



Zahtjev za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore na kreditni aranžman privrednog društva Luštica
Development AD Tivat sa AIK bankom

Privredno društvo Luštica Development AD Tivat obratilo se 06.11.2025. godine Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa zahtjevom za davanje saglasnosti na zaključenje kreditnog aranžmana sa AIK Bankom AD. Uz zahtjev su dostavljeni ugovor o kreditu i prateće pismo, kao i druga relevantna dokumentacija.

Predmetni kreditni aranžman predstavlja zaduživanje kompanije Luštica Development AD Tivat u iznosu od 35 miliona eura. Kako je navedeno u draftu Ugovora o kreditu sa AIK bankom, rok otplate je 60 mjeseci (5 godina) uz Grace period od 12 mjeseci. Kredit, nakon Grace perioda dospijeva na sljedeći način: 4 jednake rate od 2.5% kredita tako da se u prvoj godini isplati 10% glavnice kredita. U narednim godinama isplata se vrši u 12 jednakih tromjesečnih rata u iznosu od 7.5% realizovanog kredita, tako da se u tom periodu isplati 90% realizovane glavnice. Kamatna stopa je varijabilna koja prati Loan to Value ratio (LTV ratio). Obračunava se kao 3M EURIBOR plus 7% na godišnjem nivou ukoliko je LTV iznad 100%. Ukoliko LTV jednak ili iznad 75%, odnosno jednak ili ispod 100% kamata je 3M EURIBOR plus 6%. Ukoliko je LTV ratio ispod 75%, kamata iznosi 3M EURIBOR plus 5.5%.

Kreditni aranžman kao sredstava obezbjeđenja predviđa sljedeće kolaterale definisane Članom 6: (i) 15 blanko mjenica; (ii) Hipoteka na objektima u izgradnji na osnovu Založne izjave sačinjene u formi notarskog zapisa date od Korisnika kao Založnog dužnika u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore (Sl.list CG broj 19/2009), (iii) Založno pravo na pravu potraživanja iz ugovora o kupoprodaji povezanim sa jedinicama na kojima se uspostavlja hipoteka na objektima u izgradnji (iv) Založno pravo na 34.573,097 akcija od ukupnog broja akcija emitenta, (v) Korporativna garancija osnivača Luštica Development AD Tivat, kompanije Orascom Development Holding.

Ministarstvo je u cilju pripreme ove informacije izvršilo konsultacije sa drugim relevantnim institucijama sistema, te u tom kontekstu obezbijedilo i mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, M br. 77/25 od 19.11.2025. Godine i M br. 77/25 od 04.12.2025. godine, koja je ukazala da pravni poslovi ovog tipa mogu nositi određenu vrstu rizika, s tim što je naglasio da je u krajnjem Vlada Crne Gore ta koja u konačnom donosi odluku, kao činjenicu da zalaganje bilo kojih prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji, mora podrazumijevati Vladu kao ugovornu stranu.

U vezi sa konkretnim kolateralom koji je planiran da se uspostavi kroz upis hipoteke na objektima u izgradnji, konstatovano je da je isti u skladu sa Članom 309 Zakona o svojinsko pravnim interesima, pa je pomenuti kolateral moguće uspostaviti. S tim u vezi, Ministarstvo predlaže da Vlada Crne Gore izda saglasnost na upis hipoteke na objektima u izgradnji i to za one objekte koji posjeduju pravosnažno rješenje odnosno građevinsku dozvolu, kao i prijavu gradnjke, kako je i zakonom definisano. Ističemo da se kao rezultat ekstenzivnog svojstva hipoteke, na šta je skrenuta pažnja i u navedenom mišljenju Zaštitnika, evidentirani teret „hipoteka na objektu u izgradnji“ ne briše



automatski upisom hipoteke na izgrađenom objektu, već je za brisanje istog potrebna izričita saglasnost hipotekarnog povjerioca, u ovom slučaju AIK Banke. U skladu sa tim, preduzeće Luštica Development AD Tivat je 26.12.2025. godine dostavilo saglasnost AIK banke da se budući evidentirani teret „hipoteka na objektu u izgradnji“ može izbrisati odmah po upisu hipoteke na izgrađenom objektu, te shodno tome predložemo da Vlada Crne Gore izda predmetnu saglasnost.

Struktura emitenta Luštica Development iz Centralnog Klirinškog Depozitarnog Društva od 31.12.2025. godine, strukturirana je na način da je Orascom Development Holding vlasnik 87,7101% a Država Crna Gora 12,2383%. S tim u vezi, u ovom trenutku predmet zaloge nije većinski paket Orascoma u društvu, s obzirom da su predmet zaloge akcije Orascoma u Društvu u iznosu od 34.573,097 akcija. Dakle, i u slučaju neispunjavanja uslova iz ugovora o kreditu Orascom bi zadržao većinski paket akcija u Društvu, dok se ne bi održala dvotrećinska većina u korist Oraskom Development i Države, kao inicijalnih ugovarača Ugovora o kupovini akcija od 24.09. 2009. godine.

Po pitanju zaloge prava akcija, Luštica Development je inicirala postupak upisa prava zaloge kod Privrednog suda Crne Gore, po kom osnovu su odbijeni, iz razloga što je u skladu sa članom 10 Ugovora o kupovini akcija, neophodno prethodno pribaviti saglasnost Vlade Crne Gore.

Nakon konsultacija sa predstavnicima Vlade Crne Gore, Luštica Development AD je obaviještena da po pitanju predloženog modela, Vlada smatra da su stvoreni uslovi za realizaciju aktivnosti dijela predloženih sredstava obezbjeđenja i to zaloge objekata u izgradnji, za koje posjeduju građevinske dozvole i 34.573,097 akcija, kako se ne bi ugrozio osnovni paket od 51 %, kao i da će se po hitnom postupku pristupiti sagledavanju i revidiranju ugovornih odredbi.