

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



SKUPŠTINA CRNE GORE

Predsjedniku

Gospodinu Ivanu Brajoviću



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	23. 11	20. 17	GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-61-2/17-130		
VEZA:			
EPA:			
SKRAĆENICA:	PRILOG:		

Ulqin/Ulcinj, 23.10.2017.
Br.Nr. 415/17

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

POSLANIČKO PITANJE:

Poštovani ministre Raduloviću,

Koje su dalje aktivnosti, koje je Vaše ministarstvo preduzelo radi okončavanja privatizacionih ugovora za slučaje:

- bivšeg hotela Galeb
- bivšeg hotela Lido
- i lokacije Suka (bivšeg hotela Jadran)?

Obrazloženje:

U svijetu davanja u dugoročni zakup preduzeću Karisma dva hotela Ulcinjske rivijere, koji najavljuju podizanje kvaliteta hotelskog smještaja, ponovo se otvara pitanje nerealizacije ugovora od strane kompanija koje su privatizovali lokacije bivših hotela Galeb, Lido i Jadran.

Vaše ministarstvo mora da uloži sve svoje potencijale i energije u rješavanju problema neizvršavanja ugovora od strane tih kompanija.

Od 2006. godine – tada je privatizovan hotel Galeb, onda 2009. godine hotel Lido, ili što je još drastičnije 1999.godine kada je napravljen ugovor za lokaciju Suka (bivši hotel Jadran); ne samo da nema novih investicija, već su i kapaciteti koji su imali ti hoteli u momentu privatizacije porušeni! Ako Ministarstvo, to jest Vlada nastavi sa sporim reješavanjem ovih pitanja, nastaviće se raditi na štetu turizma u opštini Ulcinj.

Odgovor molim i u pisanoj formi.

S poštovanjem,

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



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	15. 11	20. 17	GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-61-2/17-130/P		
VEZA:			
EPA:			
SKRAĆENICA:			PRILOG:

Broj: 101- 99/15

Podgorica, 24.10.2017. 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 su dalje aktivnosti, koje Vaše ministarstvo preduzelo radi okončanja privatizacionih ugovora za slučaje:

- bivšeg hotela Galeb
- bivšeg hotela Lido
- i lokacije Suka (bivšeg hotela Jadran)?”

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

ODGOVOR

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je više puta informisalo Skupštinu o statusima privatizacionih ugovora na ovim lokacijama, tako da ću se u mojem daljem izlaganju fokusirati samo na najbitnije činjenice od važnosti za trenutni status ovih projekata.

Hotel „Galeb” i Hotel „Grand Lido i Apartmani Lido” su privatizovani prodajom aktive društva HTP „Ulcinjaska rivijera” AD u stečaju. U slučaju Galeba ugovoreni investicioni program nije realizovan, prije svega, zbog kašnjenja lokalne samouprave u obezbjeđivanju planskih

pretpostavki za realizaciju projekta. Kada je, šest godina nakon zaključenja ugovora donijeta prostorno planska dokumentacija, investitor je ukazao da nije spreman da ispuni finansijske obaveze koje iziskuje realizacija projekta, a čiju vrijednost je procijenio 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 5. marta 2015. godine odobrila kompaniji "Rokšped" dodatni vremenski period od šest mjeseci u pravcu obezbjeđenja finansijskih sredstava ili potencijalnih partnera za realizaciju projekta.

Međutim, kako ni nakon isteka toga roka kompanija "Rokšped" nije uspjela da obezbijedi finansijska sredstva niti potencijalnog partnera za realizaciju projekta, Vlada Crne Gore je na sjednici od 10. marta 2016. godine donijela zaključke broj: 08-58 kojima je zadužila Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte da u saradnji sa Ulcinjskom rivijerom i Zaštitnikom imovinsko pravnih odnosa pripreme predlog sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji hotela "Galeb", koji će dostaviti privrednom društvu "Rokšped" iz Podgorice, kao i da ukoliko ocjeni potrebnim dodatno angažuje stručna lica za pružanje odgovarajuće pravne pomoću 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 „Petrikić 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.

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, kao i predlog daljih aktivnosti u pravcu definisanja ugovornih odnosa.

