

## INFORMACIJA

o inicijativi opštine Kotor za davanje saglasnosti na potpisivanje Anex-a 2 Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 Bigova i LSL „Trašte“ i izmirenju dodatnih troškova koje snosi „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor

Kompanija „Bigova Bay“ d.o.o., sa sjedištem u Kotoru većinski je vlasnik zemljišta na poluostrvu Trašte ukupne površine oko 900.600 m<sup>2</sup> (85%, od ukupne površine lokacije polusotrva Bigova - Trašte). Cilj kompanije je da na poluostrvu Bigova – Trašte izgradi turistički kompleks najviše kategorije, u vidu luksuznih hotela sa 4+ i 5 zvjezdica, čiji će smještajni kapaciteti shodno planskim dokumentima iznositi 1,186 ležajeva (478 u hotelu i dependansima i 708 u vilama). Visina investicije u ovaj turistički rizort, prema procjenama investitora, iznosi preko € 200 miliona.

Imajući u vidu da je lokacija na kojoj kompanija „Bigova Bay“ planira da izgradi luksuzan rizort **infrastrukturno neopremljena**, namjera investitora je da uloži određena sredstva u izgradnju kompletne infrastrukture, do lokacije i na lokaciji. Ukupan iznos komunalnog opremanja za realizaciju investicije je € 14.359.482,91.

Kao rezultat nastojanja da se omogući izgradnja neophodne infrastrukture što je preduslov za funkcionisanje i dalji razvoj lokacije, opština Kotor je, uz prethodnu saglasnost Vlada Crne Gore, sa „Bigova Bay“ doo zaključila Sporazum o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture i izgradnjom komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 i LSL Trašte dana 17. 12. 2019. godine. Sporazumom se Opština Kotor obavezala da iznos od € 6.552.539,00 obezbijedi od komunalne naknade koja predstavlja obavezu „Bigova Bay“ doo Kotor, dok iznos od € 7.806.943,91 obezbijedi iz sopstvenih sredstava (od poreza, komunalnih naknada sa područja koje imaju koristi od realizacije ove investicije) koje će prvobitno da snosi „Bigova Bay“ doo, a Opština Kotor će navedena sredstva prenijeti „Bigova Bay“ doo preko Escrow računa, uz kamatu po godišnjoj stopi od 1,8%, kao i izdati hipoteku na iznos obaveze Opštine u visini od minimum 130% vrijednosti dodatnih troškova, nakon potpisivanja prvog izvođačkog ugovora.

Tokom realizacije gore navedenog Sporazuma, „Bigova Bay Investment Development“ pristupila je izgradnji pristupne saobraćajnice u dužini od 882m u skladu sa građevinskim dozvolama. Na saobraćajnici nisu izvršeni radovi finalne faze iz razloga sprječavanja oštećenja završne obrade pristupne saobraćajnice prolaskom teških građevinskih mašina tokom izgradnje prvih sadržaja na poluostrvu Trašte, odnosno racionalizaciji troškova gradnje. Kao postoji potreba od lokalne zajednice za korišćenje novoizgrađene pristupne saobraćajnice, stvorili su se uslovi za privremeno uređenje načina korišćenja i održavanja pristupne saobraćajnice u vremenskom periodu od izgradnje inicijalne faze do završetka radova finalne faze.

Shodno tome, Opština Kotor i „Bigova Bay Investment Development“, saglasno predlažu mijenjanje člana II.3 dodatka 3.5 (primopredaja javne infrastrukture) u kojem se oba pravna subjekta obavezuju da se lokalnoj zajednici omogućava korišćenje pristupne saobraćajnice od poluostrva Trašte u vremenskom periodu izgradnje, da je Direkcija dužna da vrši redovno održavanje pristupne saobraćajnice u skladu sa planom redovnog održavanja u periodu do završetka radova finalne faze, dok se BBI Development obavezuje da pored gradilišne table na početku i na kraju pristupne saobraćajnice postavi tablu sa upozorenjem da se radi o putu i izgradnji.

Shodno gore navedenom, Vlada Crne Gore donijela je sljedeće zaključke:

1. Vlada Crne Gore je na sjednici od \_\_\_\_\_ godine razmotrila i usvojila Informaciju o inicijativi opštine Kotor za davanje saglasnosti na potpisivanje Anex-a 2 Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 Bigova i LSL „Trašte“ i izmirenju dodatnih troškova koje snosi „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor
2. Vlada Crne Gore je dala saglasnost na Predlog Aneks 2 Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 - Bigova i LSL „Trašte“ i izmirenju dodatnih troškova koje snosi „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor.

