

Informacija o realizaciji zaključaka Vlade, br.06-104/4 od 31. januara 2013.godine, u vezi statusa privatizacionih ugovora iz oblasti turizma

UVOD

Radni tim koji je formiran zaključkom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, a potvrđen na sjednici Vlade, od 24. januara 2013. godine (zaključak br.06-104/4 od 31. januara 2013.godine), polazeći od Informacije o statusu ugovora sa nerealizovanim investicionim obavezama iz oblasti turizma, analize predmetnih ugovora, utvrđenog činjeničnog stanja na terenu i obavljenih razgovora sa investitorima, pripremio je Informaciju o realizaciji zaključaka u vezi statusa privatizacionih ugovora iz oblasti turizma sa prijedlogom zaključaka.

Status ugovora u Informaciji je strukturiran na način što su prvo navedene ugovorne strane, zatim izvod iz prethodne informacije, osnovni zaključci sa sastanaka održanih sa investitorima, osnovni elementi iz zaključenih ugovora i na kraju presjek stanja s predlogom zaključka.

Prateći prethodno pomenutu strukturu kao i strukturu Informacija usvojene na Vladi 24.januara 2013. godine, predlozi Radnog tima su kao slijedi:

I PRIVATIZACIJA KROZ STEČAJNI POSTUPAK

Informacija koja je razmotrena i usvojena na sjednici Vlade od 24. januara 2013.godine ne sadrži podatke o postupku zaključivanja ugovora u stečaju za hotele Jezera, Planinka i Žabljak u opštini Žabljak, koji su od uticaja za postupanje Vlade u daljem postupku privatizacije.

S tim u vezi, napominjemo da je ovom informacijom, izmedju ostalog, obuhvaćen i ovaj dio.

1. HOTEL PLANINKA, ŽABLJAK

- a) Ugovor je zaključen 2006. godine između SKI Centra Durmitor u stečaju, HTP „Primorje“-Tivat i HLT fonda.

- b) U Informaciji je konstatovano da su u toku završne aktivnosti, na izradi glavnog projekta, njegove revizije i obezbjeđivanja adekvatnih saglasnosti za izdavanje građevinske dozvole. Predlažu se mogućnosti raskida ili potpisivanja aneksa Ugovora sa preciziranom dinamikom radova.
- c) Održan sastanak sa investitorom.
- d) Država i lokalna samouprava su ispunile ugovorne obaveze u cjelosti. Cijeneći odredbe Ugovora investitor je, pored plaćanja kupoprodajne cijene u iznosu od 2.000.000 eura, imao obavezu investiranja- rekonstrukciju hotela, i to sa početkom u roku od 6 mjeseci, a završetkom najkasnije u roku od 3 godine, od dana zatvaranja ugovora.
Od dana zaključenja Ugovora proteklo je 7 godina, odnosno 4 godine od kad je investitor bio u obavezi da ispunji ugovornu obavezu, a nije ni započeo investiciju.
- e) Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja Radni tim predlaže jednostrani raskid ugovora zbog neizvršenja ugovorne obaveze investicije u iznosu od 8.776.000 eura, sedmogodišnje docije iz koje proizilazi opravdan zaključak da, osim svojine na objektu i zemljištu, investitor nema namjere da izvrši investicionu obavezu, što je suprotno pravnom i ekonomskom cilju predmetnog ugovora. Pri navedenom treba imati u vidu da nije aktivirana činidbena garancija(200.000 eura) i da se Ugovor može raskinuti po proceduri propisanoj Zakonom o obligacionim odnosima(Sl.list Crne Gore 47/08 i 04/11.).
- f) Radni tim je informisan od strane sudije da je stečajni postupak u toku. Aktivan je račun SKI centra- Durmitor u stečaju na koji se uplaćuju sredstva. Za raskid ugovora nadležan je zakonski zastupnik Ski centra u stečaju - stečajni upravnik.

NAPOMENA: Radni tim nema podatke o toku stečajnog postupka. Od predsjednika Suda, a i stečajnog upravnika Radni tim je informisan da nikada nije formiran Odbor povjerilaca.

