

**IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA
SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA
NA POLUOSTRVU LUŠTICA - OPŠTINA HERCEG NOVI ZA PERIOD 01.12.2016. -
15.12.2017. GODINE**

UVOD

Zaključcima broj 03-9383, od 10. septembra 2009. godine, Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: „Vlada“) prihvatila je Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom (u daljem tekstu: „Ugovor“), koji je zaključen 11. septembra 2009. godine između Vlade i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i EQUEST Capital Limited Jersey, UK (u daljem tekstu: „Konzorcijum“).

S tim u vezi, Skupština Crne Gore, na sjednici održanoj 10. decembra 2009. godine, donijela je Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore“, broj 86/09. Tačkom 5. Odluke, utvrđena je obaveza Vlade da jednom godišnje (na kraju četvrtog kvartala) Skupštini Crne Gore dostavlja izvještaj o realizovanim investicijama za tekuću godinu.

Sekretarijat za razvojne projekte (u daljem tekstu: „Sekretarijat“) pripremio je i Vladi, 17. septembra 2015. godine, dostavio Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, broj 86/09).

Takođe, Sekretarijat je 24. novembra 2016. godine dostavio Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica Opština Herceg Novi za period 31.08.2015. – 01.12.2016. godine koji je Vlada Crne Gore usvojila Zaključkom br. 08-3467 od 30. decembra 2016. godine.

U vezi sa predmetnim Zaključcima Skupštine Crne Gore, a na osnovu tačke 5. Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, broj 86/09), pripremljen je ovaj Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi za period 01.12.2016. – 15.12.2017. godine.

Aneks I Ugovora i Protokol o stupanju na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu

U pravcu stupanja na snagu Ugovora, ugovorne strane su 26. avgusta 2013. godine potpisale Protokol o pravosnažnosti ugovora (u daljem tekstu: Protokol). Protokolom je utvrđeno koji su preduslovi definisani osnovnim Ugovorom, u međuvremenu ispunjeni (njih šest), kao i tri preduslova čije je ispunjenje odloženo, a koji su definisani Protokolom:

- zaključenje ugovora između Konzorcijuma i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom (obaveza nije ispunjena),
- izdavanje garancije za valjano izvršenje posla od strane Konzorcijuma u iznosu od 1.000.000 EUR (ispunjena obaveza) i
- zaključenje ugovora između Konzorcijuma i imenovanih operatora vezano za zgrade turističke lokacije (ispunjena obaveza).

Datum potpisivanja Protokola predstavlja i dan stupanja na snagu Ugovora, a istovremeno sa potpisivanjem Protokola ugovorne strane su potpisale i Aneks I Ugovora o dugoročnom zakupu (u daljem tekstu: Aneks I). Aneksom I je, između ostalog, smanjena površina zakupljenog zemljišta za 11.594m², tako da nakon smanjenja ukupna površina lokacije izdata Konzorcijumu u skladu sa Ugovorom iznosi 510.927m², kao i na pitanja u vezi sa dostavljanjem činidbene garancije, kao i preciziran način ispunjenja ostalih preduslova iz Ugovora.

Nakon zaključenja predmetnog Aneksa I i Protokola o stupanju na snagu, ugovorne strane, nastavile su, na način kako je definisano predmetnim aktima da preduzimaju aktivnosti u pravcu izvršenja ugovornih obaveza. Ovdje prije svega ukazujemo na činjenicu koja se odnosi na obavezu kompanije da u skladu sa odredbama Aneksa I i člana 32 Ugovora dostavi bankarsku činidbenu garanciju u za dobro izvršenje posla, što je Kompanija i učinila, podnoseći, u skladu sa pomenutim članom prvu bankarsku garanciju: 22. decembra 2015. godine i drugu: 16. novembra 2016. godine, sa rokom važenja do 21.12.2017. godine. Podsjećanja radi Kompanija „Northstar” d.o.o. kasnila je u podnošenju prve činidbene bankarske garancije i stim u vezi ista je 16.05.2017. godine na ime ugovorne kazne uplatila ukupan iznos u visini od 82.857,14€.

