

## INFORMACIJA

### U VEZI SA ZAHTJEVOM KOMPANIJE „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“ ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE PRVOG REDA NAD NOVOIZGRAĐENIM OBJEKTIMA U KOMPLEKSU HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“ AD, ULCINJ

Ugovor o zakupu Komplexa HTP „Ulcinska rivijera“, Ulcinj zaključen je 25.09.2017. godine između Zakupodavca Države Crne Gore i HTP „Ulcinska rivijera“ AD, u svojstvu Zakupodavaca 1 i 2 i Konzorcijuma „Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO, Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts International S.A, Karisma Operating Holding S.A. de C.V., Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD“, koga shodno Ugovoru o konzorcijumu od 20. jula 2017. godine zastupa „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ (u daljem tekstu kompanija „Karisma“), u svojstvu Zakupca.

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 06.11.2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinska Rivijera“ AD, kojim je konstatovano da su svi uslovi predviđeni tačkom 3.1.2 Ugovora ispunjeni u datim rokovima.

U cilju realizacije projekta, u prethodnom periodu, Vlada Crne Gore je u skladu sa članom 7.6.4 Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinska rivijera“, Ulcinj dala saglasnost kompaniji Karisma na uspostavljanje hipoteka prvog reda radi projektnog finansiranja Prve faze investicije i kreditiranja refinansiranja ranijih kreditnih obaveza HTP „Ulcinska rivijera“, AD Ulcinj, kao Zakupodavca 2 (zaključci Vlade Crne Gore broj 07-3066 od 07.06.2018. godine). U skladu sa pomenutim uspostavljene su hipoteke prvog reda na objektima u vlasništvu Ulcinske rivijere (hoteli Olimpyc i Bellevue). U skladu sa projektnom dokumentacijom i Ugovorom o zakupu, Kompanija „Karisma“ je izvršila adaptaciju tri depadansa hotela Bellevue u hotel kategorije 4\*\*\*\* zvjezdice, što je i konstatovano u dokumentaciji po osnovu koje je dobijena navedena saglasnost.

Takode, u skladu sa Ugovorom o zakupu, od strane Kontrolora investicije – kompanije PricewaterhouseCoopers d.o.o. Podgorica (PwC) sačinjen je nezavisni Izvještaj o činjeničnom stanju, u vezi sa realizacijom Prve faze Investicionog programa iz Ugovora o zakupu, a koji je usvojen na sjednici Vlade od 25.10.2018. godine. U Izvještaju Kontrolora, na osnovu izvršene kontrole, između ostalog je konstatovano da je na bazi dostavljene dokumentacije Vlada dala saglasnost kompaniji Karisma za uspostavljanje hipoteka prvog reda radi projektnog finansiranja Prve faze investicije i kreditiranja refinansiranja ranijih kreditnih obaveza HTP „Ulcinska rivijera“, AD Ulcinj. Kada je u pitanju ispunjenje investicionih obaveza, u Izvještaju je navedeno da je ostvarena vrijednost investicija u toku prve faze realizacije projekta značajno veća od iznosa koji je definisan investicionim programom (EUR 15,092,478 uključujući PDV, odnosno EUR 12,671,252 bez PDV-a, u odnosu na Ugovorom o zakupu definisani iznos ulaganja u Prvoj fazi investicije, od EUR 10,240,000).



Kompanija "Karisma" se 25. januara 2019. godine obratila Ministarstvu održivog razvoja i turizma sa zahtjevom da im se u skladu sa članom 7.6.4 Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinska rivijera“, Ulcinj, omogući uspostavljanje hipoteke prvog reda nad objektima u izgradnji u skladu sa Investicionim programom (Druga faza investicije), u korist banke koja će kreditirati Zakupca za projektno finansiranje za izgradnju novog objekta – depadansa hotela "Holiday Villages Montenegro" kategorije 4\*\*\*\* zvjezdice, kao i objekta „BOH“ (objekat za tehničku podršku), a koji se nalaze u okviru kompleksa "Holiday Villages Montenegro" (Prilog 1 – Zahtjev i dopuna zahtijeva).

Objekti navedeni u predmetnom Zahtijevu će se graditi na katastarskim parcelama 132/2 i 133/1, KO Donji Štoj, Ulcinj, prema **idejnom rješenju** na koje je saglasnost dala Opština Ulcinj - Glavni gradski arhitekta, Rješenje broj 15-37/2-18 od 14.01.2019. godine i **Glavnom projektu** Hotel „Holiday Villages Montenegro“ II Faza na lokaciji Turističko naselje T" u zoni D, u zahvatu DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul 1“ Velika plaža, Ulcinj, urađenim od projektanta „StructurARCH Group“ d.o.o. Podgorica br. 73-01019 od 15.01.2019. godine, a sve u skladu sa **Izvještajem o pozitivnoj reviziji Glavnog projekta**, sačinjenim od strane revidenta „A TEAM“ d.o.o. Kotor, br. 427/19, od 21.02.2019. godine.

