



## **INFORMACIJA**

### **O AKTIVNOSTIMA NA VALORIZACIJI TURISTIČKIH LOKALITETA KOJI SU U PRETHODNOM PERIODU BILI PREDMET PRIVATIZACIJE**

Programom rada Vlade Crne Gore 2022. godine predviđena je izrada Informacije o aktivnostima na valorizaciji turističkih lokaliteta koji su u prethodnom period kroz različite modele privatizovani.

Nakon privatizacije, jedan broj hotelsko-turističkih preduzeća je ispunilo ono što je ugovorom o privatizaciji bilo predviđeno, dok u značajnom broju preduzeća proces privatizacije nije dao pozitivan efekat. U većini slučajeva to je zavisilo od kvaliteta partnera koji su izabrani u zakonskoj proceduri, kao i od težine naslijeđenih problema, tržišnih uslova, kvaliteta proizvoda i usluga i mnogih drugih ograničenja. Razlozi za nezapočete investicije za pojedine hotele su i neusklađenost planske dokumentacije sa rokovima definisanim odredbama ugovora, odnosno nepostojanje planskih pretpostavki za realizaciju investicija, kao i nedostatak finansijskih sredstava za realizaciju investicija.

U nastavku dostavljemo status za sledeće projekte:

#### **HOTEL "CRISTAL RIVIJERA" PETROVAC (Ugovor o zajedničkom građenju)**

##### **OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU**

HG „Budvanska rivijera“ AD Budva i „Euromix Tours“ DOO Budva zaključili su 20.05.2011.godine. Ugovor o zajedničkom ulaganju (zajedničkom građenju) čiji je predmet izgradnja objekata na kp.br. 861/1 površine 9.370 m<sup>2</sup>, kp.br. 861/2 površine 860 m<sup>2</sup> KO Petrovac, UP 8, DUP „Petrovac-Centar“ opština Budva. Ugovorom je predviđena izgradnja hotela kategorije 5\*\*\*\*\* sa ukupno 279 smještajnih jedinica, od čega bi 48 smještajnih jedinica (A1) pripalo odvojenom hotelu „Crystal“ u vlasništvu HG „Budvanska Rivijera“ AD.

Čitav projekat i njegova izgradnja podijeljena je u Fazu I i Fazu II. Faza I obuhvata izgradnju objekata A i B, a Faza II obuhvata izgradnju objekta C. Objekti A i B su na zemljištu koje je u vlasništvu HG „Budvanska rivijera“ AD, dok je objekat C na zemljištu „Euromix trade“ doo i nije predmet ugovora o zajedničkoj gradnji. Njemački kreditor DEG na samom početku investicije kreditirao je projekat međutim, u I kvartalu 2016.godine isti je odustao od nastavka finansiranja projekta (zbog nepoštovanja ugovorenih gabarita-spratnosti objekta) što je prouzrokovalo zastoj investicije.

U cilju nastavka realizacije investicije, Odbor direktora Hotelske grupe "Budvanska rivijera" AD na sjednici od 29.06.2017. usvojio je inovirani tekst Aneksa broj 1 Ugovora o zajedničkom ulaganju (usvojen i na sjednici Savjeta za privatizaciju), a čemu je prethodio Protokol o poslovnoj saradnji između Investiciono-razvojnog fonda, "Euromix trade" doo i HG „Budvanska rivijera“ AD koji je potpisan 08.05.2017.godine u cilju obezbjeđenja kreditnih sredstava za završetak izgradnje objekta A hotelskog kompleksa.

U julu 2017.godine Investiciono-razvojni fond je odobrio kredit u iznosu od 4 miliona, čemu je prethodilo potpisivanje Ugovora o pristupanju dugu od strane HG „Budvanska rivijera“ i po istom je definisano da ukoliko se radovi ne završe u jasno predviđenim rokovima HG „Budvanska rivijera“ AD ima mogućnost da preuzme cijeli objekat A (po osnovnom ugovoru pripada joj samo polovina tog objekta), naplati bankarsku garanciju, preuzme kredit i sama završava predmetni objekat i istovremeno je garant kredita za sve vrijeme trajanja njegove otplate od strane „Euromix trade“ DOO. Tokom 2019. godine radovi na objektu su završeni po standardima koje je definisao ugovor dok je za dio koji pripada HG „Budvanska rivijera“AD (48 smještajne jedinice) dobijena upotrebna dozvola i upisano je vlasništvo na HG „Budvanska rivijera“AD. Kako „Euromix trade“ doo nije poštovao plaćenje kreditnih obaveza HG „Budvanska rivijera“ AD je od početka 2021. godine kao sudužnik kredita nastavila sa plaćanjem mjesečnih obaveza po kreditu, nakon čega je preuzela vlasništvo na objektu A2.

