

FORCA E RE DEMOKRATIKE  
NOVA DEMOKRATSKA SNAGA  
Bul. Skenderbeu pn/bb 85360 Ulqin/Ulcinj  
Tel.: +382 030 401 760 Fax:; +382 030 401 761  
info@forca.me, www.forca.me



PRIMLJENO:	29. 5. 2017. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-01-2/17-45
VEZA:	
EPA:	
SKRAĆENICA:	PRILOG:

SKUPŠTINA CRNE GORE  
Predsjedniku  
Gospodinu Ivanu Brajoviću

Ulqin/Ulcinj, 29. 05. 2017.  
Br.Nr. 387/17

Na osnovu člana 187 i 188 Poslovnika Skupštine Crne Gore, ministru održivog razvoja i turizma, **gospodinu Pavlu Raduloviću**, postavljam sljedeće

### POSLANIČKO PITANJE:

Koje je korake vaše Ministarstvo preduzelo od vašeg izbora da danas u odnosu na najavljene aktivnosti oko raskidanja ugovora koji koče razvoj turizma u opštini Ulcinj:

- Hotel Galeb - privatizovan 2006. godine od strane preduzeća Rokšped, a potom srušen 2008. godine
- Hotel Lido - privatizovan 2008. godine od strane preduzeća Capital Estate, a potom srušen 2012. godine
- Slučaj lokaliteta Suka (bivši Hotel Jadran) koji je dat u zakup još 1999. godine a da ni dandanas nije preduzet niti jedan korak na izgradnji hotela.

Odgovor molim i u pisanoj formi.

S poštovanjem,

Genci Nimanbegu,  
potpredsjednik Skupštine  
poslanik koalicije „Shqiptarët të Vendosur / Albanci Odlučno”

*N. Jenci*

### **Obrazloženje:**

Neispunjavanjem Ugovora o privatizaciji, odnosno o zakupu gore navedenih hotela, odnosno rušenjem hotela Galeb i Lido, i ne izgradnjom bivšeg hotela Jadran, Ulcinj je izgubio turističke kapacitete koji su samom gradu a i šire davali podstrek opštem razvoju, a posebno razvoju turizma ovog grada. Često najavljivani raskidi ugovora sa pomenutim firmama do sada ostali su samo mrtvo slovo na papiru.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

CRNA GORA SKUPŠTINA CRNE GORE	
PRIMLJENO:	5. VIII 2017. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-61-2/17-45/4
VEZA:	
EPA:	
SKRACENICA:	PRILOG:

Broj: 101-99/4

Podgorica, 31.05.2017. godine

**SKUPŠTINA CRNE GORE**  
**n/r Ivanu Brajoviću, predsjedniku**

PODGORICA

**Predmet: Odgovor na poslaničko pitanje poslanika Skupštine Crne Gore, Gencija Nimanbegua**

Poslanik Skupštine Crne Gore, **Genci Nimanbegu**, postavio je Ministarstvu održivog razvoja i turizma sljedeće

**POSLANIČKO PITANJE**

**“Koje je korake vaše Ministarstvo preduzelo od Vašeg izbora do danas u odnosu na najavljene aktivnosti oko raskidanja ugovora koji koče razvoj turizma u opštini Ulcinj:**

- **Hotel Galeb – privatizovan 2006. godine od strane preduzeća Rokšped, a potom srušen 2008. godine;**
- **Hotel Lido – privatizovan 2008. godine od strane preduzeća Capital Estate, a potom srušen 2012. godine;**
- **Slučaj lokaliteta Suka (bivši hotel Jadran) koji je dat u zakup još 1999. godine, a ni do dan danas nije preduzet niti jedan korak na izgradnji hotela?”**

Na postavljeno poslaničko pitanje, Ministarstvo održivog razvoja i turizma daje sljedeći

**ODGOVOR**

Kada je riječ o oblasti hotelijerstva i turizma, u prethodnim godinama je u Crnoj Gori uspješno realizovan niz investicija i to nakon privatizacije imovine u nekadašnjem državnom vlasništvu. No neke od privatizacija nisu dale željene rezultate. Jedan od neuspješnih primjera je i privatizacija hotela u Ulcinju kao hotela „Galeb, „Grand Lido i Apartmani Lido“ kao i lokacija bivšeg hotela Jadran na Rtu Rastislava u Ulcinju.

