

INFORMACIJA

U VEZI SA ZAHTJEVOM KOMPANIJE "KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO" ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODUŽENJE ROKA ZA USPOSTAVLJANE HIPOTEKE NA OBJEKTIMA U OKVIRU KOMPLEKSA ULCINJSKA RIVIJERA, ULCINJ, U VLASNIŠTVU DRŽAVE CRNE GORE

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

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

U cilju realizacije projekta, u prethodnom periodu, Vlada Crne Gore je u skladu sa članom 7.6.4 Ugovora o zakupu Komplexa HTP "Ulcinjska rivijera", Ulcinj dala saglasnost kompaniji Karisma na uspostavljanje hipoteka prvog reda radi projektnog finansiranja Prve faze investicije i kreditiranja refinansiranja ranijih kreditnih obaveza HTP "Ulcinjska rivijera", AD Ulcinj, kao Zakupodavca 2 (Zaključci Vlade Crne Gore broj 07-3066 od 07.06.2018. godine).

Takođe, Vlada Crne Gore je, u skladu sa članom 7.6.4 Ugovora, dala saglasnost na uspostavljanje hipoteke prvog reda nad objektima u izgradnji u skladu sa Investicionim programom (druga faza investicije, Zaključci Vlade broj 07-1228 od 28.03.2019. godine). Kreditni aranžmani koje je preduzeće Karisma zaključilo sa Crnogorskom komercijalnom bankom i sa Erste bankom, a koji su obezbijedili pomenutim hipotekama, investitoru su obezbijedili sredstva za finansiranje investicije u izgradnju depadansa hotela Holiday Village Montenegro i BOH-a ovog hotelskog kompleksa (objekat za tehničku podršku), kao i rekonstrukciju hotela Olympic, sada Long beach hotel Montenegro.

U skladu sa tačkom 4. gore navedenog Zaključka Vlade, na inicijativu kompanije Karisma, Zaštitnik imovinsko pravnih odnosa Crne Gore pokrenuo je postupak upisa ovih objekata u vlasništvo Države Crne Gore, što je i realizovano donošenjem Rješenja Uprave za nekretnine - nadležne Područne jedinice Ulcinj br.954-120/2020-sl., od 11.06.2020. godine.

U vezi sa prethodno navedenim, kompanija Karisma uputila je zahtjev Ministarstvu finansija za uspostavljanje hipoteke na objektima u Komplexu Ulcinjska rivijera. Vlada Crne Gore je dala saglasnost na uspostavljanje hipoteke na objektima upisanim u list nepokretnosti broj 4486, KO Donji Štoj, u Opštini Ulcinj, a koji su taksativno navedeni u Zaključku Vlade 07-4237 od 17.09.2020. godine (prilog ove Informacije).

Kako bi se u uslovima pandemijske krize omogućilo dalje poslovanje ove kompanije, a imajući u vidu potpisane ugovore sa Crnogorskom Komercijalnom Bankom AD Podgorica i Erste Bank AD, Podgorica, kao i planirano potpisivanje aneksa predmetnih ugovora, kompanija Karisma se obratila Ministarstvu održivog razvoja i turizma sa zahtjevom za produženje roka za uspostavljanje predmetnih hipoteka.

U postupku ocjene predmetnog zahtjeva ovo Ministarstvo dostavilo je zahtjev kompanije Karisma Ministarstvu finansija na mišljenje. U dostavljenom mišljenju Ministarstvo finansija je istaklo da nema primjedbi na dostavljeni zahtjev, te da se u skladu sa Odlukom o privremenim mjerama za ublažavanje negativnih uticaja epidemije zarazne bolesti COVID-19 na finansijski sistem ("Sl. List CG" broj 80/20) dozvoljava produženje ugovora o hipoteci za period ne duži od trajanja moratorijuma saglasno navedenoj Odluci o privremenim mjerama ili reprogramom kredita po Trećem paketu mjera Vlade Crne Gore, a sve u skladu sa čl. 29 stav 1. Zakona o državnoj imovini ("Sl. List CG" br. 21/09 i 40/11).

Važno je podsjetiti da je kompanija Karisma u prethodnom periodu ispunila sve ugovorne obaveze i u projekat investirala blizu € 24 miliona, što je i potvrđeno kroz izvještaje o realizaciji Investicionog programa za 2018. i 2019. godinu sačinjenim od strane kontrolora investicije PricewaterhouseCoopers d.o.o. Podgorica (I i II faza investicije), a koje je Vlada Crne Gore usvojila na sjednicama od 01.11.2018. godine i 24.10.2019. godine (Zaključci Vlade broj 07-5059 i 07-6106).

Ministarstvo održivog razvoja i turizma ocijenilo je predmetni zahtjev opravdanim i predlaže da Vlada Crne Gore da saglasnost na produženje roka za uspostavljanje hipoteke na objektima u okviru Komplexa Ulcinjska rivijera, Ulcinj, u vlasništvu države Crne Gore, a pomenuti rok je potrebno produžiti u skladu sa Odlukom o privremenim mjerama za ublažavanje negativnih uticaja epidemije zarazne bolesti COVID-19 na finansijski sistem ("Sl. List CG" broj 80/20). Na taj način dozvoljava se produženje ugovora o hipoteci za period ne duži od trajanja moratorijuma saglasno navedenoj Odluci o privremenim mjerama ili reprogramom kredita po Trećem paketu mjera Vlade Crne Gore.