

Informacija o Ugovoru o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ DOO i predlog Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinji „Sunny Palace“ DOO

Ugovor o kupoprodaji hotela „Galeb“ između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj u stečaju kao Prodavca i „Rokšped“ DOO Podgorica kao Kupaca zaključen je 2006. godine.

Predmet Ugovora je bio hotel „Galeb“ koji se nalazio u Ulcinju - LN br. 4488 KO Ulcinj, izgrađen 1982. godine sa kapacitetom 335 ležaja u sobama, plus 60 ležaja u Renta Vilama, restoranskim dijelom, kuhinjom, pomoćnim prostorijama i pripadajućim inventarom kao i zemljište - trajno korišćenje 20.318 m², LN br. 976. Kupoprodajna cijena iznosila je 5.750.000 €. U nastavku a u cilju sagledavanja stvarnog stanja, dajemo kratak pregled bitnih činjenica od momenta poptisivanja Ugovora.

Kupac i Prodavac su tokom 2006.godine zaključili Anex, dok je Aneks I zaključen tokom 2008. godine, shodno kojem je u uz saglasnost Prodavca hotel Galeb srušen.

Nakon četiri godine tačnije u decembru 2012. godine je usvojen Urbanistički projekat za lokalitet Hotela „Galeb“, dok su Urbanističko tehnički uslovi izdati 2016. godine. Cijeneći da je prostorno planska dokumentacija donijeta značajno nakon dana zaključenja Ugovora, Vlada je zaključcima odobravalala kompaniji „Rokšped“ dodatne rokove u pravcu obezbjeđenja finansijskih sredstava ili potencijalnih partnera za realizaciju projekta.

U cilju kontrole pojedinih privatizacionih ugovora, između ostalog i Ugovora o kupoprodaji hotela Galeb, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je javnim pozivom angažovalo Kontrolora, koji je nakon izvršene kontrole u novembru 2018. godine dostavio Izvještaj o ispunjenosti obaveza iz Ugovora, Aneksa, kao i Aneksa br.1 Ugovora o kupoprodaji hotela Galeb, kao i dopunu istog. Kontrolor je Izvještajem konstatovao sledeće: Da je Kupac uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu 5.750.000 eura u skladu sa rokovima predviđenim Ugovorom; Da je Kupac Prodavcima blagovremeno dostavio garancije – sredstva obezbjeđenja predviđena Ugovorom; Da Investicija nije realizovana u skladu sa Investicionim planom – u iznosu 15.399.790 eura već u iznosu 877.650,12 eura (koji se odnose na troškove projektovanja 458.000,00 eura, troškove pripremnih radova u iznosu od 341.880,00 eura, izradu Predinvesticione studije izgradnje i poslovanje novog hotela „Galeb“ – Feasibility studija u iznosu 15.000 eura i ostale troškove provizije, obradu kredita, garancije u iznosu od 62.770,12 eura); Da je Socijalni program, u skladu sa Ugovorom ispoštovan u cjelosti, te da je ukupan iznos isplaćenih bruto zarada bio 1.682.455,40 eura.

Na inicijativu Sunny Palace doo tokom aprila 2022. godine u Podgorici održan je sastanak između predstavnika tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i predstavnika te kompanije. Na predmetnom sastanku iskazano je interesovanje Sunny Palace doo da od kompanije Rokšped kupi nepokretnosti upisane u LN broj 4488 KO Ulcinj, a koje je Rokšped stekao na osnovu pomenutog Ugovora o kupoprodaji zaključenog 05.09.2006. godine od ranijeg vlasnika Ulcinjska Rivijera AD. U tom pravcu Sunny Palace Doo će, imajući u vidu činjenicu sa kojom su upoznati da Rokšped doo nije izvršio investicionu

obavezu iz ugovora sa Ulcinjskom rivijerom, preuzeti tj. pristupiti glavnoj investicionoj obavezi iz pomenutog ugovora u iznosu od 15.399.790 miliona eura. Nakon pozitivnog stava o nastavku daljih pregovora od strane HTP Ulcinjska rivijera AD i Zaštitnika imovinsko pravnog interesa, pristupilo se usaglašavanju Predloga Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi između HTP "Ulcinjska Rivijera" AD Ulcinj i "Sunny Palace" DOO.

Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je, u saradnji sa nadležnim institucijama i zainteresovanim investitorom usaglasilo Predlog Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi između HTP "Ulcinjska Rivijera" AD Ulcinj i "Sunny Palace" DOO, pribavilo neophodne saglasnosti i mišljenja od strane HTP Ulcinjska rivijera AD, Zaštitnika imovinsko pravnih interesa.

