

Informaciju o statusu realizacije investicionog Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast

Zaključkom Vlade Crne Gore broj: 08-3474 od 30. decembra 2016. godine, Vlada je usvojila Informaciju o realizaciji Zaključaka Vlade broj: 08-2004, sa sjednice održane 20.08.2015. godine, s inoviranim Predlogom aneksa br. 2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast i Predlogom ugovora o hipoteci. Takođe, navedenim zaključcima Vlada je prihvatila Aneks br. 2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran” AD Perast i Predlog ugovora o hipoteci, i ovlastila prodavce da u ime Vlade potpišu predmetni Aneks i Ugovor o hipoteci.

Pored navedenog, predmetnim zaključkom Vlada je zadužila i Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte da, u skladu s ugovorenim obavezama, nastave praćenje aktivnosti na realizaciji ove investicije i da o tome redovno izvještavaju Vladu.

Uvodne konstatacije o Ugovoru za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD i Aneksa I Ugovora

Ugovor za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD zaključen je 20.10.2006. godine između Prodavaca (Fond za razvoj Republike Crne Gore, Republičkog fonda penzijskog i invalidskog osiguranja i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore), Vlade Republike Crne Gore i „Imobilia” d.o.o. Budva kao Kupca.

Takođe, ugovorne strane su 16.11.2009. godine zaključile Aneks br. 1 Ugovora kojim je u članu 1 precizirano da je predmet ovog Aneksa izmjena odredbi Ugovora „u pogledu podatka o roku za početak realizacije Investicionog programa i visini iznosa bankarske garancije”, što je dalje precizirano u članu 5 Aneksa na način, što je Kupac bio u obavezi da najkasnije do 15.11.2009. godine preda Savjetu za privatizaciju „prethodno prihvatljivu Garanciju za ispunjenje Investicionog programa na iznos od 3.000.000€ imajući u vidu obaveze preuzete po osnovu obaveze ispunjenja Investicionog programa i ostalih obaveza Kupca u skladu sa članom 7 i članom 8 Ugovora.”

Navedenim Aneksom u članu 3 Kupac se obavezao da „ispuni svoju obavezu da investira u Društvo u svemu prema Investicionom programu, koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000€ u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u skladu sa Investicionim planom koji čini Prilog 1, ali ne dužim od 36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast”, što će biti pismeno konstatovano od strane lica ili organa koji izabere Savjet za privatizaciju u skladu sa članom 6 Ugovora.

Aktivnosti nakon zaključenja Aneksa II Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD

Shodno Zaključku Vlade Crne Gore broj: 08-3474 od 30. decembra 2016. godine, **ugovorne strane su 26. januara 2017. godine potpisale Aneks II Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast” AD**, kojim je u Preambuli definisano da:

- „do dana potpisivanja ovog Aneksa nije realizovana obaveza Kupca koja se odnosi na realizaciju Investicionog programa, shodno članu 3 Aneksa br.1 kojim je

- definisano da je Kupac obavezan da investira u Društvo u svemu prema Investicionog programu koji čini Prilog 1 Ugovora i koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000€, u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, ali ne dužem od 36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast" i da
- „je dana 29. decembra 2011. godine usvojen UP Perast, te da je neophodno uskladiti Novi investicioni program sa važećom planskom dokumentacijom".

Imajući u vidu navedeno, ugovorne strane su u članu 1 Aneksa II ugovorile izmjenu definicije „Garancija za ispunjenje" definicijom „Obezbjedenje ispunjenja" koja podrazumijeva ustanovljavanje hipoteke na imovini Branka Ćupića (osnivača i vlasnika kompanije „Imobilia" d.o.o. – Kupac) procijenjene na vrijednost od 3.679.000,00€ u korist Prodavaca i to najkasnije u roku od 30 dana od dana potpisivanja Aneksa (član 3), a koja može biti aktivirana u skladu sa članom 4 Aneksa.

U vezi sa tim, **ugovorne strane su 27. januara 2017. godine zaključile Ugovor o hipoteci čime je kupac dozvolio ustanovljenje hipoteke odnosno upis tereta hipoteke na imovini preciziranoj u članu 1 Aneksa II Ugovora.** Uprava za nekretnine, PJ Kotor 23. februara 2017.godine izvršila je upis hipoteke u LN 92 i 309, a na osnovu Ugovora o hipoteci.

