

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE NA OBJEKTIMA U OKVIRU KOMPLEKSA „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“ D.O.O. IZ PODGORICE, UPISANIM U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 4486, KO DONJI ŠTOJ, U OPŠTINI ULCINJ

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice "Karisma Hotels Adriatic Montenegro" d.o.o. Podgorica, zahtjevom od 11.09.2020. godine i dopunom zahtjeva od 14.09.2020. godine, za davanje saglasnosti za uspostavljanje hipoteke na objektima u okviru kompleksa "Karisma Hotels Adriatic Montenegro", u Opštini Ulcinj.

Naime, Vlada Crne Gore je dana 25.09.2017. godine, sa kompanijom „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. iz Podgorice (u daljem tekstu: „Karisma“), zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu nepokretnosti u državnoj svojini u Opštini Ulcinj, sa obavezom investicionih ulaganja i izgradnje novih kapaciteta u Opštini Ulcinj.

Predmetnim Ugovorom „Karisma“ je postala zakupac zemljišta i objekata hotela „Bellevue“ (sada naziv hotela glasi „Holiday Village Montenegro“) i „Olympic“ (sada naziv hotela glasi „Long Beach Hotel Montenegro“), uz obavezu rekonstrukcije navedenih objekata i izgradnju dodatnih smještajnih kapaciteta kategorije 4*.

U predmetno zahtjevu je navedeno da je u skladu sa investicionim programom, kompanija „Karisma“ je do sada investirala iznos od 23.839.098,00 € sa PDV-om (u fazi I i fazi II investicije) i realizovala sve ugovorne obaveze i na taj način proširila postojeće hotelske kapacitete, izgradila neophodnu infrastrukturnu mrežu u cilju upotpunjavanja ponude u okviru samog kompleksa, što potvrđuje preuzetu ugovornu obavezu kompanije „Karisma“ da izvrši značajna, višemilionska ulaganja u predmetni kompleks.

Međutim, kako su dalje naveli, ono što je ovu kompaniju spriječilo da dodatno ulaže u sam kompleks, jeste situacija izazvana pandemijom virusa COVID-19, koja je zahvatila cio svijet, pa i Crnu Goru, usled čega je došlo do otkazivanja svih aranžmana koje su imali sa njihovim partnerima, zbog čega su bili prinuđeni da rade u smanjenom obimu, pa je popunjenost kapaciteta iznosila u prosjeku 8% za period od 10. jula do 20. septembra 2020. godine u hotelu „Holiday Village Montenegro“ koji posjeduje 353 smještajne jedinice, što predstavlja smanjenje u odnosu na prethodnu godinu od oko 88%. Hotel „Long Beach Montenegro“, koji raspolaže sa oko 126 smještajnih jedinica, nije otvoren za sezonu 2020. (jer su, kako navode, zbog racionalizacije troškova korišćeni kapaciteti hotela „Holiday Village Montenegro“).

I pored navedenog, kompanija „Karisma je“, uz krajnje napore, zadržala postojeću radnu snagu i raspoloživo ljudstvo i resurse tokom ljetnje turističke sezone i otvorila svoj rizort za crnogorske građane i rijetke inostrane turiste.

U namjeri da ublaže posljedice velike ekonomske krize nastale usled situacije sa pandemijom, kompanija „Karisma“ je uputila zahtjev za odobrenje kreditnih sredstava, u iznosu od 4.000.000,00 € (četiri miliona eura), Investiciono razvojnom fondu Crne Gore, a sve u skladu sa

paketima pomoći koje je Vlada Crne Gore usvojila i odobrila. Traženi iznos su uspjeli dodatnim restrukturiranjem postojećih obaveza da umanje, pa njihov kreditni zahtjev iznosi maksimalno do 2.500.00,00 € (dva miliona i pet stotina hiljada eura). Naime plan kompanije „Karisma“ je da pomenuta kreditna sredstva, iskoriste za izmirivanje dobavljača, održavanje likvidnosti i pripreme za narednu sezonu, kada očekuju značajno poboljšanje u svom poslovanju.

Takođe, informisali su Ministarstvo finansija da je „Karisma“, pored Investiciono razvojnog fonda Crne Gore, otpočela i vodi intenzivne pregovore i sa poslovnim bankama, i to konkretno sa Crnogorskom komercijalnom bankom i Erste bankom, pa su s tim u vezi, dopisom dostavljenim ovom ministarstvu, broj: 07-15339/1 od 11.09.2020. godine, molili da imamo u vidu da je moguće da se hipoteka uspostavi i u njihovu korist, s tim što su naglasili da novo zaduženje neće preći iznos od maksimalnih 2.500.00,00 € (dva miliona i pet stotina hiljada eura).