OPŠTINA KOTOR, Kotor, Stari grad 317, matični broj 02012936, zastupa Vladimir Jokić, predsjednik (u daljem tekstu: Opština Kotor)

i  
DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA, Kotor, Škaljari bb, PIB 02049805, zastupa Sežana Jovanić, direktor (u daljem tekstu: Direkcija), s jedne strane

i  
BBI DEVELOPMENT d.o.o., Kotor, Stari grad 301, PIB 03320871, zastupa Bojana Ječmenica, izvršni direktor, s druge strane

Opština Kotor, Direkcija i BBI Development u daljem tekstu skupa: Strane

zaključuju dana .....

**ANEKS 2 SPORAZUMA O PLAĆANJU  
NAKNADE ZA KOMUNALNO  
OPREMANJE GRAĐEVINSKOG  
ZEMLJIŠTA IZGRADNJOM  
KOMUNALNE INFRASTRUKTURE,  
IZGRADNJI KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE U ZAHVATU DSL  
SEKTOR 38 – BIGOVA I LSL TRAŠTE I  
IZMIRENJU DODATNIH TROŠKOVA  
KOJE SNOSI BIGOVA BAY OD  
19.12.2019.G.**

Strane saglasno konstatuju da su Opština Kotor i Direkcija, s jedne strane, i privredno društvo Bigova Bay d.o.o., Kotor, s druge strane, zaključile Sporazum o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture, izgradnji komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38 – Bigova i LSL Tršte i izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay dana 19.12.2019.g., zaveden kod Opštine Kotor pod brojem 01/19190 (u daljem tekstu: Sporazum), kao i da je Bigova Bay svoja prava i obaveze iz Sporazuma prenijela na privredno društvo BBI Development (čiji je osnivač), sa kojim prenosom prava i obaveza su se saglasile

MUNICIPALITY OF KOTOR, Kotor, Old town 317, identification number 02012936, represented by Vladimir Jokić, President (hereinafter referred to as the "Municipality of Kotor")

and  
DIRECTORATE FOR PLANNING AND CONSTRUCTION OF KOTOR, Kotor, Škaljari bb, TIN 02049805, represented by Sežana Jovanić, Director (hereinafter referred to as the "Directorate")  
on the one side

and  
BBI DEVELOPMENT d.o.o., Kotor, Old town 301, TIN 03320871, represented by Bojana Ječmenica, Executive director, on the other side

Municipality of Kotor, Directorate and BBI Development hereinafter collectively referred to as: the "Parties"

conclude on .....

**ANNEX 2 TO THE AGREEMENT ON  
PAYMENT OF THE FEE FOR THE  
PROVISION OF UTILITY INFRASTRUCTURE  
ON CONSTRUCTION LAND BY  
CONSTRUCTION OF UTILITY  
INFRASTRUCTURE, CONSTRUCTION OF  
UTILITY INFRASTRUCTURE FOR THE  
AREA OF DSL SECTOR 38 - BIGOVA AND  
LSL TRAŠTE AND REIMBURSEMENT OF  
EXCESS COSTS INCURRED BY THE  
BIGOVA BAY FROM 19/12/2019**

The Parties state that the Municipality of Kotor and the Directorate, on the one side, and the company Bigova Bay doo, Kotor, on the other side, have concluded an Agreement on payment of the fee for the provision of utility infrastructure on construction land by construction of utility infrastructure, construction of utility infrastructure for the area of DSL Sector 38 - Bigova and LSL Trašte and reimbursement of excess costs incurred by the Bigova Bay on 19/12/2019, registered with the Municipality of Kotor under number 01/19190 (hereinafter referred to as: the Agreement), as well as that Bigova Bay has transferred its rights and

Opština Kotor (dopisom br. 01-018/21-6835 od 17.05.2021.g.) i Direkcija (dopisom br. 02-332-1379/1 od 19.05.2021.g.)

