



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

**Izveštaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera za davanje u dugoročni  
zakup lokaliteta  
ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“  
sa predstavnicima kompanije ORASCOM Development Holding AG,  
Švajcarska**

Odlukom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, br. 01-42 od 27. februara 2013. godine, obrazovana je Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta. Takođe, ovom Odlukom određena je nadležnost ove Komisije i projekti turističke valorizacije, među kojima je i turistička valorizacija ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“.

Odlukom o Planu privatizacije za 2013. godinu određeno je da se turistička valorizacija lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ sprovede na bazi javno privatnog partnerstva, izdavanjem u dugoročni zakup.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta, na sjednici održanoj 25. septembra 2013. godine, donijela je Odluku o prihvatanju tenderske dokumentacije (br. 02-554), utvrdila cijenu za otkup iste u iznosu od 10.000,00 €, minimalnu godišnju cijenu zakupa predmetne lokacije u iznosu od 1 € i objavljivanju Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup (od 31 do 90 godina) ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi.

Javni poziv za davanje u dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, objavljen je 06. decembra 2013. 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).

Javnim pozivom za davanje u dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, pozvana su pravna i fizička lica da podnesu ponude za navedenu lokaciju do 31. januara 2014. godine.

Ciljevi tenderskog postupka zakupa su sljedeći:

- da obezbijedi koncept izgradnje ekskluzivnog kompleksa čiji objekti će biti izgrađeni u skladu sa lokacijom i koji neće ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža;
- da se ponudi široki dijapazon rekreativnih aktivnosti;

- da obezbijedi turistički kompleks koji će funkcionisati po međunarodnim standardima 4+ ili 5 zvjezdica;
- da se predloženi projekat smatra modelom održivog razvoja visokog nivoa;
- da se vodi računa o ekološkoj komponenti i zaštiti spomenika kulture;
- da se koristi arhitektura, projektovanje i inženjering po najvišim međunarodnim standardima, ali stil koji je u skladu sa prirodnim okruženjem;
- da privuče strateške investitore koji će izvršiti investiranje na ovoj lokaciji;
- da obezbijedi odgovarajući broj novih radnih mjesta; i
- da obezbijedi najveći mogući prihod od zakupa.

### **UČEŠĆE NA TENDERU**

Javnim pozivom, pozvani suiskusni međunarodni investitori, sa dokazanom finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektovanju, gradnji i poslovanju velikim i složenim turističkim kompleksima mješovite upotrebe, radi podnošenja ponuda za uzimanje u dugoročni zakup do 90 godina, lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ - Herceg Novi, uključujući izgradnju i upravljanje ovim lokalitetom.

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 10.000,00 €.

Tendersku dokumentaciju su otkupila dva potencijalna ponuđača, i to:

1. Vos Investment Group, Holandija,
2. Orascom Development Holding AG, Švajcarska.

### **PODNIJETE PONUDE**

Ponude su blagovremeno, (do 31. januara 2014. godine, do 11:30 sati po lokalnom vremenu) podnijela dva ponuđača, i to:

1. Vos Investment Group, Postbus 3043, 6202 NA Maastricht, Holandija i
2. Orascom Development Holding, Gotthardstrasse 12, 6460 Altdorf, Švajcarska.

Tenderska komisija je formirala Radni tim, sa zadatkom da ispita formalnu ispravnost ponuda i dostavi Komisiji Izvještaj o formalnoj ispravnosti pristiglih ponuda.

Nakon uvida i razmatranja tenderske dokumentacije, Radni tim je konstatovao da je ponuda od Vos Investments Group **u suprotnosti sa uslovima, preporukama i zahtjevima** iz Poziva za učešće na tenderu i Instrukcijama za ponuđače i **predložio Tenderskoj komisiji da istu odbaci**, na osnovu člana 18. stav 1, tačka 3 Instrukcija za ponuđače.

Takođe, radni tim je konstatovao da je **ponuda Orascom Development Holding formalno ispravna** i pripremio integralni Izvještaj o formalnoj ispravnosti ponuda

pristiglih na međunarodni Javni tender za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula".

