

HOTELSKA GRUPA
"BUDVANSKA RIVIJERA" A.D.

Broj: 04/1-4231
Budva, 25. 07 2011 god.

HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA
N/R Izvršnog direktora

754
25.07

Sveti Stefan, 25. jul 2011. godine

Poštovani,

Kako što je već poznato, Društvo sa ograničenom odgovornošću „Adriatic Properties“ – Budva (u daljem tekstu „Društvo“) osnovano je 17. oktobra 2006. godine u cilju realizacije Projekta „Sveti Stefan Aman Resort“.

Projektom „Sveti Stefan Aman Resort“ Društvo je uzelo u zakup tri hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ koji se nalaze na Svetom Stefanu i hotel „Kraljičina plaža“ koji se nalazi u Pržnu.

Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ br. 04/1-311, koji je zaključen 15. januara 2007. godine na period od 30 godina između HTP Budvanska Rivijera A.D., Budva, Aidway Investments Limited - Britanska Djevičanska Ostrva, Ministarstva turizma Vlade Crne Gore i Amanresorts Management BV – Holandija i Društva (u daljem tekstu „Ugovor“) predviđeno je da garantovana godišnja zakupnina iznosi EUR 1.600.000,00, koja uključuje porez na dodatnu vrijednost. Pored navedenog iznosa godišnjeg zakupa, Ugovorom je predviđeno da je Društvo u obavezi da izmiruje i sve dospjele obaveze po osnovu poreza na nepokretnosti koje su predmet Ugovora.

Ugovorom se takođe reguliše i mogućnost da se garantovana godišnja zakupnina revidira svake treće godine.

U skladu sa uslovima Ugovora, Društvo ima obavezu držati imovinu otvorenu za poslovanje minimum 11 mjeseci godišnje, pod uslovom da ima pravo da zatvori kapacitete ukoliko je neophodno da se izvrše popravke, zamjene ili veće kapitalne investicije. Ukupan broj soba u funkciji i dostupnih za iznajmljivanje neće biti manji od 75% od ukupnog broja soba na imovini. Pored toga, Društvo je bilo u obavezi da izvrši radove na rekonstrukciji Hotelskog kompleksa „Sveti Stefan“ čiji je inicijalni budžet iznosio EUR 50 miliona.

S tim u vezi, želimo da naglasimo i podsjetimo da su određene objektivne okolnosti na koje Društvo nije moglo direktno da utiče, dovele do materijalno značajnog probijanja inicijalno planiranog iznosa budžeta namijenjenog za rekonstrukciju i opremanje hotela „Sveti Stefan“ za EUR 40 miliona, što do sada iznosi približno EUR 90 miliona i to su:

- nepostojanje detaljnog urbanističkog plana;
- kašnjenje u pribavljanju neophodnih građevinskih dozvola za objekte u izgradnji;
- kašnjenje u pribavljanju neophodne dokumentacije za realizaciju sredstava odobrenih od strane EBRD;
- nemogućnost završetka rekonstrukcije bloka 25;
- neophodnost izgradnje dodatna dva objekta za neometano funkcionisanje hotela;
- ugradnja opreme najvišeg kvaliteta i sl.

Zbog svih prethodno navedenih objektivnih okolnosti koje su uticale na poslovanje našeg Društva u tekućem i prethodnim periodima, zbog kojih je Društvo pretrpjelo materijalno značajne gubitke i nije u mogućnosti da ostvari planirane ciljeve kako operativnog, tako i projektnog budžeta, najljubaznije Vas molimo da razmotrite sljedeće mogućnosti:

- 1) da se Društvu godišnja zakupnina za 2011. godinu predviđena Ugovorom umanji za 50%;
- 2) da se Društvu godišnja zakupnina za 2012. godinu predviđena Ugovorom umanji 33,33%;
- 3) da se Društvu omogući zatvaranje kapaciteta hotela „Sveti Stefan“ u periodu od oktobra 2011. do marta 2012. godine u cilju završetka rekonstrukcije bloka 25; i
- 4) da se Društvu produži period zakupa predviđen Ugovorom

U nadi da ćete nam izaći u susret i razumjeti ozbiljnost i objektivnost situacije u kojoj se Društvo nalazi, a u cilju nastavka realizacije Projekta „Sveti Stefan Aman Resort“, unaprijed se zahvaljujemo.