Strane saglasno konstatuju da je BBI Development u cilju realizacije Sporazuma završio izgradnju inicijalne faze pristupne saobraćajnice do poluostrva Trašte – DSL Sektor 38 i LSL Trašte (u daljem tekstu: Pristupna saobraćajnica) dana 15.06.2021.g. u ukupnoj dužini od 882m a na osnovu rješenja Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor o izdavanju građevinske dozvole br. UP/I 0303-2141/17-7 od 09.04.2019.g.; UP/I 0303-333/20-1208-1 od 08.10.2020.g.; UP/I 0303-333/20-1208-2 od 15.10.2020.g.; UP/I 0303-2141/17-9 od 08.05.2020.g.; UP/I 0303-333/20-1208-1 od 08.10.2020.g.; UP/I 0303-333/20-1208-2 od 15.10.2020.g.; UP/I 0303-2141/17-11 od 24.08.2020.g.; UP/I 0303-2140/17-3 od 21.10.2020.g., dok nisu izvršeni radovi finalne faze, koja obuhvata habajući asfaltni sloj, završne obloge ogradnih zidova i rasvjetu, koji radovi će biti završeni nakon izgradnje prvih sadržaja na poluostrvu Trašte, a ovo u cilju sprječavanja oštećenja završne obrade Pristupne saobraćajnice prolaskom teških građevinskih mašina, odnosno racionalizacije troškova gradnje.

Strane saglasno konsatuju da je za Pristupnu saobraćajnicu izraden projekat privremene saobraćajne signalizacije na koji je saglasnost dao organ uprave, odnosno Direkcija, na osnovu kog projekta je izvedena privremena saobraćajna signalizacija.

Strane saglasno konstatuju da je JU Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu, Podgorica, koji su Direkcija i BBID saglasno imenovale, formirao Radni tim za tehnički pregled izvedenih radova na inicijalnoj fazi Pristupne saobraćajnice, koji je u septembru 2021.g. sačinio Izvještaj o tehničkom pregledu izvedenih radova na izgradnji pristupne saobraćajnice do poluostrva Trašte – DSL

obligations under the Agreement to the company BBI Development (of which is the founder), wherewith transfer of rights and obligations was agreed by the Municipality of Kotor (letter no. 01-018 / 21-6835 from 17/05/2021) and the Directorate (letter no. 02-332-1379 / 1 dated 19/05/2021).

The Parties agree that BBI Development, for the purpose of implementation of the Agreement, completed the construction of the initial phase of the access road to the Trašte Peninsula - DSL Sector 38 and LSL Trašte (hereinafter referred to as: Access Road) on 15/06/2021, with total length of 882m, based on the decision of the Secretariat for Urbanism, Construction and Spatial Planning of the Municipality of Kotor on issuing a building permit no. UP / I 0303-2141 / 17-7 dated 9 April 2019; UP / I 0303-333 / 20-1208-1 dated 8 October 2020; UP / I 0303-333 / 20-1208-2 dated 15 October 2020; UP / I 0303-2141 / 17-9 dated 8 May 2020; UP / I 0303-333 / 20-1208-1 dated 8 October 2020; UP / I 0303-333 / 20-1208-2 dated 15 October 2020; UP / I 0303-2141 / 17-11 dated 24 August 2020; UP / I 0303-2140 / 17-3 dated 21 October 2020, while the works of the final phase have not been carried out, which includes the wearing asphalt layer, finish cover of the fence walls and lighting, these works will be completed after the construction of the first facilities on the Trašte peninsula in order to prevent damage to the finishing of the Access Road by passing heavy construction machinery and respectively rationalization of construction costs.

The Parties agree that a design of temporary traffic signalization has been prepared for the Access Road, and was approved by the administrative body, ie the Directorate, on the basis of this design the temporary traffic signalization was performed.

The Parties agree that the 'JU Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu', Podgorica, which was appointed by the Directorate and BBID, formed a Work Team for technical inspection of works performed at the initial phase of the Access Road, which in September 2021 prepared the Report on the technical inspection of the performed works

Sektor 38 i LSL Trašte br. 03-1182/1 i predložio upotrebu inicijalne faze.

Strane su saglasne da tehnički pregled izvedenih radova finalne faze vrši JU Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu, Podgorica u skladu sa članom 122 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/2008, 40/2010, 34/2011, 40/2011, 47/2011, 35/2013, 39/2013, 33/2014) i Dodatkom 3.5 (Primopredaja javne BB infrastrukture) uz Sporazum.

