

INFORMACIJA O STATUSU REALIZACIJE ZAKLJUČAKA VLADE CRNE GORE, BROJ: 07-3770 SA SJEDNICE OD 7. DECEMBRA 2017. GODINE

Vlada Crne Gore je, na sjednici od 7. decembra 2017. godine, donijela zaključke, broj: 07-3770, kojima je usvojila Informaciju o realizaciji aktivnosti na projektu Luštica Bay u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine.

S tim u vezi, tačkom 4 navedenih zaključaka zadužuju se Ministarstvo finansija i Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, intenziviraju aktivnosti po pitanju odobravanja zalaganja prava iz Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine.

Obzirom na navedeno, na pomenutu temu je na inicijativu Ministarstva finansija održano niz sastanaka, shodno kojima je kompanija "Luštica Development" AD Tivat bila u obavezi da dostavi verziju Predloga odluke, kojom bi se definisali osnovni principi za zalaganje prava iz Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine i predloženi principi bili obavezujući prilikom zalaganja prava iz Ugovora o zakupu i izgradnji i predstavljali okvir za pripremu svakog narednog ugovora koji bi kompanija "Luštica Development" AD Tivat zaključila sa bilo kojom bankom u Crnoj Gori, ali su od pomenutog Predloga odluke odustali i ovom ministarstvu dostavili Predlog Ugovora o zalozi, uz dopis broj 124/2019 od 15.03.2019. godine i dopunu istog uz koji su dostavili i Predlog Ugovora o zalozi udjela, Predlog Ugovora o zalozi potraživanja, Predlog Ugovora o zalozi na pokretnim stvarima, Predlog Ugovora o hipoteci i Predlog Ugovora o zalozi računa.

Naime, u skladu sa članom 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, kompanija "Luštica Development" AD Tivat dostavila je Ministarstvu finansija zahtjev za pokretanje procedure za izdavanje saglasnosti Vlade Crne Gore za zalaganje (i) prava korišćenja iz Ugovora o zakupu i izgradnji na određenim parcelama, kao i (ii) nepokretnosti – hotela "The Chedi" sa pripadajućim sadržajima i infrastrukturu i glavne marine Luštica Bay sa 176 vezova, zajedno sa obavezujućim odredbama i uslovima za finansiranje izgradnje hotela "The Chedi" i marine "Luštica Bay", sa pratećim objektima i infrastrukturu, koje je kompanija "Luštica Development" AD Tivat usaglasila sa Crnogorskom komercijalnom bankom AD Podgorica i OTP Bankom, kao Zajmodavcem.

Nadalje, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), u cilju pokretanja procedure za izdavanje saglasnosti za zalaganje prava korišćenja iz Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, Ministarstvo je tražilo mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, M br. 13/19 od 30.04.2019. godine, u krajnjem je navedeno da Zaštitnik smatra da zaključenje Ugovora o zalaganju računa, Ugovora o zalaganju pokretne imovine, Ugovora o zalaganju potraživanja i Ugovora o zalaganju akcija, nijesu protivni Zakonu, niti Ugovoru o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, koji je dao to pravo, ali mogu predstavljati rizik ekonomske

prirode, ukoliko kompanija "Luštica Development" AD Tivat ne bude ispunjavala obaveze iz ugovora o zalogama, jer će Zajmodavac OTP Bank NYRT i Crnogorska komercijalna banka AD Podgorica kontrolisati i potraživanje Države Crne Gore iz Ugovora o zakupu i izgradnji, a koji se tiču isplate zakupnina i ostalih potraživanja iz tog Ugovora.

Imajući u vidu navedeno, sa posebnim osvrtom na ovako dato mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Ministarstvo finansija je stava da na predmetne ugovore treba dati saglasnost, ali uz obavezu da Ugovori o kreditnom zaduženju sa bankom budu isključivo namjenski, te da banka kroz svoje mehanizme preuzme kontrolnu ulogu i na taj način prati da se novac namjenski koristi, kao i da u slučaju nenamjenskog trošenja sredstava o tome odmah informiše Ministarstvo finansija.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaze Vlada Crne Gore i članu 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, kojim je propisano da Vlada priznaje i prihvata da se zajmodavcima treće strane koji su zajmodavci Projektne kompanije mogu odobriti, što podliježe odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom Projektne kompanije, uključujući po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, drugim povezanim ugovorima i imovinu projekta koja, između ostalog, može da da prava zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom, preuzmu određena prava po tim ugovorima (uključujući i pravo intervenisanja po Ugovoru o zakupu i izgradnji i/ili imenovanje odgovarajućeg osoblja, izvođača ili Projektne kompanije da preuzme, što u svakom trenutku podliježe relevantnim ugovorima, kontrolu takve imovine. Vlada je saglasna da (gdje je neophodno i/ili prikladno) prizna prava zajmodavaca treće strane u tom pogledu direktno takvim zajmodavcima kako to zahtijeva Projektna kompanija. Podložno pismenoj saglasnosti Vlade na nacrt takvih uslova i odredbi, Vlada će dozvoliti takvim zajmodavcima da vrše svoja prava po ugovorima odobravajući takav interes obezbjeđenja bez miješanja. Svaka dodjela od strane Projektne kompanije u smislu obezbjeđenja kako je prethodno opisano je ne oslobađa niti je ni na koji način rasterećuje od obavljanja svojih dužnosti i obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.