### **Elementi Ponude kompanije VOS**

#### **U Koverti br. 1 – Original, dostavljeno je sljedeće:**

- Dopis L.H.L. Vos, direktora Vos Investment na crnogorskom i engleskom, koji sadrži sljedeće elemente:
  - Ponudu odnosno prpratno pismo u kojem je navedeno sljedeće:
    - period zakupa od 60 godina;
    - investicija u visini od 25 do 30 miliona € u periodu od 2015. do 2018. godine;
    - godišnja zakupnina u visini od 32.500,00€ i 10.000,00 € za zakup morske obale;
    - kratak opis vezano za kvalifikacije ponuđača.
  - Zahtjev Tenderskoj komisiji za odobrenje perioda od 6 mjeseci za izradu biznis studije i detaljnog plana projekta, usljed kratkog vremenskog roka za podnošenje ponude.

Investitor nije dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Investicioni program i biznis plan;
- Kvalifikacije Ponuđača – Ponuđač je dostavio kratak opis kvalifikacija potencijalnih članova Konzorcijuma, ali ne i potrebnu dokumentaciju u skladu sa Instrukcijama za ponuđače;
- Dokumentaciju vezano za ekološku komponentu i zaštitu spomenika kulture;
- Ugovor (eventualne komentare na Nacrt ugovora);
- Garanciju za ponudu.

#### **U Koverti br. 2 dostavljena je sljedeća Prateća dokumentacija:**

- Prospekt Vos Retail Fund IV;
- Koncept projekta Velika plaža, Oever Zaaijer Architecture and Urbanism iz 2008. godine;
- Informacija o Oever Zaaijer Architecture and Urbanism.

U Koverti br. 2 Investitor nije dostavio nijedan dokument iz Tačke 15.2 iz Instrukcija za ponuđače, uključujući i dokaz da ispunjava uslove postavljene u Javnom pozivu i Instrukcijama za ponuđače za učešće na Tenderu.

### **Najznačajniji elementi ponude kompanije Orascom:**

<b>Period zakupa</b>	49 godina
<b>Iznos zakupnine</b>	1,5€ po m <sup>2</sup> za zakup zemljišta i 2 % prihoda (bez PDV-a) kao varijabilnu zakupninu za Lokalitet, kao i 0,9 € za zakup

	akvatorijuma
<b>Investicioni program</b>	15 miliona €; Opis planiranih investicija i procjenu investicionih ulaganja: program izgradnje 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, historijski zaštićen prostor, recepcija, 1 spa, 1 minimarket, 1 pristanište, 2 glavna bazena, 2 kaskade sa recikliranom vodom, klub za vodene sportove, taksi brodovi, potpuno opremljena centralizovana kuhinja i infrastruktura (rezervoar za pitku i otpadnu vodu - trafostanica sa agregatom)
<b>Biznis plan</b>	Sadrži koncept vizije projekta i dizajn sa posebnim osvrtom na arhitekturu/kulturno nasljeđe; dat je detaljan Biznis plan sa svim zahtijevanim elementima iz Instrukcija za ponuđače
<b>Vremenski raspored implementacije investicionog programa i investicije</b>	Ponuđač se obavezuje da završi Investicioni program u roku od 18 mjeseci od datuma izdavanja građevinske dozvole
<b>Izvori sredstava za finansiranje resorta</b>	Dat vremenski plan finansiranja uključujući dokaz o raspoloživosti sredstava u trenutku potpisivanja Ugovora o zakupu
<b>Benefiti za Crnu Goru od zakupnine</b>	Projekcija za ostvarivanje ukupnih direktnih prihoda za prvih 10 godina u visini od 7.5 mil €; doprinosi za zaposlene u visini od 2.8 mil € u prvih 10 godina rada hotela; PDV – 4.4 mil € u istom periodu, porez na dobit i porezi na dividende i drugi prihodi od poreza mogli bi donijeti 0.1 mil € za isti period
<b>Zapošljavanje</b>	Projekcija direktno i indirektno do 200 otvorenih radnih mjesta
<b>Upravljanje budućim rizortom</b>	Hotelom će upravljati Orascom Development Holding – u prilogu dat prospektni materijal dosadašnjih projekata kompanije
<b>Kvalifikacije ponuđača</b>	Date su u skladu sa Instrukcijama za ponuđače – član 15.1.4
<b>Ekološka komponenta i zaštita spomenika kulture</b>	Ponuda sadrži primjenu najnovijih ekoloških standard koji se odnose na projektovanje i izgradnju turističkih sadržaja, poštovanje lokalnih propisa u oblasti životne sredine i potpunu usklađenost investicionog programa sa očuvanjem i zaštitom životne sredine
<b>Garancije ponude</b>	Original od UBS AG priložen je u dokumentaciji Koverte br. 1, kao i u posebnoj koverti
<b>Ugovor o zakupu</b> je dostavljen sa komentarima u „track changes-u“.	

