

**Informacija o rezultatima pregovora sa „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj za zaključivanje Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa u vezi sa Ugovorom o kupoprodaji hotela „Mediteran“ od 25. aprila 2005. godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj i Predlog za usvajanje Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa u vezi sa Ugovorom o kupoprodaji hotela „Mediteran“ od 25. aprila 2005. godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj**

Na sastancima održanim u Kabinetu potpredsjednika Vlade Crne Gore i u Ministarstvu ekonomskog razvoja od strane potpisnika „Ugovora o kupoprodaji hotela Mediteran“, privrednog društva, „Bećović Menagment Group“ DOO. Ulcinj iskazana je spremnost za započinjanje investicione aktivnosti po predmetnom ugovoru. S tim u vezi, dopisom broj 03-3816 od 28.07.2021. godine Kabinet potpredsjednika Vlade se obratio Ministarstvu ekonomskog razvoja sa predlogom, da se razmotri priprema predloga za stavljanje van snage dijela predmetnog zaključka, koji se tiče zaduženja nadležnih institucija u pravcu pokretanja postupka raskida Ugovora o kupoprodaji hotela Mediteran.

Ovo Ministarstvo je zatražilo od predstavnika HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj informaciju o postupanju po Zaključku INT. 07-73 od 28. maja 2020. godine. S tim u vezi, od strane istih dostavljen je akt br.475 od 28.07.2021. godine iz kojeg se zaključuje da raskid Ugovora još uvijek nije pokrenut pred nadležnim sudom.

Sa druge strane, a na osnovu dodatne inicijative predstavnika „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj i dostavljenog pisma o namjerama od 07.09.2021. godine (naš broj 018-330/21-7460/1), realizovani su pregovori sa pomenutim investitorom. Tokom pregovora je definisan predlog Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa. U predloženom Sporazumu su definisane buduća prava i obaveze investitora (Kupca) i HTP Ulcinjska rivijera (Prodavca).

Predmetnim Sporazumom definisani su sljedeći osnovni elementi:

- *Kupac će projekat realizovati u skladu sa sledećom preliminarnom dinamikom ulaganja i izgradnje:*
  - *u periodu od 30.04.2022.g. do 31.12.2022.g Kupac će izvršiti ulaganje u projektovanom iznosu od 3 miliona eura.*
  - *u periodu od 31.12.2022.g. do 31.12.2023.g Kupac će izvršiti ulaganje u projektovanom iznosu od 5 miliona eura.*
  - *u periodu od 31.12.2023.g. do 30.04.2025.g Kupac će izvršiti ulaganje u projektovanom iznosu od 5 miliona eura.*
- *Prodavac ovim putem Kupca oslobađa od obaveze dostavljanja bankarske garancije iz stava 2 člana 9 Ugovora*
- *U slučaju raskida Ugovora, Kupac će Prodavcu vratiti imovinu koja je predmet Ugovora, a Kupcu će biti nadoknađen od strane Prodavca iznos koji odgovara 80% iznosa uloženog u realizaciju investicije, a koji je potvrđen od strane nezavisnog kontrolora, umanjen za iznos od 1.223.000 EUR na ime naknade štete zbog bona fide oslobađanja obaveze dostavljanja garancije, dok će preostalu razliku u iznosu zadržati Prodavac na ime amortizacije korišćenih sredstava i izgubljene dobiti za period korišćenja nepokretnosti od strane Kupca.*
- *Kupac se obavezuje da:*

- dozvoli rad kontrolora kojeg odredi Vlada, a koji kontrolor će biti dužan da na godišnjem nivou izvještava Prodavca i Vladu Crne Gore nalazima činjeničnog stanja po međunarodnom standardu o srodnim uslugama IRSR 440;
- da Prodavcu i Vladi Crne Gore, na šestomjesečnom nivou dostavlja izvještaj o izvedenim radovima na ime realizacije projekta, koji je sačinjen od strane organizacije koja vrši nadzor nad radovima;
- da omogući predstavnicima Vlade Crne Gore i Kontroloru da izlaskom na teren utvrde činjenično stanje i lično se upoznaju sa napretkom radova.
  - U vezi sa prenosom imovine iz prethodnog stava, a po ispunjenju uslova za raskid Sporazuma, Kupac je saglasan da se Prodavac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti sa obimom prava 1/1, bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane Kupca (CLAUSULA INTABULANDI).

