



INFORMACIJA

O AKTIVNOSTIMA NA VALORIZACIJI TURISTIČKIH LOKALITETA KOJI SU U PRETHODNOM PERIODU BILI PREDMET PRIVATIZACIJE

Programom rada Vlade Crne Gore 2025. godine predviđena je izrada Informacije o aktivnostima na valorizaciji turističkih lokaliteta koji su u prethodnom periodu kroz različite modele privatizovani.

Nakon privatizacije, jedan broj hotelsko-turističkih preduzeća je ispunilo ono što je ugovorom o privatizaciji bilo predviđeno, dok u znatnom broju preduzeća proces privatizacije nije dao pozitivan efekat. U većini slučajeva to je zavisilo od kvaliteta partnera koji su izabrani u zakonskoj proceduri, kao i od kompleksnosti naslijeđenih problema, tržišnih uslova, kvaliteta proizvoda i usluga i mnogih drugih ograničenja. Razlozi za nezapočete investicije za pojedine hotele su i neusklađenost planske dokumentacije sa rokovima definisanim odredbama ugovora, odnosno nepostojanje planskih pretpostavki za realizaciju investicija, kao i nedostatak finansijskih sredstava za realizaciju investicija.

U nastavku dostavljamo status za sljedeće projekte:

HOTEL „CRYSTAL RIVIJERA” PETROVAC (Ugovor o zajedničkom građenju)

Hotelska grupa „Budvanska rivijera” AD Budva i „Euromix Tours” DOO Budva zaključili su 20.05.2011. godine Ugovor o zajedničkom ulaganju (zajedničkom građenju) čiji je predmet zajedničko ulaganje u gradnju objekata na kp.br. 861/1 površine 9.370 m², kp.br. 861/2 površine 860 m² KO Petrovac, UP 8, DUP „Petrovac-Centar” Opština Budva. Ugovorom je predviđena izgradnja hotela kategorije 5 zvjezdica sa ukupno 279 smještajnih jedinica, od čega bi 48 smještajnih jedinica (A1) pripalo odvojenom hotelu „Crystal” u vlasništvu HG „Budvanska Rivijera” AD.

Zbog neispunjavanja ugovorne obaveze, a na osnovu Odluke Odbora direktora sa XII sjednice održane 02.09.2022. godine, pravni zastupnik HG „Budvanska rivijera” AD, podnio je Privrednom sudu Crne Gore protiv „Euromix-Trade” DOO Podgorica tužbe i to radi: isplate duga čija je vrijednost spora 1.141.693,31 eura, neispunjenja ugovornih obaveza, radi naknade štete-izmakle dobiti, čija je vrijednost spora 398.790,00 eura, radi ispunjenja ugovora – funkcionalnost objekta A1. Na osnovu uvaženog prigovora „Euromixtrade” doo, koji je izjavljen na predlog za izvršenje izvršnog povjerioca HG „Budvanska rivijera”, predmet je proslijeđen Privrednom sudu Crne Gore i isti je nastavljen po pravilima parničnog postupka.

Prema informacijama dobijenim od strane menadžmenta HG „Budvanska rivijera”, na osnovu Ugovora o pristupanju duga iz 2017. godine HG „Budvanska rivijera” je preuzela obavezu vraćanja kredita prema Investiciono-razvojnom fondu Crne Gore (IRF CG), a sada Razvojnoj banci Crne Gore, kao pravnom sljedbeniku IRF CG, u iznosu od 4 miliona eura i počev od 19.02.2021. godine, HG „Budvanska rivijera” plaća Razvojnoj banci Crne Gore mjesečne anuitete u iznosu od 52.162,56 eura. Imajući u vidu da višegodišnji poslovni odnos s „Euromix-Trade” DOO Podgorica opterećuje poslovanje Društva, da je medijacioni postupak pred Centrom za alternativno rješavanje sporova okončan bez uspjeha, pristupilo se izradi Sporazuma o regulisanju međusobnih prava i obaveza između HG „Budvanska rivijera” AD Budva i „Euromix-Trade” DOO Podgorica. Prema informacijama dobijenim od Društva, Odbor direktora

je mišljenja da zaključenje predmetnog Sporazuma doprinosi kvalitetnom i efikasnom rješavanju višegodišnjeg poslovnog odnosa i štiti prava i interese Društva. Osnov tog mišljenja su i Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti (Objekta A2 i posebnih djelova PD111 i PD 112 objekta B, sa uređenim platoom koji se nalazi u vlasništvu „Euromix Trade“ DOO) u Petrovcu, broj 04/1-5361 od 26.11.2025. godine, kao i Informacija Sektora finansijskog poslovanja i kontrolinga Društva, broj 04/1-5403 od 27.11.2025. godine.