## **REZULTATI TENDERA**

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je na sjednici održanoj 12. februara 2014. godine je usvojila **Izveštaj o rezultatima** međunarodnog javnog tendera

za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ i predložila otvaranje pregovora sa ovim Ponuđačem.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednici održanoj 15. aprila 2014. godine usvojio **Izvještaj o rezultatima** međunarodnog javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ i donio Odluku (Br. 01-129 od 15.04.2014.) o prihvatanju ponude Orascom Development Holding AG, Švajcarska, i zadužio Tendersku komisiju da pozove Ponuđača na pregovore.

Obrazovan je **Radni tim za pregovore** u sastavu Dragan Samardžić, admiral, Ministarstvo odbrane, Damir Rašketić, sekretar Ministarstva finansija, Nada Mihailović Pavićević, koordinator Odjeljenja za međunarodnu saradnju i investicije i Anja Amidžić, samostalni savjetnik za investicione mogućnosti u Odjeljenju za međunarodnu saradnju i investicije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

#### **GRAĐANSKA INICIJATIVA ZA OBUSTAVU AKTIVNOSTI NA SPROVOĐENJU TENDERA, ZAKLJUČCI SO HERCEG NOVI I ORGANIZOVANJE OKRUGLOG STOLA - TURISTIČKA VALORIZACIJA OSTRVA LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“**

Nakon pokretanja **građanske inicijative** za obustavu aktivnosti na sprovođenju Javog tendera za dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom Mamula, početkom februara mjeseca o.g., od strane grupe građana (M.Lazarević, multimedijalni umjetnik, NVO i dr.), posredstvom elektronskih medija (“Facebook”-FB), uslijedilo je organizovanje prikupljanja glasova za podršku ovoj inicijativi. Aktivnost je koordinirana posredstvom posebne FB stranice i direktnim potpisivanjem peticije, prvo u Herceg Novom, a potom u Podgorici.

Iako nije sakupljen dovoljan broj potpisa za podnošenje peticije, ista je prosljeđena Vladi i Savjetu, u skladu sa procedurom podnošenja peticije. Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo je obrazloženje Vladi i ostalim zainteresovanim stranama, u kojem su detaljno navedeni razlozi za odbijanje e-peticije. Postupak je obustavljen, jer nije sakupljen dovoljan broj glasova za pokretanje postupka obustave Tenderskog postupka.

Istovremeno, realizacija projekta valorizacije tvrđave “Mamula” bila je tema više intervjua i TV priloga, u kojima su predstavnici MRT detaljno prezentirali aktivnosti koje su prethodile javnom pozivu za valorizaciju ovog lokaliteta, kao i procedure koje su u potpunosti ispoštovane, na lokalnom i državnom nivou.

Istovremeno sazvana je **sjednica SO H. Novi**, sa koje su Vladi, Savjetu i MRT upućeni Zaključci, a gotovo u istovjetnom sadržaju dostavljena su MRT i **poslanička pitanja** od strane poslanika SNP Obrada Gojkovića.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta analizirala je dostavljene Zaključke, pripremila odgovarajuće informacije i blagovremeno ih dostavila Vladi, Savjetu i Skupštini opštine Herceg Novi:

**1. Zaključak br. 01-3/84-14:** „Zbog svog posebnog istorijskog i kulturnog značaja za Opštinu Herceg Novi, zahtijevamo od Vlade Crne Gore da se ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula ustupe Opštini Herceg Novi na korišćenje i upravljanje, a u cilju valorizacije u skladu sa Zakonom i postojećom planskom dokumentacijom“.

**Stav Tenderske komisije:** Ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ je evidentirano u listu nepokretnosti broj 215, katastarska parcela broj 3438, katastarska opština Radovanići, ukupne površine 31,848 m<sup>2</sup>, upisane kao **svojina Države Crne Gore, sa upisanim teretom “morsko dobro”**.

**2. Zaključak br. 01-3/85-14:** „S obzirom na specifične resurse lokaliteta Lastavica odnosno tvrđave „Mamula“, a u cilju konstruktivnog pristupa i održivog rješenja, Opština Herceg Novi ostaje i dalje otvorena za najširi dijalog zainteresovanih strana, sugerišući organizovanje javnih tribina i okruglih stolova uz punu transparentost i informisanje javnosti i učešće najrelevantnijih faktora, a najmanje političara“.