Kao što je navedeno, Ugovorom je definisano da će Sunny Palace realizovati Investicionu obavezu u iznosu ne manjem od 15.399.790 EUR u razvoj hotela sa pet zvjezdica. Važno je istaći da je Ugovorom definisano da će Ulcinjska Rivijera AD imati mogućnost da u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza od strane Sunny Palace uspostavi pravo svojine nad nepokretnošću uplatom 85% ukupne investicije Sunny Palaca izvršene do tog momenta, uključujući i vrijednosti nepokretnosti koje je Sunny Palace platio po osnovu kupoprodajnog ugovora koji je Sunny Palace zaključio 05.05.2022. godine sa Rokšped DOO (6.850.000 EUR). Imajući u vidu činjenicu da je u ovom trenutku kao isključivi vlasnik nepokretnosti upisan Rokšped DOO, pomenutu činjenicu smatramo značajnom u pravcu zaštite imovinsko-pravnih interesa Ulcinjske Rivijere DOO. Ugovorom je definisano da se, u slučaju da Ulcinjska Rivijera DOO ne iskoristi prethodno pomenuto pravo na otkup nekretnine, Sunny Palace oslobađa bilo kakve obaveze prema Ulcinjskoj Rivijeri isplatom Ulcinjskoj Rivijeri jednokratnog iznosa u visini od 10% minimalnog iznosa Investicione Obaveze. Istovremeno, ugovorom je definisano da će preliminarni investicioni plan biti dostavljen Ulcinjskoj rivijeri u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu Ugovora, te da će Glavni projekat biti dostavljen u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu Ugovora, a konačan investicioni plan će biti pripremljen 90 dana od završetka Glavnog projekta.

U cilju adekvatnog praćenja realizacije investicionih aktivnosti, Sunny Palace će o svom trošku angažovati nezavisnog finansijskog revizora za projekat, uz prethodnu saglasnost Ulcinjske rivijere, a koji će revizor biti dužan da dva puta godišnje izvještava Ulcinjsku rivijeru i Vladu Crne Gore o stepenu realizacije Investicionog plana

S tim u vezi, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma predlaže Vladi da usvoji sljedeće:

AGREEMENT ON ACCESSION TO THE INVESTMENT OBLIGATION	UGOVOR PRISTUPANJU INVESTICIONOJ OBAVEZI
This Agreement on mutual obligations (hereinafter the "Agreement") is entered into _____ (the "Effective Date") by and between:	Ovaj Ugovor o međusobnim obavezama (u daljem tekstu "Ugovor") je zaključen _____ (u daljem tekstu "Dan stupanja na snagu") između:
<p>1. HTP "Ulcinjska Rivijera" JSC Ulcinj, tax identification number: 02006146, registration number: 40002204, hereby represented by Executive director _____ (hereinafter: Ulcinjska Rivijera);</p>	<p>1. HTP "Ulcinjska Rivijera" AD Ulcinj, matični broj: 02006146, registarski broj: 40002204, kog ovim putem zastupa izvršni direktor _____ (u daljem tekstu: Ulcinjska Rivijera);</p>
<p>2. "Sunny Palace" LLC, tax identification number: 03304345, registration number: 50923471, hereby represented by Authorized Representative Radoica Vukovic (hereinafter: Sunny Palace)</p>	<p>2. "Sunny Palace" DOO, poreski identifikacioni broj 03304345, registracioni broj: 50923471, koga zastupa Radoica Vuković, Ovlašćeni zastupnik (u daljem tekstu: Sunny Palace)</p>
Introductory remarks:	Uvodne napomene:
<p>A. Ulcinjska Rivijera and Rokšped have concluded on 05 September 2006 a Sale and Purchase agreement as amended on October 23rd 2006 and June 12th 2008 (hereinafter „Roksped Agreement“) for the purchase of the former hotel "Galeb" in Ulcinj, located on the cadastral lots 3524 and 3563 cadastral municipality Ulcinj, registered in the property register number 4488 cadastral municipality Ulcinj (hereinafter: Property).</p>	<p>A. Ulcinjska Rivijera i Rokšped su 05.09.2006. zaključili Ugovor o kupoprodaji, izmjenjen Aneksima od 23.10.2006. godine i 12.06.2006. godine (u daljem tekststu „Roksped Ugovor“), čiji je predmet bio nekadašnji hotel "Galeb" u Ulcinju, koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 3524 i 3563 katastarske opštine Ulcinj, registrovan u Listu Nepokretnosti br. 4488 Katastarska Opština Ulcinj (u daljem tekstu: Nepokretnosti).</p>
<p>B. The obligations of Rokšped, as a buyer under the Sale and Purchase Agreement, were to: pay the purchase price of 5.750.000 EUR; retain the employees of the former hotel "Galeb" to a period of 5 years; invest the amount no smaller than 15.399.790 EUR towards the reconstruction and modernization of the hotel.</p>	<p>B. Obaveze Rokšpeda, kao kupca po Ugovoru o kupoprodaji, bile su da: isplati kupoprodajnu cijenu od 5.750.000 EUR; da zadrži zaposlene nekadašnjeg hotela „Galeb“ na period od 5 godina; da investira iznos od najmanje 15.399.790 EUR za rekonstrukciju i modernizaciju hotela.</p>
<p>C. Ulcinjska Rivijera declares that partly due to the administrative delays with regards to adoption of the zoning regulations, but mostly due to the inability of Rokšped develop the planned investment on the Property, Rokšped has</p>	<p>C. Ulcinjska Rivijera izjavljuje da djelimično usljed administrativnih kašnjenja zbog usvajanja prostornih planova, ali većim dijelom zbog nemogućnosti Rokšpeda da ispuni planiranu investiciju na Nepokretnosti, Rokšped nije ispunio</p>

