

INFORMACIJA O REALIZACIJI ZAKLJUČAKA VLADE CRNE GORE BROJ 07-3852 I 07-3880 OD 06.08.2020.GODINE

Vlada Crne Gore donijela je Zaključke broj: 07-3852 od 06.08.2020. godine kojima je tačkom 2. dala saglasnost na Aneksa III Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, dok se tačkom 3. istih Zaključaka ovlašćuje Darko Radunović, nekadašnji ministar finansija, da u ime Vlade, potpiše Aneks III iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Takođe, Vlada Crne Gore je donijela i Zaključke broj: 07-3880 od 06.08.2020. godine, kojima je tačkom 2. dala saglasnost na Protokol o stupanju na snagu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, dok se tačkom 3. istih Zaključaka ovlašćuje Darko Radunović, nekadašnji ministar finansija, da u ime Vlade, potpiše Protokol iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Postupajući u skladu sa navedenim zaključcima Aneks III Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, zaključen je kod notara Senada Redžepagića, sa službenim sjedištem u Baru, poslovne oznake UZZ 463/2020, NKCG-BR-34/2020 od 14.08.2020. godine, dok je Protokol o stupanju na snagu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar zaključen kod notarke Marine Milošević, sa službenim sjedištem u Baru, poslovne oznake UZZ broj 409/2020 od 12.08.2020. godine.

Takođe, Ugovorne strane su zaključile i Sporazum, broj: 01-13148/8 od 14.08.2020. godine, koji se odnosi na zamjenu sredstava obezbjeđenja investicionih ulaganja, kojim sagalsno izjavljuju da žele da izvrše zamjenu sredstava obezbjeđenja investicionih ulaganja navedenih u Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, UZZ 1135/2019 od 02.12.2019. godine, u dijelu koji se odnosi na obezbjeđenje činidbene garancije, za period do otpočinjanja investicione obaveze odnosno 360 dana od dana stupanja na snagu Ugovora, na način što će se kao sredstvo obezbjeđenja umjesto činidbene garancije za navedeni period, na imovini koja je predmet Ugovora, uspostaviti teret hipoteka u skladu sa važećim zakonskim propisima, Ugovorom, Zaključkom Vlade Crne Gore broj: 07-3852 od 06.08.2020. godine i Anex III Ugovora od 14.08.2020. godine.

Dana 21.12.2022.godine zahtjevom broj: 197/12 od 19.12.2022. godine, Investitor se obratio Ministarstvu finansija radi pokretanja postupka brisanja tereta hipoteke sa lokacije koja je predmet Ugovora, kako bi nesmetano mogao da realizuje Investicionu obavezu u skladu sa Ugovorom i zakonom.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo finansija je isti cijenilo osnovanim.

Naime, napomene radi, Ministarstvu finansija zahtjevom broj 02/05 od 20.05.2019. godine, obratilo se pravno lice "LSG" d.o.o. iz Bara, za kupovinu nepokretnosti – u zahvatu urbanističke parcele broj UP 1, u ukupnoj površini od 29.071 m², zona „A“, Blok 1, u zahvatu DUP-a „Topolica III“, Izmjene i dopune, u Opštini Bar, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje ekskluzivnih objekata turizma i to hotela kategorije 5*, a sve u skladu sa namjenom shodno planskom dokumentu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a u skladu sa redovnom procedurom, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, sa aspekta prostornog planiranja.

U skladu sa članom 43 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09 i 40/11) pravno lice "Dreamy" d.o.o. Podgorica je izvršilo procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti, a sve u svrhu investicionog ulaganja, odnosno izgradnje hotela visoke kategorije sa 5*, koji je sačinjen jula 2019. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m² iznosi 132,00 €, obzirom da na tržištu nije bilo podataka o transakcijama ili ponudama nepokretnosti sličnih karakteristika predmetnoj, pa se procjeni prišlo primjenom prinosnog pristupa, kao jedinim mogućim u konkretnom slučaju. Pri tome je posebno analiziran aspekt optimalne iskorišćenosti zemljišne parcele, što je opredijelilo i izbor vrste poslovanja planiranog hotelskog kompleksa koja maksimizira njegovu produktivnost.