## STATUS

Shodno pripremi ove Informacije od strane HG „Budvanska rivijera“ AD zatražena je informacija o trenutnom statusu same investicije kao i aktuelnim problemima između HG „Budvanska rivijera“ AD i „Euromix trade“ doo i s tim u vezi od strane istih dostavljena je informacije da je objekat A1 - hotel "Palas Lux" završen i u vlasništvu je HG "Budvanske rivijere" AD Budva dok su od objekata A2 i B stvorene dvije funkcionalne cjeline, od kojih se objekat B trenutno nalazi u sivoj fazi-fazi izgradnje i na njemu se ne izvode radovi.

Što se tiče aktuelnih problema između HG „Budvanska rivijera“ AD i Euromixtrade, na osnovu Odluke Odbora direktora sa XII sjednice održane 02.09.2022.godine, pravni zastupnik HG „Budvanska rivijera“ AD, podnio je Privrednom sudu Crne Gore protiv Euromix/Eurotrade tužbe:

- radi isplate duga, vrijednost spora 1.141.693,31EUR;
- radi ispunjenja ugovora;
- radi naknade štete-izmakle koristi, čija je vrijednost spora 398.790,00EUR;
- radi ispunjenja ugovora – funkcionalnost objekta A1.

Na osnovu uvaženog prigovora „Euromix trade“ doo, koji je izjavljen na predlog za izvršenje izvršnog povjerioca HG „Budvanska rivijera“, predmet je prosljeđen Privrednom sudu Crne Gore, i isti je nastavljen po pravilima parničnog postupka.

## **HOTEL „AS“ PERAZIĆA DO**

**(Metod prodaje - kroz Javno oglašavanje)**

### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Ugovor o kupoprodaji hotela „As“ između HTP „Budvanska rivijera“ AD, Vlade Crne Gore i AD ZAO „NEGA TOURS“ Moskva kao i Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ između Vlade Crne Gore i Akcionarskog društva ZAO „NEGA TOURS“

zaključen je 24.maja 2002.godine. Nadalje, 01. septembra 2009. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji kojim je izvršena prodaja kompanije „NEGA TOURS“ kao knjižnog vlasnika hotela „As“ u Perazića Dolu kompaniji „MONTENA INVEST“ LTD. Prilikom kupovine kompanija „MONTENA INVEST“ LTD je prihvatila obaveze iz Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ i Ugovora o kupoprodaji hotela potpisanih 24.maja 2002.godine.

Zbog kašnjenja u ispunjenju investicione obaveze Vlada Crne Gore je prihvatila Aneks 1 Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela "As" u Petrovcu. Predmetnim Aneksom, zaključenim 17. februara 2014. godine utvrđena je dinamika izvođenja radova na lokaciji hotela „As“. Ovim Aneksom definisana je vrijednost Investicionog ulaganja za Fazu I rekonstrukcije i dogradnje hotela „As“ u iznosu od 15 miliona eura, i za Fazu II u iznosu od 35 miliona eura.

Kompanija „Montena Invest“ LTD je bila u obavezi da kao obezbjeđenje za izvršenje investicionog programa, dostavi u korist Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte „bezuslovnu bankarsku garanciju“ u iznosu od 3 miliona eura, što je i učinila dostavivši obezbjeđenje u vidu bankarske garancije na iznos od 3 miliona eura, s rokom važenja do 1.februara 2016. godine. Garancija je izdata od strane „Sberbanke“ iz Rusije, za koju se prilikom protestovanja ispostavilo da je nenaplativa.

U pravcu kontrole realizacije aktivnosti definisanih Aneksom br.1 Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“, Komisija za kontrolu, ocjenu i dinamiku investicije izvršila je kontrolu na objektu hotel „As“ i Izvještajem je konstatovala da investitor „Nega-Tours Montenegro“ Podgorica nije uložio predviđeni iznos od 7.500.000,00€ koliko bi iznosilo 50% ukupne investicije. Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja odobrilo je dodatni rok investitoru, kako bi otklonio nepravilnosti iz izvještaja Kontrolora. Kako investitor do naznačenog roka nije ispunio ugovorom predviđene obaveze, Vlada Crne Gore na sjednici od 28.decembra 2015. godine donijela je Zaključak kojim je zadužila prethodno Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa Crne Gore, u ime Vlade Crne Gore, pokrene postupak raskida predmetnog Ugovora.

Po prethodno navedenom u toku je postupak raskida Ugovora pred nadležnim sudom, kao i postupak po krivičnoj prijavi za dostavljanje garancije.