Nadalje, kako postupak odlučivanja po njihovom zahtjevu za odobrenje kreditnih sredstava još uvijek traje i predmet je usaglašavanja Investiciono razvojnog fonda Crne Gore i poslovnih banaka koje će biti uključene u postupak implementacije trećeg paketa mjera Vlade Crne Gore, a radi efikasnosti i ubrzanja procedure, obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti za uspostavljanje hipoteke na objektima u okviru kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ A.D. i to hotela „Olimpik“ koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 127/1, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj i objekta „Dewberry“, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 132/3, Donji Štoj, kao i drugih postojećih objekata u okviru kompleksa i to:

- Hotel „Long Beach Hotel Montenergo“ (bivši „Olympic“) upisan u „V“ listu Lista nepokretnosti 4486 KO Donji Štoj, na kat.parceli 127 Podbroj 1, broj zgrade 1, način korišćenja/osnov sticanja – Zgrade u trgovini ugostiteljstvu i turizmu -Građenje, PD/godina izgradnje 0, Spratnost/ Sprat P5PN, u površini od 2.520 m², u okviru kojeg su posebni djelovi:
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD1, sprat SU, površine 165m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD2, sprat P, površine 1.218m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD3, sprat P, površine 446m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD4, sprat P, površine 286 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, nestambeni prostor, PD5, sprat P, površine 271 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD6, sprat P1, površine 679 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD7, sprat P1, površine 643 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, nestambeni prostor, PD8, sprat P1, površine 289 m²;

- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD9, sprat P2, površine 597 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD10, sprat P3, površine 597 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD11, sprat P4, površine 597 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD12, sprat P5, površine 597 m²;
- kat.parcela 127 podbroj 1, broj zgrade 1, nestambeni prostor, PD13, potkrovlje mansarda, površine 60 m²;

u svojini HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, sa upisanom zabilježbom u „G“ listu lista nepokretnosti „Rješenje 060-1953/17 od 28.11.2017. godine Pravo zakupa u trajanju od 30 godina za period od 06.11.2017.godine – 06.11.2047.godine – Ugovor o zakupu kompleksa HTP Ulcinjska Rivijera“ AD Ulcinj zaključen u Ulcinju 25.09.2017.godine između Zakupodavaca Države Crne Gore i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i zakupca Konzorcijuma: Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO Podgorica, Karisma Hotels & Resorts Corporation Ltd Tortola, BVI, Karisma Operating holding,, S.A DE C.V, Kankun Meksiko i Karisma Hotel & Resorts de las Americas Ltd, Tortola, BV.

- „Apricot“ (ranije „Avala“) - depadans hotela „Holiday Village Montenegro“ upisan u V“ listu Lista nepokretnosti 4486 KO Donji Štoj, na kat.parceli 131 broj zgrade 1, način korišćenja/osnov sticanja – Poslovni prostor turizma -Građenje, Četvorospratna zgrada, PD/godina izgradnje 0, Spratnost/ Sprat P4, u površini od 1200 m², sa posebnim djelovima kao:
- kat. parcela 131, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD1, sprat P, površine 1.041m²;
- kat. parcela 131, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD2, sprat P1, površine 1.041m²;
- kat. parcela 131, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD3, sprat P2, površine 1.041m²;
- kat. parcela 131, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD4, sprat P3, površine 1.041m²;
- kat. parcela 131, broj zgrade 1, poslovni prostor turizma, PD5, sprat P4, površine 1.041m²,

u svojini HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, sa upisanom zabilježbom u „G“ listu lista nepokretnosti „Rješenje 060-1953/17 od 28.11.2017. godine Pravo zakupa u trajanju od 30 godina za period od 06.11.2017.godine – 06.11.2047.godine – Ugovor o zakupu kompleksa HTP Ulcinjska Rivijera“ AD Ulcinj zaključen u Ulcinju 25.09.2017.godine između Zakupodavaca Države Crne Gore i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i zakupca Konzorcijuma: Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO Podgorica, Karisma Hotels & Resorts Corporation Ltd Tortola, BVI, Karisma Operating holding,, S.A DE C.V, Kankun Meksiko i Karisma Hotel & Resorts de las Americas Ltd, Tortola, BV.