Rješenjem Ministarstva finansija, broj 01-10831/1 od 05.07.2019. godine, formirana je međuresorna Tenderska komisija, koju su činili predstavnici Ministarstva finansija, nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i nekadašnjeg Sekretarijata za razvojne projekte.

Zadatak Tenderske komisije je bio da pripremi tendersku dokumentaciju i sprovede postupak prodaje predmetnih nepokretnosti putem prikupljanja ponuda, u skladu sa zakonom.

S tim u vezi, Vlada Crne Gore, na sjednici održanoj dana 25. jula 2019. godine, donijela je Zaključke broj: 07-3312, kojima je tačkom 1. prihvatila Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti sa investicionim ulaganjima, u Opštini Bar, u svojini Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje ekskluzivnih objekata turizma, i to hotela kategorije pet zvjezdica.

Tačkom 2. istih Zaključaka Vlada Crne Gore dala je saglasnost za prodaju nepokretnosti sa investicionim ulaganjima i to katastarskih parcela br. 4931/3, broj zgrade 1, 4931/3, 4954/5, 4955/1, 4955/2 broj zgrade 1, 4955/2, 4956, 4957/1, 4958/1, 4959/1, 4960/1, 4961/3, 4963/1, 4964/3, 4965/3, 4967/3 i 4968/3, sve upisane u list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, kao svojina Crne Gore 1/1, raspolaganje Vlade Crne Gore 1/1, ukupne površine 29.071 m², a koje ulaze u sastav UP 1, zona "A", Blok 1, DUP "Topolica III" Izmjene i dopune, dok se tačkom 3. pomenutih Zaključaka zadužuje Tenderska komisija da sprovede postupak prodaje nepokretnosti sa investicionim ulaganjima, u zahvatu DUP „Topolica III“ – Izmjene i dopune, u Opštini Bar, u svojini Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, putem prikupljanja ponuda, pri čemu je minimalna cijena zemljišta u postupku prodaje 132,00 € po m².

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada Crne Gore.

Tenderska komisija objavila je dana 01.08.2020. godine Javni poziv i dana 03.08.2019. godine Izmjenu Javnog poziva za podnošenje ponuda na Tenderu za prodaju nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, u vlasništvu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje ekskluzivnih objekata turizma, i to hotela kategorije pet zvjezdica, u dnevnim novinama „Pobjeda“ i na internet stranici Ministarstva finansija.

Nakon isteka roka za dostavljanje ponuda, u skladu sa Javnim pozivom, Tenderska komisija je na sjednici održanoj dana 23.09.2019. godine, otvorila dostavljenu ponudu, uz prisustvo predstavnika ponuđača – privrednog društva „LSG“ d.o.o. Bar, koji je priložio punomoćje Konzorcijuma „LSG“, koji čine: d.o.o. Teritorijalna međuprivredna asocijacija „LIKO HOLDING“, „LSG“ d.o.o. Bar i „SOHO GRADNJA“ d.o.o. bar, koji Konzorcijum je, ujedno bio i jedini ponuđač.

Pomenutu ponudu Tenderska komisija je, nakon razmatranja, ocijenila blagovremenom i formalno ispravnom, i u skladu sa Instrukcijama ponuđačima Tenderska komisija je uputila poziv Ponuđaču za otpočinjanje pregovora za zaključenje Ugovora o kupoprodajinepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar koje ulaze u sastav UP 1, zona "A", Blok 1, DUP "Topolica III" Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar.

S tim u vezi, Tenderska komisija je u skladu sa zakonskim ovlašćenjima pokrenula i završila postupak pregovora sa Ponuđačem u vezi sa Nacrtom Ugovora, isti usaglasila i dostavila radnim tijelima Vlade Crne Gore na razmatranje i usvajanje.