#### STATUS:

U prethodnom periodu, potencijalni investitor obratio se Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma, sa namjerom za preuzimanje investicije u hotel „As“ Perazića do. S tim u vezi upriličen je sastanak na kojem je osim predstavnika ministarstva i potencijalnih investitora prisustvovao i Zaštitnik imovinsko pravnih interesa. Na sastanku je predloženo da se zainteresovanoj strani omogući uvid u svu potrebnu dokumentaciju za projekat „As“ sa kojim raspolaže Ministarstvo, kao i da se u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa uradi analiza mogućeg preuzimanja investicione obaveze od strane drugog pravnog lica, s obzirom na trenutne postupke pred nadležnim sudom.

## **HOTEL "MEDITERAN" ULCINJ**

### **(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)**

#### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Ugovor o kupoprodaji hotela „Mediteran“ zaključen je 2005. godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj u stečaju, i „Bećović Management Group“ Čikago a 2006. godine zaključeni su Anex I i Anex II Ugovora o kupoprodaji. Svi objekti predmetnog hotela su upisani u LN 1243 KO Ulcinj, kat.parcela br. 3522 osim zgrade broj 3 upisane u LN 341 KO Ulcinj, kat.parcela 3565.

Zbog nedostajanja planske dokumentacije od 2013. godine trajao je postupak usvajanja UP za hotel Mediteran, što je onemogućavalo realizaciju investicije, a u konačnom nakon stvaranja preduslova za nastavak investicije 2019. godine, sa Kupcem nije postignut dogovor oko usaglašavanja Predlog Aneks 3, nakon čega je Vlada donijela Zaključak da HTP „Ulcinjska rivijera“ AD pokrene postupak raskid Ugovora.

#### STATUS

U međuvremenu, a kako bi nastavili investicione aktivnosti, od strane predstavnika „Bećović Management Group“ DOO Ulcinj tokom 2021. godine dostavljena je inicijativa, pismo o namjerama, kojim je potvrđena spremnost investitora da realizuje investiciju u tri faze, u ukupnom iznosu koji je veći od prvobitne investicione obaveze, a koja je bila predviđena osnovnim Ugovorom. Posle postignutog dogovora, Ministarstvo ekonomskog razvoja uputilo je Vladi Crne Gore na usvajanje Informaciju o rezultatima pregovora sa „Bećović Management Group“ DOO Ulcinj za zaključivanje Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa u vezi sa Ugovorom o kupoprodaji hotela „Mediteran“.

Sporazum između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj kao prodavca i „Bećović Management Group“ DOO Ulcinj kao kupca, potpisan je 12.10.2021.godine po kojem je 01.04.2022.godine definisan kao rok za početak investicije. Po preliminarnom investicionom planu predviđen je iznos ulaganja od 13 milion eura, dok je po konačnom investicionom planu definisan iznos investicije (nakon usvajanja Glavnog projekta) u ukupnom iznosu od 15.100.000,00 € (po godinama 2022.godinu - 3.650.000,00 €; 2023.godinu - 5.650.000,00 €; 2024.godinu - 3.755.000,00 €; 2025.godinu - 2.045.000,00 €).

U cilju adekvatne kontrole realizacije investicionih aktivnosti kupca omogućeno je da Vlada vrši adekvatan nadzor nad projektom, preko angažovanog Kontrolora. Ukoliko se utvrdi da se investicija ne realizuje u skladu sa utvrđenom dinamikom, Vlada ima pravo da raskine Sporazum jednostranim obavještenjem, te da se po ispunjenju uslova za raskid Sporazuma, uknjiži kao vlasnik nepokretnosti. S tim u vezi angažovani Kontrolor „MV Konsalt“ doo Podgorica pristupio je kontroli investicije nakon čega je 02.11.2022. godine od strane istih dostavljen Izvještaj. Po istom je konstatovano da su radovi započeti, da se investicija vodi na kvalitetan način, da trenutno ne postoje vidljivi problemi u realizaciji iste kao i da je kvalitativni uslov ispunjen.

**Po izvještaju ukupan iznos uložениh sredstava na dan 03.10.2022. godine iznosi 1.882.366,98€ bez PDV-a odnosno 2.255.894,89 € sa PDV-om. Prvi Izvještaj Kontrolora dostavljen je tri mjeseca prije završetka prve investicione godine, dok se konačan izvješta za prvu investicionu godinu očekuje u prvom kvartalu 2023. godine.**

## **HOTEL "GALEB" ULCINJ**

### **(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)**

#### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Ugovor o kupoprodaji hotela „Galeb“ zaključen je 2006. godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj u stečaju i „Rokšped“ DOO Podgorica. Kupac i Prodavac su 2006. godine zaključili Anex, dok je Anex I zaključen 2008. godine.

Razlozi zbog kojih je početak investicije odlagan je kao prvo nedonošenje planske dokumentacije, kasnije nedostajuća finansijska sredstva, kao i postupak pretvaranja prava korišćenja na predmetnoj lokaciji u pravo svojine. UTU uslovi su izdati tek 2016. godine, dok je pravo svojine ostvareno tokom 2021. godine. S tim u vezi, kompaniji „Rokšped“ odobren je dodatni vremenski period u pravcu obezbjeđenja finansijskih sredstava ili potencijalnih partnera za realizaciju projekta.

U cilju kontrole pojedinih privatizacionih ugovora, između ostalog i Ugovora o kupoprodaji hotela Galeb, Ministarstvo je angažovalo Kontrolora, koji je nakon izvršene kontrole u novembru 2018. godine dostavio tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma Izvještaj o ispunjenosti obaveza iz Ugovora, Anexa, kao i Anexa br.1 Ugovora o kupoprodaji hotela Galeb. Prilikom kontrole Ugovora, Kontrolor je Izvještajem konstatovao da je Kupac uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu 5.750.000 eura u skladu sa rokovima predviđenim Ugovorom; da je Kupac Prodavcima blagovremeno dostavio garancije – sredstva obezbjeđenja predviđena Ugovorom; da Investicija nije realizovana u skladu sa Investicionim planom – u iznosu 15.399.790 eura već u iznosu 877.650,12 eura (koji se odnose na troškove projektovanja 458.000,00 eura, troškove pripremnih radova u iznosu od 341.880,00 eura, izradu Predinvesticione studije izgradnje i poslovanje novog hotela „Galeb“ – Feasibility studija u iznosu 15.000,00 eura i ostale troškove provizije, obradu kredita, garancije u iznosu od 62.770,12 eura) i da je Socijalni program, u skladu sa Ugovorom ispoštovan u cjelosti.

#### STATUS:

Tokom 2022. godine „Rokšped“ DOO je izvršio prodaju – prenos prava svojine sa udjelom od 1/1 dijela na nepokretnosti upisane u A i V listu nepokretnosti broj 4488 KO Ulcinj – kupcu „Sunny Palace“ DOO Kotor, UZZ broj 564/2022.

Vlada Crne Gore na sjednici održanoj 02.06.2022.godine razmotrila je **Informaciju o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ DOO Kotor i Predlog ugovora o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ DOO Kotor koju je dostavilo Ministarstvo ekonomskog razvoja i s tim u vezi donijela zaključke kojim je dala saglasnost na prethodno navedeni Predlog ugovora.**

S tim u vezi 01.07.2022.godine potpisan je Ugovor o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ DOO Kotor čiji je predmet pristupanje glavne investicione obaveze „Rokšped“ DOO u iznosu od 15.399.790 € u izgradnju hotela sa pet zvjezdica.

Po navedenom Ugovoru „Sunny Palace“ DOO je u obavezi da pripremi novu tehničku dokumentaciju i u skladu sa važećim pravom na bazi sopstvenog izbora odabere renomiranog hotelskog operatora. Konačni investicioni plan će biti utvrđen od strane Sunny Palace u roku od 90 dana po završetku glavnog revidovanog projekta. Glavni projekat se očekuje da bude završen u periodu od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ugovora – I faza projekta.

Investicione obaveze će biti ispunjene u skladu sa Gantovim dijagramom čija će isporuka predstavljati početak faze II Projekta. U cilju adekvatnog praćenja realizacije investicionih aktivnosti Sunny Palace će omogućiti Ulcinjskoj rivijeri i predstavnicima Vlade adekvatan nadzor nad izvršenjem investicionih obaveza i isti se obavezuje da će o svom trošku angažovati nezavisnog revizora za projekat uz prethodnu saglasnost Ulcinjske rivijere. Ugovor se smatra ispunjenim nakon što „Sunny Palace“ DOO u rokovima koji su predviđeni izvrši ispunjenje investicione obaveze.

## ***HOTEL „GRAND LIDO I APARTMANI LIDO“***

### **Ugovor o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, Ulcinj (Metod prodaje-kroz stečajni postupak)**

#### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD u stečaju i „Capital Estate“ DOO Budva 2006. godine zaključili su Ugovor o kupoprodaji hotela „Grand Lido i apartmani Lido“. Predmet Ugovora je prodaja kompleksa hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“. Navedeni kompleks je upisan u LN 2018 KO Donji Štoj. Kupoprodajna cijena iznosila je 10.8 miliona eura, dok je obaveza investiranja po Ugovoru iznosila 37.957.000 €. Anex Ugovora i Anex broj 2 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ zaključeni su 2007 godine.

Anex broj 3 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, zaključen je dana 24.07.2012. godine. Shodno istom početak preinvesticionih obaveza (rad na idejnom rješenju) „Capital Estate-a“ DOO Budva bio je uslovljen rješavanjem najmanje 30% ekološkog problema Port Milene, dok je početak investicionih obaveza „Capital Estate-a“ DOO Budva uslovljen rješavanjem najmanje 75% ekološkog problema kanala Port Milena.

#### STATUS PO PITANJU EKOLOŠKOG PROBLEMA KANALA „PORT MILENA“

Opština Ulcinj je 05. septembra 2018. godine pokrenula dvije tenderske procedure, objavljivanjem poziva za podnošenje ponuda za „Izgradnju infrastrukture u opštini Ulcinj - Izgradnja kanalizacione mreže u naseljima Kodre, Bijela Gora, Totoši i Donja Bratica“, kao i poziv za nadzor nad izvođenjem radova „Izgradnja infrastrukture u opštini Ulcinj - Izgradnja kanalizacione mreže u naseljima Kodre, Bijela Gora, Totoši i Donja Bratica“.

Realizacija ugovora za izvođenje radova zvanično je počela 13.12.2019. godine. Predviđeno je da radovi budu završeni do 14.03.2021. godine, nakon čega će slijediti period za otklanjanje nedostataka u trajanju od 12 mjeseci. Izvođač je kasnio u realizaciji pripremnih aktivnosti za izvođenje radova (mobilizacija ljudstva, dostavljanje materijala i opreme, priprema dokumentacije, polisa osiguranja), tako da su se uslovi za početak radova stekli tek početkom marta 2020. godine. Na zahtjev Izvođača i na osnovu odobrenja Nadzora, izvođenje radova je suspendovano 16.03.2020. godine do daljnjeg zbog više sile (pandemije Covid-19 virusa). Ugovorom je predviđena i pauza u izvođenju radova u periodu od 15.06 - 15.09. usljed ljetnje turističke sezone. U međuvremenu je potpisano šest aneksa, tako da je po poslednjem aneksu rok za izvođenja radova produžen do 23.12.2022. godine, a ugovorena vrijednost radova povećana je za 804.032,31€ bez PDV-a. U toku je priprema varijacije, uslijed izmjena i dopuna projektne dokumentacije, na osnovu koje će se potpisati Aneks br.7.

## STATUS PO PITANJU ZAHTJEVA ZA POVRAĆAJ PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA I PO PITANJU TUŽBI

Neposredno pet mjeseci prije potpisivanja osnovnog Ugovora 2006. godine podniet je Zahtjev za povraćaj prava na nepokretnostima Komisiji za povraćaj i obeštećenje u Baru, na zahtjev fizičkog lica Lekić Milke iz Bara. Zahtjevom za povraćaj je traženo da se u skladu sa Zakonom o povraćaju oduzetih imovinskih prava i obeštećenju upiše zabilježba "restitucije" na nepokretnostima od kojih su neke kasnije prometovane Ugovorom o kupoprodaji hotela „Grand Lido i apartmani Lido“.

Značajan dio parcela koji su predmet Ugovora ukupne površine 35.148 m<sup>2</sup> predstavljaju nepokretnosti koje su predmet Zahtjeva za povraćaj. Dana 04.11.2006.godine, Privrednom sudu Podgorica je predata Informacija o postupku povraćaja oduzete imovine od strane Lekić Milke iz Bara.

Osnovnom sudu u Kotoru tokom 15.12.2015. godine je predata Tužba od strane advokata Tužioca: Lekić Dragoljub, Mirović Radmila, Giljača Bruno i Lekić Miodrag protiv Tuženih: HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj, "Capital Estate" DOO Budva i Države Crne Gore. Predmet tužbe je utvrđivanje ništavnosti ugovora i naknada štete (tužiocu su stranke u postupku za povraćaj prava na nepokretnostima koji se vodi pred Komisijom za povraćaj i obeštećenje u Baru).

U postupku koji se vodi po tužbi Lekić i drugih u cilju utvrđenja ništavnosti pomenutog privatizacionog Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, prvostepena presuda kojom je tužbeni zahtjev odbijen dana 16.11.2021. godine, ukinuta je od strane Višeg suda u Podgorici i predmet je vraćen na ponovni postupak koji je trenutno pred Osnovnim sudom u Kotoru. Postupak za restituciju koji tretira polovinu zemljišta privatizovanog kroz predmetni ugovor a koji treba da se nastavi pred prvostepenom Komisijom za povraćaj i obeštećenja Bar, još nije započeo.

## **LOKACIJA BIVŠEG HOTELA „JADRAN“ U ULCINJU (Predmet davanja lokacije u dugoročni zakup)**

### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Ugovor o dugoročnom zakupu 25.455 m<sup>2</sup> zemljišta na poluostrvu Ratislava u opštini Ulcinj (bivša lokacija hotela Jadran) zaključen je tokom 2008. godine između Zakupodavca Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Zakupaca "Star of Montenegro" DOO Ulcinj po cijeni od 25.455 €/godišnje uz trajanje zakupa od 30 godina. U periodu od 2008. - 2011. godine Korisnik/Investitor je zaključivao godišnje Aneксе ugovora kojim je precizirana dinamika plaćanja osnovnim ugovorom utvrđene godišnje naknade, bez promjene njenog iznosa. Tokom 2014. godine, potpisan je Memorandum o međusobnoj saradnji, između prethodnog Ministarstva održivog razvoja i turizma, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Opštine Ulcinj u čiju rješavanja pitanja oslobođenja lokacije bivšeg Hotela „Jadran“ i stambenog zbrinjavanja trinaest porodica koje su živjele u objektima na ovoj lokaciji.

Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom na sjednici održanoj dana 06.02.2015. godine usvojio je Nacrt Aneksa IV Ugovora kojim su inovirani rokovi realizacije, rokovi izgradnje i pravne posljedice neispunjenja ugovora i isti je dostavljen Vladi Crne Gore na saglasnost. Zaključkom od 16.04.2015. godine Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju u vezi sa zaključenjem Aneksa IV ugovora, vezanog za realizaciju projekta i dala saglasnost na predloženi tekst Aneksa IV. U toku aktivnosti na realizaciji Zaključaka Vlade Crne Gore i pripreme za

potpisivanje Aneksa IV osnovnog ugovora, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom je obavješteno da je investitor „Star of Montenegro“ DOO aktom od 24.07.2015. godine odustao od podnijetog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, saglasno čemu je tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma donijelo Zaključak o obustavi postupka izdavanja građevinske dozvole.

Nakon što je Vlada Crne Gore razmotrila Informaciju koja je sadržala pravnu analizu toka i realizacije Ugovora sa Društvom „Star of Montenegro“ donijela je Zaključak broj: 08-58 od 17.03.2016. godine kojim je obavezala Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom da pokrene postupak raskida ugovora, nakon čega je Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom 29.03.2016. godine donio Odluku kojom je pokrenut jednostrani raskid ugovora (postupak se i dalje vodi pred Privrednim sudom). Početkom 2019. godine završene su višegodišnje aktivnosti na oslobađanju lokacije bivšeg hotela Jadran od lica i stvari.

#### STATUS:

Kabinetu predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma, Ministarstvu finansija, kao i Agenciji za investicije tokom jula 2022. godine obratio se zakonski zastupnik privrednog društva „ROYAL ®“ doo sa sjedištem u Prištini, Republika Kosovo, kao zainteresovano privredno društvo - budući investitor, sa intencijom iniciranja ozbiljnog pregovaračkog procesa povodom pokretanja investicije izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa na zemljištu u vlasništvu Države Crne Gore, Opština Ulcinj, na poluostrvu „Ratislava“, na lokaciji nekadašnjeg hotela „Jadran“.

Tim povodom u Agenciji za investicije održan je sastanak sa predstavnicima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, Ministarstva finansija i Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma i na istom je predloženo da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom pripremi i resornom Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavi informaciju, nakon čega će predmetna dokumentacija biti dostavljena na razmatranje Vladi Crne Gore.

Po pitanju prethodno navedenog, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma nastaviće da prati sprovođenje aktivnosti u cilju valorizacije lokacije bivšeg hotela Jadran u Ulcinju.

### **Ugovor o prodaji 59,4516 % akcijskog kapitala društva “HTP Boka” AD Herceg Novi - “Vektra Montenegro” d.o.o. Podgorica**

#### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Ugovor o prodaji 59,4516 % akcijskog kapitala društva „HTP Boka“ AD Herceg Novi potpisan je tokom 2007. godine između Fonda za razvoj Republike Crne Gore, Republičkog fonda penzijskog i invalidskog osiguranja, Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (Prodavci), Savjeta za privatizaciju Vlade Republike Crne Gore i „Vektra Montenegro“ DOO Podgorica (Kupac).

Aneks broj 1 Ugovora o prodaji 59,4516 % akcijskog kapitala „HTP Boka“ AD Herceg Novi je zaključen 30.08.2011.godine i istim je definisan novi investicioni program, koji je podrazumijevao ulaganja u iznosu od 64 miliona eura, odnosno izgradnju hotela “Tamaris” i hotela “Igalo” i rekonstrukciju hotela “Plaža”, kako bi se postigao nivo standarda hotela sa pet zvjezdica. Rok za završetak investicionog programa je bio tri godine od dana usvajanja urbanističkog projekta.



U 2015. godini nad "Vektra Boka" AD otvoren je stečajni postupak. Nakon uvođenja stečaja, dužnik "Vektra Boka" AD podnijelo je Predlog plana reorganizacije koji je prihvaćen od strane Privrednog suda, sa danom pravosnažnosti od 07.02.2017.godine i rokom trajanja od 5 godina.

## STATUS

Iz razloga kršenja Plana reorganizacije tokom 2020. godine Uprava javnih prihoda Crne Gore podnijela je Privrednom sudu predlog za pokretane stečajnog postupka. U saznanju smo da se do dana izrade ove Informacije po navedenom predlogu još nije odlučilo.

Iz poslednjeg izvještaja Kontrolora od 02.12.2022. godine utvrđeno je da se u dužem vremenskom periodu ne odvija nikakva investiciona aktivnost. Neki manji radovi u periodu koji ne obuhvata predmetni izvještaj, a koji se mogu podvesti u redovno ili minimalno investiciono održavanje hotela Plaža, izvođeni su u cilju osposobljavanja predmetnog objekta za ljetnju sezonu, dok se na drugim objektima i lokacijama koji su bili predme Ugovora o prodaji 59,4516 % akcijskog kapitala društva „HTP Boka“ AD Herceg Novi investicione aktivnosti ne sprovode.

Određeni broj objekata i zemljišta koji su pripadali HTP Boka, u međuvremenu su po različitim osnovama otuđeni ili izgubljeni u izvršnim postupcima, po osnovu kojih su raskinuti i tada aktuelni ugovori o korišćenju nepokretnosti u zoni Morskog dobra. Kompletna imovina se nalazi pod velikim brojem različitih tereta i ograničenja. Podaci su korišćeni na osnovu javno dostupnih informacija zvaničnih organa.

Problem objekata koji nijesu u funkciji a koji posluju u sklopu HTP Vektra Boka već dugi niz godina je zastupljen, što se negativno odražava na ponudu kako opštine Herceg Novi tako i na cjelokupnu turističku ponudu. Lokacije na kojima se nalaze objekti koji su godinama zatvoreni i nijesu u funkciju predstavljaju značajne turističke resurse i imaju potencijal za izgradnju hotela visokih standarda, čija izgradnja i stavljenje u funkciju bi imalo multiplikativne efekte. Međutim, trenutna nadležnost pred Privrednim sudom ne daje dovoljno mogućnosti u cilju dostavljanja inicijative od strane državnih organa, a koja bi se ogledala u pronalasku strateških partnera koji bi bili zainteresovani za valorizacije lokaliteta koji su u sklopu HTP „Vektra Boka“.

Po pitanju prethodno navedenog, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma nastaviće da prati aktivnosti po pitanju Ugovora o prodaji 59,4516 % akcijskog kapitala društva "HTP Boka" AD Herceg Novi - "Vektra Montenegro" d.o.o. Podgorica.

## ***HOTEL „JEZERA“ ŽABLJAK***

**(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)**

### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Privredni sud u Bijelom Polju je tokom 2004. godine ovlastio stečajnog upravnika da u ime Ski centra Durmitor u stečaju zaključi Ugovor o kupoprodaji hotela „Jezera“ sa Kupcem "THE HOTEL MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT", Lihtehštajn (u okviru kojeg posluje DOO HM "Durmitor") po cijeni od 1.5 miliona eura, a kasnije i Aneks broj 1. Privatizovana imovina obuhvatala je prava svojine nad katastarskom parcelom 3259/1 KO Žabljak I, u površini od 22.713 m<sup>2</sup> na kojoj se nalazi hotel „Jezera“ sa 17 renta vila (ukupne površine 1.180m<sup>2</sup>), sa pripadajućim inventarom.

Ugovorom i Investicionim programom bilo je predviđeno da Kupac investira iznos od 3.9 miliona eura i renovira hotel u roku od 5 godina, kao i da sve zaposlene zadrži u radnom odnosu na period od 5 godina. Hotel je radio dok nijesu ispunjene sve ugovorne obaveze prema zaposlenima koji su i dalje nastavili da rade u hotelu Žabljak koji je takođe u vlasništvu HM Durmitor DOO.

Kako investicioni program nije realizovan, Vlada je na sjednici od 9. maja 2013. godine, zadužila prethodni Sekretarijat za razvojne projekte da zakonskom zastupniku „Ski centar Durmitor“ u stečaju, dostavi uputstvo o potrebi za preduzimanjem radnji u vezi sa raskidom Ugovora za hotel „Jezera“, na Žabljaku shodno čemu je, stečajni upravnik pokrenuo postupke raskida predmetnih ugovora, upućivanjem tužbenih zahtjeva Privrednom sudu u Bijelom Polju.

Po pitanju navedenog pripremljen je Izvještaj o visini štete i izgubljene dobiti države radi nerealizovanih obaveza iz Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u hotel „Planinka“ Žabljak i Ugovora o kupoprodaji hotela „Jezera“ Žabljak (objedinjeni postupci) . Međutim tokom 2015. godine na inicijativu kompanije HM „Durmitor“, obnovljeni su razgovori u pravcu sagledavanja mogućnosti za nastavak saradnje i potpisivanje aneksa ugovora, kojim bi se omogućila rekonstrukcija i stavljanje predmetnog hotela u funkciju. Nakon usaglašavanja Aneksa, stečajna uprava 20.09.2016. godine potpisala je Aneks Ugovora o kupoprodaji za hotel „Jezera“, između prodavca „Društveno preduzeće Ski centar Durmitor Žabljak“ u stečaju i kupca „The Hotel Management Aktiengesellschaft“ Lihtenštajn. Po Aneksu je planirana izgradnja hotela Jezera kategorije 4 zvjezdice.

#### STATUS:

Problemi zbog kojih je investicija nerealizovana su nerješena imovinsko pravna pitanja, prilazni put prema hotelu koji je uzurpiran od strane opštine, problem parkinga koji lokalna samouprava koristi kao javni parking, kao i kasno donošenje planske dokumentacije na koju se čekalo 15 godina, a koja je usvojena tek krajem 2019. godine.

Investitor je više puta obavještavao resorno ministarstvo da je za započinjanje investicije neophodno prethodno rješavanje imovinsko pravnog pitanja, jer dok se navedeno ne riješi nije moguće kompletirati parcelu na kojoj je planirana izgradnja novog hotela, te da je u tom dijelu neophodno izvršiti eksproprijaciju u dijelu saobraćajnice i parking prostora.

Opština Žabljak nije pokrenula postupak eksproprijacije, iako je urađen Planski dokument po kojem je trebalo ući u postupak.

### **HOTEL „PLANINKA“ ŽABLJAK**

**(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)**

#### OPŠTI PODACI O UGOVORU/PROJEKTU

Hotel „Planinka“ je privatizovan prodajom aktive društva Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, u stečaju, putem objave Tendera za prodaju hotela objavljenog 11.11.2005.godine. Stečajni upravnik je donio Odluku od 23.12.2005.godine kojom je prihvatio ponudu „HLT FOND“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat. Privatizovana imovina obuhvata pravo vlasništva i korišćenja na zgradama i pripadajućim objektima upisanim u Listu nepokretnosti 201 KO Žabljak I, zemljištem na kp. br. 3146 površine 22.919 m<sup>2</sup>, hotelskim objektom površine 1.499 m<sup>2</sup>, izgrađenim 1983. godine.

Pred Privrednim sudom Crne Gore 01.08.2013. godine pokrenut je postupak po tužbi tužioca DP „Ski centar Durmitor“ u stečaju, Žabljak protiv tuženog Konzorcijum FZU HLT FOND AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat, radi raskida Ugovora o prodaji i investiranju za hotel „Planinka“ na Žabljaku, zaključenog dana 01.02.2006. godine između tužioca i tuženog. Postupak je okončan donošenjem presude Privrednog suda Crne Gore od 01.12.2016. godine, kojom je utvrđen raskid Ugovora o prodaji i investiranju. Presuda Privrednog suda potvrđena je od strane Apelacionog suda Crne Gore od 16.11.2017.godine, dok je Vrhovni sud u postupku po reviziji koja je podnijeta od strane tuženog istu odbio kao neosnovanu presudom od 17.05.2018.godine.

Od 2018. godine do kraja 2020. godine trajao je postupak pred Privrednim sudom nakon čega je u septembru 2021. godine prethodnom Ministarstvu ekonomskog razvoja od strane HTP „Primorje“ AD dostavljena informacija, da je na osnovu sudskog poravnjenja zaključenog sa Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak u stečaju, Društvo okončalo sve postupke vezane za nepokretnost Hotela Planinka na Žabljaku, te da imovinama koja je bila predmet spora predstavlja nespornu imovinu HTP „Primorje“ AD Tivat.

Od strane vlasnika imovine dostavljena je informacija da se u cilju stvaranja preduslova za početak investicionih aktivnosti, HTP „Primorje“ AD obratilo Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, sa zahtjevom za provjeru valjanosti prethodno izdatih urbanističko tehničkih uslova. Od strane resornog Ministarstva dostavljen je odgovor da predmetni UT uslovi više nijesu validni, kao i da je Detaljni urbanistički plan „Kompleks Planinka“, čija je izrada finansirana od strane HTP „Primorje“ AD obustavljen.

Shodno prethodno navedenom, predstavnici HTP „Primorje“ AD izkazali su namjeru da izvrše rekonstrukciju hotela Planinka i pratećih sadržaja, nakon stvaranja planskih pretpostavki ali da im je za isto neophodna podrška nadležnih institucija. S tim u vezi neophodno da Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma pokrene proceduru izrade detaljnog planskog dokumenta za lokalitet hotela „Planinka“ na Žabljaku, kako bi se stvorili uslovi za rekonstrukciju predmetnog hotela kapaciteta 120 soba do nivoa kategorije 4 \*\*\*\*.

Uputstvo za korišćenje ovog sistema za elektronsku komunikaciju