

**INFORMACIJA O STATUSU REALIZACIJE ZAKLJUČAKA VLADE CRNE GORE, BROJ: 07-3770 SA
SJEDNICE OD 7. DECEMBRA 2017. GODINE**

Vlada Crne Gore je, na sjednici od 7. decembra 2017. godine, donijela zaključke, broj 07-3770, kojima je usvojila Informaciju o realizaciji aktivnosti na projektu Luštica Bay u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine.

S tim u vezi, tačkom 4. navedenih zaključaka zadužuju se Ministarstvo finansija i nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, intenziviraju aktivnosti po pitanju odobravanja zalaganja prava iz Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine.

Naime, kompanija "Luštica Development" AD Tivat je Ministarstvu finansija dostavila akt broj 85/2022 od 19.09.2022. godine, u kojem je navedeno da shodno planiranoj dinamici, nakon završetka ovogodišnje ljetnje turističke sezone, društvo "Luštica Development" AD Tivat, nastavlja sa intenzivnim investicionim radovima na izgradnji turističkih sadržaja i prateće infrastrukture u naseljima "Marina" i "Centrale", kao i radovima na završetku prve faze golf igrališta, čime se obezbjeđuje stabilan i kontinuiran razvojni ciklus projekta Luštica Bay, pa su, podsjećanja radi, naveli da vrijednost investicije u pogledu realizovanih radova, na datum sačinjavanja predmetnog dopisa, kumulativno prelazi 350.000.000,00 eura, kao i da u skladu sa projektovanim investicionim radovima, kompanija "Luštica Development" AD Tivat obezbjeđuje neophodna sredstva kroz različite izvore finansiranja, koja između ostalog, uz sopstveni kapital i akcionarske zajmove podrške od strane kompanije "rascom Development Holding", kao većinskog akcionara, uključuju i kreditna sredstva koja kompanija "Luštica Development" AD Tivat obezbjeđuje od poslovnih banaka.

Stoga, u skladu sa takvim principima, naveli su da je kompanija "Luštica Development" AD Tivat, dana 13.09.2022. godine, zaključila Ugovor o srednjeročnom kreditu sa Alta Bankom AD Beograd, sa sjedištem na Bulevaru Zorana Đinđića br. 121, Novi Beograd, Republika Srbija, MB 07074433, PIB 10001829, u svojstvu zajmodavca, a kojim se kompaniji "Luštica Development" AD Tivat, podložno ispunjenju određenih uslova, odobrava srednjeročni kredit za finansiranje trajnih obrtnih sredstava namijenjenih projektu Luštica Bay, u iznosu do 8.300.000,00 eura (osam miliona i tri stotine hiljada eura), sa rokom dospjeća do 36 mjeseci, uključujući grace period od 12 mjeseci.

Ugovor o kreditu, u poglavlju 8 "Instrumenti obezbjeđenja", predviđa da će Banka pustiti kredit u tečaj nakon ispunjenja određenih uslova, a koji između ostalog, uključuju i (i) dostavljanje pisma podrške Vlade Crne Gore, odnosno ministarstva koje vrši nadzor nad realizacijom projekta Luštica Bay, prema Alta banci, AD Beograd, kao i (ii) dostavljanje založne izjave kompanije "Luštica Development" AD Tivat, ovjerene u zakonom predviđenoj formi, podobne za upis izvršne vansudske hipoteke na objektu hotela "the Chedi Lustica Bay", koja uključuje posebne djelove objekta hotela od PD1 do PD48 (31 garažno mjesto, 8 jedinica nestambenog prostora, 3 tehničke

prostorije i 6 poslovnih prostora turizma), ukupne površine 2.959 m², kao i djelove objekta hotela od PD1 do PD49 (9 tehničkih prostorija i 40 poslovnih prostora turizma), ukupne površine 3.411 m², sve upisano u list nepokretnosti broj 732, KO Radovići, naselje Luštica Bay, područna jedinica Tivat.

Nadalje su naveli, da su kreditni aranžmani ovakve vrste u potpunosti u skladu sa odredbama člana 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji, koji je zaključen između kompanije "Luštica Development" AD Tivat, kao projektne kompanije, Vlade Crne Gore i Opštine Tivat, dana 23.10.2009. godine, kojim je Vlada Crne Gore prihvatila da se "zajmodavcima treće strane, koji su zajmodavci Društva mogu odobriti interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom Društva, koji, između ostalog, mogu da daju prava zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom i da preuzmu određena prava po tim ugovorima".

U skladu sa navedenom odredbom, podložno pismenoj saglasnosti Vlade Crne Gore na nacrt takvih uslova i odredbi, Vlada Crne Gore je preuzela obavezu da će dozvoliti takvim zajmodavcima da vrše svoja prava po ugovorima odobravajući takav interes obezbjeđenja bez miješanja, što ne oslobađa kompaniju "Luštica Development" AD Tivat, niti ni na koji način rasterećuje kompaniju "Luštica Development" AD Tivat od obavljanja svojih dužnosti i obaveza Ugovora o zakupu i izgradnji.

U krajnjem su naveli da, imajući u vidu potrebu da sredstva odobrenog kredita budu efektivna već tokom ovog mjeseca, shodno odredbama člana 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji, traže pokretanje procedure na osnovu koje će Vlada Crne Gore, uz prezentiran Ugovor o kreditu, izdati svoju pismenu saglasnost za zalaganje imovine kompanije "Luštica Development" AD Tivat – hotela "the Chedi Luštica Bay", odobravajući banci takav interes obezbjeđenja bez mišljenja, na sljedećoj imovini kompanije "Luštica Development" AD Tivat:

- hotel "the Chedi Lustica Bay" – objekat br. 1, na katastarskoj parceli broj 1100/184, površine u osnovi 1.405 m², spratnosti P3 i u njemu posebni djelovi objekta od PD1 do PD 48 (31 garažno mjesto, 8 jedinica nestambenog prostora, 3 tehničke prostorije i 6 poslovnih prostora turizma), ukupne površine 2.959 m², kao i
- hotel "the Chedi Lustica Bay" – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 1117/21, površine u osnovi 2.208 m², spratnosti Su+Pr+1Sp i u njemu posebni djelovi objekta od PD1 do PD49 (9 tehničkih prostorija i 40 poslovnih prostora turizma), ukupne površine 3.411 m².

Takođe, su zatražili da Vlada Crne Gore izda i pismo o potvrđivanju, kojim se nedvosmisleno potvrđuje da je, na datum izdavanja pisma, kompanija "Luštica Development" AD Tivat u dobrim odnosima u pogledu uzajamnih prava i obaveza ugovornih strana po Ugovoru o zakupu i izgradnji, kao i da ne postoje bilo kakvi sporovi sa kompanijom "Luštica Development" AD Tivat, u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i izgradnji.

Nakon toga, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), u cilju pokretanja procedure za izdavanje saglasnosti za zalaganje prava korišćenja iz Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, ovo ministarstvo je aktom broj

09-430/2-546/1 od 26.09.2022. godine, tražilo mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, M. br. 36/22 od 17.10.2022. godine, je navedeno da shodno raspoloživoj dokumentaciji u nedostatku Ugovora o zakupu i izgradnji od 23.10.2009. godine i nepotpunog ugovora o dugoročnom kreditu sa Alta bankom od 13.09.2022. godine, a imajući u vidu da je mišljenje potrebno dati u što kraćem roku, Zaštitnik mišljenje M. br. 36/22 daje oslanjajući se na ranije data mišljenja, po zahtjevu istog privrednog društva upućena Ministarstvu finansija (M. br. 28/16) od 06.12.2016. godine, M. br. 13/19 od 30.04.2022. godine i M. br. 22/19 od 17.07.2019. godine).

Takođe su naveli da, iz zahtjeva kompanije "Luštica Development" AD Tivat, proizilazi da je Ugovorom o kreditu, u poglavlju 8 "instrumenti obezbjeđenja" predviđeno da će Banka pustiti kredit u tečaj nakon ispunjenja određenih uslova, a koji između ostalog, uključuju i (i) dostavljanje pisma podrške Vlade Crne Gore, odnosno ministarstva koje vrši nadzor nad realizacijom projekta Luštica Bay, prema Atla banci, AD Beograd, kao i (ii) dostavljanje založne izjave kompanije "Luštica Development" AD Tivat, ovjerene u zakonom predviđenoj formi, podobne za upis izvršne vansudske hipoteke na objektu hotela "the Chedi Lustica Bay", koja uključuje posebne djelove objekta hotela od PD1 do PD48 (31 garažno mjesto, 8 jedinica nestambenog prostora, 3 tehničke prostorije i 6 poslovnih prostora turizma), ukupne površine 2.959 m², kao i djelove objekta hotela od PD1 do PD49 (9 tehničkih prostorija i 40 poslovnih prostora turizma), ukupne površine 3.411 m², sve upisano u list nepokretnosti broj 732, KO Radovići, naselje Luštica Bay, područna jedinica Tivat.

Naveli su i da, iz lista nepokretnosti broj 732, KO Radovići, proizilazi da je na posebnim djelovima evidentiranim na objektu broj 1, na katastarskoj parceli broj 1100/184 i objektu broj 1, na katastarskoj parceli broj 1117/21, upisana "Luštica Development" AD Tivat, sa pravom svojine 1/1, zatim na posebnim djelovima objekta 1, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1100/184, označenim od PD1 do PD48, upisana je "Luštica Development" AD Tivat, sa pravom svojine 1/1 i na posebnim djelovima objekta 1, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1117/21, označenim od PD1 do PD49, upisana je "Luštica Development" AD Tivat, sa pravom svojine 1/1.

Kao što je u ranijim mišljenjima Zaštitnika navođeno, odredbom 1.67 Ugovora o zakupu i izgradnji, "Imovina projekta" označava sve interese i opcije u Slobodnom vlasništvu, Prava korišćenja i svu drugu imovinu koju posjeduje Projektna kompanije ... sve objekte i druge strukture bilo kog tipa i konfiguracije izgrađene na Lokaciji i svu ostalu imovinu koju posjeduje ili koristi Projektna kompanija ili njena Povezana lica.

Odredbom 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji od 23.10.2009. godine, određeno je da Vlada priznaje i prihvata da se zajmodavcima treće strane koji su zajmodavci Projektne kompanije mogu odobriti, što podliježe odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom Projektne kompanije, uključujući po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, drugim povezanim ugovorima i imovinu projekta koja, između ostalog, može da da prava zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom, preuzmu određena prava po tim ugovorima, uključujući i pravo intervenisanja po Ugovoru o zakupu i izgradnji i/ili

imenovanje odgovarajućeg osoblja, izvođača ili Projektne kompanije da preuzme, što u svakom trenutku podliježe relevantnim ugovorima, kontrolu takve imovine. Vlada je saglasna da (gdje je neophodno i prikladno) prizna prava zajmodavca treće strane u tom pogledu direktno takvim zajmodavcima kako to zahtijeva Projektna kompanija. Podložno pismenoj saglasnosti Vlade na nacrt takvih uslova i odredbi, Vlada će dozvoliti takvim zajmodavcima da vrše svoja prava po ugovorima odobravajući takav interes obezbjeđenja bez mišljenja. Svaka dodjela od strane Projektne kompanije u smislu obezbjeđenja kako je prethodno opisano, ne oslobađa niti je ni na koji način rasterećuje od obavljanja svojih dužnosti po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.

Razmatrajući citiranu odredbu Ugovora o zakupu i izgradnji, prvenstveno u dijelu u kojem je predviđeno da Vlada priznaje i prihvata da se zajmodavcima treće strane koji su zajmodavci Projektne kompanije mogu odobriti interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom Projektne kompanije, Zaštitnik ukazuje da nije precizno definisano na koju tačno imovinu Projektne kompanije se ista odnosi.

Ukoliko se posmatra sa aspekta cjelokupne imovine Projektne kompanije, Zaštitnik smatra da ne postoji smetnja za zaključenje Ugovora o dugoročnom kreditu sa Alta Bankom, jer je istom odredbom (28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji) određeno da svaka dodjela od strane Projektne kompanije u smislu obezbjeđenja nad određenom imovinom projektne kompanije, istu ne oslobađa, niti je ni na koji način rasterećuje od obavljanja svojih dužnosti po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.

Dakle, u skladu sa odredbom čl. 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji i upisanim pravima u listu nepokretnosti broj 732, KO Radovići, a u smislu odredbe čl. 308 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore smatra da ne postoje smetnje za zaključenje označenog Ugovora o dugoročnom kreditu sa Alta bankom AD Beograd, sa jedne i "Luštica Development" AD Tivat, sa druge strane, na nepokretnostima označenim kao objekti upisani u "V" listu lista nepokretnosti broj 732, KO Radovići i to na: objekat 1, hotel, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1100/184, KO Radovići, sa navedenim posebnim djelovima u istom: objekat 1, hotel, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1117/21, KO Radovići, sa navedenim posebnim djelovima u istom.

Takođe, u odnosu na dodatni zahtjev kojim se traži da Vlada Crne Gore izda i pismo o potvrđivanju da ne postoje bilo kakvi sporovi sa kompanijom "Luštica Development" AD Tivat, Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore potvrđuje da u vrijeme davanja ovog mišljenja ne postoje sporovi između Države i kompanije "Luštica Development" AD Tivat, s tim što postoje brojni sudski sporovi između trećih lica i Države Crne Gore, koji za predmet tužbenog zahtjeva imaju zemljište koje je obuhvaćeno Ugovorom o zakupu i izgradnji od 23.10.2009. godine, o čemu se ovo ministarstvo blagovremeno obavještava.

U odnosu na zahtjev da se izda pismo o potvrđivanju da je kompanija "Luštica Development" AD Tivat u dobrim odnosima u pogledu uzajamnih prava i obaveza ugovornih strana po Ugovoru o zakupu i izgradnji, Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore je naveo da nije nadležan za ocjenu istih.

Imajući u vidu navedeno, sa posebnim osvrtom na ovako dato mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Ministarstvo finansija je stava da na predmetni ugovor treba dati saglasnost, ali uz obavezu da Ugovor o kreditnom zaduženju sa bankom bude isključivo namjenski, te da banka kroz svoje mehanizme preuzme kontrolnu ulogu i na taj način prati da se novac namjenski koristi, kao i da u slučaju nenamjenskog trošenja sredstava o tome odmah informiše Ministarstvo finansija.

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 i članu 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, kojim je propisano da Vlada priznaje i prihvata da se zajmodavcima treće strane koji su zajmodavci Projektne kompanije mogu odobriti, što podliježe odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom Projektne kompanije, uključujući po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, drugim povezanim ugovorima i imovinu projekta koja, između ostalog, može da da prava zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom, preuzmu određena prava po tim ugovorima (uključujući i pravo intervenisanja po Ugovoru o zakupu i izgradnji i/ili imenovanje odgovarajućeg osoblja, izvođača ili Projektne kompanije da preuzme, što u svakom trenutku podliježe relevantnim ugovorima, kontrolu takve imovina. Vlada je saglasna da (gdje je neophodno i/ili prikladno) prizna prava zajmodavaca treće strane u tom pogledu direktno takvim zajmodavcima kako to zahtijeva Projektna kompanija. Podložno pismenoj saglasnosti Vlade na nacrt takvih uslova i odredbi, Vlada će dozvoliti takvim zajmodavcima da vrše svoja prava po ugovorima odobravajući takav interes obezbjeđenja bez miješanja. Svaka dodjela od strane Projektne kompanije u smislu obezbjeđenja kako je prethodno opisano je ne oslobađa niti je ni na koji način rasterećuje od obavljanja svojih dužnosti i obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.