



**Informacija o realizaciji zaključaka Vlade Crne Gore broj:07-040/23-4800/2 od
25.10.2023.godine**

Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023. godine, na sjednici održanoj 25.10.2023. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je Informaciju o statusu tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor“ i „Biogradska gora“ koju je dostavilo Ministarstvo finansija.

Tačkom 2 ovih zaključaka Vlada je zadužila Ministarstvo finansija da zatraži dopunu nalaza i mišljenja vještaka od 23.10.2023. godine a u vezi sa prigovorom ugovorne strane dok je tačkom 4 ovih zaključaka zadužila Ministarstvo finansija da u vezi sa tačkom 2 zaključaka pribavi mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore i o tome informiše Vladu.

Takođe, tačkom 3 navedenih zaključaka zadužuje se Ministarstvo finansija da nakon razmatranja neriješenih pitanja, koja se odnose na eventualne povrede odredaba zaključenih ugovora Države kao zakupodavca i Konzorcijuma „Explorer“ doo i „Uživaj u prirodi“ doo kao zakupca procijeni visinu i opravdanost ulaganja finansijskih sredstava, kao i eventualni povraćaj sredstava, u iznosu od 50%, po osnovu pune cijene godišenja zakupnine za 2021.godinu, te o tome obavijesti podnosioca zahtjeva u odgovarajućem roku.

Postupajući po navedenim zaključcima Vlade, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u čiju nadležnost je prešao djelokrug ovih poslova nekadašnjeg Direktorata za imovinsko pravne poslove iz Ministarstva finansija, od strane Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavljen je zapisnik sa ročišta održanog 12.09.2024. godine pred Privrednim sudom i kopija zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 803/23 od 25.10.2023. godine, radi upoznavanja i dostavljanja instrukcija za dalje postupanje u ovoj pravnoj stvari.

U Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine formirana je Komisija za utvrđivanje činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor“ i „Biogradska gora“, u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa zadatkom utvrđivanja činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor“ i „Biogradska gora“ u pogledu ispunjavanja odnosno kršenja odredbi ugovora kao i pripreme Informacije za Vladu Crne Gore.

Ročište koje je bilo zakazano za 03.12.2024.godine, je odloženo obzirom da su u toku aktivnosti koje preuzima ova Komisija. Takođe, posljednje ročište je održano 11.03.2025.godine koje je odloženo za 03.06.2025.godine a o čemu smo upoznati telefonskim putem od strane punomoćnika Konzorcijuma „Explorer“ doo i „Uživaj u prirodi“ doo.

Postupajući po zaključcima Vlade od 25.10.2023. godine obratili smo se Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore radi davanja mišljenja.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore aktom broj: PZ.br. 639/20 od 12.02.2025.godine dostavio je mišljenje u kojem je navedeno da Informacija dostavljena Vladi mora precizno sadržati podatke o postojećem sporu pokrenutom od strane Konzorcijuma pred Privrednim sudom odnosno da je postupak pokrenut samo u odnosu na Ugovor o zakupu broj 101-1551/50 od 16.07.2018.godine tačnije vezano za lokaciju na Crnom jezeru, kojom tužbom tužilac traži utvrđenje da su ništave odredbe 3.3 i 3.4 predmetnog ugovora dok Konzorcijum nije podnio tužbu u odnosu na druga dva ugovora o zakupu, te da Izvještaj o procjeni vrijednosti sačinjen od starne vještaka građevinske i ekonomske struke ne prati neophodna finansijska dokumentacija koja potvrđuje da su prikazani troškovi zaista plaćeni od strane zakupca, na osnovu čega se može provjeriti predmetni



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

izvještaj vještaka, te da vještaci moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima se uvećava vrijednost imovine zakupodavca odnosno Države kao i da nije na vještacima da cijene opravdanost ulaganja i da se u tom pravcu izjašnjavaju jer je to striktno pravno pitanje, i na kraju ukazuje da vještaci takođe moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima je uvećana isključivo imovina zakupodavca a posebno iznose koji predstavljaju trošak redovnog poslovanja zakupca.

Navedeno mišljenje Zaštitnika dostavljeno je angažovanim vještacima koji su sačinili dopunjeni Aneks Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja Konzorcijuma od 13.03.2025.godine, a koji uz dopunjenu dokumentaciju predstavlja njihovu konačnu verziju.