Vlada Crne Gore je donijela Zaključke broj: 07-226, na sjednici od 21. novembra 2019. godine, kojima je tačkom 1. usvojila Izvještaj Tenderske komisije o rezultatima Tendera za

prodaju nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, u vlasništvu države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje ekskluzivnih objekata turizma, i to hotela kategorije pet zvjezdica sa analizom formalne ispravnosti i ispunjenosti uslova podnijete ponude i zaključila da ovom materijalu ukine stepen tajnosti „INTERNO“, dok je tačkom 2. istih Zaključaka prihvatila dostavljeni Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar koje ulaze u sastav UP 1, zona „A“, Blok 1, DUP „Topolica III“ Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, a tačkom 3. pomenutih zaključaka ovlasila Darka Radunovića, nekadašnjeg ministra finansija, da u ime Vlade, potpiše Ugovor iz tačke 2. ovih Zaključaka, dok je tačkom 4. Vlada zadužila Ministarstvo finansija da, u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Sekretarijatom za razvojne projekte, prati implementaciju obaveza iz Ugovora iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Nakon dobijanja zaključaka Vlade, Vlada Crne Gore –Ministarstvo finansija i Konzorcijum „LSG“ su zaključili Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, kod notarke Marine Milošević u Baru, UZZ broj 1135/2019.

Tačkom 2.2.2. predmetnog Ugovora je ugovoreno da će, Kupac Kupoprodajnu cijenu isplatiti u cjelosti u roku od 120 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora i njegove notarizacije/ ovjere kod nadležnog notara, u skladu sa mjerodavnim pravom Crne Gore, na žiro račun Prodavca – Glavni račun državnog trezora broj 907-83001-19, dok je do ispunjenja ove obaveze od strane Kupca Ministarstvo finansija imalo pravo da zahtijeva produženje garancije ponude dostavljenje na tenderu, u iznosu od 300.000,00 eura.

Kupac je Ministarstvu finansija dostavio dopis dana 23.03.2020. godine, u kojem je bilo navedeno da smo svjedoci da je Svjetska zdravstvena organizacija proglasila Coronavirus (COVID-19) pandemijom i da mnoge zemlje zatvaraju svoje granice i proglašavaju vanredno stanje. S tim u vezi, ograničenja kretanja, kao i mjere zaštite koje su preduzele nadležne državne vlasti, u kratkom i nepredvidivom roku ograničili su kompaniji „Liko Soho Group“ pristup novčanim sredstvima koja su od strane osnivača bila izdvojena za ovu namjenu i koja su deponovana kod banaka u Švajcarskoj. Konkretno, ograničenje da transakcije veće od 500.000,00 € zahtijevaju lično prisustvo u bankarskim procedurama i postupcima poštovanja zakona, što nije moguće izvesti do kraja karantina u evropskim zemljama, kao i činjenica ograničavanja kretanja između država i obaveznog katantina u slučaju ulaska u druge zemlje, uslovile su trenutnu nemogućnost ispunjenja obaveza predviđenih članom 2.2.2. Ugovora.

Takođe su naveli da, imajući u vidu navedene okolnosti, član 12.1.3. zaključenog Ugovora, kao i odredbe člana 332 stav 3 Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list Crne Gore“, br. 47/08, 4/11 i 22/17), mole da zajednički i u duhu dobrih poslovnih običaja, nademo razumijevanje za nastalu situaciju i razmotrimo odlaganje ispunjenja obaveze predviđene članom 2.2.2. pomenutog Ugovora.

Istakli su i to da je za njih izuzetno važno da zadrže snažan i produktivan odnos, koji će njihov investicioni projekat završiti u bliskoj budućnosti, kao i da imaju snažne namjere za obavljanje investicionih aktivnosti u Crnoj Gori, u prilog čemu govori činjenica da su do sada uložili preko 1.500.000,00 € u projektovanje (idejni i glavni projekat), izradu studije i biznis plana, garancija ponude i pripremu tenderske dokumentacije.

