

VLADA CRNE GORE
SAVIJET ZA PRIVATIZACIJU
Karađorđeva bb,81000 Podgorica
13.02.2023 godine

PREDLOG
Za RASKID KUPOPRODAJNOG UGOVORA
VEĆINSKOG PAKETA DRŽAVNIH AKCIJA HTP BOKE
I KUPCA VEKTR E MONTENEGRO

STUDIJA SLUČAJA PRODAJA HTP BOKE
NVO UDRUŽENJE RADNIKA VEKTRA BOKE
Prva Kamenarska 15
85343 Bijela

STUDIJA SLUČAJA: PRODAJA HOTELSKO- TURISTIČKOG PREDUZEĆA BOKA" U BESCJENJE

1: UVOD: Nekada najznačajnije turističko preduzeće u Herceg Novom prodato je krajem 2007. godine sa ciljem da kupac uloži u obnovu postojećih i izgradnju novih hotela kako bi se poboljšala turistička ponuda grada i povećao broj radnih mjesta. Međutim, 15 godina kasnije, u nekada prestižne hotele gotovo da ništa nije uloženo, a na pojedinim lokacijama gdje je bilo planirano da budu sagrađeni novi hoteli danas su parking prostori, Radnici mjesecima ne primaju plate i egzistencija njihovih porodica je ugrožena, a u firmu kupca je uveden stečaj a radnici obeščašćeni bez osnovnih prava na život.

Studija slučaja pokazuje kako je vrijedan turistički kompleks, koji obuhvata vrijedno zemljište, objekte, prodat po neuporedivo manjoj cijeni nego što je bila njegova tržišna vrijednost, te kako je Vlada sa kupcem - kompanijom podgoričkog biznismena Dragana Brkovića - zaključila Štetan ugovor, kojim ga je favorizovala na račun javnog interesa.

Studija prikazuje i kako navodni strateški kupac nije ispunio ugovorene obaveze, ali to Vladi nije bilo dovoljno da raskine ugovor sa njim, već mu je dodatno povlađivala i produžila rokove za ispunjenje investicionog plana. Međutim, investitor ni dodatne rokove nije realizovao.

Takođe, u nastavku je prikazano kako je kompanija Dragana Brkovića kreditom kupila hotelski kompleks u Herceg Novom, koji kasnije nije vraćala, zbog čega je naknadno za investicije biznismen garantovao svojim nekretninama. Cijena tih nekretnina je utvrđena u znatno većem iznosu nego što su tržišno vrijedile i nije bila dovoljna da garantuje investicije.

Danas su nekretnine hotelske grupe „Boka" takode opterećene hipotekama, a čitav niz poteza preduzetih u toj investiciji, koju je Vlada prikazala strateškom, ukazuje na sumnju da je postojala namjera odgovornih u izvršnoj vlasti da se Brkoviću omogući da dođe do vrijedne imovine, te da su bile na sceni grube zloupotrebe službene dužnosti koje su u zoni krivične odgovornosti, zbog čega bi bilo neophodno uključenje državnog tužilaštva.

Vlada ni početkom 2016. godine nije predstavila izlaz iz pat pozicije u slučaju „Boka" kako bi se zaustavilo dalje propadanje turističke privrede ne samo Herceg Novog, nego čitave države, ali i omogućila nova zapošljavanja radnicima.

1: HTP BOKA" UOČI PRIVATIZACIJE I PRODAJA BRKOVIĆEVOJ KOMPANIJI

HTP BOKA UOČI PRIVATIZACIJE Hotelsko-turističko preduzeće Boka godinama je predstavljalo ključnog nosioca razvoja turističke privrede u Herceg Novom. Uoči privatizacije, u kompaniji su bila zaposlena 222 radnika, dok je u vlasništvu turistickog kompleksa (trdo) 126 hiljada kvadrata zemljišta i blizu 50 hiljada kvadrata objekata, poput nekada prestižnih hotela Plaža, Tamaris" Igalo, i restorana Zanjice, te, Galeba", Levanger u Herceg Novom. Svi turistički objekti nalaze se na atraktivnim lokacijama hercegnovskog zaliva.

Tokom 2005. godine, koja je prethodila prodaji, u hotelima kompanije boravilo je blizu 18 hiljada gostiju, koji su ostvarili preko 116 hiljada noćenja. Većinski vlasnici kompanije bila

su tri državna fonda-Fond za razvoj, Fond Penzijsko invalidskog osiguranja Zavod za zapošljavanje -koji su ukupno posjedovali 57,2 odsto kapitala. Druga dva značajna vlasnika bile su mađarske kompanije „Forrast Rt" sa 16,7 odsto kapitala i Hunguest hotels" sa 16,5 odsto kapitala koja je kasnije učestvovala na tenderu za kupovinu Boke"), dok je ostatak akcija bio u vlasništvo većeg broja fizičkih i pravnih lica. Prema podacima Centralne depozitarne agencije, to je kasnije navedeno i u kupoprodajnom ugovoru, akcionarski kapital iznosio je 70,6 miliona eura.

III: DVIJE NEUSPJELE PRODAJE: Vlada je prvi javni poziv za prodaju hotelskog preduzeća objavila u maju 2005. godine, kada je na prodaju ponudeno 57,2 odsto akcija državnih

fondova. Iako je prvobitno Savjet za privatizaciju prihvatio ponudu češke firme PQ Consulting", tender je propao, jer je prvorangirana kompanija, nakon višemjesečnih pregovora odustala od kupovine. Drugi javni poziv, kada je na prodaju ponuđen nešto veći broj akcija, koji su fondovi u međuvremenu ostvarili, odnosno 59,4 odsto kapitala, objavljen je u martu 2006. godine. Od četiri podnijete ponude, tri su ocijenjene ispravnim: Konzorcijuma Hunguest hotels" & Arago iz Mađarske, kompanije Meat investments" iz Amsterdama i firme Vektre Montenegro" iz Podgorice. Međutim, i taj tender je propao, jer Savjet za privatizaciju nije bio zadovoljan ponuđenim biznis planovima i investicionim programima."

IV: PRODAJA HTP BOKA" KOMPANIJI DRAGANA BRKOVIĆA: Hotelsko-turističko preduzeće Boka" prodato je u trećem pokušaju. Javni poziv je objavljen u januaru 2007. godine i tom prilikom na prodaju je takođe ponudeno 59,4 odsto kapitala društva.

Za razliku od prva dva tendera, trećim su propisani kvalifikacioni uslovi koje su morali da zadovolje ponuđači. Naime bilo je predviđeno da ponuđači moraju ispuniti jedan od dva uslova: da u najmanje tri države posjeduju pet hotela kategorije 4 i 5 zvjezdica, ili da su u posljednje tri godine pozitivno poslovali i imali promet od najmanje 100 miliona eura."

Ponude su dostavile tri firme i to: ponovo Vektra Montenegro", koja je ponudila cijenu od 22,2 miliona eura za kupovinu akcija, ponovo Hunguest hotels" koji su ponudili 18,1 miliona i naftna kompanija „Nobel oil" iz Rusije sa cijenom od 12 miliona eura za paket akcija državnih fondova. U isto vrijeme, podgorička kompanija je ponudila 50 miliona eura investicija, uz mogućnost investiranja dodatnih 14 miliona, mađarska kompanija je takođe ponudila ulaganja od 50 miliona, dok je ruska firma planirala da investira 73,8 miliona

Tenderska komisija saopštila je kako nije zadovoljna ponudama, budući da su investicioni programi nejasni i nedovoljno razrađeni, te da biznis planovi Vektre Montenegro Nobel oila" nijesu kompletni, dok je biznis plan mađarske kompanije Hunguest" okarakterisan kao veoma konzervativan, jer su obrađeni svi elementi koji su traženi tenderom". Uprkos tome što nije bila zadovoljna ponudama, Tenderska komisija je ipak odlučila da kao prvorangiranog ponuđača izabere podgoričku firmu Vektra Montenegro", koja je u vlasništvu Dragana Brkovića, biznismena koji u javnosti slovi za bliskog vrhu crnogorske vlasti

V: POTPISIVANJE UGOVORA: Kupoprodajni ugovor sa Vektrom Montenegro", kojim je prodat većinski paket akcija državnih fondova, potpisan je u decembru 2007. godine." Hotelsko- turistički kompleks Boka" je prodat za 22,2 miliona eura, dakle za gotovo 50 miliona eura manje, nego što je bio procijenjen akcionarski kapital turističkog kompleksa. Neposredno uoči potpisivanja ugovora, Dragan Brković je kupio od mađarskih kompanija

njihov akcionarski udio, odnosno oko 33 odsto kapitala, tako da je potpisivanjem ugovora ostvario kontrolu u „Boki“ sa oko 92 odsto vlasništva.