**Stav Tenderske komisije:** Kao što ste već upoznati, ministar održivog razvoja i turizma je već posredstvom medija uputio otvoreni poziv da se organizuje okrugli sto, na kome će se razmjeniti stavovi, mišljenja i činjenice, kako bi se javnost što bolje upoznala sa aktivnostima koje je sprovedla Tenderska komisija i planovima za valorizaciju lokaliteta. **Organizovanje okruglog stola planira se za početak maja, obzirom da prethodna dva termina nijesu bila prihvatljiva za pokretače građanske inicijative.**

**3. Zaključak br. 01-3/83-14:** Skupština Opštine Herceg Novi traži obustavljanje odlučivanja u okviru međunarodnog javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula – Herceg Novi, i

**4. Zaključak br. 01-3/82-14:** Skupština Opštine Herceg Novi traži opozivanje javnog poziva za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula – Herceg Novi.

**Stav Tenderske komisije:**

1. Zahtjev za obustavljanje odlučivanja u okviru međunarodnog javnog tendera je podnešen **neblagovremeno**.
2. Tenderska komisija je na sjednici od **12. februara 2014. godine** usvojila Izvještaj o rezultatima tendera i izboru najboljeg Ponuđača i isti dostavila Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte.
3. U skladu sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, **prestao je da postoji pravni osnov za jednostanu obustavu postupka od strane Vlade;** s tim u vezi, u slučaju obustave postupka u ovoj fazi izabrani Ponuđač bi imao pravo da podnese odštetni zahtijev, kako pred domaćim sudom, tako i pred međunarodnom investicionom arbitražom, što bi, pored visokih naknada po osnovu odštetnog zahtijeva, rezultiralo i narušavanjem kredibiliteta Crne Gore, posebno u međunarodnoj javnosti.
4. Zahtjev za opozivanje javnog poziva za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula – Herceg Novi je **u suprotnosti sa Odlukom o Planu privatizacije za 2013. godinu;**

5. U tenderskoj dokumentaciji uvedena je odredba da **Tenderska komisija može da poništi tender u svim fazama tenderskog postupka**, u slučaju da se ustanovi da je takva **odluka u interesu Vlade ili interesu opštine Herceg Novi**.
6. Tenderska dokumentacija za davanje u dugoročni zakup predmetnog lokaliteta, **bazira se na rješenjima datim u DSL „Sektor 34“ i smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara** Crne Gore; urbanističko tehnički uslovi iz Studije lokacije sastavni su dio tenderske dokumentacije (Instrukcije za ponuđače i Informativni memorandum), čime su u potpunosti ispoštovana rješenja data u navedenom planskom dokumentu, u svakom pogledu.
7. U donošenju Državne studije lokacije „Sektor 34“ u potpunosti ispoštovan princip transparentnosti u radu, kroz održanu javnu raspravu, objavljivanjem ovog dokumenta i Elaborata planova i strateških procjena uticaja na životnu sredinu na web portalima ministarstva održivog razvoja i turizma i opštine Herceg Novi, i posredstvom Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo opštine, **na koje nije bilo primjedbi**.
8. U kreiranju idejnog rješenja za valorizaciju ovog lokaliteta, korišćena je najbolja svjetska praksa u rekonstrukciji spomenika kulture u Njemačkoj i Hrvatskoj.
9. Takođe, u tenderskoj dokumentaciji je posebno navedeno da će adaptacija tvrđave biti dozvoljena isključivo u okviru postojećih gabarita, kako bi se sačuvala njena izvorna arhitektura, kao i sadašnji prirodni ambijent ostrva, uključujući karakteristike tla, vegetacije i mora.

U cilju ispunjenje **principa transparentnosti u donošenju odluka od značaja za državu i lokalnu zajednicu**, Ministarstvo održivog razvoja i turizma organizovalo je **Okrugli sto: Turistička valorizacija ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“**, koji je održan 16. maja 2014. godine.

Sastanku su prisutvovali predstavnici Oštine Herceg Novi, državnih institucija i stručne javnosti, SUBNOR-a i Udruženja boraca Herceg Novi, podnosioca građanske inicijative, medija i Tenderske komisije.

Na Okruglom stolu je dogovoreno da sve zainteresovane strane dostave predlog uređenja **Spomen sobe**, kao značajnog segmenta projekta, na adresu organizacije SUBNOR do 16. juna 2014. godine, što nije realizovano.

