



SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	27.06.	2024	GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-61-2/24-119		
VEZA:			
EPA:			
SKRAĆENICA:	PRILOG		

Na osnovu člana 187 i 188 Poslovnika Skupštine Crne Gore potpredsjedniku Vlade i ministru ekonomskog razvoja Niku Đeljošaju postavljam sledeće pitanje:


1. Da li je realno da u ovoj turističkoj sezoni Sveti Stefan bude otvoren? Šta ste povodom rješenja ovog, kako ste nedavno izjavili, „neriješenog pitanja iz minulog perioda“ konkretno predložili zakupcu „Adriatic Properties“ i da li su tom zakupcu prihvatljivi stavovi Vlade? Šta zakupac traži da bi otvorio Sveti Stefan?

Odgovor tražim u pisanoj formi.

U Podgorici, 27.06.2024. god.

Poslanik Nove srpske demokratije

Dejan Đurović





Ministarstvo
ekonomskog
razvoja



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	2. 07. 2024	GOD. 81000
KLASIF. BR. VEZ.:	00-61-2/24-119/2	
EPA:		
SKRAĆENICA:	PRILOG:	

Adresa: Rimski trg 46

1000 Podgorica Crna Gora

tel: +382 20 482 301

www.gov.me/mek

Broj: 002-063/24-2858/2

01.07. 2024. godine

Za: SKUPŠTINA CRNE GORE
Aleksandar Klarić, generalni sekretar

Predmet: Odgovor na poslaničko pitanje br. 00-61-2/24-119/1, poslanika Dejana Đurovića

Poštovani gospodine Klariću,

U prilogu Vam dostavljamo odgovor na poslaničko pitanje poslanika Dejana Đurovića.

S poštovanjem,



Dostavljeno: naslovu
a/a

Pitanje

"Da li je realno da u ovoj turističkoj sezoni Sveti Stefan bude otvoren? Šta ste povodom rješenja ovog, kako ste nedavno izjavili, "neriješenog pitanja iz minulog perioda" konkretno predložili zakupcu "Adriatik Propertisu" i da li su tom zakupcu prihvatljivi stavovi Vlade? Šta zakupac traži da bi otvorio Sveti Stefan?"

Odgovor:

Poštovani poslanice Đuroviću,

Apsolutno svjesna devastirajućih efekata zatvaranja hotela na reputaciju Crne Gore kao turističke i investicione destinacije, crnogorska Vlada i dalje nastoji pronaći pragmatično rješenje i način ponovnog otvaranja hotela.

Ministarstvo ekonomskog razvoja i Vlada Crne Gore su ulagali i ulažu velike napore pokazujući pritom najveći stepen tolerancije i otvorenosti da kroz dijalog svih zainteresovanih strana nađu zakonito rješenje i model za uspješan nastavak poslovanja pri čemu postoji insistiranje samo na primjeni ugovornih odredaba i primjeni zakonskih i drugih pozitivnih propisa od strane svih subjekta.

Namjera Vlade Crne Gore od samog početka je da i pored tekućih sudskih i arbitražnih procesa pokuša da pregovara sa zakupcem hotela Sv. Stefan i Miločer oko otvaranja istih, ali je činjenica da zakupac nije spreman da otvori hotelske kapacitete ili dok Vlada Crne Gore ne pruži tražene garancije da sa imovinom mogu upravljati na način na koji to zakupac i hotelski operater zahtijevaju, ili dok se ne okončaju arbitražni postupci i arbitražni Tribunal donese odluku o spornim pitanjima.

Kako prethodne tako i sadašnja Vlada i resorna ministarstva odlučili su komunicirati sa zakupcem u istinskom nastojanju da istražimo koja bi obostrano prihvatljiva rješenja u vezi sa velikim brojem opterećujućih spornih pitanja mogla biti moguća ali samo u skladu sa crnogorskim pozitivno-pravnim propisima.

Međutim, zakupac uporno ponavlja iste zahtjeve koji nisu prikladni za rješenje već četvrtu godinu zaredom. Izričito upućuje na svoje pismo od 1. Jula 2021. tada upućeno Kabinetu bivšeg premijera Krivokapića. Podsjetimo, da je u tom dopisu, između ostalih koncesija, tražio po principu "ekskluziviteta" i "isključivo korišćenje plaža" kao "nesporno pravo" – upravo tačku koja ostaje problematična imajući u vidu crnogorske pozitivno pravne propise.

Cjelokupna korespondencija zakupca ne pomjera se sa ove "mrtve tačke".

Zakupac više od decenije bespravno koristi šetališta između Kraljičine plaže i *Aman spa centra* i javni put koji povezuje ostrvo Sveti Stefan sa obalom i nezakonito zabranjuje drugima njihovo korišćenje. Ovi javni putevi nisu obuhvaćeni ugovorom o zakupu. U pitanju je neograničena privatna (zlo)upotreba onoga što nije predmet ugovora o zakupu.