Takođe, izmijenjena je definicija „Trajanje Investicionog programa" na način da ista predstavlja „vrijeme neophodno za realizaciju Novog investicionog programa i Biznis plana u potpunosti, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, u skladu sa Novim investicionim programom i Biznis planom, a vrijeme realizacije programa počinje od dana potpisivanja Aneksa II ugovora i trajeće najduže 48 mjeseci od dana potpisivanja."

Aneksom II u članu 2 definisana je i obaveza za Kupca da će investirati u Društvo, u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, u svemu prema Novom investicionom programu i Biznis planu koji čini Prilog II Aneksa odnosno u svemu prema Urbanističkom projektu grada Perasta, a koji se odnose na ulaganja ne manja od 10.000.000€ na način što će:

- Ministarstvu održivog razvoja i turizma, kao nadležnom državnom organu, najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa II ugovora u skladu sa zakonom definisanom procedurom i zahtjevanom dokumentacijom, predati potpun zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju Hotela;
- Najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana izdavanja građevinske dozvole od strane nadležnog ministarstva, otpočeti sa realizacijom pripremnih građevinskih radova, u skladu sa prethodno izdatom građevinskom dozvolom, što će biti konstatovano zapisnikom nadležnog inspeksijskog organa;
- Najkasnije u roku od dvije godine od dana dobijanja građevinske dozvole realizovati 50% ukupnih sredstava za investiciona ulaganja, shodno ugovorenom Novom investicionom programu i Biznis planu, što će biti konstatovano izvještajem Kontrolora;
- Najkasnije u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa II u potpunosti u kvalitativnom i kvantitativnom smislu realizovati, shodno ugovorenom Novom investicionom programu i Biznis planu i Urbanističkom Projektu grada Perasta staviti u funkciju hotel kategorije 5 ***** , što će biti konstatovano izvještajem Kontrolora.

Shodno Aneksu II Ugovora, dinamika ulaganja i realizacija investicije u izgradnju kompleksa predviđena je u narednom 4 (četvorogodišnjem) periodu. Biznis planom predviđena je izgradnja u 3 faze:

- I faza - podrazumijeva geodetsko snimanje kompleksa, izrada projektnog zadatka, pribavljanje potrebnih saglasnosti od nadležnog ministarstva, izrada idejnog i glavnog projekta, pribavljanje potrebnih dozvola za izgradnju, raspisivanje tendera za odabir izvođača radova i izvođenje pripremnih radova i to sve u roku od 12 mjeseci;
- II faza - predviđa izvođenje glavnih građevinskih radova u roku od 28 mjeseci, dok
- III faza - obuhvata izgradnju opreme i uređaja, sprovođenje postupka pribavljanja odobrenja uz upotrebnu dozvolu i predaja objekta na korišćenje u roku od 8 mjeseci za koje je planirano završavanje obaveza.

S obzirom da je Vlada Crne Gore usvojila Akcioni plan za sprovođenje odluka Komiteta UNESCO-a za Kotor, kojim je stavljen privremeni moratorijum na dalju gradnju na teritoriji opštine Kotor, a da je shodno Aneksu II Ugovora, čl.2 obaveza Kupca bila da do 27. jula 2017. godine Ministarstvu održivog razvoja i turizma, kao nadležnom državnom organu, preda potpun zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela, predstavnici investitora obratili su se 20. jula 2017. godine (sedam dana prije isteka roka) Prodavcima - potpisnicima Ugovora, kojim su tražili produženje rokova shodno članu 2 iz pomenutog Ugovora, kako bi investitor kao i Vlada ispunili obaveze preuzete Ugovorom.

Vlada Crne Gore usvojila je u novembru 2017. godine Procjenu uticaja na baštinu za prirodno i kulturno – istorijsko područje Kotora (HIA).

Odlukom o dopuni Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore u članu 1 definisno je da se zabrana građenja ne odnosi na prostor obuhvaćen urbanističkim projektom Perast i Urbanističkim projektom Starog jezgra Kotora, odnosno predloženo je da se zabrana građenja ne odnosi na objekte koji se rekonstruišu radi sanacije, održavanja i korišćenja, u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita i koji su izgrađeni u skladu sa zakonom, na izgradnju objekata podzemne komunalne infrastrukture, kao ni na prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom Perasta i Urbanističkim projektom Starog jezgra Kotora. Predmetna odluka usvojena je na sjednici održanoj 16. novembra 2017. godine Zaključkom broj: 07-3530.