Objekat depadans hotela "Holiday Villages Montenegro" se nalazi na katastarskoj parceli br. 132/2, dok se objekat "BOH"-a nalazi na katastarskoj parceli. br. 133/1, KO Donji Štoj, Ulcinj.

U prilogu zahtijeva dostavljena je saglasnost Erste banke, Podgorica za kreditiranje kompanije „Karisma“, sa uslovima kreditiranja (Prilog 2). Kao što se iz zahtijeva, odnosno navedene saglasnosti može vidjeti, ukupna **planirana investicija iznosi EUR 6,7 miliona**, od čega je iznos kreditnih sredstava koja će biti odobrena od strane Erste banke u visini od EUR 5 miliona, dok je sopstveno učešće kompanije „Karisma“ u visini od EUR 1,7 miliona. Rok otplate kredita je 12 godina, po promjenjivoj kamatnoj stopi od 3,40% na godišnjem nivou + 6M Euribor, sa grejs periodom najkasnije do 01.10.2020. godine.

Kompanija „Karisma“ je, shodno Ugovoru o zakupu, uz zahtjev dostavila i **projektnu dokumentaciju** potrebnu za izgradnju predmetnih objekata, odnosno objekata u odnosu na koje se traži saglasnost za uspostavljanje hipoteke, i to:

1. Idejno rješenje depadansa hotela "Holiday Villages Montenegro" i "BOH"-a hotelskog kompleksa "Holiday Villages Montenegro";
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta opštine Ulcinj, na idejno rješenje br.15-37/2-18 od 14.01.2019. godine (Prilog 3 – za tačke 1 i 2);
3. Glavni projekat depadansa hotela i "BOH"-a hotelskog kompleksa "Holiday Villages Montenegro";
4. Revidovani glavni projekat - konačan Izvještaj revizije o prihvatanju projekta.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u vezi sa gore navedenim aktivnostima angažovalo nezavisni Stručni tim (Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu – Zavod istraživanja, razvoj i inženjering, Podgorica), sa zadatkom da ocijeni, da li je



projektna dokumentacija urađena u skladu sa Ugovorom o zakupu hotelskog kompleksa Ulcinjska rivijera, Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Stručni tim je izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju i u svom Mišljenju na projektну dokumentaciju dostavljenom ovom Ministarstvu dana 27. februara 2019. godine (Prilog 4 - Izvještaj stručnog tima – za tačke 3 i 4), između ostalog, konstatovao je sljedeće:

"Uvidom u navedenu dokumentaciju konstatujemo da je ista urađena u okvirima Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG" br.44/18), Pravilnika o načinu vršenja revizije Glavnog projekta ("Sl.list CG" br. 18/18) i Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list CG" br. 36/18). Projektном dokumentacijom su predviđeni a Revizijom projekta provjereni i potvrđeni elementi objekata potrebni za kategorizaciju sa 4\*.

U vezi sa predmetnim zahtijevom, u skladu sa članom **10.3.1** Ugovora o zakupu **новоизграђени објекти** u okviru Komplexa Ulcinjska rivijera će biti u  **vlasništvu Zakupodavca**, odnosno Države Crne Gore i HTP „Ulcinska rivijera“, AD Ulcinj. U skladu sa navedenim članom, nakon pribavljene upotrebne dozvole i izvršene kategorizacije depadansa hotela "Holiday Villages Montenegro", kompanija Karisma će sprovesti postupak upisa novoizgrađenih objekata koji su predmet ove Informacije na Zakupodavca.

Istovremeno, u skladu sa članom 7.6.4 Ugovora o zakupu, kompanija Karisma se takođe sa istim zahtijevom obratila HTP „Ulcinska rivijera“, AD Ulcinj. U postupku rješavanja po zahtjevu kompanije „Karisma“, Odbor direktora HTP „Ulcinska rivijera“, AD Ulcinj je na sjednici održanoj 22. marta 2019. godine donio Odluku o davanju saglasnosti kompaniji „Karisma“ (br.166/2) za uspostavljanje hipoteke na objektima u izgradnji (Prilog 5).

Imajući u vidu članom 7.6.4 Ugovora datu mogućnost uspostavljanja hipoteke prvog reda za projektно finansiranje, kao i činjenicu

- da je kompanija "Karisma" dostavila gore navedenu dokumentaciju i pokrenula postupak obezbjeđenja kreditnih sredstava za projektно finansiranje Druge faze Investicionog programa, i
- da je Odbor direktora HTP "Ulcinske Rivijere" AD, Ulcinj donio Odluku o davanju saglasnosti kompaniji "Karisma", kao Zakupcu Komplexa "Ulcinska rivijera" da uspostavi hipoteku prvog reda nad objektima u izgradnji u okviru Komplexa Ulcinjska rivijera, u korist Erste banke koja će kreditirati Zakupca,

Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte dostavljaju predmetni Zahtjev kompanije „Karisma“ sa pratećom dokumentacijom Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte i Vladi Crne Gore, na razmatranje i davanje saglasnosti.