U tom periodu Ministarstvo zdravlja Crne Gore je na prijedlog Instituta za javno zdravlje Crne Gore i Nacionalnog koordinacionog tijela za zarazne bolesti, a u cilju sprječavanja pojave i širenja virusa, donijelo Naredbe za preduzimanje privremenih mjera za sprječavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog Koronavirusa sa Preporukama za sprječavanje unošenja zaraznih bolesti u zemlju i njihovog prenošenja u druge zemlje, broj: 8-501/20-129/167 od 13.03.2020. godine, broj: 8-501/20-129/189 od 16.03.2020. godine, a u skladu sa Zakonom o zaštiti stanovništva od zaraznih bolesti („Sl. list Crne Gore“, broj 12/18).

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, prije svega tadašnju epidemiološku situaciju, sa posebnim osvrtom na tačku 12.1.3. predmetnog Ugovora kojom je propisano da ako je zbog Više sile privremeno onemogućeno izvršavanje bilo kakve obaveze iz ovog Ugovora, rok za ispunjenje obaveza se produžava, i to za vrijeme trajanja više sile, kao i tačke 13.7. istog Ugovora, kojom je propisano da se Izmjene ovog Ugovora mogu se vršiti samo pisanim sporazumom Ugovornih strana, nekadašnje Minisatrstvo finansija zahtjev pravnog lica „Liko Soho Group“ je cijenilo opravdanim i predložilo Vladi Crne Gore da da saglasnost na Predlog Aneks Ugovora, kojim se rok za ispunjenje obaveze produžava se za period od najduže 90 dana od dana 01.04.2020. godine do kad je važeća garancija ponude dostavljena na tender, u iznosu od 300.000,00 eura, odnosno za vrijeme trajanja okolnosti koje su uticale na izvršenje obaveza iz ovog Ugovora, a u skladu sa tačkom 12.1.3. Ugovora.

S tim u vezi, Vlada Crne Gore je donijela Zaključke broj: 07-46 od 26. marta 2020. godine, kojima je tačkom 2. dala saglasnost na Predlog aneksa Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, dok se tačkom 3. istih Zaključaka ovlašćuje Darko Radunović, nekadašnji ministar finansija, da u ime Vlade, potpiše Aneks iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Postupajući u skladu sa navedenim, nekadašnje Ministarstvo finansija je zaključilo Aneks broj: 01-5985/2 od 27.03.2020.godine kojim je rok za ispunjenje obaveze – uplate kupoprodajne cijene produžen za period od najduže 90 dana od dana 01.04.2020. godine odnosno za vrijeme trajanja okolnosti koje su uticale na izvršenje obaveza iz ovog Ugovora, a u skladu sa tačkom 12.1.3. Ugovora, takođe produžena je važeća garancija ponude koja je dostavljena na tenderu u iznosu od 300.000,00 eura.

Nadalje, dana 15.06.2020.godine Konzorcijum “LSG” dostavio je Ministarstvu finansija obraćanje u kojem je između ostalog navedeno da su poštujući ugovorene obaveze do sada u navedeni projekat uložili preko 1.500.000,00 € u projektovanje (idejni i glavni projekat), izradu studije i biznis plana, garancija ponude i pripremu tenderske dokumentacije.

U februaru 2020. godine, dobili su saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, posao projektovanja svih faza završili, uradili su geološka i druga istraživanja terena, u saradnji sa resornim ministarstvima u kontinuitetu preduzimali su aktivnosti za realizaciju ugovorenih obaveza, a plan je bio da sa radovima počnu 21.05.2020. godine, te da kako navedeni rok ističe 01.07.2020.godine a kako okolnosti koje su uticale na izvršenje obaveza iz ovog Ugovora, još uvijek nijesu bile prestale obzirom da granice iz svih zemalja nijesu bile otvorene što je njima predstavljalo prepreku za partnera, jer su transakcije veće od 500.000,00 € zahtijevale lično prisustvo u bankarskim procedurama i postupcima, zatražili su da nekadašnje Ministarstvo finansija, odnosno Vlada Crne Gore razmotre mogućnost odlaganja ispunjenja obaveze predviđene članom 2.2.2. Ugovora i članom 2.2.2.a Aneksa Ugovora na period od najduže 45 dana od dana 01.07.2020. godine, do kad će produžiti garanciju ponude dostavljenu na tenderu u iznosu od 300.000,00 eura, odnosno za vrijeme trajanja okolnosti koje su uticale na izvršenje obaveza iz ovog Ugovora, a u skladu sa tačkom 12.1.3. Ugovora i odredbe člana 332 stav 3 Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list Crne Gore”, br. 47/08, 4/11 i 22/17).

