



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

**INFORMACIJA O ISPUNJENOSTI USLOVA ZA STUPANJE NA SNAGU
UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKACIJE OSTRVO LASTAVICA SA
TVRĐAVOM "MAMULA" - HERCEG NOVI, SA MEMORANDUMOM O
ISPUNJENJU PRETHODNIH USLOVA ZA STUPANJE NA SNAGU UGOVORA
O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKACIJE OSTRVO LASTAVICA SA
TVRĐAVOM "MAMULA" - HERCEG NOVI**



U skladu sa članom 7 Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi, koji je zaključen 23.02.2015. godine između Vlade Crne Gore i Orascom Development Holding AG, u cilju formalnog preuzimanja lokacije od strane Zakupca potrebno je izvršiti potpisivanje Memoranduma o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu ugovora o dugoročnom zakupu lokacije ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi.

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

U skladu sa prethodno navedenim, u nastavku dostavljamo pregled ispunjenih preduslova:

a) Obaveze ispunjene od strane Zakupca:

- dostavljene propisno ovjerene kopije Osnivačkih dokumenata Zakupca;
- dostavljena Zakupodavcu potpisana Garancija za dobro izvršenje posla u iznosu od 1,500,000 EUR, u roku od sedam dana od ispunjenja Uslova za zatvaranje;
- potpisan ugovor sa Javnim preduzećem za upravljanje morskom dobrom o zakupu/korišćenju morskog dobra; i
- dostavljen dokaz da je Zakupac, odnosno lice povezano sa Zakupcem, dio stranog društva "OHM Mamula Montenegro", stekao pravo na Dodatnom zemljištu koje mu je dodijeljeno na način predviđen članom 4.2 ili članom 4.3 Ugovora o zakupu.

b) Obaveze ispunjene od strane Zakupodavca:

- proslijeđen Skupštini Crne Gore Ugovor o zakupu na odobrenje i potvrdu (u Službenom listu Crne Gore 14/16 objavljena Odluka o davanju u zakup lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi);
- izvršen upis Lokacije i objekata na njoj u Katastar nepokretnosti (List nepokretnosti broj 2150, katastarska opština Radovanići, Herceg Novi, koji dokazuje da je Zakupodavac upisao Lokaciju i objekat na njoj u Katastar nepokretnosti, uz konstataciju da na istoj nema zabilježbi tereta); i
- omogućio Zakupodavcu neograničen pristup Lokaciji na opravdan zahtjev upućen unaprijed u svrhu vršenja analize, testiranja, premjera ili drugih sličnih aktivnosti dozvoljenih u skladu sa Ugovorom o zakupu.

Dakle, ugovorne strane su formalno razmijenile gore navedena dokumenta, te stoga uredno ispunile sve obaveze, odnosno uslove za potpisivanje predmetnog Memoranduma i preuzimanje Lokacije od strane Zakupca.

Ističemo da potpisivanjem ovog Memoranduma počinju da teku svi dogovoreni rokovi za realizaciju ugovorenih obaveza.



Ugovorom o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, H. Novi, ugovoren je zakup navedene tvrđave na period od 49 godina, koja će u postojećim gabaritima biti rekonstruisana u hotel kategorije 5 zvjezdica u skladu sa Konzervatorskim uslovima izdatim od Uprava za zaštitu spomenika kulture; budući tvrđava-hotel će raspolagati sa 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, spomen sobom, spa centrom i drugim pratećim sadržajima. Takođe, u okviru projekta biće izgrađeno pristanište, 2 kaskade sa recikliranom vodom, itd.

Visina ugovorene investicije je 15 mil. €, i ista će biti realizovana u roku od 18 mjeseci od datuma izdavanja građevinske dozvole, a omogućiće otvaranje i do 200 radnih mjesta (direktno i indirektno), kao i 7.5 mil. € ukupnih direktnih prihoda za Vladu Crne Gore (porezi, PDV, itd) tokom prvih deset godina poslovanja.

Turistička valorizacija ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ je projekat od značaja kako za razvoj Opštine Herceg-Novi, tako i za Crnu Goru uopšte i predstavlja prvi projekat turističke valorizacije spomenika kulture.

O rezultatima i dinamici ispunjavanja ugovorenih obaveza biće pripremani izvještaji za Vladu i Skupštinu, na bazi nalaza koji će biti pripremani od strane nezavisnog kontrolora investicije - Supervizora.



