



Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dopisom br.2190/2023 od 30.12.2023.godine, dostavljen je zahtjev kompanije „Luštica development“ AD Tivat, za pokretanje postupka za izdavanje pismene saglasnosti Vlade Crne Gore, za zalaganje određene imovine ove kompanije kako bi se ispunili uslovi da ova kompanija može da koristi sedstva kredita odobrenog od ALTA banke AD Beograd, u iznosu od 3.500.000,00 €.

Iz dostavljenog dopisa navedene kompanije može se konstatovati da je ista u skladu sa projektovanim investicionim radovima, obezbjeđuje neophodna sredstva, kroz različite izvore finansiranja, koje između ostalih, uključuju i kreditna sredstva koje kompanija obezbjeđuje od poslovnih banaka.

Takođe se konstatuje da je, kompanija dana 25.12.2023.godine, zaključila Ugovor o srednjoročnom kreditu sa ALTA bankom AD Beograd, u kojem se kompaniji, uz ispunjenje određenih uslova, odobrava kredit za finansiranje, trajnih obrtnih sredstava, namijenjenih projektu „Luštica Bay“, u iznosu od 3.500.000,00 € sa rokom dospelja od 36 mjeseci, uključujući grace period od 12 mjeseci.

Dalje se konstatuje da je, u navedenom ugovoru u poglavlju 8. „instrumenti obezbjeđenja“, predviđeno da će banka pustiti kredit u tečaj nakon ispunjenja određenih uslova, koje između ostalog, uključuju i upis založnog prava na nepokretnostima, izvršne vansudske hipoteke II reda, u korist banke, na:

- hotelu „The Chedi Lustica Bay“ - objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 1117/184, površine u osnovi 1.405 m², spratnosti P3 i u njemu posebni djelovi objekti od PD1 do PD48 (31 garažno mjesto, 8 jedinica nastambenog, 3 tehničke prostorije i 6 poslovnih prostora turizma) ukupne površine 2.959 m² i
- hotelu „The Chedi Lustica Bay“ – objekat broj 1, na katastarskoj parceli broj 1117/21, površine u osnovi 2.208 m², spratnosti SU+PR+1Sp i u njemu posebni djelovi objekta od PD1 do PD49 (9 tehničkih prostorija i 40 poslovnih prostora turizma) ukupne površine 3.411 m², sve evidentirano u listu nepokretnosti 732, KO Radovići, Opština Tivat, koji su u svojini kompanije.

U dostavljenom dopisu, takođe se navodi da su kreditni aranžmani ovakve vrste u skladu sa odredbama čl.28 tač.1 Ugovora o zakupu o izgradnji zaključenim između navedene kompanije, Vlade Crne Gore i Opštine Tivat, dana 23.10.2009.godine, kojim je Vlada Crne Gore prihvatila da se „zajmodavcima treće strane, koji su zajmodavci kompanije, mogu odobriti interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom kompanije koji, između ostalog, mogu da daju pravo zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu na takvom imovinom i da preuzmu određena prava po tim ugovorima“.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Postupajući po predmetnom zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je zatražilo mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, koji je u svom dopisu M.br. 8/24 od 08.02.2024.godine, pored ostalog navelo da izdavanje tražene pismene saglasnosti Vlade Crne Gore za zalaganje predmetne nepokretnosti, nije protivno zakonu niti Ugovoru o zakupu i izgradnji zaključenom 2009.godine.

Pored ovoga, Zaštitnik imovinsko pravnih interesa je posebno ukazao da su predmetne nepokretnosti već opterećenje i to hipotekom I red. u korist istog davaoca kredita, radi obezbjeđenja glavnog i svih sporednih potraživanja po osnovu Ugovora o dugoročnom kreditu br. 00-742-0000016 od 13.09.2022.godine, na ime glavnog potraživanja u iznosu od 8.300.000,00 €.

Imajući u vidu navedeno, predlažemo da Vlada Crne Gore da saglasnost da se na predmetne nepokretnosti u svojini navedene kompanije konstituiše založno pravo izvršne vansudske hipoteke II reda.