Kupac se obavezao da u roku od tri godine investira 50 miliona eura, pri čemu je jasno definisano da sa ulaganjima mora početi najkasnije 1. novembra 2008. godine. Konkretno, Brkovićeva kompanija je u 2008. godini morala da uloži 25 miliona eura, godinu kasnije 15 miliona, a 2010. godine dodatnih 10 miliona. Kao odvojena opcija ostavljena je mogućnost da podgorički biznismen dodatno investira još 14 miliona, čime bi ukupni iznos investicija dostigao sumu od 64 miliona.

Pored toga, kompanija Vektra Montenegro" je prihvatila da godišnje ulaže 200 hiljada eura u razvoj hercegovačke opštine, od čega se polovina odnosila na razvoj sporta, a polovina na komunalnu infrastrukturu. U pogledu socijalnog programa, investitor se obavezao da u periodu od pet godina neće otpustiti nijednog radnika, koji je zaposlen u stalnom radnom odnosu.

Investicioni program morao se realizovati za tri godine.

VI: ŠTETNOST ZAKLJUČENOG UGOVORA: Potpisani kupoprodajni ugovor je krajnje štetan, s obzirom da Vlada pojedinim odredbama nije dovoljno zaštitila javni interes, već je favorizovala kupca. Prije svega, raskidnim klauzulama je propisano da će prodavac kupcu vratiti 70 odsto kupoprodajne cijene (što je 15,5 miliona) ukoliko uđe u stečaj, a realizovao je polovinu investicionog programa, kao i da će u tom slučaju vratiti i 10 odsto ukupnog investiranog iznosa. Potpuno je nejasno kojim se kriterijumima Vlada rukovala ugovarajući tu odredbu.

Prema potpisanom ugovoru, kupac je Vladi Crne Gore kao garanciju za investicije trebalo da dostavi bankarsku garanciju na iznos od 2,5 miliona eura. Takođe je bio obavezan da dostavi setove mjenica, čija je godišnja vrijednost pokrivena sa 10 miliona eura. Dakle, investicije koje su planirane u iznosu od najmanje 50 miliona trebalo je da budu garantovane sa samo 2,5 miliona eura, kao i mjenicama koje su znatno neizvjesnije sredstvo naplate potraživanja.

Prema raspoloživim podacima MANS-a, „Vektra Montenegro“ je bankarsku garanciju dostavila na iznos od 2,5 miliona eura, ali je njena važnost istekla u junu 2009. godine. Kada su u pitanju mjenice, prvi set je dostavljen shodno ugovorenim uslovima, ali je važnost prvog seta takođe istekla u junu 2009. godine. Nakon isteka tog roka, Brkovićeva kompanija nije dostavila novu garanciju i mjenično pokriće za investicije. Naime, MANS je na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama tražio od Savjeta za privatizaciju svih mjenica koje je „Vektra Montenegro“ dostavila nakon 2009 godine, ali je on saopštio da ih ne posjeduje.*

Još jedna vrlo štetna odredba kupoprodajnog ugovora ticala se mogućnosti kupca da prodaje nekretnine hotelsko turističkog preduzeća Boka". Naime, bilo je jasno definisano da kupac nema pravo da proda, otuđi ili optereti hotele „Plaza“, Tamaris“, Igalo“, zatim zemljište i ruševine starog hotela Boka“ i restoran Žanjice“. Međutim, kupac je imao pravo da optereti ili proda ostale nepokretnosti hotelskog kompleksa Boka“, čija vrijednost ne prelazi 30 odsto njihove ukupne knjigovodstvene vrijednosti.

VII: DRAGAN BRKOVIĆ KREDITOM KUPIO BOKU": Iz Zapisnika Savjeta za privatizaciju sa kraja 2010. godine zaključuje se da je Vektra Montenegro" kupila većinski paket Hotelsko-turističkog preduzeća „Boka" kreditom od NLB Montenegro banke", ali nije poznato čime je Vektra Montenegro" garantovala kredit.

Naime, u zapisniku Savjeta za privatizaciju navodi se da je Vektra Montenegro" kreditno zadužena kod NLB Montenegro banke za kupovinu 56,4 odsto akcija, ali da nije vraćala kredit zbog čega su se stekli uslovi za raskid ugovora i prinudnu naplatu. Banka je tada tražila od Savjeta za privatizaciju odobrenje da založi akcije „Vektre Montenegro" koje ima u Hotelsko-turističkom preduzeću „Boka" i ustanovljene hipoteke nad nepokretnostima hotelskog kompleksa.

II: "VEKTRA MONTENEGRO" NE INVESTIRA, VLADA NE RASKIDA UGOVOR

VIII: „VEKTRA MONTENEGRO KRŠI INVESTICIONE OBAVEZE: Do 2011. godine, odnosno pune tri godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora, Vektra Montenegro" nije ispunila svoje investicione obaveze. Prema raspoloživim podacima, Savjet za privatizaciju je još početkom 2010. godine utvrdio da su se stekli uslovi za raskid ugovora zato što kompanija nije ispunila ugovorene obaveze, niti dostavila nove garancije i mjenice kao pokriće za preuzeta ulaganja. Uprkos takvoj konstataciji, Savjet za privatizaciju je ostavio mogućnost potpisivanja aneksa ugovora, kojim bi se Brkovićevoj kompaniji produžili rokovi za ispunjenje investicionog plana.

Izveštaj Savjeta za privatizaciju pokazuje da je, od planiranih 64 miliona investicija, u Hotelsko-turističko preduzeće „Boka" uloženo svega pet miliona eura, Od tog iznosa je pola miliona bilo investirano u hotel „Plaza", milion eura u pripreme radove za rušenje hotela, a čak 3,5 miliona eura za izradu projektne dokumentacije za sve hotele. To suštinski znači da je do tog trenutka Vektra Montenegro" uložila samo 1,5 miliona eura, pošto se izrada projektne dokumentacije ne može smatrati investicijom u pravom smislu te riječi. Kada su u pitanju obaveze prema lokalnoj upravi Herceg Novog, koje su na godišnjem nivou trebalo da iznose 200 hiljada eura, kupac ni njih nije realizovao. Naime, iz nadležnog sekretarijata novske opštine MANS-u je saopšteno da ne posjeduju informacije o investiranju tog pravnog lica u razvoj komunalne infrastrukture i sporta."

IX: UMJESTO RASKIDA, VLADA POTPISUJE ANEKS UGOVORA: U razmatranju opcije da li da se izda saglasnost NLB Montenegro Banci" da založi akcije hotelskog kompleksa Boka" ili da ostavi banci mogućnost da sama nađe način da naplati svoja potraživanja stavljanjem u zalog druge imovine koju posjeduje Dragan Brković, Savjet za privatizaciju je odlučio da zatraži mišljenje ministarstava turizma i finansija. Dva ministarstva su donijela odluku da se sa Brkovićem zaključi aneks ugovora, predlažući da se u korist Vlade upiše hipoteka nad nepokretnostima koje posjeduje Brković.¹¹ Sam aneks ugovora potpisan je u avgustu 2011. godine i njim je predviđena gradnja dva potpuno nova objekta, odnosno hotela Tamaris" Igalu", koji bi bili sa pet zvjezdica, kao i rekonstrukcija hotela Plaza" kako bi i taj turistički objekat dostigao nivo hotela od pet zvjezdica. Ukupna ulaganja su planirana u iznosu od 64 miliona eura, ali je sada investitoru 14 omogućeno da počne da gradi u roku od čak tri godine od dana usvajanja urbanističkih projekata za svaki hotel pojedinačno.

Takođe, vrlo je zanimljivo da je investitor saopštio da bi, u slučaju značajnijeg razvoja turizma u Herceg Novom, pored ugovorenih 64 miliona, koje investira iz sopstvenih sredstava, uložio dodatnih 118 miliona, koje bi obezbijedio kroz pozajmice. Dakle, Vlada je maltene godinu ranije znala da je Brković hotelski kompleks Boka" kupio kreditom koji u međuvremenu nije vraćao, znala je da nije ispunio ni jednu od preuzetih ugovornih obaveza, ali mu i pored toga pomjera rokove za investicije, iako je čitavoj domaćoj javnosti u tom trenutku poznato da je ušao u finansijske probleme i da je likvidnost njegovih firmi dovedena u pitanje.

Dodatni ustupak koji je potpisanim aneksom učinjen kupcu odnosi se na potpuno ukidanje obaveze investitora da dostavlja bankarsku garanciju. Naime, sada je Brković, koji očigledno nije više mogao da dobije od banaka garancije, obavezu izvršenja investicija pokrio hipotekama koje su u korist Vlade upisane nad njegovim nekretninama.

Posjedom mjeničnog pisma i ovlaštenja izvršnog direktora gospodinu Brkoviću jasno se vidi da izdate mjenice uz mjenično pismo ponovo je imovina HTP BOKE garant za plaćanje navedenih nekretnina kupljeni u Kolašinu i na Žabljaku.