S poštovanjem,



Theofanis Stathis
Izvršni direktor
Adriatic Properties d.o.o., Budva



ADVOKAT LAWYER

Ana Kolarević

tel: +382 (0) 20 20 54 20
mob: +382 (0) 69 308 740
fax: +382 (0) 20 20 54 21
e-mail: anakol@anokolarevic.com
www.anokolarevic.com

Marko Hajduković

tel: +382 (0) 20 20 54 20
mob: +382 (0) 67 302 520
fax: +382 (0) 20 20 54 21
e-mail: marko@anokolarevic.com
www.anokolarevic.com

Miroslav Adžić

tel: +382 (0) 20 20 54 20
mob: +382 (0) 68 422 233
fax: +382 (0) 20 20 54 21
e-mail: miroslav@anokolarevic.com
www.anokolarevic.com

Vuk Jaredić

tel: +382 (0) 20 20 54 20
mob: +382 (0) 69 221 102
fax: +382 (0) 20 20 54 21
e-mail: vuk@anokolarevic.com
www.anokolarevic.com

Lakić B. Srdan

tel: +382 (0) 20 20 54 20
mob: +382 (0) 69 681 049
fax: +382 (0) 20 20 54 21
e-mail: srdjan@anokolarevic.com
www.anokolarevic.com

Bul. Sv. Petra Cetinskog br. 149
81000 Podgorica
Montenegro

Crna Gora
VLADA CRNE GORE

Formirano:	0-11-2012		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost

VLADA CRNE GORE

- n/r Predsjedniku Vlade gospodinu Igoru Lukšiću -

Poštovani gospodine Lukšiću,

Ovim putem Vam se obraćam u svojstvu punomoćnika kompanije D.O.O. „Adriatic properties“, iz Budve, kako bismo Vam još jednom ukazali na činjenicu da se Projekat „Sveti Stefan Aman Resorts“ (u daljem tekstu „Projekat“) trenutno nalazi u izuzetno kritičnoj situaciji, zbog koje smatramo da je krajnje vrijeme da Vlada Crne Gore i vlasnici D.O.O. „Adriatic properties“, Budva (u daljem tekstu „Društvo“) pristupe racionalnom rješavanju nastalih problema, uzimajući u obzir realne činjenice koje su doprinijele navedenoj situaciji s tim u vezi i izvrše neophodna prilagođavanja Ugovora o zakupu (u daljem tekstu: „Ugovori“) koji su potpisani 31. januara 2007. godine, shodno izmijenjenim okolnostima.

Kao što Vam je lično više puta naglašeno od strane predstavnika Društva u njihovim dopisima i tokom sastanaka koje su održali sa predstavnicima Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte i Ministarstva održivog razvoja i turizma, odnosno predstavnicima zakupodavaca (HTP Budvanska Rivijera A.D., Budva i HTP Miločer A.D., Budva), cilj predstavnika Društva je nesmetani nastavak realizacije Projekta.

Da bi taj cilj mogli ostvariti, neophodno je da mihim putem i zajedničkim naporima, pronademo adekvatno rješenje nastale situacije - za sve strane koje su uključene u ovaj Projekat.

U suprotnom, smatramo da bi eventualno pokretanje sudskog postupka moglo samo ugroziti sliku i ugled jedne od najvažnijih i najvećih investicija na cijelom Balkanu, te da takvo rješenje situacije ne bi bilo prihvatljivo ni za jednu od zainteresovanih strana.

Poznato Vam je da su ključni razlozi koji su doveli do situacije, zbog koje Vam se u ime Društva obraćam, pored ostalog, i činjenica da i danas, posle više od pet godina od datuma potpisivanja Ugovora, predstavnici Društva još uvijek nemaju potrebnu plansku dokumentaciju

neophodnu za dobijanje građevinske dozvole za realizaciju druge faze Projekta – izgradnje hotela „Kraljičina plaža“ za koji, kao investitori cjelokupnog Projekta, najviše vjeruju da će se njihov uloženi kapital na pravi način kroz ovaj dio Projekta ekonomski opravdati.

Podsjećam da su kao investitori, do danas u Projekat uložili preko 51,9 miliona eura, što je potvrđeno i prihvaćeno od strane Evropske banke za obnovu i razvoj (EBRD), koja je u skladu sa navedenim, 30. novembra 2010. godine zaključila Ugovor o finansiranju Projekta sa Društvom, u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat „Kraljičina plaža“ namijenjeno 27 miliona eura.

U skladu sa Uslovima navedenog ugovora, Društvo je u obavezi da plaća naknadu EBRD za iznos nepovučenog dijela odobrenog kredita, kao i pripadajuće kamate na kvartalnom nivou.

U skladu sa svim prethodno navedenim, rezimiramo i naglašavamo osnovne činjenice i Vama poznate razloge zbog kojih Vas molimo da razmotrite predloge Društva za izmjenu određenih dijelova Ugovora:

1. Nepoštovanje odredbi Ugovora koje je imalo direktne štetne posljedice na poslovanje Društva kao zakupca (neusvajanje planske dokumentacije, što implicira nemogućnost dobijanja građevinskih dozvola, odnosno nemogućnost realizacije planiranih investicija); nastale okolnosti koje nijesu predviđene Ugovorom (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovilo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan, koji zauzima $\frac{1}{4}$ ukupnog prostora ostrva Sveti Stefan.