I u slučaju Hotela „Grand Lido i Apartmana Lido“ zbog nedostatka prostorno planske dokumentacije investitor nije bio mogućnosti da u predviđenim rokovima realizuje svoje ugovorom preuzete obaveze. 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” doo 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 Vlade 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.

Kako bi se stvorili uslovi za realizaciju ovog projekta, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je potpisalo ugovor sa UNIDO-om u cilju sprovođenja projekta „Transfer ekološki prihvatljivih tehnologija (TEST) za čišćenje kanala Port Milena,“ 25. aprila 2014. godine.

Vrijednost projekta iznosi 257.900 EUR od čega 210.000 EUR obezbjeđuje Vlada Slovenije kao donaciju UNIDO-u za realizaciju projektnih aktivnosti. Ministarstvo održivog razvoja i turizma u saradnji sa Opštinom Ulcinj u obliku negotovinskog kofinansiranja obezbjeđuje podršku projektnim aktivnostima u visini od 47.900 EUR.

U martu 2014. godine UNIDO je raspisao tender na kome su za realizaciju projektnih aktivnosti izabrane dvije firme iz Slovenije: Limnos i Vekton. Nakon identifikacije nivoa zagađenja vode u kanalu Port Milena primjenom UNIDO hotspot metodologije i brojnih problema u prezentaciji rezultata, firma Vekton se povukla iz projekta, a Limnos je preuzelo realizaciju svih aktivnosti u okviru projekta.

Rezultati aktivnosti sprovedenih u okviru projekta su sumirani u okviru četiri izvještaja:

- Prvi izvještaj: Analiza vode, morfologije dna i nivoa zagađenja sedimenta u kanalu Port Milena
- Drugi izvještaj: Analiza ekološki prihvatljivih tehnologija koje se mogu primijeniti za vađenje i tretman sedimenta iz kanala Port Milena
- Treći izvještaj: Odlaganje i korišćenje obrađenog sedimenta za sanaciju odlagališta Hije
- Četvrti izvještaj: Strateški plan za čišćenje kanala Port Milena (koji će Ministarstvu održivog razvoja i turizma poslužiti kao osnova za razradu tenderske dokumentacije za sprovođenje aktivnosti na sanaciji zagađenja u kanalu Port Milena).

Dakle, shodno potpisanom aneksu, realizacija ovog ugovora je u toku i od aktivnosti nadležnih organa na lokalnom i državnom nivou, zavisí i dinamika ukupne realizacije navedenog projekta.

U cilju realizacije investicije na Lokaciji Suka (bivšeg hotela Jadran) 27. marta 2014. godine zaključen je Memorandum o međusobnoj saradnji između Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštine Ulcinj i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

Memorandumom o međusobnoj saradnji Javno preduzeće je preuzelo obavezu da učestvuje u finansiranju stambenog objekta za potrebe zbrinjavanja 13 porodica sa lokacije bivšeg hotela „Jadran“, u iznosu od 500.000,00 Eur, (član 2.1.1. Memoranduma). Opština Ulcinj je preuzela obavezu da bez naknade ustupi kat. parcelu 6202/1 površine 1920m² upisanu u List

nepokretnosti br. 1037 K.O. Ulcinj, radi građenja objekta (član 1.2 i 2.2.1 Memoranduma). Memorandumom je definisano da nakon izgradnje objekat postaje vlasništvo Opštine Ulcinj (član 2.2.5.4), a ista se obavezala da će sprovesti postupak ustupanja izgrađenih stanova (član 2.2.5.5.).

Javno preduzeće je obezbijedilo potreban iznos sredstava kao i praćenje i kontrolu izvođenja radova, pa je prema ispostavljenim i ovjerenim privremenim situacijama, uz saglasnost Opštine Ulcinj izvršeno plaćanje izvođaču radova.

Javno preduzeće je dana 22.03.2016. godine izvođaču radova „Novi Volvo“ d.o.o. iz Podgorice izvršilo uplatu VII privremene situacije, čime je u cjelini izvršena obaveza iz Memoranduma, odnosno uplaćen je iznos od 500.000,00 Eura za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekata u Ulcinju. U međuvremenu, stambena zgrada na Pinješu je izgrađena po projektu, 3 sprata sa ukupno 16 stanova.