Obzirom na navedeno, prije svega tadašnju epidemiološku situaciju, sa posebnim osvrtom na tačku 12.1.3. predmetnog Ugovora kojom je propisano da ako je zbog Više sile privremeno onemogućeno izvršavanje bilo kakve obaveze iz ovog Ugovora, rok za ispunjenje obaveza se produžava, i to za vrijeme trajanja više sile, kao i tačke 13.7. istog Ugovora, kojom je propisano da se Izmjene ovog Ugovora mogu vršiti samo pisanim sporazumom Ugovornih strana, nekadašnje Ministarstvo finansija je zahtjev pravnog lica „Liko Soho Group” cijenilo opravdanim i predložilo Vladi Crne Gore da sa saglasnost na Predlog Aneks II Ugovora, kojim se rok za ispunjenje obaveze produžava se za period od najduže 45 dana od dana 01.07.2020. godine do kad je i važeća garancija ponude dostavljena na tenderu u iznosu od 300.000,00 eura, odnosno za vrijeme trajanja okolnosti koje su uticale na izvršenje obaveza iz ovog Ugovora, a u skladu sa tačkom 12.1.3. Ugovora.

S tim u vezi, Vlada Crne Gore je donijela Zaključke broj: 07-96 od 25.06.2020. godine, kojima je tačkom 2. dala saglasnost na Aneks II Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, dok se tačkom 3. istih Zaključaka ovlašćuje Darko Radunović, nekadašnji ministar finansija, da u ime Vlade, potpiše Aneks II iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Postupajući u skladu sa navedenim, Ministarstvo finansija je zaključilo Aneks II predmetnog ugovora zaključen dana 26.06.2020. godine, pod brojem: 01-11109/1, kojim je rok za ispunjenje obaveze – uplate kupoprodajne cijene produžen za period od najduže 45 dana od dana 01.07.2020. godine do kad je i važeća garancija ponude dostavljena na tenderu u iznosu od 300.000,00 eura, odnosno za vrijeme trajanja okolnosti koje su uticale na izvršenje obaveza iz ovog Ugovora, a u skladu sa tačkom 12.1.3. Ugovora, takođe produžena je važeća garancija ponude koja je dostavljena na tenderu u iznosu od 300.000,00 eura.

Nadalje, Direktorat za državni trezor je Direktoratu za imovinsko-pravne poslove Ministarstva finansija, dostavio dopis broj: 06-3199/1 od 01.07.2020. godine, u kom je navedeno da je uplata po Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar po UZZ-1135, u iznosu od 3.692.304,00 €, izvršena dana 01.07.2020. godine na Glavni račun Državnog trezora 90700000008300119, od strane CKB banke, sa računa 51000000000000186.

Naime, tačkom 3.1 Ugovora o kupoprodaji sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, ovjerenog kod notarke Marine Milošević sa službenim sjedištem u Baru, UZZ broj 1135/2019 od 02.12.2019. godine, propisano je da ovaj Ugovor, sa izuzetkom prava i obaveza Ugovornih strana iz članova: 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.3, 2.4 i 4.6 koji će postati obavezujući Datumom potpisivanja na način utvrđen ovim Ugovorom, će stupiti na snagu datumom Zaključenja transakcije, odnosno potpisivanje Protokola o Zaključenju transakcije kojim se potvrđuje da su svi Preduslovi iz člana 3.2 propisno ispunjeni.