Prema dopuni nalaza i mišljenja investicionog ulaganja od 21.02.2025.godine, koji je sastavni dio ove Informacije, ukupna investiciona ulaganja do dana izrade Izvještaja, bez nematerijalnih ulaganja, iznose ukupno 1.553.710,30 eura od ukupno planiranih 2.297.393,23 eura.

Naime, napomene radi nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključilo je tri Ugovora o zakupu nepokretnosti u vlasništvu Države Crne Gore i to:

- Ugovor o zakupu između Države Crne Gore-Vlade Crne Gore-Ministarstvo održivog razvoja i turizma i „Explorer“ doo Kolašin iz Kolašina i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje **broj: OVP:2813/2018 od 16.07.2018. godine** u kojem je predmet zakupa nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti broj:89 KO Tepča, Opština Žabljak, lokacija koja obuhvata Hostel na katastarskoj parceli broj:237/1 sa pripadajućim objektom na kat.parceli broj: 237/2 KO Tepča, Opština Žabljak;
- Ugovor o zakupu između Države Crne Gore-Vlade Crne Gore-Ministarstvo održivog razvoja i turizma i „Explorer“ doo Kolašin iz Kolašina i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje **broj: OVP:2811/2018 od 16.07.2018. godine** u kojem je predmet zakupa nepokretnost iz lista nepokretnosti broj:105 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin lokacija koja obuhvata cjelokupnu nepokretnost i to ugostiteljski objekat restoran na Biogradskom jezeru na katastarskoj parceli broj:956/3 ukupne površine 192m² upisanoj u listu nepokretnosti broj 105 KO Rovačko Trebaljevo, te pripadajuće zemljište iz istog lista označeno kao kat parcela broj:773/2 površine 2.215m², kat parcela broj:956/2 površine 2.755m², kat parcela broj:956/3 površine 1.475m² i kat.parcela br.753/2 površine 20m², Opština Kolašin;
- Ugovor o zakupu između Države Crne Gore-Vlade Crne Gore-Ministarstvo održivog razvoja i turizma i „Explorer“ doo Kolašin iz Kolašina i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje **broj: OVP:2812/2018 od 16.07.2018.godine** u kojem je predmet zakupa nepokretnost iz lista nepokretnosti broj:181 KO Žabljak I, lokacija koja uključuje ugostiteljski objekat -restoran na Crnom jezeru na katastarskoj parceli broj:2234/2 ukupne površine 353m², evidentiran u listu nepokretnosti broj:181 KO Žabljak I i pripadajuće zemljište na dijelu katastarske parcele:2234/3 površine 14.001m² i na katastarskoj parceli 970 površine 758m² evidentiranom u listu nepokretnosti broj:181 KO Žabljak I, Opština Žabljak.

U skladu sa Ugovorom o zakupu između Države Crne Gore-Vlade Crne Gore-Ministarstvo održivog razvoja i turizma i „Explorer“ doo Kolašin iz Kolašina i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje **broj: OVP:2813/2018 od 16.07.2018. godine** u kojem je predmet zakupa nepokretnost upisana u listu nepokretnosti broj:89 KO Tepča, Opština Žabljak, lokacija koja obuhvata hostel na katastarskoj parceli broj:237/1 sa pripadajućim objektom na kat.parceli broj:237/2 KO Tepča, Opština Žabljak, fiksna godišnja obaveza zakupnine iznosi 4.500 eura plus podjela profita na način što za



Takođe, u skladu sa navedenim ugovorom zakupac se obavezao da koristi lokaciju isključivo za razvoj i poslovanje, kao i adaptaciju u skladu sa investicionim planom, dogovorenim standardom i primjenjivim zakonima.

U skladu sa ponudom Zakupac se obavezao da preuzme obavezu upravljanja postojećim Hostelom uz obavezu adaptacije i stavljanja u funkciju svih turističkih sadržaja u roku od 15 dana od dana ispunjenja.

Obavezu adaptacije i upravljanja Hostelom i drugim sadržajima na Lokaciji zakupac je preuzeo u skladu sa Prostornim planom posebne namjene za Durmitorsko područje, investicionim programom i biznis planom a sve uz obavezu finansiranja i završetka Radova najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana ispunjenja a što predstavlja period izvođenja radova u iznosu od 108.501,68 eura.

U skladu sa Ugovorom zakupodavac je bio obavezan da formira Komisiju za praćenje realizacije uz ugovora, koja će pratiti implementaciju zakupčevih obaveza sadržanih u ovom Ugovoru.