2. HOTEL JEZERA , ŽABLJAK

- a) Ugovor je zaključen 2004. godine između SKI Centra Durmitor u stečaju i „HM Durmitor“.
- b) U Informaciji je konstatovano da je još prije više godina investitor započeo rekonstrukciju hotela Jezera, te da su radovi na rekonstrukciji već duži vremenski period suspendovani. Predlažu se mogućnosti raskida ili potpisivanja aneksa Ugovora sa preciziranom dinamikom radova.

- c) Organizovan je sastanak sa investitorom, na kojem je investitor informisao Radni tim da nije započeta rekonstrukcija hotela. Dalje navodi da opština Žabljak nije donijela potrebna planska dokumenta, te da nije ni postojao program renoviranja i investicija koji je trebao biti sastavni dio Ugovora. Takođe, navodi da je zainteresovan za realizaciju investicije i u cilju stvaranja uslova za istu vodi pregovore sa potencijalnim partnerima.
- d) Za sprovođenje investicije nije bilo smetnji sa aspekta prostorno planske dokumentacije. Investitor je, osim plaćanja kupoprodajne cijene u iznosu od 1.500.000 eura, po istom ugovoru imao obavezu investiranja- rekonstrukciju hotela i to u roku od 5 godina, od dana primopredaje. Od dana zaključenja Ugovora proteklo je 9 godina, odnosno 4 godine od kad je bio u obavezi da ispuni ugovornu obavezu. Međutim, investitor nije ni započeo investiciju.
- e) Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja Radni tim predlaže jednostrani raskid ugovora zbog neizvršenja ugovorne obaveze investicije u iznosu od 3.900.000 eura, četvorogodišnje docnje iz koje proizilazi opravdan zaključak da, osim svojine na objektu i zemljištu, investitor nema namjere da izvrši investicionu obavezu, što je suprotno pravnom i ekonomskom cilju predmetnog ugovora.
- g) Radni tim je informisan da je stečajni postupak u toku. Aktivan je račun SKI centra- Durmitor u stečaju na koji se uplaćuju sredstva. Za raskid ugovora nadležan je zakonski zastupnik Ski centra u stečaju - stečajni upravnik.

NAPOMENA: Radni tim nema podatke o toku stečajnog postupka. Od predsjednika Suda, a i stečajnog upravnika, Radni tim je informisan da nikada nije formiran Odbor povjerenika.

3. HOTEL ŽABLJAK, ŽABLJAK

- a) Ugovor je zaključen 2004. godine između SKI Centra Durmitor u stečaju i „HM Durmitor“.
- b) U Informaciji je konstatovano da je nakon dužeg perioda otpočela rekonstrukcija hotela tokom 2012. godine i da se u skladu sa planovima investitora očekuje da će hotel biti stavljen u funkciju u drugom kvartalu 2013. godine.
- c) Organizovan je sastanak sa investitorom, na kojem je investitor informisao Radni tim da će se hotel otvoriti u maju 2013.godine.
- d) Za sprovođenje investicije nije bilo smetnji sa aspekta prostorno planske dokumentacije. Investitor je platio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 500.000 eura. Vrijednost investicije ugovorena je u iznosu od najmanje 1.200.000 eura.

- e) Na osnovu utvrđenog stanja rok za realizaciju investicije je istekao 2009. godine, pa je investitor bio u docnji 3.5 godina, ali je, s obzirom na odredbe Zakona o obligacionim odnosima naknadno ispunjavajući ugovorenu obavezu –investiciju, po proteku roka, otklonio pravne posljedice docnje. Imajući u vidu ispunjenje cilja Ugovora predlažemo da Ugovor ostane na snazi.

