

**Informacija o statusu tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata
privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata
u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora"**

Konzorcijum "Explorer" DOO i "Uživaj u prirodi" DOO kao Zakupac i Vlada Crne Gore – Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu Javnog poziva za davanje u zakup dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" (lokaliteti Crno jezero i Radovan luka) i "Biogradska gora" (lokalitet Biogradsko jezero) objavljenog 15.05.2018. godine, zaključili su ugovore o zakupu navedenih lokaliteta na period od 10 godina, zavedenih kod Ministarstva održivog razvoja i turizma pod brojevima 101-1551/50, 101-1551/51 i 101-1551/52, svi od 16.07.2018. godine.

Imajući u vidu da se Konzorcijum "Explorer" DOO i "Uživaj u prirodi" DOO kao Zakupac, obratio Zakupodacu inicijativom za sporazumni raskid pomenutih ugovora, zbog nemogućnosti da u potpunosti koristi preuzete lokacije i da shodno investicionom programu realizuje ugovorenu investiciju, to je Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, predmetnu inicijativu ovom ministarstvu na dalje postupanje.

Tender je prvenstveno bio strukturiran tako da privuče domaće investitore i podigne interesovanje turista i posjetilaca za predmetne lokacije i regije, a posebno da osigura razvoj i modernizaciju ovih lokaliteta i privuče i druge investitore.

U Javnom pozivu je naznačeno da se predmetne lokacije daju u zakup isključivo radi valorizacije predmetne Lokacije i efikasnog upravljanja turističkim sadržajima kroz razvoj mikro – destinacija radi obogaćivanja turističke ponude nacionalnih parkova "Durmitor" i "Biogradska gora" kroz razvoj dodatnih sadržaja.

Status predmetnih lokacija slijedi kao u nastavku:

Na lokalitetu **CRNO JEZERO** Zakupac se obavezao da adaptira postojeći restoran, kao i da adaptira postojeće i izgradi nove Eco Lodge objekte, u skladu sa tada važećim Planom privremenih objekata, te da u skladu sa Investicionim programom i Biznis planom, u ovu lokaciju uloži 1.507.258 €, a koja investicija je uključivala:

- a) upravljanje postojećim restoranom, adaptacija istog, nabavka nedostajuće opreme i sitnog inventara,
- b) otvoreni šank sa terasom i izgradnja terase uz šank bar,
- c) izgradnja igraonice za djecu, vještačkog alpinističkog zida, avanturističkog parka, pješačkog mosta,
- d) izgradnja eco lodge naselja sa 30 drvenih bungalova, u skladu sa Planom privremenih objekata,
- e) bioprečišćivači otpadnih voda i bazen za pijaću vodu,
- f) nabavka opreme.

Navedena investicija nije u cjelosti realizovana jer navedeni eco lodge objekti nijesu prepoznati Programom privremenih objekata za period 2019-2023. godine, dok je Program privremenih objekata, koji je važio u momentu zaključivanja ugovora, stavljen van snage prije isteka, te je Zakupac bio onemogućen da izgradi eco lodge objekte na Crnom jezeru, a čija izgradnja je bila i osnovni motiv Zakupca za ulazak u investiciju, kao i njegova pretežna djelatnost i ostvarivanje dobiti po tom osnovu,

jer bi iznajmljivanje eco lodge objekata povećalo i broj posjetilaca i pansionsku potrošnju, kao i povećalo promet u restoranu.

S obzirom na navedeno, a prema nalazu vještaka građevinske i finansijske struke, od 23.10.2023. godine, u ovu lokaciju uloženo je 259.892,86 €.

Na lokalitetu **RADOVAN LUKA** Zakupac se ugovorom obavezao da preuzme upravljenje postojećim hostelom uz obavezu adaptacije i stavljanja u funkciju svih turističkih sadržaja, uz obavezu investiranja 108.501,68 €.

Na ovom lokalitetu je morala biti izvršena rekonstrukcija, jer je adaptacija bila nemoguća usljed stanja objekta, a što je konstatovano i nalazom vještaka građevinske struke od 23.10.2023. godine, pa je u ovaj objekat Zakupac uložio 742.730,76 €, a nakon toga je Zakupodavac izdao Zakupcu potrebne saglasnosti, te izvršio kategorizaciju ovog objekta koji je dobio status malog hotela sa 4 zvjezdice.

Izgrađena površina ovog objekta iznosi 971 m², a kako bilježi V list lista nepokretnosti broj 89, KO Tepca, Opština Žabljak.

