



Predlog za davanje saglasnosti na zalaganje prava iz Ugovora o zakupu i izgradnji zaključenog između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i kompanije „Luštica Development“ AD Tivat, u cilju zamjene kolaterala

Ugovor o kreditu od 16.12.2025. godine zaključen je sa AIK bankom, rok otplate je 60 mjeseci (5 godina) uz Grace period od 12 mjeseci. Kredit, nakon Grace perioda dopijeva na sljedeći način: 4 jednake rate od 2.5% kredita tako da se u prvoj godini isplati 10% glavnice kredita. U narednim godinama isplata se vrši u 12 jednakih tromjesečnih rata u iznosu od 7.5% realizovanog kredita, tako da se u tom periodu isplati 90% realizovane glavnice. Kamatna stopa je varijabilna koja prati Loan to Value racio (LTV racio). Obračunava se kao 3M EURIBOR plus 7% na godišnjem nivou ukoliko je LTV iznad 100%. Ukoliko LTV jednak ili iznad 75%, odnosno jednak ili ispod 100% kamata je 3M EURIBOR plus 6%. Ukoliko je LTV racio ispod 75%, kamata iznosi 3M EURIBOR plus 5.5%. Kreditni aranžman kao sredstava obezbjeđenja predviđa sljedeće kolaterale definisane Članom 6: (i) 15 blanko mjenica; (ii) Hipoteka na objektima u izgradnji na osnovu Založne izjave sačinjene u formi notarskog zapisa date od Korisnika kao Založnog dužnika u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore (Sl.list CG broj 19/2009), (iii) Založno pravo na pravu potraživanja iz ugovora o kupoprodaji povezanim sa jedinicama na kojima se uspostavlja hipoteka na objektima u izgradnji (iv) Založno pravo na 34.573,097 akcija od ukupnog broja akcija emitenta, (v) Korporativna garancija osnivača Luštica Development AD Tivat, kompanije Orascom Development Holding. Predmetni kreditni aranžman predstavljao je zaduživanje kompanije Luštica Development AD Tivat u iznosu od 35 miliona eura. U vezi sa konkretnim kolateralom koji je planiran da se uspostavi kroz upis hipoteke na objektima u izgradnji, konstatovano je da je isti u skladu sa Članom 309 Zakona o svojinsko pravnim interesima, pa je pomenuti kolateral moguće uspostaviti. S tim u vezi, Ministarstvo je predložilo da Vlada Crne Gore izda saglasnost na upis hipoteke na objektima u izgradnji i to za one objekte koji posjeduju pravosnažno rješenje odnosno građevinsku dozvolu, kao i prijavu gradnje, kako je i zakonom definisano. Kao rezultat ekstenzivnog svojstva hipoteke, na šta je skrenuta pažnja i u navedenom mišljenju Zaštitnika, evidentirani teret „hipoteka na objektu u izgradnji“ ne briše automatski upisom hipoteke na izgrađenom objektu, već je za brisanje istog potrebna izričita saglasnost hipotekarnog povjerioca, u ovom slučaju AIK Banke. U skladu sa tim, preduzeće Luštica Development AD Tivat je 26.12.2025. godine dostavilo saglasnost AIK banke da se budući evidentirani teret „hipoteka na objektu u izgradnji“ može izbrisati odmah po upisu hipoteke na izgrađenom objektu, te shodno tome predloženo da Vlada Crne Gore izda predmetnu saglasnost.

Ministarstvo je izvršilo konsultacije sa drugim relevantnim institucijama sistema, te u tom kontekstu obezbijedilo i mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, M br. 77/25 od 19.11.2025. Godine i M br. 77/25 od 04.12.2025. godine, koja je



ukazala da pravni poslovi ovog tipa mogu nositi određenu vrstu rizika, s tim što je naglasio da je u krajnjem Vlada Crne Gore ta koja u konačnom donosi odluku,

kao činjenicu da zalaganje bilo kojih prava iz Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji, mora podrazumijevati Vladu kao ugovornu stranu.

Vlade Crne Gore je dana 31.12.2025. godine zaključcima Vlade broj: 11-011/25-5021/2 Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju o kreditnom aranžmanu između preduzeća Luštica Development AD Tivat sa AIK bankom. Vlada Crne Gore je dala saglasnost na upis hipoteke na objektima u izgradnji za koje preduzeće Luštica Development AD Tivat ima izdate pravosnažne građevinske dozvole i prijavu građenja, shodno članu 6 tačka 2 Ugovora o dugoročnom investicionom kreditu od 16.12.2025. godine. Vlada je dala saglasnost na zalaganje 34.573,097 akcija Orascom Development Holding, zadužila je Agenciju za investicije Crne Gore da vrši monitoring realizacije predmetnog kreditnog aranžmana, te o tome kvartalno izvještava Vladu Crne Gore, u cilju ispunjavanja obaveza preduzeća Luštica Development AD Tivat u skladu sa svim odredbama Ugovora o zakupu i izgradnji koji se odnosi na Luštica Development. Takođe, zadužena je Agencija za investicije Crne Gore da u slučaju kašnjenja preduzeća Luštica Development AD Tivat u izvršavanju obaveza u vezi sa ovim Ugovorom o kreditu izvršiti Vladu na prioritetoj osnovi kroz vanredan izvještaj. Navedenim zaključcima Vlada je zadužila Ministarstvo turizma da najkasnije dok kraja marta 2026. godine raspiše novi tender za imenovanje firme ili međunarodno ovlašćenje računovođe, sa značajnim iskustvom u sektoru turizma da procijene da li su obaveze minimalnog investiranja izvršene, u vezi sa odredbama Ugovora o zakupu i izgradnji koji se odnosi na Lušticu Development. Vlada je zadužila Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da u saradnji sa resornim ministarstvima i Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa Crne Gore, započne proceduru po pitanju revidiranja Ugovora sa kompanijom Luštica Development. Takođe, Vlada je uputila Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore da u postupku zabilježbe hipoteke nad objektima u izgradnji, koja po prirodi stvari mora biti zabilježena na zemljištu na kojem se objekti grade, ne osporava predmetnu zabilježbu.

