

**INFORMACIJA O STATUSU REALIZACIJE ZAKLJUČAKA VLADE CRNE GORE, BROJ: 07-2767 SA
SJEDNICE OD 27. JUNA 2019. GODINE**

Vlada Crne Gore je na sjednici od 27. juna 2019. godine, donijela Zaključke, broj: 07-2767, kojima je usvojila Informaciju o statusu realizacije Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 07-3770 sa sjednice od 7. decembra 2017. godine.

Tačkom 2 navedenih Zaključaka zadužuje se kompanija "Luštica Development" AD Tivat da Ministarstvu finansija dostavi nacрте Ugovora o kreditnim zaduženjima, koji moraju biti u formi namjenskih ugovora, na davanje saglasnosti, dok se tačkom 4 istih Zaključaka zadužuje Ministarstvo finansija da kroz svaku pojedinačnu saglasnost za kreditno zaduženje OTP Bank NYRT i Crnogorsku Komercijalnu Banku AD Podgorica obaveže da kroz svoje mehanizme preuzmu kontrolnu ulogu i na taj način prate da se novac namjenski koristi, kao i da u slučaju nenamjenskog trošenja sredstava o tome odmah informišu Ministarstvo finansija.

Nadalje, tačkom 4 predmetnih Zaključaka Vlada Crne Gore je prihvatila Ugovor o zalaganju računa, Ugovor o zalaganju pokretne imovine, Ugovor o zalaganju potraživanja, Ugovor o hipoteci (hipoteka se može uspostaviti isključivo na objektima) i Ugovor o zalaganju akcija, koje je dostavila kompanija "Luštica Development" AD Tivat, dok je tačkom 5 istih Zaključaka ovlastila Darka Radunovića, ministra finansija da u ime Vlade Crne Gore potpiše ugovore iz tačke 4 predmetnih Zaključaka.

S tim u vezi, u Ministarstvu finansija je dana 11.07.2019. godine, na inicijativu predstavnika Crnogorske Komercijalne Banke AD Podgorica i OTP Bank NYRT, održan sastanak na temu Pisma potvrde u vezi sa Ugovorom o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, zaključenim između Luštica Development AD Tivat, Vlade Crne Gore i Opštine Tivat i Ugovorom o kupovini akcija, zaključenom između Vlade Crne Gore, Orascom Development Holding AG, Orascom Hotels&Development SAE, Orascom Hotels Holding SAE i Onsa Holding Ltd, dana 23.10.2009. godine, kojem su pored predstavnika Ministarstva finansija i pomenutih banaka, prisustvovali i predstavnici Vlade Crne Gore, Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore i predstavnici kompanije "Luštica Development" AD Tivat.

Obzirom na navedeno, a shodno pomenutom sastanku, kompanija "Luštica Development" AD Tivat je dana 18.07.2019. godine Ministarstvu finansija elektronskim putem dostavila usaglašeni Nacrt Pisma kojim Vlada Crne Gore potvrđuje Crnogorskoj Komercijalnoj Banci AD Podgorica i OTP Banci, status društva "Luštica Development" AD Tivat u vezi za predmetnim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Ugovorom o kupovini akcija, kako je to dodatno zahtijevano od strane pomenih banaka u postupku odobravanja kreditnog zaduženja za finansiranje duga kompanije "Luštica Development" AD Tivat, shodno Ugovoru o kreditu.

Dodatno, uz Nacrt Pisma potvrde, dostavili su i kratak izvještaj/rezime sa osnovnim informacijama o finansiranju duga putem kreditnog aranžamana sa gore pomenutim bankama i ukupnom učinku i napretku kompanije "Luštica Development" AD Tivat, u kontekstu međusobnih ugovorenih prava i obaveza iz Ugovora o zakupu i izgradnji.

