja u momentu njenog dospjeća, Zakupodavac može tražiti naknadu troškova plaćene premije od Zakupca u pisanoj formi.
- 26.5 Zakupac se obavezuje da u ugovorima sa Trećim licima obezbijedi da se Treća lica obavežu da Objekte/zemljište osiguraju.
- 26.6 Strane moraju postupiti u skladu sa svim razumnim zahtjevima i preporukama osiguravača.

## **27. SLUČAJEVI OSIGURANOG RIZIKA**

- 27.1 Zakupac se obavezuje da:
- a. neće svjesno preduzeti, kao i da neće svjesno propustiti da preduzme bilo koju radnju koja može dovesti do toga da polisa osiguranja zaključena u skladu sa Ugovorom o zakupu postane nevažeća i/ili na neki drugi način poništena, niti će učiniti bilo šta na osnovu čega naplata osiguranja može biti uskraćena;
  - b. uvijek postupa u skladu sa razumnim zahtjevima i preporukama osiguravača u vezi sa Turističkim kompleksom;
  - c. odmah obavijesti Zakupodavca o nastaloj šteti za iznos koji je veći od 100.000€.
- 27.2 U slučaju da bilo koja zgrada u okviru Turističkog kompleksa ili neki njen dio, pristup istoj budu uništene ili oštećene, Strane su saglasne da će sve prilive po osnovu takvog osiguranja, što je razumno prije moguće, uložiti u ponovnu izgradnju i vraćanje u upotrebu takvih zgrada ili njihovog dijela koji je uništen ili pretrpio oštećenje vraćajući ih, u najvećoj mogućoj mjeri, u stanje u kojem su bili prije pomenutog uništenja ili oštećenja (uz sve razumne izmjene koje mogu biti potrebne i dogovorene između Strana).
- 27.3 U slučaju da bilo koja zgrada u okviru Turističkog kompleksa ili neki njen dio, pristup istoj budu uništene ili oštećene tako da čitav ili dio postane neadekvatan za stanovanje ili korišćenje, a vraćanje u upotrebu čitavog ili dijela bude osujećeno ili nemoguće ili ne bude razumno izvodljivo u roku od pet (5) godina od datuma kada je takvo oštećenje ili uništenje nastalo, onda se ovaj Ugovor o zakupu može, po nahođenju Zakupodavca, raskinuti tako što se drugoj Strani uručuje obavještenje najmanje tri mjeseca unaprijed u bilo kom momentu prije vraćanja u upotrebu istih, a Strane neće biti obavezne da ulože prilive po osnovu naplate osiguranja definisane u članu 26.3 u vraćanje sredstava u upotrebu.

## **DIO XI – RASKID**

### **28 RASKID**

- 28.1 Ovaj Ugovor o zakupu može biti raskinut prije Dana stupanja na snagu Ugovora u skladu sa odredbama člana 6.
- 28.2 U slučaju kada Zakupac postane Insolventan ili nastupi povreda bilo koje druge izjave i garancije Zakupca iz člana 17 Ugovora o zakupu na dan ili prije Dana stupanja na snagu Ugovora, takav događaj se smatra odustajanjem od ovog Ugovora o zakupu od strane Zakupca, što daje Zakupodavcu pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu, s obzirom na to da:
- a. Garancija ponude koju drži Zakupodavac će biti povučena u punom iznosu; i
  - b. Zakupac gubi sva prava u vezi sa Garancijom ponude, Javnim pozivom i ovim Ugovorom o zakupu.

### **29 POVREDA UGOVORA O ZAKUPU I NAKNADA ŠTETE**

- 29.1 Zakupodavac može da raskine ovaj Ugovor o zakupu (bez uticaja na bilo koja druga prava koja Strane mogu imati na raspolaganju jedna protiv druge) u bilo kojem od sljedećih slučajeva:
- a. Zakupac koristi Lokaciju na način koji nije u skladu sa upotrebom dozvoljenom ovim Ugovorom o zakupu i Mjerodavnim pravom;
  - b. Narušen je Dogovoreni standard u trajanju dužem od 12 mjeseci;
  - c. Zakupac je u docnji sa plaćanjem Fiksne zakupnine i/ili Varijabilne zakupnine duže od tri (3) mjeseci, ili je u docnji sa isplatom bilo koje druge novčane obaveze u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu duže od tri (3) mjeseci ;
  - d. Ispostavilo se da je bilo koja od izjava i garancija Zakupca neistinita.
  - e. Došlo je do slučaja Insolventnosti u trajanju dužem od 6 mjeseci u odnosu na Zakupca;
  - f. Bilo koja obaveza Zakupca za koju je dato obezbeđenje je ostala bez takvog obezbeđenja u trajanju dužem od 12 mjeseci;
  - g. Datum završetka radova nije nastupio ni nakon 90 dana od Predviđenog datuma završetka radova, pod uslovom da je do kašnjenja došlo krivicom Zakupca, a uz obavezno ostavljanje dodatnog razumnog roka za završetak radova od najmanje 120 dana, pri čemu to ne može predstavljati uslov za automatski raskid ukoliko je realizovano više od 50 % Investicionog programa;

- h. Zakupac prestane da postoji;
  - i. Ako Zakupac ne omogući Kontroloru vršenje funkcije nakon realizacije Investicione obaveze kako je to predviđeno ovim Ugovorom;
  - j. Ako Zakupac ne podnese Prijavu građenja u skladu sa članom 10.3;
  - k. Ako Zakupac proda, otuđi ili optereti Lokaciju, ili njen dio, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca, osim u slučajevima definisanim članovima 22 i 24 ovog Ugovora.
- 29.2 Ukoliko Zakupodavac ima namjeru da raskine Ugovor o zakupu u skladu sa članom 29.1, dužan je da o toj namjeri obavijesti Zakupca. Zakupac ima pravo da otkloni Povrede ugovora na koje se poziva Zakupodavac u roku od 90 dana od prijema obavještenja od strane Zakupodavca. Ukoliko dođe do sporenja da li je došlo do povrede Ugovora ili ne, strane mogu angažovati nezavisnog arbitra koji će pokušati mirnim putem da riješi spor između Ugovornih strana. Ukoliko se u sudskom postupku utvrdi raskid Ugovora, Zakupac je dužan vratiti Zakupodavcu Lokaciju u roku utvrđenom u sudskoj presudi.
- 29.3 Zakupac može da raskine ovaj Ugovor o zakupu u bilo kojem od sljedećih slučajeva:
- Ukoliko u periodu dužem od 6 mjeseci nije moguće koristiti Lokaciju, ili je otežano korišćenje Lokacije zbog uspostavljanje Tereta i ograničenja, utvrđivanje svojinskih prava trećih lica na Lokaciji ili bilo kakvih drugih oblika stvarnih prava (pravo korišćenja, službenosti, založnog prava i sl.), ili se ispostavilo da je bilo koja od izjava i garancija Zakupodavca neistinita.
- 29.4 U slučaju da do raskida dođe krivicom Zakupodavca Zakupac ima pravo da raskine ovaj Ugovor, upućivanjem pisanog obavještenja Zakupodavcu. U tom slučaju Zakupac ima pravo na naknadu punog iznosa štete po osnovu povrede Ugovora o zakupu na način što će Zakupodavac biti dužan da vrati sve iznose koje je po osnovu ovog Ugovora primio sa zateznom kamatom (fiksne i varijabilne zakupnine), Činidbena garancija će biti vraćena neaktivirana u punom iznosu, dok će svi Objekti Turističkog kompleksa ostati isključiva svojina Zakupca/Trećih lica ili će srazmjerno izvršenom ulaganju u Objekte Turističkog kompleksa Zakupodavac biti dužan da nadoknadi štetu Zakupcu u iznosu svih dotadašnjih ulaganja u Objekte Turističkog kompleksa, uz pravo Zakupca da potražuje naknadu štete koja će, između ostalog, predstavljati iznose koje je Zakupac platio u pravcu Razvoja Lokacije (Objekte, infrastrukturu, javne sadržaje i sl.).

## **DIO XII – GARANCIJE I ZAŠTITA**

### **30. ZAŠTITA ZAKUPCA**

- 30.1 Zakupodavac će zaštititi i obeštetiti Zakupca u vezi bilo kakvih potraživanja, troškova, gubitaka, zahtjeva, radnji ili procesa i odgovornosti koje proističu iz bilo kojeg kršenja ili

nepoštovanja obaveza Zakupodavca u ovom Ugovoru i/ili koji nastupe kao posljedica bilo kog čina ili propusta od strane Zakupodavca ili njegovih radnika, ugovorenih strana, ili ostalih Trećih lica u vezi sa Lokacijom.

### **31. MIRNO UŽIVANJE**

- 31.1 Zakupodavac je saglasan da, dok god Zakupac plaća Zakupninu i ponaša se u skladu sa svim obavezama iz ovog Ugovora o zakupu, Zakupac može mirno uživati i držati Lokaciju bez smetnji od strane Zakupodavca, odnosno bilo koje druge osobe koja može da zahtijeva neka prava u ime Zakupodavca.
- 31.2 Zakupac se obavezuje Zakupodavcu da će Zakupodavac ili bilo koji nadležni organ imati mirno uživanje Javnih sadržaja, a javnost slobodan, zagaranтовan pristup Javnim sadržajima.

### **32 GARANCIJE**

- 32.1.1 Ukoliko Zakupac ustupi ovaj Ugovor o zakupu prije ispunjenja Investicione obaveze u skladu sa gore navedenim Zakupac prihvata da garantuje Zakupodavcu za izvršenje svih obaveza Zakupca u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 32.1.2 Nakon ustupanja cjelokupnog ili dijela Ugovora o zakupu poslije ispunjenja Investicione obaveze, u skladu sa članom 24, sve obaveze i odgovornosti Zakupca iz Ugovora o zakupu ili dijela tog Ugovora o zakupu smatraće se neopozivo i bezuslovno ispunjenim i prestaće da postoje.
- 32.2 **Činidbena garancija**
- 32.2.1 Kao garanciju izvođenja Radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom o zakupu, najkasnije pet dana prije Dana zatvaranja, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od 300.000,00 EURA (tristotinehiljadaeura) u skladu sa Investicionim programom i Ugovorom o zakupu. Činidbena garancija će ostati na snazi 12 mjeseci nakon Procijenjenog datuma završetka radova.
- 32.2.2 Zakupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i raskine ovaj Ugovor, ako treće lice/vještak potvrdi svojim izvještajem da nije ispunjena Investiciona obaveza za Klaster 1 Turističkog kompleksa definisana Investicionim programom, a sve u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

## **DIO XIII – RAZNE STAVKE**

### **33 TAKSE, POREZI I TROŠKOVI**

Zakupac plaća sve takse, poreze ili naknade koje se primjenjuju u odnosu na Lokaciju, njenu upotrebu, Razvoj i Poslovanje.

### **34 ZATEZNA KAMATA I KAMATA**

Ukoliko bilo koja Zakupnina i/ili ma koja druga vrsta uplate koja se vrši po ovom Ugovoru o zakupu nije plaćena blagovremeno, bilo da je to formalno traženo ili ne, Zakupac plaća Zakupodavcu Zateznu kamatu na taj iznos za onaj period od datuma kada je bio rok za uplatu i zaključno sa danom uplate.

### **35 PLAĆANJA**

Sva plaćanja koja je neophodno obaviti u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu će se obavljati putem bankarskog transfera direktno na račun Strane kojoj se vrši plaćanje i u skladu sa instrukcijama za plaćanje koje ta Strana da Strani koja vrši plaćanje. Sve troškove u vezi sa plaćanjem snosi Strana koja vrši plaćanje. Strane su saglasne da Zakupac nema pravo da bilo koju obavezu prema Zakupodavcu izmiruje putem kompenzacije.

Sva plaćanja navedena u ovom Ugovoru o zakupu su iskazana i izvršavaju se u eurima. U slučaju da euro prestane da postoji, ili prestane da bude glavna valuta plaćanja u Crnoj Gori, Strane će uložiti napore da se dogovore o alternativnoj valuti koja će biti korišćena za potrebe ovog Ugovora o zakupu (za koju se Strane slažu da treba da bude valuta koja je glavna valuta plaćanja u Crnoj Gori u obavljanju Poslovanja), te će se obaveze plaćanja iz ovog Ugovora o zakupu ubuduće tumačiti kao originalan iznos iskazan u eurima preračunat u alternativnu valutu primjenom važećeg kursa na dan kada je euro prestao da se koristi kao valuta iz ovog Ugovora o zakupu.

### **36 SOLIDARNA ODGOVORNOST**

U bilo koje vrijeme kada je na strani Zakupca više od jedne osobe, tada su, u bilo kojem slučaju, te osobe solidarno odgovorne po pitanju svojih obaveza koje proističu iz ovog Ugovora o zakupu. Zakupodavac može da načini ustupak po pitanju odgovornosti bilo koje od tih osoba bez uticaja na odgovornost bilo koje druge od njih.

### **37 CJELOKUPAN UGOVOR**

Ovaj Ugovor o Zakupu čini cjelokupan dogovor i sporazum između Strana koji se odnosi na njegov predmet i zamjenjuje bilo koji prethodni dogovor između Strana u vezi transakcija predviđenih ovim Ugovorom o zakupu.

Zakupac potvrđuje da se prilikom stupanja u ovaj Ugovor o zakupu ne oslanja na bilo kakvu izjavu i/ili garanciju od strane i/ili u ime Zakupodavca, te da i u tom smislu neće imati nikakav pravni lijek, sa izuzetkom izjava i garancija Zakupodavca izričito navedenih u ovom Ugovoru o zakupu.

### **38 UPOZORENJA, SAGLASNOSTI I ODOBRENJA**

- 38.1 Zakupac imenuje \_\_\_\_\_ kao svog predstavnika za potrebe obavljanja komunikacije u vezi sa ovim Ugovora o zakupu (Predstavnik Zakupca).

Zakupodavac imenuje \_\_\_\_\_ kao svog predstavnika za potrebe obavljanja komunikacije u vezi sa ovim Ugovora o zakupu (Predstavnik Zakupodavca).

- 38.2 Sva obavještenja koja je potrebno uputiti bilo kojoj od Strana u ovom Ugovoru o zakupu se upućuju na sljedeće adrese:

Za Zakupodavca: \_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_

Telefon: +382 \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Za Zakupca: \_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_

Telefon: + \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

- 38.3 Osim gdje ovaj Ugovor o zakupu posebno naglašava da obavještenje ne mora biti u pisanoj formi, ili gdje se obavještenje šalje u slučaju opasnosti, kada mora biti praćeno pisanim obavještenjem u najkraćem mogućem roku, bilo koje obavještenje koje je dato u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu mora biti u pisanoj formi.
- 38.4 U slučajevima kada se traži odobrenje Zakupodavca na osnovu ovog Ugovora, odobrenje se smatra validnim ukoliko je dato u formi pravno priznatog dokumenta i potpisano od strane Predstavnika Zakupodavca.

### **39 MJERODAVNO PRAVO**

Na ovaj Ugovor o zakupu će se primjenjivati i isti će biti tumačen prema pravu Crne Gore. Zakupodavac i Zakupac se neopozivo slažu da budu podređeni izričitoj pravnoj nadležnosti sudova i arbitražnih organa Crne Gore po pitanju bilo kojeg potraživanja ili pitanja koja mogu proisteci iz ovog Ugovora o zakupu ili pravnih odnosa koje on definiše.

### **40 VIŠA SILA**

Propusti ili kašnjenje u izvođenju Radova od strane Zakupca, ili izvršenju bilo koje druge obaveze iz ovog Ugovora o zakupu biće opravdani ukoliko je, i u mjeri u kojoj su, takvi

propusti ili kašnjenje uzrokovani višom silom. Period takvih propusta ili kašnjenja, zajedno sa periodom koji je neophodan da se otklone štete nastale usled dejstva više sile, će se dodati na vrijeme dato u ovom Ugovoru o zakupu za ispunjenje takvih obaveza i za ispunjenje bilo koje obaveze koja od toga zavisi, i samim tim će se dodati Periodu zakupa, ali samo u odnosu na dio ili djelove koji su pretrpjeli štetu.

Viša sila u skladu sa ovim članom biće bilo koji slučaj koji je nastao van kontrole relevantne Ugovorne strane, uključujući nemir, pobunu, rat, požar, poplavu, i slično, s tim da se takav slučaj nije mogao predvidjeti i da se njegovo nastupanje nije moglo spriječiti.

Zakupodavac neće biti odgovoran Zakupcu za nastale štete, ograničenja ili gubitak proistekao iz bilo kog slučaja više sile iz ovog člana i obrnuto, Zakupac neće biti odgovoran prema Zakupodavcu za štete ili gubitak nastao iz bilo kog slučaja više sile.

#### **41 JEZIK UGOVORA**

Ovaj Ugovor o zakupu je sačinjen na crnogorskom jeziku.

#### **42 REGISTRACIJA UGOVORA**

Dugoročni zakup koji se zasniva ovim Ugovorom o zakupu će biti registrovan u odgovarajućem registru nepokretnosti i prava na nepokretnostima. Zakupac će svoje pravo dugoročnog zakupa upisati u navedeni registar uz pisanu saglasnost Zakupodavca koja će biti data u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

Potpisano od strane \_\_\_\_\_, u ime Vlade Crne Gore

Potpisano od strane \_\_\_\_\_, u ime Zakupca

**Prilozi**

Prilog 1 – Opis Lokacije

Prilog 2 – Investicioni program

Prilog 3 – Izvod iz digitalnog Plana za KO Smrčje u zahvatu Lokacije Kolašin 1600

Prilog 4 - Formular činidbene garancije

## **Prilog 1**

### **Opis Lokacije**

Impresivni obronci planine Bjelasice, Nacionalni park "Biogradska Gora", kao suza čiste rijeke Tara i Morača, jezera - samo su dio jedinstvenih prirodnih bogatstava po kojima je Kolašin nadaleko poznat. Zahvaljujući nadmorskoj visini od preko 1000 m i veoma povoljnoj klimi na kojoj opstaje rastinje u Evropi staro i po nekoliko vjekova, Bjelasica spada u vazdušne banje i predstavlja izuzetnu turističku destinaciju tokom cijele godine. Bjelasica, poznata je i po prašumi - jedne od tri sačuvane u Evropi.

