



Crna Gora

Sekretarijat za razvojne projekte

Adresa: Bulevar revolucije 7,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 220 030
fax: +382 20 220 030
www.srp.gov.me

INFORMACIJA O ISPUNJENOSTI USLOVA ZA STUPANJE NA SNAGU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU VOJNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA „MEDITERAN” ŽABLJAK SA SPORAZUMOM O PRIMOPREDAJI

Ugovor o zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, zaključen je 21. novembra 2018. godine između Vlade Crne Gore kao Zakupodavca i Konzorcijuma „CG SKI“ (koji čine privredno društvo: CG Ski d.o.o. i privredno društvo Batic International Trading LTD Estonija) u svojstvu Zakupca.

Na osnovu Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 07-5060, od 01. novembra 2018. godine, Vlada je prihvatila Ugovor o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak. Takođe, zadužen je Sekretarijat za razvojne projekte da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma prati realizaciju obaveza iz predmetnog Ugovora o zakupu.

Ugovorom je kao predmet zakupa definisano zemljište površine 13.951m², katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore, a obaveza Zakupca je izgradnja ekskluzivnog, luksuznog ekološki održivog i ekonomski profitabilnog turističkog kompleksa kategorije najmanje 4*.

Zakupac je obavezan da tokom Perioda izvršenja radova investira iznos od 5.006.660,00€ odnosno da u potpunosti poštuje i izvrši Investicionu obavezu shodno Investicionom programu, koji je sastavni dio Ugovora.

Period trajanja zakupa određen je u odnosu Datum Ispunjenja Ugovora, odnosno iznosi 30 godina od Dana Ispunjenja, uključujući i taj dan.

Za potrebe praćenja ovog projekta, formiran je radni tim kojim koordinira Sekretarijat za razvojne projekte a koji pored predstavnika Sekretarijata, čine predstavnici Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Uprave za nekretnine, Opštine Žabljak i JP Nacionalni Parkovi CG.

Shodno Ugovoru o zakupu, stupanje na snagu Ugovora, odnosno Ispunjenje, uslovljeno je ispunjenjem prethodnih uslova u roku od 120 dana od dana potpisivanja, odnosno do 21. marta 2019. godine.

U navedenom roku, u skladu sa Članom 6.1 i Članom 7.2 Ugovora o zakupu, Zakupac je bio u obavezi:

- Da svi dokumenti budu potpisani od strane Zakupca i ovjereni od strane suda/notara (ukoliko je takva ovjera dogovorena među Stranama ili neophodna u skladu sa Primjenljivim zakonima);
- Da je Vlada Crne Gore usvojila ovaj Ugovor, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Sl. List CG, br. 44/10“);
- Da je Zakupac zaključio Ugovor o korišćenju Nacionalnog parka sa javnim preduzećem nadležnim za upravljanje Nacionalnim parkom
- Da je, u skladu sa članom 7.2. Ugovora o zakupu, Zakupac podnio Zakupodavcu sljedeće dokumente:
 - Potvrdu banke o dobrom finansijskom statusu Zakupca kojom se potvrđuje da Zakupac ima dovoljno sredstava da izvrši obaveze iz Ugovora o zakupu i Investicionog programa
 - Konstitutivne dokumente Zakupca, koji će biti na snazi na dan ispunjenja
 - Činidbenu garanciju na iznos od 500.666,00 € (u skladu sa članom 27.1.1)

U skladu sa datim obavezama Investitor je 21.03.2019. godine, u skladu sa predviđenim rokom, Sekretarijatu za razvojne projekte, dostavio dokumentaciju u cilju dokaza o ispunjenju uslova, (Prilog 1) a ista obuhvata:

Za društvo „Baltic International Trading“ Ltd:

- Potvrda ABN Amro bank od dana 20.03.2019. godine;
- Izvod registarskih podataka registarskog odjeljenja Talinskog gradskog suda od dana 14.09.2004. godine;
- Zapisnik sa skupštine članova doo“Tradezone“ od dana 30. 08. 2004. godine;
- Osnivački akt društva sa ograničenom odgovornošću (Statut) od dana 10.07.2009. godine;
- Odluka Skupštine akcionara za označeno društvo od dana 09. 09. 2015. godine