Dalje, tačkom 3.2.1 je propisano da su Ugovorne strane saglasne da će do Zaključenja transakcije u skladu sa ovim Ugovorom doći nakon ispunjenja svih Preduslova navedenih u Ugovoru.

Tačkom 3.2.2 predmetnog Ugovora je propisano da nakon što budu ispunjeni svi preduslovi za Zaključenje transakcije, odnosno preduzeta i posljednja radnja neophodna za nastupanje Zaključenja transakcije, Ugovorne strane će se saglasiti o datumu Zaključenja transakcije koji neće biti kasniji od tri poslovna dana od dana kada je ispunjena posljednja radnja neophodna za nastupanje Zaključenja transakcije.

Kako su bili ispunjeni svi preduslovi iz tačke 3.2.1 predmetnog Ugovora za zaključenje transakcije, a kako je tačkom 3.2.2 istog ugovora propisano da će se ugovorne strane saglasiti o datumu zaključenja transakcije koji neće biti kasniji od tri poslovna dana od dana kada je ispunjena posljednja radnja neophodna za nastupanje zaključenja transakcije, Ministarstvo finansija je predložilo Vladi Crne Gore da da saglasnost na Predlog Protokola o stupanju na snagu Ugovora o kupoprodaji nepokretnostima sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar.

Nadalje, Kupac je Ministarstvu finansija dostavio zahtjev broj 55/07 od 27.07.2020. godine, za zaključenje Anexa III Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti nepokretnostima sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u listu nepokretnosti broj 152,

KO Novi Bar, UZZ br. 1135/2019 od 02.12.2019. godine, u kom je navedeno da shodno odredbama navedenog Ugovora i Aneksa I i Aneksa II istog, a imajući u vidu tadašnje otežane okolnosti na tržištu, uzrokovane proglašenjem pandemije Coronavirusa (COVID-19), mole za razmatranje izmjena predmetnog Ugovora, promjenom sredstva obezbjeđenja do otpočinjanja investicione obaveze definisane članom 4.6 ovog Ugovora, na način što bi se činidbena garancija zamijenila uspostavljanjem hipoteke prvog reda, u korist Prodavca, do momenta otpočinjanja investicije, u kom trenutku bi se ista zamijenila činidbenom garancijom, kao i produžetak roka za izradu i revidovanje tehničke dokumentacije, a koji je direktno u vezi sa otpočinjanjem investicione obaveze, definisanog članom 4.3.1 Ugovora sa 180 na 360 dana.

Naime, kako je članom 308 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09) je propisano da radi obezbjeđenja određenog potraživanja nepokretna stvar može biti opterećena pravom zaloge u korist povjerioca (hipoteka) koji je ovlašćen, na način propisan zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nepokretnosti prije povjerilaca koji na njoj nemanju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti kao i epidemiološku situaciju koja je vladala u tom trenutku, sa posebnim osvrtom na tačku 12.1.3. predmetnog Ugovora kojom je propisano da ako je zbog Više sile privremeno onemogućeno izvršavanje bilo kakve obaveze iz ovog Ugovora, rok za ispunjenje obaveza se produžava, i to za vrijeme trajanja više sile, a zatim i tačku 13.7. predmetnog Ugovora, kojom je propisano da se Izmjene ovog Ugovora mogu vršiti samo pisanim sporazumom Ugovornih strana, Minisatrstvo finansija zahtjev pravnog lica „Liko Soho Group“ je cijenilo opravdanim i predložilo Vladi Crne Gore da nakon potpisivanja Protokola o stupanju na snagu Ugovora o kupoprodaji nepokretnostima sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, da saglasnost na Predlog Aneksa III Ugovora, a kojim se rok za obavezu Kupca da obezbijedi da Tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata u roku od 180 dana od datuma stupanja Ugovora na snagu, produžava najduže na 360 dana od datuma stupanja Ugovora na snagu, kao i mijenja sredstvo obezbjeđenja do otpočinjanja investicione obaveze, na način što se činidbena garancija mijenja uspostavljanjem hipoteke prvog reda, u korist Prodavca, do momenta otpočinjanja investicije, u kom trenutku će se ista zamijeniti činidbenom garancijom, a sve u skladu sa tačkom 12.1.3 Ugovora.

