



## Informacija o realizaciji Zaključaka br. 07-8464/2 od 12. januara 2023. godine

Vlada Crne Gore na sjednici održanoj 28. decembra 2022. godine je razmotrila i usvojila Informaciju o aktivnostima na valorizaciji turističkih lokaliteta koji su u prethodnom periodu bili predmet privatizacije i s tim u vezi, donijela Zaključak br.07-8464/2 za sledeće tačke:

***“Zadužuje se Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da prati aktivnosti po pitanju završetka projekta Crystal Rivijera, i da na polugodišnjem nivou informiše Vladu Crne Gore“.***

HG „Budvanska rivijera“ AD Budva i „Euromix Tours“ DOO Budva zaključili su 20.05.2011.godine Ugovor o zajedničkom ulaganju (zajedničkom građenju) čiji je predmet zajedničko ulaganje u gradnju objekata na kp.br. 861/1 površine 9.370 m<sup>2</sup>, kp.br. 861/2 površine 860 m<sup>2</sup> KO Petrovac, UP 8, DUP „Petrovac-Centar“ Opština Budva. Ugovorom je predviđena izgradnja hotela kategorije 5\*\*\*\*\* sa ukupno 279 smještajnih jedinica, od čega bi 48 smještajnih jedinica (A1) pripalo odvojenom hotelu „Crystal“ u vlasništvu HG „Budvanska Rivijera“ AD.

Zbog neispunjavanja ugovorne obaveze, a na osnovu Odluke Odbora direktora sa XII sjednice održane 02.09.2022.godine, pravni zastupnik HG „Budvanska rivijera“ AD, podnio je Privrednom sudu Crne Gore protiv Euromix/Eurotrade tužbe radi: isplate duga čija je vrijednost spora 1.141.693,31€; neispunjenja ugovornih obavez; radi naknade štete-izmakle dobiti, čija je vrijednost spora 398.790,00€; radi ispunjenja ugovora – funkcionalnost objekta A1. Na osnovu uvaženog prigovora „Euromixtrad“ doo, koji je izjavljen na predlog za izvršenje izvršnog povjerioca HG „Budvanska rivijera“, predmet je proslijeđen Privrednom sudu Crne Gore, i isti je nastavljen po pravilima parničnog postupka.

***“Zadužuje se Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da, u saradnji sa Ministarstvom finansija i Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa Crne Gore izvrši Analizu o mogućnostima nastavka realizacije projekta izgradnje hotela „As“ u Perazića dolu i da u roku od tri mjeseca o sprovedenim aktivnostima dostavi Informaciju Vladi Crne Gore“.***

Ugovor o kupoprodaji hotela „As“ između HTP „Budvanska rivijera“ AD, Vlade Crne Gore i AD ZAO „NEGA TOURS“ Moskva kao i Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ između Vlade Crne Gore i Akcionarskog društva ZAO „NEGA TOURS“ zaključen je 24.maja 2002.godine. Nadalje, 01. septembra 2009. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji kojim je izvršena prodaja kompanije „NEGA TOURS“ kao knjižnog vlasnika hotela „As“ u Perazića Dolu kompaniji „MONTENA INVEST“ LTD. Prilikom kupovine kompanija „MONTENA INVEST“ LTD je prihvatila obaveze iz Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ i Ugovora o kupoprodaji hotela potpisanih 24. maja 2002. godine. Zbog kašnjenja u ispunjenju investicione obaveze, Vlada Crne Gore je pokrenula postupak raskida Ugovora pred nadležnim sudom, kao i postupak po krivičnoj prijavi za dostavljanje nenaplative garancije.

Podsjećanja radi, prethodnom zaključku prethodio je sastanak koji je organizovan na inicijativu zainteresovanog investitora za projekat, hotel „As“ u Perazića dolu. S obzirom, a da nakon sastanka nije postojala dalja inicijativa od strane potencijalnog investitora, te da je u međuvremenu pokrenuta i protiv tužba od strane „Nega tours“ protiv Države, zbog ništavnosti Aneksa ugovora, izostalo se sa izradom Analize, koja je bila predviđena predmetnim zaključkom. Imajući u vidu da su u toku postupci pred Privrednim sudom Crne Gore i Višim sudom – Specijalno odjeljenje po optužnici Specijalnog državnog tužilaštva, potrebno je i neophodno sačekati ishode u tim postupcima.

***„Zadužuje se Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da shodno Sporazumu o regulisanju međusobnih odnosa u vezi sa Ugovorom o kupoprodaji hotela „Mediteran“ Ulcinj, dostavi Vladi Crne Gore Informaciju o ispunjenosti uslova za prvu investicionu godinu“.***

Sporazum između HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj kao prodavca i Bećović Menagment Group DOO Ulcinj kao kupca, potpisan je 12.10.2021. godine po kojem je 01.04.2022. godine definisan kao rok za početak investicije, a završetak 30.04.2025. godine. Po preliminarnom investicionom planu predviđen je iznos ulaganja od 13.000.000,00€, dok je po konačnom investicionom planu definisan iznos investicije (nakon usvajanja Glavnog projekta) u ukupnom iznosu od 15.100.000,00€.

U cilju adekvatne kontrole realizacije investicionih aktivnosti kupca omogućeno je da Vlada vrši adekvatan nadzor nad projektom, preko angažovanog Kontrolora.

S tim u vezi, Kontrolor „MV Konsalt“ doo Podgorica pristupio je kontroli investicije, te je po poslednjem izvještaju od 04.11.2023. godine, a koji obuhvata poslovnu 2023. godinu zaključno sa 30.09.2023. godine, ukupan iznos uložених sredstava **5.512.252,69 € bez PDV-a odnosno 6.584.470,70 € sa PDV-om.**

Po Izvještaju Kontrolora I faza – za depadanse „Ljubljana“, Zagreb, Sarajevo i Cetinje konstatuje se da je kvalitativni uslov ispunjen, isti su u konačnom završeni, useljeni su, sa kašnjenjem u prosjeku od 3 do 6 mjeseci, uz napomenu da je Investitor imao i određene naknadne radove, koji se vide i na terenu, ali i iz izvještaja Nadzornog organa. Sam kvantitativni uslov je ispunjen, investitor je uložio predviđenih 3.000.000,00 € (imajući u vidu vrijednost sa PDV kao i vrijednost bez PDV);

Po Izvještaju Kontrolora II faza – za depadans „Skoplje“ i centralni objekat – hotel konstatuje se da, kvalitativni uslov nije ispunjen, dovršeni su depadansi „Skoplje“, osim nekih sitnijih radova, ali nije ni započet adekvatno centralni objekat, uz napomenu, da je takođe Investitor imao određene naknadne radove, koji se vide i na terenu, ali i iz Izvještaja Nadzornog organa. Sam kvantitativni uslov nije ispunjen, čak i sa uključenjem troškova PDV-a, a prema dostavljenim dokumentima. Imajući u vidu stanje na lokaciji, smatramo da II faza ne može biti ispunjena do kraja kalendarske 2023. godine, jer za objekat hotela – centralni dio još uvijek nije završena projektna dokumentacija. Izvedeni i fakturisani radovi su zaključno sa 30.09.2023. godine. Radovi na Hotelu nisu otpočeli iako se vrše intezivne analize. Kontrolor u samom svom Izvještaju naglašava da je u saznanju da će Investitor zatražiti produženje roka, usled više razloga:

- Određeni naknadni radovi su uslovljeni stanjem na terenu osobito oko vile „Skoplje“.
- Određeni naknadni radovi u cilju poboljšanja kvaliteta ponude i izgleda samog kompleksa (novi bazen, nova rasvjeta, uređenje terena...)

- Izmjena propisa u dijelu statičke i seizmičke analize u dijelu Hotela, gdje je od 01.01.2023. godine obavezno usaglašavanje projekata sa Eurocode standardima koji su u nekoliko složeniji od dosadašnjih, te je neophodna ponovna analiza konstrukcije Hotela, čiji se rezultati očekuju uskoro.

Predmetna analiza radi se vrlo stručno u saradnji sa ekspertima sa Građevinskog fakulteta u Podgorici.

***„Zadužuje se Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da, u saradnji sa HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj prati realizaciju Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ DOO Kotor i na polugodišnjem nivou, na osnovu izvještaja nezavisnog revizora, informiše Vladu Crne Gore o dinamici realizacije investicione obaveze“.***

Ugovor o kupoprodaji hotela „Galeb“ zaključen je 2006. godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj u stečaju i „Rokšped“ DOO Podgorica. Kupac i Prodavac su 2006. godine zaključili Anex, dok je Aneks I zaključen 2008. godine.

Razlozi zbog kojih je početak investicije odlagan je nedonošenje planske dokumentacije, kasnije nedostajuća finansijska sredstva kao i postupak pretvaranja pravo korišćenja na predmetnoj lokaciji u pravo svojine. UTU uslovi su izdati tek 2016. godine, dok je pravo svojine je ostvareno tokom 2021. godine. Tokom 2022. godine „Rokšped“ d.o.o. je izvršio prodaju – prenos prava svojine sa udjelom od 1/1 dijela na nepokretnosti upisane u A i V listu nepokretnosti broj 4488 KO Ulcinj – kupcu „Sunny Palace“ d.o.o. Kotor, **a u pitanju je lokacija bivših hotela Galeb u Ulcinju**, nakon čega je potpisan Ugovor o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ d.o.o. Kotor, čiji je predmet pristupanje glavnoj investicionoj obavezi „Rokšped“ d.o.o. **u iznosu od 15.399.790 €** u svrhu izgradnje hotela sa pet zvjezdica.

Po navedenom Ugovoru „Sunny Palace“ d.o.o. je bio u obavezi da pripremi novu tehničku dokumentaciju, a konačni investicioni plan je trebao da bude utvrđen od strane „Sunny Palace“ d.o.o. u roku od 90 dana po završetku glavnog revidovanog projekta . Glavni projekat je trebao da bude završen u periodu od 18 mjeseci, od dana stupanja na snagu ugovora – I faza projekta. Kako je u maju 2023. godine isticao period od 18 mjeseci kada je trebalo da se prezentuje Glavni projekat, prethodnom Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma obratio se punomoćnik „Sunny Palace“ d.o.o., sa zahtjevom za zaključenje aneksa Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi od 01.07.2022. godine iz razloga jer je Vlada Crne Gore 26.04.2023. godine donijela Zaključak, broj 01-332/23-1981/2, kojim je konstatovano da je donijeta Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“. Odlukom je određeno da će se pristupiti izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta hotela „Galeb“ koje će se raditi u granicama važećeg plana, obuhvatajući površinu od cca 4,25 ha, u roku od 6 mjeseci, od potpisivanja ugovora sa rukovodiocem planskog dokumenta.

Kako su predmetne izmjene u planskoj dokumentaciji onemogućile Investitora u daljoj realizaciji projekta, Odbor direktora HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj je dao saglasnost na predlog Aneksa i na elektronskoj sjednici od 23.06.2023. godine donio je Odluku broj 477/2 za zaključenje aneksa Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi od 01.07.2022. godine, između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ d.o.o. U cilju optimizacije vremena koje je planirano za ukupnu realizaciju investicije projekta, predstavnik investitora je predložio da rok od 18 mjeseci za izradu Glavnog projekta bude skraćen na 12 mjesec. S obzirom da je Aneks

Ugovora potpisan i ovjeren kod notara 23.10.2023. godine, očekivanja su da će do kraja 2024. godine započeti radovi ne investiciji projekta hotela Galeb.

***„Zadužuje se Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da prati aktivnosti po pitanju ekološkog problema „Port Milena“ i aktivnosti za postupak koji se vodi pred prvostepenom Komisijom za povraćaj i obeštećenje Bar, za zemljište koje je privatizovano kroz Ugovor o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“.***

HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD u stečaju i „Capital Estate“ DOO Budva 2006. godine zaključili su Ugovor o kupoprodaji hotela „Grand Lido i apartmani Lido“. Predmet Ugovora je prodaja kompleksa hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ koji je upisan u LN 2018 KO Donji Štoj. Kupoprodajna cijena iznosila je 10.8 miliona eura, dok je obaveza investiranja po Ugovoru iznosila 37.957.000 €. Anex Ugovora i Anex broj 2 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ zaključeni su 2007 godine, dok je Anex broj 3 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, zaključen 24.07.2012. godine. Po navedenom Aneksu, početak predinvesticionih obaveza (rad na idejnom rješenju) „Capital Estate-a“ DOO Budva je uslovljen rješavanjem najmanje 30% ekološkog problema Port Milene, dok je početak investicionih obaveza „Capital Estate-a“ DOO Budva uslovljen rješavanjem najmanje 75% ekološkog problema kanala Port Milena.

S tim u vezi, Opština Ulcinj je 05. septembra 2018. godine pokrenula dvije tenderske procedure, objavljivanjem poziva za podnošenje ponuda za „Izgradnju infrastrukture u opštini Ulcinj - Izgradnja kanalizacione mreže u naseljima Kodre, Bijela Gora, Totoši i Donja Bratica“ u ukupnoj dužini od 14,45 km, kao i poziv za nadzor nad izvođenjem radova „Izgradnja infrastrukture u opštini Ulcinj . Budući da se otpadne vode iz navedenih naselja direktno ulivaju u potok Bratica, a preko njega u Port Milenu, bez prethodnog tretmana, kao i da je u ovim naseljima fekalna kanalizacija trenutno spojena sa atmosferskom, cilj ovog projekta je unaprjeđenje sistema za otpadne vode, poboljšanje kvaliteta vode i unaprjeđenje zaštite životne sredine na području „Port Milena“.

Projekat se finansira iz sredstava Ugovora o prenosu kreditnih sredstava koja su obezbijedena iz aranžmana zaključenog između Vlade Crne Gore i Evropske investicione banke za potrebe finansiranja projekta u opštini Ulcinj, u iznosu od 5.000.000,00 €, zaključenog 03.10.2017. godine između Ministarstva finansija, Opštine Ulcinj, Ministarstva održivog razvoja i turizma i DOO „Project-Consulting“ - Podgorica. Ugovor za izvođenje radova, između Opštine Ulcinj i „SPIGA“ S.r.l. iz Italije, zaključen je 11.09.2019. godine na iznos od 3.364.738,45 €. Ugovor za nadzor nad izvođenjem radova, između opštine Ulcinj i „C & S Di Giuseppe Ingegneri Associati“ S.r.l. iz Italije, zaključen je 11.09.2019. godine na iznos od 186.610,00 €. Radovi su zvanično započeti 13.12.2019. godine.

Prema poslednjem Aneksu ugovora, rok za izvođenje radova je 31.12.2023. godine, čija je vrijednost radova i 4.411.637,14 € bez PDV-a, dok cijena usluga nadzora nad izvođenjem radova iznosi 302.175,00 € bez PDV-a. S obzirom da radovi neće biti završeni u definisanom roku, u toku su aktivnosti na produženju ugovora za izvođenje radova ugovora za nadzor nad izvođenjem radova sa rokom do 30.04.2024. godine,

***„Preporučuje se Opštini Žabljak da pokrene aktivnosti, u cilju rješavanja problema eksproprijacije, kako bi se konačno stekli uslovi za početak realizacije investicije, hotel „Jezera“ i da Informaciju o preduzetim aktivnostima preko resornog Ministarstva dostavi Vladi Crne Gore“.***

Nakon što je Vlada, a na predlog prethodnog Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma donijela navedeni zaključak, Opština Žabljak je dostavila Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma dopis br. 01-018/23-393 od 21.02.2023. godine, kojim je ukazala da su se od donošenja izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Žabljak iz 2014. godine, stekli uslovi za rekonstrukciju hotela „Jezera“, te da definisanje parkinga sa jedne ili druge strane saobraćajnice nije razlog što se ne može pristupiti rekonstrukciji samog objekta hotela, jer je postojeća pristupna saobraćajnica bila u upotrebi od izgradnje samog hotela, kao i da je ista kao pristupni put hotelu, bila predviđena svim planskim dokumentima, nakon izgradnje hotela sve do danas.

Shodno istom, tokom marta 2023. godine, upriličen je i sastanak predstavnika tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, predstavnika Opštine i investitora, a u cilju nastavka aktivnosti koje bi doprinijele da se pristupi valorizaciji hotela na Žabljaku. Na sastanku je dogovoreno da Opština Žabljak, ili resorno Ministarstvo inicira formiranje radne grupe, koja će raditi na otklanjanju eventualnih administrativnih prepreka vezanih za realizaciju predmetne investicije, a nakon što vlasnik hotela Jezera dostavi Opštini Žabljak elaborat o parcelaciji po planskom dokumentu, kako bi se usaglasili do sada oprečni stavovi između investitora i predstavnika Opštine, u pogledu stvarnog vlasništva nad urbanističkom parcelom namijenjenoj za izgradnju hotela.

***“Zadužuje se Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma da u roku od tri mjeseca pokrene proceduru izrade detaljnog planskog dokumenta za lokalitet hotela “Planinka” na Žabljaku“.***

Hotel „Planinka“ je privatizovan prodajom aktive društva Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, u stečaju, putem objave Tendera za prodaju hotela objavljenog 11.11.2005.godine Kupcu „HLT FOND“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat. Privatizovana imovina obuhvata pravo vlasništva i korišćenja na zgradama i pripadajućim objektima upisanim u Listu nepokretnosti 201 KO Žabljak I, zemljištem na kp. br. 3146 površine 22.919 m<sup>2</sup>, hotelskim objektom površine 1.499 m<sup>2</sup>, izgrađenim 1983. godine.

Predstavnici HTP „Primorje“ AD izkazali su namjeru da izvrše rekonstrukciju hotela Planinka i pratećih sadržaja, nakon stvaranja planskih pretpostavki koji trenutno nedostaju, pa je s tim u vezi neophodno da, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma pokrene proceduru izrade detaljnog planskog dokumenta za lokalitet hotela „Planinka“ na Žabljaku, kako bi se stvorili uslovi za rekonstrukciju predmetnog hotela kapaciteta 120 soba do nivoa kategorije 4 \*\*\*\*.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je donijelo Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Žabljak, dana 22.11.2022. godine, nakon čega se pristupilo njegovoj izradi. U septembru 2023. godine, Nacrt plana je dostavljen institucijama i Savjetu za reviziju planskih dokumenta, gdje je pretežno dato negativno mišljenje na isti. U toku su izmjene po dostavljenim primjedbama, tako da se očekuje da se po istima postupi i da obrađivač plana dostavi korigovani nacrt plana, kako bi se dalje nastavila procedura usvajanja istog. Detaljne razrade planskih dokumenata se sprovode nakon usvajanja predmetnih izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak. S tim u vezi neophodno je da, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obezbijedi osnov za izradu plana nižeg reda u Prostornom planu opštine Žabljak, a za lokalitet hotela „Planinka“ na Žabljaku, kako bi se u krajnjem stvorili uslovi za rekonstrukciju predmetnog hotela kapaciteta 120 soba do nivoa kategorije 4 \*\*\*\*.