

INFORMACIJA

U VEZI SA ZAHTIJEVOM KOMPANIJE „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“ ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE PRVOG REDA NAD OBJEKTIMA HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“ AD, ULCINJ, U SKLADU SA ČLANOM 7.6.4 UGOVORA O ZAKUPU KOMPLEKSA „ULCINJSKA RIVIJERA“, ULCINJ

Ugovor o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska rivijera“, Ulcinj zaključen je 25.09.2017. godine između Države Crne Gore i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD, u svojstvu Zakupodavaca 1 i 2 i Konzorcijuma „Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO, Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts International S.A, Karisma Operating Holding S.A. de C.V., Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD“, koga shodno Ugovoru o konzorcijumu od 20. jula 2017. godine zastupa „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ (u daljem tekstu kompanija „Karisma“), u svojstvu Zakupca.

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 06.11.2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska Rivijera“ AD, kojim je konstatovano da su svi uslovi predviđeni tačkom 3.1.2 Ugovora ispunjeni u datim rokovima.

Ministarstvu održivog razvoja i turizma obratila se kompanija „Karisma“ za zahtijevom br. 50 od 27. februara 2018. godine (Prilog 1), da im se u skladu sa članom **7.6.4 Ugovora o zakupu** Komplexa HTP „Ulcinjska rivijera“, Ulcinj, omogući uspostavljanje hipoteke prvog reda nad postojećim objektima u Komplexu, namijenjenih za rekonstrukciju i adaptaciju, kao i novoizgrađenim objektima, u skladu sa Investicionim programom, u korist banke koja će kreditirati Zakupca za projektno finansiranje i refinansiranje kredita koje HTP „Ulcinjska rivijera“, AD Ulcinj kao Zakupodavac 2, ima kod Atlas banke i Investiciono razvojnog fonda.

U navedenom dopisu, kompanija „Karisma“ ističe da je uspješno okončala pregovore sa **Erste bankom** AD Podgorica i **Crnogorskom komercijalnom bankom** AD Podgorica, koje su spremne da obezbijede kreditna sredstva u iznosu od **11.150.000,00 eura**, nakon davanja saglasnosti od strane Zakupodavca 1 i 2. Navedena sredstva su namijenjena za realizaciju prve faze Investicionog programa, s tim što će **prvo povlačenje** sredstava biti iskorišćeno za **izmirivanje obaveza HTP „Ulcinjska rivijera“, AD Ulcinj prema Atlas banci i Investiciono razvojnog fondu.**

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u vezi sa predmetnim zahtijevom tražilo da kompanija Karisma u što hitnijem roku dostavi neophodnu **projektnu dokumentaciju** sa modelom i uslovima projektnog finansiranja, dopisom br. 294/23, od 20. aprila 2018. g. U skladu sa instrukcijama datim u pogledu pripreme projektno dokumentacije kompanija Karisma dostavila je 08. maja 2018. godine ovom Ministarstvu:

1. Izvještaj o realizovanim projektnim aktivnostima na terenu, koji se prema informacijama u Izvještaju odvijaju u skladu sa Investicionim programom, u pogledu dinamike i visine uloženi sredstava (Prilog 2.1);

2. Izvještaj o realizovanim investicijama, koji je pripremio PricewaterhouseCoopers (PwC) u svojstvu Kontrolora investicije, iz kojeg se može vidjeti da je kompanija Karisma u izvještajnom periodu septembar 2017 – mart 2018. godine uložila **6.349,763** eura u adaptaciju objekata, uređenje prostora oko objekata i opremanje objekata; kako je navedeno u Izvještaju, Kontroloru je od strane kompanije Karisma dostavljen tabelarni prikaz stvarnih ulaganja u osnovna sredstva u izvještajnom periodu, koji je upoređen sa investicionim planom; u Izvještaju se navodi da je Kontrolor izvršio upoređivanje podataka na osnovu dostavljene dokumentacije za ovaj period (fakture, profakture, izvodi iz banaka) i konstatovao da je kompanija investirala **6.349,763** eura, što predstavlja 62% planirane investicije iz Investicionog programa (Prilog 2.2);
3. Model i uslovi za projektno finansiranje koje su dostavile Erste banke, Podgorica i Crnogorska komercijalna banka, AD Podgorica; iz dopisa koji je u potpisu ovih banaka se može vidjeti da je ukupan iznos kredita **11.150.000,00 eura**, od čega Erste banke učestvuje sa 5 mil. eura, dok CKB učestvuje sa 6.150,000 eura; za dio koji se tiče refinansiranja obaveza koje HTP "Ulcinjska rivijera" AD, Ulcinj ima kod Atlas banke i IRF-a, **postavljeni su uslovi** (Prilog 2.3):
 - dostavljanje saglasnosti hipotekarnih povjerilaca za upis hipoteke prvog reda kod Erste banke i CKB banke,
 - dostavljanje pisma o namjerama da će nakon uplate duga prema Atlas banci i IRF-u ovi hipotekarni povjerioci dati izjave o brisanju svojih opterećenja,
 - dostavljanje potvrde o stanju duga oba povjerioca i
 - dostavljanje obavezujućeg pisma o namjerama od strane kreditora Erste banke i CKB banke da će nakon prijema navedenih dokumenata isplatiti navedeni iznos kreditnih sredstava;

