

Informacija o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg Hotela "Jadran" u Ulcinju

Vlada Crne Gore je na sjednici od 10. marta 2016. godine razmotrila Informaciju o statusu privatizacionih ugovora iz oblasti turizma i 17. marta 2016. godine i donijela Zaključke kojima je u tački 4 Zaključaka zaduženo Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da pokrene procedure raskida Ugovora o korišćenju morskog dobra između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i "Star of Montenegro" d.o.o. iz Ulicnja, koji je zaključen 20. decembra 2008. godine.

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je aktom broj 0201-3133/17 od 13.12.2022. godine dostavilo Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Izvještaj o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine, sa predlogom usaglašavanja stavova Javnog preduzeća i nadležnih ministarstava.

U Izvještaju je navedeno da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj 03-12032 od 12.12.2008. godine, razmotrila predlog Ugovora o korišćenju morskog dobra i dala saglasnost da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore zaključi ugovor sa društvom "Star of Montenegro" d.o.o. iz Ulicnja.

Nakon dobijanja saglasnosti, Ugovor o korišćenju morskog dobra između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i društva "Star of Montenegro" zaključen je 20.12.2008. godine.

Predmetnim ugovorom precizirano je da tokom perioda trajanja izgradnje kompleksa, a najduže četiri godine, godišnja naknada za korišćenje morskog dobra iznosi 25.455,00 eura.

Istim članom stav 3. precizirano je da Korisnik, iz razloga što lokacija nije oslobođena od lica i stvari i ne može da uđe u posjed lokacije, plaća naknade, odnosno iznos od 12.727,50 eura.

U periodu od 2008. do 2011. godine Korisnik/Investitor je zaključivao godišnje Aneксе ugovora kojim je precizirana dinamika plaćanja osnovnim ugovorom utvrđene godišnje naknade, bez promjene njenog iznosa.

U cilju stvaranja preduslova za realizaciju Investicije u skladu sa Zahtjevima Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je decembra 2011. godine iniciralo zaključenje Memoranduma o međusobnoj saradnji, kojim se preciziraju prava i obaveze Ministarstva, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Opštine Ulcinj na rješavanju pitanja oslobađanja lokacije bivšeg Hotela "Jadran" i stambenog zbrinjavanja trinaest porodica koje žive u neuslovnim objektima na ovoj lokaciji. Navedeni Memorandum potpisan je dana 28.03.2014. godine, a Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom je postupajući saglasno obavezama utvrđenim Memorandumom u 2014.

2015. i 2016. godini obezbjediti neophodna finansijska sredstva i omogućilo izgradnju stambenog objekta sa 16 stanova za smještaj trinaest porodica sa lokacije bivšeg hotela.

Sekretarijat za razvojne projekte je juna 2013. godine, postupajući prema Zaključku Vlade Crne Gore i Savjeta za privatizaciju, inicirao ponovno sagledavanje realizacije predmetnog investicionog projekta, sa ciljem inoviranja rokova realizacije, rokova izgradnje i posebno akceptiranje pravnih posledica neispunjenja ugovora.

U saradnji sa Korisnikom, Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Sekretarijatom za razvojne projekte pripremljen je Nacrt Aneksa IV u kojem su navedene sve preduzete aktivnosti na donošenju planske dokumentacije i iseljenu trinaest porodica, ali zbog bolesti i smrti vlasnika osnivača Investitora nije došlo do zaključenja Aneksa IV ugovora.

Nastavljajući započete aktivnosti, pravni sledbenici osnivača su krajem 2014. godine ponovo inicirali zaključenje Aneksa IV Ugovora sa spremnošću tada potencijalnog Investitora (Holandska kompanija) da u skladu sa inoviranim rokovima realizuje investiciju.

Usaglašen je Nacrt Aneksa IV Ugovora koji je usvojio Upravni odbor JPMD na sjednici od 06.02.2015. godine, i dostavljen na saglasnost Vladi Crne Gore, koja je Zaključkom broj 777 od 16.04.2015. godine usvojila Informaciju u vezi sa zaključenjem Aneksa IV ugovora, vezanog za realizaciju projekta i dala saglasnost na predloženi tekst Aneksa IV.

Međutim, kako je u međuvremenu investitor „Star of Montenegro“ DOO aktom od 24.07.2015. godine odustao od podnijetog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, Ministarstvo održivog razvoja i turizma donijelo je Zaključak o obustavi postupka br. UP I 0503-639/4 od 09.09.2015. godine, a Vlada Crne Gore nakon razmatranja Informacije koja sadrži pravnu analizu toka i realizacije Ugovora sa Društvom „Star of Montenegro“ donijela **Zaključak broj 08-58 od 17.03.2016. godine** kojim je obavezala Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom da pokrene postupak raskida ugovora.

Korisniku je saglasno navedenim odlukama uručeno Obavještenje o prestanku važenja ugovora broj: 0210- 492/3 od 11.04.2016. godine iz razloga što predmet ustupljenogorskog dobra nije priveden namjeni, kao i namjeri Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom da istupi iz društva „Star of Montenegro“ D.O.O. iz Ulcinja.