Naime, tačkom 1 dostavljenog predmetnog Nacrta Pisma potvrde je predviđeno da Odredbe Ugovora o zakupu i izgradnji i Ugovora o kupovini akcija predviđaju uzajamne obaveze za Lušticu i Ugovorne strane, uključujući i obaveze prema Ugovornim stranama koje su ključne za stvaranje uslova koji će omogućiti Luštici da sprovede izgradnju u skladu sa odredbama Ugovora o zakupu i izgradnji, a koje obaveze su samo djelimično ispunjene, dok je tačkom 2 istog Nacrta Pisma potvrde predviđeno da Luštica ostaje u dobrom statusu u pogledu uzajamnih prava i obaveza Luštice i Ugovornih strana po Ugovoru o zakupu i izgradnji i po Ugovoru o kupovini akcija, a tačkom 3 Ugovorne strane potvrđuju da trenutno ne postoji formalni spor između Luštice i drugih strana i da će Ugovorne strane uložiti maksimalne napore da do spora i ne dođe, niti da se steknu uslovi da dođe do raskida Ugovora o zakupu i izgradnji i Ugovora o kupovini akcija.

Obzirom na navedeno, Ministarstvo finansija je aktom broj: 01-11068/1 od 12.07.2019. godine, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), tražilo mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, sa aspekta njihovih nadležnosti, u odnosu na predmetni Nacrt Pisma potvrde.

U dostavljenom mišljenju Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, M.br. 22/19 od 17.07.2019. godine, navedeno je da razmatrajući dostavljeni Nacrt Pisma, Zaštitnik smatra da Nacrt pisma ne sadrži nijedan navod koji bi bio suprotan važećim zakonskim propisima, radi čega ne postoje smetnje za izdavanje potvrde koja će sadržati odredbe navedene u Nacrtu Pisma.

U odnosu na pomenuti dostavljeni izvještaj/rezime sa osnovnim informacijama o finansiranju duga putem kreditnog aranžmana sa gore pomenutim bankama i ukupnom učinku i napretku kompanije "Luštica Development" AD Tivat, u kontekstu međusobnih ugovorenih prava i obaveza iz Ugovora o zakupu i izgradnji, naveli su sljedeće:

Hotel "the Chedi" je hotel sa 5 zvjezdica, 111 soba mješovite namjene, 60 kondo aprtmanskih jedinica za prodaju i 50 klasičnih hotelskih soba. Do danas od 60 kondo apartmanskih jedinica, 34 jedinice su prodane trećoj strani, a ostatak je na raspolaganju za dalju prodaju.

Hotel je završen i počeo sa radom u julu 2018. godine. Hotel je razvijen kao zajedničko ulaganje kompanije "Luštica Development" AD Tivat i N.V. Besix d.s.d. ("BESIX") (glavni izvođač projekta) trenutno ostaje u vlasništvu kompanije "Luštica Development" AD Tivat, međutim vlasništvo nad njim i pravo korišćenja nad zemljištem na kojem se nalazi hotel biće prenešeni na LB Hotel Development Partners AD Tivat, koje je osnovano kao povezano društvo "Luštica Development" AD Tivat, pri čemu će partneri zajedničkog ulaganja imati jednak broj akcija, ali će "Luštica Development" AD Tivat zadržati glasačku kontrolu.

Hotel je trenutno brendiran kao hotel "the Chedi Luštica Bay", na osnovu ugovora o korišćenju imena zaključenog između "Luštica Development" AD Tivat i kompanije General Hotel Management. Hotelom upravlja LB Hotels Management d.o.o. Tivat, koji je kao povezano

društvo u potpunom vlasništvu "Luštica Development" AD Tivat. LB Hotels Management d.o.o. Tivat je imenovao Orascom Hotel Management AG za menadžment kompaniju, gdje je Orascom Hotel Management AG povezano društvo Orascom Development Holding AG.