2. Svjetska ekonomska kriza i njen začajan uticaj na evropske ekonomije

Prethodno navedene činjenice za posledicu su imale operativni gubitak Društva u iznosu od 14.3 miliona eura, koji možemo, na Vaš zahtjev, da dokumentujemo.

Takode, izgradnjom crkve izmjenjeni su postojeći planovi, što je uticalo na smanjenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja (apartman, restorani sl.), te gubitak profita koji bi se mogao ostvariti izdavanjem apartmana, u iznosu od 200.000,00 eura na godišnjem nivou, odnosno 5 miliona eura do dana isteka zakupa, kao i gubitak u iznosu od 600.000,00 eura godišnje u odnosu na F&B prodaju, koji bi se do dana isteka zakupa povećao na ukupan iznos od 15 miliona eura.

Nadalje, problem sa crkvom uzrokovao je dodatnu izmjenu postojećih planova na način što se pojavila potreba za izgradnjom dva objekta (kuhinje i perionice), kao podrška glavnom restoranu u okviru Bloka 25, čime je uzrokovan gubitak Društva u iznosu od 5 miliona eura.

Konačno, u infrastrukturu ostrva Sveti Stefan uložili smo iznos 2,6 miliona eura.

Naprijed navedeni razlozi prouzrokovale ukupni gubitak Društva zaključno sa danom isteka zakupa, u iznosu od 41,9 miliona eura.

S obzirom na sve činjenice koje su uticale i dalje utiču na realizaciju Projekta, predstavnici Društva bi Vam bili zahvalni ukoliko biste razmotrili mogućnost izmjene Ugovora kako je navedeno u pregledu koji slijedi:

1. Produžetak perioda zakupa za dodatnih 13 godina za Projekat Sveti Stefan (Obrazloženje: od datuma potpisivanja Ugovora prošlo je 5 godina. Predstavnicima Društva vjeruju da je do finalizacije cijele faze Projekta neophodan period od najmanje 3 godine. Dodatnih 5 godina bi bila adekvatna kompenzacija / nadoknada za nastale operativne gubitke tokom predhodnih 5 godina).

2. Umanjenje troškova zakupa u visini od 30% u cilju pokrivanja dijela prethodno navedenih gubitaka, kao i prilagodavanje ekonomskim standardima prouzrokovanim globalnom ekonomskom krizom.

3. Ukidanje obaveza iz člana 6.1 Ugovora.

4. Promjena Ugovora u dijelu koji se odnosi na regulisanje pitanja zakupa Hotela Kraljičina Plaža kao i vila u okviru tog hotelskog kompleksa (Vila 200, 300, 500, 600) iz *Leasehold* u *Freehold* sa unaprijed dogovorenom naknadom prema državi Crnoj Gori.

5. Promjena člana Ugovora koji reguliše pitanje operativnog funkcionisanja hotela Sveti Stefan. Naime, kako je predviđeno navedenim članom, hotel Sveti Stefan treba da bude u funkciji 11 mjeseci u godini (Obrazloženje: turistička sezona u Crnoj Gori traje mnogo kraće i klimatski uslovi ne omogućavaju operativno funkcionisanje hotela više od 8 mjeseci u godini).

6. Da se riješi pitanje korišćenja hotelskih plaža za koje naše Društvo uredno izmiruje zakupninu od 2007. godine.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, molimo Vas da shvatite ovaj dopis kao posljednju molbu predstavnika Društva i mene kao njihovog punomoćnika, za hitno rješavanje nastale situacije. Potcjenjivanje ovog Projekta od strane nekih od ugovornih strana više se ne može tolerisati, tim prije što smo sigurni da će takva tolerancija nanijeti štetu ne samo Društvu, već i državi Crnoj Gori.

Takođe, podsjećam da je Društvo više puta slalo molbe i dopise u vezi sa predmetnom situacijom ali da od Vas nijesu dobili odgovor na iste.

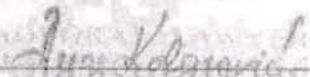
U nadi da ćete razumjeti ozbiljnost situacije sa kojom se Društvo u posljednje vrijeme suočava, te da ćete lično doprinijeti razrješenju iste, kako bismo nastavili sa uspješnom realizacijom Projekta.

S poštovanjem,

za D.O.O. „Adriatic properties„

Punomoćnik

Ana Kolarević, advokat



POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
TEL/FAX: 4389 20 306 420