4. HOTEL „GALEB“ ULCINJ

- a) Ugovor je zaključen 2006.godine izmedju HTP „Ulcinjska rivijera“ AD u stečaju i privrednog društva „Rokšped“ doo Podgorica, a anex Ugovora 2008. godine kojim se definiše da prva investiciona godina počinje 1.11.2008. godine i traje do 31.10.2009, a druga počinje 1.11.2009. i traje do 31.10.2010.godine, sa mogućnošću da se pomjeri početak investicione godine do 6 mjeseci, odnosno da se može pomjeriti u skladu sa dogovorom ugovornih strana.
- b) U Informaciji se konstatuje da je objekat srušen prije pet godina, ali zbog nedostatka prostorno planske dokumentacije u opštini Ulcinj, do danas nije realizovana ugovorom definisana investicija.
- c) Organizovan je sastanak sa investitorom i Radni tim je upoznat sa problemima investitora koji se odnose na nedonošenje planskih dokumenata od strane lokalne samouprave i samim tim onemogućavanjem investitora da realizuje ugovorenu obavezu. Takodje, investitor je na nedvosmislen način ukazao da je zainteresovan za realizaciju Ugovora, pri čemu ističe, da nije voljan da se ograniči rokom- dinamikom izvršenja ugovorne obaveze, zbog nedostatka finansijskih sredstava. Naime, finansijska sredstva su bila obezbijeđena, ali su preusmjerena na druge aktivnosti, a investitor je po njegovim navodina u pregovorima sa potencijalnim partnerima. Radni tim je u pisanoj formi obaviješten o naprijed navedenim činjenicama.
- d) Od zaključenja osnovnog ugovora i Anexa došlo je do izmjene okolnosti koje su od bitnog uticaja na prava i obaveze strana ugovornica, kako u odnosu na izvršenje ugovora tako i na njegov raskid. Konkretno od rekonstrukcije, kao predmeta osnovnog ugovora, aneksom se definiše obaveza izgradnje novog objekta i prihvata rušenje postojećeg objekta. Istovremeno, radi izvršenja obaveze izgradnje hotela potrebni su lokalni planski dokumenti, koji su donijeti u decembru 2012. godine. Na ovaj način „Rokšped“ doo nije imao bitan uslov za izvršenje obaveza i realizaciju investicije stečene Aneksom. Osim toga, u korist NLB Banke zasnovano je pravo garancije-hipoteka na ukupnoj površini zemljišta, na iznos od 2.5 miliona €.

S obzirom da je Rokšped pokazao interes da gradi hotel, ali se nije izjasnio kada, pozivajući se na prethodne propuste lokalne samouprave i dovodeći ih u vezu sa daljim aktivnostima, Radni tim je mišljenja da Rokšped treba ponuditi pravno redefinisanje svih bitnih elemenata zaključenog osnovnog ugovora i Aneksa kojim bi se definisali prava i obaveze s posebnim akcentom na raskidne klauzule. U suprotnom, Radni tim smatra da treba raskinuti Ugovor što bi izvjesno vodilo sudskom postupku zbog prethodno navedenih okolnosti.

5. HOTEL MEDITERAN ULCINJ

- a) Ugovor je zaključen 2005.godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ Ulcinj u stečaju i „Bećović Menagment Group“ Čikago.
- b) U Informaciji je konstatovano da je u periodu od potpisivanja Ugovora do danas investitor u objektu izvršio adaptaciju vila u postojećim gabaritima. Urađeno je idejno rješenje za izgradnju novog objekta i rekonstrukciju dijela postojećih kapaciteta. Opština Ulcinj usvojila je Odluku o izradi Urbanističkog projekta i odabran je obrađivač plana „RZUP“ AD Podgorica.
- c) Organizovan je sastanak sa investitorom na kojem je Radni tim upoznat sa činjenicom da je isti zainteresovan za realizaciju predmetne investicije. Takođe, ističe da u partnerskom odnosu sa organima državne i lokalne samouprave treba pružiti podršku rješavanju određenih pitanja od značaja za realizaciju investicije, kao što su: planski dokumenti, razgraničenje imovine koja je predmet Ugovora, pristup imovini i sl.
- d) Razmatrajući odredbe Ugovora Radni tim je zaključio da je investitor u docnji 5 godina tj.od polovine 2008. godine, zbog neispunjavanja obaveza lokalne samouprave koja je preduslov za početak investiranja. Imajući u vidu činjenicu da je investitor izvršio obaveze za koje su postojale pretpostavke smatramo da bi se zaključenjem aneksa Ugovora sa striktno utvrđenim rokovima i dinamikom i raskidnim klauzulama obezbijedilo izvršenje Ugovora. Prethodno pretpostavlja aktivno učešće lokalne samouprave i nadležnog Sekretarijata za razvojne projekte u cilju uklanjanja biznis barijera. Takođe, je za očekivati i aktivno uključanje investitora u rješavanje problema. U skladu sa navedenim, a u cilju zaključivanja aneksa Ugovora Radni tim je mišljenja, a na osnovu navoda investitora, da se aneks Ugovora može zaključiti nakon stvaranja naprijed navedenih pretpostavki od strane lokalne samouprave.