Imajući u vidu da u prethodnom periodu nijesu ispunjene ugovorne obaveze koje se odnose na pitanja infrastrukture na lokalitetu kao i druge obaveze koje proizilaze iz osnovnog Ugovora, Zakupac se obratio Sekretarijatu za razvojne projekte za razmatranje inicijative (Predloga) za zaključenje Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu.

AKTIVNOSTI U PRAVCU ZAKLJUČENJA ANEKSA II UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU

U vezi sa navedenim, Kompanija „Northstar” d.o.o. dostavila je Sekretarijatu 26. aprila 2017. godine dokumentaciju i analize u vezi sa realizacijom projekta „Montrose” sa predlogom za zaključenje Aneksa II ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. Parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora) sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom. Ovom prilikom Investitor je dostavio sljedeću dokumentaciju kojom detaljno obrazlaže razloge koji onemogućavaju realizaciju investicionog projekta, u skladu sa važećim Ugovorom, a koja se sastoji od sljedećih dokumenata:

- Izazovi i poteškoće u realizaciji projekta sa zahtjevima za aneks ugovora o zakupu,
- Ugovori i ostala pravna dokumenta i analize,
- Analiza Ugovora sa predlozima za Aneks Ugovora,
- Tehnička i planska dokumentacija sa izvještajima;
- Status spornog dijela trase Jonsko – Jadranskog gasovoda (IAP Gošići – Hrvatska) i trase Sekcije IAP Herceg Novi i prostorni konflikt sa projektom Montrose;
- Primjedbe i sugestije na Nacrt Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje od strane kompanije „Northstar” kao zainteresovanog korisnika prostora;
- Zahtjev za izmjenu i dopunu planskog dokumenta „Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose – Dobreč”, Opština Herceg Novi,
- Preliminarni budžet za pripreme radove;
- Protokol o razvoju infrastrukture na lokalitetu „Luštica”, Opština Herceg Novi
- Status razvoja infrastrukture do lokacije projekta Montrose;
- Dopisi o geotehničkim istraživanjima terena
- Tehnički izvještaj o nagibu terena (33% - 74%) a u najvećem dijelu oko 43% - 44%;
- Montrose – Montenegro Concept Design
- Troškovi izgradnje

- Pregled projekcija poslovanja hotela u okviru projekta Montrose;
- Izvještaj o statusu projekta nezavisnog konsultanta
- Analiza tržišta
- Ostali dokumenti

S obzirom na činjenicu da je od zaključenja Aneksa I došlo do promjene određenih okolnosti, bliže obrazloženim u navedenoj dokumentaciji dostavljenoj od strane Investitora, u kojoj se, između ostalog kao najvažnije ističe pitanje obaveze obezbjeđenja Infrastrukture na lokalitetu Luštica. U skladu sa članom 11.1. Ugovora Opština Herceg Novi se obavezala da će u skladu sa obaveznim predugovorom o komunalnim uslugama zaključenim sa Konzorcijumom obezbijediti infrastrukturu i komunalne usluge do granice lokacije na mjestima, u obliku, količini po specifikaciji, kvalitetu i u zahtijevanom vremenu a u skladu sa pravima i obavezama strana ugovornica, Ugovora o komunalnim taksama iz Zakona o izgradnji objekata i uređenja prostora i Ugovora. Takođe, dostavljena dokumentacija odnosi se, između ostalog, i na pitanja planske dokumentacije, odnosa u vezi sa potpisanim Ugovorom sa hotelskim operaterom i pitanje trase gasovoda. U vezi sa predmetnom analizom Sekretarijat je sačinio Analizu neispunjenih ugovornih obaveza u odnosu na stavke izložene u predlogu Zakupca za zaključenjem Aneksa II Ugovora.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno formiran je radni tim koji su činili predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva ekonomije, Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Herceg Novi sa ciljem definisanja budućih odredbi Aneksa II osnovnog Ugovora.