<p>failed to perform the Sale and Purchase agreement, which is why the Government of Montenegro has ordered the Secretariat for development projects, Ministry of sustainable development and tourism and Ulcinjska Rivijera in 2016 to initiate the proceedings for termination of the Purchase and Sale Agreement.</p>	<p>obaveze iz Ugovora o kupoprodaji, zbog čega je Vlada Crna Gora naložila Sekretarijatu za razvojne projekte, Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Ulcinjskoj rivijeri 2016. godine da pokrenu postupak za raskid Ugovora o kupoprodaji.</p>
<p>D. Despite the lengthy court battle, the termination proceedings have not been initiated or completed to this day, and as of 23 July 2020, Rokšped is listed in the property register as a freehold owner of the Property.</p>	<p>D. Uprkos dugotrajnoj sudskoj borbi, postupak za raskid nije pokrenut ili okončan do danas, a Rokšped je od 23. jula 2020. godine upisan u zemljišne knjige kao punopravni vlasnik Nepokretnosti.</p>
<p>E. Rokšped has notified the Government of Montenegro about the fact that they hold the freehold rights to the Property, and that they have exercised such rights as to find a new buyer of the Property who is interested in developing the Property in accordance with the zoning regulations and former investment plans.</p>	<p>E. Rokšped je obavijestio Vladu Crne Gore o tome da imaju puno pravo na Nepokretnosti, te da će navedeno pravo iskoristiti da pronađu novog kupca za Nepokretnost, koji je zainteresovan za razvoj Nepokretnosti, u skladu sa prostornim planom i ranijim investicionim planom.</p>
<p>F. Attorney General of Montenegro on ___ submitted to the Real Estate Directorate of Ulcinj request to register the remark of existence of the Roksped Agreement, which request was accepted by the decision no. ___ dated ____. Roksped submitted an appeal against relevant decision, whereas this administrative procedure is still pending.</p>	<p>F. Zaštitnik Imovinsko-pravnih interesa Crne Gore je 24.12.2021. godine podnio Upravi za nekretnine PJ Ulcinj zahtjev za registraciju zabilježbe o postojanju Rokšped Ugovora, koji zahtjev je usvojen rješenjem br. 919-712/2021-SL od 29.12.2021. Rokšped je uložio žalbu na predmetno rješenje, dok je ovaj upravni postupak još u toku.</p>
<p>G. Sunny Palace and Roksped executed on May 5th of 2022 Agreement on the sale and purchase of the Property (hereinafter „Sunny Palace Agreement“), whereas condition precedent limited to the time period of 60 calendar days from the date of the signing is that Sunny Palace at its own discretion and without participation of the Roksped regulates the rights and obligation with the Government of Montenegro. If such event doesnt occur within 60 days Sunny Palace Agreement shall be terminated automatically.</p>	<p>G. Sunny Palace i Rokšped su 5. maja 2022 . godine zaključili Ugovor o kupoprodaji imovine (u daljem tekstu: „Ugovor Sunny Palace“), pri čemu je prethodni uslov, koji je ograničen na vremenski period od 60 kalendarskih dana od datuma potpisivanja, da Sunny Palace po sopstvenom nahođenju i bez učešća Rokšpeda, uređuje prava i obaveze sa Vladom Crne Gore. Ako se takav događaj ne dogodi u roku od 60 dana, ugovor sa Sunny Palace-om će se automatski raskinuti.</p>
<p>H. Without giving up on its legitimate claim against Rokšped, Ulcinjska Rivijera and the Government of Montenegro concluded a round of negotiations the new buyer of the Property – Sunny Palace, where a tentative understanding</p>	<p>H. Ulcinjska rivijera i Vlada Crne Gore su, ne odustajući od svog legitimnog potraživanja prema Rokšpedu, okončali rundu pregovora sa novim kupcem Nepokretnosti – Sunny Palace, gdje je dogovoreno da će Sunny Palace na način i pod uslovima</p>