Odbor direktora HG „Budvanska rivijera“, na III sjednici, održanoj 03.12.2025. godine donio je Odluku kojom je data saglasnost za zaključenje Sporazuma o regulisanju međusobnih prava i obaveza između HG „Budvanska rivijera“ AD Budva i „Euromix-Trade“ DOO Podgorica. Istom Odlukom je ovlašten izvršni direktor Društva da Sporazum potpiše i ovjeri pred nadležnim notarom.

Za zaključenje Sporazuma neophodno je pribaviti saglasnost za prenos prava svojine na nepokretnostima preciziranim u Sporazumu od Razvojne banke Crne Gore i saglasnost za potpisivanje predmetnog Sporazuma i prenosa prava svojine na nepokretnostima koje su predmet ovog Sporazuma od Opštine Budva i DOO „Mac-Sun Travel“ Podgorica.

Predviđenim Sporazumom HG „Budvanska rivijera“ se obavezuje da izvrši uplatu ukupnog iznosa utvrđenog Sporazumom u korist Razvojne banke, umanjenog za iznos kamate koja na dan izvršenja uplate nije dospjela, umjesto „Euromix“-a, najkasnije u roku od pet (5) dana od dana upisa prava svojine kod nadležnog organa na objektu „A2“, kao i na „PD111“ i „PD112“ LN 1174 KO Petrovac, kao i svako drugo potraživanje koje bi se moglo pojaviti nakon izvršene uplate, u pogledu glavnice, kamate i troškova otplate predmetnog kredita, bez ikakvog tereta ili obaveze za „Euromix-Trade“ DOO Podgorica.

S tim u vezi, HG „Budvanska rivijera“ se izričito odriče prava da od „Euromix-Trade“ DOO Podgorica potražuje bilo kakav iznos, naknadu, regres, refundaciju ili bilo kakvo drugo potraživanje po osnovu plaćanja duga po predmetnom kreditu, koji se odnosi na glavicu, kamatu i troškove otplate kredita, pod uslovima da stekne pravo svojine na nepokretnostima iz ovog Sporazuma te da „Euromix-Trade“ DOO Podgorica ne krši odredbe ovog Sporazuma.

U bitnom, na ime obaveza iz člana 2, 3 i 5 ovog Sporazuma, „Euromix-Trade“ DOO Podgorica prenosi pravo svojine na HG „Budvanska rivijera“ nad cjelokupnim objektom „A2“ koji je izgrađen na dijelu katastarske parcele broj 861/1, zgrada broj 1, LN 1174 KO Petrovac, sa svim navedenim, pripadajućim posebnim djelovima, spratnošću i površinom, kao i na poslovnim prostorima upisanim u LN 1174 KO Petrovac, kao kat. parcela 861/1, zgrada br. 2, PD 111 u površini 330 m² (označeno kao: objekat „PD111“), i kat. parcela 861/1, zgrada br. 2, PD 112, površine 330 m² (označeno kao: objekat „PD112“). Nadalje, zaključenjem ovog Sporazuma „Euromix-Trade“ DOO Podgorica neopozivo i bezuslovno ovlašćuje Društvo da se može uknjižiti kao isključivi vlasnik bez njegovog prisustva, njegovog posebnog odobrenja ili naknadne dozvole (clausula intabulandi) nad objektom „A2“, „PD111“ i „PD112“ i da se neopozivo odriče prava ulaganja žalbe ili drugog pravnog lijeka protiv rješenja o upisu prava svojine Društva nad objektom „A2“, „PD111“ i „PD112“.