Tako su upisane hipoteke nad zemljištem i poslovnim objektima na Žabljaku, 16 kao i zemljištem u Kolašinu, odnosno opterećeno je 45 hiljada kvadrata zemljišta i oko 500 kvadrata poslovnih objekata. Vrlo je simptomatično da je Savjet za privatizaciju prihvatio izvještaj o procjeni Brkovićeve imovine, koji su uradila dva procjenjivača angažovana upravo od „Vektre Montenegro". Procjenjivači su kvadrat zemljišta na Žabljaku procijenili po 80 eura, a kvadrat poslovnog objekta u istom gradu po čak 750 eura. Istovremeno, u Kolašinu je dio jednog zemljišta procijenjen 50 eura po kvadratu, a dio drugog zemljišta 25 eura po kvadratu. Na taj način se došlo do ukupne vrijednosti nekretnina od 2,5 miliona, što je odgovaralo sumi koja je po prvobitnom kupoprodajnom ugovoru morala da bude pokrivena bankarskom garancijom.

Dakle, kvadrat zemljišta je na Žabljaku procijenjen na 80 eura, iako podaci agencija za nekretnine iz tog perioda pokazuju da stvarna cijena nije mogla biti veća od 20 eura. Posebno je problematično što je kvadrat poslovnog prostora utvrđen na nevjerovatnih 750 eura.

Takođe, zanimljivo je da je jedna od Brkovićevih parcela u Kolašinu, koja je bila procijenjena na blizu 50 hiljada eura, već bila opterećena fiducijom u korist ranijeg vlasnika, zbog čega je od 19 Vlade tražio da dozvoli izdavanje mjenice u pomenutom iznosu. Vlada je ispunila i taj zahtjev podgoričkog biznismena.

III: "VEKTRA MONTENEGRO KRŠI I ANEKS UGOVORA

X: INVESTITOR NE POŠTUJE NI NOVE ROKOVE: Do kraja 2012. godine kupac nije ispunio ni najnovije preuzete obaveze. Iako je izmjenama osnovnog ugovora Vektri Montenegro" data mogućnost da počne da gradi hotele u roku od tri godine od usvajanja planskih dokumenata, on ni to nije ispunio. Naime, Opština Herceg Novi je tokom 2009. i 2010. godine usvojila urbanističke projekte za hotele „Tamaris" „Plaža" ali je do sredine 2012. godine investitor srušio samo stari hotel „Tamaris"

U dokumentu Savjeta za privatizaciju o investicijama u hotelski kompleks „Boka“, sa kraja 2012 godine, Vlada navodi da bi raskid ugovora sa „Vektra Montenegro“ imao negativne posledice, pošto je nad tom kompanijom pokrenut stečaj. Vlada se pozvala na član kupoprodajnog ugovora kojim se obavezala da će vratiti 70 odsto kupoprodajne cijene, ako se nad kupcem uvede stečajni postupak. Međutim, nesporno je da taj član mogućnost vraćanja dijela kupoprodajne cijene predviđa samo ako je investitor uložio 50 odsto dogovorenih ulaganja, što u konkretnom nije slučaj.

Pored toga, iz dokumenta se moglo zaključiti da Vlada razmatra mogućnost novih ustupaka firmi Dragana Brkovića. Naime, objašnjava se da NLB Montenegro banka“, zbog pada vrijednosti nepokretnosti koje su bile hipoteka za odobrene kredite Brkoviću, ne može naplatiti potraživanja prema kompaniji „Vektra Montenegro“, pa se predlaže prodaja hotela „MOC“ u Bečićima i aktive kompanije „Horizon Logistic“ iz Bara, koji su u vlasništvu Brkovića. Sredstvima obezbijedenim na taj način bi se isključivo finansirala gradnja hotela u Herceg Novom.

U dokumentu se procjenjuje da se prodajom hotela u Bečićima i firme u Baru mogu obezbijediti sredstva u visini od 26 do 30 miliona eura, što bi opet bilo nedovoljno za realizaciju ukupnih investicija na koje se Vektra Montenegro“ obavezala kupujući kompleks „Boka“.

Inače, novi kupac je u međuvremenu promijenio naziv nekadašnjeg Turističko-hotelskog preduzeća „Boka“ u ime „Vektra Boka“ AD.

IV: VEKTRA BOKA" PRED BANKROTOM

X: FIRMA VEXTRA BOKA" ZVANIČNO UVEDENA U STEČAJ: Centralna banka Crne Gore objavila je u aprilu 2015. godine spisak preduzeća sa blokiranim računima na kojem je najzaduženija kompanija bila "Vektra Boka", koja je u tom trenutku imala dug u iznosu od 9.73 miliona eura.

Sredinom juna 2015. godine, nakon postupka za otvaranje stečaja koji je pokrenut još 2011. godine, firma "Vektra.Boka" je zvanično uvedena u stečaj, a rješenje o pokretanju stečajnog postupka donio je predsjednik Privrednog suda i stečajni sudija Blažo Jovanić. On je usvojio zahtjev „Crnogorske komercijalne banke“ AD iz Podgorice, kojim je krajem 2011. godine tražila stečaj zbog nevraćenog kredita. Za stečajnog upravnika imenovan je Sreten Mrvaljević. U trenutku uvođenja u stečaj kompanija „Vektra Boka“ je dugovala zaposlenima tri zarade i doprinose za pet godina. Pred kraj 2014 godine Brković je bankama dugovao iznos od 200 miliona eura.

XII: REORGANIZACIJA ILI BANKROT: Prema raspoloživim medijskim informacijama, Plan reorganizacije preduzeća „Vektra Boka“ predat je Oktobra 2015. godine Privrednom sudu u Podgorici, o kojem je trebalo da se izjasni i stečajni upravnik Sreten Mrvaljević. U tom trenutku u firmi „Vektra Boka“ radilo je 26 stalno zaposlenih, kojima je isplaćivana minimalna zarada. Planom reorganizacije koji su predložili „Vektra Investments“. Vektra Montenegro“ predviđeno je da se za izmirenje obaveza prema poveriocima, isplatu troškova stečaja i sprovođenja reorganizacije, obezbijedi 25,69 miliona eura. Većina novca, odnosno 24,13 miliona, biće dobijena prodajom dijela imovine stečajne

kompanije, dok će se po osnovu amortizacije u narednih pet godina obezbijediti 1,09 miliona, a od poslovanja 471,28 hiljada.

Zbog višegodišnjeg negativnog iskustva sa investitorom, Opština Herceg Novi je planirala da zatraži od Vlade Crne Gore da zaštiti njene interese, odnosno proglašavanje bankrota u kompaniji "Vektra Boka", jer nijesu saglasni sa planom reorganizacije firme koji je planiran."

Istraživački centar MANS-a ne raspolaže zvaničnim podacima o uvođenju firme „Vektra Boka" u stečaj i Planom reorganizacije preduzeća.

XIII: FIRMA "VEKTRA BOKA" U VELIKIM GUBICIMA: Prema finansijskim pokazateljima firma "Vektra Boka" je na kraju 2014. godine imala akumulirani gubitak od čak 34.368.351 eura, što je jasan pokazatelj enormno loših poslovnih rezultata kompanije.

XIV: SVE NEKRETNINE VEKTRA BOKE" OPTEREĆENE KREDITIMA:

Pregledom parcela koje su u vlasništvu hotelskog kompleksa Vektra Boka" na sajtu Uprave za nekretnine" proizilazi da su u martu 2016. godine pod zabilježbom tereta sve nekretnine te firme upisane u katastarskim opštinama Herceg Novog - Kameno, Mrkovi, Radovanići, Rose, Sutorina, Topla, Trebesin.

Prije svega riječ je o poreskom potraživanju u iznosu od 1.350.000 eura u korist Crne Gore, te hipoteka u iznosu od 3.250.000 eura u korist CKB banke", na osnovu Ugovora o hipoteci iz 2009. godine, kao i 98 hiljada eura hipoteke u korist pomenute banke a na osnovu Ugovora o kreditu iz 2005. godine. Pored toga, upisana je i zabilježba postupka poreskog potraživanja u iznosu od 427.594 eura u korist Opštine Herceg Novi. Na imovini hotelskog kompleksa upisan je i veliki broj zabilježbi zabrane otuđenja i opterećenja imovine kako zbog postupaka koji se vode pred crnogorskim sudovima, tako i zbog postupka restitucije. U 2015. godini upisana je zabilježba stečajnog postupka na osnovu rješenja Privrednog suda u Podgorici.

Neophodno je napomenuti da je gotovo kompletno zemljište koje je Dragan Brković stekao kroz upitne privatizacije različitih firmi opterećeno hipotekama. Čak je i zemljište koje kao fizičko lice posjeduje u Farmacima, u Podgorici, opterećeno hipotekama radi obezbjeđenja milionskih kredita uzetih od NLB Montenegro banke" i CKB banke".