- „Blueberry“ (ranije Borik) - depadans hotela „Holiday Village Montenegro“ upisan u V“ listu Lista nepokretnosti 4486 KO Donji Štoj, na kat.parceli 130 broj zgrade 1, način korišćenja/osnov sticanja – Hotel -Građenje, PD/godina izgradnje 0, Spratnost/ Sprat P3, u površini od 1200 m², u okviru kojeg su posebni djelovi:
- kat. parcela 130, broj zgrade 1, hotel, PD1, sprat P, površine 1.041 m²;
- kat. parcela 130, broj zgrade 1, hotel, PD2, sprat P1, površine 1.041 m²;

- kat. parcela 130, broj zgrade 1, hotel, PD3, sprat P2, površine 1.041 m²;
- kat. parcela 130, broj zgrade 1, hotel, PD4, sprat P3, površine 1.041 m²;

u svojini HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, sa upisanom zabilježbom u „G“ listu lista nepokretnosti „Rješenje 060-1953/17 od 28.11.2017. godine Pravo zakupa u trajanju od 30 godina za period od 06.11.2017.godine – 06.11.2047.godine – Ugovor o zakupu kompleksa HTP Ulcinjska Rivijera“AD Ulcinj zaključen u Ulcinju 25.09.2017.godine između Zakupodavaca Države Crne Gore i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i zakupca Konzorcijuma: Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO Podgorica, Karisma Hotels & Resorts Corporation Ltd Tortola, BVI, Karisma Operating holding,, S.A DE C.V, Kankun Meksiko i Karisma Hotel & Resorts de las Americas Ltd, Tortola, BV.

- „Cherry“ (ranije Cer) - depadans hotela „Holiday Village Montenegro“ upisan u V“ listu Lista nepokretnosti 4486 KO Donji Štoj, na kat.parceli 132 podbroj 1, broj zgrade 1, način korišćenja/osnov sticanja – Zgrade u trgovini ugostiteljstvu i turizmu-Građenje, PD/godina izgradnje 0, Spratnost/ Sprat P2, u površini od 1.200 m², sa posebnim djelovima:
- kat. parcela 132 podbroj 1, broj zgrade 1, zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, PD1, sprat P, površine 754m²;
- kat. parcela 132 podbroj 1, broj zgrade 1, garaža, PD2, sprat P, površine 125m²;
- kat. parcela 132 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD3, sprat P1, površine 1.012 m²;
- kat. parcela 132 podbroj 1, broj zgrade 1, nestambeni prostor, PD4, sprat P1, površine 10 m²;
- kat. parcela 132 podbroj 1, broj zgrade 1, stambeni prostor, PD5, sprat P2, površine 1.012 m²;
- kat. parcela 132 podbroj 1, broj zgrade 1, nestambeni prostor, PD6, sprat P2, površine 10 m²;

u svojini HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, sa upisanom zabilježbom u „G“ listu lista nepokretnosti „Rješenje 060-1953/17 od 28.11.2017. godine Pravo zakupa u trajanju od 30 godina za period od 06.11.2017.godine – 06.11.2047.godine – Ugovor o zakupu kompleksa HTP Ulcinjska Rivijera“AD Ulcinj zaključen u Ulcinju 25.09.2017.godine između Zakupodavaca Države Crne Gore i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj i zakupca Konzorcijuma: Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO Podgorica, Karisma Hotels & Resorts Corporation Ltd Tortola, BVI, Karisma Operating holding,, S.A DE C.V, Kankun Meksiko i Karisma Hotel & Resorts de las Americas Ltd, Tortola, BV.

- Objekat „Dewberry“ depadans hotela „Holiday Village Montenegro koji se nalazi na kat. parceli 132 podbroj 3, broj zgrade 4, hotel, trospratna zgrada u površini od 1.577m², zgrada u trgovini i ugostiteljstvu u površini od 300 m², zgrada 2 zgrade u trgovini i ugostiteljstvu u površini od 104 m², zgrada 3 zgrade u trgovini i ugostiteljstvu u površini od 8 m², svojina Crna Gora, 1/1, raspolaganje Vlada Crne Gore.

Takođe, su ukazali da je kompanija „Karisma“, u skladu sa predmetnim Ugovorom, u prethodnom periodu izgradila nove smještajne kapacitete, i to 96 hotelskih soba u okviru depandansa „Dewberry“, kategorije 4 *, upisane kao svojina Crne Gore, na katastarskoj parceli broj 132/3, evidentiranoj u listu nepokretnosti broj 4486, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, a u čiju izgradnju je uloženo 8.746.620,00 € sa PDV-om, što potvrđuje i izvještaj Kontrolora, usvojen na sjednici Vlade Crne Gore.

Dodatno su istakli i da je, u toku 2020. godine, kompanija „Karisma“ realizovala investiciju u adaptaciju i rekonstrukciju hotela „Long Beach Montenegro“ sa budžetom u iznosu od 569.460,00 € sa PDV-om.

