



Predlog za davanje saglasnosti kompaniji „Luštica development“ AD Tivat, da konstituiše založno pravo – hipoteku na dijelu imovine u svojini ove kompanije, radi uzimanja dugoročnog kredita za refinansiranje kreditnih obaveza, u Alta banci AD Beograd

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dopisom br.1905/2024 od 31.12.2024.godine (inoviran 25.03.2025.godine) dostavljen je zahtjev kompanije „Luštica development“ AD Tivat, za pokretanje postupka za izdavanje pisane saglasnosti Vlade Crne Gore, za zalaganje određene imovine ove kompanije u korist Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica, kako bi se ispunili uslovi da se ovoj kompaniji odobri dugoročni kredit za refinansiranje kreditnih obaveza u ALTA banci AD Beograd, u iznosu od 11.800.000,00 €.

Iz dostavljenih dopisa navedene kompanije može se konstatovati da ista u skladu sa projektovanim investicionim radovima, obezbjeđuje neophodna sredstva, kroz različite izvore finansiranja, koje između ostalih, uključuju i kreditna sredstva koje kompanija obezbjeđuje od poslovnih banaka.

Takođe se konstatuje da je, kompanija dostavila inovirani Predlog Ugovora o dugoročnom kreditu sa Crnogorskom komercijalnom bankom AD Podgorica, kojim je predviđeno da će se kompaniji, uz ispunjenje određenih uslova, odobriti dugoročni kredit za refinansiranje kreditnih obaveza u ALTA banci AD Beograd, u iznosu od 11.800.000,00 €.

Dalje se konstatuje da je, u navedenom ugovoru u članu 3 predviđeno da je korisnik kredita dužan da prije početka korišćenja kredita, nakon ispunjenja određenih uslova, koje između ostalog, uključuju i upis založnog prava na nepokretnostima – hipoteku u svojini navedenog lica u korist Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica, i to na:

- hotelu „The Chedi Lustica Bay“ - objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 1100/184, spratnosti P3 i u njemu posebni djelovi objekta od PD1 do PD48 (31 garažno mjesto, 8 jedinica nestambenog, 3 tehničke prostorije i 6 poslovnih prostora turizma) ukupne površine 2.959 m² i
- hotelu „The Chedi Lustica Bay“ – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 1117/21, spratnosti SU+PR+1Sp i u njemu posebni djelovi objekta od PD1 do PD49 (10 tehničkih prostorija i 39 poslovnih prostora turizma) ukupne površine 3.411 m², sve evidentirano u listu nepokretnosti 732, KO Radovići, Opština Tivat, koji su u svojini kompanije.

U dostavljenom dopisu, takođe se navodi da su kreditni aranžmani ovakve vrste u skladu sa odredbama člana 28 tačka 1 Ugovora o zakupu i izgradnji zaključenom između navedene kompanije, Vlade Crne Gore i Opštine Tivat, dana 23.10.2009.godine, kojim je Vlada Crne Gore prihvatila da se „zajmodavcima treće strane, koji su zajmodavci kompanije, mogu odobriti interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom kompanije koji, između ostalog, mogu da daju pravo zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom i da preduzmu određena prava po tim ugovorima“.

Postupajući po predmetnom zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je zatražilo mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, koji je u svom dopisu broj:M.br 29/25 od 01.04.2025.godine, pored ostalog naveo da izdavanje



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

tražene pisane saglasnosti Vlade Crne Gore za zalaganje predmetnih nepokretnosti, nije protivno zakonu niti Ugovoru o zakupu i izgradnji zaključenom 2009.godine, ali da treba imati u vidu rizik zaključenja Ugovora o kreditu sa aspekta naplate budućih zakupnina i drugih potraživanja koja Država Crne Gore ima shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji.

Aktom broj: 327/2025 od 02.04.2025.godine Projektna kompanija, obavijestila je ovo Ministarstvo da će se hipoteka u korist CKB banke AD Beograd na nepokretnostima u svojini kompanije upisati nakon brisanja upisane hipoteke I i II reda u korist Alta banke AD Beograd.

Imajući u vidu navedeno, predlažemo da Vlada Crne Gore da saglasnost da se na predmetne nepokretnosti u svojini navedene kompanije konstituiše založno pravo – hipoteka u korist CKB banke AD Podgorica nakon brisanja hipoteke I i II reda upisane u korist Alta banke AD Beograd.