Dana, 23. 01. 2026.godine Projektna kompanija zaključila je Aneks br. 1 Ugovora o dugoročnom investicionom kreditu br. 105310045400021184 koji je zaključen između „Luštica Development“ AD Tivat i AikBank ad Beograd, u kojem je detaljno naveden kolateral koji se tiče zalaganja prava korišćenja, odnosno zakupa, kako slijedi:

- katastarska parcela br. 1043/252 KO Radovići po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 433 m²; katastarska parcela br. 1043/260 KO Radovići po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 433 m², katastarska parcela br. 1043/268 KO Radovići po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 281 m², katastarska parcela br. 1043/273 KO Radovići po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 281 m², koje su formirane iz Katastrske parcele broj 1043/83, površine 2.580m², shodno



Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat,
broj 121-919/25-225 UPI od 23.06.2025. godine ;

- Katastarska parcela broj 1043/74, površine: 1613m²;
- katastarska parcela br. 1043/300 građevinska parcela, površine 831 m², 1043/301 građevinska parcela, površine 227 m², 1043/302 građevinska parcela, površine 952 m², 1043/303 građevinska parcela, površine 274 m², 1043/304 građevinska parcela, površine 1.450 m², 1043/305 građevinska parcela, površine 231 m², 1043/306 građevinska parcela, površine 1.149m², 1043/307 građevinska parcela, površine 226 m², 1043/308 građevinska parcela, površine 1.115 m², 1043/309 građevinska parcela, površine 211 m², 1043/310 građevinska parcela, površine 1.526 m², 1043/311 građevinska parcela, površine 276 m², 1043/312 građevinska parcela, površine 1.302 m², 1043/313 građevinska parcela, površine 274 m², 1043/314 građevinska parcela, površine 120 m², 1043/315 građevinska parcela, površine 1.195m², 1043/316 građevinska parcela, površine 225m², 1043/317 građevinska parcela, površine 1.048m², 1043/318 građevinska parcela, površine 211m², 1043/318 građevinska parcela, površine 13.276m², 1043/320 građevinska parcela, površine 608m², 1043/321 građevinska parcela, površine 168m², 1043/322 građevinska parcela, površine 384m², 1043/323 građevinska parcela, površine 168m², 1043/324 građevinska parcela, površine 231m², 1043/325 građevinska parcela, površine 472m², 1043/326 građevinska parcela, površine 168m², 1043/327 građevinska parcela, površine 172m², 1043/328 građevinska parcela, površine 511m², 1043/329 građevinska parcela, površine 168m², 1043/330 građevinska parcela, površine 105m², 1043/331 građevinska parcela, površine 525m², 1043/332 građevinska parcela, površine 168m², 1043/333 građevinska parcela, površine 94m², 1043/334 građevinska parcela, površine 576m², 1043/335 građevinska parcela, površine 168m², 1043/336 građevinska parcela, površine 39m² i 1043/336 građevinska parcela, površine 7.750m², koje su formirane iz katastrske parcele broj 1043/116, površine 433 m², iz koje su shodno Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1156 UPI od 10.06.2025. godine;
- Katastarska parcela br. 1043/134, površine 153 m², katastarska parcela br. 1043/136, površine 138 m², katastarska parcela br. 1043/138, površine 138 m², katastarska parcela br. 1043/140, površine 153 m², katastarska parcela br. 1043/142, površine 138 m², katastarska parcela br. 1043/144, površine 153 m², katastarska parcela br. 1043/146, površine 1.060 m², katastarska parcela br. 1043/151, površine 566 m², katastarska parcela br. 1043/158, površine 138 m², katastarska parcela br. 1043/160, površine 153 m², katastarska parcela br. 1043/162, površine 153 m², katastarska parcela br. 1043/164, površine 138 m², katastarska parcela br. 1043/168, površine 138 m², katastarska parcela br. 1043/170, površine 153 m², katastarska parcela br. 1043/171, površine 501 m², katastarska parcela br. 1043/175, površine 451 m²; formirane iz katastarse parcele broj 1043/72, površine: 6599m² i katastarska parcela broj 1043/73, površine: 4367m², shodno Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1290-UPI od 10.06.2025. godine I
- Katastarska parcela broj 1043/86, površine: 18185 m².