II PRIVATIZACIJA PRODAJOM DIJELA AKTIVE DRUŠTVA, ODNOSNO PRODAJOM AKCIJSKOG KAPITALA

1. HOTEL CENTAR ZA ODMOR, REKREACIJU I REHABILITACIJU IGALO

- a) Ugovor je zaključen 2006. godine između HTP „Primorje“ ad Tivat, HLT Fonda iz Podgorice i Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja.
- b) U Informaciji je konstatovano da je investitor zbog dugotrajnih sudskih postupaka bio u nemogućnosti da ostvari upravljačka prava u kompaniji. S tim u vezi, objektivno nije bilo moguće ni realizovati investicione aktivnosti koje su bile definisane Ugovorom o kupoprodaji 86,96% akcijskog kapitala društva Centar za odmor, rekreaciju i liječenje Igalo.
- c) Organizovan je sastanak sa investitorom na kojem je Radni tim upoznat sa činjenicom da je isti zainteresovan za realizaciju predmetne investicije, ali prema važećem listu nepokretnosti postoji razlika u spratnosti u odnosu na stvarno stanje. Naime, u listu nepokretnosti evidentirana su četiri sprata, bruto površine oko 10.000 m², dok je po navodima investitora stvarno stanje sedam spratova, te da zbog nemogućnosti stvarnog upisa nije bio u prilici da dobije građevinsku dozvolu.
- d) Razmatrajući odredbe Ugovora Radni tim je utvrdio da je od dana zaključivanja Ugovora proteklo 6 godina, a da je kupac u formalno-pravnoj docnji, u odnosu na dan kada je trebala biti izvršena obaveza, 3 godine. Investitor nema značajnih investicionih ulaganja u skladu sa Ugovorom. Ugovor propisuje aktiviranje garancije, kao sredstvo obezbjeđenja, u iznosu od 328.500 € +1.021.500 €+451.338,75 €, koja je u međuvremenu istekla. U Ugovoru se takođe konstatuje da će Savjet za privatizaciju izgubiti sva prava na raskid ovog Ugovora ako ne vrši svoje pravo na raskid u roku od 12 mjeseci od dana zatvaranja Ugovora. Ova odredba ne utiče, kako je propisano, na obeštećenje na naknadu koju prodavac ili Savjet za privatizaciju mogu imati za gubitak i štetu koju pretrpe, a koje su rezultat povreda ili kršenja ovog Ugovora. Investitor se, shodno dostavljenoj dokumentaciji, u dva navrata obraćao lokalnoj samoupravi – Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo, za izmjenu planskog dokumenta UP „Šetalište Pet Danica“ jer je, prema Uvjerenju koje je izdao organ lokalne uprave u opštini Herce Novi, na predmetnoj parceli predviđena gradnja tri objekta (rekonstrukcija), i to:
 - br. 1- Glavni objekat predviđene spratnosti P+4 (prizemlje i četiri etaže)

- br. 2 i 4 - Pomoćni objekti
- br. 3- Prizemni objekat uz ulicu Janka Beka.