Obzirom na sve navedeno, te kako je Ministarstvo održivog razvoja i turizma jedan od potpisnika predmetnog Ugovora o davanju u dugoročni zakup, Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje tog ministarstva, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 021-127/16 od 15.09.2020. godine, navedeno je da kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. Podgorica realizuje svoje obaveze u skladu sa Ugovorom o davanju u dugoročni zakup kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“, potpisanim 25.09.2017. godine, a koji je stupio na snagu 6.09.2017. godine, potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD. Ukupna ugovorena vrijednost investicije iznosi 31.830.000,00 €, kroz rekonstrukciju i adaptaciju postojećih hotela sa depadansima i izgradnju pratećih sadržaja (bazeni, sportski tereni, ugostiteljski sadržaji), koja se realizuje u tri faze: Prva faza investiranja 2017.-2018. (10.240.000,00 €), Druga faza 2018.-2019. (6.000.000,00 €) i Treća faza 2026.-2027. (15.500.000,00 €).

Zatim su naveli da su u periodu 2018. i 2019. godine realizovane dvije faze Investicionog programa, a realizacija istih je bila predmet analize od strane nezavisnog Kontrolora (PwC). U okviru Prve faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. Podgorica investirala je ukupno 15.819.549,00 €, pa su realizovana investiciona ulaganja veća za 54,5% od Ugovorom o zakupu predviđenog iznosa za realizaciju Prve faze investicije od 10.240.000,00 €, a adaptacijom i rekonstrukcijom objekata postojeći kapaciteti od 257 smještajnih jedinica unaprijeđeni su u kategoriju od 4 zvjezdice.

U okviru Druge faze investicije, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. investirala je ukupno 8.746.620,00 €, a procenat ostvarenja Dinamičkog plana je 100%, u skladu sa Ugovorom o zakupu i Investicionim programom realizovana je obaveza izgradnje novih objekata, i to hotelskog depandansa „Dawberry“, kategorije 4 zvjezdice, kapaciteta 96 ležaja, bazena i drugih pratećih objekata neophodnih za funkcionisanje turističkog kompleksa („BOH“), a sve navedeno je konstatovano i u Izvještajima Kontrolora investicije.

Iako je Ugovorom o zakupu i Investicionim programom utvrđeno da će se III faza investicije realizovati u periodu 2026.-2027. godine, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. Podgorica, započela je u ovoj godini radove na rekonstrukciji dijela objekata nekadašnjeg

hotela „Olympic“, sada „Long Beach Holiday“ hotela. U prvoj polovini godine obnovljen je prostor restorana, recepcije i lobija, a izvedeni su i radovi na uređenju fasade i terase hotela, kao i na uređenju enterijera soba i drugih zajedničkih prostorija za goste hotela, a vrijednost radova prema podacima dobijenim od kompanije iznosi blizu 640.000,00 €, a radovi su završeni krajem juna tekuće godine, tako da je do sada ukupno uloženo blizu 24.500.000,00 €.

U vezi sa navedenim zahtjevom, takođe su istakli da je važno napomenuti da je od strane Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore pokrenut postupak upisa novoizgrađenih objekata koji su predmet zahtjeva u kompleksu na Državu Crnu Goru, a u skladu sa članom 10.3 Ugovora o zakupu. S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj, donijela je dana 11.06.2020. godine rješenje kojim je izvršen upis prava svojine nad novoizgrađenim objektom hotela i objekta tehničkih prostorija na Državu Crnu Goru.

Takođe, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. je u cilju podrške Vladi Crne Gore u borbi protiv pandemije Covid-19 virusa, smještajne kapacitete hotela „Holiday Village Montenegro“ ustupila za potrebe organizovanja karantina za smještaj lica u skladu sa procjenama Instituta za javno zdravlje.

U krajnjem su naveli da, imajući u vidu da je kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. Podgorica kredibilan partner koji ispunjava obaveze iz Ugovora o davanju u dugoročni zakup kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“, da je ova kompanija otvorila svoj kompleks i zadržala radnu snagu i raspoložive resurse tokom ljetnje sezone u uslovima pandemije Covid-19, te da je zahtjev baziran na obezbjeđenju nedostajućih sredstava koja će biti usmjerena na održavanje likvidnosti kompanije i pripreme za narednu sezonu, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je sa aspekta svojih nadležnosti mišljenja da nema smetnji da se predmetna inicijativa podrži.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za uspostavljanje hipoteke na ime budućeg potraživanja nalazi se u člana 315, st. 2 i 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“, broj 19/09), kojima je propisano da se hipoteka može uspostaviti radi obezbjeđenja uslovnog ili budućeg potraživanja, kao i da ako se u trenutku zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja, u ugovoru o hipoteci mora se odrediti najveći iznos do koga nepokretnost opterećena hipotekom služi kao obezbjeđenje i u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11) kojim je predviđeno da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada.

Imajući u vidu citirano zakonsko određenje, kao i novonastalu epidemiološku situaciju i navedeno mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija zahtjev pravnog lica „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ d.o.o. Podgorica cijeni opravdanim i predlaže Vladi Crne Gore da da saglasnost za uspostavljanja hipoteke na predmetnim objektima, upisanim u listu nepokretnosti broj 4486, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj.