

INFORMACIJA
O ISPUNJENOSTI PRETHODNIH USLOVA ZA STUPANJE NA SNAGU UGOVORA O
DAVANJU U ZAKUP DIJELA NEPOKRETNOSTI I OBJEKATA U SVOJINI CRNE GORE I
LOKACIJA ZA POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA U NACIONALNOM PARKU
“DURMITOR”, S PREDLOGOM AKTA O PRIMOPREDAJI LOKACIJE “CRNO JEZERO”
ZAKUPCU

U skladu sa članom 7.3 Ugovora o davanju u zakup dijela nepokretnosti i objekata u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u Nacionalnom parku “Durmitor”, koji je zaključen 16.07.2018. godine, između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore – Ministarstva održivog razvoja i turizma i „Explorer“ d.o.o. Kolašin i „Uživaj u prirodi“ d.o.o. Cetinje kao članova Konzorcijuma „Explorer“, u cilju formalnog preuzimanja lokacije od strane Zakupca potrebno je izvršiti potpisivanje Akta o primopredaji lokacije na Crnom jezeru u Nacionalnom parku „Durmitor“.

Potpisivanje predmetnog Akta predstavlja dokaz da su svi preduslovi određeni Ugovorom o zakupu ispunjeni.

U skladu sa prethodno navedenim, u nastavku se daje pregled ispunjenih preduslova u skladu sa tačkom 6 Ugovora:

1) Dokumentacija dostavljena od strane Zakupca:

a) Potvrdu banke o dobrom finansijskom statusu Zakupca, izdatu od strane banke:

- Potvrda CKB banke br. 93799 od 18.09.2020. godine da društvo Uživaj u prirodi d.o.o. ima aktivan i likvidan racun na dan 18.09.2020. i u vrijeme izdavanja potvrde – ovjerena kod notara Branislav Vukićević OV 5755/2020, dana 21.09.2020. godine;
- Potvrda CKB banke br. 93797 od 18.09.2020. godine da društvo Explorer d.o.o. ima aktivne i likvidne racune na dan 18.09.2020. i u vrijeme izdavanja potvrde – ovjerena kod notara Branislav Vukićević OV 5754/2020, dana 21.09.2020. godine;
- Potvrda Hipotekarne banke br. 0100-3-2599 od 18.09.2020. godine da društvo Explorer d.o.o. ima aktivne i likvidne racune na dan 18.09.2020. i u vrijeme izdavanja potvrde;
- Potvrda Hipotekarne banke br. 0100-302600 od 18.09.2020. godine da društvo Uživaj u prirodi d.o.o. ima aktivne i likvidne racune na dan 18.09.2020. i u vrijeme izdavanja potvrde;
- Potvrda Universal Capital banke br. 497/20 od 21.09.2020. godine da društvo Explorer d.o.o. ima aktivan i likvidan racun na dan 21.09.2020. i u vrijeme izdavanja potvrde;

b) Statut društva Uživaj u prirodi d.o.o.;

c) Statut društva Explorer d.o.o.;

d) Nacrt Činidbene garancije u iznosu od 5% od novog iznosa investicije definisane izmjenama Ugovora o zakupu;

e) Potvrdu da je plaćena Godišnja Zakupnina za prvu godinu Zakupa u iznosu od 50.000,00 EUR;

f) Ugovor o osnivanju konzorcijuma za učešće na tenderu za sprovođenje postupka davanja u zakup dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnom parku „Durmitor“ Opština Žabljak; i

g) Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza članova Konzorcijuma u cilju realizacije Ugovora o zakupu br. 101-1551/50.

2) Dokumentacija dostavljena od strane Zakupodavca:

- Upotrebna dozvola za rekonstruisani objekat na katastarskim parcelama broj 2233/2 i 2234/2 KO Žabljak I i na dijelu katastarske parcele broj 2234/1 KO Žabljak I, broj UPI 1064-299/12 od 12.09.2018. godine;
- Dopis Ministarstva održivog razvoja i turizma uz koji su dostavljeni Ugovori o zakupu 101-1551/50, 101-1551/51 i 101-1551/52 radi upisa zabilježbe Ugovora o zakupu u G listu pred područnim jedinicama Uprave za nekretnine;
- Rješenje Uprave za nekretnine Područna jedinica Žabljak broj 953-114-UP1-48/19 od 07.03.2019. godine, kojim je izvršen upis zabilježbe Ugovora o zakupu broj 101-1551/50 od 16.07.2018. godine zaključenog između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore – Ministarstva održivog razvoja i turizma i „Explorer“ d.o.o. Kolašin i „Uživaj u prirodi“ d.o.o. Cetinje kao članova Konzorcijuma „Explorer“, kao Zakupoprirnca i to na period od 10 godina; i
- Kopija Lista neporetnosti broj 181, KO Žabljak I, Opština Žabljak.

Nakon formalne razmjene navedenih dokumenata obje strane su ispunile sve ugovorne obaveze, odnosno uslove za potpisivanje predmetnog Akta o primopredaji lokacije „Crno jezero“ Zakupcu.

Ugovorom o davanju u zakup dijela nepokretnosti i objekata u svojini Crne Gore predviđeno je davanje nepokretnosti na period od 10 godina, po godišnjoj zakupnini ne manjoj od 50.000 eura, i to:

Ugostiteljski objekat – restoran na Crnom jezeru na katastarskoj parceli 2234/2 ukupne površine 353 m², evidentiran u listu nepokretnosti 181 KO Žabljak I, i pripadajuće zemljište na dijelu katastarske parcele 2234/3 površine 14.001 m² i na katastarskoj parceli 970 površine 758 m² evidentiranom u listu nepokretnosti 181 KO Žabljak I.

Predlogom akta je konstatovano da Zakupac nije u mogućnosti da u cjelosti ispuni investicionu obavezu iz tačke 10.1.3 Ugovora, s obzirom da je od dana potpisivanja Ugovora o zakupu do dana potpisivanja ovog Akta o primopredaji, Odlukom Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 101-242/21 od 10.04.2019. godine prestao da važi Plan objekata privremenog karaktera na području NP „Dumitor“ za period 2017-2019. godine, kao i da novim Programom objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka „Durmitor“ za period 2019-2023. godine, broj 101-242/57 od 31.07.2019. godine, nisu planirani privremeni objekti čije je postavljanje bilo predviđeno Investicionim programom (igraonica, rekonstrukcija terase na otvorenom šanku, dogradnja terase ispred restorana, eco lodge bungalovi (do 30), rekonstrukcija otvorenog šanka, avanturistički park i vještačka stijena, bioprečišćivači otpadnih voda, bazen za pijaću vodu i izgradnja pješačkog mosta).

Takođe, definisana je obaveza Ugovornih strana, da po potpisivanju Akta o primopredaji, pokrenu postupak izmjene Ugovora o zakupu u cilju usklađivanja Investicione obaveze Zakupca sa Programom objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka „Durmitor“ za period 2019-2023. godine.

Sastavni dio izmjene Ugovora o zakupu biće odredbe o obaveznosti dostavljanja Činidbene garanciji u iznosu od 5% od novog iznosa investicije definisane izmjenama Ugovora o zakupu, uključujući i Potvrdu banke o dobrom finansijskom statusu Zakupca, a sve shodno članu 6.1.(d (i, iii)).

O rezultatima i dinamici ispunjavanja ugovorenih obaveza biće pripremani godišnji izvještaji za Vladu, od strane Komisije za praćenje realizacije ugovora.

Imajući u vidu sve navedeno, Ministarstvo održivog razvoja i turizma predlaže Vladi Crne Gore, da donese sljedeće:

_____ 2020. godine

Na osnovu člana 7.3 Ugovora o zakupu broj 101-1551/50, koji je zaključen 16.07.2018. godine u Podgorici i ovjeren kod notarke Tanje Čepić iz Podgorice, pod brojem OVP-2812/2018, (u daljem tekstu: "Ugovor o zakupu"), dana _____ 2020. godine, sačinjen je:

***Akt o primopredaji lokacije Crno jezero Zakupcu
("Akt o primopredaji")***

Između:

I ZAKUPODAVAC:

1. Država Crna Gora - Vlada Crne Gore – Ministarstvo održivog razvoja i turizma, koje zastupa državna sekretarka Dragana Čenić, po ovlaštenju broj 101-4715/1 od 18.11.2019 godine (u daljem tekstu "Vlada"), i

II ZAKUPAC

1. **„Explorer“ d.o.o. Kolašin**, društvo koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i čije registrovano sjedište je na adresi Mirka Vešovića bb (Hotel Bianca Resort&Spa) i **„Uživaj u prirodi“ d.o.o. Kolašin** društvo koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i čije registrovano sjedište je na adresi Mirka Vešovića bb, kao članovi **Konzorcijuma „Explorer“** koje predstavlja Luka Bulatović, izvršni direktor firme „Explorer“ d.o.o Kolašin i izvršni direktor direktor „Uživaj u prirodi“ d.o.o Kolašin.

ZAKUPODAVAC I ZAKUPAC zajedno označeni kao **“Ugovorne strane”**.

Svi pojmovi koji ovdje nijesu definisani, a koji su označeni velikim slovom, imaju isto značenje kao u Ugovoru o zakupu.

Predstavnici Ugovornih strana potvrđuju spremnost da pristupe potpisivanju Akta o primopredaji, u skladu sa članom 7.3 Ugovora o zakupu.

Ugovorne strane konstatuju da je Danom ispunjenja svih Prethodnih uslova iz člana 6 Ugovora o zakupu, isti stupio na snagu.

Član 1

Zakupodavac potvrđuje da je Zakupac dostavio dokumenta navedena u članu 6.1 (a, b, c i d (ii i iv) Ugovora o zakupu.

Član 2

Zakupodavac potvrđuje da je obezbijedio sve neophodne pisane saglasnosti za upis zabilježbe Ugovora o zakupu i svih prava iz Ugovora o zakupu u relevantne javne registre, shodno članu 6.2 Ugovora o zakupu.

Član 3

Strane konstatuju da je od dana potpisivanja Ugovora o zakupu do dana potpisivanja ovog Akta o primopredaji Odlukom Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 101-242/21 od 10.04.2019. godine prestao da važi Plan objekata privremenog karaktera na području NP "Dumitor" za period 2017-2019. godine.

Takođe, strane konstatuju da na lokaciji koja je predmet zakupa Programom objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka "Durmitor" za period 2019-2023. godine, broj 101-242/57 od 31.07.2019. godine, nisu planirani privremeni objekti čije je postavljanje bilo predviđeno Planom i Javnim pozivom i Investicionim programom (igraonica, rekonstrukcija terase na otvorenom šanku, dogradnja terase ispred restorana, eco lodge bungalovi (30), rekonstrukcija otvorenog šanka, avanturistički park i vještačka stijena, bioprečišćivači otpadnih voda, bazen za pijaću vodu i izgradnja pješačkog mosta).

Zbog navedenog, Zakupac nije u mogućnosti da u cjelosti ispuni investicionu obavezu iz tačke 10.1.3 Ugovora.

Polazeći od navedenog, ugovorne strane su u obavezi da po potpisivanju ovog Akta o primopredaji, pokrenu postupak izmjene Ugovora o zakupu u cilju usklađivanja Investicione obaveze Zakupca sa Programom objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka "Durmitor" za period 2019-2023. godine.

Sastavni dio izmjene Ugovora o zakupu biće odredbe o obaveznosti dostavljanja Činidbene garanciji u iznosu od 5% od novog iznosa investicije definisane izmjenama Ugovora o zakupu, uključujući i Potvrdu banke o dobrom finansijskom statusu Zakupca, a sve shodno članu 6.1.(d (i, iii)) .

Član 4

Pregledavši dokumenta koja je dao Zakupac, Zakupodavac potvrđuje da su isti prihvaćeni kao dokaz o ispunjenju Prethodnih uslova od strane Zakupca u skladu sa članom 6.1 (a, b, c i d.(ii,iv)) Ugovora o zakupu.

Pregledavši dokumenta koji je dao Zakupodavac, Zakupac potvrđuje da su ista prihvaćena kao dokaz o ispunjenju Prethodnih uslova od strane Zakupodavca u skladu sa članom 6.2 Ugovora.

Član 5

Ugovorne strane su formalno razmijenile gore navedena dokumenta i potpisale ovaj dokument koji predstavlja Akt primopredaje shodno članu 7.3 Ugovora o zakupu.

Član 6

Danom potpisivanja ovog Akta o primopredaji konstatuje se da je lokacija u posjedu Zakupca.

Potpisala

Za i u ime Zakupodavca

Ime i prezime: Dragana Čenić

Funkcija: Državna sekretarka, Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Potpisao

Za i u ime Zakupca

Ime i prezime: Luka Bulatović

Izvršni direktor "Explorer" d.o.o