Glavna marina je takođe djelimično završena i započela sa radom u julu 2018. godine. Marina trenutno ima 84 veza, koja su u funkciji. Marina je trenutno u vlasništvu "Luštica Development" AD Tivat, koja njome i upravlja. Predviđeno je međutim, da se vlasništvo nad marinom i pravo korišćenja nad zemljištem koje pripada marini prenese u narednim mjesecima na LB Marina One d.o.o. Tivat, kao privredno društvo koje je u stoprocentnom vlasništvu "Luštica Development" AD Tivat. Slično, sva poslovanja u marini biće prenešena na društvo LB Marina One Operations d.o.o. Tivat, zasebno privredno društvo u potpunom vlasništvu "Luštica Development" AD Tivat, zajedno sa pravom korišćenja nad zemljištem na kojem je takvo pravo stekla LB Marina One d.o.o. Tivat. Odgovarajući prenos građevinske dozvole broj: UPI 0503-699/6, izdat u korist "Luštica Development" AD Tivat od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, dana 09.10.2013. godine, prenos vlasništva i prava korišćenja hotela i marine (i zemljište koje im pripada).

Što se tiče predviđenog rasta zaduženja, "Luštica Development" AD Tivat je obezbijedila preko naprijed pomenutih banaka finansiranje duga, čija je prvenstvena namjena da pokrije neizmirene obaveze prema izvođaču hotela "the Chedi Luštica Bay" i marine, kao i da finansira završetak preostalih radova u marini. U tom cilju, "Luštica Development" AD Tivat će obezbijediti bankama odgovarajuće aranžmane garancije, koje su bile predmet rasprave na sjednici Vlade Crne Gore od 27. 06.2019. godine, a uključuju sljedeće:

- 1) Ugovor o hipotekarnom kreditu između Crnogorske Komercijalne Banke AD Podgorica i OTP Bank NYRT, kao zajmodavaca i društva LB Hotel Development Partners AD Tivat, kao zajmoprimca 1 i hipotekarnog dužnika, u cilju uspostavljanja hipoteke nad hotelom "the Chedi Luštica Bay";
- 2) Ugovor o hipoteci koju Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica i OTP Bank NYRT, kao zajmodavaci zaključuju sa društvom LB Marina One d.o.o. Tivat, kao zajmoprimcem 2 i hipotekarnim dužnikom, za uspostavljanje hipoteke nad marinom/gr građevinska dozvola broj: UPI 0503-699/6 izdata u korist "Luštica Development" AD Tivat od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, dana 09.10.2013. godine;
- 3) Ugovor o fiksnoj naplati (zaloga nad sadašnjom i budućom pokretnom imovinom) koju će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti kao agent osiguranja i zalogoprimac i društvo LB Hotel Development Partners AD Tivat, kao zajmoprimac 1 i kao zalagodavac;
- 4) Ugovor o fiksnoj naplati (zaloga nad sadašnjom i budućom pokretnom imovinom) koju će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti kao agent osiguranja i zalogoprimac sa društvom LB Marina One d.o.o. Tivat, kao zajmoprimcem 2 i kao zalagodavcem;