Do Aprila 2016 godine nije poznato kolika je šteta zbog privatizacije nekada renomiranog Hotelsko-turističkog preduzeća „Vektra Boka" i izmakla dobit ne samo u odnosu na radnike i ukupnu turističku privredu Herceg Novog, već i države, jer hoteli nijesu izgrađeni i počeli rad.

Usvajanjem plana reorganizacije od 07.02.2017 godine po rešenju privrednog suda od 22.03.2017 godine a na osnovu revizorskog izvještaja može se zaključiti da isti nije poštovan u više stavova a posebno gledajući izvještaj o prodaji nepokretnosti imovine HTP BOKE u visini 6 740 680 EUR što se vidi iz

izvještaja i da je nezakonito većina novca koji je dobijen od prodaje uplaćivan na razna druga društva nedozvoljenim transakcijama (cesijom) iz istih navoda da je G-din Brković prebacio svoj privatni kredit i duplo zadužio imovinu HTP BOKE i kao dužnik i kao hipotekarni garant u visini 23 600 000 EUR a ponovo na osnovu fiktivnih pozajmica što nije dozvoljeno u akcionarskom društvu. Da isti Brković specifičnom odlukom dodijelio cijeli sprat Hotela Topola a radi navodnog rešavanja stambenog pitanja izvršnog direktora i ako se vodi kao poslovni objekat, nastavljajući prodaju imovine preko sudskog izvršitelja ponovo je menadžment pod sumnjivim okolnostima sekretar društva naplatio za sebe i kolege većinu dobijenog novca.

Odlukom savjeta za privatizaciju da se ne mogu kapitalni objekti izdavati, finansijski opterećivati niti prodavati Brković je tako pokušao da otuđi sve a dokazano je da je izdao Hotel Plažu tako da je izbjegao obaveze koje su trebale biti isplaćene preko plana reorganizacije, koristili su se sumnjiva plaćanja kao što su keš i putem cesija.

Najveća pljačka organizovana je od strane ostatka menadžmenta u momentu kada je većina i bila u pritvoru pod istragom. Sad se vidi već jasno namjera da se vrši udar na kapitalne objekte pa se pominje prodaja Hotela Igalo.

Kroz sve navedeno radnicima su ostala potraživanja iz socijalnog programa i to dio lične zarade, porezi i doprinosi cirka 500 godina što iznosi na dan 24.10.2022 godine što iznosi 2 348 477,20 EUR i socijalni program u vidu otpremnina koji u ih sledovale kroz kupoprodajni i kolektivni ugovor a koje iznose oko 3 000 000 EUR su ostale zamračene i ne isplaćene.

Iz do sad iskazanog a na osnovu relevantnih činjenica samo grad i građani Herceg Novog ostali su uskraćeni na osnovu kupoprodajnog ugovora prilikom potpisivanja 200 000 EUR godišnje na osnovu sporta i kulture u visini od 3 000 000 EUR a na osnovu boravišne takse 1 euro po gostu x 1 500 ležaja iz tri hotela Plaža, Igalo i Tamaris što iznosi 9 307 500 EUR što ukupno 12 307 500 EUR u tome ne računajući ostalu finansijsku potrošnju gostiju u gradu i ostale doprinose i poreze na osnovu gostiju i dobiti.

ZBOG HITNOSTI DA BI SE SPRIJEČILA RASPRODAJA I UNIŠTENJE OSTATKA IMOVINE JER PRIJETI OPASNOST ŠTO SE I U JAVNOSTI ZNA PRODAJI KAPITALNIH OBJEKATA JER JE HOTEL IGALO PITANJE DANA PRODANO ZA CIRKA 4 ILI 5 MILIONA EURA A NJEGOVA VRIJEDNOST JE OKO 20 MILIONA EURA A VEĆ JE PRIJE 4 GODINE OTUĐEN NA SUMNJIV NAČIN (OBALA I PLAŽA HOTELA IGALO, OBALA I PLAŽA HOTELA TAMARIS I RESTORAN LEVANGER, SVE KAO KOMPLEKS NAVEDENIH HOTELA.

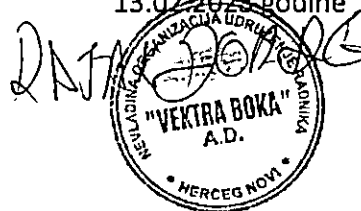
IZ KOMPLETNE PRIVATIZACIJE VEĆINSKOG PAKETA AKCIJA KOJE SE ODRAZILO SKROZ NEGATIVNO NA DRUŠTVO I DRŽAVU A KOJI NISU SPROVELI NI ISPOŠTOVALI NI JEDAN DRŽAVNI AKT:

- Kupoprodajni ugovor većinskog državnih akcija HTP BOKE
- Aneks istog ugovora
- Ustavnu oduku ustavno zakona
- Zaključke savijeta privatizacije
- Zaključke sa sjednice za kontrolu i praćenje privatizacije

MOŽE SE LAIČKI ZAKLJUČITI DA OČEKIVANA INVESTICIJA OD 64 000 000 EUR U GRAD HERCEG NOVI ISPALO JE DA JE GRAD I DRUŠTVO OŠTEĆENI ZA VEĆU SUMU OD NAVEDENE INVESTICIJE. ZATO TRAŽIMO DA OVA VLADA I SAVIJET ZA PRIVATIZACIJU RASKINE OVAJ ŠTETNI KUPOPRODAJNI UGOVOR NA OSNOVU SVIH NAVEDENIH ČINJENICA I ARGUMENATA.

NVO UDRUŽENJE RADNIKA BOKE
PRVA KAMENARSKA 15
85343 BIJELA
+38267596472

13.02.2023 godine



STUDIJA SLUČAJA: PRODAJA HOTELSKO-TURISTIČKOG PREDUZEĆA „BOKA“ U BESCJENJE

I: **UVOD:** Nekada najznačajnije turističko preduzeće u Herceg Novom prodato je krajem 2007. godine sa ciljem da kupac uloži u obnovu postojećih i izgradnju novih hotela kako bi se poboljšala turistička ponuda grada i povećao broj radnih mjesta. Međutim, devet godina kasnije, u nekada prestižne hotele gotovo da ništa nije uloženo, a na pojedinim lokacijama gdje je bilo planirano da budu sagrađeni novi hoteli danas su parking prostori. Radnici mjesecima ne primaju plate i egzistencija njihovih porodica je ugrožena, a u firmu kupca je uveden stečaj.



Hotesko-turističko preduzeće gazduje vrijednim nekretninama na samoj obali mora

Studija slučaja pokazuje kako je vrijedan turistički kompleks, koji obuhvata vrijedno zemljište i objekte, prodat po neuporedivo manjoj cijeni nego što je bila njegova tržišna vrijednost, te kako je Vlada sa kupcem – kompanijom podgoričkog biznismena Dragana Brkovića – zaključila štetan ugovor, kojim ga je favorizovala na račun javnog interesa.

Studija prikazuje i kako navodni strateški kupac nije ispunio ugovorene obaveze, ali to Vladi nije bilo dovoljno da raskine ugovor sa njim, već mu je dodatno povlađivala i produžila rokove za ispunjenje investicionog plana. Međutim, investitor ni dodatne rokove nije realizovao.

Takođe, u nastavku je prikazano kako je kompanija Dragana Brkovića kreditom kupila hotelski kompleks u Herceg Novom, koji kasnije nije vraćala, zbog čega je naknadno za investicije biznismen garantovao svojim nekretninama. Cijena tih nekretnina je utvrđena u znatno većem iznosu nego što su tržišno vrijedile i nije bila dovoljna da garantuje investicije.

Danas su nekretnine hotelske grupe „Boka“ takođe opterećene hipotekama, a čitav niz poteza preduzetih u toj investiciji, koju je Vlada prikazala strateškom, ukazuje na sumnju da je postojala namjera odgovornih u izvršnoj vlasti da se Brkoviću omogući da dođe do vrijedne imovine, te da su bile na sceni grube zloupotrebe službene dužnosti koje su u zoni krivične odgovornosti, zbog čega bi bilo neophodno uključenje državnog tužilaštva.

Vlada ni početkom 2016. godine nije predstavila izlaz iz pat pozicije u slučaju „Boka“ kako bi se zaustavilo dalje propadanje turističke privrede ne samo Herceg Novog, nego čitave države, ali i omogućila nova zapošljavanja radnicima.