Povodom navedenog pitanja odrašan je niz sastanaka radnog tima i predstavnika Investitora sa ciljem definisanja jasnih i preciznih odredbi Aneksa II a u skladu sa odredbama Ugovora. U vezi sa tim na sastanku održanom u Ministarstvu finansija, investitori su ukazali na probleme zbog kojih nijesu bili u mogućnosti da realizuju projekat a koji su navedeni u predmetnoj Analizi dostavljenoj od strane investitora, kao i da za prvu fazu projekta, ukoliko dođe do zaključenja predmetnog Aneks-a, planiraju da izgrade hotel kojim će upravljati međunarodni operater sa kojim imaju već zaključen ugovor, dok bi u ostalim fazama realizacije projekta gradili turistički kompleks - vile, koja namjena je i predviđena planom.

Takođe, na sastanku održanom između predstavnika Radnog tima i zastupnicima investitora, od 20.09.2017. godine, u prostorijama Ministarstva finansija, zastupnicima investitora, je na osnovu njihovog početnog predloga, predstavljena pregovaračka pozicija koja podrazumijeva: smanjenje minimalne investicionu obaveza prvobitnih 141.000.000,00 eura na 80.000.000,00 eura; da prva faza projekta podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije; rok za realizaciju minimalne obaveze, treba da bude tri godine; da se zakupnina uplati unaprijed, u iznosu od 2.000.000,00 eura; kroz raskidne klauzule ugovora predvidjeti da ukoliko ne dođe do realizacije na gore navedeni način, ugovor se može raskinuti, bez finansijskih obaveza po Budžet Crne Gore, sa zadržavanjem cjelokupnih, do sada uplaćenih, finansijska sredstva.

Nadalje, tokom pregovora kao ključni problem za nastavak daljih pregovora javilo se rješavanje pitanja gasovoda, čija trasa prema trenutnom stanju odnosno prema nacrtu plana obalnog područja prolazi kroz središte turističkog kompleksa koji je investitor planirao da gradi. U tom smislu Ministarstvo finansija je u saradnji sa Ministarstvom ekonomije i Ministarstvom održivog razvoja i turizma preduzelo aktivnosti u cilju rješavanja sporne trase gasovoda te je u cilju pronalaženja najpovoljnijeg rješenja dogovoreno da se sa planskog aspekta razmotre dodatne varijante trase gasovoda na teritoriji poluostrva Luštica, a sve imajući u vidu tačku povezivanja sa Republikom Hrvatskom.

Obzirom na sve navedeno, a u skladu sa zaključcima sa održanih sastanaka, investitor je dana 25.09.2017. godine dostavio dopis u kojem se izjasnio na naprijed pomenute zahtjeve i istakao da je spreman:

- da prihvati obavezu da investira 80.000.000,00 eura u okviru minimalne investicione obaveze,
- da se obavezuje na izgradnju hotela visoke kategorije u prvoj fazi projekta,
- da što se tiče zahtjeva Vlade da period trajanja minimalne investicione obaveze bude tri godine, investitor nije saglasan, pri činjenici da u prvoj fazi investicije isti treba da uloži 80.000.000,00 eura u izgradnju hotela visoke kategorije, a s obzirom na to da je to prilično složen proces i potrebno je uključiti hotelskog operatora, veliki broj konsultanata, administracije i finansijskih institucija, jasno je da to iziskuje duži vremenski period nego što je tri godine
- da što se tiče plaćanja zakupnine unaprijed u iznosu od 2.000.000,00 eura, u cilju postizanja dogovora predlaže da se činidbena garancija u iznosu od 1.000.000,00 eura iskoristi za plaćanje dodatnog dijela zakupnine, uz obavezu da do izvršenja investicije bude u stalnoj pretplati za 1.000.000,00 eura, kao i
- da prihvata da država u slučaju da ne dodje do realizacije navedene investicije ugovor se može raskinuti, bez finansijskih obaveza po Budžet sa zadržavanjem cjelokupnih, do sada uplaćenih sredstva.