## **Ugovor o kupoprodaji hotela „Galeb“ u Ulcinju**

Ugovor o kupoprodaji hotela „Galeb“ zaključen je 2006. godine između HTP „Ulcinjaska rivijera“ a.d. u stečaju i kompanije „Rokšped“ d.o.o. Osim isplate kupoprodajne cijene u iznosu od 5.750.000€, Kupac se Ugovorom obavezao da će u renoviranje hotela „Galeb“ investirati iznos od 15.399.790€ u roku ne dužem od dvije godine. Privatizovana imovina obuhvata hotel „Galeb“ sa Renta Vilama, pomoćnim prostorijama i pripadajućim inventarom, kao i zemljište površine 20.318m<sup>2</sup>. Ugovoreni investicioni program nije realizovan zbog kašnjenja lokalne samouprave u obezbjeđivanju planskih pretpostavki za realizaciju projekta.

2008. godine zaključen je Aneks ugovora. U međuvremenu, hotel je srušen pri čemu je uplaćen iznos od 350.000€ Opštini Ulcinj, na ime komunalija za izgradnju novog hotela kategorije pet zvjezdica. Urbanistički projekat „Galeb“ kojim je definisana predmetna lokacija usvojen je u decembru 2012. godine. Za gradnju hotela izdati su UTU uslovi br. 0403-613/1 od 05.04.2013. godine. Planirani kapacitet je hotel sa pratećim sadržajima i garažama ukupne površine 46.935m<sup>2</sup>, sa 360 soba odnosno 763 kreveta.

U momentu dobijanja UT uslova, investitor je u više navrata ukazivao da nije spreman da ispunji finansijske obaveze koje iziskuje realizacija projekta, čiju vrijednost procjenjuje na oko 70.000.000€, ali da kompanija intenzivno pregovara sa nekoliko potencijalnih partnera koji su iskazali zainteresovanost da obezbijede sredstva za sufinansiranje projekta. Cijeneći da je prostorno planska dokumentacija donijeta tek nakon šest godina od dana zaključenja Ugovora, što je značajno doprinijelo nemogućnosti kupca da investira Ugovorom utvrđeni iznos, Vlada je zaključcima broj: 08-23, od 05.03.2015. godine odobrila kompaniji „Rokšped“ dodatni vremenski period od šest mjeseci u pravcu obezbjeđenja finansijskih sredstava ili potencijalnih partnera za realizaciju projekta.

S tim u vezi, a imajući u vidu da od decembra 2012. godine, odnosno od trenutka kada su se stekli uslovi za realizaciju investicionog programa, kompanija „Rokšped“ nije uspjela da obezbijedi finansijska sredstva niti potencijalnog partnera za realizaciju projekta, Vlada Crne Gore je na sjednici od 10.03.2016. godine donijela zaključak br. 08-58 kojim je zadužila Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte da, u saradnji sa Ulcinjском rivijerom i Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa, pripreme predlog sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji hotela „Galeb“, koji će dostaviti privrednom društvu „Rokšped“ iz Podgorice. U slučaju da „Rokšped“ d.o.o ne prihvati predlog sporazumnog raskida, zadužuje se HTP „Ulcinjaska rivijera“ da pokrene procedure raskida Ugovora.