I: HTP „BOKA“ UOČI PRIVATIZACIJE I PRODAJA BRKOVIĆEVOJ KOMPANIJI

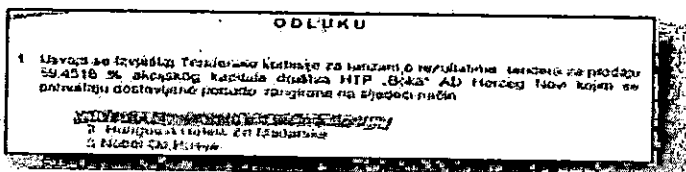
II: HTP „BOKA“ UOČI PRIVATIZACIJE: Hotelsko-turističko preduzeće „Boka“ godinama je predstavljalo ključnog nosioca razvoja turističke privrede u Herceg Novom. Uoči privatizacije, u kompaniji su bila zaposlena 222 radnika, dok je u vlasništvu turističkog kompleksa bilo preko 126 hiljada kvadrata zemljišta i blizu 50 hiljada kvadrata objekata, poput nekada prestižnih hotela „Plaža“, „Tamaris“ i „Igalo“, ili restorana „Žanjice“ na Luštici, te „Galeba“ i „Levangera“ u Novom. Svi turistički objekti nalaze se na atraktivnim lokacijama hercegNovskog zaliva.

Tokom 2005. godine, koja je prethodila prodaji, u hotelima kompanije boravilo je blizu 18 hiljada gostiju, koji su ostvarili preko 116 hiljada noćenja. Većinski vlasnici kompanije bila su tri državna fonda – Fond za razvoj, Fond Penzijsko invalidskog osiguranja i Zavod za zapošljavanje – koji su ukupno posjedovali 57,2 odsto kapitala. Druga dva značajna vlasnika bile su mađarske kompanije „Forras Rt“ sa 16,7 odsto kapitala i „Hunguest hotels“ sa 16,5 odsto kapitala (koja je kasnije učestvovala na tenderu za kupovinu „Boke“), dok je ostatak akcija bio u vlasništvu većeg broja fizičkih i pravnih lica.¹ Prema podacima Centralne depozitarne agencije, što je kasnije navedeno i u kupoprodajnom ugovoru, akcionarski kapital iznosio je 70,6 miliona eura.

III: DVIJE NEUSPJELE PRODAJE: Vlada je prvi javni poziv za prodaju hotelskog preduzeća objavila u maju 2005. godine, kada je na prodaju ponuđeno 57,2 odsto akcija državnih fondova. Iako je prvobitno Savjet za privatizaciju prihvatio ponudu češke firme „PQ Consulting“, tender je propao, jer je prvorangirana kompanija, nakon višemjesečnih pregovora odustala od kupovine.²

Drugi javni poziv, kada je na prodaju ponuđen nešto veći broj akcija, koji su fondovi u međuvremenu ostvarili, odnosno 59,4 odsto kapitala, objavljen je u martu 2006. godine. Od četiri podnijete ponude, tri su ocijenjene ispravnim: Konzorcijuma „Hunguest hotels“ & „Arago“ iz Mađarske, kompanije „Meat investments“ iz Amsterdama i firme „Vektre Montenegro“ iz Podgorice. Međutim, i taj tender je propao, jer Savjet za privatizaciju nije bio zadovoljan ponuđenim biznis planovima i investicionim programima.³

IV: PRODAJA HTP „BOKA“ KOMPANIJI DRAGANA BRKOVIĆA: Hotelsko-turističko preduzeće „Boka“ prodato je u trećem pokušaju. Javni poziv je objavljen u januaru 2007. godine i tom prilikom na prodaju je takođe ponuđeno 59,4 odsto kapitala društva.



Odluka o prodaji hotelskog preduzeća "Boka"

Za razliku od prva dva tendera, trećim su propisani kvalifikacioni uslovi koje su morali da zadovolje ponuđači. Naime, bilo je predviđeno da

ponuđači moraju ispuniti jedan od dva uslova: da u najmanje tri države posjeduju pet hotela kategorije 4 i 5 zvjezdica, ili da su u poslednje tri godine pozitivno poslovali i imali promet od najmanje 100 miliona eura.⁴

Ponude su dostavile tri firme i to: ponovo „Vektro Montenegro“, koja je ponudila cijenu od 22,2 miliona eura za kupovinu akcija, ponovo „Hunguest hotels“ koji su ponudili 18,1 miliona i

¹ Izvještaj Tenderske komisije za turizam o rezultatima tendera, br. 02-74, od dana 20. januara 2006. godine

² Izvještaj Tenderske komisije za turizam o rezultatima tendera, br. 02-74, od dana 20. januara 2006. godine

³ Informacija Tenderske komisije za turizam o rezultatima tendera, br. 02-541, od dana 27. jula 2006. godine

⁴ Izvještaji Tenderske komisije za turizam povodom prodaje 59,4516% akcijskog kapitala kompanije HTP „Boka“ AD Herceg Novi, br. 02-183 od dana 14. juna 2007. godine i 02-501 od dana 23. novembra 2007. godine

naftna kompanija „Nobel oil“ iz Rusije sa cijenom od 12 miliona eura za paket akcija državnih fondova. U isto vrijeme, podgorička kompanija je ponudila 50 miliona eura investicija, uz mogućnost investiranja dodatnih 14 miliona, mađarska kompanija je takođe ponudila ulaganja od 50 miliona, dok je ruska firma planirala da investira 73,8 miliona.

Tenderska komisija saopštila je kako nije zadovoljna ponudama, budući da su investicioni programi nejasni i nedovoljno razrađeni, te da biznis planovi „Vektre Montenegro“ i „Nobel oila“ nijesu kompletni, dok je biznis plan mađarske kompanije „Hunguest“ okarakterisan kao „veoma konzervativan, jer su obrađeni svi elementi koji su traženi tenderom“.⁵ Uprkos tome što nije bila zadovoljna ponudama, Tenderska komisija je ipak odlučila da kao prvorangiranog ponuđača izabere podgoričku firmu „Vektra Montenegro“, koja je u vlasništvu Dragana Brkovića, biznismena koji u javnosti slovi za bliskog vrhu crnogorske vlasti.

V: POTPISIVANJE UGOVORA: Kupoprodajni ugovor sa „Vektrom Montenegro“, kojim je prodat većinski paket akcija državnih fondova, potpisan je u decembru 2007. godine.⁶ Hotelsko-turistički kompleks „Boka“ je prodat za 22,2 miliona eura, dakle za gotovo 50 miliona eura manje, nego što je bio procijenjen akcionarski kapital turističkog kompleksa. Neposredno uoči potpisivanja ugovora, Dragan Brković je kupio od mađarskih kompanija njihov akcionarski udio, odnosno oko 33 odsto kapitala, tako da je potpisivanjem ugovora ostvario kontrolu u „Boki“ sa oko 92 odsto vlasništva.

Kupac se obavezao da u roku od tri godine investira 50 miliona eura, pri čemu je jasno definisano da sa ulaganjima mora početi najkasnije 1. novembra 2008. godine. Konkretno, Brkovićeva kompanija je u 2008. godini morala da uloži 25 miliona eura, godinu kasnije 15 miliona, a 2010. godine dodatnih 10 miliona. Kao odvojena opcija ostavljena je mogućnost da podgorički biznismen dodatno investira još 14 miliona, čime bi ukupni iznos investicija dostigao sumu od 64 miliona.

Godina	Iznos (mil. EUR)	Procenat ulaganja
2008.	25.000.000	50%
2009.	15.000.000	30%
2010.	10.000.000	20%

Investicioni program morao se realizovati za tri godine

Pored toga, kompanija „Vektra Montenegro“ je prihvatila da godišnje ulaže 200 hiljada eura u razvoj hercegovačke opštine, od čega se polovina odnosila na razvoj sporta, a polovina na komunalnu infrastrukturu. U pogledu socijalnog programa, investitor se obavezao da u periodu od pet godina neće otpustiti nijednog radnika, koji je zaposlen u stalnom radnom odnosu.

VI: ŠTETNOST ZAKLJUČENOG UGOVORA: Potpisani kupoprodajni ugovor je krajnje štetan, s obzirom da Vlada pojedinim odredbama nije dovoljno zaštitila javni interes, već je favorizovala kupca. Prije svega, raskidnim klauzulama je propisano da će prodavac kupcu vratiti 70 odsto kupoprodajne cijene (što je 15,5 miliona) ukoliko uđe u stečaj, a realizovao je polovinu investicionog programa, kao i da će u tom slučaju vratiti i 10 odsto ukupnog investiranog iznosa. Potpuno je nejasno kojim se kriterijumima Vlada rukovodila ugovarajući tu odredbu.

