

Informacija o statusu realizacije investicionog Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast

Zaključkom Vlade Crne Gore broj: 08-3474 od 30. decembra 2016. godine, Vlada je usvojila Informaciju o realizaciji Zaključaka Vlade broj: 08-2004, sa sjednice održane 20.08.2015. godine, s inoviranim Predlogom aneksa br. 2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast i Predlogom ugovora o hipoteci. Takođe, navedenim zaključcima Vlada je prihvatila Aneks br. 2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast i Predlog ugovora o hipoteci, i ovlastila prodavce da u ime Vlade potpišu predmetni Aneks i Ugovor o hipoteci. Pored navedenog, predmetnim zaključkom Vlada je zadužila i Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte da, u skladu s ugovorenim obavezama, nastave praćenje aktivnosti na realizaciji ove investicije i da o tome redovno izvještavaju Vladu.

Ugovor za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD i Aneks br.1 Ugovora

Ugovor za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD zaključen je 20.10.2006. godine između Prodavaca (Fond za razvoj Republike Crne Gore, Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja i Zavod za zapošljavanje Crne Gore), Vlade Republike Crne Gore i „Imobilia” d.o.o. Budva kao Kupca, uz dostavljanje bankarske garancije u iznosu od 5.000.000 eura. Takođe, ugovorne strane su 16.11.2009. godine zaključile Aneks br. 1 Ugovora kojim je izvršena izmjena odredbi Ugovora „u pogledu podatka o roku za početak realizacije Investicionog programa i visine iznosa bankarske garancije”, na način, što je Kupac bio u obavezi da investira u Društvo u svemu prema Investicionom programu, koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000 eura u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u skladu sa Investicionim planom koji čini Prilog 1, ali ne dužim od 36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast”, što će biti pismeno konstatovano od strane lica ili organa koji izabere Savjet za privatizaciju u skladu sa članom 6 Ugovora. Istim Aneksom iznos garancije je smanjen na 3.000.000 eura.

Aneks br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD

Shodno Zaključku Vlade Crne Gore broj: 08-3474 od 30. decembra 2016. godine, **ugovorne strane su 26. januara 2017. godine potpisale Aneks br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD**, kojim je u Preambuli definisano da: „do dana potpisivanja ovog Aneksa nije realizovana obaveza Kupca koja se odnosi na realizaciju Investicionog programa, shodno članu 3 Aneksa br.1 kojim je definisano da je Kupac obavezan da investira u Društvo u svemu prema Investicionom programu koji čini Prilog 1 Ugovora i koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000 eura, u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, ali ne dužem od 36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast” i da „je dana 29. decembra 2011. godine usvojen UP Perast, te da je neophodno uskladiti Novi investicioni program sa važećom planskom dokumentacijom”.

Članom 1 Aneksa br.2 izvršena je izmjena definicije „Garancija za ispunjenje“ definicijom „Obezbeđenje ispunjenja“ koja podrazumijeva ustanovljavanje hipoteke na imovini Branka Ćupića (osnivača i vlasnika kompanije „Imobilia“ d.o.o. – Kupac) procijenjene na vrijednost od 3.679.000,00 eura u korist Prodavaca i to najkasnije u roku od 30 dana od dana potpisivanja Aneksa (član 3), a koja može biti aktivirana u skladu sa članom 4 Aneksa.

U vezi sa tim, ugovorne strane su 27. januara 2017. godine zaključile Ugovor o hipoteci čime je kupac dozvolio ustanovljenje hipoteke odnosno upis tereta hipoteke na imovini preciziranoj u članu 1 Aneksa br.2 Ugovora. Uprava za nekretnine, PJ Kotor 23. februara 2017.godine izvršila je upis hipoteke u LN 92 i 309, a na osnovu Ugovora o hipoteci.

