



Informacija o Obavještenju o raskidu Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenom između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma "Northstar" d.o.o. i "Eques Capital Limited" od 11. 09. 2009. godine

Vlada Crne Gore i Konzorcijum "Northstar" d.o.o. i "Equest Capital Limited" zaključile su dana 11. 09. 2009. godine Ugovor o dugoročnom zakupu, zatim Anex ugovora od 27. 03. 2013. godine i Anex II ugovora o dugoročnom zakupu, dana 01. 02. 2018. godine.

Naime, dana 11. septembra 2009. godine, zaključen je ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539,1540,1544, 1564, 1545, 1546, i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom, između Vlade Crne Gore i konzorcijuma koji čine kompanija „Northstar d.o.o. Podgorica i „EQUEST Capital Limited Jersey“, UK. Potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti, konstatovano je da su ispunjeni preduslovi i ugovor je stupio na snagu dana 26. avgusta 2013. godine.

Navedeni Ugovor je aneksiran dva puta i to Aneksom ugovora o zakupu zemljišta koji je zaključen 27. avgusta 2013. godine i Annex II ugovora o dugoročnom zakupu koji je zaključen 01. februara 2018. godine.

Takođe, Konzorcijumu je priznat status stranog investitora ~~shodno Zakonu o stranim ulaganjima („Službeni list RCG“, br. 52/0 i 36/07).~~

Nadalje, dana 16. marta 2022. godine, Ministarstvu finansija dostavljen je dopis kompanije Northstar d.o.o. o uplati avansne zakupnine po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta u visini od 98.353,45 € za drugi kvartal 2022. godine, uz molbu za dostavljanje inputa o transakcionom računu za uplatu.

Takođe, 17. marta 2022. godine, Ministarstvo finansija je aktom, broj: 07-430/22-7690/2 povratno informisala kompaniju o broju transakcionog računa kod CKB banke, pod nazivom „Račun za plaćanje obaveza konzorcijuma „Northstar“ i „Equest Capital Limited“, Jersey, UK“.

Direktoratu za investiciono razvojne projekte u Ministarstvu finansija se 18. maja 2022. godine kompanija Northstar d.o.o. obratila dopisom, broj: 07-430/22-7690/2, kojim se traži izmjena naziva transakcionog računa za plaćanje avansne zakupnine, tako da iz naziva bude isključeno „Equest Capital Limited“, Jersey UK. 24. maja 2022. godine, Ministarstvo finansija je postupilo po zahtjevu i dopisom zatražilo od Crnogorske komercijalne banke A.D. Podgorica izmjenu naziva. O navedenoj izmjeni je Ministarstvo finansija povratno informisano od strane banke dopisom, broj: 592 od 05. jula 2022. godine, o čemu je dalje informisana kompanija Northstar d.o.o.

Takođe, kompanija „Northstar“ d.o.o. dostavila je Ministarstvu finansija Obavještenje u kojem se navodi da, u skladu sa članom 31 Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta od 11. septembra 2009. godine, sa pripadajućim aneksima i protokolu, obavještavaju Vladu Crne



Gore o raskidu istog, uz obrazloženje da je Vlada Crne Gore svojim radnjama i propustima dovela do kršenja svojih ugovornih obaveza čime je onemogućena realizacija projekta Ritz Carlton Montenegro

Posebno napominjemo da se kompanija „Northstar“ d.o.o. u više navrata obraćala pismima upozorenja u kojima su bili navedeni razlozi za eventualni raskid predmetnog Ugovora u toku mandata prethodne Vlade, međutim ni na jedno od navedenih upozorenja nije reagovano.

Iz dostavljenog Obavještenja, između ostalog, proizilazi da je jedan od razloga raskida Ugovora i to što je bilo predviđeno da prostorno planska dokumentacija i cjelokupna projektna dokumentacija moraju biti usklađeni sa procjenom uticaja na baštinu - HIA analiza, što nije bilo predviđeno u trenutku zaključenja predmetnog ugovora i aneksa istog, a koja analiza nije usvojena ni do dostavljanja predmetnog Obavještenja o raskidu ugovora.

U vezi sa svim naprijed navedenim, ukazujemo na sljedeće:

Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o budžetu Crne Gore za 2022. godinu ("Sl. list CG", br. 055/22) kod Uprave javnih radova (programski kod 41506), u okviru aktivnost „Putni pravac Monte Rose“ (programski kod 17 020 K04 009) opredijeljena su sredstva u ukupnom iznosu od 2.371.630,45 € namijenjena za projektovanje, (izdatak 4147-Konsultanstske usluge, projekti i studije, u ukupnom iznosu od 321.448,45 €), ~~eksproprijaciju (izdatak 4199-Ostalo, u ukupnom iznosu od 82,00 €) i izvođenje radova (izdatak 4412-Izdaci za lokalnu infrastrukturu, u ukupnom iznosu od 2.050.100,00 €).~~ Shodno navedenom proizilazi da je Vlada Crne Gore donošenjem Zakona o budžetu sa stavkama radova ukupne procijenjene vrijednosti od preko 20.000.000,00 € u ovom dijelu Luštica, pokazala spremnost za obezbjeđivanje infrastrukture za ovu investiciju, koja može bit pokretač daljeg investicionog kretanja.

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore se u odnosu na predmetno, a po zahtjevu Ministarstva finansija - Direktorata za investiciono razvojne projekte, izjasnio da je nakon analize dostavljene dokumentacije i dokumentacije kojom raspolaže Zaštitnik, utvrđeno da je odredbama 33, 34, 35, 36 i 37 Ugovora o zakupu i izgradnji ugovorena arbitraža, i da će se smatrati da je spor nastao nakon što jedna strana uruči obavještenje drugoj strani u kojem navodi da je došlo do spora, kao i da strane moraju prvenstveno nastojati da prijateljski riješe dogovorom bilo koji spor u roku od 60 dana od uručenja obavještenja o sporu. Preporuka Zaštitnika je formiranje novog tima za pregovore obzirom da je za očekivati obavještenje kompanije Northstar d.o.o. da je došlo do spora.

Agencija za investicije Crne Gore se u odnosu na predmetni problem, a po zahtjevu Ministarstva finansija - Direktorata za investiciono razvojne projekte, izjasnila da Obavještenje o raskidu ne sadrži utemeljenu tvrdnju da je Vlada Crne Gore svojim radnjama i propustima dovela do ozbiljnih povreda (kršenja) svojih ugovornih obaveza iz Ugovora, čime je onemogućena realizacija Projekta, već suprotno, Vlada je nastojala da omogućiti realizaciju Projekta, i to: ulaganjem dijela novca od avansne zakupnine u projektovanje infrastrukture na hercegnojvskoj Lušnici, planiranjem sredstava za izgradnju novog puta na Lušnici Kapitalnim budžetom za prošlu i tekuću godinu, zaključivanjem Protokola o saradnji



na rješavanju infrastrukturnih pitanja s Opštinom Herceg Novi i usvajanjem planske dokumentacije neophodne za realizaciju Projekta. Međutim, Vlada Crne Gore nije mogla da utiče na efikasnost postupanja Opštine Herceg Novi u vezi sa projektovanjem infrastrukture, a imajući u vidu da Ugovor nameće obaveze toj jedinici lokalne samouprave, iako ona nije potpisnica Ugovora, kao i ažurnosti u radu Komisije za izradu HIA studije, nezavisno tijelo u odnosu na upravu za zaštitu kulturnih dobara. Upravo je Pojedinačna procjena uticaja Projekta na životnu sredinu (HIA studija) preduslov za podnošenje prijave gradnje, i sa tim u vezi, iako su se ugovorni uslovi stekli, po tumačenju Agencije, 27. maja 2020. godine, rok za podnošenje prijave gradnje od 12 mjeseci počinje da teče tek od dana dobijanja HIA studije. Prema smatranju Agencije, investitor, čak i da je država obezbijedila svu potrebnu infrastrukturu, ne bi mogao da započne gradnju upravo prije donošenja pomenute HIA studije.

Takođe, u Ministarstvu finansija su 24. i 30. avgusta 2022. godine održani sastanci kojima su prisustvovali predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, Ministarstva kulture, Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Agencije za investicije i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, a sve u cilju rješavanja otvorenih pitanja koja su navedena u Obavještenju o raskidu ugovora.

Na održanim sastancima je zaključeno sljedeće:

- ~~Direktorica Uprave za zaštitu kulturnih dobara je jednim od članova Komisije nadležne za izradu HIA studije na kojem joj je predočeno da će finalna verzija HIA studije biti dostavljena Upravi za zaštitu kulturnih dobara u narednih 10 dana od dana održavanja sastanka.~~
- 5 spornih tačaka koje predstavljaju sugestije koje je Uprava za zaštitu kulturnih dobara dala na prethodno dostavljenu HIA studiju, a koje se odnose na:
 - smanjenje visine etaža u skladu sa UT uslovima;
 - obezbjeđivanje horizontalne i vertikalne cenzure;
 - implementaciju mitigacionih mjera;
 - obezbjeđivanje realnih zelenih površina i
 - smanjenje vidljivosti saobraćajnica.
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara neće biti isključiva i ukazali su da je moguće postići dogovor sa investitorom, uz poštovanje važećih zakonskih regulativa i prihvaćenih međunarodnih standarda.

Takođe, Investitor je dostavio Ministarstvu finansija odgovor na dopis broj 25-01/2-05-430/22/2 od 29. 08. 2022. godine, kojim je predloženo održavanje sastanka između predstavnika Investitora i predsjednika Vlade Crne Gore sa saradnicima u prostorijama Vlade Crne Gore, a u kojem predlažu sa se održi sastanak između saradnika predsjednika Vlade Crne Gore i ovlašćenih zastupnika Investitora u



Crna Gora
Ministarstvo finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Londonu ili Parizu i to 12, 13 ili 16. septembra 2022. godine, a sve u cilju rješavanja otvorenih pitanja koja proističu iz predmetnog Ugovora.

Ministarstvo finansija je uputilo dopis Investitoru u kojem je predloženo da se direktno sa investitorom održi sastanak u prostorijama Vlade Crne Gore, kojem bi prisustvovali predsjednik Vlade i njegovi saradnici, a sve u cilju rješavanja nastalog problema, a na isti se još uvijek čeka odgovor.

Posebno ukazujemo da ukoliko bi se u toku pregovora koji bi bili vođeni u cilju rješavanja otvorenih pitanja u vezi sa predmetnim Ugovorom, ukazala potreba da se izradi Anex 3 pomenutog Ugovora, o istom bi pored Vlade Crne Gore, morala biti upoznata i Skupština Crne Gore koja je i usvojila Ugovor o dugoročnom zakupu zaključenom između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma "Northstar" d.o.o. i "Eques Capital Limited" od 11. 09. 2009. godine.