⁵ Odluka Savjeta za privatizaciju o usvajanju izvještaja Tenderske komisije

⁶ Ugovor o prodaji HTP "Boka" A.D. Herceg Novi od dana 10. decembra 2007. godine

7.2. Ukoliko Savjet za privatizaciju raskine ovaj Ugovor iz razloga koji je predviđen u članu 7.1. Prodavačicu Kupcu vratio iznos koji odgovara 70% Kupoprodajne cijene na dan kada ovaj Kupac izvrlo više od 60% ukupnog investicionog programa. Prodavačica Kupcu vratio 70% ukupnog iznosa investicnog programa na koje izračunava investicionog programa

Štetna odredba kupoprodajnog ugovora koji je zaključen sa Brkovićem

Prema potpisanom ugovoru, kupac je Vladi Crne Gore kao garanciju za investicije trebalo da dostavi bankarsku garanciju na iznos od 2,5 miliona eura.⁷ Takođe je bio obavezan da dostavi setove mjenica, čija je godišnja vrijednost pokrivena sa 10 miliona eura. Dakle, investicije koje su planirane u iznosu od najmanje 50 miliona trebalo je da budu garantovane sa samo 2,5 miliona eura, kao i mjenicama koje su znatno neizvjesnije sredstvo naplate potraživanja.

Prema raspoloživim podacima MANS-a, „Vektra Montenegro“ je bankarsku garanciju dostavila na iznos od 2,5 miliona eura, ali je njena važnost istekla u junu 2009. godine. Kada su u pitanju mjenice, prvi set je dostavljen shodno ugovorenim uslovima, ali je važnost prvog seta takođe istekla u junu 2009. godine.

Nakon isteka tog roka, Brkovićeva kompanija nije dostavila novu garanciju i mjenično pokriće za investicije. Naime, MANS je na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama tražio od Savjeta za privatizaciju sve mjenice koje je „Vektra Montenegro“ dostavila nakon 2009. godine, ali je on saopštio da ih ne posjeduje.⁸

Još jedna vrlo štetna odredba kupoprodajnog ugovora ticala se mogućnosti kupca da prodaje nekretnine hotelsko turističkog preduzeća „Boka“. Naime, bilo je jasno definisano da kupac nema pravo da proda, otuđi ili optereti hotele „Plaža“, „Tamaris“, „Igalo“, zatim zemljište i ruševine starog hotela „Boka“ i restoran „Žanjice“. Međutim, kupac je imao pravo da optereti ili proda ostale nepokretnosti hotelskog kompleksa „Boka“, čija vrijednost ne prelazi 30 odsto njihove ukupne knjigovodstvene vrijednosti.

VII: DRAGAN BRKOVIĆ KREDITOM KUPIO „BOKU“: Iz Zapisnika Savjeta za privatizaciju sa kraja 2010. godine zaključuje se da je „Vektra Montenegro“ kupila većinski paket Hotelsko-turističkog preduzeća „Boka“ kreditom od „NLB Montenegro banke“,⁹ ali nije poznato čime je „Vektra Montenegro“ garantovala kredit.

Tačka 4

Savjet za privatizaciju upoznao se sa Zahtjevom NLB Montenegro banke AD – Podgorica za davanje saglasnosti na davanje odobrenja na zalag akcija koje ima Vektra Montenegro u HTP „Vektra – Boka“ H. Novi.
Vektra Montenegro je kreditno zadužena kod NLB Montenegro banke za kupovinu 56,4516% akcija HTP „Boka“ – H. Novi. Vektra Montenegro nije redovno izmirivala svoje obaveze prema NLB Montenegro banci tako da su se stekli uslovi za raskid kreditnih ugovora i pokretanje postupka prinudne naplate.

Iz Izvještaja Savjeta za privatizaciju sa kraja 2010. godine

Naime, u zapisniku Savjeta za privatizaciju navodi se da je „Vektra Montenegro“ kreditno zadužena kod NLB Montenegro banke za kupovinu 56,4 odsto akcija, ali da nije vraćala kredit zbog čega su se stekli uslovi za raskid ugovora i prinudnu naplatu. Banka je tada tražila od Savjeta za privatizaciju odobrenje da založi akcije „Vektre Montenegro“ koje ima u Hotelsko-

⁷ Odgovor Savjeta za privatizaciju MANS-u, broj zahtjeva 37873-37874

⁸ Odgovor Savjeta za privatizaciju MANS-u, broj zahtjeva 37873-37874

⁹ Zapisnik sa 13. sjednice Savjeta za privatizaciju, održane dana 24. novembra 2010. godine

turističkom preduzeću „Boka“ i ustanovljenje hipoteke nad nepokretnostima hotelskog kompleksa.

II: „VEKTRA MONTENEGRO“ NE INVESTIRA, VLADA NE RASKIDA UGOVOR

VIII: „VEKTRA MONTENEGRO“ KRŠI INVESTICIONE OBAVEZE: Do 2011. godine, odnosno pune tri godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora, „Vektra Montenegro“ nije ispunila svoje investicione obaveze. Prema raspoloživim podacima, Savjet za privatizaciju je još početkom 2010. godine utvrdio da su se stekli uslovi za raskid ugovora zato što kompanija nije ispunila ugovorene obaveze, niti dostavila nove garancije i mjenice kao pokriće za preuzeta ulaganja.¹⁰ Uprkos takvoj konstataciji, Savjet za privatizaciju je ostavio mogućnost potpisivanja aneksa ugovora, kojim bi se Brkovićevoj kompaniji produžili rokovi za ispunjenje investicionog plana.

Ulaganje u Hotel Plaža Herceg Novi	500.000 eur
Izrada projektne dokumentacije za sve hotela	3.500.000 eur
Prilomni radovi za rušenje hotela, uključujući i izradu objekata za betonsku bazu i magacinski prostor	1.000.000 eur
UKUPNO	5.000.000 eur

Savjet za privatizaciju još 2010. godine konstatovao da "Vektra Boka" ne ispunjava obaveze

Izveštaj Savjeta za privatizaciju pokazuje da je, od planiranih 64 miliona investicija, u Hotelsko-turističko preduzeće „Boka“ uloženo svega pet miliona eura. Od tog iznosa je pola miliona bilo investirano u hotel „Plaža“, milion eura u pripremne radove za rušenje hotela, a čak 3,5 miliona eura za izradu projektne dokumentacije za sve hotele. To suštinski znači da je do tog trenutka „Vektra Montenegro“ uložila samo 1,5 miliona eura, pošto se izrada projektne dokumentacije ne može smatrati investicijom u pravom smislu te riječi.

Kada su u pitanju obaveze prema lokalnoj upravi Herceg Novog, koje su na godišnjem nivou trebalo da iznose 200 hiljada eura, kupac ni njih nije realizovao. Naime, iz nadležnog sekretarijata novske opštine MANS-u je saopšteno da ne posjeduju informacije o investiranju tog pravnog lica u razvoj komunalne infrastrukture i sporta.¹¹

IX: UMJESTO RASKIDA, VLADA POTPISUJE ANEKS UGOVORA: U razmatranju opcije da li da se izda saglasnost „NLB Montenegro Banci“ da založi akcije hotelskog kompleksa „Boka“ ili da ostavi banci mogućnost da sama nađe način da naplati svoja potraživanja stavljanjem u zalog druge imovine koju posjeduje Dragan Brković, Savjet za privatizaciju je odlučio da zatraži mišljenje ministarstava turizma i finansija.¹² Dva ministarstva su donijela odluku da se sa Brkovićem zaključi aneks ugovora, predlažući da se u korist Vlade upiše hipoteka nad nepokretnostima koje posjeduje Brković.¹³

Sam aneks ugovora potpisan je u avgustu 2011. godine i njim je predviđena gradnja dva potpuno nova objekta, odnosno hotela „Tamaris“ i „Igalo“, koji bi bili sa pet zvjezdica, kao i rekonstrukcija hotela „Plaža“ kako bi i taj turistički objekat dostigao nivo hotela od pet

¹⁰ Izveštaj o realizaciji plana privatizacije za 2010. godinu (<http://www.savjetzaprivatizaciju.me>)

¹¹ Odgovor Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine MANS-u, broj zahtjeva 37850-37851

¹² Zapisnik sa 13. sjednice Savjeta za privatizaciju, održane dana 24. novembra 2010. godine

¹³ Dopis Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 01-632/9 od dana 11. jula 2011. godine, zahtjev MANS br. 38318-38319

zvjezdica.¹⁴ Ukupna ulaganja su planirana u iznosu od 64 miliona eura, ali je sada investitoru omogućeno da počne da gradi u roku od čak tri godine od dana usvajanja urbanističkih projekata za svaki hotel pojedinačno.

Član 2

U poglavlju I "Definicije i tumačenje", u klauzuli 1.1. "Definicije", dodaju se novi pojmovi "Novi investicioni program", "Trajanje Novog Investicionog programa" i "Garancija za ispunjenje Novog Investicionog programa", koji glase:

"Novi Investicioni program" podrazumjeva investicioni program u iznosu od 64.000.000,00 eura, uloženi iz sredstava Kupca, kao u Prilogu A, koji je sastavni dio ovog Aneksa br. 1.