Takođe, izmijenjena je definicija „Trajanje Investicionog programa“ na način da ista predstavlja „vrijeme neophodno za realizaciju Novog investicionog programa i Biznis plana u potpunosti, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, u skladu sa Novim investicionim programom i Biznis planom, a vrijeme realizacije programa počinje od dana potpisivanja Aneksa br.2 Ugovora i trajaće najduže 48 mjeseci od dana potpisivanja.“ Aneksom br.2 u članu 2 definisana je obaveza Kupca da će investirati u Društvo, u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, u svemu prema Novom investicionom programu i Biznis planu koji čini Prilog II Aneksa odnosno u svemu prema Urbanističkom projektu grada Perasta, a koji se odnose na ulaganja ne manja od 10.000.000 eura na način što će:

- Ministarstvu održivog razvoja i turizma, kao nadležnom državnom organu, najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa br.2 Ugovora u skladu sa zakonom definisanom procedurom i zahtjevanom dokumentacijom, predati potpun zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela;
- Najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana izdavanja građevinske dozvole od strane nadležnog ministarstva, otpočeti sa realizacijom pripremnih građevinskih radova, u skladu sa prethodno izdatom građevinskom dozvolom, što će biti konstatovano zapisnikom nadležnog inspekcijskog organa;
- Najkasnije u roku od dvije godine od dana dobijanja građevinske dozvole realizovati 50% ukupnih sredstava za investiciona ulaganja, shodno ugovorenom Novom investicionom programu i Biznis planu, što će biti konstatovano izvještajem Kontrolora;
- Najkasnije u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa II u potpunosti u kvalitativnom i kvantitativnom smislu realizovati, shodno ugovorenom Novom investicionom programu i Biznis planu i Urbanističkom Projektu grada Perasta staviti u funkciju hotel kategorije 5 *****, što će biti konstatovano izvještajem Kontrolora.

Shodno Aneksu br.2 Ugovora, dinamika ulaganja i realizacija investicije u izgradnju kompleksa predviđena je u četvorogodišnjem periodu. Biznis planom predviđena je izgradnja u 3 faze: I faza - podrazumijeva geodetsko snimanje kompleksa, izrada projektnog zadatka, pribavljanje potrebnih saglasnosti od nadležnog ministarstva, izrada idejnog i glavnog projekta, pribavljanje potrebnih dozvola za izgradnju, raspisivanje tendera za odabir izvođača radova i izvođenje pripremnih radova i to sve u roku od 12 mjeseci; II faza - predviđa izvođenje glavnih građevinskih radova u roku od 28 mjeseci, dok III faza - obuhvata izgradnju opreme i uređaja, sprovođenje postupka pribavljanja odobrenja uz upotrebnu dozvolu i predaja objekta na korišćenje u roku od 8 mjeseci za koje je planirano završavanje obaveza.

S obzirom da je Vlada Crne Gore usvojila Akcioni plan za sprovođenje odluka Komiteta UNESCO-a za Kotor, kojim je stavljen privremeni moratorijum na dalju gradnju na teritoriji opštine Kotor, a da je shodno Aneksu br.2 Ugovora, čl.2 obaveza Kupca bila da do 27. jula 2017. godine Ministarstvu održivog razvoja i turizma, kao nadležnom državnom organu, preda potpun zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela, predstavnici investitora obratili su se 20. jula 2017. godine (sedam dana prije isteka roka) Prodavcima - potpisnicima Ugovora, kojim su tražili produženje rokova shodno članu 2 iz pomenutog Ugovora. Odlukom o dopuni Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore u članu 1 definisano je da se zabrana građenja ne odnosi na prostor obuhvaćen urbanističkim projektom Perasta.

U vezi sa prethodno navedenim, 03. novembra 2017.godine Investitor „Imobilia“ doo, Budva (Kupac), dostavio je Ministarstvu održivog razvoja i turizma zahtjev za saglasnost na idejno rješenje glavnom arhitekti, u skladu sa novim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 64/17 i 44/18).

Kontrola Ugovora za prodaju 74,9749 % akcijskog kapitala društva "Jadran Perast" AD

Shodno članu 6 Ugovora za prodaju 74,9749 % akcijskog kapitala društva "Jadran Perast" AD koji je zaključen 20.10.2006. godine i članom 2 Aneksa br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva "Jadran" AD Perast, zaključenog 26.01.2017.godine, predviđeno je da Savjet za privatizaciju na dan potpisivanja Ugovora imenuje Kontrolora sa zadatkom vršenja nadzora nad ispunjenjem obaveza iz investicionog programa i ostalih obaveza. Istim članom definisano je da će Kontrolor ugovornim stranama obezbijediti pisani izvještaj o završenoj kontroli, kao i njenim rezultatima. Postupajući po navedenom, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je putem javnog tendera angažovalo društvo "MV Konsalt" d.o.o. za vršenje kontrole Ugovora za prodaju 74,9749 % akcijskog kapitala društva "Jadran Perast" AD sa pripadajućim aneksima.