U vezi sa prethodno navedenim, 03. novembra 2017.godine Investitor „Imobilia“ doo, Budva (Kupac), dostavio je Ministarstvu održivog razvoja i turizma zahtjev za saglasnost na idejno rješenje glavnom arhitekti, u skladu sa novim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 064/17).

Imajući u vidu navedene činjenice koje se odnose na dinamiku izvršenja ugovornih obaveza koje su precizirane Aneksom II Ugovora, a u cilju pripreme sveobuhvatne informacije Šekretarijat se dopisom broj: 02/2-3/5 od 8. decembra 2017. godine obratio kompaniji „Imobilia“ d.o.o. kao ugovornoj strani, za dostavljanje informacija o realizovanim aktivnostima u periodu od potpisivanja Aneksa II zaključno sa decembrom tekuće godine.

Kompanija je dopisom broj: 76/17 od 14. decembra 2017. godine informisala da je odmah po potpisivanju Aneksa 2 pristupila odabiru projektantske kuće za izradu projektne dokumentacije za hotelski kompleks „Jadran“ kao i da je izabran projektantski biro ING INVEST iz Podgorice da uradi kompletnu projektnu dokumentaciju. Takođe, obzirom na Vladinu mjeru na navedeni Akcioni plan u pogledu zabrane gradnje, Investitor je izložio hronologiju navedenih aktivnosti sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma. U vezi sa tim, u dopisu je navedeno da je 3. oktobra 2017. godine u Ministarstvu održan sastanak kome su prisustvovali: savjetnik u kabinetu Predsjednika Vlade Crne Gore, generalna direktorica Direktorata za planiranje prostora, generalni direktor Direktorata za građevinarstvo, generalni direktor Direktorata za kulturnu baštinu, direktorica Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore i predstavnici kompanije „Imobilia“ d.o.o. na kome su, po navodima iz predmetnog dopisa, donešeni sledeći zaključci:

- Da investitor počne sa adaptacijom postojećih objekata s aspekta mogućnosti koje nudi novi Zakon o planiranju i izgradnji objekata
- Da u što kraćem roku preda Idejno rješenje Upravi za zaštitu kulturnih dobara za dobijanje mišljenja, sa konzervatorskog aspekta,
- Da ukoliko Investitor dobije pozitivno mišljenje od navedene Uprave da se Idejno rješenje da Glavnom arhitekti na saglasnost, što je uslov za prijavu gradnje;
- U periodu do dobijanja traženog mišljenja Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo kulture će dati predlog Vladi o ukidanju Moratorijuma za grad Perast i Stari grad Kotor, obzirom da tu nema nove gradnje, već samo obnova urbane matrice.

U međuvremenu Investitor, kompanija „Imobilia“ dobio je: pozitivno mišljenje na Idejno rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara sa Cetinja i pozitivno mišljenje na Idejno rješenje Glavnog državnog arhitekte.

Dopisom smo takođe informisani da je kompanija sada u obavezi da prije podnošenja prijave radova nadležnoj inspekciji, pribavi sve neophodne saglasnosti za građenje od javnih ustanova, vodovod i kanalizacija, elektro-distribucije, zaštite životne sredine i druge. S tim u vezi „Imobilia“ d.o.o. predala je zahtjeve za sve neophodne saglasnosti, nakon čega su ih navedene ustanove/preduzeća obavjestili da isti još uvijek nisu započeli aktivnosti na izdavanju saglasnosti po novom Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Takođe, predmetnim dopisom navedena kompanija je informisala, da su radovi na adaptaciji u palati Smekja u toku, kao i radovi na rekonstrukciji ostalih objekata za koje su potpisani ugovori o izvođenju građevinskih radova, postavljanju kamena na izgradnji i montiranju uzornih soba za Palatu Smekja i ostale objekte hotela.

Uzimajući u obzir navedeno, predlažemo da Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte usvoji sljedeće

ZAKLJUČKE

1. Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte na sjednici održanoj ____ decembra 2017. godine razmotrio je Informaciju o statusu realizacije investicionog Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ AD Perast.
2. Zadužuje se Savjet za privatizaciju i kapilne projekte da Informaciju iz tačke 1 ovih Zaključaka dostavi Vladi Crne Gore na razmatranje i usvajanje.