Radni tim je sugerisao Investitoru da se obrati Upravi za nekretnine-Područna jedinica Herceg Novi, radi upisa objekta (stvarnog stanja) i sa pribavljenim novim listom nepokretnosti obrati se Ministarstvu održivog razvoja i turizma za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju hotela u postojećim gabaritima. O svojim aktivnostima i namjeri da investira Investitor je bio u obavezi da obavijesti Radni tim u najkraćem roku, što nije učinio.

Radni tim smatra da dugotrajno vođenje sudskog postupka između ugovornih strana nije moglo uticati na izvršenje investicione obaveze, tj. Država ne može trpjeti štetu koja je nastala zbog neslaganja partnera. Radni tim predlaže raskid Ugovora. Šestogodišnje nepostupanje investitora u izvršenju preuzete bitne obaveze - ulaganja „ne manje od 4.002.975 €“ je razlog zbog čega nije ostvaren pravni i ekonomski cilj Ugovora. To samo po sebi nameće obavezu na raskid, a svojim odnosom prema predlogu Radnog tima, dodatno potvrđuju odsustvo namjere da realizuju Ugovor. Pri tome ugovorna odredba o gubitku prava na raskid Ugovora, iz tačke 7.1, je bez pravnog efekta, jer je ništava i suprotna javnom interesu.

2. HOTEL AS, PETROVAC

- a) Ugovor je zaključen 2002. godine između HTP „Budvanska Rivijera“ ad Budva i Nega Tours iz Moskve.
- b) U Informaciji je konstatovano da je investitor otpočeo radove na rekonstrukciji i dogradnji objekta i da se rok završetka svih investicionih aktivnosti planira za maj 2015. godine. S obzirom da objekat nije opterećen bilo kakvim kreditnim aranžmanom investitor smatra da će moći obezbijediti finansiranje preostalog dijela investicionog programa u iznosu od oko 50 miliona eura kroz neki od kreditnih aranžmana.
- c) Organizovan je sastanak sa investitorom na kojem su Radnom timu potvrđene informacije da su grubi radovi na objektu otpočeti i da se završetak istih očekuje do početka ljetnje turističke sezone 2013. godine. Imajući u vidu Informaciju koja je razmotrena i usvojena na sjednici Vladi, a u kojoj je navedeno da je investitor uložio 50 miliona €, Radni tim je smatrao da investitor treba radi nastavka investiranja da pruži neki vid garancije, da prezentira na osnovu čega je izvršio

toliko investiranje, kao i da dostavi predlog daljeg investicionog ulaganja. Investitor je naveo da ima 20 miliona € za završetak grubih radova, kao i sredstva za 80% investicije, dok bi dodatnih 20% obezbijedio putem kreditne podrške.

- d) Uvidom u listove nepokretnosti (sa sajta Uprave za nekretnine, prema podacima ažuriranim 11.2.2013.) i to br.592, KO Reževići 1, utvrđuju se da je Nega Tours Montenegro doo nosilac prava svojine, u obimu prava 1/1 na zemljištu površine 18.151 m², od čega 4.781 m² pod objektima, i na objektima ukupne površine 23.268 m²(etažna razrada), osnov sticanja kupovina, u listu nepokretnosti je upisan teret morsko dobro na cijeloj površini; u listu nepokretnosti br.96, KO Reževići 1, upisan je kao nosilac svojine u obimu prava 1/1, po osnovu sticanja-kupovina, na zemljištu površine 22.974 m², od čega pod objektima 1.208 m², a na objektima 560 m², bez tereta. Dakle Nega Tours je ukupno vlasnik 41.125 m², od čega se pod objektima nalazi, prema listovima nepokretnosti 5.989 m².