Takođe, zaključeno je da se, uz pomoć gospodina Radojice Pavićevića, autora knjige o austrougarskim tvrđavama u Crnoj Gori, izdvoje dva fortifikacijska objekta i da se, u saradnji sa Ministarstvom kulture, Upravom za zaštitu kulturnih dobara, nevladinim sektorom i Grupom građana, definišu modeli za njihovu zaštitu i valorizaciju u skladu sa zakonom i planskom dokumentacijom. U cilju ispunjenja ovog zaključka, Ministarstvo je formiralo radnu grupu od predstavnika navedenih resora kako bi se pomoglo turističkoj valorizaciji zaštićenih kulturnih dobara. Radna grupa trenutno radi na identifikaciji lokacija za valorizaciju, neke od izdvojenih su tvrđava Lesendro i tvrđava Goražda. Osim toga, predstavnici Okruglog stola su pozvani da pomognu Vladi Crne Gore u pronalaženju investitora za ova dva lokaliteta.

Još jednom je istaknut značaj uređenja Spomen sobe i promocije edukativnog turizma u sklopu ponude na budućem turističkom kompleksu, što će dodatno biti precizirano kroz ugovorni aranžman sa Investitorom.

Na ovaj način je u potpunosti ispoštovan princip transparentnosti u radu i donošenju odluka, posebno kroz direktnu saradnju koja je ostvarena sa Opštinom Herceg Novi, ali i sa nadležnim državnim institucijama, čiji su predstavnici participirali u pripremi tenderske dokumentacije.

### **REZULTATI PREGOVORA**

Radni tim za pregovore je u periodu od 12. maja 2014. godine do 12. decembra 2014. godine održao više sastanaka na kojima su usaglašavani članovi Nacrta Ugovora o dugoročnom zakupu, kada je i postignut dogovor o svim ključnim pitanjima.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je na sjednici održanoj 17. decembra 2014. godine usvojila **Izvještaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera** za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, **sa Predlogom Ugovora i Odluke o davanju u zakup na period od 49 godina lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“.**

Na sjednicu Tenderske komisije pozvan je **predstavnik SO H. Novi**, u skladu sa Odlukom o sastavu Tenderske komisije, kojom je definisano u radu Komisije učestvuju i predstavnici opštine, na čijoj se teritoriji realizuje projekat.

### **Ključni članovi Nacrta Ugovora:**

<b>Ugovorne strane</b>	Vlada Crne Gore kao zakupodavac i ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG kao zakupac.  Zakupac ima pravo ustupanja ugovora na povezano lice, za čije ugovorne obaveze jemči do početka poslovanja budućeg rizorta.
<b>Predmet zakupa</b>	Ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula - Herceg Novi, sa pripadajućim morskim dobrom.  Uz predmet zakupa, zakupcu se obezbjeđuje dodatno zemljište na kopnu za potrebe izgradnje i korišćenja budućeg rizorta, bilo kroz dodatni zakup u postupku tendera ili kao neekskluzivno korišćenje neke od postojećih pristupnih tačaka na kopnu.
<b>Period zakupa</b>	49 godina počev od datuma zatvaranja ugovora.
<b>Iznos zakupnine i drugih naknada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fiksna zakupnina u iznosu od 1,5€ po m<sup>2</sup> za zakup zemljišta, plativa od datuma zatvaranja ugovora.</li> <li>- promjenljiva zakupnina u visini od 2 % prihoda iz poslovanja rizorta, plativa od datuma početka poslovanja.</li> <li>- naknada za korišćenje morskog dobra iznosu od 0,9 € po m<sup>2</sup> za zakup akvatorijuma, plativa od datuma izdavanja građevinske dozvole.</li> </ul>