Takođe, od strane banaka angažovan je pravni konsultant CMS Reich Rohrwig-Heinz da pripremi ugovornu dokumentaciju; kredit će biti odobren pod sljedećim uslovima:

- sopstveno učešće korisnika kredita u visini od 3 mil eura,
- godišnja fiksna kamatna stopa 3,50%,
- grejs period do 31.08.2018. godine,
- rok otplate 12 godina i
- način otplate – sezonska otplata u nepravilnim ratama (glavnica+kamata) u periodu jun – novembar, dok je u ostalom periodu predviđeno plaćanje kamata.

Na zahtjev Ministarstva održivog razvoja i turizma, projektna dokumentacija dopunjena je 14. i 15. maja 2018. godine sa sledećom dokumentacijom:

- **Revizija projekta adaptacije arhitekture** "Resort Holiday villages Montenegro" koje je pripremila društvo za projektovanje građevinskih i drugih objekata d.o.o. "Studio Zi Za", Danilovgrad;
- **Izjava Nadzornog organa StructurARCH Group d.o.o.** da su radovi na adaptaciji objekta "Resort holiday villages Montenegro - dependans "BORIK" izvedeni u skladu sa Glavnim projektom adaptacije urađenim od strane firme „ ARCHISTUDIO “ d.o.o.

Ulcinj i revidovani od strane firme "Studio ZiZa", d.o.o., Danilovgrad, u skladu sa propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekta;

- **Izjava Nadzornog organa StructurARCH Group** d.o.o. da su radovi na adaptaciji objekta "Resort holiday villages Montenegro - depandans "Avala" izvedeni u skladu sa Glavnim projektom adaptacije urađenim od strane firme „ ARCHISTUDIO “ d.o.o. Ulcinj i revidovani od strane firme "Studio ZiZa", d.o.o., Danilovgrad, u skladu sa propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekta;
- **Izjava Nadzornog organa StructurARCH Group** d.o.o. da su radovi na adaptaciji objekta "Resort holiday villages Montenegro - depandans "Cer" izvedeni u skladu sa Glavnim projektom adaptacije urađenim od strane firme „ ARCHISTUDIO “ d.o.o. Ulcinj i revidovani od strane firme "Studio ZiZa", d.o.o., Danilovgrad, u skladu sa propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekta; i
- **Izjava Nadzornog organa StructurARCH Group** d.o.o. da su radovi na adaptaciji objekta "Resort holiday villages Montenegro –restoran i recepcija izvedeni u skladu sa Glavnim projektom adaptacije urađenim od strane firme „ ARCHISTUDIO “ d.o.o. Ulcinj i revidovani od strane firme "Studio ZiZa", d.o.o., Danilovgrad, u skladu sa propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekta.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u vezi sa gore navedenim aktivnostima prethodno angažovalo nezavisni Stručni tim, sa zadatkom da ocijeni, da li je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa Ugovorom o zakupu, Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu i Zakonom o planiranju prostora i zgradnji objekata, odnosno, da li se radovi na terenu izvode u skladu sa projektnom dokumentacijom. Stručni tim je od marta ove godine do pripreme predmetne Informacije izvršio uvid u dostavljenu tehničku dokumentaciju, radove na terenu i nakon toga naknadno dostavljenu revidovanu projektnu dokumentaciju i svom konačnom Izvještaju dostavljenom ovom Ministarstvu dana 05. juna 2018. godine konstatovao da su **ispunjeni zakonski uslovi u pogledu ispravnosti navedene dokumentacije** (Prilog 3 - Izvještaj stručnog tima).

Kompanija Karisma obratila se ovom Ministarstvu sa zahtjevom za određivanje kategorije, na osnovu kojeg je Komisija za kategorizaciju izvršila neposredan pregled ugostiteljskih objekata u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG", br.2/18,4/18 i 13/18) i zapisnički konstatovala da isti ispunjava uslove propisane ovim Pravilnikom. U skladu sa navedenim, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je donijelo Riješenje o određivanju kategorije "Hotel sa tri depandansa sa četiri zvjezdice", br. UP I 108 – 420/2 od 01.06.2018. godine (Prilog 4).

U prethodnom postupku, u skladu sa članom 7.6.4 Ugovora o zakupu, kompanija Karisma se takođe, sa istim zahtijevom obratila HTP „Ulcinjska rivijera“, AD Ulcinj. U postupku rješavanja po zahtijevu kompanije „Karisma“, **Odbor direktora** HTP „Ulcinjska rivijera“, AD Ulcinj je na sjednici održanoj 23. februara 2018. godine **donio Odluku o davanju saglasnosti** kompaniji „Karisma“ (br. 203/3) da **izvrši refinansiranje kredita** koje HTP „Ulcinjska rivijera“, AD Ulcinj ima prema Atlas banci AD Podgorica u ukupnom iznosu od **1.762.557, 21 eura** i Investicino - razvojnom fondu u ukupnom iznosu od **731.250 eura**, što ukupno iznosi **2.493.807,21 eura** i nakon toga **ustpostavi hipoteku prvog reda** u

korist banke koja će kreditirati Zakupca. U Odluci su taksativno navedeni objekti, odnosno zgrade nad kojima se daje pravo uspostavljanja hipoteke prvog reda (Prilog 5).

S tim u vezi ovo Ministarstvo je od strane HTP „Ulcinjska rivijera“, Ulcinj dopisom br. 514 od 28. maja 2018. godine obaviješteno da je zakazana vanredna sjednica Skupštine akcionara HTP "Ulcinjska rivijera" AD, Ulcinj za 13.06.2018. godine, te da će na Dnevnom redu sjednice biti razmatrana Odluka o davanju saglasnosti Korporaciji "Karisma Hotels Adriatic Montenegro", kao Zakupcu kompleksa "Ulcinjska Rivijera", da izvrši refinansiranje kredita "Ulcinjske Rivijere" prema Atlas banci AD Podgorica i Investiciono-razvojnog fondu Crne Gore i nakon toga uspostavi hipoteku prvog reda na hotelima "Bellevue" i "Olympic" (koji su predmet zakupa), u korist banke koja će kreditirati Zakupca.

Članom 7.6.4 Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska rivijera“, Ulcinj ugovoreno da će Zakupac, odnosno kompanija "Karisma":

„pod uslovom prethodno pribavljene saglasnosti Zakupodavaca, imati pravo da uspostavlja hipoteke prvog reda, kako u odnosu na postojeće objekte u Komplexu namijenjene za rekonstrukciju i adaptaciju, tako i za objekte koji će se izgraditi u Komplexu u skladu sa Investicionim programom, u korist banke koja će kreditirati Zakupca za projektno finansiranje i refinansiranje kredita koje Zakupodavac 2 ima kod Atlas Banke AD Podgorica i Investiciono-razvojnog Fonda“. Iznos zakupnine biće umanjen za iznos koji će Zakupac plaćati bankama po osnovu refinansiranja postojećih kredita Zakupodavca 2“.

Imajući u vidu Ugovorom datu mogućnost uspostavljanja hipoteke prvog reda za projektno finansiranje i refinansiranje kredita HTP "Ulcinjska rivijera", kao i činjenicu

- da je kompanija "Karisma" dostavila gore navedenu dokumentaciju i pokrenula postupak obezbjeđenja kreditnih sredstava za projektno finansiranje Investicionog programa i refinansiranje kreditnih obaveza Zakupodavca 2, koji će biti finalizovan nakon dobijanja saglasnosti od strane Zakupodavaca 1 i 2, i
- da je Odbor direktora HTP "Ulcinjske Rivijere" AD, Ulcinj donio Odluku o davanju saglasnosti kompaniji "Karisma Hotels", kao Zakupcu Komplexa "Ulcinjska rivijera" da izvrši refinansiranje kredita koje ovo preduzeće ima prema Atlas banci AD Podgorica i Investiciono-razvojnog fondu Crne Gore i nakon toga uspostavi hipoteku prvog reda na hotelima "Bellevue" i "Olympic" (koji su predmet zakupa), u korist banke koja će kreditirati Zakupca,

Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte dostavljaju predmetni Zahtjev kompanije „Karisma“ sa pratećom dokumentacijom Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte i Vladi Crne Gore, na saglasnost.

S tim u vezi napominjemo da će implementacija člana 7.6.4 Ugovora o zakupu biti predmet Prvog izvještaja Kontrolora investicije – kompanije PricewaterhouseCoopers (PwC), koja će za potrebe Zakupodavaca (Vlada CG i HTP "Ulcinjska rivijera" AD) kontrolisati sprovođenje Investicionog programa, a čija je izrada u toku.