Navedeni predlozi inkorporirani su u predlog Aneks-a II ugovora o dugoročnom zakupu i aktom Ministarstva finansija broj: 07-18998/1 od 03.11.2017. godine, dostavljeni Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11), a u vezi sa zaključenjem predmetnog pravnog posla.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa, je aktom broj M.br. 26/17 od 17.11.2017. godine, naveo da smatra da je predloženi Aneks II Ugovora o dugoročnom zakupu koji bi bio zaključen između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma „Northstar“ d.o.o. i „Equest Capital Limited“, u skladu sa zakonskim propisima i u interesu Države Crne Gore, uz kako je istaknuto prethodno ispunjenje obaveza od strane nadležnih državnih organa da usvoje prostorno planska dokumenta i obavezu Države u pogledu infrastrukture u okviru lokacije, o čemu se nakon potpisivanja Aneksa II Ugovora može zaključiti odgovarajući Protokol. Povodom navedenog pitanja, Investitoru je tokom pregovora o usaglašavanju predmetnog Predloga ukazano da je prostorno-planska dokumentacija za predmetnu lokaciju obuhvaćenu Ugovorom o dugoročnom zakupu mijenjana do sada dva puta i to: 1. oktobra 2009. godine kada je Vlada Crne Gore usvojila Odluku o donošenju Državne studije lokacije „Sektor 32“, kojom je, između ostalog, obuhvaćen i lokalitet budućeg projekta kompanije „Northstar“ DOO - „Montrose“, čime je ovaj preduslov iz Ugovora ispunjen i na drugi put **na osnovu inicijative investitora**, pokrenute u skladu sa zakonskim odredbama koji regulišu oblast prostornog planiranja i izgradnje, Ministarstvo održivog razvoja i turizma i kompanija „Northstar“ d.o.o. 3. jula 2014. godine su zaključili Sporazum o izradi Izmjena i dopuna DSL „Sektor 32“, na koji je Vlada Crne Gore dala saglasnost i na sjednici od 10. jula 2014. godine donijela Odluku o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 32“.

Imajući u vidu navedeno na predlog Ministarstva finansija, odnosno Radnog tima a u saradnji sa Sekretarijatom, i u skladu sa sugestijama sa sedme sjednice Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte održane 13.12.2017 godine, Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavljen je 14. decembra 2017. godine, Predlog za zaključenje Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma koji čine „Northstar“ d.o.o. Podgorica i „Equest Capital Limited“, Jersey, UK, broj: 01-8193/1 od 14.09.2009. godine,.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednicama održanim 13. i 14. decembra 2017. godine razmotrio Predlog za zaključenje predmetnog Aneksa II Ugovora i predložio Vladi Crne Gore da utvrdi Aneks. Vlada Crne Gore na sjednici održanoj 14. decembra 2017. godine razmotrila je navedeni Predlog Aneksa II ugovora dugoročnom zakupu zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma koji čine „Northstar“ d.o.o. Podgorica i „Equest Capital Limited“, Jersey, UK.

Činidbena garancija

Članom 32 predmetnog ugovora koji je potpisan između Konzorcijuma i Vlade Crne Gore propisano da je Konzorcijum obavezan da 30 dana prije isteka roka dostavi činidbenu garanciju, a imajući u vidu da je rok na koji je izdata važeća bankarska garancija 21.12.2017. godine, te da obaveza dostavljanja garancije dopijeva 21.11.2017. godine, Sekretarijat je dopisom broj: 02/2-4/8 od 27. 10. 2017. godine zatražio od Konzorcijuma da u svemu u skladu sa članom 32 Ugovora dostavi Činidbenu garanciju u iznosu od 1.000.000€ sa rokom važenja do 21.12.2018. godine.

Zakupac je u svemu prema odredbi 32 Ugovora 8.12.2017. godine dostavio Sekretarijatu za razvojne projekte bankarsku činidbenu garanciju sa rokom važenja do 21.12.2018. godine. Navedena činidbena garancija pomenutog datuma upućena je izdavaocu (Hipotekarnoj banci ad. Podgorica) na adekvatnu provjeru. Hipotekarna banka je, dopisom br. 02-15331/2 od 14. decembra 2017. godine, potvrdila da je Činidbena garancija broj 101-2489/3 izdata 07.12.2017. godine, validna, kao i da je ista potpisana od strane lica koja su na to ovlašćena internim aktima Banke.