Zona planinskog centra "Kolašin 1600" se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Kolašin. Područje planinskog centra "Kolašin 1450" i "Kolašin 1600" je površine 1.117 ha, i obuhvata postojeći planinski centar u Kolašinu. Zona za bazno naselje se nalazi u severnom dijelu zone planinskog centra na oko 1600 mnm i njena površina iznosi 27.19 ha.

Pristup navedenom naselju organizovan je iz pravca Kolašina-1450 i iz pravca Lubnice - Berane. Osnovne namjene površina ovog lokaliteta su: turizam, uslužno komercijalni sadržaji; saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije) kao i uređene zelene površine.

U skladu sa Prostornim planom posebne namjene za Bjelasicu i Komove, Bazno naselje planinskog centra sastoji se od zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednoporodičnih smještajnih jedinica i površina za polazište ski liftova.

Sve zone su podijeljene na lokacije - urbanističke parcele na sljedeći način:

Na urbanističkim parcelama 1,2,3,4 i 5 smještenim na južnoj strani lokacije, planiran je centar rizorta. Ove parcele nalaze se na relativno ravnom terenu pogodnom za planiranje kapaciteta velike gustine i povezane su sa ski terenima. Planiran je mali početnički ski lift i ski staza između parcela 7 i 9, što je vrlo atraktivno za naselje. Dok su urbanističke parcele 9, 10 i 11 smještene na sjevernom dijelu lokacije. Ove parcele takođe se nalaze se na relativno ravnom terenu pogodnom za planiranje kapaciteta velike gustine i povezane su sa ski terenima.

Urbanističke parcele srednje gustine (6, 7 i 8) smještene su u centralnom dijelu lokacije, obezbjeđujući dodatni broj ležaja u blizini ski terena i naselja.



## KONZORCIJUM KOLAŠIN 1600

### INVESTICIONI PROGRAM

### TURISTIČKI KOMPLEKS - PLANINSKI CENTAR KOLAŠIN 1600 - KLAŠTER 1



April 2017.

*Milovan Katarina*

## OPIS PLANIRANIH INVESTICIJA

Projekat Kolašin 1600 predviđa razvoj savremenog planinskog centra na južnim obroncima planine Bjelasica ukupne površine zahvata 27,91 ha, u podnožju planiranog skijališta.

Lokacija je udaljena 12 km od Kolašina, dok je od susjednog projekta Kolašin ski rizort 1450m udaljena nekih 2,3 km.

Važećom planskom dokumentacijom predviđeno je da se u okviru projekta Kolašin 1600 može izgraditi planinski centar ukupne površine 74.113 m<sup>2</sup> BRGP koji se sastoji od sljedećih objekata: hotela, apartmana i jednoporodičnih smještajnih jedinica (chaleta)/vila.

Vizija projekta Kolašin 1600 predstavlja razvoj vrhunskog planinskog i ski centra sa hotelskim sadržajima kategorije ne niže od 4\* koji bi zahvaljujući pratećoj infrastrukturi (prije svega javna infrastrukturna mreža, skijalište i izgradnja dionice auto – puta Smokovac-Uvač-Mateševo, kao i čitave trase auto puta) pretendovao da postane jedan od vodećih regionalnih centara.

U okviru Planinskog i ski centra Kolašin 1600 planirano je da se izgrade 2 ili 3 hotela (zavisno od njihove veličine), turistički apartmani i chaleti/vile kojima će upravljati jedan ili više hotelskih operatera sa međunarodnim iskustvom obezbjeđujući pri tome vrhunski kvalitet usluge i potpuno novu ponudu u regionu.

Imajući u vidu značajne planirane kapacitete predviđeno je da se Turistički kompleks realizuje fazno i to kroz sljedeća 4 klastera-segmenta:

**Klaster 1:** Hotel na UP5 i apartmani namijenjeni prodaji na tržištu na UP3

**Klaster 2:** Apartmani na UP4 i jednoporodične smještajne jedinice – vile (chaleti) na UP6 i UP7 namijenjeni prodaji na tržištu

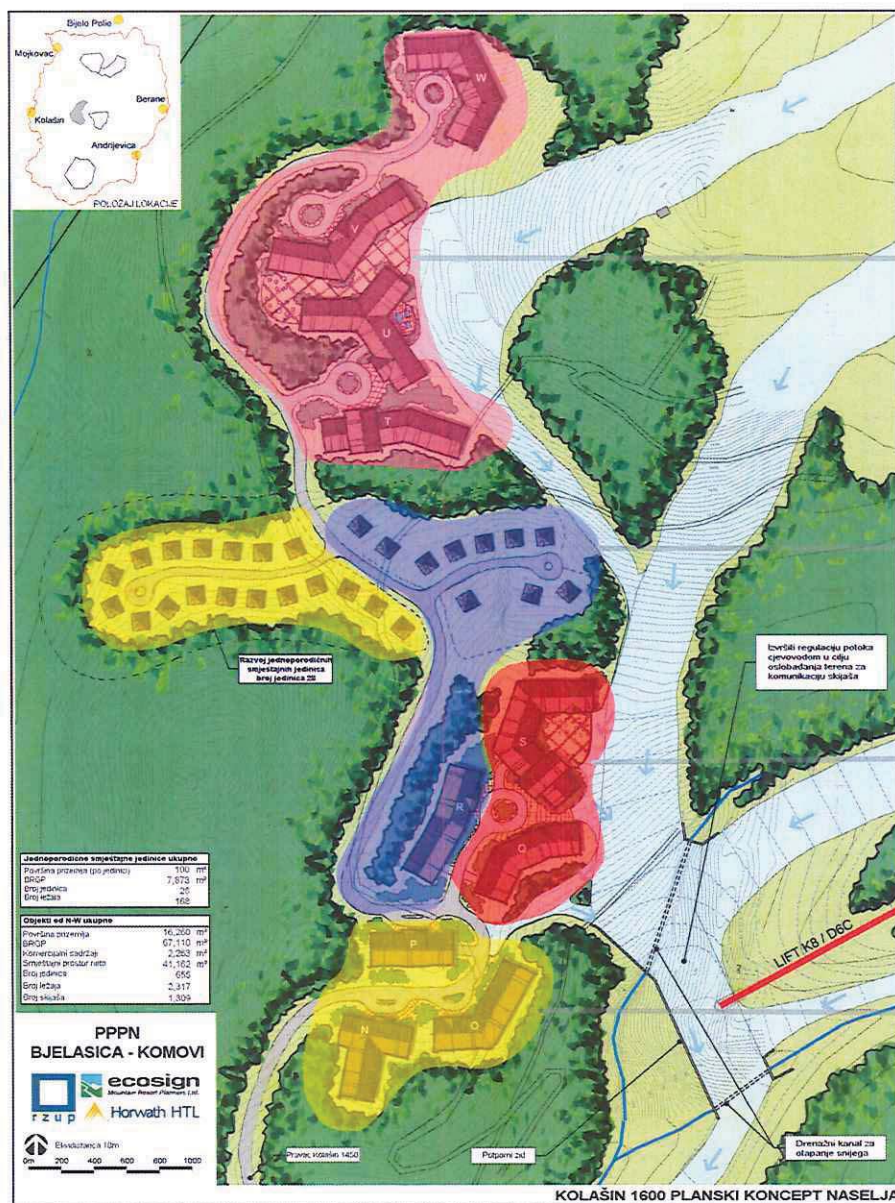
**Klaster 3:** Apartmani na UP1 i UP2 i jednoporodične smještajne jedinice – vile (chaleti) na UP8 namijenjeni prodaji na tržištu

**Klaster 4:** Hotel (dva zasebno ili jedan veliki) na UP10 i apartmani namijenjeni prodaji na tržištu na UP9 i UP11.

(Napomena: precizan broj i strukturu jedinica, kao i konačne gabarite objekata nije moguće odrediti prije izrade idejnih i glavnih projekata. Takođe, ostavljena je mogućnost da se Klasteri 2,3,4 mogu realizovati u pod fazama prema potrebi Investitora)

Milovan - 10.11.2012  
2

U prilogu ispod dat grafički izvod iz važećeg planskog dokumenta sa prikazom klastera i pripadajućih urbanističkih parametara:



KLASTER 4

| KLASTER 4            |         |           |                  |           |          |           |              |
|----------------------|---------|-----------|------------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| Urbanistička parcela | Objekat | Namjena   | Površina parcele | Zauzetost | BGP      | Spratnost | Broj kreveta |
| UP 9                 | T       | Apartmani | 5266,19          | 1775,00   | 7988,00  | P+3+Pk    | 268          |
| UP 10                | U, V    | Hotel     | 13813,15         | 3935,00   | 17708,00 | P+3+Pk    | 639          |
| UP 11                | W       | Apartmani | 4770,63          | 1770,00   | 7965,00  | P+3+Pk    | 264          |
| UKUPNO               |         |           | 23849,97         | 7480,00   | 33661,00 |           | 1171         |

KLASTER 2

| KLASTER 2            |                     |                         |                  |           |         |           |              |
|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------|-----------|---------|-----------|--------------|
| Urbanistička parcela | Objekat             | Namjena                 | Površina parcele | Zauzetost | BGP     | Spratnost | Broj kreveta |
| UP 6                 | 1, 2, 3             | Jednopor. Smj. jedinice | 2070,39          | 300,00    | 750,00  | P+1+Pk    | 18           |
| UP 7                 | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 | Jednopor. Smj. jedinice | 4306,88          | 700,00    | 1750,00 | P+1+Pk    | 42           |
| UP 4                 | R                   | Apartmani               | 3809,67          | 1365,00   | 6143,00 | P+3+Pk    | 288          |
| UKUPNO               |                     |                         | 10186,94         | 2365,00   | 8643,00 |           | 348          |

KLASTER 1

| KLASTER 1            |         |           |                  |           |          |           |              |
|----------------------|---------|-----------|------------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| Urbanistička parcela | Objekat | Namjena   | Površina parcele | Zauzetost | BGP      | Spratnost | Broj kreveta |
| UP 3                 | Q       | Apartmani | 4112,58          | 1355,00   | 6098,00  | P+3+Pk    | 176          |
| UP 5                 | S       | Hotel     | 5885,47          | 3730,00   | 8313,00  | P+2+Pk    | 267          |
| UKUPNO               |         |           | 9998,05          | 8780,00   | 14411,00 |           | 443          |

KLASTER 3

| KLASTER 3            |                                                               |                         |                  |           |          |           |              |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| Urbanistička parcela | Objekat                                                       | Namjena                 | Površina parcele | Zauzetost | BGP      | Spratnost | Broj kreveta |
| UP 1                 | N, O                                                          | Apartmani               | 9870,11          | 2775,00   | 9713,00  | P+2+Pk    | 312          |
| UP 2                 | P                                                             | Apartmani               | 3199,74          | 910,00    | 3185,00  | P+2+Pk    | 104          |
| UP 8                 | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 | Jednopor. Smj. jedinice | 10807,74         | 1800,00   | 4500,00  | P+1+Pk    | 108          |
| UKUPNO               |                                                               |                         | 23877,59         | 5485,00   | 17398,00 |           | 524          |

Milovrenić Katarena

U okviru petnaestogodišnjeg plana i strategije razvoja projekta Planinski centar Kolašin 1600 projektovana su ukupna ulaganja u iznosu od 77,32 miliona eura za sva četiri Klastera projekta.

Važno je napomenuti da se Investitor, shodno Ugovoru o zakupu, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezuje na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da će Investicioni program i biznis plan sa četvorogodišnjom minimalnom investicionom obavezom biti direktno vezani samo za njega.

To znači, da struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1 Turističkog kompleksa Kolašin 1600.

Realizacija ostalih sadržaja iz Klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Investiciona ulaganja u Klaster 2, 3 i 4 neće predstavljati investicionu obavezu za Investitora i samim tim ne mogu biti obavezujući dio 4 godišnjeg Investicionog programa i biznis plana niti minimalne investicione obaveze.

Kao što je rečeno, Klaster 1 definisan je kao inicijalna faza u realizaciji projekta, a u nastavku slijede kriterijumi koji su korišteni prilikom njegovog definisanja:

- Obavezujući uslov iz UTU je izgradnja hotela u prvoj fazi. To znači da se paralelno mogu graditi i ostali sadržaji ali izgradnja hotela se smatra početkom realizacije planskog dokumenta;
- veličina objekata je primjerena (ne isuviše velikih gabarita) kako bi se prilagodili planinskom ambijentu, a ujedno i tražnji na tržištu a sve u pravcu snižavanja investicionih rizika;
- Očekivano je da će i dalje biti aktuelni određeni podsticaji i subvencije za realizaciju hotela na sjeveru koji mogu poboljšati poslovanje i finansijske parametre hotela. Takođe, očekivana su i pozitivna – fleksibilna rješenja u pogledu tipova hotela koji mogu doprinijeti poboljšanju investicionih parametara ;
- U ovoj fazi plaća se izgradnja hotela sa pratećim sadržajima koji treba da obezbjedi uslužne sadržaje gostima hotela i apartmana ali i posjetiocima skijališta. Uz to, operater hotela može upravljati i sa ostalim turističkim sadržajima kompleksa ostvarujući time dodatne smještajne kapacitete i pružajući kvalitetnu uslugu vlasnicima apartmana i chaleta/vila kao i njihovo održavanje;
- Dobra pozicija u odnosu na planirane skijaške kapacitete, koji treba da budu izgrađeni i funkcionalni u trenutku kada hotel započne sa radom. Takođe, podrazumjeva se da je javna infrastruktura do i unutar zahvata projekta prethodno izgrađena.

Ukupna predviđena sredstva za realizaciju Klastera 1 Turističkog kompleksa iznose 12.800.000 eur, što ujedno predstavlja minimalnu investicionu obavezu u okviru Investicionog programa i biznis plana. Datum završetka investicione obaveze predviđen je za 48 mjeseci od Datuma početka investicije ( objašnjenje: pod Datumom početka investicije podrazumjeva se Datum početka radova na način kako je to definisano u Ugovoru o zakupu).

*Milica Kolarik*

Ova sredstva je planirano da budu upotrijebljena za izgradnju objekta hotela kategorije ne niže od 4\* sa pratećim hotelskim sadržajima, kao i izgradnju apartmanskog objekta u neposrednoj blizini hotela sa adekvatnim uređenjem terena i pratećim sadržajima.

U nastavku, u dijelu **“Iznos ulaganja – ukupno i po fazama”** biće prezentovana detaljna struktura, dinamika i iznos investicija po godinama za Klaster 1 u okviru realizacije Turističkog kompleksa.

Pregled – opis planiranih ulaganja za Klastere 2,3 i 4 sa projekcijom trajanja investicija je sljedeći:

- Klaster 2 – U okviru ovog klastera planirano je investiranje ukupno 9,44 miliona eura u periodu do 36 mjeseci nakon realizacije Klastera 1. Navedena sredstva planirano je da budu upotrijebljena za izgradnju objekta turističkih apartmana, kao i jednorodničnih smještajnih jedinica – Chaleti/vile.
- Klaster 3 – U okviru ovog klastera planirano je investiranje ukupno 19,32 miliona eura u periodu do 48 mjeseci nakon realizacije Klastera 2. Navedena sredstva je planirano da budu upotrebljena za izgradnju objekata turističkih apartmana, kao i jednorodničnih smještajnih jedinica – Chaleti/vile.
- Klaster 4 – U okviru ovog klastera planirano je investiranje ukupno 35,76 miliona eura u periodu do 48 mjeseci nakon realizacije Klastera 3. Navedena sredstva je planirano da budu upotrebljena za izgradnju: Hotela (dva zasebno ili jedan veliki) i objekata turističkih apartmana.

(Napomena: prezentovana dinamika i iznosi ulaganja za Klastere 2,3,4 dati su na osnovu trenutnih projekcija i nijesu obavezujući za Investitora već se mogu prilagođavati okolnostima koje nastupe nakon realizacije minimalne Investicione obaveze na način kako je to definisano u Ugovoru o zakupu)

M. Lovrenić Katerina

## **IZNOS ULAGANJA – UKUPNO I PO FAZAMA**

U cilju izbjegavanja bilo kakve sumnje termin “faza”, koji se koristi u predmetnom podnaslovu definisanom u skladu sa Instrukcijama, smatraće se da se isključivo odnosi na ulaganja u određenoj godini u okviru predmetnog Investicionog programa. To znači, da će u potpunosti biti izjednačen sa terminom “Investiciona godina”, koji se takođe koristi u okviru predmetnog Investicionog programa I bizinis plana i koji će označavati period od 12 mjeseci u kojem se vrše obavezujuća ulaganja prema strukturi i iznosu prikazanom u tabeli u nastavku.

**(napomena: kako je navedeno u prethodnom dijelu, faznost realizacije čitavog projekta podijeljena je u Klasterne 1,2,3,4 upravo iz razloga kako bi se izbjeglo miješanje značenja termina “faza” ( kao investicione godine) i faznosti definisane kroz Klasterne za realizaciju Turističkog kompleksa)**

U Investicionom programu kao minimalna obavezujuća Investiciona obaveza planirana je realizacija Klastera 1 Turističkog kompleksa sa ukupnim iznosom ulaganja 12.800.000 eur. Datum završetka investicione obaveze u okviru Investicionog programa predviđen je za 48 mjeseci nakon Datuma početka investicije ( objašnjenje: pod Datumom početka investicije podrazumjeva se Datum početka radova na način kako je to definisano u Ugovoru o zakupu).