- 5) Ugovor o zalozi bankovnog računa nad svim sredstvima na računima koje će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti kao agent osiguranja i zalogoprimac sa društvom LB Hotel Development Partners AD Tivat, kao zajmoprimcem 1 i zalogodavcem;
- 6) Ugovor o zalozi za bankovni račun nad svim sredstvima na računima koje će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti, kao agent osiguranja i zalogoprimac sa društvom LB Marina One d.o.o. Tivat, kao zajmoprimcem 2 i zalogodavcem;
- 7) Ugovor o zalozi br.1 Ugovorom preko 100% akcija u LB Hotel Development Partners AD Tivat (tj. zajmoprimac 1) koji će Crnogorska Komercijalna Banka zaključiti, kao agent osiguranja i zalogoprimac sa „Lušticom Development“ AD Tivat i N.V. BESIX S.A. (pod uslovom prenosa akcija na N.V. BESIX S.A., oba kao zalogodavci;
- 8) Ugovor o zalozi br.2 Ugovorom preko 100% udjela u LB Marina One d.o.o. Tivat (tj. zajmoprimac 2) koji se zaključuje od strane Crnogorske Komercijalne Banke, kao agenta osiguranja i zalogoprimca sa „Lušticom Development“ AD Tivat, kao zalogodavcem;
- 9) Ugovor o zalozi br.3 Ugovorom preko 100% udjela u LB Hotels Management d.o.o. Tivat, koji će biti zaključen od strane Crnogorske Komercijalne Banke, kao agenta osiguranja i zalogoprimca i LB Hotel Development Partners AD Tivat, kao zajmoprimca i zalogodavca;
- 10) Ugovor o zalozi br.4 Ugovorom preko 100% udjela u LB Marina One Operations d.o.o. Tivat, će biti potpisan od strane Crnogorske Komercijalne Banke, kao agenta osiguranja i zalogoprimca i „Luštica Development“ AD Tivat, kao zalogodavca;
- 11) Ugovor o založnim potraživanjima u vezi sa zalogom nad potraživanjima, koju će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica, zaključiti kao agent osiguranja i zalogoprimac i LB Hotel Development Partners AD Tivat, kao zajmoprimac 1 i zalogodavac;
- 12) Ugovor o založnim potraživanjima u vezi sa zalogom nad potraživanjima, koju će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti kao agent osiguranja i zalogoprimac i LB Marina One d.o.o. Tivat, kao zajmoprimac 2 i zalogodavac;
- 13) Ugovor o založnim potraživanjima u vezi sa zalogom nad potraživanjima, koju će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti, kao agent osiguranja i zalogoprimac i LB Hotels Management d.o.o. Tivat, kao zalogodavac;
- 14) Ugovor o založnim potraživanjima u vezi sa zalogom nad potraživanjima, koju će Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica zaključiti, kao agent osiguranja i zalogoprimac i LB Marina One Operations d.o.o. Tivat, kao zalogodavac i
- 15) Vlastite mjenice, uključujući i pravo na naplatu bilo kojem od bankovnih računa izdatih u korist banaka/Crnogorske Komercijalne Banke AD Podgorica, kao agenta osiguranja od strane „Luštica Development“ AD Tivat, kao garanta, LB Hotel Development Partners AD Tivat (tj.

zajmoprimac 1), LB Marina One d.o.o. Tivat (tj. zajmoprimac 2), LB Hotels Management d.o.o. Tivat i LB Marina One Operations d.o.o. Tivat.

Predloženi iznos kredita za finansiranje projekta trenutno iznosi otprilike 14 miliona eura.

Što se tiče investitora i statusa projekta, na dan ovog izvještaja uplaćeni kapital „Luštica Development“ AD Tivat, iznosi 69,559,781 €, dok je „Luštica Development“ AD Tivat investirala otprilike 221 miliona eura.

Nadalje su naveli da je, Vlada Crne Gore preko svojih nadležnih ministarstava, uključujući Ministarstvo održivog razvoja i turizma, kao i Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, primila aktuelne i redovne izvještaje o napretku i rezultatima investitora, kao i ukupnog projekta u kontekstu obostranih prava i obaveza strana iz Sporazuma u kojima je konstatovano, na zadovoljstvo Vlade Crne Gore da su i kompanija i projekat u dobrom stanju, kako to predviđaju sporazumi koji regulišu međusobna prava i obaveze.

Na kraju su istakli da su na dan podnošenja ovog izvještaja ugovorni odnosi između Vlade Crne Gore i kompanije „Luštica Development“ AD Tivat dobri i da trenutno nema okolnosti, poznatih ili pretpostavljenih, koje bi ukazivale na moguće rizike ili izgleda za bilo kakav raskid Ugovora.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, u prilogu dostavljamo Informaciju o statusu realizacije Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 07-2767 sa sjednice od 27. juna 2019. godine, sa Nacrtom pisma potvrde Crnogorske Komercijalne Banke AD Podgorica i OTP Bank NYRT i Izvještaj/rezime sa osnovnim informacijama o finansiranju duga putem kreditnog aranžmana sa Crnogorskom Komercijalnom Bankom AD Podgorica i OTP Bank NYRT i ukupnom učinku i napretku kompanije „Luštica Development“ AD Tivat u kontekstu međusobnih ugovorenih prava i obaveza iz predmetnog Ugovora o zakupu i izgradnji.