<p>was made that the Sunny Palace will under the terms and conditions set forth exclusively here assume the investment obligation from Rokšped, and with the aim of fulfilling its investment and for the overall benefit of the local community, develop five star hotel on the Property</p>	<p>utvrđenim isključivo ovim Ugovorom pristupiti realizaciji Investicionih obaveza Rokšpeda, a u cilju ispunjenja svojih investicionih namjera te za za ukupnu dobrobit lokalne zajednice, razviti hotel sa pet zvjezdica na Nepokretnosti .</p>
<p>I. Without prejudice to its right to seek monetary damages from Rokšped for breach of Sale and Purchase Agreement, Ulcinjska Rivijera and State of Montenegro (which approved execution of this Agreement) are willing to conditionally waive its eventual legal pretensions on the Property, in order to enable the Sunny Palace to have peaceful enjoyment of the Property and realization of its investment plan.</p>	<p>I. Ne dovodeći u pitanje svoje pravo da traži novčanu odštetu od Rokšpeda zbog povrede Ugovora o kupoprodaji, Ulcinjska rivijera i Država Crna Gora (koja je odobrila zaključenje ovog Ugovora) je spremna da se uslovno odrekne eventualnih pretenzija na Nepokretnosti, kako bi omogućila Sunny Palace mirno uživanje Nepokretnosti i realizaciju svog investicionog plana.</p>
<p>Therefore, now, the parties have agreed to conclude this Agreement on mutual obligations, as follows:</p>	<p>Sa navedenog, Ugovorne strane su se dogovorile da će ovaj Ugovor o međusobnim obavezama zaključiti na sljedeći način:</p>
<p>Article 1 – Subject matter of the Agreement</p>	<p>Član 1 – Predmet Ugovora</p>
<p>The parties hereby agree that the subject matter of this agreement shall be the joining of the of Rokšped's principal investment obligation under Article 9 of the Sale and Purchase Agreement to Sunny Palace, which obligation shall, for the purpose of this agreement, consist of investing not less than 15.399.790 EUR in development of a branded five star hotel on the Property. (hereinafter: Investment obligation).</p>	<p>Ugovorne strane saglasno konstatuju da je predmet ovog ugovora pristupanju glavne investicione obaveze Rokšpeda iz člana 9. Ugovora o kupoprodaji društvu Sunny Palace, koja obaveza će se, u svrhu ovog ugovora, sastojati od investiranja iznosa ne manjeg od 15.399.790 EUR u razvoj hotela sa pet zvjezdica na Nepokretnosti. (u daljem tekstu: Investiciona obaveza).</p>
<p>Sunny Palace under the condition of the effectiveness of this Agreement hereby accepts to join the Investment obligation from Rokšped.</p>	<p>Sunny Palace pod uslovom stupanja na snagu ovog Ugovora ovim putem prihvata pristupanje Investicionim obavezama Rokšpeda.</p>
<p>Ulcinjaska Rivijera hereby under the same conditions as in previous paragraph consents to the substitution of the investment obligation from Rokšped to Sunny Palace, and subject to the fulfillment of Investment obligation by Sunny Palace waives its right to raise any claims over the Property.</p>	<p>Ulcinjaska rivijera ovim putem pod istim uslovima kao što je navedeno u prethodnom stavu pristaje na supstituciju Investicione obaveze sa Rokšpeda na Sunny Palace, i pod uslovom da Sunny Palace realizuje Investicionu obavezu, odriče se prava na pokretanje bilo kojih zahtjeva u odnosu na Nepokretnosti.</p>
<p>Article 2 – Investment schedule</p>	<p>Član 2 – Investicioni plan</p>
<p>Parties declare that Sunny Palace subject to the conditions of this Agreement are fulfilled intends to prepare new technical documentation in accordance with the governing law, as well to at its discretion selects renowned hotel operator.</p>	<p>Ugovorne strane saglasno konstatuju da Sunny Palace pod uslovom prethodnog stupanja na snagu ovog Ugovora, namjerava da pripremi novu tehničku dokumentaciju u skladu sa važećim pravom, i da na bazi sopstvenog izbora odabere renomiranog hotelskog operatora.</p>

<p>Sunny Palace shall deliver to Ulcinjska Rivijera for acknowledgement, but not for approval, within 180 days from the Effective date of this Agreement a preliminary investment plan (hereinafter „Preliminary Investment Plan“) outlining the total estimated investment value and a schedule for performance.</p>	<p>Sunny Palace će dostaviti Ulcinjskoj rivijeri na upoznavanje a ne i odobrenje, u roku od 180 dana od Dana stupanja na snagu ovog Ugovora, preliminarni Investicioni plan (u daljem tekstu „Preliminarni Investicioni Plan“) koji će sadržati vrijednost ukupne procjenjene investicije i dinamiku ispunjenja.</p>
<p>The parties hereby agree that the final investment plan shall be determined by the Sunny Palace 90 calendar days upon completion of the main revised project (hereinafter: the Main Project), which Sunny Palace shall deliver to Ulcinjska rivijera for the purpose of monitoring the investment. The delivery of the Main Project is expected to occur within 18 months as of the effective date of this agreement shall constitute Phase 1 of the project development.</p>	<p>Ugovorne strane su saglasne da će konačni investicioni plan biti utvrđen od strane Sunny Palace u roku od 90 dana po završetku glavnog revidovanog projekta (u daljem tekstu: Glavni Projekat), koji će Sunny Palace dostaviti Ulcinjskoj rivijeri radi praćenja investicije. Isporuka Glavnog Projekta koja se očekuje da bude završena u periodu od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Ugovora će činiti Fazu 1 razvoja projekta.</p>
<p>The Preliminary and Final Investment Plan shall be prepared in compliance with the minimum amount of the Investment Value defined by this Agreement. Determining the amount of investment by Sunny Palace in excess of the amount specified in Article 1 of this Agreement shall not be deemed to have changed the Investment Obligation in this part and Ulcinjska Rivijera shall not have more rights on that basis, except as provided by this Agreement.</p>	<p>Preliminarni i Finalni Investicioni Plan će biti pripremljeni uz poštovanje minimalnog iznosa Investicione Obaveze definisanog ovim Ugovorom. Utvrđenje iznosa investicije od strane Sunny Palace u iznosu višem od iznosa utvrđenog Članom 1 ovog Ugovora, neće se smatrati da je u ovom dijelu došlo do izmjene Investicione Obaveze i Ulcinjska Rivijera neće po tom osnovu potraživati više prava nego što je predviđeno ovim Ugovorom.</p>
<p>Upon delivery, Preliminary Investment plan, the Main Project and Final Investment shall constitute an integral part of this Agreement.</p>	<p>Nakon isporuke, Preliminarni Investicioni plan, Glavni Projekat, i Finalni Investicioni Plan će činiti sastavni dio ovog Ugovora.</p>
<p>Article 3 – Deadline for performance</p>	<p>Član 3 – Rok za izvršenje</p>
<p>Sunny Palace hereby declares that it will fulfill its investment obligations in accordance with the Gantt chart which shall be delivered to Ulcinjska Rivijera together with the Main Project.</p>	<p>Sunny Palace ovim putem izjavljuje da će ispuniti svoje investicione obaveze u skladu sa Gantovim dijagramom, koji će biti dostavljen Ulcinjskoj rivijeri zajedno sa Glavnim projektom.</p>
<p>Delivery of the Gantt chart shall be deemed as the start of the Phase 2 of the Project development.</p>	<p>Isporuka Gantovog dijagrama će predstavljati početak Faze 2 razvoja Projekta.</p>
<p>Article 4 -extension of the deadlines</p>	<p>Clan 4 – Produženje rokova</p>
<p>Exceptionally any of the deadlines defined under this Agreement may be extended exclusively with the prior written consent of the Ulcinjska Rivijera, in the event that the Sunny Palace is justifiably late in fulfilling its obligations.</p>	<p>Izuzetno, bilo koji rok utvrđen ovim Ugovorom se može produžiti uz isključivo uz prethodnu pismenu saglasnost Ulcinjske rivijere, u slučaju da Sunny Palace opravdano kasni sa ispunjavanjem svojih obaveza.</p>