Dakle, projektna kompanija je predložila zalaganje prava korišćenja/zakupa uz obrazloženje da bi se stvorila mogućnost da nakon upisa takvog prava u korist banke u operat oslobađaju založene akcije i smanjuju kamatnu stopu na dobijeni kreditni aranžman.

Projektna kompanija „Luštica Development“ AD Tivat obratila se Vladi Crne Gore sa zahtjevom za davanjem saglasnosti na zalaganje prava korišćenja, odnosno prava zakupa na dijelu predmetne lokacije. U pitanju je zaloga nad pravom koje se tiče dijela zemljišta koje je pod zakupom društva Luštica Development AD Tivat, a na kojem se grade objekti koji su predmet kreditnog aranžmana sa AIK bankom, za koje objekte je Vlada Crne Gore dala saglasnost za uspostavljanjem hipoteke nad objektima u izgradnji, u skladu sa zaključcima Vlade Crne Gore, br. 11-011/25-5021/2, od 31.12.2025. godine. Radi se o katastarskim parcelama, evidentiranim u Listu nepokretnosti br. 732 KO Radovići, u svojini Crne Gore, ukupne površine od 84.871,00 m². Tačnije, u pitanju je površina koja čini cca 1.23% od ukupne površine zakupa.

Dakle, u vezi sa realizacijom pomenutog kreditnog aranžmana sa AIK bankom, a u cilju nastavka intenzivnog investicionog ciklusa i realizacije obaveza kompanije, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se kompanija „Luštica Development“ AD Tivat dopisom od 15. januara 2026. godine, i zahtjevom za izmjenom kolaterala, te oslobađanja zaloge nad akcijama „Orascom Development Holdinga“ u „Luštici Development“ AD Tivat i uspostavljanja alternativnog kolaterala kroz zalogu nad pravima korišćenja/zakupa u vezi sa zemljištem na kojem se grade objekti koji su predmet tog aranžmana sa AIK Bankom AD Beograd. Pomenuti kolateral je predviđen predmetnom Ugovorom o kreditu, ali je za njegovo uspostavljanje potrebna posebna saglasnost s obzirom da navedenim zaključcima Vlade od 31.12.2025. isti nije bio obuhvaćen.

Realizacija i uspostavljanje ove vrste kolaterala i oslobađanje privremeno založenih akcija društva Orascom Development Holdinga u Luštici Development je za društvo koji je u Vladinim dokumentima potvrđeno kao investitor koji realizuje jednu od prioritetnih projekata u oblasti turizma u Crnoj Gori u značajnoj mjeri komercijalno povoljnije.

Uz predmetni dopis kompanija „Luštica Development“ AD Tivat dostavila je nacrt Ugovora o zalozi na pravu zakupa između Aik Bank ad Beograd, „Luštica Development“ AD Tivat i Vlade Crne Gore u čijem članu 2 su taksativno navedene katastarske parcele na kojima će biti uspostavljena ova vrsta zaloge.

Dodatno ističemo da je u skladu sa dogovorom sa sastanka održanog u Ministarstvu sa predstavnicima investitora, investitor dostavio i izvještaj o korišćenju sredstava prihodovanih po osnovu kreditnog aranžmana sa AIK bankom, kao i dokumenta kojima se, po navodima investitora, potvrđuje realizacija značajnih investicionih aktivnosti u



iznosu od preko 700 miliona eura od početka realizacije projekta i postojanje jasnih benefita za državu Crnu Goru od realizacije ovog projekta koja je kroz izvršenje

ugovornih obaveza od strane investitora, te po osnovu fiskalnih kontribucija prihodovala više od 90 miliona eura.

Pomenuto ističemo i iz razloga što kontrolor realizacije investicije nije još uvijek angažovan od strane Države odnosno Ministarstva turizma, što je obaveza koja je neophodna u cilju adekvatnog praćenja realizacije projekta.

Postupajući po podnesenom zahtjevu u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini članom 56 obratili smo se Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore za mišljenje koji je aktom broj: M.br.36/26 od 31.03.2026.godine dostavio mišljenje u kojem je između ostalog navedeno da da zaštitnik u svemu ostaje pri ranije datim mišljenjima koja su između ostalog navedena u predmetnoj informaciji odnosno predlogu te da je u krajnjem u nadležnosti Vlade Crne Gore da procijeni i odluči u konkretnom slučaju o davanju predmetne saglasnosti na zalaganje prava iz Ugovora o zakupu i izgradnji odnosno zamjene kolaterala kako je to navodio u svojim ranijim mišljenjima s tim što naglašava da je predmetni kolateral već ugovoren Aneksom br.1 Ugovora o dugoročnom investicionom kreditu od 23.01.2026.godine.

Odredbom člana 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno.

U vezi sa navedenim, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine predlaže da Vlada Crne Gore razmotri mogućnost zamjene kolaterala.