#### Član 1

Predmet ovog Aneksa 2 Sporazuma je privremeno uređenje načina korišćenja i održavanja Pristupne saobraćajnice u vremenskom periodu od izgradnje inicijalne faze do završetka radova finalne faze.

#### Član 2

Strane saglasno mijenjaju Član II.3) Dodatka 3.5 (Primopredaja javne infrastrukture): dodaje se stav e. koji glasi "Kako su Strane saglasne da se lokalnoj zajednici omogućava korišćenje pristupne saobraćajnice do poluostrva Trašte – DSL Sektor 38 i LSL Trašte u vremenskom periodu od izgradnje inicijalne faze do završetka radova finalne faze, kada će se izvršiti primopredaja Pristupne saobraćajnice u svemu u skladu sa Članom 3.5 Glavnog Sporazuma i Dodatkom 3.5 (Primopredaja javne infrastrukture), Direkcija je dužna da vrši redovno održavanje Pristupne saobraćajnice u skladu sa planom redovnog održavanja, u periodu do završetka radova finalne faze, a koji obuhvata: pregled, utvrđivanje i ocjenu stanja puta i putnih objekata (u kontekstu narednih stavki održavanja); čišćenje kolovoza i ostalih elemenata puta u granicama putnog zemljišta; održavanje i uređenje bankina i bermi; čišćenje i održavanje jarkova, rigola, propusta i drugih djelova sistema za odvodnjavanje puta; popravka, zamjena, dopuna i obnavljanje signalizacije i opreme; čišćenje opreme puta i

on the construction of the Access Road to the Trašte peninsula - DSL Sector 38 and LSL Trašte no. 03-1182 / 1 and suggested the use of the initial phase.

The Parties agree that the technical inspection of the performed works of the final phase is performed by the JU Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu, Podgorica in accordance with Article 122 of the The Law on Spatial Arrangement and Construction of Structures (Official Gazette of Montenegro, No. 51 / 2008, 40/2010, 34/2011, 40/2011, 47/2011, 35/2013, 39/2013, 33/2014) and Addendum 3.5 (Delivery of Public BB Infrastructure) to the Agreement.

#### Article 1

The subject of this Annex 2 to the Agreement is the temporary regulation of the manner of use and maintenance of the Access Road in the period from the construction of the initial phase to the completion of the works of the final phase.

#### Article 2

The Parties agree to amend Article II.3) of Addendum 3.5 (Delivery of Public Infrastructure): paragraph e. is added which reads as follows "Since the Parties agree to enable the local community to use the access road to the Trašte Peninsula - DSL Sector 38 and LSL Trašte in the period from the construction of the initial phase to the completion of the final phase, when the delivery of the Access Road will be done in accordance with with Article 3.5 of the Main Agreement and Addendum 3.5 (Delivery of Public Infrastructure), the Directorate is obliged to perform regular maintenance on the Access Road in accordance with the regular maintenance plan, in the period until the completion of the works of the final phase, which includes: inspection, identification and assessment of the condition of roads and road facilities (all in context of maintenance items in continuation of the list); cleaning of roads and other road elements within the boundaries of road land; maintenance and arrangement of flanks and berms; cleaning and maintenance of ditches, gutters, culverts and other parts of the road drainage system; repair, replacement, supplementation and renewal of

objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline; i uređivanje zelenih površina u putnom zemljištu (košenje trave, krčenje šiblja i sječenje drveća), dok se BBI Development obavezuje da pored gradilišne table na početku i kraju Pristupne saobraćajnice postavi tablu sa upozorenjem da se radi o putu u izgradnji."

Član 3

Ostale odredbe Sporazuma ostaju neizmijenjene.

Član 4

Ovaj Aneks 2 Sporazuma je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih svaka Strana zadržava po 2 (dva).

signalization and equipment; cleaning of road equipment and facilities and equipment for road, traffic and environmental protection; arranging green areas in road land (mowing grass, clearing bushes and cutting down trees); BBI Development undertakes to place a board along with the construction board at the beginning and end of the Access Road with a warning that it is a road under construction.

Article 3

Other provisions of the Agreement remain unchanged.

Article 4

This Annex 2 to the Agreement is made in 6 (six) copies, of which each Party retains 2 (two).

---

Municipality of Kotor  
Vladimir Jokić

---

Directorate for Planning and Construction of Kotor  
Snežana Jovanić

---

BBI Development d.o.o., Kotor  
Bojana Ječmenica