Na lokalitetu **BIOGRADSKO JEZERO** Zakupac je ugovorom preuzeo obavezu adaptacije i stavljanja u funkciju restorana i eco lodge smještajnih objekata u skladu sa Planom privremenih objekata, uz obavezu investiranja 783.632,90 €, ali kako postojeće stanje bungalova nije dozvoljavalo adaptaciju, bilo je neophodno izvršiti rekonstrukciju, za šta Zakupac, i pored pripremljene projektne dokumentacije, nije dobio saglasnost nadležnih organa, iz kojih razloga je ovaj lokalitet investirano 180.393.65 €.

Zbog svih navedenih razloga, a imajući u vidu da je Zakupac aplicirao na Javnom pozivu 2018. godine i planirao investiciju i pravio Biznis plan s uvjerenjem da će izgraditi planirane eco lodge smještajne kapacitete, a što mu u krajnjem nije omogućeno, Zakupac se u više navrata obraćao resornom ministarstvu zahtjevom za aneksiranje predmetnih ugovora iz razloga nemogućnosti realizacije planirane investicije.

Takođe, Zakupac je 29.09.2020. godine podnio tužbu Privrednom sudu Crne Gore protiv Zakupca radi utvrđenja i naknade štete (materijalne i izmakle dobiti) iz ugovora o zakupu.

Nakon sagledavanja dokumentacije koju je Ministarstvu finansija dostavilo Ministarstvo ekologije prostornog planiranja i urbanizma, te održanih sastanaka sa Zakupcem koji je ukazao da je nemoguće da ostvari planirane prihode kojima bi opravdao uloženo/investiciju, s obzirom da mu nije omogućeno da koristi lokacije u kapacitetima u kojima je potpisao ugovore na period od 10 godina, te da je do isteka predmetnih ugovora ostalo još 5 godina, a posebno imajući u vidu pomenutu tužbu, ocijenjeno je da su se stekli uslovi da razmatranje mogućnosti o eventualnom regulisanju međusobnih prava i obaveza.

U cilju definisanja međusobnih prava i obaveza Zakupodavca i Zakupca, kao i utvrđivanja strukture ulaganja na predmetnim lokacijama, Ministarstvo finansija je angažovalo vještake građevinske i finansijske struke, koji su izradili nalaz i mišljenje od 23.10.2023. godine, a kojim nalazom je, između ostalog, konstatovano sljedeće:

- Ukupna ulaganja u lokaciju Crno jezero iznose 259.892,86 € (ugovorena investicija 1.507.258 €)
- Ukupna ulaganja u lokaciju Radovan luka iznose 742.730,76 € (ugovorena investicija 108.501,68 €)
- Ukupna ulaganja u lokaciju Biogradsko jezero iznose 180.393,65 € (ugovorena investicija 783.632,90 €)

Pomenuti nalaz i mišljenje od 23.10.2023. godine, dostavljen je Zakupcu na uvid i sugestije, a na koji je isti uložio prigovor.

Takođe, važno je napomenuti da se pomenuti Konzorcijum obratio Ministarstvu finansija zahtjevom koji se odnosi na odlaganje plaćanja zakupnine za narednu godinu, imajući u vidu iskazanu namjeru za sporazumni raskid tri ugovora, iz eventualnih razloga činjenja odnosno nečinjenja sa strane zakupodavca, do iznalaženja rješenja koje se odnosi na rješavanje imovinsko pravnih odnosa između pomenutog Konzorcijuma i Države Crne Gore.

U spisima predmeta koji su dostavljeni Ministarstvu finansija navedeno je da je zakupac na lokacijama koje su predmet važećih ugovora o zakupu uložio znatno više finansijskih sredstava nego što je to bilo predviđeno istim, što je automatski od zakupca iziskivalo izdvajanje značajnih finansijskih sredstava, a koja istekom pomenutih ugovora ostaju svojina Države Crne Gore.

Nadalje, utvrđeno je da je u 2021. godini, nakon što je Vlada Crne Gore donijela Zaključak o umanjenu godišnjih zakupa državne imovine za 50%, a sve u cilju ublažavanja posljedica pandemije virusa Covid 19, Zakupac uplatio pune (neumanjene) iznose godišnje zakupnine za sve tri lokacije, te je po ovom osnovu ostalo potraživanje istog, a koje bi moglo biti predmet umanjenja za eventualno pretplaćeni iznos.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, ukazujemo da je Ministarstvo finansija aktom, broj 01-430/23-6068/2023 od 20.09.2023. godine, obavijestilo Zakupca da do rješavanja gore navedenih pitanja, nije dužan da uplati iznos godišnje zakupnine ni za jednu od lokacija koje su predmet ugovora o zakupu, do momenta sagledavanja činjeničnog ostanja odnosno definisanja obaveza ugovornih strana, te da će obavijestiti podnosioca zahtjeva, u razumnom roku, o daljim koracima u konkretnom slučaju uz napomenu da će se prilikom odlučivanja voditi računa o najboljem interesu svih ugovornih strana.