*Milorec Kafarna*

Dinamika, struktura i iznosi po investicionim godinama (fazama), kao i ukupan iznos dati su u tabeli ispod:.

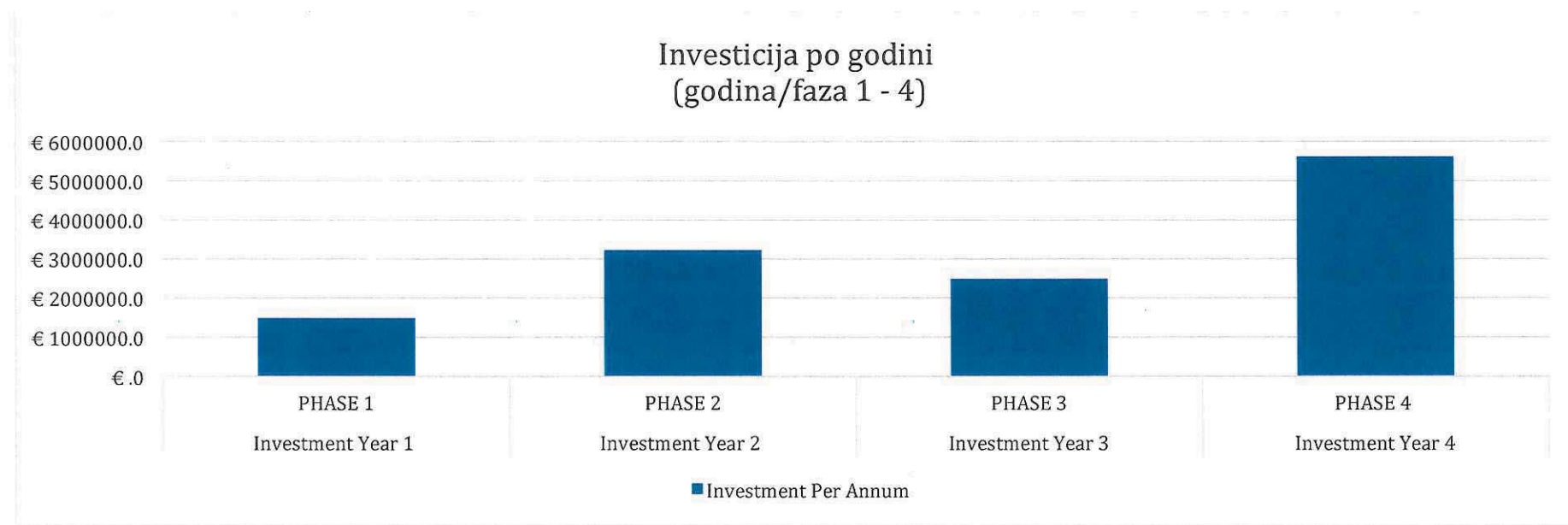
| 4-GODIŠNJI INVESTICIONI PROGRAM PLANINSKOG REZORTA KOLAŠIN 1600 (STRUKTURA INVESTICIJE I OBAVEZE)                                                                       |                    |                    |                    |                    |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                         | FAZA 1             | FAZA 2             | FAZA 3             | FAZA 4             | UKUPNO              |
|                                                                                                                                                                         | investiciona god 1 | investiciona god 2 | investiciona god 3 | investiciona god 4 | 4 investicione god  |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 100%               | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                  |
| <b>Plaćanje zakupnine (10 godina unaprijed)</b>                                                                                                                         | <b>€ 272.000</b>   | <b>€ 0</b>         | <b>€ 0</b>         | <b>€ 0</b>         | <b>€ 272.000</b>    |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 100%               | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 100%                |
| <b>Troškovi u procesu projektovanja (ispitivanja, elaborati, projektna dokumentacija, tehnička revizija i druge povezane aktivnosti)</b>                                | <b>€ 360.000</b>   | <b>€ 0</b>         | <b>€ 0</b>         | <b>€ 0</b>         | <b>€ 360.000</b>    |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 64%                | 12%                | 12%                | 12%                | 100%                |
| <b>Administracija, porezi i ostali pravni troškovi</b>                                                                                                                  | <b>€ 198.400</b>   | <b>€ 37.200</b>    | <b>€ 37.200</b>    | <b>€ 37.200</b>    | <b>€ 310.000</b>    |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 3%                 | 27%                | 20%                | 50%                | 100%                |
| <b>Troškovi izgradnje objekata (uključujući hotel sa opremanjem, apartmane, uređenje terena, povezivanje infrastrukture na javnu mrežu i druge povezane aktivnosti)</b> | <b>€ 285.690</b>   | <b>€ 2.571.210</b> | <b>€ 1.904.600</b> | <b>€ 4.761.500</b> | <b>€ 9.523.000</b>  |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 21%                | 26%                | 24%                | 29%                | 100%                |
| <b>Troškovi upravljanja projektom i investicijom (uključujući tehnički nadzor, tim investitora, angažovanje konsultanata i sl.)</b>                                     | <b>€ 322.350</b>   | <b>€ 399.100</b>   | <b>€ 368.400</b>   | <b>€ 445.150</b>   | <b>€ 1.535.000</b>  |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 6%                 | 28%                | 18%                | 48%                | 100%                |
| <b>Ostali troškovi (inflacija, troškovi hotelskog operatora, provizije, nepredvidjeni troškovi i sl.)</b>                                                               | <b>€ 37.200</b>    | <b>€ 173.600</b>   | <b>€ 111.600</b>   | <b>€ 297.600</b>   | <b>€ 620.000</b>    |
| Raspodjela (%)                                                                                                                                                          | 2%                 | 22%                | 39%                | 37%                | 100%                |
| <b>Troškovi marketinga</b>                                                                                                                                              | <b>€ 3.600</b>     | <b>€ 39.600</b>    | <b>€ 70.200</b>    | <b>€ 66.600</b>    | <b>€ 180.000</b>    |
|                                                                                                                                                                         | investiciona god 1 | investiciona god 2 | investiciona god 3 | investiciona god 4 | UKUPNO              |
|                                                                                                                                                                         | FAZA 1             | FAZA 2             | FAZA 3             | FAZA 4             | 4 investicione god  |
| <b>UKUPNO</b>                                                                                                                                                           | <b>€ 1.479.240</b> | <b>€ 3.220.710</b> | <b>€ 2.492.000</b> | <b>€ 5.608.050</b> | <b>€ 12.800.000</b> |
| <b>NAPOMENA: INVESTICIJA SE ZAVRŠAVA 48 MJESECI OD DATUMA POČETKA (4 GODINE) (MISLI SE NA DATUM POČETKA RADOVA PREMA UGOVORU)</b>                                       |                    |                    |                    |                    |                     |

Napomena: svi troškovi u vezi projekta, koji nastanu od Datuma potpistivanja Ugovora o zakupu do Datuma početka radova i koji se nalaze u okviru naznačene strukture Investicionog programa će biti priznati kao dio minimalne investicione obaveze na način kako je to definisano u Ugovoru o zakupu.

*Milica Katarina*  
7

Napomena: Imajući u vidu da je Investicioni program planiran u odnosu na maksimalne kapacitete predviđene planskim dokumentom (Detaljnom razradom), kao i uvažavajući činjenicu da prilikom izrade tehničke dokumentacije (idejni i glavni projekti) može doći do određenih promjena u gabaritima objekata, što može uticati na planirane troškove investicije, ovim dokumentom se podrazumjeva da je Investitoru ostavljena mogućnost, da u slučaju nakon završetka objekata iz Klastera 1 koji predstavljaju minimalnu investicionu obavezu i ukoliko se pokaže da ukupni troškovi njihove realizacije ne dostižu planirani iznos iz investicione obaveze, Investitor ima pravo da do predviđenog Datuma završetka radova nedostajući iznos do ukupnog iznosa investicione obaveze može utrošiti na realizaciju bilo kojeg drugog objekta u okviru Turistickog kompleksa u skladu sa planskim dokumentom i Ugovorom o zakupu.

U narednom grafiku takođe je dat pregled ulaganja po investicionim godinama (fazama):



Što se tiče izvora finansiranja investicije u Klasteru 1 ostavljena je mogućnost Investitoru da zavisno od komercijalnih uslova finansijskih institucija pregovara optimalan odnos sopstvenih i kreditnih sredstava za potrebe investicije. Uz to ostavljena je fleksibilnost Investitoru da može u svakom trenutku uključiti strateške partnere u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu.

*Milovan Cokina*

U narednoj tabeli dat je pregled strukture i dinamike realizacije investicije po investicionim godinama (fazama):

| 4-GODIŠNJI INVESTICIONI PROGRAM PLANINSKOG REZORTA KOLAŠIN 1600 (STRUKTURA INVESTICIJE I OBAVEZE)                                                                       |                |                    |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                         |                | FAZA 1             | FAZA 2             | FAZA 3             | FAZA 4             |
|                                                                                                                                                                         |                | investiciona god 1 | investiciona god 2 | investiciona god 3 | investiciona god 4 |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 100%               | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| <b>Plaćanje zakupnine (10 godina unaprijed)</b>                                                                                                                         |                |                    |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 100%               | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| <b>Troškovi u procesu projektovanja</b> (ispitivanja, elaborati, projektna dokumentacija, tehnička revizija i druge povezane aktivnosti)                                |                |                    |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 64%                | 12%                | 12%                | 12%                |
| <b>Administracija, porezi, i ostali pravni troškovi</b>                                                                                                                 |                |                    |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 3%                 | 27%                | 20%                | 50%                |
| <b>Troškovi izgradnje objekata</b> (uključujući hotel sa opremanjem, apartmane, uređenje terena, povezivanje infrastrukture na javnu mrežu i druge povezane aktivnosti) |                |                    |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 21%                | 26%                | 24%                | 29%                |
| <b>Troškovi upravljanja projektom i investicijom</b> (uključujući tehnički nadzor, tim investitora, angažovanje konsultanata i sl.)                                     |                |                    |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 6%                 | 28%                | 18%                | 48%                |
| <b>Ostali troškovi</b> (inflacija, troškovi hotelskog operatora, provizije, nepredviđeni troškovi itd)                                                                  |                |                    |                    |                    |                    |
|                                                                                                                                                                         | Raspodjela (%) | 2%                 | 22%                | 39%                | 37%                |
| <b>Troškovi marketinga</b>                                                                                                                                              |                |                    |                    |                    |                    |

Napominjemo da će termin "faza" u okviru predmetnog Investicionog programa i biznis plana isključivo predstavljati Investicionu godinu, dok je sa druge strane faznost realizacije segmenata Turističkog kompleksa jasno određena Klasterima 1,2,3,4 shodno planiranoj dinamici u dijelu: "OPIS PLANIRANIH INVESTICIJA", pri čemu je isključivo Klaster 1 onaj koji se obrađuje u okviru Investicionog programa i biznis plana i samim tim jedino ovaj segmet Turističkog kompleksa predstavlja investicionu obavezu.

M. Lorencić  
Kolašin  
9

## **ANALIZA RIZIKA REALIZACIJE INVESTICIONOG PROGRAMA, SA POSEBNIM OSVRTOM NA MEĐUSOBNU USLOVLJENOST FAZA REALIZACIJE INVESTICIONOG PROGRAMA (MEHANIZAM PRELASKA IZ JEDNE U DRUGU FAZU REALIZACIJE)**

U ovom dijelu biće identifikovani rizici za realizaciju projekta , kako unutar investicionih godina (faza) u Klasteru 1 Turističkog kompleksa, koji predstavlja jedini obavezujući segment Investicionog programa i biznis plana, tako i ostalih Klastera 2,3,4. Takođe, u cilju izbjegavanja svake sumnje termin "faza", kako je ranije pojašnjeno u okviru predmetnog Investicionog programa i biznis plana, predstavlja investicionu godinu sa određenom strukturom i utvrđenim iznosom sredstava, pa će se i osvrt na međusobnu uslovljenost investicionih godina (faza realizacije) investicionog programa odnositi na taj dio.

Što se tiče međusobne uslovljenosti faza realizacije Investicionog programa sa mehanizmom prelaska iz jedne u drugu fazu u okviru Klastera 1 (odnosno investicionih godina od 1 do 4), one su detaljno opisane u prethodnom poglavlju gdje je jasno prikazana planirana dinamika i iznosi investicije.

Analizom rizika za realizaciju investicionog programa identifikovani su sljedeći ključni rizici:

1. Izgradnja cjelokupne Infrastrukture i priključaka do Lokacije i javne infrastrukture unutar Lokacije do urbanističkih parcela (put, voda, kanalizacija, struja i telekomunikacije);
2. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa posebnim osvrtom na status zemljišta koje je u korišćenju od strane Opštine Kolašin;
3. Produženje važnosti planske dokumentacije nakon isteka 2020 godine;
4. Izgradnja skijališta sa liftovima, stazama, osniježivačima i ostalim pratećim sadržajima;
5. Izgradnja dionice auto-puta Podgorica – Mateševo, kao i cjelokupnog auto puta Bar – Boljare;
6. Program ekonomskog državljanstva kao značajan generator stranih investitora u Crnu Goru;
7. Klimatske promjene u dijelu manjih količina sniježnih padavina na predmetnom području;
8. Negativna kretanja cijena na globalnom i regionalnom turističkom tržištu, kao i tržištu nekretnina;

**Rizik br. 1: Izgradnja cjelokupne Infrastrukture I priključaka do Lokacije i javne infrastrukture unutar Lokacije do urbanističkih parcela (put, voda, kanalizacija, struja i telekomunikacije)**

Ovaj rizik direktno utiče na održivost projekta. Zavisi od Države i preuzete obaveze da u roku do Datuma početka radova projekta Kolašin 1600 izgradi kompletnu infrastrukturu do lokacije. Rizik se može otkloniti djelovanjem Države, a ukoliko se ne izvrši u roku onemogućuje započinjanje radova na projektu Turistički kompleks Kolašin 1600. Posljedica ovog rizika može biti odlaganje rokova za realizaciju Investicionog programa.

## **Rizik br. 2: Rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa segmentom zemljišta koje je u korišćenju od strane Opštine Kolašin**

Ovaj rizik direktno utiče na realizaciju projekta. Od Zakupodavca direktno zavisi da li će izvršiti preuzete obaveze da u roku do Datuma početka radova projekta Kolašin 1600 riješi sve imovinsko pravne sporove i preda "čistu" lokaciju sa aspekta vlasništva. Rizik se može otkloniti djelovanjem Države, a ukoliko se ne izvrši u roku onemogućuje započinjanje radova na projektu Turistički kompleks Kolašin 1600. Posljedica ovog rizika može biti odlaganje rokova za realizaciju Investicionog programa.

## **Rizik br. 3: Produženje važnosti planske dokumentacije nakon isteka 2020 godine**

Ovaj rizik direktno utiče na realizaciju projekta. Od Zakupodavca direktno zavisi da li će izvršiti preuzete obaveze da nakon isteka važnosti postojeće planske dokumentacije na predmetnoj lokaciji Turističkog kompleksa obezbjedi pokrivenost planskom dokumentacijom koja neće niti u jednom segmentu umanjivati prava Investitora u odnosu na postojeći plan. Rizik se može otkloniti djelovanjem Države, a ukoliko se ne izvrši u roku onemogućuje započinjanje radova na projektu Turistički kompleks Kolašin 1600. Posljedica ovog rizika može biti odlaganje rokova za realizaciju Investicionog programa.

## **Rizik br. 4: Izgradnja skijališta sa liftovima, stazama, osniježivačima i ostalim pratećim sadržajima**

Ovaj rizik direktno utiče na održivost projekta. Od Zakupodavca direktno zavisi da li će izvršiti preuzete obaveze da u roku do Datuma početka radova projekta Kolašin 1600 započene izgradnju kompletne skijališne infrastrukture u neposrednoj blizini lokacije. Rizik se može otkloniti djelovanjem Države, a ukoliko se ne izvrši u roku onemogućuje početak radova na projektu Turistički kompleks Kolašin 1600. Posljedica ovog rizika može biti odlaganje rokova za realizaciju Investicionog programa.

## **Rizik br. 5: Izgradnja dionice auto-puta Podgorica – Mateševo, kao i cjelokupnog auto puta Bar – Boljare**

Ovaj rizik realno utiče na projekcije poslovanja projekta iz razloga uticaja na povezanost i dostupnosti lokacije projekta. Od Zakupodavca direktno zavisi da li će izvršiti preuzete obaveze u pogledu realizacije projekta auto – puta. Rizik se može otkloniti djelovanjem Države, a ukoliko se ne izvrši u planiranom roku otežaće poslovanje kroz manji priliv posjetilaca/gostiju/kupaca Turističkog kompleksa. Posljedica ovog rizika može biti produženje roka realizacije Klastera 1,2,3,4.

## **Rizik br. 6: Program ekonomskog državljanstva kao značajan generator dolaska stranih investitora u Crnu Goru**

Ovaj rizik realno utiče na projekcije poslovanja projekta iz razloga direktnog uticaja na privlačenje stranih investicija u Crnu Goru. Od Zakupodavca direktno zavisi da li će izvršiti preuzete obaveze u pogledu realizacije ovog programa. Rizik se može otkloniti djelovanjem Države, a ukoliko se ne izvrši u planiranom roku otežaće poslovanje kroz manji priliv posjetilaca/gostiju/kupaca Turističkog kompleksa. Posljedica ovog rizika može biti produženje roka realizacije Klastera 1,2,3,4.