Za društvo „CG SKI“ doo Žabljak:

- Potvrda Hipotekarne banke AD Podgorica od dana 20.03.2019. godine;
- Izvod iz CRPS od dana 15.03.2019. godine;
- Rješenje o registraciji za PDV od dana 17.06.2017 godine;
- Rješenje o registraciji za PIB od dana 22.02.2017. godine;
- Kopija statuta društva od dana 04.01.2018. godine;
- Kopija Odluke o promjeni izvršnog direktora od dana 04.01.2018. godine;
- Kopija ugovora o prenosu udjela od dana 04.01.2018. godine;

Potvrdu/uplatnicu o uplati zakupnine u iznosu od 70.452,55€ od dana 19. 03. 2019. godine.

Pored navedenog, Zakupac je dostavio i Ugovor o korišćenju nacionalnog parka, broj 04-655, od 21.03.2019. godine. (Prilog 2)

Takođe, u skladu sa Investicionim programom i Ugovorom o zakupu, Zakupac je dostavio i Činidbenu garanciju na predviđeni iznos od 500.666,00€ koja će ostati na snazi do izdavanja potvrde o završetku radova. (Prilog 3)

Navedena garancija br. 740-123/3 od 20.03.2019. godine, izdata je od strane Hipotekarne banke AD Podgorica sa rokom važenja do 06.03.2022. godine i dostavljena Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, koji je od Hipotekarne banke takođe obezbijedio potvrdu da je ista validna.

Predmetna dokumentacija dostavljena je svim članovima radnog tima nakon čega je povodom istog 03. 04. 2019. godine u Sekretarijatu, uz prisustvo predstavnika Investitora, održan sastanak u cilju razmatranja predmetnog i konstatovanja ispunjenosti datih uslova.

Nakon uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatovano je da uslovi za stupanje na snagu nijesu u potpunosti ispunjeni. Naime, potvrda banke o dobrom poslovanju nije u skladu Ugovorom o zakupu dok je konstatovano da svi ostali uslovi jesu ispunjeni.

U vezi sa navedenim, Sekretarijat za razvojne projekte uputio je Investitoru dopis broj 02/1-17/23 od 01. 04. 2019. godine kojim je zahtijevano dostavljanje potvrde banke koja bi se mogla smatrati valjanom, imajući u vidu da se dostavljena potvrda banke Zakupca ne može se smatrati potvrdom kojom se potvrđuje da Zakupac ima dovoljno sredstava da izvrši obaveze iz Ugovora o zakupu i Investicionog programa, kako je definisano članom 7.2 Ugovora.

Shodno tome, od strane Investitora je dana 10.04.2019. godine dostavljena je nova potvrda, izdata od strane Hipotekarne banke broj 0740-196/1, od 08.04.2019. godine (Prilog 4) u kojoj je navedeno stanje sredstava na računu u iznosu od 5.014.743,30 €, kojom se potvrđuje da je račun Zakupca aktivan na dan izdavanja potvrde, te da ima kontrolu i slobodan pristup finansijskim sredstvima koja su na računu, kao i da klijent nema dospjelih a neizmirenih obaveza prema banci.

Dakle, ugovorne strane su formalno razmijenile gore navedena dokumenta, te stoga uredno ispunile sve obaveze, odnosno uslove za stupanje na snagu Ugovora o zakupu. Nakon navedenog, u skladu sa članom 7.4 Ugovora o zakupu, predviđeno je potpisivanje posebnog dokumenta kojim se potvrđuje primopredaja lokacije Zakupcu odnosno Sporazuma o primopredaji.

Nacrt predloga navedenog Sporazuma o primopredaji, dostavljen je Sekretarijatu za razvojne projekte od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma i isti čini sastavni dio ove Informacije.