Infrastruktura:

Shodno članu 1.1.24 Ugovora, „Infrastruktura i komunalne usluge“ označavaju pristup putu, poštanske usluge, internet širokog dometa, mobilnu telefoniju, fiksne telefonske linije, kanalizacioni sistem i struju, snabdjevanje pitkom vodom do granice lokacije, kao i povezanu infrastrukturu koja je u posjedu i/ili je izgrađena ili će biti izgrađena od strane odgovornog pružaoca komunalnih usluga, a nalazi se izvan lokacije. U skladu sa članom 11.2 Ugovora, Konzorcijum će izgraditi, upravljati infrastrukturom i komunalnim uslugama na lokaciji, za period trajanja zakupa.

Shodno Ugovoru, Opština Herceg Novi ima obavezu da obezbijedi infrastrukturu i komunalne usluge do granica lokacije na mjestima, u obliku, količini po specifikaciji, kvalitetu i u zahtijevanom vremenu, a u skladu sa pravima i obavezama strana ugovornica, Ugovora o komunalnim taksama iz Zakona o izgradnji objekata i uređenja prostora i Ugovora.

Imajući u vidu da se pitanje infrastrukturnog opremanja pokretalo i tokom pregovora povodom Aneksa II, Sekretarijat se, 15.12.2017. godine, sa ciljem pravovremenog praćenja predmetne ugovorne obaveze obratio nadležnim organima Opštine Herceg Novi (Agenciji za izgradnju i razvoj i Sekretarijatu za planiranje prostora i izgradnju Opštine Herceg Novi), kako bi se u odnosu na prethodni izvještani period utvrdio status navedenog pitanja. Shodno informacijama dobijenim ukazujemo na sledeće aktivnosti koje su od prethodnog izvještajnog perioda preduzete od strane navedenih organa:

- Snimanje trase puta i izrada Elaborata eksproprijacije - trasa puta je snimljena dok Elaborat nije urađen već je ostavljeno da se on uradi na osnovu Glavnog projekta
- Izrada Glavnog projekta putne infrastrukture – planira se raspisivanje tendera za izradu glavnog projekta na osnovi idejnog rješenja

- Elektroenergetska infrastruktura: ovo pitanje je realizovano. Obezbijedena je TS „Klinci”.
- Vodovodna infrastruktura: u vezi sa pitanjem izgradnje vodovodne infrastrukture, Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog, obaviješteni smo da je idejno rješenje završeno kao i da se čeka pozitivno mišljenje kako bi se raspisao tender za izradu glavnog projekta.
- Što se tiče rješavanja pitanja odvođenja otpadnih voda, stav Opštine Herceg Novi je da ovo pitanje investitor treba da rješava unutar projektnog lokaliteta, kroz izgradnju autonomnog sistema.

Takođe, Investitor je dopisom od 8.12.2017. godine dostavio Sekretarijatu pregled aktivnosti koje je kompanija preduzimala tokom 2017. godine u pravcu realizacije projekta, odnosno usaglašavanja Predloga aneksa sa posebnim osvrtom na aktivnosti koje je planirao da preduzme nakon potpisivanja Aneksa II a koje predstavljaju osnovu za pripremu potrebne dokumentacije u cilju što bržeg otpočinjanja realizacije projekta. Zakupac je angažovao brojne renomirane međunarodne i lokalne konsultante kako bi se na pravi način pripremio projekat za narednu fazu.

Predmetnim pregledom aktivnosti Investitor je istakao da je Kompanija sa projektom „Montrose” učestvovala na festivalu FREI 2017 zajedno sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma koji se održavao u periodu od 15. do 18. maja 2017. godine u Budvi, kao i festivalu MIPIM koji se održavao u Kanu. Takođe, ukazano je da su predstavnici Kompanije održavali redovne kontakte sa svojim poslovnim partnerima na Bliskom istoku, Velikoj Britaniji i uopšte zemljama EU u kojima posluju, aktivno promovišući Crnu Goru kao investicionu destinaciju i projekat „Montrose”.

Uzimajući u obzir navedeno, predlažemo da Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte usvoji sljedeće

ZAKLJUČKE

1. Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte na sjednici održanoj ____ decembra 2017. godine razmotrio je Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi za period 01.12.2016. – 15.12.2017. godine
2. Zadužuje se Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte da Izvještaj iz tačke 1 ovih Zaključaka dostavi Vladi Crne Gore na razmatranje i usvajanje.