Takođe, Zaključcima, Vlada je ovlastila Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, ukoliko ocjeni potrebnim, dodatno angažuje stručna lica za pružanje odgovarajuće pravne pomoći u postupcima raskida navedenih ugovora. Ministarstvo održivog razvoja i turizma, shodno Projektnom zadatku za angažovanje pravnog savjetnika u postupku raskida Ugovora o kupoprodaji hotela Galeb, angažovalo je advokatsku kancelariju „Petričić i Partneri“ AOD u saradnji sa „CMS Recih Rohrwing Hainz“ d.o.o. Podgorica. U skladu sa Projektnim zadatkom pripremljena je Pravna analiza u vezi sa obavezama ugovornih strana i preuzetim aktivnostima obje ugovorne strane od dana zaključenja ugovora do dana izrade analize, kao i ocjenom realizacije ugovora, aneksa ugovora i Investicionog programa, u skladu sa aktivnostima i rokovima iz investicionog programa. Pravnom analizom dat je pregled mogućih postupaka raskida ugovora, kao i pravne posljedice raskida.

U navedenoj analizi, između ostalog, ukazano je na postojanje zabilježbi hipoteke na zemljištu koje je u državnom vlasništvu, a na kome kupac, Rokšped, ima pravo korišćenja, te je konstatovano da ne postoji osnov za upis hipoteka, odnosno da nema prepreka da se zatraži brisanje istih.

Nakon dobijene Pravne analize, Sekretarijat za razvojne projekte pripremio je Informaciju o upisu tereta u List nepokretnosti 4488 KO Ulcinj u vezi sa lokalitetom bivšeg hotela „Galeb“ u Ulcinju, označene stepenom tajnosti „INTERNO“ u kojoj su navedene aktivnosti koje je Sekretarijat za razvojne projekte u saradnji sa Ministarstvom finansija i Zaštitnikom imovinskog pravnih interesa preduzeo u cilju pribavljanja dokumentacije koja je vezana za upis tereta u „G“ listu lista nepokretnosti 4488 KO Ulcinj.

Informacijom o upisu tereta u Listu nepokretnosti 4488 KO Ulcinj predloženi su Zaključci kojima se zadužuje Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore da od Uprave za nekretnine Područne jedinice Ulcinj pribavi kompletnu dokumentaciju o upisu tereta u Listu nepokretnosti 4488 KO Ulcinj, kao i da Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore nakon što pribavi dokumentaciju iz prethodnog zaključka, Upravi za nekretnine Područna jedinica Ulcinj podnese predlog za ponavljanje upravnih postupaka u vezi sa upisom tereta u Listu nepokretnosti 4488 KO Ulcinj, i preduzme sve druge, na zakonu zasnovane, mjere i radnje u cilju zaštite interesa države Crne Gore u konkretnom slučaju.

#### ***Lokacija hotela Jadran - Ugovor o korišćenju Morskog dobra***

Ugovor o dugoročnom zakupu 25.455 m<sup>2</sup> zemljišta na poluostrvu Ratislava u opštini Ulcinj zaključen je 20.12.2008. godine između Zakupodavca JP „Morsko dobro“ Crne Gore i Zakupca “Star of Montenegro” d.o.o. Ulcinj. Cijena zakupa iznosila je 25.455€ godišnje uz trajanje zakupa od 30 godina. Nakon toga, zaključeni su i Aneks br. 1 od 15.06.2009. godine, Aneks br. 2 od 26.08.2010. godine i Aneks br. 3 od 26.09.2011. godine.

Predmet zakupa je dio morskog dobra u opštini Ulcinj koji zahvata prostor koji je zahvatala lokacija nekadašnjeg hotela “Jadran” površine cca. 25.455m<sup>2</sup> kao i pripadajući akva prostor i morsko dno uz poluostrvo Ratislava. Ugovorne strane su se saglasile da se tokom perioda izgradnje, a najduže za period od četiri godine od stupanja na snagu Ugovora, godišnja naknada za korišćenje morskog dobra utvrdi u visini od 25.455€ godišnje, dok se naknada za korišćenje akva prostora ne obračunava i ne naplaćuje. Strane su se saglasile da do oslobađanja predmetne lokacije od lica i stvari, Korisnik plaća polovinu, odnosno iznos od 12.727,50€ godišnje. Cijena zakupa iznosila je 25.455€ godišnje, sa vremenom trajanja zakupa od 30 godina.