The delay referred to in the previous paragraph shall be justified	Odlaganje iz prethodnog stava je opravdano
a) In the event that the Sunny Palace, in accordance with the law, has submitted a complete and orderly application for the issuance of any permit, consent or any other document in the process of issuing a construction application, and the competent authority has not made a decision within the defined deadline upon the subject request,	a) u slučaju da je Sunny Palace, u skladu sa zakonom, podnijela potpuni i uredan zahtjev za izdavanje bilo koje dozvole, saglasnosti ili nekog drugog dokumenta u postupku prijave građenja, a nadležni organ nije u propisanom roku donio odluku po predmetnom zahtjevu
b) In the events that can be considered force majeure (fire, flood, earthquake, administrative act, state of war, epidemic or pandemic of infectious diseases, protests).	b) U slučaju okolnosti koja se može smatrati višom silom (požar, poplava, zemljotres, akt administrativnog organa, ratno stanje, epidemija ili pandemija zaraznih bolesti, protesti).
c) any changes in the current urbanistic project or regulatory framework that might affect (limit, increase or extend) fulfillment of the obligation of Sunny Palace.	c) Bilo koje izmjene postojećeg urbanističkog projekat ili regulatornog okvira koji bi uticao (ograničavao, povećavao ili produžavao) ispunjenje obaveze Sunny Palace.
Article 5 - Changed circumstances	Član 5 - Promijenjene okolnosti
Sunny Palace retains the right to invoke the change circumstances in accordance with the Article 128 of the Law on Contracts and Torts	Sunny Palace zadržava pravo da se pozove na promjenu okolnosti u skladu sa članom 128 Zakona o obligacionim odnosima.
Article 6 – Monitoring the performance of investment obligations	Član 6 – Praćenje izvršenja obaveza ulaganja
In order to adequately monitor the implementation of the Sunny Palace's investment activities, the parties hereby agree that Sunny Palace shall make available to Ulcinjska Rivijera, and representatives of the Government of Montenegro, an adequate monitoring over performance of investment obligations. In this regard, the Sunny Palace hereby undertakes to:	U cilju adekvatnog praćenja realizacije investicionih aktivnosti Sunny Palace, Ugovorne strane su saglasne da će Sunny Palace Ulcinjskoj rivijeri i predstavnicima Vlade Crne Gore omogućiti adekvatan nadzor nad izvršenjem investicionih obaveza. S tim u vezi, Sunny Palace se ovim obavezuje da će:
- At its own expense, hire an independent financial audit for the project, in accordance with the previously obtained consent by Budvanska rivijera, and which controller shall be required to report bi-annually to Ulcinjska Rivijera and the Government of Montenegro regarding the degree of realization of the Investment plan according the Gannt chart, in accordance with the	- O svom trošku angažovati nezavisnog finansijskog revizora za projekat, uz prethodnu saglasnost Ulcinjske rivijere, a koji će revizor biti dužan da dva puta godišnje izvještava Ulcinjsku rivijeru i Vladu Crne Gore o stepenu realizacije Investicionog plana prema Gantovom dijagramu, u skladu sa međunarodnim standardom o povezanim uslugama IRSR