Shodno prethodno navedenom predlažemo Vladi donošenje sljedećih Zaključaka:

1. Vlada Crne Gore na sjednici od \_\_\_\_\_ 2021. godine, razmotrila je i usvojila Informaciju o rezultatima pregovora sa "Bećović Menagment Group" d.o.o. Ulcinj za zaključenje Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa u vezi Ugovora o kupoprodaji hotela "Mediteran" od 25.04.2005. godine između HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj i "Bećović Menagment Group" DOO Ulcinj;
2. Vlada Crne Gore usvojila je predlog Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa u vezi Ugovora o kupoprodaji hotela "Mediteran" od 25.04.2005. godine između HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj i "Bećović Menagment Group" DOO Ulcinj;
3. Zadužuje se HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj da, u roku od mjesec dana, realizuje potpisivanje Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa u vezi Ugovora o kupoprodaji hotela "Mediteran" od 25.04.2005. godine između HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj i "Bećović Menagment Group" DOO Ulcinj.

**SPORAZUM O REGULISANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA**

Zaključen u Ulcinju **xx.xx.** 2021. godine, između:

1. **HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj**, koje zastupa direktor \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ iz Ulcinja (u daljem tekstu: "Prodavac")

**i**

2. **"Bećović Menagment Group" Čikago**, koje zastupa Isa Bećović izvršni direktor JMBG: (u daljem tekstu: "Kupac")

**UVODNE NAPOMENE:**

1) Nakon sprovedenog međunarodnog tendera za prodaju hotela "Mediteran" u Ulcinju, u postupku privatizacije putem stečaja, te na osnovu Odluke stečajnog upravnika broj 1108 od 08.07.2005. godine, Ugovorne strane su dana 25.07.2005. godine zaključile Ugovor o kupoprodaji hotela "Mediteran" Ov 2494/05. Prednje navedeni ugovor dopunjen je Aneksom I broj 2704 od 06.02.2006. godine i Aneksom II broj 1062 od 13.11.2006. godine. (u daljem tekstu zajednički naziv za Ugovor i anekse će biti: **Ugovor**)

2) Ugovorom je prodavac prenio na kupca:

- pravo svojine u obimu 1/1 na nepokretnostima koje su na dan potpisivanja ovog Aneksa II u katastru nepokretnosti označene kao nepokretnosti koje su upisane u Listu nepokretnosti broj 5681 KO Ulcinj, parcela broj 3522/1 KO Ulcinj sa zemljištem ukupne površine 17702m<sup>2</sup> od čega je zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 500m<sup>2</sup>, a pašnjak 4.klase 12702m<sup>2</sup>, i sa objektima: zgrada broj, 1 hotel površine u osnovi 806m<sup>2</sup>, spratnost P2; zgrada broj 2, hotel površine u osnovi 178m<sup>2</sup>, spratnos P2; zgrada broj 3, hotel površine u osnovi 850m<sup>2</sup>, spratnost P2; zgrada broj 4, hotel površine u osnovi 302m<sup>2</sup>, spratnost P2; zgrada broj 5, hotel površine u osnovi 579m<sup>2</sup>, spratnost P2; zgrada broj 6, hotel površine u osnovi 397m<sup>2</sup>, spratnost P; zgrada broj 7, hotel površine u osnovi 231m<sup>2</sup>, spratnost P2 – sa posebnim djelovima PD1 P 151m<sup>2</sup>, PD2 P1 192m<sup>2</sup>, PD3 P2 192m<sup>2</sup>; zgrada broj 8, hotel površine u osnovi 324m<sup>2</sup>, spratnost P2 – sa posebnim djelovima PD1 P 207m<sup>2</sup>, PD2 P1 264m<sup>2</sup>; PD3 P2 263m<sup>2</sup>; zgrada broj 9, hotel površine u osnovi 235m<sup>2</sup>, spratnosti P2 - sa posebnim djelovima PD1 P 151m<sup>2</sup>, PD2 P1 192m<sup>2</sup>, PD3 P2 192m<sup>2</sup>; zgrada broj 10, hotel površine u osnovi 241m<sup>2</sup>, spratnosti P2 – sa posebnim djelovima PD1 P 151m<sup>2</sup>, PD2 P1 192m<sup>2</sup>,

PD3 P2 192m<sup>2</sup>; zgrada broj 12, hotel površine u osnovi 326m<sup>2</sup>, spratnosti P2 – sa posebnim djelovima PD1 P 207m<sup>2</sup>; PD2 P1 263m<sup>2</sup>, PD3 P2 264m<sup>2</sup>.