"Trajanje Novog Investicionog programa", predstavlja vrijeme neophodno za realizaciju Novog Investicionog programa u potpunosti u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, u roku od tri godine od dana usvajanja urbanističkog projekta za svaki objekat pojedinačno.

Kupac se aneksom obavezao na nove investicije vrijedne 64 miliona eura

Takođe, vrlo je zanimljivo da je investitor saopštio da bi, u slučaju značajnijeg razvoja turizma u Herceg Novom, pored ugovorenih 64 miliona, koje investira iz sopstvenih sredstava, uložio dodatnih 118 miliona, koje bi obezbijedio kroz pozajmice.¹⁵ Dakle, Vlada je maltene godinu ranije znala da je Brković hotelski kompleks „Boka“ kupio kreditom koji u međuvremenu nije vraćao, znala je da nije ispunio ni jednu od preuzetih ugovornih obaveza, ali mu i pored toga pomjera rokove za investicije, iako je čitavoj domaćoj javnosti u tom trenutku poznato da je ušao u finansijske probleme i da je likvidnost njegovih firmi dovedena u pitanje.

Dodatni ustupak koji je potpisanim aneksom učinjen kupcu odnosi se na potpuno ukidanje obaveze investitora da dostavlja bankarsku garanciju. Naime, sada je Brković, koji očigledno nije više mogao da dobije od banaka garancije, obavezu izvršenja investicija pokrio hipotekama koje su u korist Vlade upisane nad njegovim nekretninama.

Tako su upisane hipoteke nad zemljištem i poslovnim objektima na Žabljaku,¹⁶ kao i zemljištem u Kolašinu,¹⁷ odnosno opterećeno je 45 hiljada kvadrata zemljišta i oko 500 kvadrata poslovnih objekata. Vrlo je simptomatično da je Savjet za privatizaciju prihvatio izvještaj o procjeni Brkovićeve imovine, koji su uradila dva procjenjivača¹⁸ angažovana upravo od „Vektre Montenegro“. Procjenjivači su kvadrat zemljišta na Žabljaku procijenili po 80 eura, a kvadrat poslovnog objekta u istom gradu po čak 750 eura. Istovremeno, u Kolašinu je dio jednog zemljišta procijenjen 50 eura po kvadratu, a dio drugog zemljišta 25 eura po kvadratu. Na taj način se došlo do ukupne vrijednosti nekretnina od 2,5 miliona, što je odgovaralo sumi koja je po prvobitnom kupoprodajnom ugovoru morala da bude pokrivena bankarskom garancijom.

Dakle, kvadrat zemljišta je na Žabljaku procijenjen na 80 eura, iako podaci agencija za nekretnine iz tog perioda pokazuju da stvarna cijena nije mogla biti veća od 20 eura. Posebno je problematično što je kvadrat poslovnog prostora utvrđen na nevjerovatnih 750 eura.

Takođe, zanimljivo je da je jedna od Brkovićevih parcela u Kolašinu, koja je bila procijenjena na blizu 50 hiljada eura, već bila opterećena fiducijom u korist ranijeg vlasnika, zbog čega je od Vlade tražio da dozvoli izdavanje mjenice u pomenutom iznosu.¹⁹ Vlada je ispunila i taj zahtjev podgoričkog biznismena.

¹⁴ Aneks br. 1 Ugovora o prodaji 59,4516% akcijskog kapitala društva "Hotelsko turističkog preduzeća Boka"

¹⁵ Novi Investicioni program "Vektre Montenegro"

¹⁶ Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta i poslovnih zgrada na Žabljaku u vlasništvu „Vektre Montenegro“

¹⁷ Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta u Kolašinu u vlasništvu „Vektre Montenegro“

¹⁸ Procjenu su uradili Milanka Popović i Milenko Popović

¹⁹ Mjenica na iznos od 50 000 eura

III: "VEKTRA MONTENEGRO" KRŠI I ANEKS UGOVORA

X: INVESTITOR NE POŠTUJE NI NOVE ROKOVE: Do kraja 2012. godine kupac nije ispunio ni najnovije preuzete obaveze. Iako je izmjenama osnovnog ugovora „Vektri Montenegro“ data mogućnost da počne da gradi hotele u roku od tri godine od usvajanja planskih dokumenata, on ni to nije ispunio. Naime, Opština Herceg Novi je tokom 2009. i 2010. godine usvojila urbanističke projekte za hotele „Tamaris“ i „Plaža“,²⁰ ali je do sredine 2012. godine investitor srušio samo stari hotel „Tamaris“.²¹

U dokumentu Savjeta za privatizaciju o investicijama u hotelski kompleks „Boka“, sa kraja 2012. godine, Vlada navodi da bi raskid ugovora sa „Vektra Montenegro“ imao negativne posledice, pošto je nad tom kompanijom pokrenut stečaj.²² Vlada se pozvala na član kupoprodajnog ugovora kojim se obavezala da će vratiti 70 odsto kupoprodajne cijene, ako se nad kupcem uvede stečajni postupak. Međutim, nesporno je da taj član mogućnost vraćanja dijela kupoprodajne cijene predviđa samo ako je investitor uložio 50 odsto dogovorenih ulaganja, što u konkretnom nije slučaj.

Pored toga, iz dokumenta se moglo zaključiti da Vlada razmatra mogućnost novih ustupaka firmi Dragana Brkovića. Naime, objašnjava se da „NLB Montenegro banka“, zbog pada vrijednosti nepokretnosti koje su bile hipoteka za odobrene kredite Brkoviću, ne može naplatiti potraživanja prema kompaniji „Vektra Montenegro“, pa se predlaže prodaja hotela „MOC“ u Bečićima i aktive kompanije „Horizon Logistic“ iz Bara, koji su u vlasništvu Brkovića. Sredstvima obezbijeđenim na taj način bi se isključivo finansirala gradnja hotela u Herceg Novom.

Konačno, rješenje ovog problema moguće je tražiti i kroz komunikaciju Vlade Crne Gore sa NLB Montenegro bankom, koja zbog pada vrijednosti nepokretnosti koje su evidentirane kao obezbjeđenje za odobrene kredite aranžirane, evidentno u ovom trenutku ne može naplatiti svoja ukupna potraživanja prema kompaniji Vektra Montenegro. Stoga bi bilo korisno da se razmotri mogućnost rješavanja ovog problema kroz banku, kreditno posredništvo ili neku drugu opciju koja bi omogućila Vektri Montenegro hoteli MOC u Bečićima i novim kompaniji Horizon Logistic, istovremeno obezbjeđujući sredstva potrebna kompaniji Vektra Boka uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, poduzimajući i izmjenu osnovnog ugovora o kupoprodaji državnog kapitala HT „Boka“ AD Herceg Novi.

Vlada uporno čini ustupke firmi Draga Brkovića

U dokumentu se procjenjuje da se prodajom hotela u Bečićima i firme u Baru mogu obezbijediti sredstva u visini od 26 do 30 miliona eura, što bi opet bilo nedovoljno za realizaciju ukupnih investicija na koje se „Vektra Montenegro“ obavezala kupujući kompleks „Boka“.

Inače, novi kupac je u međuvremenu promijenio naziv nekadašnjeg Turističko-hotelskog preduzeća „Boka“ u ime „Vektra Boka“ AD.

²⁰ Link na sajtu Opštine Herceg Novi:

<http://www.hercegnovi.me/index.php/rss/2014-03-01-16-30-55/prostorno-planska-dokumentacija>

²¹ Članak na sajtu Bankar.me od dana 06. juna 2012. godine; link:

<http://www.bankar.me/2012/06/06/konacno-srusen-tamaris/>

²² Mišljenje Vlade Crne Gore o statusu ugovora sa nerealizovanim investicionim obavezama iz oblasti turizma, sačinjeno krajem 2012. godine

IV: „VEKTRA BOKA“ PRED BANKROTOM

XI: FIRMA „VEKTRA BOKA“ ZVANIČNO UVEDENA U STEČAJ: Centralna banka Crne Gore objavila je u aprilu 2015. godine spisak preduzeća sa blokiranim računima na kojem je najzaduženija kompanija bila „Vektra Boka”,²³ koja je u tom trenutku imala dug u iznosu od 9.73 miliona eura.²⁴

Sredinom juna 2015. godine, nakon postupka za otvaranje stečaja koji je pokrenut još 2011. godine, firma „Vektra Boka” je zvanično uvedena u stečaj, a rješenje o pokretanju stečajnog postupka donio je predsjednik Privrednog suda i stečajni sudija Blažo Jovanić.²⁵ On je usvojio zahtjev „Crnogorske komercijalne banke” AD iz Podgorice, kojim je krajem 2011. godine tražila stečaj zbog nevrćenog kredita. Za stečajnog upravnika imenovan je Sreten Mrvaljević.