Takođe, Sporazumom su detaljno regulisana pitanja zabilježbi na parceli broj 861/1 i objektu „A2“, „PD111“ i „PD112“, upisanim u Listu nepokretnosti broj 1174, KO Petrovac, pravo na jednostrani raskid, pozajmica, pravo korišćenja platoa, preraspodjela prostora, sanacija i otklanjanje nepravilnosti, izmakla dobit, brisanje zabilježbi u korist HG „Budvanska rivijera“, kao i obavještanje Privrednog suda Crne Gore u vezi tekućih postupaka u predmetima P.br.660/21, P.br.666/22, P.br.667/22, P.br.668/22 i P.br.102/22. Sporazumne strane su saglasne da će postupak po tužbi za izmaklu dobit između Društva i „Euromix-Trade“ DOO Podgorica, poslovne oznake P.br.665/22, nastaviti pred Privrednim sudom Crne Gore.

HOTEL „AS“ PERAZIĆA DO **(Metod prodaje - kroz Javno oglašavanje)**

Ugovor o kupoprodaji hotela „As“ između HTP „Budvanska rivijera“ AD, Vlade Crne Gore i AD ZAO „NEGA TOURS“ Moskva kao i Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ između Vlade Crne Gore i Akcionarskog društva ZAO „NEGA TOURS“ zaključen je 24.05.2002. godine. Nadalje, 01.09.2009. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji kojim je izvršena prodaja kompanije „NEGA TOURS“ kao knjižnog vlasnika hotela „As“ u Perazića Dolu kompaniji „MONTENA INVEST“ LTD. Prilikom kupovine kompanija „MONTENA INVEST“ LTD je prihvatila obaveze iz Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ i Ugovora o kupoprodaji hotela potpisanih 24.05.2002. godine. Zbog kašnjenja u ispunjenju investicione obaveze, Vlada Crne Gore je pokrenula postupak raskida Ugovora pred nadležnim sudom, kao i postupak po krivičnoj prijavi za dostavljanje nenaplative garancije.

Podsjećanja radi, prethodnom zaključku prethodio je sastanak koji je organizovan na inicijativu zainteresovanog investitora za projekat, hotel „As“ u Perazića dolu. S obzirom na to da nakon sastanka nije postojala dalja inicijativa od strane potencijalnog investitora, te da je u međuvremenu pokrenuta i protiv tužba od strane „Nega tours“ protiv Države, zbog ništavnosti Aneksa ugovora, izostala je izrada Analize, koja je bila predviđena predmetnim zaključkom. Imajući u vidu da su u toku postupci pred Privrednim sudom Crne Gore i Višim sudom – Specijalno odjeljenje po optužnici Specijalnog državnog tužilaštva, potrebno je i neophodno sačekati ishode u tim postupcima.

Prethodno Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, zbog kompleksnosti projekta Hotela „As“ Perazića Do, formiralo međuresornu Radnu grupu br. 04-330/24-676/6 od 04.07.2024. godine od predstavnika prethodnog Ministarstva turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Ministarstva finansija, kao i predstavnika HG „Budvanska rivijera“ AD Budva, a čiji je zadatak da izvrši analizu trenutnog stanja, kao i analizu budućih mogućnosti i aktivnosti, oko dalje valorizacije predmetne lokacije i donošenja odluka po istima. Imajući u vidu da je u međuvremenu došlo do kadrovskih promjena u pojedinim institucijama te da je određenim članovima, koji su bili predstavnici u Radnoj grupi, prestao mandat, Radna grupa nije bila u mogućnosti da izvrši zadatak.

S obzirom na to da pronalaženje rješenja u vezi sa valorizacijom predmetne lokacije zavisi od mišljenja Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa, u smislu pozicije Države u postupcima koji se vode pred nadležnim sudom, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pokrenulo je postupak formiranja međuresorne Radne grupe, koju pored njihovih predstavnika čine i predstavnici Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa, Ministarstva turizma, a čiji je zadatak da izvrši analizu trenutnog stanja, kao i analizu budućih mogućnosti i aktivnosti, oko dalje valorizacije predmetne lokacije i donošenja odluka po istima. Takođe, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je iniciralo da Ministarstvo turizma dostavi kompletne spise predmeta, kako bi se pristupilo izradi analize, a u cilju sprovođenja aktivnosti Radne grupe.