international standard on related services IRSR 4400;	4400;
- To submit to Ulcinjska Rivijera, at the six-month level, a report on the amount of the performed investment obligation	- Ulcinjskoj rivijeri, na šestomjesečnom nivou, dostaviti izvještaj o vrijednosti izvršenog investicionog ulaganja
- To enable the representatives of Ulcinjska Rivijera and/or its owner, to personally inspect the progress of the works.	- Omogućiti predstavnicima Ulcinjske rivijere i/ili njenom vlasniku, ličan uvid u tok radova.
If the independent controller determines in its report that the investment is not realized in accordance with the investment plan, Ulcinjska Rivijera shall dispatch a notice on urgency to Sunny Palace. In this case, the independent controller shall also conduct an additional factual control, 3 months following the report that the investment is not realized in accordance with the investment plan, in order to determine to what extent the Sunny Palace has intensified the investment.	Ukoliko nezavisni kontrolor u svom izvještaju utvrdi da investicija nije realizovana u skladu sa investicionim planom, Ulcinjska rivijera će Sunny Palace-u poslati obavještenje o hitnosti. U tom slučaju, nezavisni kontrolor će izvršiti i dodatnu činjeničnu kontrolu, 3 mjeseca nakon izvještaja da se investicija ne realizuje u skladu sa investicionim planom, kako bi se utvrdilo u kojoj mjeri je Sunny Palace intenzivirao investiciju.
If the independent controller in its additional control determines that Sunny Palace is not implementing its investment activities in accordance with the Final Investment Plan (as it may be amended), this shall be considered as a breach of investment obligations, and Ulcinjska Rivijera shall have the rights in accordance with Article 8 of this Agreement.	Ukoliko nezavisni kontrolor u svojoj dodatnoj kontroli utvrdi da Sunny Palace ne sprovodi svoje investicione aktivnosti u skladu sa Finalnim Investicionim Planom (ili promjenama istog), to će se smatrati kršenjem investicionih obaveza, a Ulcinjska rivijera će imati prava u skladu sa članom 8. ovog Ugovora.
In accordance with monitoring mechanism set forth in this Agreement, Ulcinjska Rivijera will bi-annually report on the activities carried out on the implementation of the investment to the Government of Montenegro.	U skladu sa mehanizmom praćenja utvrđenim ovim Ugovorom, Ulcinjska rivijera će izvještavati Vladu Crne Gore o sprovedenim aktivnostima na realizaciji investicije na polugodišnjem nivou.
Article 7 – Fullfilment	Član 7 – Ispunjenje
This Agreement shall be deemed as fullfiled upon then moment in which Sunny Palace within defined deadlines (including eventual extensions as defined) executes the investment obligation of not less than 15.399.790 EUR.	Ovaj Ugovor se smatra ispunjenim nakon što Sunny Palace u rokovima koji su predviđeni (uz eventualne produženja kako je utvrđeno) izvrši ispunjenje investicione obaveze u iznosu od ne manjem od 15.399.790 EUR
Article 8 – Termination	Član 8 – Raskid
The Contracting Parties agree that this Agreement may be terminated with the mutual consent of Sunny Palace and Ulcinjska Rivijera, or excludsively in case of breach of the Agreement by the Sunny Palace as outlined in	Ugovorne strane su saglasne da se ovaj Ugovor može raskinuti uz obostranu saglasnost Sunny Palace i Ulcinjske Rivijere, ili u slučaju kršenja Ugovora od strane Sunny Palace, kako je navedeno u sledećem stavu ovog Ugovora.