Prema Ugovoru investitor je stekao svojinu na zemljištu ukupne površine 35.863 m², i svojinu nad objektima ukupne površine 5.979 m². Utvrđeno je da investitor nije pristupio ispunjenju osnovne ugovorne obaveze, pa je umjesto rekonstrukcije, nakon rušenja kupljenih objekata započeo izgradnju novih znatno većih objekata po površini. Proizilazi da je rušio objekte i ulagao sredstva u izgradnju objekata i u tom pravcu vršio izmjene u prostoru i na drugi način (povećao površinu zasijecanjem brda). Radni tim nema dokaze da je s tim u vezi zaključen aneks Ugovora, kao i da su vršene izmjene planske dokumentacije koje bi omogućavale izdavanje dozvola za ovu vrstu investicija i učinile ih pravno valjanim. Ove aktivnosti morale su biti poznate nadležnim organima lokalne samouprave i državne uprave kada se ima u vidu da se radi o značajnim promjenama u prostoru, a uspostavljena prava i obaveze iz Ugovora to ne omogućavaju. Iz navedenog nameće se obaveza preispitivanja interesa za dalju poslovnu saradnju sa investitorom koja bi u tom slučaju podrazumijevala bitno drugačiji način regulisanja obaveza investitora i prava države. Međutim, Radni tim je od investitora tražio da dostavi predlog daljeg investicionog ulaganja. Investitor ga nije dostavio. Istovremeno tražen je aneks Ugovora na koji se investitor pozivao i ukazivao da je na osnovu njega vršio rušenje i investicioni program, nije ga dostavio. Radni tim je tražio izjašnjenje kakvu garanciju nudi kao obezbjeđenje za realizaciju investicije u pisanoj formi. Investitor nije dostavio. Pri ovakvom činjeničnom stanju, Radni tim je mišljenja da Vlada treba raskinuti ugovor.

3. HTP „BOKA“AD HERCEG NOVI

- a) Ugovor je zaključen 2007. godine između Fonda za razvoj, Republičkog fonda penzijsko-invalidskog osiguranja, Zavoda za zapošljavanje i privrednog društva „Vektra Montenegro“ doo Podgorica. Anex je zaključen 30.8.2011. godine, kojim je utvrđena obaveza garancije i mjenica kao sredstvo obezbjeđenja, kao i upis hipoteke na nepokretnosti u iznosu od 2.5 miliona eura. Takođe, Anexom Ugovora, početak realizacije investicionog programa za svaki hotel pojedinačno vezan je za datum usvajanja planskog dokumenta. Rok za realizaciju shodno Anexu ugovora je 3 godine od dana usvajanja prostorno planske dokumentacije.
- b) U Informaciji je konstatovano da je opština Herceg Novi 2010.godine donijela Odluku o usvajanju urbanističkog projekta za hotel Tamaris i Odluku o usvajanju urbanističkog projekta za hotel Plaža. Takođe, se navodi da rokovi za investiciju još nijesu istekli te da je pokretanje procedure otvaranja stečajnog postupka određeni rizik. Istovremeno se naglašava da je klauzulom 7.1 Ugovora definisan isključivo jedan uslov za raskid ugovora i to ukoliko dodje do statusne promjene Kupca, pokretanje stečajnog postupka nad Kupcem, ako Kupac ne dostavi neku od garancija za dobro izvršenje posla ili ne dostavi mjenicu iz Ugovora. Konačno u Informaciji je navedeno da se rješenje problema može tražiti i kroz rješenje problema sa NLB bankom.
- c) Organizovan je sastanak sa investitorom, kojem su prisustvovali i predstavnici NLB banke. Na navedenom sastanku Radnom timu su prezentovane činjenice kojima se potvrđuje da je investitor raspoložen za dalji nastavak investicija. Međutim, pored navedenog, takođe je Radnom timu prezentovano da se nesporno investitor nalazi u finansijskoj krizi. Kao rješenje, od strane NLB banke, ponudjena je zamjena predmeta hipoteka između već uspostavljene hipoteke NLB banke (hotel MOC u Bečićima i imovinu kompanije Horizon Logistic) na hotelima koje su dio imovine Vektra Boka (Hotel, Plaža, Tamaris, Igalo...).
- d) Razmatrajući odredbe Ugovora i Anexa Radni tim je utvrdio da rokovi za investiciju nijesu istekli. Međutim, nad Vektrom Montenegro doo Podgorica je Rješenjem od 20.12.2012. godine pokrenut stečajni postupak. Dakle nastupile su pravne posljedice stečaja. Akcije koje je saglasno Ugovoru kupila Vektra Montenegro ulaze u stečajnu masu, kojom raspolaže stečajni sud, tj.stečajni upravnik, a ishod postupka je reorganizacija ili bankrotstvo.Odredba Ugovora da se isti raskida ukoliko se pokrene stečajni postupak nad Kupcem-investitorom gubi smisao iz razloga što su akcije ušle u stečajnu masu.