Korisnik je iskazao primjedbe na započeti postupak raskida ugovora, a istovremeno predložio uslove za sporazumni prestanak ugovora, iskazujući iznos od 990.849,08 eura na ime finansijske štete.

Odlukom Upravnog odbora Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom broj 0203-2928/8 od 31.08.2016. godine odbijen je zahtjev Korisnika za sporazumni raskid ugovora sa obeštećenjem u visini od 990.849,08 eura i naloženo sprovođenje daljih radnji u postupku raskida ugovora i istupanja Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom iz društva „Star of Montenegro“ D.O.O. iz Ulcinja.

U okviru praćenja realizacije dogovorenih aktivnosti, Vlada Crne Gore je na predlog Ministarstva održivog razvoja i turizma decembra 2017. godine usvojila inoviranu Informaciju o ugovoru o korišćenjuorskog dobra i donijela Zaključke broj: 07-488 od 14.12.2017. godine. Predmetnim Zaključcima zadužila je opštinu Ulcinju da okonča aktivnosti na završetku opremanju novog stambenog objekta na lokaciji Pinješ, radi preseljenja porodica

sa lokaliteta bivšeg Hotela „Jadran“ i saglasno čemu je tek tokom 2019 godine izvršeno preseljenje svih porodica sa lokacije bivšeg Hotela „Jadran“ i oslobođenje lokacije od lica i stvari. Nakon više od tri godine, Opština Ulcinj je sprovela postupak dodjele stanova dana 07.05.2019. godine i bivšim stanarima uručeni su ključevi od novih stanova i otpočelo je preseljenje i rušenje privremenih objekata sa lokacije.

Pred Privrednim sudom Crne Gore pod oznakom P.br.182/18/16 u toku je postupak pokrenut po tužbi Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom radi utvrđenja da je ugovor o korišćenjuorskog dobra raskinut, predaje u posjed predmetnogorskog dobra i isplate neplaćene naknade za korišćenjeorskog dobra za 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020. godinu, u ukupnom iznosu od 145.209,19 eura. Privredni sud je Presudom P.br.1105/16 od 18.12.2017. godine odbio tužbene zahtjeve Javnog preduzeća, a postupajući po žalbi Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Apelacioni sud Crne Gore je Rješenjem PŽ.br.50/2018 godine ukinuo prvostepenu presudu i vratio postupak Privrednom sudu Crne Gore na ponovno odlučivanje.

Takođe, od strane privrednog društva "Star of Montenegro" pokrenut je postupak pred Privrednim sudom Crne Gore protiv Javnog preduzeća P.br. 337/22, radi uvođenja u posjed koji im je Ugovorom o korišćenjuorskog dobra br. 0210-1186/10 od 20.12.2008. dat na korišćenje.

Dana 18.07.2022. godine, Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom obratio se Pismom o namjerama Arber Kryeziu, direktor privrednog društva "ROYAL" iz Prištine, u kojem je izrazio zainteresovanost za kupovinu privrednog društva "Star of Montenegro" iz Ulcinja, te realizaciju investicionog ulaganja u hotel visoke kategorije sa pratećim sadržajima, na zemljištu u vlasništvu Države Crne Gore, na lokaciji nekadašnjeg hotela "Jadran", a koja je bila predmet Ugovora o korišćenjuorskog dobra br. 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine.

Nakon navedenog Pisma o namjerama, dana 14.11.2022. godine, od strane advokata Ane Miranović, punomoćnika privrednog društva "ROYAL" iz Prištine, JPMD-u je dostavljen nacrt Aneksa IV Ugovora o korišćenjuorskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine, u kojem su kroz izmjene i dopune članova Ugovora predloženi uslovi pod kojima bi privredno društvo "ROYAL" iz Prištine, nakon preuzimanja društva "Star of Montenegro" iz Ulcinja, izvršilo investiciona ulaganja i izgradnju budućeg hotelskog kompleksa.

Tim povodom, u Agenciji za investicije je 02.12.2022. godine održan sastanak sa predstavnicima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, Ministarstva finansija i Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma na kojem su donijeti zaključci da Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom pripremi i resornom Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavi informaciju, nakon čega će predmetna dokumentacija biti dostavljena na razmatranje Vladi Crne Gore, kao i da da međuresorni radi tim, sastavljen od predstavnika Javnog preduzeća, Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, Opštine Ulcinj i Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, otpočne pregovore oko nacrta Aneksa IV o korišćenjuorskog dobra.

Ministarsvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sagledalo je sve relevantne okolnosti vezane za zaključenje Ugovora, kao i činjenicu da se pred nadležnim sudovima vode sporovi, sa neizvjesnim ishodom, povodom pitanja na koja se Ugovor odnosi.

Takođe, Ministarstvo je sagledalo i okolnosti da investitoru nije blagovremeno omogućen ulazak u puni posjed lokacije, odnosno da je trinaest porodica koje su koristile objekte za smještaj na predmetnoj lokaciji iseljeno tek 2019. godine.

Sem toga, Ministarstvo je procijenilo da je neophodno da Javno preduzeće riješi pitanje 5% vlasničkog udjela u privrednom društvu "Star of Montenegro" d.o.o, što je jedan od preduslova za zaključenje Aneksa Ugovora.