S tim u vezi, predlažemo da Vlada Crne Gore donese sljedeće

ZAKLJUČKE

1. Vlada je usvojila Informaciju o ispunjenosti uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa "Mediteran" Žabljak sa Sporazumom o primopredaji.

2. Vlada je prihvatila Predlog Sporazuma o primopredaji lokacije vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak
3. Ovlašćuje se Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma, da u ime Vlade, potpiše Sporazum o primopredaji lokacije vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak radi registracije Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak u katastar nepokretnosti Uprave za nekretnine Crne Gore
4. Zadužuje se Sekretarijat za razvojne projekte da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak i o tome jednom godišnje informiše Vladu Crne Gore.

Podgorica, dana 2019. godine

**SPORAZUM O PRIMOPREDAJI LOKACIJE VOJNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA
“MEDITERAN” ŽABLJAK**

ZAKUPODAVAC:

1. VLADA CRNE GORE

ZAKUPAC:

KOZNZORCIJUM “CG SKI” koji čine sledeće članice:

1. “CG SKI” doo, Žabljak i
2. “Baltic International trading” LTD, Estonija

Na osnovu člana 7.3 i 7.4 Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa “Mediteran” Žabljak, koji je zaključen 21.11.2018. godine u Podgorici i ovjeren kod notara Branislava Vukićevića iz Podgorice, pod brojem _____, (u daljem tekstu: “Ugovor o zakupu”), dana _____, sačinjen je:

**SPORAZUM O PRIMOPREDAJI LOKACIJE
 (“SPORAZUM”)**

Između:

I ZAKUPODAVAC:

1. Vlada Crne Gore, koju predstavlja Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu “Vlada”),

i

II ZAKUPAC

1. Konzorcijum “CG SKI” koji čine privredno društvo “CG SKI” doo Žabljak koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i čije registrovano sjedište je u Trg Durmitorskih ratnika bb Žabljak, Crna Gora koga zastupa izvršni direktor Milić Peković i privredno društvo “Baltic International Trading” LTD koje posluje u skladu sa zakonima Estonije i čije registrovano sjedište je na adresi Tartu mnt 25. Kesklinna District, Talin, Harju country 10117, koji zastupa Yulia Orlova (u daljem tekstu: “Zakupac”).

ZAKUPODAVAC I ZAKUPAC zajedno označeni kao “**Ugovorne strane**”.

Svi pojmovi koji ovdje nijesu definisani, a koji su označeni velikim slovom, imaju isto značenje kao u Ugovoru o zakupu.

Predstavnici Ugovornih strana potvrđuju spremnost da pristupe Ispunjenju, u skladu sa članom 7.4 Ugovora o zakupu.

Ugovorne strane konstatuju da je Danom ispunjenja svih Prethodnih uslova iz člana 6. Ugovora o zakupu, Ugovor o zakupu stupio na snagu.

Ugovorne strane potvrđuju i izjavljuju da su ispunjeni svi Prethodni uslovi iz člana 6.1 (a, b, c, d) Ugovora o zakupu.

Član 1.

Zakupodavac potvrđuje da je od strane Zakupca primio:

Za društvo “Baltic International Trading” ltd sledeću dokumentaciju:

- Potvrdu ABN AMRO bank od dana 20.03.2019. godine na engleskom jeziku i ovjeren prevod iste od strane ovlašćenog tumača;
- Izvod registarskih podataka registarskog odeljenja Talinskog gradskog suda od dana 14.09.2004. godine vezano za označeno društvo, na ruskom jeziku i ovjeren prevod istog od strane ovlašćenog tumača;
- Zapisnik sa skupštine članova doo „Tradezone“ od dana 30.08.2004. godine na ruskom jeziku i ovjeren prevod istog od strane ovlašćenog tumača;
- Osnivački akt društva sa ograničenom odgovornošću (Statut) od dana 10.07.2009. godine na engleskom jeziku i ovjeren prevod istog od strane ovlašćenog tumača, notarizovan i apostilizovan.
- Odluka Skupštine akcionara za označeno društvo od dana 09.09.2015. godine, na ruskom jeziku i prevod iste od strane ovlašćenog tumača.

Za društvo „CG SKI“ doo Žabljak sledeću dokumentaciju:

- Potvrda Hipotekarne banke AD Podgorica od dana 20.03.2019. godine u originalu i Potvrda Hipotekarne banke AD Podgorica od 08.04.2019. godine u originalu;
- Izvod iz CRPS za označeno društvo od dana 15.03.2019. godine u originalu;
- Rješenje o registraciji za PDV od dana 17.06.2017. godine u ovjerenoj kopiji od strane nadležnog notara;
- Rješenje o registraciji za PIB od dana 22.02.2017. godine u u ovjerenoj kopiji od strane nadležnog notara;

- Kopija statuta društva od dana 04.01.2018. godine;
- Kopija Odluke o promjeni izvršnog direktora od dana 04.01.2018. godine;
- Kopija Ugovora o prenosu udjela od dana 04.01.2018. godine sa pratećom dokumentacijom;
- Potvrdu-uplatnicu o uplati zakupnine u iznosu od 70.452,55 eura od dana 19.03.2019;
- Činidbenu garanciju broj 740-123/3 od 20.03.2019. godine, sa rokom važenja do 06.03.2022. godine, na iznos od 500.666,00 eura izdatu od strane Hipotekarne banke AD Podgorica sa Potvrdom validnosti iste, izdatom od strane Hipotekarne banke AD Podgorica, broj 02-4834/2 od 02.04.2019. godine.

Član 2.

Zakupac potvrđuje da je od strane Zakupodavca primio:

- a) Odluku Vlade Crne Gore o davanju u dugoročni zakup lokaliteta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“, Žabljak od 25.10.2018. godine.

Na Ispunjenju, Zakupodavac je obezbijedio Zakupcu sve neophodne pisane saglasnosti za upis Ugovora o zakupu i prava po osnovu Ugovora o zakupu u relevantne javne registre.

Član 3.

Ugovorne strane zajednički konstatuju da je na Dan ispunjenja potpisan Ugovor o korišćenju nacionalnih parkova između Zakupca i Javnog preduzeća za Nacionalne parkove Crne Gore.

Član 4.

Pregledavši dokumenta koja je dao Zakupac, Zakupodavac potvrđuje da iste prihvata kao dokaz o ispunjenju Prethodnih uslova od strane Zakupca u skladu sa članom 7.2 (a, b i c) i člana 9.2 Ugovora o zakupu.

Pregledavši dokument koji je dao Zakupodavac, Zakupac potvrđuje da isti prihvata kao dokaz o ispunjenju Prethodnih uslova od strane Zakupodavca u skladu sa članom 6.1 (c) Ugovora.

Član 5.

Ugovorne strane potvrđuju da su izjave iz člana 18 i 19 Ugovora o zakupu istinite i tačne na dan sačinjavanja ovog Sporazuma o primopredaji.

Član 6.

Izrazivši svoje prihvatanje, Ugovorne strane su formalno razmijenili gore navedena dokumenta, te s toga propisno ispunile sve obaveze ispunjavanja i potpisale ovaj dokument koji predstavlja Sporazum primopredaje shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu, pa je samim tim Ispunjenje kako je predviđeno u Ugovoru o zakupu u potpunosti i konačno izvršeno.

Član 7.

Danom potpisivanja ovog Sporazuma o primopredaji potvrđuje se primopredaja Lokacije Zakupcu.

Potvrđujući da ne postoje nikakva neriješena pitanja, predstavnici Ugovornih strana su pristupili potpisivanju Sporazuma o primopredaji.

U potvrdu gore navedenog, Ugovorne strane su zaključile ovaj Sporazum o primopredaji Lokacije naznačenog datuma, kojim:

Potvrđuju da u potpunosti razumiju izvršeni čin Ispunjenja i da prihvataju da sve navedeno predstavlja pravi izraz radnji Ispunjenja koje su izvršene dana _____ 2019. godine.

Potpisao
Za i u ime Zakupodavca
Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma

Potpisao
Za i u ime Zakupca
Milić Peković