Shodno Memorandumu, (član 2.2.5.5. Memoranduma) definisano je da će Opština Ulcinj odmah nakon izgradnje, pojedinačne stambene jedinice ustupiti porodicama (13) trenutno nastanjenih na lokaciji bivšeg hotela „Jadran“, na Rtu Rastislava u Ulcinju na osnovu prethodno donijete Odluke u vezi sa vrstom imovinskog prava na stanovima.

Takođe, tokom navedenog perioda preduzete su aktivnosti na usaglašavanju teksta Aneksa ugovora između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i kompanije „Star of Montenegro“. Upravni odbor javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom, Odlukom broj 0203-1025/2-1, donijetom na sjednici održanoj 6.aprila 2015.godine, prihvatilo je Predlog Aneksa IV Ugovora o korišćenju morskog dobra. Takođe, Ministarstvo finansija je dalo saglasnost na zaključivanje predmetnog aneksa.

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 9.aprila 2015.godine (zaključci broj 08-777, od 16. aprila 2015. godine), usvojila je Informaciju u vezi zaključenja Aneksa IV Ugovora i dala saglasnost na predloženi tekst Aneksa IV Ugovora o korišćenju morskog dobra za realizaciju izgradnje hotelskog kompleksa na lokaciji bivšeg hotela „Jadran“ u Ulcinju.

U toku aktivnosti na realizaciji Zaključka Vlade i pripremi za potpisivanje Aneksa IV, Javno preduzeće je aktom od 24.07.2015. godine obavješteno da je investitor, društvo „Star of Montenegro“ d.o.o odustao od podnijetog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, saglasno čemu je donijet Zaključak o obustavi postupka broj UPI0503-639/4 od 09.09.2015. godine.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 10. marta 2016. godine donijela zaključke broj: 08-58 kojima je zadužila Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da pokrene proceduru raskida Ugovora o korišćenju morskog dobra između Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore i „Star of Montenegro“ d.o.o iz Ulcinja, koji je zaključen 20. decembra 2008. godine.

U međuvremenu, „Star of Montenegro“ je Javnom preduzeću, 16. maja 2016. godine, dostavio akt u kojem su iznijete primjedbe u vezi sa realizacijom ugovora i predloženo eventualno održavanje ugovora na snazi ili prihvatanje određenih uslova za sporazumni raskid ugovora. Upravni odbor Javnog preduzeća razmotrio je predmetni akt i donio Odluku broj: 0203-2928/8, od 31. avgusta 2016. godine, kojom je odbio zahtjev korisnika morskog dobra za sporazumni raskid Ugovora o korišćenju morskog dobra i zadužio direktora Javnog preduzeća da sprovede postupak jednostranog raskida, saglasno odredbama ugovora i pozitivno-pravnim propisima,

kao i da sprovede postupak istupanja Javnog preduzeća iz društva „Star of Montenegro“ d.o.o. Ulcinj.

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je nakon neuspjelog pokušaja sporazumnog rješenja problema sa društvom “Star of Montenegro” d.o.o. Ulcinj ustalo sa tužbom protiv društva radi raskida ugovora, predaje u posjed i isplate neisplaćene naknade za korišćenje morskog dobra. Tužba je predana Privrednom sudu 09.12.2016. godine, nakon čega su održana 4 ročišta. U toku je dokazni postupak.

Opština Ulcinj je 20.06.2017. godine informisala Sekretarijat za razvojne projekte da je izrada elaborata o etažnoj razradi stambene zgrade u toku i da je izabran izvođač radova za povezivanje zgrade u Pinješ u vodovodnu, kanalizacionu i elektrodistributivnu mrežu, te da se početak navedenih radova očekuje nakon turističke sezone.

Očekujem da će Opština Ulcinj, shodno svojim Memorandumom preuzetim obavezama, u najkraćem roku donijeti Odluku o načinu ustupanja stambenih jedinica, uslovima, kriterijumima, trajanju i uslovima za prestanak prava korišćenja, u skladu sa usvojenom odlukom sprovesti postupak dodjele 13 stambenih jedinica, kao i da će u saradnji sa nadležnim organima sprovesti postupak uklanjanja objekata sa Rta Ratislava u Ulcinju, kako bi se oslobađanjem lokacije stvorili preduslovi za turističku valorizaciju ovog lokaliteta.