III UGOVORI O DUGOROČNOM ZAKUPU

1. UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU ZEMLJIŠTA NA LOKALITETU ROSE U OPŠTINI HERCEG NOVI

- a) Ugovor je zaključen između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Equest Capital Limited Jersey, UK i Northstar doo Podgorica, 11.septembra 2009.godine.
- b) U Informaciji je konstatovano da su od strane Vlade Crne Gore kao zakupodavca do danas ispunjeni svi preduslovi, sa izuzetkom preduslova koji se odnosi na potpisivanje predugovora između Konzorcijuma i Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom kojim se obezbjeđuje korišćenje akvatorijuma. Zakupac se u oktobru 2012.godine obratio Vladi Crne Gore sa zahtjevom za prolongiranje datuma stupanja na snagu Ugovora, a time i obaveza koje na osnovu toga slijede.
- c) Kontakta predstavnikom Zakupca uspostavljen je telefonskim putem
- d) S obzirom na činjenicu da je Radni tim informisan od strane JP Morsko dobro da se Zakupac u decembru 2012. godine obratio JP Morsko dobro radi ispunjenja jednog od preduslova za realizaciju Ugovora i pokazao namjeru da realizuje Ugovor, Radni tim predlaže da mu se hitno uputi Obavještenje o roku, u smislu odredbe iz člana 121. Zakona o obligacionim odnosima, u kojem je obavezan da ispuni preduslove za zatvaranje Ugovora. Konkretno da obezbijedi Ugovor sa imenovanim operaterom i dostavi činidbenu garanciju u formi i iznosu u skladu sa Ugovorom (1 milion €), zaključno sa 01.junom 2013. godine. Naprijed navedeno se predlaže iz razloga što će potpisivanjem Ugovora sa JP Morsko dobro, Vlada Crne Gore, ispuniti sve preduslove za zatvaranje osnovnog Ugovora.

2. UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU 25.455 m2 ZEMLJIŠTA NA POLUOSTRVU RATISLAVA U OPŠTINI ULCINJ

- a) Ugovor je zaključen 1999. godine između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i investitora Montenegro 2000 Consulting and Development Company.
- b) U Informaciji je konstatovano da je investitor bio u obavezi da najkasnije nakon završetka ljetnje turističke sezone 2012. godine otpočne glavne građevinske

radove na izgradnji novog hotelskog kapaciteta, shodno ugovorenom investicionom planu.

- c) Organizovan je sastanak sa predstavnikom Zakupca koji navodi da je zbog problema sa lokalnom samoupravom, u dijelu koji se odnosi na plansku dokumentaciju, uzurpaciju određenog zemljišta, pa s tim u vezi i probleme sa državnim organima, onemogućenda pravno i faktički realizuje ne samo cilj Ugovora o zakupu, već i da uđe u posjed predmetnih nekretnina. Dakle, u pitanju su problemi koji zahtijevaju urgentno i u više pravaca reagovanje državnih organa. Pri tom je prioritarno donošenje planskih dokumenta. Na sugestiju Radnog tima, nakon sastanka sa predsjednikom opštine Ulcinj, po navodima Zakupca stavljeno mu je u izgled plaćanje komunalija u iznosu od 9 miliona € (250€/m²).
- d) U vezi sa navedenim, Radni tim smatra da je neophodno preduzeti sve aktivnosti, kako od strane lokalne samouprave, tako i od strane nadležnih državnih organa, u pravcu obezbjeđenja prava Zakupca da uđe u posjed i započne investiciju. Nakon obezbjeđenja neophodnih preduslova, predlaže se zaključivanje Anexa, koji će pored precizno definisane dinamike realizacije investicionih obaveza, jasno definisati raskidne uslove.