

Opština Herceg Novi koju zastupa predsjednik Dejan Mandić i Konzorcijum sačinjen od Northstar d.o.o. Podgorica, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br. 29/1 i Equest capital limited, Jersey Bond Street (u daljem tekstu: Northstar) koji zastupa Kari Jukka Rikhard Haataja, shodno tački 6.1.3. Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica, zaključenog između Vlade Crne Gore i Northstar-a, zaključuju dana 11.01.2012.godine, sljedeći

**PREDUGOVOR**  
**o ulaganju u infrastrukturne objekte i naknadi za komunalno opremanje**  
**građevinskog zemljišta**

Član 1.

Ovim Predugovorom obavezuju se ugovorne strane da zaključe glavne ugovore kojim će se regulisati ulaganje Northstar-a u infrastrukturne objekte na poluostrvu Luštica (dijelu koji pripada Opštini Herceg Novi), kao i način na koji će se platiti Opštini naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u cilju izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa od strane Northstar-a, shodno pozitivnim propisima.

Član 2.

Opština Herceg Novi i Northstar saglasni su da Northstar učestvuje, sa Opštinom Herceg Novi, u komunalnom uređenju i izgradnji sljedećih infrastrukturnih objekata od javnog značaja:

- proširenje puta dužine 12 km od granice Opštine Tivat i Herceg Novi do lokacije Northstar-a koja je označena kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 upisane u K.O. Rose, Opština Herceg Novi površine 522.598 m<sup>2</sup>.
- izgradnja infrastrukturnog objekta za snabdijevanje vodom od granice Opštine Tivat i Herceg Novi do lokacije Northstar-a koja je označena kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 upisane u K.O. Rose, Opština Herceg Novi površine 522.598 m<sup>2</sup>.
- Izgradnja infrastrukturnog objekta za snabdijevanje električnom energijom od granice Opštine Tivat i Herceg Novi do lokacije Northstar-a koja je označena kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 upisane u K.O. Rose, Opština Herceg Novi površine 522.598 m<sup>2</sup>.

Član 3.

Opština Herceg Novi i Northstar obavezuju se na zaključenje Glavnog ugovora o načinu i uslovima izgradnje infrastrukturnih objekata navedenih u članu 2. ovog Predugovora, a u roku od jedne godine od dana potpisivanja ovog Predugovora. Troškovi infrastrukture su procijenjeni troškovi definisani u Glavnom ugovoru o načinu i uslovima izgradnje infrastrukturnih objekata iz člana 2. ovog Predugovora.

Opština Herceg Novi i Northstar su saglasni da Northstar-ova ulaganja u izgradnju infrastrukture predviđene članom 2. ovog Predugovora, sprovedu u skladu sa Glavnim ugovorom o načinu i uslovima izgradnje infrastrukturnih objekata.

#### Član 4.

Opština Herceg Novi je saglasna da umanju iznos koji Northstar ima obavezu da uplati na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za iznos troškova infrastrukture koji se nakon završetka izgradnje infrastrukturnih objekata konačno utvrdi kao iznos sredstava koje je Northstar investirao u infrastrukturne objekte shodno članu 2. i članu 3. ovog Predugovora, s tim da investicija, odnosno iznos umanjenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne može biti veća od vrijednosti visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

#### Član 5.

Northstar će započeti finansiranje troškova infrastrukture kada Opština i Vlada Crne Gore obezbjede komunalnu infrastrukturu do granice Herceg Novi –Tivat koja će ispunjavati sve uslove (predviđene planskim aktima i propisima Crne Gore) za priključenje infrastrukture iz člana 2. ovog Predugovora. Ukoliko su troškovi za izgradnju komunalne infrastrukture od granice Opština Herceg Novi i Tivat do lokacije Northstar-a veći od takse za komunalno opremanje lokacije Northstar-a, Opština Herceg Novi i Vlada Crne Gore su dužni da produže infrastrukturu shodno planovima troškova iz člana 3.

#### Član 6.

Ukoliko Vlada Crne Gore i Opština Herceg Novi ne ispune obaveze iz člana 5. Northstar nije u obavezi da počne sa finansiranjem izgradnje infrastrukture iz člana 2. ovog Predugovora.

#### Član 7.

Opština Herceg Novi utvrđuje iznos koji Northstar ima da uplati, na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta odmah po podnošenju zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za turistički kompleks, u skladu sa propisima o utvrđivanju visine naknade koji u to vrijeme budu važili. Od tako utvrđenog iznosa oduzeće se iznos sredstava koji je će Northstar uložiti shodno zajednički dogovorenim planovima iz člana 3. u infrastrukturne objekte (član 2. ovog predugovora) što će predstavljati konačan iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koji Northstar ima uplatiti Opštini Herceg Novi.

#### Član 8.

U slučaju da Northstar podnosi zahtjeve za izdavanje građevinske dozvole u fazama za kompleks na parcelama 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2

upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta će se oduzimati od iznosa koji će North star investirati shodno Glavnom ugovoru o načinu i uslovima izgradnje infrastrukturnih objekata iz člana 3. ovog Predugovora, na takav način da će Northstar platiti Opštini taksu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta tek onda kada suma ukupnih taksi za komunalno opremanje zemljišta bude veća od sume utrošene u finansiranje izgradnje infrastrukture od strane Northstar-a, shodno Glavnom ugovoru o načinu i uslovima izgradnje infrastrukturnih objekata.

#### Član 9.

Svi infrastrukturni objekti (član 2. ovog Predugovora) imaće karakter javnih objekata do lokacije Northstar-a i Northstar ne može steći pravo svojine na istim, na osnovu uložених sredstava.

#### Član 10.

Opština Herceg Novi i Northstar se ovim Predugovorom obavezuju na zaključenje Glavnog ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Potpisivanje Glavnog ugovora o naknadi za komunalno opremanje nije vremenski oročeno, pa će se Glavni ugovor o naknadi za komunalno opremanje zaključiti kada ugovorne strane konsenzusom utvrde visinu ulaganja u infrastrukturne objekte i kada se utvrdi visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa tada važećim propisima.

#### Član 11.

Pravno dejstvo ovog Predugovora nastupa nakon potpisivanja od strane ovlašćenih predstavnika Opštine Herceg Novi i Northstara, i danom kada Skupština opštine Herceg Novi da saglasnost za zaključenje ovog Predugovora.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
PREDSJEDNIK

NORTH STAR

---

Dejan Mandić

---

Kari Jukka Rikhard Haataja