#### **Rizik br. 7: Klimatske promjene u dijelu manjih količina sniježnih padavina na predmetnom području**

Ovaj rizik realno utiče na projekcije poslovanja projekta iz razloga što u nedostatku sniježnih padavina se u značajnoj mjeri skraćuje sezona i svodi uglavnom na period ljetnje turističke sezone što negativno utiče na popunjenost hotela i turističkih sadržaja. Zavisí od klimatskih promjena, te stoga se na njega ne može direktno uticati. Rizik se može sniziti djelovanjem Države u smislu razvoja adekvatnog skijališta sa kvalitetnim sistemima osnježivača koji će omogućiti da na nižim nadmorskim visinama, koje mogu biti direktno ugrožene, bude dovoljno sniježnog pokrivača kako bi skijalište funkcionisalo bez smetnji. Posljedica ovog rizika može biti skraćenje zimske turističke sezone odnosno niža popunjenost hotelskih i turističkih kapaciteta, a samim tim i slabije poslovanje.

#### **Rizik br. 8: Negativna kretanja cijena na globalnom i regionalnom turističkom tržištu, kao i tržištu nekretnina**

Ovaj rizik realno utiče na projekcije poslovanja projekta iz razloga što je predmetni turistički proizvod orjentisan prije svega prema inostranim posjetiocima/gostima/kupcima. Rizik je izražen imajući u vidu ekonomsku međuzavisnost na globalnom nivou koja značajno utiče na poslovni ambijent u cjelini. Imajući u vidu da zavisi od globalnih ekonomskih kretanja na ovaj rizik se ne može direktno uticati. Rizik se može sniziti adekvatnim strateškim planiranjem projekta sa realizacijom u više klastera (sa mogućnošću pod faza) kako se ne bi ugrozio čitav projekat. Posljedica ovog rizika može biti produženje roka realizacije Klastera 1,2,3,4.

**Sa ciljem da se pruži cjelovita slika na nivou Turističkog kompleksa u narednom dijelu prikazan je planirani odnos Klastera 1,2,3,4 u dijelu realizacije investicionog programa (mehanizam prelaska iz jednog u drugi Klaster kao dio fazne realizacije projekta).**

**Ovdje je važno istaći da su klasteri definisani na način da se projekat može realizovati u potpunosti na realnim i ekonomski održivim osnovama.**

Naime, strategijom razvoja projekta predviđeno je da se realizacija Turističkog kompleksa započinje sa Klasterom 1, a da se nakon toga nastavi sa realizacijom Klastera 2,3,4

**Podjelom na Klastera značajno se snižavaju investicioni rizici i posebno vodi računa o investitorovoj finansijskog održivosti tokom perioda realizacije projekta, a samim tim i održivosti projekta.**

*Milica Katerina*

## **ROKOVI REALIZACIJE INVESTICIONOG PROGRAMA (UKUPNO I PO FAZAMA - SEGMENTIMA), SA NAZNAČENIM OČEKIVANIM DATUMIMA POČETKA I ZAVRŠETKA INVESTICIJE**

**U nastavku je dat pregled rokova realizacije investicionog programa – obavezujući dio za Klaster 1 (odnosno prve četiri investicione godine), kao i okvirni rokovi za realizaciju preostalih Klastera 2,3,4.**

- Klaster 1 - Rok završetka investicione obaveze predviđen je za 48 mjeseci od Datuma početka radova, definisanog u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra "Kolašin 1600", Kolašin
- Klaster 2 – U okviru ovog segmenta projekta završetak investicije planiran je za 36 mjeseci od datuma završetka Klastera 1.
- Klaster 3 – U okviru ovog segmenta projekat završetak investicije planiran je za 48 mjeseci od datuma završetka Klastera 2.
- Klaster 4 – U okviru ovog segmenta projekta završetak investicije planiran je za 48 mjeseci od datuma završetka Klastera 3.
- Predviđena je mogućnost i da se po potrebi Klasteri (segmenti) mogu realizovati i kombinovano (dva i/ili tri Klastera ili njihove pod faze u isto vrijeme)

**Napomena: U okviru obavezujućeg dijela investicionog programa i biznis plana isključivo se realizuje Klaster 1, dok bilo šta od navedenog za Klaster 2,3,4 ne može biti obavezujuće za Investitora i predstavlja projekciju u ovom trenutku.**

## **BIZNIS PLAN**

### **TURISTIČKI KOMPLEKS - PLANINSKI CENTAR KOLAŠIN 1600 – KLASTER 1**

#### **PRELIMINARNA PROCJENA TRŽIŠTA ZA IZGRADNJU I UPRAVLJANJE PLANSINSKIM CENTROM**

##### **KRITERIJUMI ZA POREĐENJE SKIJALIŠTA, HOTELA, PLANINSKIH KUĆA I APARTMANA**

U narednom segmentu ćemo prikazati tržišnu analizu sprovedenu u odnosu na cijene i veličinu jedinica na raznim skijalištima u regionu i Crnoj Gori. Konačni cilj istraživanja jeste da se dobiju ulazni podaci za izradu biznis plana Klastera 1 u okviru projekta Kolašin 1600.

*Milica Katanin*

## REGION – ANALIZA SKIJALIŠTA, HOTELA, PLANINSKIH KUĆA I APARTMANA

U regionu Jugoistočne Evrope (Balkana) postoje 93 skijališta sa ukupno 770 km staza. Skijališta u Jugoistočnoj Evropi (Balkanu) idu do visine od 2560 m, sa 436 ski liftova koji prevoze goste. Između ostalih, najpoznatija skijališta u regionu su: Kranjska Gora u Sloveniji; Bansko, Borovets i Pamporovo u Bugarskoj; Kopaonik i Tornik – Zlatibor u Srbiji; Jahorina u Bosni i Hercegovini; i Durmitor i Kolašin 1450 u Crnoj Gori.



Mapa skijališta u Jugoistočnoj Evropi (Balkanu)

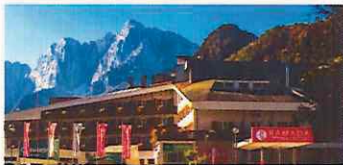
*Milica Katarina*

## SLOVENIJA

Kranjska Gora je najpoznatiji zimski centar, smješten u Julijanskim Alpima. U blizini se nalazi poznata skakaonica Planica. U Sloveniji postoji 49 skijališta sa ukupno 271,6 km staza. Skijališta u Sloveniji idu do visine od 2292 m, sa 193 ski lifta koja prevoze goste. Obično je potrebno oko 50 min da se od aerodroma stigne do skijališta.

Ski centar **Kranjska Gora** se nalazi u Gorenjskoj (Slovenija). Za skijanje i snoubording na raspolaganju je 20 km staza i 17 liftova za prevoz gostiju. Područje za zimske sportove nalazi se na visini od 800 do 1.215 m. Ski pas otprilike iznosi 32,50€. Ukupni kapacitet je 17.774 putnika/sat.

### Hoteli u Kranjskoj Gori

| Naziv hotela         | Slika                                                                               | Broj soba | Veličina soba | Cijena po noćenju |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|
| 4* Ramada and Suites |    | 110       | 24m2-51m2     | €88-€305          |
| 4* Ramada Resort     |   | 118       | Od 19m2-      | €85-€275          |
| 4* Lek               |  | 72        | 14m2-26m2     | €110-€224         |
| 4* Klass             |  | 24        | 35m2-51m2     | €100-€250         |

*M. Goričič Katerina*

## Planinske kuće u Kranjskoj Gori

Planinske kuće koje smo analizirali u Kranjskoj Gori kreću se od 120 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 2,300 €/m<sup>2</sup> to 5,000 €/m<sup>2</sup>.

| Naziv projekta                        | Slika                                                                              | Broj soba | Veličina           | Cijena                     | Izgradnja |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------------|-----------|
| Savremena planinska kuće              |   | 5-6       | 300 m <sup>2</sup> | cca 5,000€/m <sup>2</sup>  | 2013      |
| Velika porodična planinska kuća       |   | 4-5       | 197 m <sup>2</sup> | cca. 2,500€/m <sup>2</sup> | 1999      |
| Novoizgrađene planinske kuće u centru |  | 2         | 120 m <sup>2</sup> | cca. 2,300€/m <sup>2</sup> | 2013      |

Milosević Katarina

## Apartmani u Kranjskoj Gori

Apartmani koje smo analizirali u Kranjskoj Gori kreću se od 30 m<sup>2</sup> - 73 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 2,500 €/m<sup>2</sup> do 5,000 €/m<sup>2</sup>.

| Naziv projekta                                   | Slika                                                                              | Broj apartmana | Prodati/rezervisani apartmani | Veličina apartmana                 | Cijena za apartmane             | Izgradnja                                                           |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Kranjska Gora<br>Luxury Apartments<br>& Wellness |   | 12             | 7                             | 60m <sup>2</sup> -70m <sup>2</sup> | 3,000-3,850<br>€/m <sup>2</sup> | 2010                                                                |
| 13 apartmana                                     |   | 13             | 8                             | 30m <sup>2</sup> -73m <sup>2</sup> | cca. 5,000€/m <sup>2</sup>      | 2009                                                                |
| 3-sobni stan                                     |  | 3              | N/A                           | 70 m <sup>2</sup>                  | cca. 2,500€/m <sup>2</sup>      | Potpuno<br>renoviran<br>spolja i<br>iznutra u<br>skorije<br>vrijeme |

Milovan Katanic

## BUGARSKA

U Bugarskoj ima 20 skijališta i ukupno 199 km staza. Skijališta u Bugarskoj idu do 2560 m, a 80 ski liftova prevoze goste.

### Bansko

Ski centar Bansko se nalazi u provinciji Blagoevgrad (Bugarska). Za skijanje i snoubording, dostupno je 48,2 km staza i 8,1 km ski puteva. Goste prevozi 14 liftova. Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 990 do 2,560 m. Ukupni kapacitet skijaša po satu iznosi 24.233. Aerodrom je udaljen cca. 2 sata i 31 minut.

### Hoteli u Banskom

| Naziv hotela                         | Slika                                                                               | Ukupan broj smještajnih jedinica | Broj soba | Veličina soba | Broj hotelskih apartmana/apartmana | Veličina apartmana | Cijena po noćenju |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|---------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| 5* Kempinski Grand Hotel             |    | 157                              | 132       | 38m2-40m2     | 25                                 | 45m2-240m2         | €142-€344         |
| 5* Pirin Golf Hotel & Spa            |   | 71                               | 61        | 35m2-50m2     | 10                                 | 35m2-140m2         | €110-€284         |
| 5* Premier Lux Mountain Resort (SLH) |  | 113                              |           | 31m2-56m2     |                                    | 31m2-178m2         | €150-€460         |
| 5* Lucky Bansko                      |  | 114                              | 67        | 25m2          | 47                                 | 35m2-130m2         | €161-€227         |

*Milovanić Katarina*

## Planinske kuće u Banskom

Planinske kuće koje smo razmotrili u Banskom kreću se od 129 m<sup>2</sup> do 141 m<sup>2</sup>, sa cijenama koje idu od 560 €/m<sup>2</sup> do 1,150 €/m<sup>2</sup>.

| Naziv projekta               | Slika                                                                              | Broj soba | Veličina           | Cijena                      | Izgradnja |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|-----------|
| 11 projekata planinskih kuća |   | 2         | 141 m <sup>2</sup> | cca. 1,150€/m <sup>2</sup>  | 2016      |
| Imoti Bansko BG properties   |   | 2         | 139 m <sup>2</sup> | cca.<br>640€/m <sup>2</sup> | 2010      |
| Radenka Holiday Club         |  | 3         | 129 m <sup>2</sup> | cca.<br>560€/m <sup>2</sup> | Završeno  |

M. Lorenčić Katarina

## Apartmani u Banskom

Apartmani koje smo analizirali u Banskom kreću se od 18 m<sup>2</sup> - 105 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 450 €/m<sup>2</sup> do 1,074 €/m<sup>2</sup>.

| Naziv objekta          | Slika                                                                              | Ukupan broj apartmana | Ukupan broj hotelskih soba | Prodati/rezervisani apartmani | Veličina apartmana                  | Cijena za apartmane       | Izgradnja   |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------|
| Belvedere Holiday Club |   | 335                   | 0                          | 185                           | 41m <sup>2</sup> -103m <sup>2</sup> | 450-800 €/m <sup>2</sup>  | 2009        |
| Godlevo Resort         |   | 100                   | 0                          | 15<br>(svi rezervisani)       | 32m <sup>2</sup> -94m <sup>2</sup>  | 690-1074 €/m <sup>2</sup> | U izgradnji |
| Royal Park & Spa       |  | 135                   | 57                         | 35                            | 18m <sup>2</sup> -105m <sup>2</sup> | Od €18,000                |             |

*Milorevic Katarina*

## Borovets

Ski centar Borovets nalazi se u provinciji Sofija (Bugarska). Za skijanje i snoubording, na raspolaganju je 58 km staza, sa ukupnim kapacitetom od 15,800 skijaša po satu. 13 ski liftova prevoze goste. Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 1,300 do 2,560 m. Ski centar Borovets podijeljen je u 3 zone: Ski centar Sitnyakovo – nadmorska visina osnove 1350m – najviša nadmorska visina 1780m; Ski centar Yastrebets - nadmorska visina osnove 1340m - najviša nadmorska visina 2369m; Ski centar Markudjik - nadmorska visina osnove 2144m - najviša nadmorska visina 2550m. Aerodrom je udaljen 76km, odnosno oko 1 sat i 20 minuta vožnje.

### Hoteli u Borovetsu

| Naziv hotela           | Slika                                                                              | Ukupan broj smještajnih jedinica | Broj soba | Broj hotelskih apartmana/ apartmana | Cijena po noćenju |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------|
| 5* Borovets Hill Hotel |   | 65                               | 48        | 17                                  | €88-€180          |
| 5* Festa Winter Palace |  | 66                               | 43        | 23                                  | N/A               |

*Milica Katanic*

## Pamporovo

Skijalište Pamporovo nalazi se u provinciji Smolyan (Bugarska). Za skijanje i snoubording postoji 29,6 km staza. 13 liftova prevoze goste. Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 1,620 do 1,926 m. Skijalište raspolaže novim sistemom za osnježivanje koji se sastoji od 80 sniježnih topova koji pokrivaju 90% skijaških staza, kao i 3740m dugu stazu koju opslužuje jedinstveni otvoreni lift šestosjed. Čekanje u redu je veoma rijetko zbog novog savremenog sistema užadi, koga je proizvela austrijska kompanija "Axess" kapaciteta 11,600 osoba na sat. Najbliži aerodrom udaljen je 1 sat i 45 minuta.

### Hoteli u Pamporovu

| Naziv hotela      | Slika                                                                             | Ukupan broj smještajnih jedinica | Broj soba | Veličina soba | Broj hotelskih apartmana/apartmana | Veličina hotel. apartmana/apartmana | Cijena po noćenju |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 4* Perelik Palace |  | 181                              | 150       | Od 25m2       | 31                                 | Do 130m2                            | €83-€206          |

### Apartmani in Pamporovu

| Naziv objekta  | Slika                                                                               | Ukupan broj smještajnih jedinica | Broj apartmana      | Veličina apartmana | Broj planinskih kuća/vila | Veličina planinskih kuća/vila | Cijena za apartman |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 4* Forest Nook |  | 144                              | 135<br>(16 prodato) | 26m2-120m2         | 9                         | Do 173m2                      | 575-1336<br>€/m2   |

Milavenc  
Kafanac

## SRBIJA

U Srbiji postoji 26 skijališta sa ukupno 92,9 km staza. Skijališta dosežu do 2169 m nadmorske visine i postoje 72 ski lifta za prevoz gostiju. Skijalište **Kopaonik** nalazi se u Šumadiji i Zapadnoj Srbiji (Srbija, Srbija-jug). Za skijanje i snoubording dostupno je 55 km staza. 24 lifta prevoze goste. Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 1,057 do 2,017 m. Više žičara tipa isklopivi šestosjed i četvorosjed (neke sa grijačima) čine ovo skijalište jednim od najmodernijih zimskih sportskih centara u zemlji. Obimno vještačko osnježivanje i inače obilne sniježne padavine osiguravaju dugu sezonu za skijanje i snoubording sa ukupnim kapacitetom od 32000 skijaša po satu. Aerodrom je na 3 sata i 32 minuta vožnje. Skijalište **Tornik - Zlatibor** ima 7 km staza i 3 ski lifta koji prevoze goste (ukupni kapacitet je 5,244 skijaša po satu). Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 1,100 do 1,495 m. Najbliži aerodrom je na 2h i 40 minuta vožnje.