HOTEL „MEDITERAN“ ULCINJ **(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)**

Sporazum između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj kao prodavca i „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj kao kupca, potpisan je 12.10.2021. godine po kojem je 01.04.2022. godine definisan kao rok za početak investicije, a završetak 30.04.2025. godine. Po preliminarnom investicionom planu predviđen je iznos ulaganja od 13.000.000,00 eura, dok je po konačnom investicionom planu definisan iznos investicije (nakon usvajanja Glavnog projekta) u ukupnom iznosu od 15.100.000,00 eura.

U cilju adekvatne kontrole realizacije investicionih aktivnosti kupca omogućeno je da Vlada Crne Gore vrši adekvatan nadzor nad projektom, preko angažovanog Kontrolora.

U skladu sa Sporazumom, investicija do 30.04.2025. godine treba da iznosi 13.000.000,00 eura, odnosno u skladu sa Dinamičkim planom 15.100.000,00 eura, odnosno do 31.12.2024. godine u skladu sa Dinamičkim planom 13.055.000,00 eura. Investitor je uložio 8.038.335,81 eura bez PDV-a, odnosno 9.512.036,98 eura sa PDV-om. Stoga, Investitor nije ispoštovao iznos investicije predviđen Sporazumom. U 2024. godini Investitor je uložio 1.888.175,37 eura bez PDV-a, odnosno 2.174.173,41 eura sa PDV-om.

Sporazumom nije predviđena garancija koja je bila predviđena ranijim Ugovorom, pri čemu angažovani Kontrolor nije dobio na uvid ni garanciju koja je ranije bila predviđena Ugovorom, prije Sporazuma, a koja je trebalo da bude u posjedu Prodavca.

Zaključak Kontrolora vezano za predmetnu investiciju je da se prema Sporazumu o regulisanju međusobnih odnosa između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj, i investicionom programu koji je dostavljen uz Sporazum, radovi otpočeli, investicija se vodi na kvalitetan način i da su kroz I fazu radova, depadansi „Ljubljana“, „Zagreb“, „Sarajevo“ i „Cetinje“ završeni i useljeni, sa kašnjenjem u prosjeku od 3 do 6 mjeseci. Za prethodno navedeno investitor je uložio predviđenih 3.000.000,00 eura i ispunio kvalitativni i kvantitativni uslov.

Što se tiče II faze radova, odnosno depadansa „Skoplje“ i centralnog objekata - hotela, zaključak je da je dovršen depadans „Skoplje“, ali da nije započet adekvatno centralni objekat - hotel. Kvalitativni i kvantitativni uslovi u ovom slučaju nijesu ispunjeni.

Napominjemo da je u prethodnom Izvještaju Kontrolora, konstatovano da je u međuvremenu došlo do izmjene propisa u dijelu statičke i seizmičke analize u dijelu Hotela, gdje je od 01.01.2023. godine obavezno usaglašavanje projekata sa Eurocode standardima koji su umnogome složeniji od dosadašnjih, te je neophodna ponovna analiza konstrukcije hotela. Do promjene propisa došlo je na početku druge investicione godine, a svakako nakon potpisivanja Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa, pa samim tim, mogućnost rušenja hotela nije se mogla predvidjeti Sporazumom.

Shodno prethodno navedenom, prethodnom Ministarstvu turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, aktom broj 01-330/24-195/1 od 23.01.2024. godine, obratio se pravni zastupnik investitora „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj, kojim je zatražen dodatni rok za izgradnju centralnog objekta - hotela, a što bi, ukoliko se odobri dodatni rok od jedne godine podrazumijevalo usaglašavanje i potpisivanje Aneksa Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa koji je zaključen između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD i „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj.

Uz navedeni dopis, dostavljeno je stručno mišljenje odgovornog projektanta konstrukcije, na mogućnost rekonstrukcije i ojačavanje glavnog objekta hotela „Mediteran“. U stručnom mišljenju investitoru je preporučeno da izvrši uklanjanje postojećeg objekta i da izgradi novi, koji bi zadovoljio aktuelne propise i koji bi bio prilagođen boljoj funkciji objekta.

S obzirom na to da je HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj potpisnik Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa, prethodno Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, aktom br. 01-330/24-195/2 od 23.02.2024. godine obratilo se navedenom Društvu kako bi razmotrili opravdanost zahtjeva „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj, a shodno članu 5 Sporazuma, koji je predvidio mogućnost produženja roka za završetak investicione obaveze, kao i da organi upravljanja Društva donesu Odluku o eventualnom potpisivanju novog aneksa kojim bi se dozvolilo dodatni rok, od jedne godine, u kojem bi se stvorili preduslovi za početak investicije izgradnje centralnog objekta - hotela.

Shodno sugestiji ovog ministarstva u cilju sagledavanja stvarnog stanja na terenu, HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, obezbijedila je dodatno stručno mišljenje po pitanju navedene problematike. Sudski vještak građevinske struke, takođe u svom Nalazu i Mišljenju potvrdio je da postoji visok nivo seizmičkog rizika za predmetni objekat odnosno, da konstrukcija predmetnog objekta nema traženu seizmičku otpornost koju propisuje Eurokod 8.

Odbor direktora HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj na sjednici od 29.04.2024. godine donio je Odluku br. 230, kojom se odobrava dodatni rok za završetak investicione obaveze na zahtjev „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj, te da će ugovorne strane, a nakon upoznavanja Vlade Crne Gore sa problematikom, pristupiti potpisivanju novog Aneksa Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa.

Novi Aneks Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa između Ugovornih strana predviđa izmjene isključivo u dijelu članova 3. i 5. Sporazuma, kojima je definisan rok za izvršenje investicione obaveze, i istim se odobrava dodatni rok od dodatnih godinu dana, dok sve ostale odredbe predmetnog Sporazuma ostaju na snazi i neizmijenjene.

Prethodno Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, uputilo je Vladi Crne Gore, Komisiji za ekonomsku politiku i finansijski sistem, u junu 2024. godine, Informaciju o zaključenju Aneksa Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Bećović Menagment Group“ DOO Ulcinj. Nakon razmatranja Komisije odgođeno je odlučivanje o predmetnoj Informaciji i doneseni su Zaključci br. broj 07-010/24-3173 od 11.06.2024. godine, da tadašnje Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera formira radnu grupu u čijem sastavu će biti savjetnik potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku, predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj koja će u roku od 60 dana, pripremiti analizu stanja od potpisivanja ugovora i aneksa I i II od 2005. i 2006. godine, a koja će obuhvatiti i Informaciju o razlozima za predlaganje raskida ugovora (Zaključak Vlade broj: 07-23 od 28.05.2020. godine), razlozima za potpisivanje Sporazuma o regulisanju međusobnih odnosa ugovora (Zaključak Vlade broj: 04-4629/2 od 30.09.2021. godine) posebno iz aspekta oslobađanja Kupca članom 4 Sporazuma od obaveze dostavljanja bankarske garancije i s tim u vezi, Vladi Crne Gore predložiti model rješenja.

Shodno prethodno navedenom Zaključku, Ministarstvo turizma, formiralo je Radnu grupu br. 01-330/24-1164/14 od 16.12.2024. godine, da Vladi Crne Gore predloži model rješenja. Međutim, Radna grupa je otpočela sa radom nakon dostavljanja Izvještaja kontrolora o ispunjenosti obaveza iz Ugovora, Aneksa, Aneksa br.II Ugovora o kupoprodaji hotela „Mediteran“ Ulcinj, kao i Sporazuma o realizaciji međusobnih obaveza, a na dan 31.12. 2024. godine, kako bi imala potpunu informaciju o izvršenim ulaganjima u skladu sa Dinamičkim planom. Imajući u vidu kompleksnost zadataka, te da se analizira predmet od 2005. godine, odnosno aktivnosti tokom posljednjih 20 godina, cilj je da Radna grupa informiše nadležno Ministarstvo turizma o aktivnostima, do kraja I kvartala 2026. godine i predloži Vladi Crne Gore kompletnu informaciju sa predlogom za dalje postupanje na odlučivanje, a sve posredstvom Ministarstva turizma.

HOTEL „GALEB“ ULCINJ

(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)

Ugovor o kupoprodaji hotela „Galeb“ zaključen je 2006. godine između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj u stečaju i „Rokšped“ DOO Podgorica. Kupac i Prodavac su 2006. godine zaključili Anex, dok je Aneks I zaključen 2008. godine.

Razlozi zbog kojih je početak investicije odlagan je nedonošenje planske dokumentacije, kasnije nedostajuća finansijska sredstva kao i postupak pretvaranja pravo korišćenja na predmetnoj lokaciji u pravo svojine. Urbanističko-tehnički uslovi su izdati tek 2016. godine, dok je pravo svojine ostvareno tokom 2021. godine. Tokom 2022. godine „Rokšped“ d.o.o. je izvršio prodaju – prenos prava svojine sa udjelom od 1/1 dijela na nepokretnosti upisane u A i V listu nepokretnosti broj 4488 KO Ulcinj – kupcu „Sunny Palace“ d.o.o. Kotor, a u pitanju je lokacija bivšeg hotela Galeb u Ulcinju, nakon čega je potpisan Ugovor o pristupanju investicionoj obavezi između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ d.o.o. Kotor, čiji je predmet pristupanje glavnoj investicionoj obavezi „Rokšped“ d.o.o. u iznosu od 15.399.790 eura u svrhu izgradnje hotela sa pet zvjezdica.

Po navedenom Ugovoru, „Sunny Palace“ d.o.o. je bio u obavezi da pripremi novu tehničku dokumentaciju, a konačni investicioni plan je trebao da bude utvrđen od strane „Sunny Palace“ d.o.o. u roku od 90 dana po završetku glavnog revidovanog projekta. Glavni projekat je trebalo da bude završen u periodu od 18 mjeseci, od dana stupanja na snagu ugovora – I faza projekta. Kako je u maju 2023. godine isticao period od 18 mjeseci kada je trebalo da se prezentuje Glavni projekat, prethodnom Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma obratio se punomoćnik „Sunny Palace“ d.o.o., sa zahtjevom za zaključenje aneksa Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi od 01.07.2022. godine iz razloga jer je Vlada Crne Gore 26.04.2023. godine donijela Zaključak, broj 01-332/23-1981/2, kojim je konstatovano da je donijeta Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela „Galeb“. Odlukom je određeno da će se pristupiti izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta hotela „Galeb“ u granicama važećeg plana, obuhvatajući površinu od cca 4,25 ha, u roku od 6 mjeseci, od potpisivanja ugovora sa rukovodiocem planskog dokumenta.

Imajući u vidu da su predmetne izmjene u planskoj dokumentaciji onemogućile Investitora u daljoj realizaciji projekta, Odbor direktora HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj je dao saglasnost na predlog Aneksa i na elektronskoj sjednici od 23.06.2023. godine donio je Odluku broj 477/2 za zaključenje aneksa Ugovora o pristupanju investicionoj obavezi od 01.07.2022. godine, između HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i „Sunny Palace“ d.o.o. U cilju optimizacije vremena koje je planirano za ukupnu realizaciju investicije projekta, predstavnik investitora je predložio da rok od 18 mjeseci za izradu Glavnog projekta bude skraćen na 12 mjeseci.

Izrada planskog dokumenta je i dalje u toku. Trenutno se sprovode aktivnosti na pripremi konačnog mišljenja na korigovani Izvještaj o javnoj raspravi o Nacrtu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“ u Ulcinju od strane Savjeta za reviziju planskog dokumenta. Po dobijanju pozitivnog mišljenja Savjeta, Izvještaj će se objaviti na sajtu Ministarstva, nakon čega slijedi izrada Predloga planskog dokumenta.

S obzirom na to da utvrđivanje Investicionog plana, a shodno Ugovoru o pristupanju investicionoj obavezi, zavisi od izrade Glavnog projekta, koji se sprovodi u skladu sa planskom dokumentacijom, to se investicione aktivnosti po osnovu ovog projekta očekuju tek nakon usvajanja Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za lokalitet Hotela „Galeb“ u Ulcinju.

HOTEL „GRAND LIDO I APARTMANI LIDO“

Ugovor o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, Ulcinj (Metod prodaje-kroz stečajni postupak)

HTP „Ulcinjska rivijera“ AD u stečaju i „Capital Estate“ DOO Budva 2006. godine zaključili su Ugovor o kupoprodaji hotela „Grand Lido i apartmani Lido“. Predmet Ugovora je prodaja kompleksa Hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ koji je upisan u LN 2018 KO Donji Štoj. Kupoprodajna cijena iznosila je 10,8 miliona eura, dok je obaveza investiranja po Ugovoru iznosila 37.957.000 eura Anex Ugovora i Anex broj 2 Ugovora o kupoprodaji Hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ zaključeni su 2007. godine, dok je Anex broj 3 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, zaključen 24.07.2012. godine. Po navedenom Aneksu, početak predinvesticionih obaveza (rad na idejnom rješenju) „Capital Estate-a“ DOO Budva je uslovljen rješavanjem najmanje 30% ekološkog problema Port Milene, dok je početak investicionih obaveza „Capital Estate-a“ DOO Budva uslovljen rješavanjem najmanje 75% ekološkog problema kanala Port Milena.

S tim u vezi, Opština Ulcinj je 05.09.2018. godine pokrenula dvije tenderske procedure, objavljivanjem poziva za podnošenje ponuda za „Izgradnju infrastrukture u opštini Ulcinj -Izgradnja kanalizacione mreže u naseljima Kodre, Bijela Gora, Totoši i Donja Bratica“ u ukupnoj dužini od 14,45 km, kao i poziv za nadzor nad izvođenjem radova „Izgradnja infrastrukture u opštini Ulcinj“. Budući da se otpadne vode iz navedenih naselja direktno ulivaju u potok Bratica, a preko njega u Port Milenu, bez prethodnog tretmana, kao i da je u ovim naseljima fekalna kanalizacija trenutno spojena sa atmosferskom, cilj ovog

projekta je unapređenje sistema za otpadne vode, poboljšanje kvaliteta vode i unapređenje zaštite životne sredine na području „Port Milena“.

Projekat se finansira iz sredstava Ugovora o prenosu kreditnih sredstava koja su obezbijedena iz aranžmana zaključenog između Vlade Crne Gore i Evropske investicione banke za potrebe finansiranja projekta u opštini Ulcinj, u iznosu od 5.000.000,00 eura, zaključenog 03.10.2017. godine između Ministarstva finansija, Opštine Ulcinj, Ministarstva održivog razvoja i turizma i DOO „Project-Consulting“ - Podgorica. Ugovor za izvođenje radova, između Opštine Ulcinj i „SPIGA“ S.r.l. iz Italije, zaključen je 11.09.2019. godine na iznos od 3.364.738,45 eura. Ugovor za nadzor nad izvođenjem radova, između opštine Ulcinj i „C & S Di Giuseppe Ingegneri Association“ S.r.l. iz Italije, zaključen je 11.09.2019. godine na iznos od 186.610,00 eura. Radovi su zvanično započeti 13.12.2019. godine.

Prema posljednjim informacijama, dobijenim od Ministarstva ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera dana 09.12.2025. godine, aktivnosti za 2025. godinu uključivale su praćenje realizacije ugovora za izvođenje radova i nadzor, kontrolu finansijske dokumentacije i pripremu izvještaja u skladu sa obavezama iz kreditnog aranžmana kojim se projekat finansira u iznosu od cca 5 miliona eura. Takođe, prema informacijama ovog ministarstva, tokom realizacije, ugovorena vrijednost radova povećana je na 4.457.040,26 eura, dok je vrijednost nadzora porasla na 371.310,00 eura, a izvedeno je preko 99% predviđenih radova, te predstoji administrativno zatvaranje faze izvođenja i period otklanjanja nedostataka u trajanju od 12 mjeseci.

Shodno posljednjem izvještaju Kontrolora o ispunjenosti obaveza iz Ugovora, Aneksa, Aneksa br 2, kao i Aneksa br. 3 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ Ulcinj od 08.10.2024. godine, konstatovano je, između ostalog, da investitor nije dostavio nijednu informaciju u vezi sa investicijom, a u cilju dobijanja relevantnih podataka, posebno s obzirom na to da je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo saglasnost Državnog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta 20.06.2024. godine.

Na osnovu dobijenih informacija, tadašnje Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i sjevera uputilo je dopis broj 01-330/24-1450/1 od 18.07.2024. godine „Capital Estate“-u, a u vezi sa informacijom o planiranim aktivnostima za Hotel „Grand Lido i Apartmani Lido“. Međutim, nije dostavljen odgovor na navedeni dopis.

Na sastanku, dana 27.09.2024 sa predstavnicima društva „Capital Estate“ DOO Budva i „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO Podgorica, utvrđeno je da postoji dogovor o saradnji i izgradnji luksuznog hotelskog kompleksa sa pet zvjezdica, na mjestu gdje je nekad bio hotel „Grand Lido i Apartmani Lido“.

Izgradnja hotela „Porta Rai“ započeta je u maju 2025. godine, i gradi se po kondo modelu poslovanja. Planirani završetak izgradnje je planiran za 2029. godinu, dok je iznos navedene investicije 178 miliona eura.

Aneks 3 Ugovora o kupoprodaji Hotela „Grand Lido i apartmani Lido“, oznake UZZ 193/2012 zaključen pred notarom Ilirjanom Ismailgom iz Ulcinja dana 24.07.2012. godine, i to član 5.8 Aneksa propisuje da ukoliko u roku od 8 godina od dana potpisivanja Aneksa nije kumulativno riješeno najmanje 75% ekološkog problema zagađenja Port Milene i potpuno i cjelovito infrastrukturno (vodovodna, električna i kanalizaciona infrastruktura) opremanje lokacije hotela u skladu sa važećim planskim dokumentom – „Capital Estate“ DOO Budva se oslobađa svake obaveze investiranja. Imajući u vidu da je rok od 8 godina od potpisivanja Aneksa istekao 24.07.2020. godine, a ni jedan od dva kumulativno postavljena uslova iz čl. 5.8 Aneksa 2 nijesu približno ispunjeni, iz tog razloga „Capital Estate“ DOO Budva Kontroloru nije dostavio tražene informacije o statusu investicije.

S tim u vezi, Ministarstvo turizma će u narednom periodu angažovati pravnog savjetnika i sprovesti pravnu analizu Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“, Anex-a Ugovora i Anex-a broj 2 i Anex-a broj 3 Ugovora o kupoprodaji hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ i sprovesti analizu obaveza koji proističu iz istog. Nakon sprovedene pravne analize, Ministarstvo turizma će informisati Vladu o statusu ovog projekta.

HOTEL „PLANINKA“ ŽABLJAK

(Metod prodaje imovine kroz stečajni postupak)

Hotel „Planinka“ je privatizovan prodajom aktive društva Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, u stečaju, putem objave Tendera za prodaju hotela objavljenog 11.11.2005. godine Kupcu „HLT FOND“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat. Privatizovana imovina obuhvata pravo vlasništva i korišćenja na zgradama i pripadajućim objektima upisanim u Listu nepokretnosti 201 KO Žabljak I, zemljištem na kp. br. 3146 površine 22.919 m², hotelskim objektom površine 1.499 m², izgrađenim 1983. godine.

Predstavnici HTP „Primorje“ AD izkazali su namjeru da izvrše rekonstrukciju Hotela „Planinka“ i pratećih sadržaja, nakon stvaranja planskih pretpostavki koji trenutno nedostaju pa je, s tim u vezi neophodno da, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pokrene proceduru izrade detaljnog planskog dokumenta za lokalitet Hotela „Planinka“ na Žabljaku, kako bi se stvorili uslovi za rekonstrukciju predmetnog hotela kapaciteta 120 soba do nivoa kategorije 4 zvjezdice.

Tadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je donijelo Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Žabljak, dana 22.11.2022. godine, nakon čega se pristupilo njegovoj izradi. U oktobru 2023. godine, Nacrt plana je dostavljen institucijama i Savjetu za reviziju planskih dokumenta, gdje je pretežno dato negativno mišljenje na isti. U oktobru 2024. godine, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je dostavljen korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Žabljak, koji je dalje upućen institucijama na mišljenje. Trenutno su u toku aktivnosti na pripremi Izvještaja o javnoj raspravi o Nacrtu Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Žabljak od strane rukovodioca i stručnog tima za izradu plana. Nakon dostavljanja Izvještaja od strane rukovodioca, isti će biti proslijeđen Savjetu za reviziju planskog dokumenta, na mišljenje. Po dobijanju pozitivnog mišljenja Savjeta, Izvještaj će se objaviti na sajtu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, nakon čega slijedi izrada Predloga planskog dokumenta. Detaljne razrade planskih dokumenata se sprovode nakon usvajanja predmetnih izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak. S tim u vezi, neophodno je da, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obezbijedi osnov za izradu plana nižeg reda u Prostornom planu opštine Žabljak, a za lokalitet hotela „Planinka“ na Žabljaku.