the following paragraph of this Agreement.	
Ulcinj Riviera will have the right to terminate this Agreement only with prior notice and a deadline of at least 90 calendar days to eliminate any irregularities in the following cases:	Ulcinjaska Rivijera će imati pravo da uz prethodno upozorenje i ostavljanje roka od minimum 90 kalendarskih dana za otklanjanje nepravilnosti raskine ovaj Ugovor isključivo u sledećim slučajevima:
a) In the event that Sunny Palace has not fulfilled its obligation under Article 2 and Article 3 of this Agreement regarding the submission of the Initial Investment Plan as well as the Final Plan and the submission of the Gantt Activities within the deadlines set by the same	a) U slučaju da Sunny Palace nije ispunio svoju obavezu iz Člana 2 i Člana 3 ovog Ugovora u pogledu dostavljanja inicijalnog Investicionog Plana i Finalnog Plana i dostavljanja Ganta aktivnosti u rokovima koji su utvrđeni istim
b) In the event that Sunny Palace within 30 months of the date of entry into force of this Agreement, solely to the reasons attributable to Sunny Palace has not submitted a construction application in accordance with the applicable law	b) U slučaju da Sunny Palace u roku 30 meseci od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, isključivo iz razloga koji se mogu pripisati u odgovornost istog nije podnio prijavu gradnje u skladu sa važećim pravom
c) In the event that Sunny Palace has not invested a minimum of EUR 15,399,790 in the Property within three years from the beginning of the construction (including costs incurred in the design and preparation phase of the technical documentation but not including the cost of purchasing the Property)	c) U slučaju da Sunny Palace u roku od tri godine od početka gradnje nije u Nepokretnost uložio minimum 15.399.790 EUR (uključujući i troškove nastale u fazi projektovanja i pripreme tehničke dokumentacije ali ne i troškove kupovine Nepokretnosti)
In case of termination of the Agreement due to a breach in accordance with Article 6 and Article 8, Sunny Palace shall be obliged to simultaneously, in addition to fulfilling his obligation towards Ulcinjska Rivijera, transfer the Property to Ulcinjska Rivijera, without any encumbrances. On the other hand, Ulcinjska Rivijera shall simultaneously pay Sunny Palace a compensation in the amount of 85% of the total investment that Sunny Palace has made so far, including the value of the Property that was paid for by Sunny Palace under the Rokšped Agreement. The right of Ulcinjska Rivijera to purchase real estate pursuant to this Article is limited to a period of 6 months from the delivery of the notice of termination.	U slučaju raskida Ugovora zbog povrede u skladu sa članom 6 i članom 8, Sunny Palace će imati pravo da izvrši prenos Nepokretnosti (i objekta u izgradnji) na Ulcinjsku rivijeru, bez ikakvih tereta. S druge strane, Ulcinjska rivijera će imati pravo a Sunny Palace-u istovremeno sa prenosom Nepokretnosti isplatiti nadoknadu u vrijednosti od 85% ukupne investicije Sunny Palaca izvršene do tog momenta, uključujući i vrijednosti Nepokretnosti koje je Sunny Palace platio po osnovu Rokšped Ugovora. Pravo Ulcinjske Rivijere na kupovinu nepokretnosti shodno ovom Članu ograničeno je na vremenski period od 6 meseci od dostavljanja obavještenja o raskidu.
At the end of said period in which Ulcinjska Rivijera did not exercise the right of redemption, the Contracting Parties agree that Sunny Palace is released from any further obligations towards Ulcinjska Rivijera by paying a one time lump sum equivalent to the 10% of the minimum Investment Obligation amount to Ulcinjska	Istekom navedenog perioda u kojem Ulcinjska Rivijera nije iskoristila pravo na otkup, Ugovorne strane saglasno konstatuju da se Sunny Palace oslobađa bilo kakve dalje obaveze prema Ulcinjskoj Rivijeri, isplatom Ulcinjskoj Rivijeri jednokratnog iznosa u visini od 10% minimalnog iznosa Investicione Obaveze iz Član 1 ovog

Rivijera.	Ugovora.
Article 9 - Effectivness	Član 9 – Stupanje na snagu
This Agreement shall come into the force upon following cumulative conditions are met:	Ovaj Ugovor stupa na snagu ako se ispune sljedeći kumulativni uslovi:
a) Government of Montenegro has approved signing of this Agreement; as well as undertaken activities in order to conditionally remove existing remark of the Rokšped Agreement over the Property	a) Vlada Crne Gore je odobrila potpisivanje ovog Ugovora kao i preduzela aktivnosti na uslovnom otklanjanju postojećih zabilježbi Rokšped Ugovora o Nepokretnosti
b) Sunny Palace has dully performed its obligations under the Sunny Palace Agreement and has been registered as the sole owner of the Property	b) Sunny Palace je uredno izvršio svoje obaveze iz Ugovora Sunny Palace i upisan je kao jedini vlasnik Nepokretnosti.
In case of termination of the Sunny Palace Agreement this Agreement shall be terminated automatically, without any right or obligation of Ulcinjska Rivijera towards Sunny Palace.	U slučaju raskida Sunny Palace Ugovora, ovaj Ugovor se automatski raskida, bez ikakvog prava ili obaveze Ulcinjske rivijere prema Sunny Palace-u.
Article 10 – Record in the cadastre	Član 10 – Evidencija u katastru
The parties hereby agree that in accordance with valid law this Agreement shall be recorded in the real estate cadastre.	Ugovorne strane su saglasne da će se u skladu sa važećim pravom upisati zabilježbu ovog Ugovoa u katastar nepokretnosti.
Notwithstanding registered remark of the Agreement and rights and obligations determined by the same, Ulcinjska Rivijera shall, with undue delay, consent in writing that the Sunny Palace may establish mortgage over the Property in favor of the commercial bank or third party as lender, which consent shall not be denied if the credit/loan is approved to the Sunny Palace for the purpose of Property Development as defined under this Agreement.	Bez obzira na postojanje zabilježbe ovog Ugovora i prava i obaveza utvrđenih istim, Ulcinjska rivijera će na zahtjev Sunny Palace, bez nepotrebnog odlaganja, dostaviti pismenu saglasnost da se na Nepokretnosti uspostavi hipoteka u korist komercijalne banke ili trećeg lica, kao zajmodavca, a koju saglasnost Ulcinjska Rivijera neće uskratiti u slučaju da se kredit/zajam dodjeljuje Sunny Palace-u u svrhu finansiranja razvoja Nepokretnosti, kao što je utvrđeno ovim Ugovorom.
Upon fullfilment in accordance with Article 7 of the Agreement, as certified by the independent controller, Ulcinjska Riviera hereby consents that Sunny Palace may, without further presence and without any additional consent from Ulcinjska Riviera, request a deletion of the record of this Agreement.	Po ispunjenju shodno Članu 7 ovog Ugovora, potvrđenog od strane nezavisnog kontrolora, Ulcinjska rivijera ovim putem daje saglasnost da Sunny Palace može, bez daljeg prisustva i bez ikakve dodatne saglasnosti Ulcinjske rivijere, zatražiti brisanje zabilježbe ovog Ugovora.
Article 11 - Dispute resolution	Član 11 - Rješavanje sporova
If any dispute arises out or in connection with this Agreement, representatives of the Parties with authority to settle the dispute will, within 30 days of a written request from one party to the	Ako dođe do bilo kakvog spora iz ili u vezi sa ovim Ugovorom, predstavnici Ugovornih strana koje su ovlašćene da riješe spor će se, u roku od 30 dana od pismenog zahtjeva jedne strane drugoj