- pravo sukorišćenja u obim  $\frac{1}{2}$  na nepokretnostima koje su na dan potpisivanja ovog Aneksa II u katastru nepokretnosti označene kao parcela 3522/3, nekategorisani putevi površine 44m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u Listu nepokretnosti broj 5628 KO Ulcinj.

3. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je na ime kupoprodajne cijene Kupac isplatio Prodavcu iznos od 940.000 EUR, shodno dinamici utvrđenoj u članu 2 Ugovora, te da je u cjelosti ispunio socijalni program iz člana 8 Ugovora.

4. Ugovorne strane su saglasne da Prodavac kasnio sa ispunjenjem svojih obaveza iz člana 3 Ugovora, kao i da je Kupac bio djelimično spriječen da sprovodi svoje investicione aktivnosti iz člana 9 Ugovora, usljed objektivnih okolnosti, odnosno kašnjenja u usvajanju planske dokumentacije – PUP Ulcinja i potvrđivanje UP Mediteran. Prednje navedeni planski dokument je konačno potvrđen 29.12.2017. godine od strane Skupštine Opštine Ulcinj i na snazi je od 21.03.2018. godine.

5. Imajući u vidu utvrđena kršenja investicionih obaveza od strane Kupca, Vlada Crne Gore je Zaključkom broj 07-73 od 28.05.2020. godine, zadužila Prodavca da zajedno sa tadašnjim Ministarstvom održivog razvoja i turizma, Agencijom za investicije Crne Gore i Zaštitnikom imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, pokrene postupak raskida Ugovora. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ni do dana potpisivanja ovog Sporazuma, predmetni Ugovor nije raskinut.

6. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su se od potpisivanja Ugovora pa do danas značajno promijenile društvene okolnosti, koje su djelimično uticale na to da ni jedna ni druga strana nisu bile u stanju da realizuju svoje ugovorne obaveze na Ugovorom propisan način. Usljed ovakvih okolnosti, Ugovorne strane su odlučile da započnu novi proces pregovora oko realizacije svojih ugovornih obaveza i ispunjenja Ugovora. S tim u vezi, Kupac je uputio Vladi Crne Gore dana 07.09.2021. godine Pismo o namjeri u kom je izrazio svoju namjeru da realizuje investiciju veće vrijednosti od one koja je bila predviđena Ugovorom, i predstavio dinamički plan budućeg ulaganja.

7. Prepoznavajući namjeru Kupca, Prodavac i Vlada Crne Gore su odlučili da započnu pregovore o zaključenju ovog Sporazuma, u cilju regulisanja svojih međusobnih odnosa i ispunjenja Ugovora na obostrano zadovoljstvo.

STOGA, Ugovorne strane su se usaglasile da zaključe ovaj Sporazum kako slijedi:

## **Član 1.**

Ugovorne strane ovim Sporazumom regulišu svoje međusobne odnose koji proizilaze iz Ugovora, a koji se tiču ispunjenja investicione obaveze Kupca – rekonstrukcije/renoviranja Hotela "Mediteran" u Ulcinju sa pripadajućim vilama, radi uspostavljanja kategorije od minimum 4 zvjezdice, a koju Kupac nije bio u stanju da ispuni iz razloga koji su bliže opisani u Uvodnim napomenama.

## **Član 2.**

U cilju ispunjenja svoje investicione obaveze iz člana 9 Ugovora, Kupac se obavezuje da, realizuje projekat privođenja namjeni lokacije hotela "Mediteran" u Ulcinju, shodno planskoj dokumentaciji i zakonu kojim se uređuje građenje objekata, u cilju realizacije hotelskog kompleksa sa pripadajućim vilama i centralnom zgradom sa propratnim sadržajima, u skladu sa standardima kojima će Hotel Mediteran biti kategorisan na minimum 4\*\*\*\*.