Vlada Crne Gore, na sjednici održanoj _____ 2017. godine, razmotrila je i usvojila Informaciju o ispunjenosti uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi, sa Memorandumom o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi i pripadajućim prilogima.

S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeće zaključke:

1. Ovlašćuje se ministar održivog razvoja i turizma, Pavle Radulović da u ime Vlade Crne Gore potpiše u odgovarajućoj notarskoj formi Memorandum o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi i *Clausulu Intabulandi*, radi registracije Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi u katastar nepokretnosti Uprave za nekretnine Crne Gore.
2. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u saradnji sa Sekretarijatom za razvojne projekte, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih čl 18.1 i 18.2 Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi i o tome jednom godišnje informiše Vladu i Skupštinu Crne Gore.

MEMORANDUM O ISPUNJENJU

Na osnovu člana 7 Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi ("**Lokacija**"), koji je zaključen 23.02.2015. godine u Podgorici ("**Ugovor o zakupu**"), sa svim Aneksima navedenog Ugovora o zakupu, dogovoreno je od strane i između:

1. VLADA CRNE GORE, koju zastupa [●] ("**ZAKUPODAVAC**"); i
2. ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG, akcionarsko društvo iz Švajcarske, koje zastupa [●] ("**ZAKUPAC**").

ZAKUPODAVAC i ZAKUPAC zajedno označeni kao "**Ugovorne strane**".

Budući da u skladu sa članom 7.1 Ugovora o zakupu sledeći Uslovi za zatvaranje trebaju biti ispunjeni:

- (a) ZAKUPAC treba da ispuni sledeće obaveze prije zatvaranja predviđene članom 5 Ugovora o zakupu:
 - i. da dostavi propisno ovjerene kopije Osnivačkih dokumenata ZAKUPCA;
 - ii. da dostavi kopiju odluke nadležnog organa društva ZAKUPCA, propisno notarski i sudski ovjerenu (legalizovanu), sa spiskom imena lica ovlašćenih za zaključenje i potpisivanje Ugovora o zakupu;

ili se alternativno ZAKUPODAVAC može odreći ovog Uslova za zatvaranje;

- (b) ZAKUPODAVAC treba da ispuni sledeće obaveze prije zatvaranja predviđene članom 6 Ugovora o zakupu:

CLOSING PROTOCOL

Based on Clause 7 of the Long Term Lease Agreement relating to the Site of Lastavica Island With Fortress "Mamula" Herceg Novi ("**Location**"), executed on 23 February 2015 in Podgorica ("**Lease Agreement**") with all annexes thereto, it is agreed by and among:

1. THE GOVERNMENT OF MONTENEGRO, represented by [●] ("**LESSOR**"); and
2. ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG, a Swiss joint stock company represented by [●] ("**LESSEE**").

The LESSOR and the LESSEE are collectively referred to as the "**Parties**".

Whereas, pursuant to the Clause 7.1 of the Lease Agreement, following Closing Conditions should be met:

- (a) the LESSEE should fulfil the following pre-closing obligations set out in Clause 5 of the Lease Agreement:
 - i. to deliver duly notarized copies of the Constituent Documents of the LESSEE;
 - ii. to deliver copy of the decision of the competent corporate body of the LESSEE, duly notarized and legalized, that contains a list of names of persons who are authorized to enter into and execute the Lease Agreement;

or Alternatively, LESSOR should waive this Closing Condition;

- (b) the LESSOR should fulfil the following pre-closing obligations set out in Clause 6 of the Lease Agreement:

- i. da podnese Skupštini Crne Gore Ugovor o zakupu na odobrenje i potvrdu;
- ii. da očuva Lokaciju u suštinski netaknutom stanju;
- iii. da obavijesti ZAKUPCA o svim mogućim Materijalno štetnim posljedicama u vezi sa Lokacijom za koje ZAKUPODAVAC zna ili je trebalo da zna;
- iv. da zaštiti Lokaciju od uspostavljanja bilo kakvih Tereta;
- v. da spriječi sva Treća lica da steknu bilo kakva prava u vezi sa Lokacijom;
- vi. da se uzdrži od svih radnji ili raspolaganja Lokacijom suprotno odredbama Ugovora o zakupu;
- vii. da sarađuje sa ZAKUPCEM u dobroj vjeri kako bi ostvario Uslove za zatvaranje;
- viii. da izvrši upis Lokacije i objekata na njoj u Katastar nepokretnosti;
- ix. da omogući ZAKUPODAVCU neograničen pristup Lokaciji na opravdan zahtjev upućen unaprijed u svrhu vršenja analize, testiranja, premjera ili drugih sličnih aktivnosti dozvoljenih u skladu sa Ugovorom o zakupu;

ili se alternativno ZAKUPAC može odreći ovog Uslova za zatvaranje;