### Hoteli i apartmani na Kopaoniku

| Naziv hotela               | Slika                                                                               | Ukupni broj smj. jedinica | Broj soba | Veličina soba | Broj hot. ap./ apartmana | Veličina hot. ap./apart. | Spa     | Cijena (€/noć)  | Cijena (€/m2)     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|---------------|--------------------------|--------------------------|---------|-----------------|-------------------|
| 4* Grand Hotel & Spa       |    | 221                       | 198       | N/A           | 23                       | Do 72 m2                 | 1800 m2 | Od €55/ od €120 |                   |
| 4* porodični hotel Angella |    | 127                       | 121       | 18-24 m2      | 16                       | Do 36 m2                 | √       | Od €49/ od €110 |                   |
| 4* Konaci apartmani        |   | 132                       |           | 18-22 m2      |                          | 34-38 m2                 | N/A     | Od €47/ od €89  |                   |
| 4* Grey Hotel              |  | 17                        | 3         | 24m2          | 14                       | 36,5-58 m2               | √       | €260-€510       |                   |
| 4* Foka SPA                |  | 37                        |           | 42-80         |                          |                          | √       | €70-€110        |                   |
| 4* MuJen Apartmani         |  |                           |           | 17-21 m2      | 32                       | 28-39 m2                 | 300 m2  | €69-€89         | 1,725- 2,325 €/m2 |

## Planinske kuće na Kopaoniku i Zlatiboru

Planinske kuće koje smo analizirali na Kopaoniku kreću se od 100 m<sup>2</sup> do 135 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 1,000 €/m<sup>2</sup> to 1,600 €/m<sup>2</sup>.  
Planinske kuće koje smo analizirali na Zlatiboru kreću se od 250 m<sup>2</sup> do 450 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 850 €/m<sup>2</sup> do 1,400 €/m<sup>2</sup>.

| Naziv objekta                 | Slika                                                                               | Broj soba | Veličina          | Cijena €/m <sup>2</sup> | Izgradnja      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|----------------|
| Planinska kuća na Kopaoniku   |    | 5         | 135m <sup>2</sup> | 1,480€/m <sup>2</sup>   | Završeno 2009. |
| Planinska kuća na Kopaoniku   |    | 3         | 100m <sup>2</sup> | 1,000€/m <sup>2</sup>   | Završeno       |
| Planinska kuća na Kopaoniku   |    | 3         | 100m <sup>2</sup> | 1,600€/m <sup>2</sup>   | Završeno       |
| 4 planinske kuće na Zlatiboru |   | 12        | 250m <sup>2</sup> | 1,400€/m <sup>2</sup>   | Završeno       |
| Planinska kuća na Zlatiboru   |  | 12        | 450m <sup>2</sup> | 850€/m <sup>2</sup>     | Završeno       |

Milovetić Katerina

## Hoteli na Zlatiboru

| Naziv hotela | Slika                                                                             | Broj jedinica | Veličina soba | Veličina apartmana | Cijena po noćenju |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|
| 4* Mona      |  | 120           | 20m2-30m2     | 35m2-50m2          | €100-240          |
| 4* Idila     |  | 18            | 25m2-30m2     | 50m2-65m2          | €90-180           |
| 4* Iris      |  | 28            | 27m2          | 36m2-44m2          | €100-240          |
| 4* Olimp     |  | 40            | 23m2-30m2     | 50m2-80m2          | €105-             |
| 4* Palisad   |  | 193           | 23m2-40m2     | 47m2               | €100-150          |

## Apartmani na Zlatiboru

| Naziv objekta | Slika                                                                               | Ukupan broj apartmana | Ukupno prodatih apartmana | Veličina apartmana | Cijena za apartmana | Izgradnja               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Vila Pekovic  |  | 86                    | 30                        | 32m2-67m2          | 1,600-2,000 €/m2    | Završetak na zimu 2016. |

*Milica Zlatibor*

## BOSNA I HERCEGOVINA

U Bosni i Hercegovini ima ukupno 18 skijališta sa ukupno 67,5 km staza. Skijališta u Bosni i Hercegovini dosežu do visine od 2067 m. Postoje 42 ski lifta koje prevoze goste. Bosna i Hercegovina (Sarajevo) je bila domaćin XIV Zimskih olimpijskih igara 1984. godine.

Skijalište **Jahorina** raspolaže sa 25 km staza i 9 liftova koji prevoze goste. Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 1,300 do 1,884 m. Ukupan kapacitet je 13,900 skijaša po satu. Aerodrom je na 33 minuta vožnje.

### Hoteli, planinske kuće i apartmani na Jahorini

| Naziv hotela         | Slika                                                                               | Ukupno smještajnih jedinica | Broj soba | Veličina soba | Broj hotelskih apartmana/apartmana | Veličina hot. apartmana/apartmana | Spa    | Cijena po noćenju | Cijena (€/m2) |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------|---------------|
| 4* Vučko & apartmani |    | 94                          | 41        |               | 53<br>(30 prodato)                 | 22-58 m2                          | 1000m2 | €45-€300          | 2,500€/m2     |
| 4* Termag            |    | 78                          | 62        | 23-45 m2      | 16                                 | Up to 160 m2                      | ✓      | €41-€805          |               |
| 4* Lavina            |   | 45                          | 22        | 20-22 m2      | 23                                 | 36 m2                             | ✓      | €50-€90           |               |
| Pl. kuća na Jahorini |  | 1                           | 4         | 80 m2         |                                    |                                   |        |                   | 1,200€/m2     |

Milorad  
Katanac 26

## CRNA GORA – ANALIZA SKIJALIŠTA, HOTELA, PLANINSKIH KUĆA I APARTMANA

U Crnoj Gori ima ukupno 23 km staza. Skijališta u Crnoj Gori dosežu do visine od 2181 m. Postoji 11 ski liftova koji prevoze posjetioce.

Ski centar **Kolašin 1450** nalazi se u opštini Kolašin, Crna Gora. Za skijanje i snoubording dostupno je 17 km staza. Područje za zimske sportove nalazi se na visinama od 1,420 do 1,973 m. Odmah nakon privatizacije, AD Ski centar Kolašin 1450 uložilo je 8 miliona € u infrastrukturu, opremu i mašine. Svih 6 ski liftova i žičara dvosjed u potpunosti su rekonstruisani, a nova žičara šestosjed smatra se najmodernijom te vrste u Crnoj Gori. Izgrađene su nove ski staze, a postojeće proširene, tako da je kapacitet skijališta povećan na 5.500 skijaša/sat. Aerodrom je udaljen 80km, odnosno 1h i 20 min vožnje.

### Hoteli u Kolašinu

| Naziv hotela               | Slika                                                                               | Broj soba/apartmana | Veličina soba/apartmana | Cijena po noćenju |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| 4* Bianca                  |    | 117                 | 15m2-180m2              | Od €104           |
| 4* Four Points by Sheraton |   | 72                  | 19m2-45m2               | Od €90            |
| 4* Westin                  |  | 106                 | N/A                     | Otvaranje 2020.   |

Svega 5 km od centra Žabljaka nalazi se Ski centar **Durmitor**. Najviša tačka ovog skijališta nalazi se na visini od 2181 m. Glavne staze imaju ukupnu dužinu od 3,5 km. Za skijanje i snoubording na raspolaganju je oko 10 km staza, ukupnog kapaciteta od 4000 skijaša po satu. Posjetiocima je na raspolaganju pet modernih ski liftova. Jedna staza je osvijetljena za noćno skijanje. Aerodrom je na 2h i 30min vožnje od ski centra.

Milorenić  
Katarina

## Hoteli na Žabljaku

| Naziv hotela  | Slika                                                                              | Broj soba/apartmana | Veličina soba/apartmana | Cijena po noćenju |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| 3* Zabljak    |   | 26                  | 16m2-33m2               | €60-€120          |
| 4* Polar star |   | 25                  | 25m2-50m2               | €37-€50           |
| 4* Soa        |   | 18                  | 14m2-48m2               | €60-€175          |
| 4* Ski        |  | 17                  | 14m2-53m2               | €58-€173          |

Milovrenić  
Katarina

### Planinske kuće u Kolašinu i na Žabljaku

Planinske kuće koje smo analizirali u Kolašinu kreću se od 167 m<sup>2</sup> do 450 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 650 €/m<sup>2</sup> do 950 €/m<sup>2</sup>.

Planinske kuće koje smo analizirali na Žabljaku su od 85 m<sup>2</sup> do 370 m<sup>2</sup>, sa cijenama u rasponu od 820 €/m<sup>2</sup> do 1,350 €/m<sup>2</sup>.

| Naziv projekta                            | Slika                                                                               | Broj soba | Veličina               | Cijena                        | Izgradnja |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------------|-----------|
| Projekat 11<br>planinskih kuća<br>Kolašin |    | 6         | 320-450 m <sup>2</sup> | cca.<br>950€/m <sup>2</sup>   | 2016      |
| Zasebna kuća<br>Kolašin                   |    | 4         | 167 m <sup>2</sup>     | cca.<br>650€/m <sup>2</sup>   | Završeno  |
| Planinska kuća<br>na Žabljaku             |    | 4         | 220m <sup>2</sup>      | 820€/m <sup>2</sup>           | Završeno  |
| Planinska kuća<br>na Žabljaku             |   | 3         | 85m <sup>2</sup>       | 1,350€/m <sup>2</sup>         | Završeno  |
| Planinska kuća<br>Dorma 1456<br>Žabljak   |  | 10        | 370 m <sup>2</sup>     | cca.<br>1,300€/m <sup>2</sup> | Završeno  |

Milosević Katarina

## REZIME ANALIZE TRŽIŠTA – REGION I CRNA GORA

U narednim tabelama predstavljen je rezime prethodne analize. Kao dvije glavne komparativne grupe odabrali smo: regionalno tržište i lokalno (crnogorsko) tržište.

Analiza regionalnog tržišta ski centara izuzetno je važna za razvoj modela za projekat Kolašin 1600 jer se ti projekti mogu smatrati za direktniju konkurenciju. U nastavku su prezentovani podaci dobijeni analizom regionalnog tržišta:

| REGION  | Cijena po m <sup>2</sup><br>apartmana | Cijena po m <sup>2</sup><br>planin. kuće | Cijena po<br>noćenju hotel | Dužina staza<br>po skijalištu |
|---------|---------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| PROSJEK | €1,980                                | €1,650                                   | €150                       | 5.5 km                        |

Pored regionalnog tržišta, u narednoj tabeli prikazano je trenutno stanje na tržištu ski centara u Crnoj Gori. Iako skijališna privredna grana još uvijek nije u fazi punog razvoja, ove osnovne informacije ipak daju važan uvid.

| CRNA GORA | Cijena po m <sup>2</sup><br>apartmana | Cijena po m <sup>2</sup><br>planin. kuće | Cijena po<br>noćenju hotel | Dužina staza<br>po skijalištu |
|-----------|---------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| PROSJEK   |                                       | €1,000                                   | €100                       | 6,7km                         |

U narednom poglavlju izvući ćemo zaključke iz analize tržišta i u nastavku ih iskoristiti kao ulazne podatke za biznis plan projekta Kolašin 1600 – Klaster 1.

## ZAKLJUČCI IZ ANALIZE TRŽIŠTA KOJI SE ODNOSU NA IZGRADNJU PLANINSKOG CENTRA KOLAŠIN 1600

### PREGLED OPŠTEG KONTEKSTA (POLOŽAJ CRNOGORSKOG TRŽIŠTA U ODNOSU NA REGION)

Crnogorsko tržište turizma i nekretnina doživljava rast tokom protekle decenije usljed: međunarodnih investicionih projekata na crnogorskom primorju, velikih infrastrukturnih projekata kao što je autoput Bar – Boljare koji je u izgradnji, "otvaranja neba" za niskotarifne avioprevoznike koji povećavaju broj dolazaka turista, brojnih podsticajnih mjera vlade za ulaganje u turizam, nedavno najavljenog CIP programa ekonomskog državljanstva i na kraju najvažnije – političke stabilnosti ostvarene od sticanja nezavisnosti, podržane procesima integracija u EU i NATO.

Prisustvo poznatih hotelskih operatera kao što su: Aman resort, One and Only, Ritz Carlton (u najavi), Regent, Hilton, The Chedi, Starwood group sa svojim brendovima Sheraton i Westin, predstavlja dobro okruženje za dovođenje novih hotelskih brendova u Crnu Goru i potvrđuje da je, kroz njihovu sinergiju, obezbijeđen dalji rast tržišta.

Milica  
Katarina

Prva faza autoputa Bar-Boljare, koja je trenutno u izgradnji, sa planom da bude završena za najviše tri godine, učiniće da Kolašin bude na svega 35 minuta vožnje od aerodroma u Podgorici. Ta činjenica zajedno sa najavljenih 20 miliona eura investicija Vlade u skijašku infrastrukturu u Kolašinu i sa tekućim privatnim investicijama (kao što su projekti Westin i Kolašin 1450) ili onim planiranim za budućnost (kao što je projekat Kolašin 1600) i skorašnjim privatnim investicijama (kao što je rekonstrukcija hotela Bianca (bivša Bjelasica), pozicioniraće Kolašin kao vodeći planinski centar u regionu.

Dugoročna politička stabilnost i integracije u EU i NATO, uključujući i institucionalne reforme u skladu sa standardima EU, te brojne podsticajne mjere koje Vlada predviđa za ulaganje u turizam čine veoma povoljan investicioni ambijent koji se svake godine dodatno unapređuje. Dokaz tome je i prisustvo brojnih stranih investitora u Crnoj Gori koji dolaze iz svih krajeva svijeta (pozitivni primjeri kao što su: Državni fond Dubaija u Porto Montenegro, Orascom iz Egipta u projekat Luštica Bay, SOCAR iz Azerbejdžana u projekat Porto Novi, Qatari Diar, Stratex iz SAD-a, Toscelik iz Turske, Toshiba, A2A iz Italije, brojni investitori iz Rusije, kao i sa Bliskog istoka i mnogi drugi.)

CIP program (ekonomsko državljanstvo) koji Vlada planira da uvede naredne godine osiguraće značajan rast stranih direktnih investicija i povećati broj novih investitora u Crnoj Gori, što će crnogorsko tržište nekretnina otvoriti novim tržištima. Iz tog razloga, naglasak će biti na luksuznijim nekretninama, kako bi ti pojedinci mogli da steknu pravo na pasoš kupovinom hotelske/apartmanske jedinice na crnogorskom primorju ili u nekom planinskom centru odnosno istovremeno na obje lokacije.

**Sve gore pomenuto dovodi do zaključka da je realno za očekivati da crnogorsko turističko tržište, kao i tržište nekretnina nastave putem rasta između prosjeka domaćeg tržišta prema prosjeku regionalnog tržišta nekretnina i turizma.**

#### **PROJEKCIJE ODGOVARAJUĆEG MIKSA JEDINICA I CIJENA (UKLJUČUJUĆI STOPE APSORPCIJE)**

Na osnovu analize tržišta regionalnih planinskih centara, kao i sadašnjih trendova na crnogorskom tržištu, u nastavku su prikazane projekcije kombinacije jedinica i cijena po m<sup>2</sup> i ukupnih cijena po svakoj pretpostavljenoj vrsti jedinica.

Projekcije su zasnovane i na prethodnim zaključcima da se Crna Gora nalazi na skali rasta između prosjeka crnogorskog i regionalnog tržišta, uključujući i značajan uticaj specifičnih regionalnih cijena na Kopaoniku, Zlatiboru i Jahorini (trenutni konkurenti).

Isto važi i za projekcije adekvatne kombinacije jedinica, gdje je zaključak analize da je najpogodniji fleksibilni proizvod koji se prilagođava promjenama tržišta (princip: manje jedinice u inicijalnoj fazi izgradnje, sa mogućnošću njihovog modularnog kombinovanja u veće jedinice kako se tržište bude širilo).

Za Planinski centar Kolašin 1600 na osnovu prethodno sprovedenih analiza predloženi su sledeći kapaciteti sa kombinacijom proizvoda koji se uklapa u sadašnje stanje na tržištu i razvojnu strategiju projekta:

#### APARTMANI U VLASNIŠTVU

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>Studio apartmani</b>     | <b>(35 m2)</b>  |
| <b>jednosobni apartmani</b> | <b>(40 m2)</b>  |
| <b>dvosobni apartmani</b>   | <b>(75 m2)</b>  |
| <b>trosobni apartmani</b>   | <b>(105 m2)</b> |

#### PORODIČNE VILE

**Porodične vile/chaleti** **(225 m2 neto)**

U ovom odjeljku izvršene su projekcije cijena u prosjeku po m2 za svaki od planiranih kapaciteta što je detaljnije razrađeno kroz biznis plan sa prikazom projekcija cijena za sve jedinice u okviru Klastera 1.

Ulazne cijene po m2 za potrebe biznis plana za Klaster 1 projektovane su na sljedeći način:

- Apartmanske jedinice u vlasništvu sa cijenom u prosjeku 1225 eur/m2

To znači, da se prosječne cijene prema planiranoj kombinaciji jedinica kreću kako slijedi:

- Apartmani u vlasništvu
  - Za jedinicu od 35 m2: 43.000 eur do
  - Za jedinicu od 105 m2: 129.000 eur

Zaključak analize je da će u okviru ovog raspona cijena finalni proizvod biti otvoren za lokalno i međunarodno tržište.

#### PROJEKCIJE APSORPCIONE STOPE TRŽIŠTA

Projektovane apsorpcione stope tržišta u inicijalnoj fazi izgradnje se projektuju kako slijedi:

- Za prodaju apartmana : od 12 do 18 godišnje

*M. Lovrić  
Borbenac*

## CILJNI KUPCI /CILJNA TRŽIŠTA

Ciljni kupci za apartmane u vlasništvu su lokalni poslovni i porodični ljudi (iz Podgorice i sa primorja) koji žele da posjeduju „zdravo mjesto“ na planini gdje mogu da provode vrijeme sa svojom porodicom tokom zimske i ljetne sezone, kao i vikendom. Takav proizvod im pruža priliku da se skijaju tokom zime (to će biti među prvim planinskim centrima koji se nalazi u neposrednoj blizini skijališta u Crnoj Gori), uživaju u prirodi tokom ljeta, kao i u prilici da dodatno zarade iznajmljivanjem jedinice preko hotelskog operatera, kao i da ostvare dobit usljed očekivanog povećanja cijena na ovom području.

Treba konstatovati da već postoji veliko interesovanje za Kolašin sa regionalnog tržišta, pa je realno za očekivati da bi značajan broj kupaca apartmana mogao da bude iz susjednih zemalja.

Ciljni kupci za porodične vile, u kasnijim fazama razvoja projekta (Klasteri 2 i 3), mogu da uključe neke od kupaca luksuznih nekretnina na primorju koji Crnu Goru vide kao dobru investicionu priliku i koji su se već uvjerali i imaju povjerenje u rast tržišta.

Osim pomenutog, očekuje se da će CIP ekonomski program državljanstva pokrenuti veliku tražnju za nekretninama u Crnoj Gori, pa se može očekivati da ovi kupci značajno unaprijede prodaju porodičnih vila i većih apartmanskih jedinica. (prvenstveno ljudi iz Kine i sa Bliskog istoka)

Važno je konstatovati da bi uz samu vilu shodno Ugovoru kupci imali opciju da postanu i vlasnici zemljišta u funkciji vile, što je veoma pozitivan aspekt i predstavlja dodatnu vrijednost za strane klijente.