U skladu sa naprijed navedenim Vlada Crne Gore je donijela Zaključke broj: 07-3852, od 06.08.2020. godine kojima je tačkom 2. dala saglasnost na Aneksa III Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN

broj 152, KO Novi Bar, dok se tačkom 3. istih Zaključaka ovlašćuje Darko Radunović, nekadašnji ministar finansija, da u ime Vlade, potpiše Aneks III iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Takođe, Vlada Crne Gore je donijela i Zaključke broj: 07-3880 od 06.08.2020. godine, kojima je tačkom 2. dala saglasnost na Protokol o stupanju na snagu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, dok se tačkom 3. istih Zaključaka ovlašćuje Darko Radunović, nekadašnji ministar finansija, da u ime Vlade, potpiše Protokol iz tačke 2. ovih Zaključaka.

Aneks III Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, zaključen je kod notara Senada Redžepagića, sa službenim sjedištem u Baru, poslovne oznake UZZ 463/2020, NKCG-BR-34/2020 od 14.08.2020. godine, dok je Protokol o stupanju na snagu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, zona A, blok 1, DUP Topolica III – izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar zaključen kod notarke Marine Milošević, sa službenim sjedištem u Baru, poslovne oznake UZZ broj 409/2020 od 12.08.2020. godine.

Takođe, Ugovorne strane su zaključile i Sporazum, broj: 01-13148/8 od 14.08.2020. godine, koji se odnosi na zamjenu sredstava obezbjeđenja investicionih ulaganja, kojim saglasno izjavljuju da žele da izvrše zamjenu sredstava obezbjeđenja investicionih ulaganja navedenih u Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP 1, Zona A, Blok 1, DUP Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972 m², upisane u LN broj 152, KO Novi Bar, UZZ 1135/2019 od 02.12.2019. godine, u dijelu koji se odnosi na obezbjeđenje činidbene garancije, za period do otpočinjanja investicione obaveze odnosno 360 dana od dana stupanja na snagu Ugovora, na način što će se kao sredstvo obezbjeđenja umjesto činidbene garancije za navedeni period, na imovini koja je predmet Ugovora, uspostaviti teret hipoteka u skladu sa važećim zakonskim propisima, Ugovorom, Zaključkom Vlade Crne Gore broj: 07-3852 od 06.08.2020. godine i Anex III Ugovora od 14.08.2020. godine.

U skladu sa Ugovorom Investitor je Ministarstvu finansija dana 09.08.2021.godine dostavio dokaz o prijavi gradnje resornom Ministarstvu odnosno Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i činidbenu garanciju u iznosu od 301.080,00 eura, za prvu Investicionu godinu.

U skladu sa navedenim Ugovorom, obaveza investitora je da u prvoj investicionoj godini uloži iznos od 10.036.000,00 eura.

Danom otpočinjanja Investicione obaveze smatra se dan izdavanja pozitivnog zapisnika o prijavi gradnje od strane resornog Ministarstva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma rješenjem broj:UP II 12-042/22-252 od 19.10.2022.godine, izdalo potrebnu saglasnost odnosno prijavu gradnje, u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i odredbom 4.4 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Bar, koje ulaze u sastav UP1, Zona A, Blok 1, Dup Topolica III – Izmjene i dopune, površine 27.972m², List nepokretnosti broj 152, UZZ broj:1135/2019.

Takođe, dana 05.09.2022. godine, Investitor je Ministarstvu dostavio činidbenu garanciju na ugovoreni iznos odnosno na iznos od 301.080,00 eura, a sve u skladu sa zahtjevom ovog Ministarstva broj: 05-430/22-20315/1 od 04.08.2022.godine.

U skladu sa svim naprijed navedenim, konstatovano je da su se stekli uslovi za pokretanje postupka brisanja upisanog tereta - hipoteke kod Uprave za katastar i državnu imovinu Područne jedinice Bar.