

Uvod:

Vlada Crne Gore, Opština Tivat i Luštica Development AD Podgorica zaključile su Ugovor o zakupu i izgradnji OV. br. 32672 od 23.10.2009. godine.

Navedenim Ugovorom, u poglavlju 9 i 29, su ugovorene obaveze Vlade Crne Gore i Opštine Tivat, da regulišu imovinsko pravne odnose na području Kamenoloma, kako bi nakon regulisanja istog predmetno zemljište na području Kamenoloma činilo dio lokacije koja se daje u zakup pod uslovima pomenutog Ugovora, kao i da učine dostupnim ili omoguće da bude dostupna infrastruktura Projektnoj kompaniji.

Potpisivanjem i ovjerom Protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora, od 11.10.2013. godine, nastavljene su aktivnosti u cilju ispunjavanja obaveza koje proizilaze iz glavnog Ugovora o zakupu i izgradnji, a tiču se rješavanja imovinsko – pravnih odnosa kako na lokalitetu Kamenoloma, tako i na cijelom lokalitetu Luštice, koje su predmet Ugovor o zakupu i izgradnji OV. br. 32672 od 23.10.2009. godine.

Aktivnosti nadležnih organa u skladu sa ugovorom

• **Eksproprijacija nepokretnosti**

Kada je u pitanju eksproprijacija zemljišta na lokalitetu Kamenoloma kao i rješavanje drugih imovinskih pitanja u cilju realizacije projekta Luštica, a koje je Vlada preuzela potpisivanjem Ugovora sa ovom projektnom kompanijom, ukazujemo da su u kontinuitetu preduzimane aktivnosti od strane Ministarstva finansija.

Do sada je donešeno 5 Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciji nepokretnosti u skladu sa zakonom i to:

- Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti na poluostrvu Luštica, na području Kamenoloma ("Službeni list Crne Gore", broj 44/11),
- Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti radi turističke valorizacije poluostrva Luštica ("Službeni list Crne Gore", broj 20/15),
- Odluke o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti radi turističke valorizacije poluostrva Luštica - područje Kamenoloma ("Službeni list Crne Gore", broj 48/16),
- Odluka o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti radi turističke valorizacije poluostrva Luštica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“ broj 34/17) a koja je ključna za planiranje i početak gradnje hotela sa kapacitetom 300 soba, u okviru prve faze projekta i
- Odluke o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti radi turističke valorizacije poluostrva Luštica u KO Radovići i u KO Milovići u Opštini Tivat („Službeni list Crne Gore“ broj 69/17).

Sastavni dio ove informacije čini i tabelarni prikaz nepokretnosti obuhvaćenih Protokolom o datumu stupanja na snagu Ugovora broj 925/2013 od 11. oktobra 2013. godine, sa detaljnom analizom statusa nepokretnosti na području Kamenoloma.

- **Određivanje glavne trafostanice u okviru DUP-a "Servisna zona Luštica" u KO Radovići Opština Tivat**

Po pitanju eksproprijacije nepokretnosti u cilju određivanja glavne trafostanice u okviru DUP-a "Servisna zona Luštica" u KO Radovići Opština Tivat, ukazujemo da je ovo ministarstvo informisano neposredno od predstavnika Ministarstva održivog razvoja i turizma da se u saradnji sa predstavnicima CGES-a, preduzimaju neophodne mjere u realizaciji navedene obaveze, obzirom da je CGES preuzeo obavezu definisanja nove lokacije pogodne za izgradnju glavne trafostanice, te je da su u toku provjere za targetirane nepokretnosti u smislu da li su ispunjene planske pretpostavke za lociranje i izgradnju glavne trafostanice.

- **Lokalitet Petrovići (KO Krašići)**

Po pitanju eksproprijacije nepokretnosti odnosno spornih parcela na lokalitetu kasarne Petrovići ovom ministarstvu obratilo se Ministarstvo odbrane na inicijativu pravnog lica „Luštica Development“ AD, za primopredaju predmetne lokacije, koju čine katastarske parcele br. 1/2, 2/1, 2/2, 2/3 i 2/4 iz lista nepokretnosti br. 816 i 1198, KO Krašići, koja je shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji, izdata u dugoročni zakup navedenom društvu za realizaciju projekta „Luštica Bay“.

U odnosu na navedeno, Vojska Crne Gore je do 2014. godine, koristila pomenutu lokaciju kao skladište sredstava i opreme za posebnu namjenu. Nakon što je vojska oslobodila lokaciju Petrovići od svojih sredstava, Ministarstvo odbrane je u oktobru 2015. godine obavijestilo društvo „Luštica Development“ da su se stekli uslovi za predaju predmetne lokacije zakupcu.

S tim u vezi, „Luštica Development“ prihvatila je da preduzme lokaciju Petrovići uz uslov da se izda potvrda da je prostor oslobođen od svih sredstava posebne namjene Vojske Crne Gore, kao i da ne postoje okolnosti imovinsko pravne prirode koje ograničavaju preuzimanje predmetnog kompleksa i njegov razvoj shodno Ugovoru. Ministarstvo odbrane nije moglo da izda traženu potvrdu iz razloga što se na ovom lokalitetu vode imovinsko-pravni sporovi koji su pred nadležnim sudovima pokrenuti po tužbama fizičkih lica, iz kojeg razloga nije došlo do primopredaje kompleksa. Imajući u vidu da je „Luštica Development“ upoznata sa navedenim činjenicama i pored istih, iskazala je spremnost da preuzme lokaciju Petrovići, ukazujući na obavezu Vlade da se izvrši eksproprijacija i obezbijedi vlasništvo na svim parcelama koje su predmet Ugovora, a koje su predmet sporova i čiji sporovi budu pozitivno riješeni u korist tužioca, odnosno fizičkih lica.

Pored navedenog u cilju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa potrebno izraditi elaborat o eksproprijaciji (preklapanje čestica zemlje starog katastra sa novim katastarskim parcelama) to je Ministarstvo odbrane iskazalo spremnost da u tom cilju stavi na raspolaganje svu raspoloživu dokumentaciju, kao i izraditi predmetni elaborat, obzirom da su isti konstatovali da zakupcu trebaju da se predaju zemljište i objekti na zemljištu, koje čine katastarska parcela br. 1/2 i 2 iz lista nepokretnosti broj 816 (nakon zaključenja Ugovora o dugoročnom zakupu izvršena je parcelacija kat. parcele 2 od koje su formirane kat. parcele 2/1, 2/2, 2/3 i 2/4 i iste su upisane u list nepokretnosti broj 1198 KO Krašići).

U tom smislu bilo bi neophodno da Uprava za imovinu Crne Gore u saradnji sa Ministarstvom odbrane preduzme aktivnosti koje se odnose na primopredaju nepokretnosti na lokaciji Petrovići shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji od 23.10.2009. godine.

- **Zalaganje prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji, kao sredstvo obezbijeđenja kratkoročnih ugovora o kreditu**

Kao jedno od ključnih pitanja u trenutnoj fazi realizacije projekta je pitanje odobravanja zalaganja prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji, kao sredstva obezbijeđenja kratkoročnih ugovora o kreditu, koji postupak je iniciralo pravno lice „Luštica Development“ AD.

Naime, Luštica Development AD Tivat obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom za davanje saglasnosti na nacrt Ugovora o zalozi, kojim je predloženo zalaganje prava iz osnovnog Ugovora o zakupu i izgradnji OV. br. 32672 od 23.10.2009. godine, zaključenog između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Tivat.

Ministarstvo finansija je, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br.21/09 i 40/11), uputilo Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore predlog Ugovora o zalozi na mišljenje.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavio je mišljenje broj M.br.28/6, od 06.12.2016. godine, kojim nije data saglasnost u odnosu na predložene modele već je bilo neophodno dodatno usaglašavanje. U tom smislu od strane Ministarstva finansija i predstavnika Luštica Development AD Tivat, izvršene su konsultacije sa Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa, u vezi sa potrebom da se decidno definiše sistem kontrole trošenja kreditnih sredstava, kao i da se zadrži model korišćenja opšteg nacrta odredbi i uslova Ugovora zalozi, koji, ukoliko bi bili odobreni od strane Vlade Crne Gore, koji bi omogućili društvu Luštica Development da usaglašava i zaključuje pojedinačne ugovore sa bankama i drugim finansijskim institucijama, uz obavezu dostavljanja konačnih ugovora (uključujući podatke o banci, rokovima i dr.) Ministarstvu finansija na uvid.

Na poslednjem sastanku, održanom 05.10.2017. godine, sa predstavnicima Luštica Development AD i zamjenikom Zaštitnika imovinsko pravnih interesa, kao i predstavnikom MORT-a, inicirano je još jedno moguće rješenje u ovoj pravnoj situaciji i još jedna mogućnost koja bi u mnogome pojednostavila i ubrzala postupak finaliziranja i obezbjeđivanja saglasnosti Vlade na zalaganje prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji. Naime, predloženo je da se umjesto donošenja i usvajanja Ugovora o zalozi, kao strogo formalnog akta, razmotri donešenje odluke kojom bi se definisali osnovni principi za zalaganje prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji. Dakle, osnovni principi bi bili obavezujući prilikom zalaganja prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji i predstavljali bi okvir za pripremu svakog narednog ugovora koji bi „Luštica Development“ AD zaključila sa bilo kojom bankom u Crnoj Gori. Isti bi takođe bili razmatrani od strane Vlade Crne Gore, a kontrolu i praćenje ove odluke i poštovanje principa bi obavljalo Ministarstvo finansija. Kako je usaglašen predlog koncipiranja nacrta principa, postignut je dogovor da se nakon pripreme isti dostave Ministarstvu finansija, Zaštitniku imovinsko pravnih interesa i MORT-u, u što kraćem roku.

- **Obaveza Projektne kompanije da Vladi plaća kupoprodajnu cijenu za raspolaganje placem koji se odnosi na neku Stambenu zgradu**

Ugovorom o zakupu i izgradnji članom 6.5 je definisana obaveza Projektne kompanije da Vladi plaća kupoprodajnu cijenu za raspolaganje placem koji se odnosi na neku Stambenu zgradu, koju plaća predmetna kompanija u iznosu od 80 € po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom takvog Placa koji je iskorišćen za Stambenu zgradu, kao i uslovi kako će se isti obračunati.

Ministarstvo finansija je u komunikaciji sa Upravom za nekretnine – Poručnom jedinicom Tivat pribavilo podatke o prometovanju nepokretnosti od strane Luštica Development AD, koji datiraju tek od 2015. godine, koju je ova Projektna kompanija dužna da plati Vladi Crne Gore.

Naime, kupoprodajna cijena koju plaća Projektna kompanija Vladi za Raspolaganje i prenos na Sticaoca Placa vile, što podliježe klauzuli 6.7, će iznositi osmaeset eura (80€) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom veličinom Placa vile u kvadratnim metrima.

Kako je formulom za utvrđivanje ukupne cijene zemljišta i Zakupnine na osnovu prometa koju je Projektna kompanija dužna da plati Vladi Crne Gore shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji, definisano da P predstavlja odnos između Harmonizovanog indeksa potrošačkih cijena (HICP) za tekuću godinu i utvrđenog i objavljenog HICP na dan Efektivnosti ugovora, a s obzirom da relevantan datum predstavlja svaki datum za koji se mora utvrditi indeksirana suma, za svaku navršenu godinu perioda zakupa od dana efektivnosti ugovora.

S obzirom na navedenu obavezu projektna kompanija dostavila je Ministarstvu finansija podatke koji se odnose na obračun koji su radile njihove stručne službe a koji datiraju od 2013. godine zaključno sa decembrom 2017. godine, i isti iznose 1.505.011 € koji iznos je prema njihovom stanovištu projektna kompanija dužna da plati Vladi po ovom osnovu. Obzirom da se podaci projektne kompanije i Ministarstva finansija razlikuju to predlažemo da se navedeni iznos od 1.505.011 eura prihvati kao uplata na ime avansa po navedenom osnovu dok bi se konačan obračun između Ministarstva finansija i projektne kompanije usaglasio do 31.12.2017 godine o čemu bi Ministarstvo finansija naknadno informisalo Vladu Crne Gore. Takođe, navedena sredstva bi bila iskorišćena za izgradnju putne infrastrukture od strane Opštine Tivat.

- **Obaveza Projektne kompanije da Vladi plaća iznos od 2% Bruto primitaka**

“Bruto primici” predstavljaju sve operativne prihode i sredstva od zakupa i prodaja svih vrsta, koje dobija projektna kompanija, a koja se računaju na službenoj osnovi od strane voljnog prodavca voljnom kupcu uključujući i bruto sredstva od prodaje koje dobije projektna kompanija od svojih povezanih lica u pogledu prodaje vila i prodaje, prenosa ili dodjele slobodnog vlasništva ili prava korišćenja investitoru treće strane od strane Projektne kompanije.

U odnosu na navedenu obavezu Projektne kompanije, Ministarstvo finansija je prepoznalo kao neophodnu mjeru da se po prethodnoj saglasnosti Vlade odredi i imenuje nezavisno revizorsko tijelo, čiji bi zadatak bio da u odnosu na cjelokupno poslovanje ove Projektne kompanije, utvrdi Bruto primitke kako bi se definisala cijena koju je Projektna kompanija dužna da plati Vladi Crne Gore.

Na kraju, Ministarstvo finansija je navedenu informaciju uputilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Ministarstvu odbrane i Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore radi davanja mišljenja.