## PROJEKCIJE POSLOVANJA HOTELA (Prosječna dnevna cijena i popunjenost)

Na osnovu analize tržišta kvalitetnih planinskih centara u EU, regionalnog tržišta, kao i trenutnih trendova na crnogorskom tržištu, urađene su orijentacione projekcije veličina i prosječnih dnevnih cijena (PDC) za hotelske smještajne jedinice koje bi najbolje odgovarale planinskom centru Kolašin 1600.

Na isti način kao i kod projekcije prodajnih cijena apartmana prezentovanih u prethodnom odjeljku, u ovom dijelu date su projekcije prosječnih dnevnih cijena boravka u hotelu koje su takođe zasnovane na zaključcima iz tržišne analize da se Crna Gora nalazi u rasponu između prosjeka cijena na crnogorskom tržištu i onih na regionalnom tržištu, uključujući takođe i značajan uticaj specifičnih regionalnih cijena na Kopaoniku, Zlatiboru i Jahorini (sadašnji konkurenti).

Kako su orijentacione veličine turističkih apartmana u vlasništvu već pretpostavljene u prethodnom odjeljku, u narednom dijelu dajemo projekcije samo za hotelske smještajne jedinice.

Na osnovu analize tržišta, prilikom određivanja orijentacione veličine hotelskih jedinica računali smo da bi donja granica veličine trebala da se kreće oko 25 m<sup>2</sup>, što ne znači da u određenim slučajevima neće moći da budu i manje.

*Milica Stanić* 33

Tokom analize i projekcija prosječnih dnevnih cijena boravka (PDC) u hotelu izvršena je pretpostavka da bi hotel između ostalog mogao imati sledeće sadržaje: *wellness* i *spa*, zatvoreni bazen, igraonicu za djecu itd.

Na osnovu svega iznesenog, pretpostavljene (početne) prosječne dnevne cijene boravka na nivou godine iznose:

- |                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| - Za hotelske smještajne jedinice:      | 120 eur/dan |
| - Za turističke apartmane u vlasništvu: | 80 eur/dan  |

Očekuje se da prosječna godišnja popunjenost bude viša nego na primorju jer potencijalna dužina intezivnije sezone na crnogorskim planinama traje od juna do septembra (4 mjeseca) – ljetna sezona i od decembra do marta (4 mjeseca) – zimska sezona.

Takođe, podaci o projekcijama popunjenosti dopunjeni su analizama i podacima dobijenim od iskusnog operatera projekata u predmetnom području i koja, što se tiče popunjenosti, kao početnu stopu za hotel predviđaju 40% sa naknadnim mogućim rastom do 49%. Kod apartmana projektovana popunjenost je niža i kreće se od 20% sa mogućim rastom do 31%, uz pretpostavljeni odnos 30%:70% u dijelu raspodjele prihoda između Hotela i vlasnika turističkih apartmana.

## **PLAN IZGRADNJE, OTVARANJA I UPRAVLJANJA OBJEKTIMA TURISTIČKOG KOMPLEKSA**

Kao što je ranije napomenuto u Investicionom programu Klaster 1 predstavlja početni segment realizacije čitavog projekta i predmet Biznis plana.

Ukupna planirana sredstva za realizaciju Klastera 1 iznose **12.800.000 eur** što ujedno i predstavlja minimalnu Investicionu obavezu u okviru Investicionog programa. Rok završetka investicione obaveze predviđen je za 48 mjeseci od Datuma početka investicije ( objašnjenje: pod Datumom početka investicije podrazumjeva se Datum početka radova **na način kako je to definisano u Ugovoru o zakupu**).

Ova sredstva predviđeno je da budu upotrijebljena za izgradnju objekta hotela kategorije ne niže od 4\* na UP5 sa pratećim hotelskim sadržajima, kao i izgradnju apartmanskog objekta na UP3 namijenjenog za prodaju na tržištu u neposrednoj blizini hotela sa adekvatnim uređenjem terena i pratećim sadržajima.

Cilj je da se uz izgradnju infrastrukture i skijališta realizacijom Klastera 1 adekvatno započne sa realizacijom čitavog Turističkog kompleksa. Pozicija objekata u okviru Klastera 1 je takva da razvoj narednih Klastera neće uznemiravati posjetioce/goste/vlasnike iz Klastera 1 Turističkog kompleksa, uz činjenicu da su objekti takođe dobro pozicionirani i u odnosu na planirane skijaške kapacitete kako bi dobili na atraktivnosti.

Planirano je da hotelski operater upravlja sa hotelom ali i da može upravljati i sa ostalim turističkim sadržajima poput apartmana na UP3 (a u kasnijim Klasterima

2 i 3 i sa jednoporodičnim vilama/chaletima po potrebi i preostalim apartmanima). Uz to, hotel može biti uključen u održavanje svih navedenih sadržaja omogućavajući na taj način kvalitet i visok nivo raspoloživosti smještajnih kapaciteta. Pored toga, u slučaju hotela (ili dva hotela, zavisno od veličine) iz Klastera 4 planirano je da se radi na istom ili sličnom principu kao i za hotel iz Klastera 1.

Na ovaj način će se adekvatno iskoristiti hotelski servisi i omogućiti bolji smještajni kapaciteti na nivou čitavog projekta, što će u perspektivi omogućiti Turističkom kompleksu da se razvije u prepoznatljiv regionalni skijaški centar.

Kao što je navedeno, planirano trajanje izgradnje Klastera 1 je 48 mjeseci od Datuma početka investicije ( objašnjenje: pod Datumom početka investicije podrazumjeva se Datum početka radova **na način kako je to definisano u Ugovoru o zakupu**) pri čemu je otvaranje objekata planirano krajem posljednje 4-te investicione godine. Prilikom projektovanja i izgradnje akcenat će biti na održivom razvoju i energetskej efikanosti kao i korišćenju prirodnih materijala u realno mogućoj mjeri.

Pored gostiju hotela i vlasnika/posjetilaca turističkih apartmana planirano je da hotelski servisi budu na raspolaganju i posjetiocima skijališta. Ukoliko se ukaže potreba za dodatnim kapacitetima za pružanje ugostiteljskih usluga predviđeno je da hotelski operater može upravljati i privremenim objektima za pružanje usluga hrane i pića koji bi se za ove potrebe organizovali u okviru lokacije u skladu sa planom privremenih objekata.

Planirano je da će za potrebe usluga koje će pružati hotelski operater u **Klasteru 1 Turističkog kompleksa** biti potrebno zaposliti između 40 i 80 povremeno ili stalno zaposlenih lica, što će otvoriti mogućnosti zapošljavanja lokalne radne snage.

Takođe, planirano je da do kraja realizacije sva 4 klastera Turističkog kompleksa potrebe za povremenom ili stalnom radnom snagom dođu i do 350 zaposlenih.

**Napomena: sve projekcije zaposlenih kako u Klasteru 1 tako i u ostalim fazama realizacije Turističkog kompleksa (Klasteri 2,3,4) jesu upravo projekcije i nijesu obavezujuće po Investitora i biće ih moguće precizno utvrditi tek nakon završetka investije, potpisivanja ugovora sa operaterom i izrade sistematizacije radnih mjesta, kao i utvrđivanja realnog obima posla.**

*Milosevic Katarina*

## **OSTALA PLANSKA ILI PROJEKTANTSKA PITANJA KOJA SU POVEZANA SA LOKACIJOM I OBAVLJANJEM DJELATNOSTI**

**Važno je napomenuti na samom početku da svi podaci navedeni u biznis planu predstavljaju trenutnu projekciju Investitora na bazi informacija sa kojima raspolaže pa iz tog razloga neće biti obavezujući niti u bilo kojem dijelu izuzev u dijelu minimalne Investicione obaveze iz Investicionog programa za Klaster 1.**

S tim u vezi, u narednoj tabeli data je projekcija sadržaja i strukture jedinica u Klasteru 1 Turističkog kompleksa koje bi hotel i apartmani mogli da sadrže: (precizni podaci mogući su tek nakon potpisivanja ugovara sa hotelskim operaterom i shodno tome izrađenim idejnim i glavnim projektom):

*M. Vukobratović*

| KLASTER 1                                                                                                |                                                      | ORJENTACIONI HOTELSKI KAPACITETI SA 89 hotelskih smještajnih jedinica + APARTMANI SA 44 do 58 JEDINICA (URBANISTIČKE PARCELE 5 i 3) |                    |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| HOTEL UP5                                                                                                |                                                      |                                                                                                                                     |                    |                                                   |
|                                                                                                          | broj                                                 | bruto površina (m2)                                                                                                                 | neto površina (m2) |                                                   |
| Hotelski kapaciteti (restoran, servisni kapaciteti (BOH), recepcija, lobi, sale za sastanke, bazen, spa) |                                                      | 2,900 m²                                                                                                                            | 2,610 m2           |                                                   |
| Komercijalne površine                                                                                    |                                                      | 250 m2                                                                                                                              | 225 m2             |                                                   |
| Hotelske smještajne jedinice                                                                             | broj                                                 | bruto površina (m2)                                                                                                                 | neto površina (m2) |                                                   |
| Hotelske smještajne jedinice ukupno:                                                                     | do 133<br>(za potrebe analize pretpostavljeno 89)    | 5,163 m2                                                                                                                            | 3,995 m2           |                                                   |
| UKUPNO HOTELSKI SADRŽAJI KLASTER1                                                                        | Smještajne jedinice ukupno: do 133                   | 8,313 m2                                                                                                                            | 6,830 m2           |                                                   |
| APARTMANI UP 3                                                                                           |                                                      |                                                                                                                                     |                    |                                                   |
| Apartmani u vlasništvu                                                                                   | broj                                                 | bruto površina (m2)                                                                                                                 | Neto površina (m2) | Pretpostavljeno za prodaju neto/bruto indeks 0.75 |
| Apartmani u vlasništvu u Klasteru 1                                                                      | od 44 do 100 (za potrebe analize pretpostavljeno 58) | 6,098 m2                                                                                                                            | 4,560 m2           |                                                   |
| NAPOMENA: Pretpostavljena mogućnost uspostavljanja tople veze između hotela i apartmana                  |                                                      |                                                                                                                                     |                    |                                                   |

**Napomena:** Navedeni sadržaji, veličine, kombinacija i cijena jedinica, kao i popunjenost i cijene noćenja u smještajnim jedinicama predstavljaju isključivo projekcije u ovom trenutku, koje su iskorištene za potrebe izrade biznis plana i ne smiju biti obavezujuće za Investitora kako u Klasteru 1 tako i u Klasterima 2,3,4 realizacije projekta planinskog centra Kolašin 1600. Precizne podatke moguće je utvrditi tek nakon izrade idejnog i glavnog projekta za svaki od Klastera pojedinačno i u saradnji sa hotelskim operaterom i naravno uz prilagođavanje promjenama na tržištu.

*Milica  
Kata 1615*

## PREDRAČUN BUDŽETA U EURIMA, UKLJUČUJUĆI PLAN FINANSIRANJA I PROJEKCIJE GOTOVINSKIH TOKOVA

U narednoj tabeli prezetovan je predračun budžeta za realizaciju Klastera1 :

| PREDRAČUN BUDŽETA PLANINSKOG REZORTA KOLAŠIN 1600                                                                                                                |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                  | UKUPNO (4 godine) |
| Plaćanje zakupnine (10 godina unaprijed)                                                                                                                         | € 272.000         |
| Troškovi u procesu projektovanja (ispitivanja, elaborati, projektna dokumentacija, tehnička revizija i druge povezane aktivnosti)                                | € 360.000         |
| Administracija, porezi, i ostali pravni troškovi                                                                                                                 | € 310.000         |
| Troškovi izgradnje objekata (uključujući hotel sa opremanjem, apartmane, uređenje terena, povezivanje infrastrukture na javnu mrežu i druge povezane aktivnosti) | € 9.523.000       |
| Troškovi upravljanja projektom i investicijom (uključujući tehnički nadzor, tim investitora, angažovanje konsultanata i sl.)                                     | € 1.535.000       |
| Ostali troškovi (inflacija, troškovi hotelskog operatora, provizije, nepredviđeni troškovi itd)                                                                  | € 620.000         |
| Troškovi marketinga                                                                                                                                              | € 180.000         |
|                                                                                                                                                                  | UKUPNO (4 godine) |
| UKUPNO                                                                                                                                                           | € 12.800.000      |
| NAPOMENA: INVESTICIJA SE ZAVRŠAVA 48 MJESECI OD DATUMA POČETKA (4 GODINE) (MISLI SE NA DATUM POČETKA RADOVA PREMA UGOVORU)                                       |                   |

U narednoj tabeli prikazan je mogući plan finansiranja realizacije Klastera 1 projekta Kolašin 1600. (napomena: navedeni podaci u tabeli predstavljaju projekcije za potrebe izrade biznis plana, dok će stvarni iznosi biti poznati tek nakon zaključenja pregovora sa finansijskim institucijama, odnosno nakon izrade idejnog i glavnog projekta i sprovedenog tenderskog postupka, pri čemu je Investitor u obavezi da ispuni minimalnu investicionu obavezu u skladu sa Investicionim programom. Takođe, uz to ostavljena je fleksibilnost Investitoru da može u svakom trenutku uključiti strateške partnere u skladu sa uslovima iz Ugovora, što takođe može uticati na drugačiji odnos kreditnih i sopstvenih sredstava.)

| Pretpostavke u vezi plana finansiranja realizacije Klastera 1 |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Preliminarni budžet                                           | € 12.800.000 |
| Procenat sredstava obezbjeđenih iz kredita                    | 50%          |
| Iznos kreditnih sredstava                                     | € 6.400.000  |
| Iznos sopstvenih sredstava                                    | € 6.400.000  |
| Godišnja kamatna stopa                                        | 5%           |
| Period otplate kredita                                        |              |
| Godišnja stopa inflacije                                      | 2%           |

#### PROJEKCIJE GOTOVINSKIH TOKOVA KLASTERA 1 I FINANSIJSKI PARAMETRI

U nastavku su prezentovane projekcije nivoa ulaganja, finansijskih parametara, kao i novčanih tokova Klastera 1:

- Preliminarni budžet za izgradnju u okviru Klastera 1 iznosi 12,80 miliona eura.
- Ako se uzmu ranije navedene pretpostavke u vezi sa: prosječnom godišnjom popunjenošću hotela, prosječne dnevne cijene boravka u hotelu, prosječna prodajna cijena za apartmanske jedinice, prateći finansijski parametri su kako slijedi:
- Profit: 0,84 miliona €
- Interna stopa povraćaja (IRR): 1 %,
- Neto sadašnja vrijednost (NPV) (uključujući diskontnu stopu od 10%): -3,19 miliona €.
- Pretpostavlja se koeficijent sopstvenih sredstava u odnosu na kredit od 50/50
- Potrebna sopstvena sredstva: 6,40 miliona €
- Multiplikator sopstvenih sredstava: 1,13
- Period otplate (kao nulta godina uzima se Godina 1.): 10 godina.

**Proračun prihoda hotela sastoji se iz tri dijela:**

- Poslovanje hotela koje uključuje hotelske jedinice,
- Poslovanje hotela koje uključuje upravljanje apartmanima u vlasništvu trećih lica i
- Poslovanje uslužnih sadržaja i kapaciteta, kao i prihodi od održavanja turističkih apartmana
- Osim navedenoga, prihod u Klasteru 1 generiše se i prodajom apartmanskih jedinica .

U tabelama u nastavku dat je prikaz projekcija poslovanja hotela i to:

- **prva tabela**- prikaz poslovanja hotela i uslužnih sadržaja i kapaciteta sumiran sa prihodima hotela od upravljanja apartmanima i prihodima od održavanja,
- **druga tabela** – prikaz ostvarenih prihoda hotela od upravljanja apartmanima.