U trenutku uvođenja u stečaj kompanija „Vektra Boka” je dugovala zaposlenima tri zarade i doprinose za pet godina.²⁶ Pred kraj 2014. godine Brković je bankama dugovao iznos od 200 miliona eura.²⁷

XII: REORGANIZACIJA ILI BANKROT: Prema raspoloživim medijskim informacijama, Plan reorganizacije preduzeća „Vektra Boka” predat je oktobra 2015. godine Privrednom sudu u Podgorici, o kojem je trebalo da se izjasni i stečajni upravnik Sreten Mrvaljević.²⁸ U tom trenutku u firmi „Vektra Boka” radilo je 26 stalno zaposlenih, kojima je isplaćivana minimalna zarada. Planom reorganizacije koji su predložili „Vektra Investments” i „Vektra Montenegro” predviđeno je da se za izmirenje obaveza prema poveriocima, isplatu troškova stečaja i sprovođenja reorganizacije, obezbijedi 25,69 miliona eura.²⁹ Većina novca, odnosno 24,13 miliona, biće dobijena prodajom dijela imovine stečajne kompanije, dok će se po osnovu amortizacije u narednih pet godina obezbijediti 1,09 miliona, a od poslovanja 471,28 hiljada.

Zbog višegodišnjeg negativnog iskustva sa investitorom, Opština Herceg Novi je planirala da zatraži od Vlade Crne Gore da zaštiti njene interese, odnosno proglašavanje bankrota u kompaniji „Vektra Boka”, jer nijesu saglasni sa planom reorganizacije firme koji je planiran.³⁰

Istraživački centar MANS-a ne raspolaže zvaničnim podacima o uvođenju firme „Vektra Boka” u stečaj i Planom reorganizacije preduzeća.

²³ Članak u dnevnom listu „Dan” pod nazivom „Vektra Boka predvodi dužnike sa 9,7 miliona” od dana 02. aprila 2015. godine; link:

<http://www.dan.co.me/?nivo=3&rubrika=Ekonomija&datum=20150402&clanak=484316&naslov=Vektra%20Boka%20predvodi%20du%20sa%209,7%20miliona>

²⁴ Prema podacima Centralne depozitarne agencije vlasnička struktura u preduzeću „Vektra Boka” podijeljena je većinski između firme „Vektra Montenegro” sa udjelom od 59,4 odsto i firme „Vektra Investments” doo sa udjelom 33,3 odsto. Firma „Vektra investments” je u vlasništvu firme „Vektra Montenegro”, i nalazi se u stečaju od 10. februara 2014. godine. Suštinski, Brković je vlasnik gotovo 93 odsto kompanije „Vektra Boka”

²⁵ Službeni list Crne Gore broj 31/05 od dana 18. juna 2015. godine; link:

<file:///C:/Users/Ines/Downloads/Slu%C5%BEbeni%20list%20Crne%20Gore%20broj%2031-2015.pdf>

²⁶ Članak u dnevnom listu „Vijesti” pod nazivom „Radnicima Vektra Boke uprava duguje tri zarade i doprinose za pet godina” od dana 15. juna 2015. godine; link: <http://www.vijesti.me/vijesti/radnicima-vektra-boke-uprava-duguje-tri-zarade-i-doprinose-za-pet-godina-838355>

²⁷ Članak Dnevne novine „Vijesti”, „Brkovićevi osporavaju CKB-u 30 miliona” od dana 20. septembar 2014. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/brkovic-evi-osporavaju-ckb-u-30-miliona-796717>

²⁸ Članak Dnevne novine „Vijesti”, „Plan reorganizacije HTP Vektra Boka predat sudu” od dana 15. oktobra 2015. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/plan-reorganizacije-htp-vektra-boka-predat-sudu-855957>

²⁹ Članak Dnevne novine „Vijesti”, „Usvojen plan reorganizacije za Vektra Boku, od dana 25. decembra 2015. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/usvojen-plan-reorganizacije-za-vektra-boku-867207>

³⁰ Članak Dnevne novine „Vijesti”, „Proglasiti bankrot u kompaniji Vektra Boka” od dana 27. oktobra 2015. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/proglasiti-bankrot-u-kompaniji-vektra-boka-857633>

XIII: FIRMA "VEKTRA BOKA" U VELIKIM GUBICIMA: Prema finansijskim pokazateljima firma "Vektra Boka" je na kraju 2014. godine imala akumulirani gubitak od čak 34.368.351 eura,³¹ što je jasan pokazatelj enormno loših poslovnih rezultata kompanije.

Godina	Gubitak
2014.	34.368.351 eura

Tabela 1: Ogroman gubitak firme „Vektra Boka“

XIV: SVE NEKRETNINE „VEKTRA BOKE“ OPTEREĆENE KREDITIMA: Pregledom parcela koje su u vlasništvu hotelskog kompleksa „Vektra Boka“ na sajtu Uprave za nekretnine³² proizilazi da su u martu 2016. godine pod zabilježbom tereta sve nekretnine te firme upisane u katastarskim opštinama Herceg Novog - Kameno, Mrkovi, Radovanići, Rose, Sutorina, Topla, Trebesin.³³

Prije svega riječ je o poreskom potraživanju u iznosu od 1.350.000 eura u korist Crne Gore, te hipoteka u iznosu od 3.250.000 eura u korist „CKB banke“, na osnovu Ugovora o hipoteci iz 2009. godine, kao i 98 hiljada eura hipoteke u korist pomenute banke a na osnovu Ugovora o kreditu iz 2005. godine. Pored toga, upisana je i zabilježba postupka poreskog potraživanja u iznosu od 427.594 eura u korist Opštine Herceg Novi. Na imovini hotelskog kompleksa upisan je i veliki broj zabilježbi zabrane otuđenja i opterećenja imovine kako zbog postupaka koji se vode pred crnogorskim sudovima, tako i zbog postupka restitucije. U 2015. godini upisana je zabilježba stečajnog postupka na osnovu rješenja Privrednog suda u Podgorici.

Neophodno je napomenuti da je gotovo kompletno zemljište koje je Dragan Brković stekao kroz upitne privatizacije različitih firmi opterećeno hipotekama. Čak je i zemljište koje kao fizičko lice posjeduje u Farmacima, u Podgorici, opterećeno hipotekama radi obezbjeđenja milionskih kredita uzetih od „NLB Montenegro banke“ i „CKB banke“.

Do aprila 2016. godine nije poznato kolika je šteta zbog privatizacije nekada renomiranog Hotelsko-turističkog preduzeća „Vektra Boka“ i izmakla dobit ne samo u odnosu na radnike i ukupnu turističku privredu Herceg Novog, već i države, jer hoteli nijesu izgrađeni i počeli rad.

Podgorica, april 2016. godine
Autor: Istraživački centar MANS-a

³¹ Godišnji izvještaj o poslovanju firme "Vektra Boka" za 2014. godinu, koji je objavljen na sajtu Komisije za hartije od vrijednosti Crne Gore; link: <http://www.scmn.me/fajlovi/HTBO201412.pdf>

³² Pretraga vršena dana 14. marta 2016. godine na sajtu www.nekretnine.co.me

³³ Na sajtu Uprave za nekretnine imovina preduzeća „Vektra Boka“ AD Herceg Novi je upisana u listovima nepokretnosti broj 68 KO Herceg Novi, 70 KO Herceg Novi, 87 KO Herceg Novi, 329 KO Herceg Novi, 331 KO Herceg Novi, 336 KO Herceg Novi, 338 KO Herceg Novi, 425 KO Herceg Novi, 468 KO Herceg Novi, 484 KO Herceg Novi, 499 KO Topla, 502 KO Topla, 505 KO Topla, 2594 KO Topla, 2352 KO Topla, 3138 KO Topla, 45 KO Kameno, 71 KO Mrkovi, 50 KO Radovanići, 24 KO Rose, 178 KO Sutorina, 560 KO Trebesin, sve Opština Herceg Novi

Na osnovu člana 44 stav 5 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" broj: 2/18,34/19,38/20,50/22,84/22), člana 34 stav 1 tačka 30 i člana 37 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj: 1/19, 37/19, 06/20, 8/22), Skupština opštine Herceg Novi na sjednici održanoj 01.03.2023. godine, donijela je sledeći

Crna Gora
MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA I TURIZMA
BODGORICA

ZAKLJUČAK

Primljeno: 09.03.2023				
Org. jed.	Jed. čas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
018	-330	/23	-1303	/1

Skupština opštine Herceg Novi insistira da Vlada Crne Gore i zaštitnik imovinsko - pravnih interesa Crne Gore u najkraćem roku raskinu ugovor koji je zaključen sa "Vektra Montenegro" AD o prodaji većinskog paketa akcija HTP Boke.

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Broj: 02-6-040-59/23
Herceg Novi, 01.03.2023.godine



Predsjednik
Ivan Otović