Ministarstvu održivog razvoja i turizma, 17.10.2018.godine, "MV Konsalt" d.o.o. dostavio je **"Izveštaj kontrolora o ispunjenosti obaveza iz Ugovora i Aneksa br.1 kao i Aneksa br.2 Ugovora o kupovini 74,9749% akcija "Jadran" AD Perast"**, na koji su članovi Radne grupe (rješenje br.101-761/23 od 27.07.2018.godine) a koju čine predstavnici Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Sekretarijata za razvojne projekte i Ministarstva održivog razvoja i turizma) dali saglasnost 18.10.2018.godine.

Izveštaj Kontrolora, a koji je prilog predmetne Informacije, konstatovao je sledeće:

- Kupac je u cjelosti ispoštovao svoje obaveze navedene u Ugovoru o prodaji 74,9749 % akcijskog kapitala društva „Jadran-Perast“ AD, kao i Aneksa br.1 odnosno Aneksa br.2.
- Kupac je Prodavcima dostavio garanciju kao i ugovor o hipoteci – sredstva obezbeđenja predviđena Ugovorom i Aneksima.
- Investicija je realizovana u iznosu 10.859.914 eura - investicija sa datim avansima i bankarskim troškovima odnosno sami tehnički dio u iznosu 10.409.240 eura na dan 16.10.2018. godine što je realizovano u predviđenom roku, od 48 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa br.2 tj. od 26.01.2017. godine.
- Socijalni program, u skladu sa Ugovorom za prodaju 74,9749 % akcijskog kapitala društva „Jadran Perast“ AD je ispoštovan u cjelosti.

- Investitor je imao obavezu da izgradi i opremi hotel sa 5 zvjezdica, prema važećim pravilnicima koje je propisalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Izvještajem kontrolora o ispunjenosti obaveza, konstatovano je: "da je završeno i spremno ukupno 111 smještajnih jedinica i to 48 u objektima "Smekja" i "objektu A", koji su završeni u julu 2018.godine i za koje je resorno Ministarstvo izdalo odobrenje za obavljanje djelatnosti i dodijelilo kategoriju 5 zvjezdica. Za preostale 63 smještajne jedinice (59 smještajnih jedinica koje pripadaju objektu Hala i 4 smještajne jedinice koje pripadaju objektu Barokna kuća), investitor "Imobilia" d.o.o. (kupac) podnio je zahtjeve za izdavanje odobrenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i kategoriju".

Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdalo je rješenje o odobrenju za obavljanje ugostiteljske djelatnosti br:UP I 110-877/3 od 20.10.2018.godine za hotel "Jadran Iberostar, sa plažnim barom", sa ukupno 113 smještajnih jedinica, tj 242 ležaja i rješenje o kategorizaciji ugostiteljskih objekata br:UP I 108-878/2 od 20.10.2018.godine, kategorije 5 zvjezdica.

Shodno članu 4. Ugovora o hipoteci, kojim je definisano da su strane saglasne da će hipotekarni povjerioci na obrazloženi zahtjev Hipotekarnog dužnika, uz priloženi izvještaj kontrolora, kojim se potvrđuje ispunjenost obaveze kupca iz Novog investicionog programa i biznis plana, u skladu sa Aneksom br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva "Jadran" AD Perast, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, u iznosu od najmanje 10.000.000 eura, dati saglasnost za brisanje hipoteke upisane u skladu sa članom 2. Ugovora o hipoteci, predlaže se da Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, usvoji sledeće

ZAKLJUČKE

1. Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte na sjednici održanoj _____ 2018. godine razmotrio je Informaciju o statusu realizacije investicionog Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast sa pripadajućim aneksima.
2. Konstatuje se da je investitor u potpunosti ispunio obaveze koje su bile definisane Ugovorom za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast, Aneksom I i Aneksom II Ugovora, čime su se stekli uslovi za brisanje hipoteke na založenoj imovini, shodno članu 4. Ugovora o hipoteci koji je potpisan 27.januara 2017.godine.
3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da dostavi Upravi za imovinu, zahtjev za brisanje hipoteke na Palati Zmajević, površine 468 m² posebnih dijelova objekta i zemljište ukupne površine 1186 m² koji su u svojini Branka Čupića, kao Hipotekarnog dužnika (obim prava svojine 1/1).