<b>Investicijska obaveza</b>	15 miliona €, struktura investicije po izboru zakupca.
<b>Rok za zatvaranje ugovora</b>	360 dana od datuma potpisivanja.
<b>Osnovne obaveze zakupca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- izgradnja rizorta u skladu sa projektnom dokumentacijom koju odobrava zakupodavac i u rokovima utvrđenim u ugovoru o zakupu.</li> <li>- poslovanje rizorta na način utvrđen ugovorom i uz obavezu održavanja dogovorenog standarda (5 zvezdica);</li> <li>- vraćanje lokacije i rizorta zakupodavcu po isteku perioda zakupa.</li> </ul>
<b>Osnovne obaveze zakupodavca</b>	- da obezbijedi nedostajuću infrastrukturu do pristupnih tačaka definisanih ugovorom. U suprotnom, u slučaju da nedostaje električni vod na Rtu Arza, zakupac nema obavezu da otpočne radove na izgradnji rizorta, a ukoliko ostala infrastruktura ne bude raspoloživa na utvrđenim pristupnim tačkama do datuma početka poslovanja rizorta, zakupac ima pravo da obezbedi alternativnu privremenu infrastrukturu uz umanjenje promjenljive zakupnine.
<b>Sredstva obezbeđenja</b>	Zakupac daje bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla u visini od 10% iznosa investicione obaveze.
<b>Praćenje realizacije</b>	Supervizor koga imenuje zakupodavac ima pravo pristupa lokaciji radi praćenja izvođenja radova, održavanja ugovorenog standarda i ispunjenja drugih obaveza zakupca.

Inovirani Nacrt Ugovora sa usaglašenim zajedničkim izmjenama je finalizovan u decembru 2014. godine i dostavljen Tenderskoj komisiji za valorizaciju turističkih lokaliteta na komentare.

Komentari članova TKVTL su se odnosili na:

- Formulaciju člana Nacrta Ugovora koji se odnosi na **izmjene Pravilnika o kategorizaciji turističkih objekata** u cilju turističke valorizacije kulturnih dobara - **Sekretarijat za zakonodavstvo** je dao konačan stav o izmjenama i dopunama navedenog Pravilnika koje se odnose na broj poena;
- **Dodatno zemljište** - TKVTL je stava da nije potrebno naglašavati da će pravo koje se stiče putem tendera biti ekskluzivno, iz razloga što se implicira da se Ugovorom daju neka prava koja su "dodatna/veća" u odnosu na prava data zakonom;
- **Otuđivo zemljište i pravo preče kupovine** u slučaju da država promijeni stav o prodaji državnog zemljišta - TKVTL je stava da ovaj član treba izostaviti kako nije u skladu sa važećim propisima, a načelan stav trenutne državne politike jeste da se ovakav vid raspolaganja ne omogući;

Na sjednici Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta, održanoj 22. decembra 2014. godine, dogovoreno je da se komentari dostave predstavnicima Orascoma, što je i realizovano.

Posljednji sastanak sa predstavnicima Orascom-a je održan 16. januara 2015. godine na kojem su prihvaćeni komentari Tenderske komisije, osim člana Ugovora koji se odnosi na **Pravo na imovinu (21.2)**, čime u većem dijelu usaglašen Nacrt Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije.

Pregovarački tim je nastavio sa pregovorima oko usaglašavanja člana 21.2 - **Pravo na imovinu**, koji je, u pregovorima koji su trajali do 21.01.2015. brisan iz nacrtu Ugovora, čime je u potpunosti usaglašen tekst Predloga Ugovora o dugoročnom zakupu ostrva Lastavica sa tvrđavom "Mamula".

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta saglasila se sa usaglašenim Ugovorom o zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula, u skladu sa komentarima Tenderske komisije, na elektronskoj sjednici održanoj 19/21. januara 2015. godine.

## PREDLOG

Na osnovu člana 82 stav 1 tačka 3 Ustava Crne Gore i člana 39, stav 3 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore \_\_\_\_\_ saziva, na sjednici \_\_\_\_\_ zasijedanja u \_\_\_\_\_ godini, dana \_\_\_\_\_ donijela je

## O D L U K U

### O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP LOKALITETA OSTRVO LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“, OPŠTINA HERCEG NOVI

1. Daje se u dugoročni zakup lokalitet ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi, koja obuhvata katastarsku parcelu označenu kao - KO Radovanići, katastarska parcela broj 3438, ukupne površine 31.848 m<sup>2</sup>, u cilju izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa otvorenog tipa.
2. Lokacija iz tačke 1 ove odluke daje se u dugoročni zakup na period od 49 godina.
3. Lokacija iz tačke 1 ove odluke daje se u zakup kompaniji ORASCOM Development Holding AG, Švajcarska, kao izabranom ponuđaču na sprovedenom međunarodnom tenderu.
4. Prava i obaveze između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore (Zakupodavac) i kompanije ORASCOM Development Holding AG, Švajcarska (Zakupac), po osnovu ovog zakupa utvrđuju se Ugovorom o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi, 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: \_\_\_\_\_ godine

Predsjednik  
Ranko Krivokapić