

Бр. 00325627/2025/0810/01/008/001/17

1. Министарство привреде Републике Србије, које представља Адријана Месаровић, потпредседник Владе и министар привреде (у даљем тексту: **Министарство**), на основу одредбе члана 26а, став 6. Закона о улагањима („Службени гласник РС” број 89/15 и 95/18, у даљем тексту: **Закон о улагањима**) и сагласности коју је Влада дала Закључком 05 број: 401-12966/2025 од 27. новембра 2025. године (у даљем тексту: **Закључак**),

и

2. **DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD** са регистрованим пословним седиштем у Београду, Жанке Стокић 39, ПИБ 104553271, МБ 20183209, које заступа Андреја Ђулић, директор (у даљем тексту: **Корисник**)

(у даљем тексту Министарство и Корисник појединачно означени као: **Уговорна страна** и заједно као: **Уговорне стране**),

имајући у виду:

- (А) да је Корисник основан дана 20.7.2006. године и у власништву је привредног друштва DRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROIZVODNJU I USLUGE MILLENNIUM TEAM DOO BEOGRAD са 100% удела (у даљем тексту: **Улагач**). Претежна делатност Корисника је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима. Корисник није имао запослених у тренутку подношења Пријаве за доделу средстава (у даљем тексту: **Пријава**);
- (В) да је Улагач привредно друштво које послује у грађевинском сектору. Улагач је у 2023. години остварио процењени консолидовани приход од 213.310.376,00 евра и запошљавао око 1474 радника у оквиру групације;
- (С) да је дана 27.12.2024. године, Улагач Развојној агенцији Србије (у даљем тексту: **Агенција**) предао Пријаву, а дана 4.7.2025. године, допуну Пријаве, у складу са релевантним прописима;
- (Д) да је на основу Пријаве и прописане пратеће документације Савет за економски развој донео Одлуку бр. 1-08-337-472025 од 20. новембра 2025. године, којом се Кориснику одобрава 30.142.217,20 евра средстава подстицаја, под условима наведеним у предметној Одлуци;
- (Е) да је Обавештењем о оцени Уредбе о одређивању критеријума за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања у сектору услуга хотелског смештаја („Службени гласник РС“ бр. 33/19, 42/19, 18/22 и 103/23) (у даљем тексту: **Уредба**) број 110-00-00018/2023-01/4 од 21.12.2023. године, Савет Комисије за контролу државне помоћи дао мишљење да Уредба представља усклађену шему регионалне државне помоћи за улагање;

- (F) да је одредбом члана 30. став 1. тачка 3. Закона о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“ бр. 73/2019) прописано да државна помоћ мора бити пријављена Комисији за контролу државне помоћи (у даљем тексту: **Комисија**) у случају да се додељује индивидуална државна помоћ на основу шема државне помоћи, чија планирана вредност, без обзира на врсту и број инструмената доделе, износи најмање десет милиона евра у динарској противвредности. Одредбом става 5. истог члана је прописано да се државна помоћ која подлеже обавези пријаве, не може доделити пре него што Комисија да мишљење односно донесе решење којим се оцењује усклађеност са правилима о додели државне помоћи.

Уговорне стране закључују:

УГОВОР О ДОДЕЛИ СРЕДСТАВА ПОДСТИЦАЈА

1. Сврха Уговора

- 1.1. Министарство са Корисником закључује овај Уговор о додели средстава подстицаја (у даљем тексту: **Уговор**), којим се уређују међусобна права и обавезе Уговорних страна у вези са доделом и исплатом додељених средстава подстицаја.

2. Предмет Уговора

- 2.1. Предмет Уговора је додела средстава подстицаја ради финансијске подршке Кориснику за реализацију инвестиционог пројекта који се односи на изградњу и опремање хотела The Ritz-Carlton Beograd у Београдском региону, чијим спровођењем ће бити извршено улагање у материјална и нематеријална средства Корисника у вредности од најмање 150.711.086,00 евра у року од две године рачунајући од дана подношења Пријаве, (у даљем тексту: **Инвестициони пројекат**), а који је детаљно описан у Бизнис плану који је доставио Улагач и који чини саставни део Уговора (у даљем тексту: **Прилог 1**).

3. Инвестициони пројекат

- 3.1. Корисник се обавезује да ће у року од две године, рачунајући од дана подношења Пријаве, реализовати Инвестициони пројекат у сваком материјалном аспекту, у складу са Прилогом 1, као и да ће бити искључиви корисник имовине стечене Инвестиционим пројектом.

- 3.2. Корисник се обавезује да изврши почетну инвестицију у материјална и нематеријална средства у року од две године, рачунајући од дана подношења Пријаве у износу не мањем од 150.711.086,00 евра (у даљем тексту: **Обавеза улагања**), где најмање 25% (двадесет пет посто) Обавезе улагања мора бити финансирано из сопствених средстава, односно из средстава која не садрже било какву државну помоћ.
- 3.3. Корисник је у обавези да директно улагање које је предмет инвестиционог пројекта одржи на истој локацији у јединици локалне самоуправе у Београдском региону у периоду од најмање пет година након реализације Инвестиционог пројекта, као и да се у том периоду одржи категорија хотела, као и да не смањује вредност материјалних и нематеријалних средстава достигнуту реализацијом Инвестиционог пројекта током истог периода и тај период ће се за потребе овог Уговора називати „**Период гарантованог улагања**“.
- 3.4. Изузетно од члана 3.3. овог Уговора Корисник има право да отуђи материјално или нематеријално средство под условом да, у року који је разуман, у погледу пословања, а не касније од 120 дана, након што отуђи материјално или нематеријално средство, стекне друга материјална или нематеријална средства која ће заменити отуђено материјално или нематеријално средство, најмање исте вредности као отуђено материјално или нематеријално средство. Корисник се обавезује да ће бити искључиви корисник нематеријалне имовине купљене од трећих лица по тржишним условима, да ће на њу обрачунавати амортизацију у складу са важећим прописима и да ће у билансу иста бити исказана најмање пет година.
- 3.5. Вредност материјалних и нематеријалних средстава које је Корисник дужан да одржава у Периоду гарантованог улагања, умањује се за износ амортизације тих материјалних и нематеријалних средстава у складу са прописима.
- 3.6. Корисник ће настојати да на захтев средњих школа омогући одређеном броју ђака долазак на праксу у хотелским објектима Корисника, односно да омогући заинтересованим студентима праксу у истим објектима.
- 3.7. Корисник се обавезује да, на захтев Министарства, достави аудио визуелни материјал о реализацији инвестиционог пројекта, који Агенција има право да користи без плаћања накнаде ради спровођења стратешког маркетинга привредних потенцијала, промоције и угледа Републике Србије као инвестиционе локације.

4. Висина и динамика исплате средстава

- 4.1. У складу са Закључком, Кориснику се одобрава укупан износ средстава подстицаја у вредности од 20 % оправданих трошкова улагања у материјална и нематеријална средства Корисника што износи 30.142.217,20 евра (тридесет милиона сто четрдесет две хиљаде двеста седамнаест и 20/100 евра) (у даљем тексту: **Средства**).
- 4.2. Средства ће бити исплаћена Кориснику у две транше у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења захтева за исплату Средства (у даљем тексту: **Захтев за исплату**), у складу са расположивим буџетским средствима, и то:

- (i) прва транша у 2026. години, у износу од 51,45% Средства, односно 15.508.170,75 (петнаест милиона петсто осам хиљада сто седамдесет и 75/100) евра - по достављању доказа који потврђује да је Корисник испунио Обавезу улагања 77.538.466,00 евра;
- (ii) друга транша, у 2027. години, у износу од 48,55% Средства, односно 14.634.046,45 (четрнаест милиона шесто тридесет четири хиљада четрдесет шест и 45/100) евра - по достављању доказа који потврђује да је Корисник испунио Обавезу улагања 73.172.620,00 евра.

4.3. Захтеве за исплату Корисник подноси Министарству чим испуни уговорене услове за исплату транше, а најкасније до 30. септембра у години у којој подноси Захтев.

5. Изјаве Корисника

- 5.1. Корисник гарантује да су изјаве дате у Пријави тачне и истините.
- 5.2. Корисник гарантује да су изјаве одговорних лица корисника средстава и улагача о неосуђиваности за кривична дела против права по основу рада, истините.

6. Неопходна документација

- 6.1. Када услови за исплату транше буду испуњени, Корисник ће поднети Захтев за исплату заједно са:
 - (i) извештајем овлашћеног ревизора који поседује осигурање од професионалне одговорности, као и евентуалним додатним доказима о испуњености услова за исплату транше, ако такве доказе захтева Министарство;
 - (ii) банкарском гаранцијом која гарантује повраћај те транше (осим ако претходно достављена банкарска гаранција гарантује повраћај и те транше) у складу са чланом 8. овог Уговора;
 - (iii) две потписане бланко соло менице са потписаним меничним овлашћењем.

7. Начин и рок за исплату Средства

- 7.1. Средства ће бити исплаћена на посебан наменски динарски рачун Корисника код Управе за трезор који је наведен у Захтеву за исплату, у року од 45 (четрдесет пет) дана од дана подношења уредног Захтева за исплату, у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије важећем на дан подношења Захтева за исплату.

8. Средства обезбеђења

- 8.1. Као инструмент обезбеђења могуће обавезе повраћаја Средства које Корисник прими на основу Уговора, Корисник ће доставити безусловне, неопозиве банкарске гаранције, плативе на први позив у корист Министарства, које издаје пословна банка са територије Републике Србије, тако што је за исплату прве транше Средства Корисник дужан да достави банкарску гаранцију која ће гарантовати повраћај средстава за прву траншу за коју се подноси Захтев за исплату, која ће важити 3 (три) године и 6 (шест) месеци, почев од дана подношења Захтева за исплату од стране Корисника. Ако се навршава период важења банкарске гаранције која гарантује повраћај средстава за прву траншу Средства, а извесно је да до истека тог периода Корисник неће доставити банкарску гаранцију која гласи на укупан износ средстава, Корисник је дужан да обезбеди продужетак важења банкарске гаранције која истиче.
- 8.2. За исплату друге транше из члана 4.2.(ii) Уговора, Корисник је дужан да достави банкарску гаранцију која гласи на укупан износ Средства, активну 5 (пет) година и 6 (шест) месеци од подношења захтева за исплату друге транше.
- 8.3. Након достављања банкарске гаранције за другу траншу, у складу са чланом 8.2. Уговора, Министарство ће вратити Кориснику претходно достављену банкарску гаранцију.
- 8.4. Министарство ће имати право да захтева исплату на основу банкарских гаранција, и то само за износ Средства који је исплаћен Кориснику и који је Корисник дужан да врати на основу овог Уговора, уколико их Корисник није вратио у року од 30 (тридесет) дана од дана пријема писаног захтева који му достави Министарство, или било који државни орган задужен за праћење и контролу извршавања обавеза по овом Уговору.
- 8.5. Заједно са првом банкарском гаранцијом из члана 8.1. Корисник је дужан да достави 2 (две) регистроване и потписане бланко соло менице са потписаним меничним овлашћењем, као средство обезбеђења наплате законске затезне камате у случају повраћаја исплаћених Средства.
- 8.6. Законска затезна камата из члана 8.5. обрачунава се од дана исплате сваке од транши Средства до дана повраћаја укупног износа Средства исплаћених Кориснику.
- 8.7. У случају стечаја или ликвидације пословне банке која је издала гаранцију, Корисник је у обавези да без одлагања достави нову банкарску гаранцију друге пословне банке у Републици Србији.

9. Извештавање

- 9.1. Корисник је дужан да припреми и достави Министарству:
 - (i) обавештење о степену испуњености уговорених обавеза, на крају сваког тромесечја у години у којој подноси Захтев за исплату, а на обрасцу који је саставни део Уговора и који се попуњен доставља Министарству електронским путем (у даљем тексту: **ПРИЛОГ 2**);

- (ii) извештај независног овлашћеног ревизора који поседује осигурање од професионалне одговорности о пословању на крају сваке године, укључујући и Период гарантованог улагања, који садржи посебан налаз о степену испуњења обавеза из Уговора, у складу са Прилогом 1;
- (iii) извештај независног овлашћеног ревизора који поседује осигурање од професионалне одговорности након реализације Инвестиционог пројекта о испуњености свих обавеза Корисника утврђених Уговором и Прилогом 1, у складу са Уредбом.

10. Контрола извршења уговорних обавеза

- 10.1. Корисник је дужан да омогући Министарству, другим надлежним телима Републике Србије, као и трећим лицима које ангажује Министарство, контролу испуњења уговорних обавеза предвиђених Инвестиционим пројектом, као и увид у документацију под условом да: (а) писано обавештење о намераваном надзору буде достављено Кориснику најмање 10 (десет) радних дана унапред и (б) да се лица која врше увид у поверљиву документацију и информације обавезују на поверљиво поступање са подацима, у складу са прописима о третирању пословних тајни и информација од јавног значаја.
- 10.2. Ако орган или лице из члана 10.1. које врши контролу утврди да је Корисник учинио повреду одредбе из члана 3.4. (у даљем тексту: **Недостатак**), тај орган или лице ће доставити писано обавештење Кориснику наводећи Недостатак.
- 10.3. Ако у року од 30 (тридесет) дана након пријема обавештења из члана 10.2. Корисник не отклони Недостатак, Министарство има право да раскине Уговор и захтева повраћај целокупног износа Средстава исплаћених Кориснику, увећан за износ законске затезне камате.
- 10.4. Уколико Корисник због неиспуњења обавеза из члана 10.2, односно у року од 30 (тридесет) дана у случају из члана 8.4. овог Уговора не изврши повраћај средстава, Министарство има право да активира банкарску гаранцију и менице, у складу са чланом 8. Уговора.

11. Обавештења о статусним и другим променама

- 11.1. Корисник се обавезује да ће у току реализације Инвестиционог пројекта и у Периоду гарантованог улагања обавестити Министарство писаним путем о било којој статусној промени, промени правне форме или оснивању другог правног лица својом имовином, промени власничке структуре, и то пре доношења одлуке о таквој промени.
- 11.2. Корисник је дужан да обезбеди да све своје обавезе из овог Уговора извршава без обзира на евентуалну промену ефективне контроле над њим, као и у случају преузимања од стране његовог правног следбеника, односно да све обавезе из овог Уговора пређу на његовог правног следбеника.

11.3. Корисник се обавезује да ће најкасније до истека трећег квартала текуће године обавестити Министарство писаним путем, о промени динамике улагања, предвиђене Бизнис планом.

12. Раскид Уговора због нетачних података или изостанка информација

12.1. Потписивањем овог Уговора Корисник гарантује да су сви подаци и информације изнете у Прилогу 1 истинити, потпуни и важећи на дан подношења Пријаве.

12.2. Уколико се утврди да су подаци садржани у Прилогу 1 нетачни или да су изостављене информације које би битно утицале на Уговор, Министарство има право да раскине Уговор достављањем писаног обавештења о раскиду Кориснику.

13. Раскид Уговора услед ликвидације или стечаја

13.1. У случају да до истека Периода гарантованог улагања Корисник покрене поступак ликвидације или се против њега покрене стечајни поступак, Корисник је дужан да о томе без одлагања обавести Министарство. Министарство ће раскинути Уговор достављањем писаног обавештења о раскиду Кориснику, од дана отварања стечајног или ликвидационог поступка.

14. Раскид Уговора услед неиспуњења Уговорних обавеза

14.1. У случају неиспуњења било које обавезе Корисника из члана 3. овог Уговора, Министарство има право да раскине овај Уговор упућивањем писаног обавештења Кориснику, осим ако Корисник не исправи Недостатак у складу са чланом 10. овог Уговора.

14.2. Уколико изјаве из члана 5. овог Уговора нису истините, Министарство ће раскинути овај Уговор, достављањем писаног обавештења о раскиду Кориснику.

14.3. У случају да се у току трајања овог Уговора Корисник пријави за било коју државну помоћ код Републике Србије, аутономне покрајине или локалне самоуправе или било ког другог државног органа, агенције или институције у Републици Србији, односно директног или индиректног буџетског корисника, и иста државна помоћ му буде додељена и исплаћена, те се у накнадном поступку утврди да је таква исплата средстава Кориснику била у супротности са законом, па стога надлежни државни орган захтева да исплаћена средства буду у примереном року враћена од стране Корисника, а Корисник одбије повраћај тих средстава, Министарство ће имати право да раскине овај Уговор достављањем писаног обавештења о раскиду Кориснику.

14.4. Корисник је у обавези да приложи овај Уговор приликом конкурисања за било коју државну помоћ Републике Србије, аутономне покрајине, локалне самоуправе или било ког другог државног органа, агенције или институције у Републици Србији, односно било којег директног или индиректног корисника буџетских средстава.

- 14.5. У случају раскида овог Уговора на основу чл. 12, 13. и 14. овог Уговора, Корисник ће у року од 30 (тридесет) дана од дана пријема писаног обавештења о раскиду овог Уговора извршити повраћај износа који је једнак износу свих Средстава која су Кориснику исплаћена. Уколико је већ извршио повраћај дела Средстава, Корисник ће извршити повраћај умањен за износ који је платио Министарству на основу овог Уговора. Корисникова одговорност за обавезе у вези са овим Уговором је ограничена до износа дефинисаног у овом ставу и биће увећана за износ законске затезне камате.
- 14.6. Ако после закључења Уговора, а пре рока одређеног за испуњење уговорне обавезе, наступе околности које отежавају испуњење обавезе једне Уговорне стране, или ако се због њих не може остварити сврха Уговора, а које у време закључења Уговора нису постојале или ниједној од Уговорних страна нису могле бити познате (у даљем тексту: **Промењене околности**), Уговорна страна којој је отежано испуњење обавезе због Промењених околности, односно Уговорна страна која због Промењених околности не може остварити сврху Уговора, може захтевати да се Уговор раскине или измени уз сагласност друге Уговорне стране.
- 14.7. У случају наступања Промењених околности, Уговорна страна која захтева споразумни раскид или измену Уговора дужна је да писаним путем обавести другу Уговорну страну у року од 30 (тридесет) дана од дана наступања Промењених околности.

15. Виша сила

- 15.1. Корисник неће бити одговоран за неиспуњење, или кашњење у испуњењу обавеза из овог Уговора када су њихови узроци ван контроле Корисника укључујући, али се не ограничавајући на рат, побуне, друштвене немире, штрајкове или друге усклађене радње запослених или других радника, локаут, природне појаве, пожар, забране увоза или друге радње или мере државних органа или неки други неуобичајен догађај који је независан од радње Корисника и који спречава испуњење, или благовремено испуњење, Уговора и не може бити избегнут или превазиђен без неразумних трошкова или напора (у даљем тексту: **Случај више силе**).
- 15.2. Уколико извршење било које обавезе Корисника из овог Уговора буде спречено или одложено услед Случаја више силе, Корисник је обавезан да писаним путем обавести Министарство о настанку Случаја више силе у што скоријем року, и мора учинити све што је разумно могуће да умањи сваку штету који може настати таквим наступањем Случаја више силе. Корисник ће благовремено обавестити Министарство о престанку Случаја више силе.
- 15.3. У случају наступања Случаја више силе, Период гарантованог улагања, заједно са осталим применљивим роковима, уколико постоје, се могу продужити, осим уколико се Уговор не раскине у складу са одредбама чланова 12 – 14, на период једнак периоду током којег је испуњење било које обавезе из овог Уговора било спречено или одложено услед Случаја више силе. Уговорне стране се обавезују да ће предузети административне и друге радње које могу постати неопходне или корисне за релевантно продужење тог периода.

16. Заштита животне средине и безбедност и здравље на раду

- 16.1. Корисник се обавезује да у обављању своје делатности, изградњи, извођењу радова, раду постројења и обављању других активности обезбеди рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих и производних трошкова, планирање и предузимање мера којима се спречава угрожавање животне средине у складу са важећим прописима.
- 16.2. Корисник се обавезује да ће у обављању своје делатности поштовати важеће законе о безбедности и здрављу на раду, заштити деце, омладине и жена, што укључује и поштовање међународних конвенција које су правно обавезујуће у Републици Србији, као и све друге важеће законе и подзаконска акта Републике Србије.

17. Решавање спорова

- 17.1. Евентуални спорови у вези са извршењем одредаба Уговора решаваће се споразумно. У случају да не буде било могуће решити спор споразумно, спор који произилази из или је у вези са овим Уговором решаваће надлежни суд у Београду.

18. Сходна примена других прописа

- 18.1. За све што није предвиђено овим Уговором примењиваће се одредбе закона којим се уређују облигациони односи и други важећи прописи Републике Србије и биће тумачен у складу са правом Републике Србије.

19. Завршне одредбе

- 19.1. Овај Уговор може да се измени само у писаном облику, уз потпис обе Уговорне стране.
- 19.2. Ни једна страна не може уступити овај Уговор нити пренети било које право, захтев, обавезу или одговорност из овог Уговора или у вези са њим, било ком лицу, без претходне писане сагласности друге Уговорне стране.
- 19.3. Раскид овог Уговора неће се односити на члан 8. овог Уговора, који ће се примењивати до потпуне наплате Средства како је тим чланом дефинисано.
- 19.4. Овај Уговор представља целовит и једини договор између Уговорних страна у вези са предметом овог Уговора.
- 19.5. Закључивањем овог Уговора, Уговорне стране су се сагласиле да Средства која су предмет овог Уговора представљају укупну новчану обавезу коју је Министарство обавезно да исплати Кориснику за реализацију Инвестиционог пројекта, укључујући и његова евентуална будућа проширења и/или нове фазе, осим уколико се Уговорне стране другачије не договоре.

20. Примерци уговора

20.1. Уговор је састављен у 4 (четири) примерка на српском језику, од којих су 2 (два) за Министарство и 2 (два) за Корисника.

21. Ступање на снагу

21.1. Овај Уговор ступа на снагу на дан потписивања овлашћених лица обе Уговорне стране.

У Београду, дана 4. децембра 2025. године




МИНИСТАРСТВО ПРИВРЕДЕ




Адријана Месаровић
потпредседник Владе
и министар привреде

КОРИСНИК




Андреја Ђулић
директор 

Прилог 1

БИЗНИС ПЛАН

Прилог 2

ОБАВЕШТЕЊЕ

О СТЕПЕНУ ИСПУЊЕНОСТИ УГОВОРЕНИХ ОБАВЕЗА, ПО ТРОМЕСЕЧЈУ,
ДО 30. СЕПТЕМБРА 20__ . ГОДИНЕ

Прилог 2

(Корисник средстава подстицаја)

Уговор (број и датум)

ОБАВЕШТЕЊЕ

О СТЕПЕНУ ИСПУЊЕНОСТИ УГОВОРЕНИХ ОБАВЕЗА, ПО ТРОМЕСЕЧЈУ,
ДО 30. СЕПТЕМБРА 20__ . ГОДИНЕ

Укупно додељена средства постицаја:

Одобрена средства подстицаја у 20__ . години:

Обавеза улагања у 20__ . години:

Динамика реализације пројекта у 20__ . години:

Тромесечје	Извршена улагања у материјална или нематеријална средства	% реализације
I тромесечје		
II тромесечје		
III тромесечје		
УКУПНО:		

С обзиром на наведени степен испуњености уговорених обавеза за 20__ . годину обавештавамо вас да ћемо/нећемо поднети Захтев за исплату до 30. септембра ове године.

(закружите једну од понуђених опција)

Датум

Директор