Državna studija lokacije “Sektor 63-Stari grad Ulcinj” je usvojena 01.10.2009. godine, a kojom je obuhvaćena lokacija bivšeg hotela “Jadran” u Ulcinju. Shodno preporukama iz planova višeg reda na lokaciji nekadašnjeg hotela “Jadran” predviđena je izgradnja turističkog kompleksa visoke kategorije odnosno 4-5\*\*\*\*\* zvjezdica. Kupcu su izdati UT uslovi br. 04-5219/2 od 16.01.2012. godine i br. 04-5219/4 od 31.01.2012. godine.

#### ***Status Ugovora o korišćenju morskog dobra (dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Ratislava) u Ulcinju***

Ugovor o korišćenju morskog dobra zaključen je 2008. godine između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i kompanije „Star of Montenegro“ d.o.o. Zakupac se obavezao da će investirati iznos od 33.000.000€ u izgradnju hotelsko turističkog kompleksa visoke

- kategorije u roku od 36 mjeseci od dana dobijanja građevinske dozvole. Investicija nije realizovana u predviđenom roku, zbog neispunjenja dva preduslova:

1) upis prava korišćenja kompanije „Star of Montenegro“ u katastru nepokretnosti, na katastarskim parcelama koje su predmet Ugovora o korišćenju morskog dobra, što je preduslov da navedena kompanija preda zahtjev za izdavanje građevinske dozvole;

2) rješavanje stambenog pitanja 13 porodica sa boravištem na lokalitetu budućeg turističkog kompleksa, kroz izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele na Pinješu, koju je Opština Ulcinj opredijelila za tu namjenu, iako navedeni problem nije bio uslov za otpočinjanje realizacije investicije shodno Ugovoru o korišćenju morskog dobra.

Prvi preduslov za realizaciju projekta je ispunjen, s obzirom na to da je Uprava za nekretnine PJ Ulcinj donijela Rješenje o zabilježbi na osnovu Ugovora o korišćenju morskog dobra, čime je kompanija „Star of Montenegro“ stekla uslov da preda zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Što se tiče drugog preduslova, Opština Ulcinj je 12.11.2013. godine, objavila Poziv za javno nadmetanje ponuđača za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, čija je izgradnja namijenjena rješavanju stambenog statusa navedenih porodica.

U međuvremenu, 27.03.2014. godine zaključen je Memorandum o međusobnoj saradnji između Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštine Ulcinj i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, kojim je utvrđen model rješavanja stambenog pitanja pomenutih 13 porodica na način što se Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom obavezalo da će u cilju finansiranja izgradnje navedenog objekta obezbijediti 500.000€, a Opština Ulcinj se obavezala da će bez naknade ustupiti na korišćenje zemljište na kome će u svojstvu investitora izgraditi predmetni objekat.

Usljed nedostatka finansijskih sredstava, kompanija „Star of Montenegro“ nije bila u mogućnosti da pristupi realizaciji projekta izgradnje hotelsko turističkog kompleksa, odnosno da realizuje svoje obaveze shodno Ugovoru o korišćenju morskog dobra, zbog čega su tokom protekle godine aktivnosti bile usmjerene ka traženju zainteresovanih potencijalnih investitora.

Zbog neusaglašavanja predloga Aneksa IV Ugovora o korišćenju morskog dobra, pokrenut je raskid Aneks Ugovora i postupak se odvija pred sudom.