## **Član 3.**

Kupac će projekat iz člana 2. ovog Sporazuma realizovati u skladu sa sledećom preliminarnom dinamikom ulaganja i izgradnje:

- u periodu od 30.04.2022.g. do 31.12.2022.g. Kupac će izvršiti ulaganje u projektovanom iznosu od 3 miliona eura.
- u periodu od 31.12.2022.g. do 31.12.2023.g. Kupac će izvršiti ulaganje u projektovanom iznosu od 5 miliona eura.
- u periodu od 31.12.2023.g. do 30.04.2025.g. Kupac će izvršiti ulaganje u projektovanom iznosu od 5 miliona eura.

Konačna dinamika izgradnje i ulaganja u realizaciju projekta biće utvrđena nakon izrade glavnog projekta i propratnog dinamičkog plana, koji će Kupac dostaviti Prodavcu u svrhu kontrole ispunjenja Kupčevih investicionih obaveza.

Kupac se ovim putem obavezuje da Prodavcu dostavi glavni projekat i investicioni i dinamički plan iz prethodnog stava najkasnije do 30.04.2022. godine. Kao sastavni dio svog investicionog i dinamičkog plana, Kupac se ovim putem obavezuje da dostavi i dokaz o obezbeđenosti sredstava za realizaciju svojih investicionih obaveza.

Smatraće se da je Kupac ispunio svoju investicionu obavezu iz člana 2 ovog Sporazuma kada Prodavcu dostavi dokaz da je Hotel "Mediteran" obezbijedio kategorizaciju od minimum 4\*\*\*\*, u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu.

## **Član 4.**

Prodavac, u saradnji sa Vladom Crne Gore, je saglasan da će Kupcu pružiti neophodnu pravnu i tehničku pomoć u cilju realizacije Kupčevih investicionih obaveza i ispunjenja obaveza, koja će između ostalog obuhvatati sledeće radnje:

- Uspostavljanje službenosti prolaza Kupca preko katastarske parcele 3565/2 KO Ulcinj, budući da ista predstavlja jedini izlaz na more iz hotela "Mediteran";

- Podnošenje inicijative i zalaganje prema Vladi Crne Gore i JP Morsko Dobro za davanje dijela "Male plaže" u Ulcinju u zakup, a sve u cilju obezbjeđivanja ispunjenja da Hotel posluje sa standardom od minimum 4\*\*\*\*;

Osim prednje navedenih radnji, Prodavac će po potrebi Kupcu pružiti i drugu pomoć u vidu koordinacije sa nadležnim institucijama oko dobijanja neophodnih dozvola i licenci.

Kako bi olakšao Kupcu realizaciju svojih investicionih aktivnosti, Prodavac ovim putem Kupca oslobađa od obaveze dostavljanja bankarske garancije iz stava 2 člana 9 Ugovora.

#### **Član 5.**

Kupac ovim putem izjavljuje da će svoje investicione obaveze u cjelosti ispuniti do 30.04.2025. godine, odnosno da će obezbijediti da Hotel "Mediteran" započne poslovanje sa kategorizacijom od 4\*\*\*\* najkasnije do ljetnje turističke sezone 2025. godine.

Izuzetno, prednje navedeni rok se može produžiti uz pismenu saglasnost Prodavca, u slučaju da Kupac bude opravdano kasnio sa realizacijom svojih obaveza.

Kašnjenje iz prethodnog stava će biti opravdano u slučaju da je Kupac, u skladu sa zakonom, podnio potpun zahtjev za izdavanje bilo kog odobrenja, dozvole, saglasnosti ili bilo koje druge isprave u postupku izdavanja odobrenja za građenje, a nadležni organ nije donio odluku u zakonom definisanom roku po predmetnom zahtjevu, ili u drugim slučajevima kada se u postupku kontrole utvrdi da je kašnjenje opravdano.

#### **Član 6.**

U cilju adekvatne kontrole realizacije investicionih aktivnosti Kupca, ugovorne strane saglasno izjavljuju da će Kupac omogućiti Prodavcu i predstavnicima Vlade Crne Gore vršenje adekvatnog nadzora nad projektom. S tim u vezi Kupac se ovim putem obavezuje da:

- dozvoli rad kontrolora kojeg odredi Vlada, a koji kontrolor će biti dužan da na godišnjem nivou izvještava Prodavca i Vladu Crne Gore nalazima činjeničnog stanja po međunarodnom standardu o srodnim uslugama IRSR 4400;
- Da Prodavcu i Vladi Crne Gore, na šestomjesečnom nivou dostavlja izvještaj o izvedenim radovima na ime realizacije projekta, koji je sačinjen od strane organizacije koja vrši nadzor nad radovima;
- Da omogući predstavnicima Vlade Crne Gore i Kontroloru da izlaskom na teren utvrde činjenično stanje i lično se upoznaju sa napretkom radova.