- (c) ZAKUPAC treba da dostavi ZAKUPODAVCU potpisanu Garanciju za dobro izvršenje posla u iznosu od 1,500,000 EUR, u roku od sedam dana od ispunjenja Uslova za zatvaranje;
- (d) ZAKUPAC treba da je stekao pravo na Dodatnom zemljištu koje mu je dodijeljeno na način predviđen članom

- i. to present to the Parliament of Montenegro Lease Agreement for approval and ratification;
- ii. to preserve substantially intact the condition of the Location;
- iii. to inform the LESSEE of any possible Material Adverse Effect with regard to the Location, which the LESSOR is or should have been aware of;
- iv. to protect the Location against any Encumbrance;
- v. to prevent any Third Party to acquire any rights in relation to the Location;
- vi. to refrain from any acts or actions of disposal of the Location contrary to the provisions of the Lease Agreement;
- vii. to cooperate with the LESSEE in good faith to achieve completion of the Closing Conditions;
- viii. to finalize the inscription of the Location and the buildings thereon in the Land Registry; and
- ix. to allow for unrestricted access to the Location by the LESSEE upon reasonable advance notice for the purpose of performing analysis, testing, survey or for other similar activities allowed under the Lease Agreement;

or alternatively, LESSEE should waive this Closing Condition;

- (c) the LESSEE should deliver to the LESSOR a signed Performance Bond in the amount of EUR 1,500,000 within seven days after all Closing Conditions have been fulfilled;
- (d) the LESSEE should have acquired the right over the Additional Land by way of award to LESSEE under Clause 4.2 of

4.2 ili članom 4.3 Ugovora o zakupu; i

the Lease Agreement or as set out in Clause 4.3 of the Lease Agreement; and

- (e) Ugovor o zakupu treba biti odobren i potvrđen od strane Skupštine Crne Gore u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09) i Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 44/10).

- (e) the Lease Agreement should have been approved and ratified by the Parliament of Montenegro in accordance with the Law on State Assets (Official Gazette of Montenegro 21/09) and the Decree on Sale and Lease of the State Assets (Official Gazette of Montenegro 44/10).

Stoga, sada:

Now, therefore:

1.1 ZAKUPODAVAC potvrđuje da je primio:

1.1 LESSOR confirmed that the LESSOR has received:

- (a) Rješenje o osnivanju dijela stranog društva "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat od dana 09.06.2016. godine (priloženo kao Prilog 1);

- (a) Decision on foundation of Foreign Company Branch "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat, dated 09 June 2016 (attached hereto as Schedule 1);

- (b) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore za dio stranog društva "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat od dana 14.06.2016. godine (priložen kao Prilog 2);

- (b) Extract from the Central Register of Commercial Entities in Montenegro for the Foreign Company Branch "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat, dated 14 June 2016 (attached hereto as Schedule 2);

- (c) Rješenje Poreske uprave o upisu dijela stranog društva "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat u registar poreskih obveznika od dana 10.06.2016. godine (priložen kao Prilog 3);

- (c) Decision of the Tax Authority on registration of the Foreign Company Branch "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat within the Register of taxpayers, dated 10 June 2016 (attached hereto as Schedule 3);

- (d) Odluku o osnivanju dijela stranog društva "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat od dana 03.06.2016. godine (priložena kao Prilog 4);

- (d) Decision on foundation of the Foreign Company Branch "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat, dated 03 June 2016 (attached hereto as Schedule 4);

(e) Izvod iz Privrednog registra kantona Uri za Orascom Hotel Managements AG (priložen kao Prilog 5);

(f) Izvod iz Privrednog registra kantona Uri za ZAKUPCA (priložen kao Prilog 6);

(g) Ovjereni prevod izvod iz Privrednog registra kantona Uri za ZAKUPCA (priložen kao Prilog 6a), iz koga se vidi da je g-din Samih Sawiris lice ovlašćeno za pojedinačno zastupanje ZAKUPCA, u skladu sa članom 5.1 Ugovora

(h) Ovjereni prevod Statuta društva Orascom Hotel Managements AG (priložen kao Prilog 7);

(i) Statut društva Orascom Hotel Managements AG (priložen kao Prilog 7a);

(j) Ugovor o zakupu / korišćenju morskog dobra zaključen između ZAKUPCA i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore (priložen kao Prilog 8).

(k) Ugovor o zakupu / korišćenju morskog dobra zaključen između dijela stranog društva "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom

(e) Extract from the Commercial Register of canton Uri for Orascom Hotel Managements AG (attached hereto as Schedule 5);

(f) Extract from the Commercial Register of canton Uri for LESSEE (attached hereto as Schedule 6), ;

(g) Official translation of the extract from the Commercial Register of canton Uri for LESSEE (attached hereto as Schedule 6a), where it is stated that Mr. Samih Sawiris is the person authorized for individual representation of the LESSEE, in accordance with Article 5.1 of the Agreement

(h) Official translation of the Articles of Incorporation of the Orascom Hotel Managements AG (attached hereto as Schedule 7);

(i) Articles of Incorporation of the Orascom Hotel Managements AG (attached hereto as Schedule 7a);

(j) Agreement on lease / usage of the coastal zone between the LESSEE and the Public Enterprise for Coastal Zone Management of Montenegro (attached hereto as Schedule 8).

(k) Agreement on lease / usage of the coastal zone between the Foreign Company Branch "OHM Mamula Montenegro" DSD Tivat and the Public Enterprise for Coastal Zone

	Crne Gore (priložen kao Prilog 9). ZAKUPAC potvrđuje navedeni dokument potvrđuje ispunjenje uslova koje se odnosi na sticanje prava na Dodatnom zemljištu na način predviđen članom 4.2 ili članom 4.3 Ugovora o zakupu;		Management of Montenegro (attached hereto as Schedule 9). LESSEE confirms that the said document confirm fulfilment of condition related to acquisition of Additional Land as set out in Clause 4.3 of the Lease Agreement;
	(l) potpisanu Garanciju za dobro izvršenje posla u iznosu od 1,500,000 EUR (priložene kao Prilog 10);		(l) signed Performance Bond in the amount of EUR 1,500,000 (attached hereto as Schedule 10);
	(m) Osnivački akt društva Orascom Hotels & Development AG (priložen kao Prilog 13);		(m) Articles of Incorporation of the Orascom Hotels & Development AG (attached hereto as Schedule 13);
	(n) ovjereni prevod osnivačkog akta društva Orascom Hotels & Development AG (priložen kao Prilog 14);		(n) Official translation of the Articles of Incorporation of the Orascom Hotels & Development AG (attached hereto as Schedule 14);
	(o) Osnivački akt/statut ZAKUPCA (priložen kao Prilog 15).		(o) Articles of Incorporation of the LESSEE (attached hereto as Schedule 15).
	(p) Ovjereni prevod osnivačkog akta/statuta ZAKUPCA (priložen kao Prilog 15a).		(p) Official translation of the Articles of Incorporation of the LESSEE (attached hereto as Schedule 15a).
1.2	Pregledavši dokumente koje je dao, ZAKUPAC, ZAKUPODAVAC ovde potvrđuje da su svi Uslovi za zatvaranje od strane ZAKUPCA ispunjeni u skladu sa Ugovorom o zakupu.	1.2	Having reviewed the documents presented by the LESSEE, the LESSOR expressed its acceptance of the same and hereby confirms that all Closing Conditions have been fulfilled by the LESSEE pursuant to the Lease Agreement.
1.3	ZAKUPAC potvrđuje da primio sledeće:	1.3	The LESSEE confirms that has received the following:
	(a) Odluku o davanju u zakup Lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi od dana 29.12.2015.		(a) decision on granting a lease of the location Lastavica Island with Fortress "Mamula" Herceg Novi dated 29

	godine (priložena kao Prilog 16);		December 2015 (attached hereto as Schedule 16);
	(b) List nepokretnosti broj 2150, katastarska opština Radovanići, Herceg Novi, koji dokazuje da je ZAKUPODAVAC upisao Lokaciju i objekata na njoj u Katastar nepokretnosti (list nepokretnosti priložen kao Prilog 17).		(b) Property sheet no. 2150, cadastral municipality Radovanići, Herceg Novi, which proves that THE LESSOR inscribed the Location and the buildings thereon in the Land Registry (property sheet attached hereto as Schedule 17).
1.4	Pregledavši dokumente koje je dao ZAKUPODAVAC, ZAKUPAC potvrđuje da su svi Uslovi za zatvaranje ispunjeni od strane ZAKUPODAVCA u skladu sa Ugovorom o zakupu.	1.4	Having reviewed the documents presented by the LESSOR, LESSEE confirms that all Closing Conditions have been fulfilled by the LESSOR pursuant to the Lease Agreement.
1.5	Izrazivši svoje prihvatanje, Ugovorne strane su formalno razmijenile gore navedena dokumenta, te stoga uredno ispunile sve obaveze i potpisale ovaj Memorandum o ispunjenju u skladu sa članom 7 Ugovora o zakupu.	1.5	Having expressed their acceptances, the Parties formally exchanged the documents stated above, and thereby duly effected all completion obligations and signed this Closing Protocol pursuant to Clause 7 of the Lease Agreement.
1.6	Potpisivanjem ovog Memoranduma o ispunjenju, Ugovorne strane potvrđuju ispunjenje Uslova za zatvaranje danom potpisivanja ovog Memoranduma o ispunjenju i predavanja Lokacije ZAKUPCU.	1.6	By executing this Closing Protocol, Parties confirm fulfilment of Closing Conditions as of date of this Closing Protocol and handover of the Location to the LESSEE.
1.7	Ugovorne strane su saglasne da će ZAKUPODAVAC snositi sve troškove poput troškova struje, vode, kanalizacije i odvoza komunalnog otpada koji se naprave u vezi sa korišćenjem Lokacije do datuma ovog Memoranduma o ispunjenju.	1.7	Parties agree that the LESSOR will bear all costs such as electricity, water supply, sewage and communal waste disposal costs incurred in relation to the use of the Site until the date of this Closing Protocol.
1.8	Potvrđujući da ne postoje nikakva neriješena pitanja, predstavnici Ugovornih strana su zaključili	1.8	Having acknowledged that there are no outstanding issues, the representatives of the Parties

sastanak u Herceg Novom.

closed the meeting at Herceg Novi.

1.9 Svi izrazi navedeni velikim slovima koji nisu definisani ovdje će imati značenje koje im je dato u Ugovoru o zakupu.

1.9 Any and all terms not defined herein stated with capital letters, shall have the same meaning as attributed to them in the Lease Agreement.

1.10 Svi prilozi navedeni u Memorandumu čine njegov sastavni dio.

1.10 All Schedules to this Protocol form an integral part thereof.

Datum: [●]

Date: [●]

Vrijeme: [●]

Time: [●]

Mjesto: [●]

Place: [●]

Predstavnik ZAKUPCA: [●]

Representative of LESSEE: [●]

Predstavnik ZAKUPODAVCA: [●]

Representative of LESSOR: [●]

Zapisničar: [●]

Recording Secretary: [●]

PREDSTAVNIK ZAKUPCA I ZAKUPODAVCA OVIM POTVRĐUJU DA U POTPUNOSTI RAZUMIJU IZVRŠENI ČIN ISPUNJENJA, I DA PRIHVATAJU DA GORE NAVEDENO PREDSTAVLJA PRAVI IZRAZ RADNJI ISPUNJENJA KOJE SU IZVRŠENE DANA [●].

THE REPRESENTATIVE OF THE LESSEE AND THE LESSOR HEREBY CONFIRM THE FULL UNDERSTANDING OF THE CLOSING ACTIONS TAKEN, AS WELL AS ACCEPTANCE THAT THE ABOVE IS TRUE EXPRESSION OF THE CLOSING ACTIONS TAKEN ON THIS [●].

Representatives of THE LESSOR/
Predstavnik ZAKUPODAVCA:

Representatives of LESSEE/
Predstavnik ZAKUPCA:

[molimo uneti]

[molimo uneti]

Recording Secretary/
Zapisničar: