

INFORMACIJA
O
ARBITRAŽNOM POSTUPKU BROJ 215352 KOJI SE VODI PRED SUDOM ZA
MEĐUNARODNU ARBITRAŽU U LONDONU

Ova Informacija je pregled stanja u vezi sa ponovnim otvaranjem kompleksa Aman Sveti Stefan (ostrvo Sveti Stefan i Vila Miločer), kao i predlog mjera kojima se obezbjeđuje javni interes u pogledu fiskalnih prihoda, zapošljavanja, očuvanja kulturnog pejzaža i međunarodnog ugleda destinacije, a u kontekstu arbitražnog postupka broj 215352 koji se vodi pred sudom za međunarodnu arbitražu u Londonu. Informacija sadrži sve relevantne podatke imajući u vidu dosadašnje stanje zatvorenog kompleksa, pravni okvir postojećih ugovornih odnosa i napredak pregovora usmjerenih na rješenje spora i ponovno otvaranje kompleksa u definisanom roku, kao i predlog Uslova poravnanja u navedenoj arbitraži.

Kompleks Sveti Stefan i Vila Miločer su predmet dugoročnog ugovora o zakupu sa Adriatic Properties doo i operaterom Aman Resorts, i predmet je arbitraže u Londonu za rješavanje sporova i obavezu poštovanja konzervatorskih uslova i režima korišćenja javnih površina. Ugovor je zaključen početkom 2007. godine na period od 30 godina. Rad kompleksa započet je fazno nakon temeljne rekonstrukcije i prilagođavanja standardima brenda Aman Resorts. Tokom 2008. i 2009. godine u rad su uvedeni Vila Miločer i smještajne jedinice na ostrvu, uz kasnija funkcionalna proširenja i prateće sadržaje. U okviru unapređenja ponude na obali razvijen je Wellness i SPA segment iznad Kraljičine plaže, a u narednim godinama sprovedene su adaptacije i održavanje za očuvanje kulturno-ambijentalnih vrijednosti lokacije. Od 2015. godine, u nadležnosti državnih organa sprovedena su prostorno-planska dokumenta kojima je definisan dalji razvoj hotelskog kompleksa na prostoru Miločerskog parka, uključujući urbanističko-arhitektonsko rješenje za dio kondominijum hotela i prateće objekte. Realizacija je započeta, ali je 2021. godine obustavljena zbog eskalacije sporova. Zatvaranje kompleksa uslijedilo je u sezoni 2021. godine nakon nesuglasica oko režima javnog pristupa plažama i pješačkim stazama prema SPA zoni, uz argumente operatera koji su se odnosili na bezbjednost i privatnost gostiju. Od tada hotelske aktivnosti nijesu obnovljene u punom kapacitetu, iako su u ljetnoj sezoni 2023. i narednim periodima povremeno organizovane ograničene turističke posjete ostrvu i specifični režimi korišćenja plaža i šetališta, što ne predstavlja povratak redovnom hotelskom radu.

U periodu 2021–2025. pokrenuti su i vođeni paralelni postupci pred međunarodnom arbitražom u Londonu i nadležnim sudovima u Crnoj Gori. Donošene su djelimične arbitražne odluke, a domaći sudovi su u više navrata odlučivali o priznanju i izvršenju pojedinih odluka i troškova postupka. Istovremeno su državni organi i javna preduzeća vodili upravne i inspeksijske aktivnosti u vezi sa režimom korišćenja obale i javnih površina, uključujući preuzimanje održavanja određenih kupališta radi obezbjeđenja javnog interesa. Bitno je za naglasiti da ugovor nikada nije raskinut. Vlada je u više navrata javno isticala opredjeljenje da se kompleks otvori uz poštovanje ugovora i propisa, a tokom 2025. godine vođeni su intenzivni pregovori o poravnanju kojim bi se definisali rokovi za otvaranje, pravila javnog pristupa i obaveze prema lokalnoj zajednici, uz fokus na očuvanje kulturnog pejzaža i uklanjanje pravnih i operativnih prepreka.

Sveti Stefan je mali po kapacitetu, ali je ultra luksuzni turistički proizvod. Tokom rada operativne su bile približno 59 smještajne jedinice sa prosječno višestruko većim cijenama smještaja od destinacijskog prosjeka. Prema javno dostupnim informacijama cijene u jeku sezone dostizale su iznos od više stotina do preko hiljadu eura po noći po jedinici, dok su početne cijene u predsezoni i postsezoni bile nešto niže. U operativnim godinama kompleks je generisao nadprosječnu potrošnju po gostu i stabilne fiskalne efekte kroz PDV, boravišne takse i doprinose, uz zakupnine koje su u ranijem godinama iznosile približno 1,9 miliona eura godišnje. Zapošljavanje u punoj

sezoni iznosilo je oko 180–300 direktnih radnih mjesta (stalno i sezonskih radnika), sa profilima radnika iz raznih oblasti, dok je lanac nabavke uključivao dobavljače iz ugostiteljstva, prevoza, hortikulture i održavanja koji su bili isključivo domaće firme. Zatvaranje 2021. godine proizvelo je gubitak fiskalnih prihoda i prihoda od zakupa, pad prometa lokalnih usluga orijentisanih na premium goste i reputacioni pad destinacije u ultra luksuznom segmentu.

Uporedna praksa iz cijelog svijeta gdje postoje brendovi kao što su Aman Resorts pokazuje da hoteli najvišeg ranga mogu ostvariti nesrazmjerno visok doprinos lokalnim budžetima, naročito u manjim i zaštićenim sredinama, kroz poreze na smještaj i veću potrošnju gostiju, kao i kroz otvaranje kvalitetnih radnih mjesta. To je više nego očigledno i iz primjera One&Only Hotela u Herceg Novom koji je u 2024. godine imao prihod od 24 miliona eura, znatno veći od crnogorskog prosjeka. U pojedinim primjerima takvi brendovi učestvuju značajno u lokalnim prihodima i stvaraju stabilnu bazu zaposlenosti. U državama koje se fokusiraju na razvoj luksuznog turizma, postojanjem brenda kao što je Aman resorts, obezbjeđuje se visok udio domaće radne snage, oslanja se na lokalne dobavljače i ulaže u očuvanje prirodnih i kulturnih resursa, čime se benefiti ogledaju i na širu zajednicu. U nešto razvijenim urbanim i ostrvskim destinacijama prisustvo međunarodnog brenda djeluje kao sidro za razvoj klastera ponude najvišeg ranga, podiže prosječne cijene smještaja i standard usluge i podstiče dodatne investicije u komplementarne proizvode.

Ponovno otvaranje Svetog Stefena pod međunarodno prepoznatim brendom donosi veći prinos po gostu, rast fiskalnih prihoda i vidljivosti destinacije, unapređenje standarda usluge i zaposlenosti te smanjenje sezonalnosti zbog dužih boravaka van špica sezone. Na osjetljivom kulturnom lokalitetu takav operater može da doprinese uvođenjem procedura koje podižu nivo konzervacije i održavanja.

Imajući u vidu navedeno Ministarstvo ekonomskog razvoja predlaže Vladi Crne Gore da usvoji Informaciju o arbitražnom postupku broj 215352 koji se vodi pred sudom za međunarodnu arbitražu u Londonu ali i prateće uslove poravnanja date kroz zaseban dokument, kojim će se Arbitražne stranke zajednički sporazumjeti da u cilju održavanja dobrih poslovnih odnosa održe na snazi zaključene Ugovore, okončaju Arbitražni postupak i omoguće otvaranje hotela u punom kapacitetu. Navedeno podrazumijeva da je Uslovima poravnanja definisano sledeće: okončanje Arbitražnog postupka odricanjem tužbenih i protivtužbenih zahtjeva Arbitražnih stranaka, režim korišćenja ostrva Sveti Stefan, režim korišćenja Kraljičine plaže i staza pri Kraljičinoj plaži, režim korišćenja Plaže Sveti Stefan kao i Plaže Miločer, donošenje planskih dokumenata, izmjena režima plaćanja zakupnine shodno zaključenim Ugovorima u pravcu uvećanja iste, produženje trajanja Ugovora, kao i jedna od najvećih novina koja se odnosi na definisanje prava države Crne Gore **na učešće u dobiti Zakupca u visini od 10% godišnje**. Nadalje - afirmacija zajedničke saradnje, program inkluzije lokalnog stanovništva i turističke promocije Svetog Stefana, nastavak sa radovima na izgradnji novog hotela – Hotel Janu Kraljičina plaža uz jasnu obavezu da se mimo planiranih na lokaciji koja je predmet zakupa neće graditi dodatne apartmanske jedinice.

Otvaranjem kompleksa očekuje se obnova i rast budžetskih i lokalnih prihoda kroz plaćanje zakupa, PDV, boravišne takse i poreze povezane sa povećanom potrošnjom ali i dodatni prihod budžetu u iznosu od 10% godišnje dobiti Zakupca. Istovremeno, zaključivanjem poravnanja okončava se arbitražni postupak pod uslovima koji su komplementarni sa pravnom pozicijom koju su Zakupodavac i garant Zakupodavca imali u postupku, što znači da je poravnanje u javnom interesu. U cilju garantovanja održivosti ovog poravnanja, u pregovore oko istog su bili uključeni i predstavnici JP za upravljanje Morskim dobrom, Opštine Budva ali i Zaštitnika imovinsko - pravnih interesa Crne Gore koji imaju pravni i društveni interes da se sprovede predloženo

poravnanje, kao i predstavnici jednog kod kreditora kompanije HTP Miločer, Universal Capital Banke, koji takođe potpisuju predložene uslove poravnanja.