Ukoliko nezavisni kontrolor u svom izvještaju utvrdi da se investicija ne realizuje u skladu sa utvrđenom dinamikom, Prodavac će uputiti Kupcu urgenciju da intenzivira svoje investicione aktivnosti. U ovom slučaju, nezavisni kontrolor će sprovesti i vanrednu kontrolu činjeničnog stanja nakon 6 mjeseci od sačinjavanja negativnog izvještaja, kako bi utvrdio da li je, i u kojoj mjeri je Kupac intenzivirao radove. Ukoliko nezavisni kontrolor i u vanrednoj kontroli utvrdi da Kupac ne realizuje investicione

aktivnosti zadovoljavajućom dinamikom, smatraće će se da je Kupac prekršio svoju obavezu iz člana 2 ovog Sporazuma, i Prodavac će imati pravo da raskine ovaj Sporazum jednostranim obavještenjem, u skladu sa članom 8 ovog Sporazuma.

U skladu sa prednje navednim, Prodavac će na godišnjem nivou sačinjavati Izvještaj o realizovanim aktivnostima na realizaciji investicije, koji će podnositi Vladi Crne Gore na usvajanje.

#### **Član 7.**

Ugovorne strane su saglasne da će nakon realizacije investicije u potpunosti u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, a na osnovu izvještaja Kontrolora, Prodavac Kupcu izdati potvrdu kojom se konstatuje da je Kupac ispunio investicionu obavezu preuzetu Ugovorom u cjelosti.

#### **Član 8.**

Ugovorne strane su saglasne da se ovaj Sporazum može raskinuti uz obostranu saglasnost obje ugovorne strane, ili u slučaju kršenja Sporazuma od strane Kupca u situaciji iz stava 2 člana 6 Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se raskidom ovog Sporazuma na naprijed opisan način raskida i Ugovor (sa svim aneksima).

U slučaju raskida Ugovora, Kupac će Prodavcu vratiti imovinu koja je predmet Ugovora, a Kupcu će biti nadoknađen od strane Prodavca iznos koji odgovara 80% iznosa uloženog u realizaciju investicije iz člana 2 ovog Sporazuma, a koji je potvrđen od strane nezavisnog kontrolora, umanjen za iznos od 1.223.000 EUR (jedan milion dvije stotine dvadeset tri hiljade eura) na ime naknade štete zbog *bona fide* oslobađanja obaveze dostavljanja garancije shodno članu 4 ovog Sporazuma, dok će preostalu razliku u iznosu zadržati Prodavac na ime amortizacije korišćenih sredstava i izgubljene dobiti za period korišćenja nepokretnosti od strane Kupca.

U vezi sa prenosom imovine iz prethodnog stava, a po ispunjenju uslova za raskid Sporazuma, Kupac je saglasan da se na osnovu ovog Sporazuma, Prodavac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti navedenih u tački 2 uvodnih napomena sa obimom prava 1/1, bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane Kupca (CLAUSULA INTABULANDI).

Ugovorne strane su saglasne da se potpisivanjem ovog sporazuma ne odriču od prava na tužbu zbog naknade štete u slučaju kršenja ugovora, u slučaju da se nastala šteta ne može kvalitativno i kvantitativno nadoknaditi na način utvrđen ovim članom.

### **Član 9.**

Ovaj Sporazum o regulisanju međusobnih obaveza smatra se zaključenim i proizvodi pravno dejstvo danom ovjere u formi notarskog zapisa kod nadležnog notara.

### **Član 10.**

Sporazum o regulisanju međusobnih obaveza sačinjen je u četiri istovjetna primjeraka, od kojih po dva zadržavaju Ugovorne strane.

Za Kupca

Za Prodavca

\_\_\_\_\_  
"Bećović Menagment Group"

\_\_\_\_\_  
HTP "Ulcinjaska rivijera" AD