U međuvremenu, stambena zgrada na Pinješu je izgrađena, što je i konstatovano i na zajedničkim sastancima koji se kontinuirano vode između predstavnika Sekretarijata za razvojne projekte i Ministarstva održivog razvoja i turizma sa predstavnicima Opštine Ulcinj i JP za upravljanje morskim dobrom, i u izradi je Elaborat o etažnoj razradi stambene zgrade, a useljenje u stambeni objekat očekuje se nakon što budu regulisani priključci za vodu, struju i kanalizaciju.

U cilju definisanja imovinsko pravnih interesa nad novoizgrađenim stambenim objektom zatraženo je mišljenje od Zaštitnika imovinsko pravnih interesa i Ministrastva finansija, čije mišljenje je Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavljeno 30.05.2017. godine i isto je upućeno JP za upravljanje morskim dobrom i Sekretarijatu za razvojne projekte, nakon čega će se u najskorijem periodu definisati buduće aktivnosti u pravcu omogućavanja turističke valorizacije lokaliteta bivših hotela „Jadran“.

- Shodno obavezama svih potpisnika Memoranduma, obaveza Skupštine Opštine Ulcinj je da u narednom periodu donese Odluku u vezi sa vrstom imovinskog prava na stanovima.

### ***Ugovor o kupoprodaji hotela "Grand lido i Apartmani Lido"***

U skladu sa Ugovorom od 15.11.2006. godine, investitor je u obavezi da realizuje investicioni program i navedeni hotel sa vilama, u iznosu od 35.000.000€, i iste dovede na nivo 5 zvjezdica.

Zbog nedostatka prostorno planske dokumentacije, investitor nije bio mogućnosti da u predviđenim rokovima realizuje svoje ugovorom preuzete obaveze. Naime, ova lokacije je obuhvaćena studijom lokacije „Port Milena“, koja je usvojena u januaru 2010. godine. Pored navedenog, investitor nekoliko godina nije bio u mogućnosti da se uknjiži kao vlasnik nepokretnosti, iako je tenderski postupak jasno ukazao da su predmet prodaje i objekti i zemljište u funkciji hotela.

Sredinom 2012. godine, Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte saglasio se sa predlogom aneksa Ugovora o kupoprodaji Komplexa Hotela „Grand Lido i Apartmani Lido“ između „Capital Estate“ d.o.o. Budva i HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj. Predmetnim aneksom definisana je dinamika gradnje hotela, shodno planovima i aktivnostima Opštine Ulcinj na rješavanju ekološkog problema ispuštanja otpadnih i fekalnih voda u Port Milenu, kao i deponovanja šteta, zemlje i otpada na njenim obalama, koji evidentno onemogućava planiranu izgradnju hotela, odnosno ugrožavaju njegovo buduće poslovanje. Takođe, u skladu sa obavezama iz Aneksa, hotel je srušen.

U skladu sa potpisanim Aneksom, nakon dostavljanja izvještaja od strane nadležnog ministarstva i Opštine Ulcinj, kojim će biti potvrđeno da je u pravcu trajnog otklanjanja uzroka i posljedica zagađenja riješeno najmanje 75% ekološkog problema, investitor će otpočeti sa aktivnostima na izradi idejnog rješenja za izgradnju novog hotela Grand Lido i Apartmana Lido, a samim tim i aktivnostima na ispunjenje investicionih obaveza. U skladu sa tim, shodno potpisanom Aneksu, realizacija ovog ugovora je u toku i od aktivnosti nadležnih organa na lokalnom i državnom nivou, zavisi i dinamika ukupne realizacije navedenog projekta.

S obzirom na prirodne potencijale opštine Ulcinj, mišljenja smo da postoje glavni preduslovi da na mjestu ovih hotela budu realizovane investicije koje će učiniti da Ulcinj bude bogatiji za nekoliko hotela visoke kategorije (4 i 5 \* zvjezdica) koji ponudi ovog grada nedostaju, a u čije benefite spadaju veći broj radnih mjesta, veći prihodi po smještajnoj jedinici, te kvalitet usluge iznad onog što nude hoteli nižih kategorija.

**MINISTAR**  
**Pavle Radulović**