U okolnostima u kojima je zakupac u posjedu predmetnih hotelskih kapaciteta shodno Ugovoru o zakupu, otvaranje hotela je njegova obaveza dok god je ugovor na snazi, ili dok se strane ne dogovore drugačije.

U tom pogledu, Vlada je spremna da iskoristi sve eventualne mogućnosti u cijju otvaranja hotela i upravljanja istima, kako bi se obezbijedio njihov rad, ali bez sprovedenih pregovora za izmjenu Ugovora o dugoročnom zakupu/ugovora o korišćenju morskog dobra i saglasnosti Skupštine Crne Gore, Vlada Crne Gore ne može biti spremna da svojim garancijama mijenja postojeći režim korišćenja imovine, na način koji bi, po shvatanju Ministarstva ekonomskog razvoja i JP Morsko Dobro, bio u koliziji sa potpisanim ugovorom i pozitivno-pravnim propisima.

Pružanje garancija koje nisu pravno održive i usklađene sa pozitivno-pravnim propisima, moglo bi potencijalno državi da prouzrokuje višestruku štetu.

Shodno navedenom, zahtijevanje garancija i uslovljavanje otvaranja hotela takvim garancijama, lišeno je pravnog osnova, a Vlada Crne Gore svakako ne može dati pisane garancije koje se odnose na površine koje nisu predmet zakupa i koje po svojoj pravnoj prirodi predstavljaju javne površine.

Drugim riječima, krajnje opasno u smislu pravnih posljedica (ne samo u Arbitražnom postupku) bi bilo po Vladu preduzimanje pravnih ili bilo kojih drugih radnji za koje ne postoji pravni - zakonski osnov niti istima može slobodno raspolagati, time se ni pravno obavezivati davanjem garancija bilo koje vrste.

Dakle, Ministarstvo ekonomskog razvoja smatra da se partnerski odnos sa stranim investitorima može graditi isključivo uz vladavinu prava, pa svim pregovorima treba pristupati uz izraženu dobru volju obje strane, sa ciljem pronalaženja kompromisnih rješenja i omogućavanja uspješnog poslovanja.

Svakako da bi u ovoj situaciji bilo najbolje kada bi se mogao postići dogovor koji bi eventualno rezultirao i povlačenjem arbitražnih postupaka.

U suprotnom, Ministarstvo ekonomskog razvoja i Vlada Crne Gore su spremni da preduzmu i sve druge radnje koje su u javnom interesu, i pronađu održivo rješenje za dalji rad hotela na Svetom Stefanu, i to u skladu sa najvišim standardima, kompatibilnim sa prirodnim i kulturno istorijskim posebnostima Svetog Stefana kao ikone svjetskog turizma.

Kada kažemo druge mjere i radnje, mislimo prije svega da ukoliko ugovorna strana tj Zakupac ne poštuje ugovorne obaveze i poslije tolikog protoka vremena nije spreman da otvori Sv. Stefan i drži ga 6 mjeseci otvorenim, u tom slučaju Vlada će pristupiti preispitivanju ekonomske racionalnosti daljeg održavanja takvog ugovora na snazi.

Obzirom da je Zakupac prestao da plaća zakupninu (ukupno nisu plaćena 4 kvartala u cjelosti, u iznosu od 1.555.478,28 eura, a ostali kvartali su plaćeni djelimično), to jasno podriva preostalu komercijalnu racionalnost zadržavanja zakupca i zadržavanja Ugovora o zakupu Sv. Stefana u nepromijenjenom obliku.

Jer finansijski nalazi egzaktno pokazuju da Država, privreda, turistički sektor trpi od takvog (ne)rada konkretnu mjerljivu štetu, koja se cijeni desetinama miliona eura i koja se šteta kako finansijska, mjerljiva, tako i po imidž destinacije, "preliva" sa turističkog na sve druge sektore, ekonomiju u cjelini.

Što se tiče inicijativa mještana Svetog Stefana i Paštrovića, prvenstveno inicijative da se shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, grad-hotel Sveti Stefan, kao nepokretno kulturno dobro, vrati u potpuno državno vlasništvo, Vlada Crne Gore je upoznata i sa posebnom pažnjom prati sva dešavanja u vezi ovog i drugih važnih pitanja, imajući u vidu da Sveti Stefan ima status zaštićenog

kulturnog dobra od nacionalnog značaja, prvi put stavljen pod pravnu zaštitu 1949. a Rješenjem od 19.10.2017. godine stekao status nepokretnog kulturnog dobra od nacionalnog značaja, a da je pored svega u međuvremenu sa Paštrovićima dospio na listu "Europa Nostra" "7 najugroženijih lokaliteta kulturne baštine u Evropi".

Cilj Vlade Crne Gore je da rješava probleme na uzajamnu korist svih zainteresovanih strana. Ukoliko takav pristup budu imali ostali, optimistični smo da se hotelski kapaciteti mogu otvoriti jer više ne postoje ti razlozi (ukoliko su ranije i postojali) koji mogu opravdati da Grad Hotel Sveti Stefan bude već godinama zatvoren, za svoje i za svijet.