Prva tabela:

| PLANINSKI REZORT KOLAŠIN 1600, CRNA GORA                                                                                                               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>BIZNIS PLAN</b>                                                                                                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Obračun prihoda od poslovanja hotela (89 hotelskih jedinica) uključujući prihod od održavanja sadržaja kompleksa + prihodi od izdavanja apartmana UP3) |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| <b>KLASTER 1</b>                                                                                                                                       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                        | <b>Godina 4</b> | <b>Godina 5</b> | <b>Godina 6</b> | <b>Godina 7</b> | <b>Godina 8</b> | <b>Godina 9</b> | <b>Godina 10</b> | <b>Godina 11</b> | <b>Godina 12</b> |
| Br. hotelskih jedinica                                                                                                                                 | 89              | 89              | 89              | 89              | 89              | 89              | 89               | 89               | 89               |
| Prosječna zauzetost                                                                                                                                    | 40%             | 41%             | 43%             | 43%             | 44%             | 46%             | 47%              | 49%              | 49%              |
| Srednja dnevna cijena za hotelsku jedinicu                                                                                                             | € 120,00        | € 123,00        | € 128,41        | € 130,72        | € 133,08        | € 135,47        | € 137,91         | € 140,39         | € 142,92         |
| Godišnji rast cijene                                                                                                                                   |                 | 4,5%            | 4,4%            | 1,8%            | 1,8%            | 1,8%            | 1,8%             | 1,8%             | 1,8%             |
| <b>Obračun prihoda hotela</b>                                                                                                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                        | <b>Godina 4</b> | <b>Godina 5</b> | <b>Godina 6</b> | <b>Godina 7</b> | <b>Godina 8</b> | <b>Godina 9</b> | <b>Godina 10</b> | <b>Godina 11</b> | <b>Godina 12</b> |
| Br. hotelskih jedinica (raspoloživo)                                                                                                                   | 89              | 89              | 89              | 89              | 89              | 89              | 89               | 89               | 89               |
| Br. raspoloživih hotelskih jedinica (godisnje)                                                                                                         | 32.485          | 32.485          | 32.485          | 32.485          | 32.485          | 32.485          | 32.485           | 32.485           | 32.485           |
| Br. zauzetih hotelskih jedinica (godisnje)                                                                                                             | 12.994          | 13.319          | 13.969          | 13.969          | 14.293          | 14.943          | 15.268           | 15.918           | 15.918           |
| % zauzetosti                                                                                                                                           | 40%             | 41%             | 43%             | 43%             | 44%             | 46%             | 47%              | 49%              | 49%              |
| Srednja dnevna cijena za hotelsku jedinicu                                                                                                             | € 120,00        | € 123,00        | € 128,41        | € 130,72        | € 133,08        | € 135,47        | € 137,91         | € 140,39         | € 142,92         |
| <b>Bruto prihod investitora:</b>                                                                                                                       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Izdavanje hotelskih jedinica                                                                                                                           | € 1.559.280     | € 1.638.219     | € 1.793.729     | € 1.826.017     | € 1.902.115     | € 2.024.369     | € 2.105.608      | € 2.234.722      | € 2.274.947      |
| Outlets                                                                                                                                                | € 607.599       | € 637.979       | € 669.878       | € 703.372       | € 738.541       | € 775.468       | € 814.241        | € 854.953        | € 897.701        |
| Banketi                                                                                                                                                | € 194.910       | € 204.656       | € 214.888       | € 225.633       | € 236.914       | € 248.760       | € 261.198        | € 274.258        | € 287.971        |
| Ukupno F&B (usluge služenja hrane i pića)                                                                                                              | € 802.509       | € 842.635       | € 884.767       | € 929.005       | € 975.455       | € 1.024.228     | € 1.075.439      | € 1.129.211      | € 1.185.672      |
| Spa                                                                                                                                                    | € 129.940       | € 136.437       | € 143.259       | € 150.422       | € 157.943       | € 165.840       | € 174.132        | € 182.839        | € 191.981        |

|                                                                                                               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Zakupi & provizije                                                                                            | € 27.000        | € 28.350        | € 29.768        | € 31.256        | € 32.819        | € 34.460        | € 36.183         | € 37.992         | € 39.891         |
| Ostali izvori prihoda                                                                                         | € 29.496        | € 30.971        | € 32.520        | € 34.146        | € 35.853        | € 37.646        | € 39.528         | € 41.504         | € 43.580         |
| Ukupan prihod:                                                                                                | € 2.548.226     | € 2.676.612     | € 2.884.042     | € 2.970.845     | € 3.104.185     | € 3.286.542     | € 3.430.890      | € 3.626.268      | € 3.736.070      |
| <b>Prihod po odsjecima (000 eura)</b>                                                                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Izdavanje hotelskih jedinica                                                                                  | € 1.138.274     | € 1.228.664     | € 1.345.297     | € 1.369.512     | € 1.426.586     | € 1.518.277     | € 1.579.206      | € 1.676.041      | € 1.706.210      |
| F&B (usluge služenja hrane i pića)                                                                            | € 120.376       | € 126.395       | € 132.715       | € 139.351       | € 146.318       | € 153.634       | € 161.316        | € 169.382        | € 177.851        |
| Spa                                                                                                           | € 16.892        | € 19.101        | € 21.489        | € 22.563        | € 23.691        | € 24.876        | € 26.120         | € 27.426         | € 28.797         |
| Zakupi & provizije                                                                                            | € 27.000        | € 28.350        | € 29.768        | € 31.256        | € 32.819        | € 34.460        | € 36.183         | € 37.992         | € 39.891         |
| Ostali izvori prihoda                                                                                         | € 13.273        | € 13.937        | € 14.634        | € 15.366        | € 16.134        | € 16.941        | € 17.788         | € 18.677         | € 19.611         |
| Ukupan prihod po odsjecima:                                                                                   | € 1.315.816     | € 1.416.447     | € 1.543.902     | € 1.578.048     | € 1.645.548     | € 1.748.187     | € 1.820.612      | € 1.929.517      | € 1.972.360      |
| <b>Nerazdijeljeni operativni troškovi (000 eura)</b>                                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Administrativni i opšti                                                                                       | € 280.305       | € 289.074       | € 311.477       | € 288.172       | € 301.106       | € 318.795       | € 332.796        | € 351.748        | € 362.399        |
| Kreditne kartica (korišćenje)                                                                                 | € 25.482        | € 26.766        | € 28.840        | € 29.708        | € 31.042        | € 32.865        | € 34.309         | € 36.263         | € 37.361         |
| Komunalne usluge                                                                                              | € 165.635       | € 160.597       | € 158.622       | € 163.396       | € 170.730       | € 180.760       | € 188.699        | € 199.445        | € 205.484        |
| Upravljanje i održavanje imovine                                                                              | € 178.376       | € 173.980       | € 187.463       | € 178.251       | € 186.251       | € 197.193       | € 205.853        | € 217.576        | € 224.164        |
| Prodaja i marketing                                                                                           | € 229.340       | € 214.129       | € 222.071       | € 204.988       | € 214.189       | € 226.771       | € 236.731        | € 250.212        | € 257.789        |
| Internacionalna prodaja i marketing                                                                           | € 25.482        | € 26.766        | € 28.840        | € 29.708        | € 31.042        | € 32.865        | € 34.309         | € 36.263         | € 37.361         |
| Ukupno nerazdijeljeni operativni troškovi                                                                     | € 904.620       | € 891.312       | € 937.314       | € 894.224       | € 934.360       | € 989.249       | € 1.032.698      | € 1.091.507      | € 1.124.557      |
| <b>Bruto operativni profit:</b>                                                                               | € 411.196       | € 525.136       | € 606.589       | € 683.824       | € 711.189       | € 758.938       | € 787.914        | € 838.011        | € 847.803        |
| <b>Ostala umanjjenja (u eurima)</b>                                                                           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Rezerva za zamjene                                                                                            | € 25.482        | € 53.532        | € 86.521        | € 89.125        | € 93.126        | € 131.462       | € 137.236        | € 145.051        | € 149.443        |
| Nadoknada za osnovni menadžment                                                                               | 3%              | € 76.447        | € 80.298        | € 86.521        | € 89.125        | € 93.126        | € 98.596         | € 102.927        | € 108.788        |
| Osiguranje                                                                                                    | € 30.579        | € 32.119        | € 34.609        | € 35.650        | € 37.250        | € 39.439        | € 41.171         | € 43.515         | € 44.833         |
| Porez na imovinu                                                                                              | € 11.550        | € 11.435        | € 11.320        | € 11.207        | € 11.095        | € 10.984        | € 10.874         | € 10.765         | € 10.658         |
| Ukupno ostala umanjjenja                                                                                      | € 144.058       | € 177.384       | € 253.580       | € 225.108       | € 234.596       | € 280.480       | € 292.207        | € 308.119        | € 317.015        |
|                                                                                                               | <b>Godina 4</b> | <b>Godina 5</b> | <b>Godina 6</b> | <b>Godina 7</b> | <b>Godina 8</b> | <b>Godina 9</b> | <b>Godina 10</b> | <b>Godina 11</b> | <b>Godina 12</b> |
| Neto Profit (u eurima)                                                                                        | € 267.138       | € 347.751       | € 353.009       | € 458.716       | € 476.593       | € 478.457       | € 495.707        | € 529.892        | € 530.787        |
| <b>Prihod od upravljanja i održavanja sadržaja kompleksa (od apartmana i chaleta)</b>                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Ukupna površina kojom se upravlja (m2)                                                                        | 6.080           | 6.080           | 6.080           | 14.723          | 14.723          | 14.723          | 14.723           | 32.121           | 32.121           |
| Porfitna marža od naknade (godišnje) (eur/m2)                                                                 | € 2             | € 2             | € 2             | € 2             | € 2             | € 2             | € 2              | € 2              | € 2              |
| Ukupan neto profit (u eurima)                                                                                 | € 12.160        | € 12.160        | € 12.160        | € 29.446        | € 29.446        | € 29.446        | € 29.446         | € 64.242         | € 64.242         |
| <b>Dio prihoda Hotela od izdavanja apartmana na UP3</b>                                                       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Ukupan neto profit (u eurima)                                                                                 | € 14.070        | € 23.892        | € 25.505        | € 38.843        | € 45.591        | € 47.164        | € 47.358         | € 47.522         | € 47.655         |
| <b>NETO PROFIT HOTELA (U EUR) (EBITDA)</b>                                                                    | € 293.368       | € 383.803       | € 390.673       | € 527.005       | € 551.630       | € 555.068       | € 572.510        | € 641.656        | € 642.684        |
| <b>KOMENTAR: SVE STAVKE U BIZNIS PLANU SU PROJEKCIJE BAZIRANE NA TRENUTNIM PODACIMA I PREDMET SU PROMJENA</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |

Druga tabela:

| PLANINSKI REZORT KOLAŠIN 1600, CRNA GORA                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>BIZNIS PLAN</b>                                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| <b>Obračun prihoda od apartmana za prodaju na UP3 raspolozivih za izdavanje u sklopu hotela (58 jedinica)</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| <b>KLASTER 1</b>                                                                                              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|                                                                                                               | <b>Godina 4</b> | <b>Godina 5</b> | <b>Godina 6</b> | <b>Godina 7</b> | <b>Godina 8</b> | <b>Godina 9</b> | <b>Godina 10</b> | <b>Godina 11</b> | <b>Godina 12</b> |
| Br. apartmanskih jedinica                                                                                     | 58              | 58              | 58              | 58              | 58              | 58              | 58               | 58               | 58               |
| Prosječna zauzetost                                                                                           | 20%             | 22%             | 24%             | 26%             | 29%             | 31%             | 31%              | 31%              | 31%              |
| Srednja dnevna cijena za apartmansku jedinicu                                                                 | € 80,00         | € 85,00         | € 88,74         | € 90,34         | € 91,96         | € 93,62         | € 95,30          | € 97,02          | € 98,77          |
| Godišnji rast cijene                                                                                          |                 | 4,5%            | 4,4%            | 1,8%            | 1,8%            | 1,8%            | 1,8%             | 1,8%             | 1,8%             |
| <b>Obračun prihoda od apartmana</b>                                                                           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|                                                                                                               | <b>Godina 4</b> | <b>Godina 5</b> | <b>Godina 6</b> | <b>Godina 7</b> | <b>Godina 8</b> | <b>Godina 9</b> | <b>Godina 10</b> | <b>Godina 11</b> | <b>Godina 12</b> |
| Br. apartmanskih jedinica (raspoloživo)                                                                       | 58              | 58              | 58              | 58              | 58              | 58              | 58               | 58               | 58               |
| Br. raspolozivih apartmanskih jedinica (godisnje)                                                             | 21.170          | 21.170          | 21.170          | 21.170          | 21.170          | 21.170          | 21.170           | 21.170           | 21.170           |
| Br. zauzetih apartmanskih jedinica (godisnje)                                                                 | 4.234           | 4.657           | 5.081           | 5.504           | 6.139           | 6.563           | 6.563            | 6.563            | 6.563            |
| % zauzetosti                                                                                                  | 20%             | 22%             | 24%             | 26%             | 29%             | 31%             | 31%              | 31%              | 31%              |
| Srednja dnevna cijena za apartmansku jedinicu                                                                 | € 80,00         | € 85,00         | € 88,74         | € 90,34         | € 91,96         | € 93,62         | € 95,30          | € 97,02          | € 98,77          |
| <b>Bruto investitorov prihod :</b>                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Izdavanje apartmanskih jedinica                                                                               | € 338.720       | € 395.879       | € 450.870       | € 497.235       | € 564.591       | € 614.392       | € 625.451        | € 636.709        | € 648.170        |
| Outlets                                                                                                       | € 197.982       | € 207.881       | € 218.275       | € 229.189       | € 240.648       | € 252.681       | € 265.315        | € 278.580        | € 292.509        |
| Banket                                                                                                        | € 63.510        | € 66.686        | € 70.020        | € 73.521        | € 77.197        | € 81.057        | € 85.109         | € 89.365         | € 93.833         |
| Ukupno F&B (usluge služenja hrane i pića)                                                                     | € 261.492       | € 274.566       | € 288.295       | € 302.709       | € 317.845       | € 333.737       | € 350.424        | € 367.945        | € 386.343        |
| Spa                                                                                                           | € 42.340        | € 44.457        | € 46.680        | € 49.014        | € 51.465        | € 54.038        | € 56.740         | € 59.577         | € 62.555         |
| Zakupi & provizije                                                                                            | € 27.000        | € 28.350        | € 29.768        | € 31.256        | € 32.819        | € 34.460        | € 36.183         | € 37.992         | € 39.891         |
| Ostali izvori prihoda                                                                                         | € 9.611         | € 10.092        | € 10.596        | € 11.126        | € 11.682        | € 12.267        | € 12.880         | € 13.524         | € 14.200         |
| Ukupan prihod:                                                                                                | € 679.163       | € 753.344       | € 826.209       | € 891.340       | € 978.401       | € 1.048.893     | € 1.081.677      | € 1.115.746      | € 1.151.159      |
| <b>Prihod po odsjecima (000 eura)</b>                                                                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Izdavanje apartmanskih jedinica                                                                               | € 247.266       | € 296.909       | € 338.153       | € 372.926       | € 423.443       | € 460.794       | € 469.088        | € 477.532        | € 486.127        |
| F&B (usluge služenja hrane i pića)                                                                            | € 39.224        | € 41.185        | € 43.244        | € 45.406        | € 47.677        | € 50.061        | € 52.564         | € 55.192         | € 57.951         |

|                                                                                                               |     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Spa                                                                                                           |     | € 5.504         | € 6.224         | € 7.002         | € 7.352         | € 7.720         | € 8.106         | € 8.511          | € 8.936          | € 9.383          |
| Zakupi & provizije                                                                                            |     | € 27.000        | € 28.350        | € 29.768        | € 31.256        | € 32.819        | € 34.460        | € 36.183         | € 37.992         | € 39.891         |
| Ostali izvori prihoda                                                                                         |     | € 4.325         | € 4.541         | € 4.768         | € 5.007         | € 5.257         | € 5.520         | € 5.796          | € 6.086          | € 6.390          |
| Ukupan prihod po odsjecima:                                                                                   |     | € 323.319       | € 377.209       | € 422.935       | € 461.947       | € 516.915       | € 558.940       | € 572.141        | € 585.737        | € 599.743        |
| <b>Nerazdijeljeni operativni troškovi (000 eura)</b>                                                          |     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Administrativni i opšti                                                                                       |     | € 74.708        | € 81.361        | € 89.231        | € 86.460        | € 94.905        | € 101.743       | € 104.923        | € 108.227        | € 111.662        |
| Kreditna kartica (korišćenje)                                                                                 |     | € 6.792         | € 7.533         | € 8.262         | € 8.913         | € 9.784         | € 10.489        | € 10.817         | € 11.157         | € 11.512         |
| Komunalne usluge                                                                                              |     | € 44.146        | € 45.201        | € 45.441        | € 49.024        | € 53.812        | € 57.689        | € 59.492         | € 61.366         | € 63.314         |
| Upravljanje i održavanje imovine                                                                              |     | € 47.541        | € 48.967        | € 53.704        | € 53.480        | € 58.704        | € 62.934        | € 64.901         | € 66.945         | € 69.070         |
| Prodaja i marketing                                                                                           |     | € 61.125        | € 60.268        | € 63.618        | € 61.502        | € 67.510        | € 72.374        | € 74.636         | € 76.986         | € 79.430         |
| Internacionalna prodaja i marketing                                                                           |     | € 6.792         | € 7.533         | € 8.262         | € 8.913         | € 9.784         | € 10.489        | € 10.817         | € 11.157         | € 11.512         |
| Ukupno nerazdijeljeni operativni troškovi                                                                     |     | € 241.103       | € 250.864       | € 268.518       | € 268.293       | € 294.499       | € 315.717       | € 325.585        | € 335.840        | € 346.499        |
| <b>Bruto operativni profit:</b>                                                                               |     | € 82.216        | € 126.346       | € 154.417       | € 193.654       | € 222.416       | € 243.223       | € 246.556        | € 249.898        | € 253.244        |
| <b>Ostala umanjena (u eurima)</b>                                                                             |     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Rezerva za zamjene                                                                                            |     | € 6.792         | € 15.067        | € 24.786        | € 26.740        | € 29.352        | € 41.956        | € 43.267         | € 44.630         | € 46.046         |
| Nadoknada za osnovni menadžment                                                                               | 3%  | € 20.375        | € 22.600        | € 24.786        | € 26.740        | € 29.352        | € 31.467        | € 32.450         | € 33.472         | € 34.535         |
| Osiguranje                                                                                                    |     | € 8.150         | € 9.040         | € 9.915         | € 10.696        | € 11.741        | € 12.587        | € 12.980         | € 13.389         | € 13.814         |
| Porez na imovinu*                                                                                             |     | € 0             | € 0             | € 0             | € 0             | € 0             | € 0             | € 0              | € 0              | € 0              |
| Ukupno ostala umanjena                                                                                        |     | € 35.316        | € 46.707        | € 69.402        | € 64.176        | € 70.445        | € 86.009        | € 88.698         | € 91.491         | € 94.395         |
| Neto profit (u eurima)                                                                                        |     | € 46.899        | € 79.639        | € 85.015        | € 129.477       | € 151.972       | € 157.214       | € 157.859        | € 158.407        | € 158.849        |
| <b>Raspodjela neto profita**</b>                                                                              |     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
|                                                                                                               |     | <b>Godina 4</b> | <b>Godina 5</b> | <b>Godina 6</b> | <b>Godina 7</b> | <b>Godina 8</b> | <b>Godina 9</b> | <b>Godina 10</b> | <b>Godina 11</b> | <b>Godina 12</b> |
| Neto profit                                                                                                   |     | raspodjela      | raspodjela      | raspodjela      | raspodjela      | raspodjela      | raspodjela      | raspodjela       | raspodjela       | raspodjela       |
| Procenat profita vlasnicima jedinice                                                                          | 70% | € 32.829        | € 55.747        | € 59.511        | € 90.634        | € 106.380       | € 110.050       | € 110.501        | € 110.885        | € 111.195        |
| Procenat profita hotelu                                                                                       | 30% | € 14.070        | € 23.892        | € 25.505        | € 38.843        | € 45.591        | € 47.164        | € 47.358         | € 47.522         | € 47.655         |
| Bilješka*: Porez na nekretnine plaćen od strane vlasnika apartmanskih jedinica                                |     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| <b>KOMENTAR: SVE STAVKE U BIZNIS PLANU SU PROJEKCIJE BAZIRANE NA TRENUTNIM PODACIMA I PREDMET SU PROMJENA</b> |     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |

43  
M. Lorenci Katarina

U narednoj tabeli prikazane su projekcije toka gotovine Klastera 1 uključujući pregled obračuna ponuđene Varijabilne zakupnine i finansijskih parametara:

| PLANINSKI REZORT KOLAŠIN 1600                                        |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Biznis plan sa analizom povrata                                      |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| KLASTER 1 (prihod od poslovanja hotela i prodaje apartmana)          |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
|                                                                      | Godina 1    | Godina 2   | Godina 3     | Godina 4    | Godina 5    | Godina 6   | Godina 7   | Godina 8   | Godina 9   | Godina 10  | Godina 11  |             |
|                                                                      |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| Prodajna cijena za cijelu površinu freehold apartmana (58 jedinica)  | €5.244.000  | €5.472.000 | €5.700.000   | €5.928.000  | €6.156.000  | €6.384.000 | €6.384.000 | €6.384.000 | €6.384.000 | €6.384.000 | €6.384.000 | €6.384.000  |
| Srednja prodajna cijena po m²                                        | € 1.150     | € 1.200    | € 1.250      | € 1.300     | € 1.350     | € 1.400    | € 1.400    | € 1.400    | € 1.400    | € 1.400    | € 1.400    | € 1.400     |
|                                                                      | Prodaja     | Prodaja    | Prodaja      | Prodaja     | Prodaja     | Prodaja    | Prodaja    | Prodaja    | Prodaja    | Prodaja    | Prodaja    | Prodaja     |
| PRIHOD OD PRODAJE I IZDAVANJA                                        |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| Procenat prodaje površine apartmana                                  | 20%         | 30%        | 30%          | 20%         | 0%          | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%          |
| APARTMANKE JEDINICE NA UP3 PRODAJA I DEPOSITI                        |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| Rezervacije                                                          | 10%         | € 104.880  | € 164.160    | € 171.000   | € 118.560   | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Pocetak izgradnje konstrukcije                                       | 20%         | € 0        | € 538.080    | € 342.000   | € 237.120   | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Izgradnja svih spratova                                              | 20%         |            | € 538.080    | € 342.000   | € 237.120   | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Završetak izgradnje krova                                            | 30%         |            | € 0          | € 1.320.120 | € 355.680   | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Završeni svi radovi                                                  | 20%         |            |              | € 0         | € 1.117.200 | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| UKUPAN PRIHOD OD PRODAJE:                                            |             | € 104.880  | € 1.240.320  | € 2.175.120 | € 2.065.680 | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| POSLOVANJE HOTELA                                                    |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| Prihodi od poslovanja hotela                                         |             | € 0        | € 0          | € 0         | € 293.368   | € 383.803  | € 390.673  | € 527.005  | € 551.630  | € 555.068  | € 572.510  | € 641.656   |
| Vrijednost hotela nakon ciklusa (prema stopi kapitalizacije od 10% ) |             | € 0        |              |             |             |            |            |            |            |            |            | € 6.426.843 |
| UKUPAN PRIHOD OD POSLOVANJA:                                         |             | € 0        | € 0          | € 0         | € 293.368   | € 383.803  | € 390.673  | € 527.005  | € 551.630  | € 555.068  | € 572.510  | € 7.068.498 |
| UKUPAN PRIHOD (EBITDA):                                              |             | € 104.880  | € 1.240.320  | € 2.175.120 | € 2.359.048 | € 383.803  | € 390.673  | € 527.005  | € 551.630  | € 555.068  | € 572.510  | € 7.068.498 |
| SREDSTVA ZA MARKETING, PROVIZIJE                                     |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| Naknada za brending/marketing                                        | max ukupono | 3%         | € 3.146      | € 37.210    | € 65.254    | € 61.970   | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Brokerska provizija                                                  | 6%          | 3%         | € 3.146      | € 37.210    | € 65.254    | € 61.970   | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| UKUPNO MARKETING I PROVIZIJE                                         |             |            | -€ 6.293     | -€ 74.419   | -€ 130.507  | -€ 123.941 | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| SOPSTVENA SREDSTVA                                                   |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |
| Kapital                                                              |             |            | -€ 6.400.000 | € 0         | € 0         | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Ukupno sopstvena sredstva:                                           |             |            | -€ 6.400.000 | € 0         | € 0         | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0        | € 0         |
| Sredstva potrebna za povratak zajma                                  |             |            |              |             |             |            |            |            |            |            |            |             |

*Milorad Katun*

|                       |               |             |             |             |            |            |            |            |            |     |     |
|-----------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|-----|
| Preostala glavnica    | € 0           | €6.400.000  | €5.554.099  | €3.787.191  | €1.741.443 | €1.496.956 | €1.226.039 | € 797.117  | € 309.257  | € 0 | € 0 |
| Otplaćivanje glavnice | € 0           | -€ 845.901  | -€1.766.908 | -€2.045.748 | -€ 244.487 | -€ 270.917 | -€ 428.922 | -€ 487.861 | -€ 309.257 | € 0 | € 0 |
| Kamate                | kapitalizovan | -€ 320.000  | -€ 277.705  | -€ 189.360  | -€ 139.315 | -€ 119.756 | -€ 98.083  | -€ 63.769  | -€ 24.741  | € 0 | € 0 |
| Godisnji trosak       | kapitalizovan | -€1.165.901 | -€2.044.613 | -€2.235.107 | -€ 383.803 | -€ 390.673 | -€ 527.005 | -€ 551.630 | -€ 333.998 | € 0 | € 0 |

#### Tok novca (EBT) (prije varijabilne zakupnine)

|                                                                    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Investicija/tok novca (ukl. vrijednost projekta na kraju ciklusa)  | -€6.301.413 | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 221.070   | € 572.510   | € 7.068.498 |
| Kumulativno                                                        | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.080.343 | -€5.507.832 | € 1.560.666 |
| Porez na dobit 9%                                                  | 9%          | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 19.896    | € 51.526    | € 636.165   |
| Profit nakon poreza na dobit                                       | -€6.301.413 | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 201.174   | € 520.985   | €6.432.333  |
| VARIJABILNA ZAKUPNINA (0,1% od neto profita posle poreza na dobit) | 0,1%        | 0 €         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 201       | € 521       | € 6.432     |

komentar: placa se samo u slucaju pozitivnog novcanog toka

#### TOK NOVCA (nakon placanja varijabilne zakupnine i poreza na dobit)

|                                                                    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |            |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Investicija/tok novca (uklj. vrijednost projekta na kraju ciklusa) | -€6.301.413 | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 0         | € 200.973   | € 520.464   | €6.425.901 |
| Kumulativno                                                        | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.301.413 | -€6.100.440 | -€5.579.977 | € 845.924  |

#### ANALIZA POVRAĆAJA NAKON VARIJABILNOG PLAĆANJA ZAKUPA (UKLJUČUJUĆI I VRIJEDNOST PROJEKTA NAKON ODREĐENOG CIKLUSA)

|                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Preliminarni budzet za Klaster 1                          | € 12.800.000 |
| Sopstvena sredstva                                        | € 6.400.000  |
| Profit (Sumarni tok novca ukljucujuci sopstvena sredstva) | € 845.924    |
| IRR                                                       | 1%           |
| Multiplikator sopstvenih sredstava                        | 1,13         |
| NPV (diskontna stopa od 10 %)                             | -€ 3.190.425 |
| Period povraćaja (kao nulta godina je uzeta Godina 1)     | 10,0         |

KOMENTAR: SVE STAVKE PREDSTAVLJENE U BIZNIS PLANU SU PROJEKCIJE BAZIRANE NA TRENUTNIM PODACIMA I PREDMET SU PROMJENE

## Zaključak o finansijskom učinku Klastera 1

Na osnovu obavljene analize, uključujući sve predstavljene pretpostavke i projekcije, sopstvena sredstava investitora otplaćuju se u desetoj godini i to isključivo zahvaljujući pretpostavljenoj vrijednosti hotela u 10-oj godini poslovanja baziranoj na osnovu stope kapitalizacije od 10% na projektovani novčani tok hotela. Ova činjenica dovoljno govori o kompleksnosti čitavog projekta zbog obaveze iz UTU da se hotel realizuje u prvoj fazi.

Prve četiri godine prihodi se generišu prodajom turističkih apartmana (uz manji doprinos poslovanja hotela na kraju četvrte godine), dok počev od 5 – te godine Klaster 1 generiše prihod isključivo od poslovanja hotela.

Poslovanje hotela, uključujući njegovu vrijednost u 10-toj godini poslovanja i prodaja apartmana generišu ukupno 0,84 miliona € profita.

Imajući u vidu neznatnu vrijednost IRR od 1%, kao i negativnu vrijednost NPV sa projektovanim profitom od 0,84 miliona eura može se izvesti zaključak da Klaster 1 sam po sebi ne predstavlja dobru investiciju, prvenstveno zbog obavezne izgradnje hotela koju nameću UTU.

Međutim, imajući u vidu da se realizacijom Klastera 1 "otvara" prostor za realizaciju Klastera 2,3,4 u kojima se očekuju znatno povoljniji finansijski efekti sa znatno bržom dinamikom otplate ulaganja može se izvesti zaključak da Turistički kompleks u cjelini predstavlja održiv koncept koji ima investicioni potencijal.

Uz to, važno je naglasiti da se predviđenim biznis planom obezbjeđuje puna funkcionalnost Klastera 1 u svakom trenutku i da je planirano da se redovno izmiruju sve obaveze kako bi sadržaji iz Klastera 1 nesmetano funkcionisali.

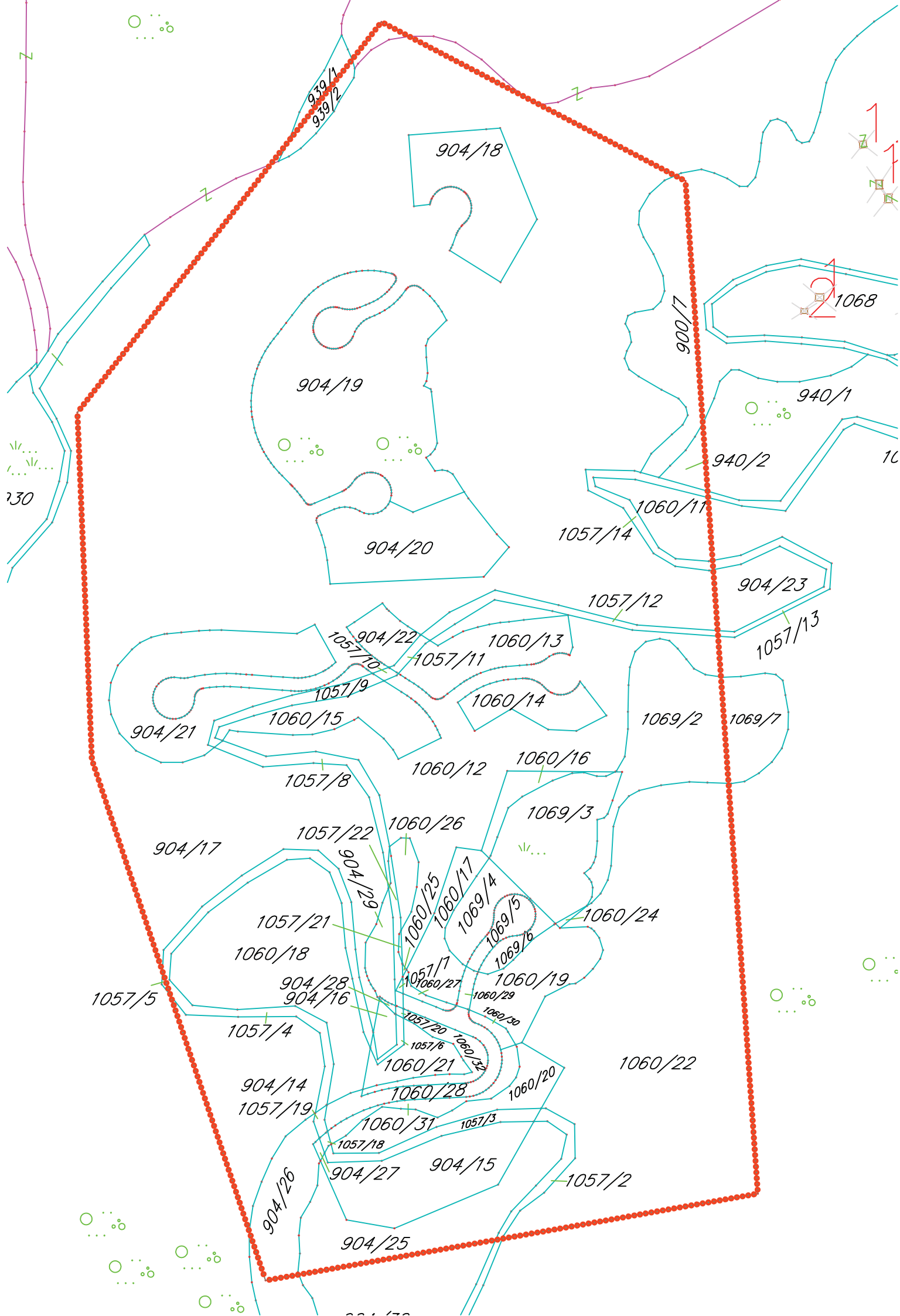
Takođe, u kontekstu razvoja Klastera 1 važno je naglasiti da se očekuje da će i dalje biti aktuelni određeni podsticaji i subvencije za realizaciju hotela na sjeveru koji mogu poboljšati poslovanje i finansijske parametre hotela. Uz to očekuju se i pozitivna – fleksibilna rješenja u pogledu tipova hotela koji mogu doprinijeti poboljšanju investicionih parametara.

### Projekcije kombinacije proizvoda i projekcije cijena u okviru Klastera 1

| KLASTER 1 TURISTIČKOG KOMPLEKSA PLANINSKI CENTAR KOLAŠIN 1600 |                   |                                      |               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------|
| APARTMANI U VLASNIŠTVU UP3                                    | Jedinice (ukupno) | Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Ukupna cijena |
| Studio apartmani (35 m2)                                      | 12                | prosjeak 1225                        | 43.000 eur    |
| 1 Sobni apartmani (40 m2)                                     |                   |                                      | 49.000 eur    |
| 2 Sobni apartmani (75 m2)                                     | 23                |                                      | 92.000 eur    |
| 3 Sobni apartmani (105 m2)                                    | 23                |                                      | 129.000 eur   |
| Ukupno                                                        | 58                |                                      |               |

Napomena: struktura, miks i cijene jedinica u Klasteru 1 predstavljaju projekcije i nijesu obavezujući po investitora

46  
*Milorević Kata*



## Prilog 4

### ČINIDBENA GARANCIJA

**KORISNIK:** Vlada Crne Gore, koju zastupa *[unijeti ime zastupnika institucije]* (u daljem tekstu "**Korisnik**").

**NALOGODAVAC:** *[Unijeti naziv Zakupca]*, društvo *[unijeti pravnu formu Zakupca]* koje je registrovano u skladu sa pravom *[unijeti državu po čijem pravu je osnovano društvo]* pod matičnim brojem *[unijeti matični broj društva]*, sa sjedištem u *[unijeti adresu sjedišta društva]*, koje zastupa *[unijeti ime zastupnika društva]*, (u daljem tekstu "**Nalogodavac**").

Na osnovu zahtjeva Nalogodavca od *[unijeti datum zahtjeva za izdavanje garancije]* godine, i Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenom između Korisnika i Nalogodavca, dana *[Unijeti datum zaključivanja ugovora]* godine (u daljem tekstu "**Ugovor**"), *[unijeti detalje banke]* (u daljem tekstu: "**Banka**") izdaje garanciju na:

300.000,00€

(slovima: tristahiljadaeura)

(u daljem tekstu "**Garantovani iznos**")

Članom 32.2.1 Ugovora, predviđeno je izdavanje Činidbene garancije u iznosu od 300.000,00€ u skladu sa odredbama Ugovora.

Mi, **Banka**, ovim *neopozivo i bezuslovno, bez prava prigovora*, garantujemo da ćemo, u slučaju neizvršenja obaveza Nalogodavca, platiti Korisniku ove garancije svaki iznos, ili iznose koji ne prelaze Garantovani iznos, na prvi poziv Korisnika dostavljen u pisanoj formi uz izvještaj Kontrolora kojim se potvrđuju navodi Korisnika.

Saglasno tome, poziv na plaćanje po ovoj garanciji moramo primiti najkasnije na dan isteka roka garancije ili prije tog datuma. Nakon isteka roka garancije, original iste treba da nam bude vraćen, ali, bez obzira da li nam je original garancije vraćen ili ne, poslije pomenutog datuma predmetnu garanciju smatramo nevažećom i ništavnom.

Za sve eventualne sporove nastale po ovoj garanciji nadležan je *[unijeti nadležan sud]*.

Garancija stupa na snagu danom njenog izdavanja i ostaje na snazi do dana *[unijeti datum prestanka važenja garancije, tj. godinu dana od Procijenjenog datuma završetka radova]*.

Ova Garancija je sačinjena u 1 (jednom) originalu koji pripada Korisniku i 2 (dve) kopije od kojih jedna kopija pripada Nalogodavcu, a drugu zadržava Banka.

*[Unijeti mesto], [unijeti datum]*

Banka

---

*[Unijeti ime i funkciju zastupnika Banke]*