other, meet in a good faith effort to resolve the dispute.	strani, sastati u dobroj vjeri kako bi riješili spor.
In case of dispute under this Contract the jurisdiction for all contracted Parties is Commercial Court of Montenegro.	U slučaju spora po ovom Ugovoru za sve ugovorne strane nadležan je Privredni sud Crne Gore.
Article 12 - Laws and Regulations	Član 12 - Zakoni i propisi
This Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of Montenegro, regardless of the laws that might otherwise govern under applicable principles of conflicts of laws thereof.	Ovaj Ugovor će se primjenjivati i tumačiti u skladu sa zakonima Crne Gore, bez obzira na zakone koji bi inače mogli regulisati primjenjive principe sukoba zakona.
Article 13 - Waiver of Rights	Član 13 – Odricanje od prava
No right conferred on either party under this Agreement shall be deemed waived, and no breach of this Agreement or Sale and Purchase Agreement excused, unless such waiver is in writing and signed by the party claimed to have waived such right.	Nijedno pravo dodijeljeno bilo kojoj strani prema ovom Ugovoru neće se smatrati određenim, i nijedno kršenje ovog Ugovora ili Ugovora o kupoprodaji opravdanim, osim ako je takvo odricanje u pisanom obliku i potpisano od Strane koja tvrdi da se odrekla tog prava.
Article 15 – Miscellaneous	Član 15 - Razno
Nothing in this Agreement shall constitute or be deemed to constitute a partnership or a joint venture between the Parties or makes one Party the agent or legal representative of the other Party for any purpose.	Ništa u ovom Ugovoru neće predstavljati niti će se smatrati da predstavlja ortakluk ili zajedničko ulaganje između Ugovornih strana ili da čini jednu Ugovornu stranu agentom ili zakonskim zastupnikom druge strane u bilo koju svrhu.
This Agreement may not be modified except by an instrument in writing signed by the duly authorized representatives of the Parties.	Ovaj Ugovor se ne može mijenjati osim u pisanoj formi koju su propisno potpisali ovlašćeni predstavnici Ugovornih strana.
Any notice, demand or other communication required or permitted to be given to either Party (“Notice”) shall be given in writing. Any Notice shall be deemed to be given if personally delivered, delivered at the seat of one of the Parties, sent by international courier, sent to official emails of Ulcinjka rivijera and and competent administrative body in charge for investments in tourism.	Svako obavještenje, zahtjev ili druga komunikacija koja je potrebna ili dozvoljena bilo kojoj Strani („Obaveštenje“) biće vršena u pisanoj formi. Smatraće se da je svako obavještenje dato ako je lično dostavljeno, poslato putem pošte na adresu sjedišta Strane, međunarodnom kurirskom službom, ili putem zvanične e-pošte Ulcinjske rivijere i organa državne uprave nadležnog za investicije u turizmu.
Should any provision of this Agreement be held to be illegal, invalid or unenforceable, whether in whole or in part, under any enactment or rule of law, such provision shall be ineffective only to the extent of such illegality, invalidity or unenforceability; the legality, validity and enforceability of the remainder of the relevant	Ako bilo koja odredba ovog Ugovora postane nezakonita, nevažeća ili neprimjenljiva, bilo u cjelini ili djelimično, po bilo kom propisu ili zakonu, takva odredba će biti neprimjenjiva samo u mjeri takve nezakonitosti, nevažeće ili nepromjenljivosti; dok isto neće biti od uticaja na zakonitost, valjanost i primejnljivost ostalih

provision of this Agreement shall not be affected.	odredbi ovog Ugovora.
Save as expressly provided herein, nothing in this Agreement, expressed or implied, is intended to or shall confer upon any person other than the Parties any right, remedy or claim under or by reason of this Agreement.	Osim kako je ovdje izričito predviđeno, ništa u ovom Ugovoru, izričito ili implicirano, nije namijenjeno ili neće dati bilo kojoj osobi osim Ugovornim stranama bilo koje pravo, pravni lijek ili potraživanje na osnovu ili zbog ovog Ugovora.
This Agreement will be executed in 2 identical copies signed by both parties, which shall be considered as one original instrument.	Ovaj Ugovor će biti zaključen u 2 identična primjerka potpisana od obje strane, koji će se smatrati jednim originalnim primjerkom.
In Ulcinj, on _____	U Ulcinju, dana _____
HTP "Ulcinjaska Rivijera"	„Sunny Palace“