U skladu sa Ugovorom o zakupu između Države Crne Gore-Vlade Crne Gore-Ministarstvo održivog razvoja i turizma i „Explorer“ doo Kolašin iz Kolašina i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje broj: OVP:2811/2018 od 16.07.2018. godine u kojem je predmet zakupa nepokretnost iz lista nepokretnosti broj:105 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin lokacija koja obuhvata cjelokupnu nepokretnost i to ugostiteljski objekat restoran na Biogradskom jezeru na katastarskoj parceli broj:956/3 ukupne površine 192m² upisanoj u listu nepokretnosti broj 105 KO Rovačko Trebaljevo, te pripadajuće zemljište iz istog lista označeno kao kat parcela broj:773/2 površine 2.215m², kat parcela broj:956/2 površine 2.755m², kat parcela broj:956/3 površine 1.475m² i kat.parcela br.753/2 površine 20m², Opština Kolašin, godišnja zakupnina **26.315,00 eura** plus podjela profita na način što će zakupodavcu pripasti najmanje 40% dobiti a u slučaju da predviđeni dio dobiti za zakupodavca bude manji od iznosa godišnje zakupnine (26.315,00 eura) zakupac je dužan da plati utvrđeni iznos godišnje zakupnine.

Takođe, u skladu sa navedenim ugovorom zakupac se obavezao da koristi lokaciju isključivo za razvoj i poslovanje, kao i adaptaciju u skladu sa investicionim planom, dogovorenim standardom i primjenjivim zakonima.

U skladu sa ponudom Zakupac se obavezao da preuzme obavezu upravljanja postojećim restoranom uz obavezu adaptacije i stavljanja u funkciju svih turističkih sadržaja u roku od 15 dana od dana ispunjenja. Obavezu adaptacije i upravljanja Eco Lodge smještajnim objektima i drugim sadržajima u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera, adaptacije i investicionim programom i biznis planom a sve uz obavezu finansiranja i završetka Radova najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana ispunjenja a što predstavlja period izvođenja radova u iznosu od **783.632,90 eura**.

U skladu sa Ugovorom zakupodavac je bio obavezan da formira Komisiju za praćenje realizacije uz ugovora, koja će pratiti implementaciju obaveza zakupca sadržanih u ovom Ugovoru.

U skladu sa Ugovorom o zakupu između Države Crne Gore-Vlade Crne Gore-Ministarstvo održivog razvoja i turizma i „Explorer“ doo Kolašin iz Kolašina i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje broj: OVP:2812/2018 od 16.07.2018. godine u kojem je predmet zakupa nepokretnost iz lista nepokretnosti broj:181 KO Žabljak I, lokacija koja uključuje ugostiteljski objekat -restoran na Crnom jezeru na katastarskoj parceli broj:2234/2 ukupne površine 353m², evidentiran u listu nepokretnosti broj:181 KO Žabljak I i pripadajuće zemljište na dijelu katastarske parcele:2234/3 površine 14.001m² i na katastarskoj parceli 970 površine 758m² evidentiranom u listu nepokretnosti broj:181 KO Žabljak I, Opština Žabljak, godišnja obaveza zakupnine iznosila je **50.000,00 eura** plus podjela profita na način što će zakupodavcu pripasti najmanje 40% dobiti a u slučaju da predviđeni dio dobiti za



zakupodavca bude manji od iznosa godišnje zakupnine (50.000 eura) zakupac je dužan da plati utvrđeni iznos godišnje zakupnine.

Takođe, u skladu sa navedenim ugovorom zakupac se obavezao da koristi lokaciju isključivo za razvoj i poslovanje, kao i adaptaciju u skladu sa investicionim planom, dogovorenim standardom i primjenjivim zakonima.

U skladu sa ponudom Zakupac je preuzeo obavezu adaptacije i upravljanja ECO Lodge smještajnim objektima i drugim sadržajima u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera, adaptacije, investicionim programom i biznis planom a sve uz obavezu finansiranja i završetka Radova najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana ispunjenja a što predstavlja period izvođenja radova u iznosu od **1.447.258,00 eura**.

U skladu sa Ugovorom zakupodavac je bio obavezan da formira Komisiju za praćenje realizacije uz ugovora, koja će pratiti implementaciju zakupčevih obaveza sadržanih u ovom Ugovoru.

U skladu sa obavezama iz sva tri gore navedena Ugovora Ministarstvo održivog razvoja i turizma formiralo je Komisiju za praćenje realizacije uz ugovora.

U izvještaju Komisije (2021. godina) koju je formiralo nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma za nepokretnosti na lokalitetu "Biogradsko jezero " konstatovano je:

- da je restoran na Biogradskom jezeru rekonstruisan, sa Upotrebnom dozvolom broj 05-418/UP-5 od 13.12.2017. godine;
- da od dana preuzimanja objekta nije bilo potrebno izvoditi velike radove u smislu adaptiranja samog restorana, izuzev sitnih radova i sanacije krova, nakon štete izazvane vremenskim nepogodama (pad drveta), nakon čega je Komisija konstatovala da je objekat u funkciji, te da Zakupac istim uspješno upravlja;
- da na Eco lodge smještajnim objektima, nije izvršena adaptacija. Objekti su prepušteni zubu vremena, gdje se konstatuju teži oblici zapuštenosti i propadanja objekata u smislu urušenja dijelova konstrukcije, truljenja drvene građe, skidanja krovnog pokrivača, te shodno istom, a kako bi objekti bili u funkciji Komisija je konstatovala da je potrebno izvršiti radove koji su prepoznati kao radovi rekonstrukcije, a ne adaptacije;
- da na terenu nije došlo do izgradnje info pulta- biletarnice (40 m2) i izgradnje toaleta (25 m2), a takođe, na terenu nije zatekla ni opremu iz Investicionog programa, uz obavještenje od strane Zakupca da je oprema nabavljena, ali da usljed nedostatka magacinskog prostora, ista trenutno nije na Lokaciji, već se nalazi u objektu magacina u urbanom dijelu Kolašina, koji je u posjedu Zakupca, te da će dokaz o nabavki opreme biti naknadno dostavljen;
- da Ugovorom definisana obaveza investiranja u iznosu od 783.632,90 EUR, zbog nemogućnosti realizacije investicione obaveze nije realizovana.

Konačno Komisija je konstatovala da su obaveze po osnovu Ugovora za lokalitet Biogradsko jezero djelimično ispunjene.

U izvještaju Komisije (2021. godina) koju je formiralo nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma za nepokretnosti na lokalitetu "Radovan luka " konstatovano je:

- da je objekat u završnoj fazi radova (sitni enterijerski radovi preostali), gdje je evidentirano da se prilikom izvođenja radova nije pristupilo adaptaciji objekta, već je izvršena rekonstrukcija objekta (zamjena konstruktivnih elemenata i dogradnja);
- da je Zakupac prije početka Radova, angažovao Sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja Gorana Račića d.i.g. sa zadatkom da uradi nalaz i da mišljenje koji tip revitalizacije objekta je potrebno primijeniti u odnosu na vrstu i obim oštećenja na objektu – Hostel „Radovan Luka“;



- da je sudski vještak uradio nalaz i dao mišljenje da je u skladu sa standardima u izgradnji objekata i elementima stanja postojećeg objekta, i u skladu sa zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata za revitalizaciju i sanaciju postojećeg objekta potrebno izvršiti rekonstrukciju istog, a sve u skladu i prema smjernicama iz važećeg prostorno-planskog dokumenta. Zakupac je potom pristupio pribavljanju i izradi neophodne dokumentacije za rekonstrukciju predmetnog objekta, poštujući propisanu zakonsku proceduru.
- da je Ovlašćeno lice Direkcije za inspeksijski nadzor tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma je 24.03.2020. godine, sačinilo je Zapisnik o inspeksijskom pregledu kojim je zapisnički konstatovao da je investitor „Uživaj u prirodi“ doo iz Kolašina dostavio potrebnu dokumentaciju u odnosu na član 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ , br. 64/17, 44/18, 63/18), koja je pregledana po članu 200, shodno ovlaštenjima urbanističko-građevinskog inspektora nakon čega je utvrđeno da je investitor ispunio uslov građenja na osnovu izdatih UTU-a od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove – Optina Žabljak, pod brojem 352/19-04-245 od 24.09.2019. godine, maksimalno planirana bruto građevinska površina objekta iznosi 2000 m².
- da Komisija na terenu nije zatekla opremu iz Investicionog programa.
- Investitor je dostavio Ministarstvu ekologije dostavio dopis broj 021-6680/2 od 12.09.2022. godine u kojem navodi da je kroz investicioni program uložio višestruko veći iznos novca u rekonstrukciju objekta od ugovorenog.
- da je Uprava za katastar i državnu imovinu sačinila izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti po kojem je ukupno procjenjena vrijednost nepokretnosti na lokalitetu Radovan luka iznosila 258.000,00 eura.

Konačno, Komisija je konstatovala da su obaveze po osnovu Ugovora za lokalitet Radovan luka djelimično ispunjene, međutim kroz model rekonstrukcije, a ne adaptacije predmetnog objekta.

U izvještaju Komisije (2021. godina) koju je formiralo nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma za nepokretnosti na lokalitetu "Crno jezero " konstatovano je:

- da je izvršena adaptacija Restorana u određenoj mjeri a što se i samim uvidom moglo konstatovati, te da je Objekat u funkciji, tokom svih 12 mjeseci godišnje;
- da su objekti, otvoreni šank sa terasom i i terasa uz šank bar (b i c) izgrađeni , međutim Komisija je zahtijevala naknadni uvid u dokumentaciju koja prati postavljanje i izgradnju istog, međutim ista do dana izrade ovog Izvještaja nije dostavljena, dok ostali objekti iz investicionog plana nijesu izgrađeni budući da Programom privremenih objekata za period 2019.-2023. godine nijesu prepoznati, a što potvrđuje i akt o primopredaji lokacije Crno jezero, zaveden u ministarstvu broj:101-1551/130-2018 od 29.09.2020.godine;
- da su predočeni radovi na izgradnji bioprečišćivača otpadnih voda, s tim da je Komisija zahtijevala dostavu tehničke dokumentacije za postavljanje iste, koja takođe do dana izrade ovog Izvještaja nije dostavljena.
- da su na terenu od opreme zatekla samo bicikle;
- da po Izvještaju sudskog vještaka ukupna vrijednost ulaganja u osnovna sredstva, objekti, oprema i nematerijalna ulaganja iznose 146.889,25 eura, od čega na ime objekata 53.658,50 eura, na ime opreme 58.391,76 eura i po osnovu materijalnih ulaganja 24.838,99 eura.

Konačno Komisija je konstatovala da su obaveze po osnovu Ugovora za lokalitet Crno jezero djelimično ispunjene.

Aktivnosti tokom 2022 /2023. godine

U vezi sa prethodno navedenom problematikom u resornom Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, tokom 2022. godine održano je više sastanaka sa Zakupcem, sa ciljem



postizanja zajedničkog dogovora iz razloga nastale situacije, koja je djelimično doprinijela da Zakupac sprovede investicione obaveze.

S tim u vezi, Zakupac se Ministarstvu i obratio aktom broj 021-6680/2 od 12.09.2022. godine, kojim je ukazao na "potrebu izmjene Ugovora i kompenzaciju štete i predložio da se njegov zahtjev dostavi Ministarstvu finansija i Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa na mišljenje", nakon čega je resorno Ministarstvo uputilo zahtjeve investitora navedenim institucijama.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija se aktom, broj 08-6680/5 od 05.10.2023. godine izjasnilo nenadležnim, osim u slučaju aneksiranja ugovora i dostave eventualnog nacrtu aneksa na mišljenje.

Po istom pitanju, Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa je u aktu, broj 01-6680/9-2022 od 31.03.2023. godine, naveo da je Konzorcijum "Explorer" i "Uživaj u prirodi" podnesenim zahtjevom tražio da se izvrši aneksiranje sva tri ugovora na način, da se produži rok zakupa na 30 godina i umanjí iznos zakupnine, kao i definisanje plana adaptacije odnosno rekonstrukcije.

S tim u vezi, Zaštitnik smatra da aneksiranje postojećih ugovora, koje je pratio javni poziv i tenderska dokumentacija, nije moguće, pri čemu je najbitnije istakao da se upravo Zakupac nije pridržavao ugovorenih obaveza, a imajući u vidu:

1. Da je zakupac samoinicijativno i mimo odredbi zaključenog ugovora vršio rekonstrukciju hostela na Radovan luci i ustvari izgradio hotel sa 4 zvjezdice;
2. Da traži rekonstrukciju bungalova na lokalitetu Biogradsko jezero, a da je ugovorom predviđena adaptacija, sa kojeg razloga Agencija za zaštitu životne sredine i ne može dati saglasnost;
3. Da se ugovorom odrekao prava na odštetu i raskid ukoliko budući Planovi objekta privremenog karaktera ne budu prepoznali Eko lodge smještajne objekte i druge sadržaje na lokalitetu Crno jezero.

Tokom 2023. godine Ministarstvo finansija je, takođe, preduzimalo aktivnosti u vezi sa statusom ova tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor“ i „Biogradska gora“, kojom prilikom je i pripremila infomaciju za Vladu Crne Gore 25.10.2023. godine, koju je Vlada Crne Gore usvojila i zadužila Ministarstvo finansija da zatraži dopunu nalaza i mišljenje vještaka od 23.10.2023. godine a u vezi sa prigovorom druge ugovorne strane. Tačkom 3 zaključaka Vlade zaduženo je Ministarstvo finansija da nakon razmatranja neriješenih pitanja, koja se odnose na eventualne povrede odredaba zaključenih ugovora Države kao zakupodavca i Konzorcijuma „Explorer“ doo i „Uživaj u prirodi“ doo kao zakupca procijeni i visinu i opravdanost finansijskih sredstava, kao i eventualni povraćaj sredstva u iznosu od 50 % po osnovu pune cijene godišnje zakupnine iz 2021.godine, te o tome obavijestu podnosioca zhatjeva u odgovarajućem roku. Vlada je takođe zadužila Ministarstvo finansija da u vezi sa tačkom 2 Zaključaka Vlade pribavi mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore i o tome informiše Vladu.

Navedeni zaključci nijesu bili realizovani.

Aktivnosti tokom 2024.godine

Tokom 2024. godine Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u čiju nadležnost je prešao djelokrug ovih poslova iz Ministarstva finansija, od strane Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavljen je zapisnik sa ročišta održanog 12.09.2024.godine pred Privrednim sudom i kopija zaključaka Vlade broj: 803/23 od 25.10.2023.godine radi upoznavanja i dostavljanja instrukcija za dalje postupanje u ovoj pravnoj stvari. Ročište održano 03.12.2024.godine koje je odloženo za 11.03.2025.godine.



U Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine formirana je Komisija za utvrđivanje činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora", u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa zadatkom utvrđivanja činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora" u pogledu ispunjavanja odnosno kršenja odredbi ugovora kao i pripreme Informacije za Vladu Crne Gore.

Aktivnosti tokom 2025.godine

U cilju rješavanja ovog pravnog pitanja i realizacije zaključaka Vlade od 25.10.2023. godine Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je dopunu nalaza i mišljenja vještaka od 23.10.2023.godine a u vezi sa prigovorom druge ugovorne strane.

Dana 10.02.2025.godine dostavljena dopuna nalaza i mišljenja investicionog ulaganja prema kojem ukupna investiciona ulaganja do dana izrade Izvještaja, iznose ukupno 2012.045,89 eura od ukupno planiranih 2.399.392,58 eura.

Takođe, u skladu sa zaključcima Vlade od 25.10.2023. godine, zatraženo mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, koji je aktom broj: PZ.br. 639/20 od 12.02.2025.godine dostavio je mišljenje u kojem je navedeno da Informacija dostavljena Vladi mora precizno sadržati podatke o postojećem sporu pokrenutom od strane Konzorcijuma pred Privrednim sudom odnosno da je postupak pokrenut samo u odnosu na Ugovor o zakupu broj 101-1551/50 od 16.07.2018.godine tačnije vezano za lokaciju na Crnom jezeru, kojom tužbom tužilac traži utvrđenje da su ništave odredbe 3.3 i 3.4 predmetnog ugovora dok Konzorcijum nije podnio tužbu u odnosu na druga dva ugovora o zakupu, te da Izvještaj o procjeni vrijednosti sačinjen od starne vještaka građevinske i ekonomske struke ne prati neophodna finansijska dokumentacija koja potvrđuje da su prikazani troškovi zaista plaćeni od strane zakupca, na osnovu čega se može provjeriti predmetni izvještaj vještaka, te da vještaci moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima se uvećava vrijednost imovine zakupodavca odnosno Države kao i da nije na vještacima da cijene opravdanost ulaganja i da se u tom pravcu izjašnjavaju jer je to striktno pravno pitanje, i na kraju ukazuje da vještaci takođe moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima je uvećana isključivo imovina zakupodavca a posebno iznose koji predstavljaju trošak redovnog poslovanja zakupca.

Navedeno mišljenje Zaštitnika dostavljeno je angažovanim vještacima koji su sačinili dopunjeni Aneks Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja Konzorcijuma od 13.03.2025.godine, a koji uz dopunjenu dokumentaciju predstavlja njihovu konačnu verziju.

Prema dopuni nalaza i mišljenja investicionog ulaganja od 21.02.2025.godine, koji je sastavni dio ove Informacije, ukupna investiciona ulaganja do dana izrade Izvještaja, bez nematerijalnih ulaganja, iznose ukupno 1.553.710,30 eura od ukupno planiranih 2.297.393,23 eura.