

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-2387/5
Podgorica, 4. novembar 2013. godine

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 17. oktobra 2013. godine, utvrdila je **PREDLOG ODLUKE O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA "KRALJIČINA PLAŽA" BUDVA I PREDLOG ODLUKE O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA "SVETI STEFAN" I "MILOČER" U BUDVI**, koje Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Takođe Vam dostavljamo **Aneks br. I Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaža" Budva i Aneks br. I Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan" i "Miločer" u Budvi**, kao i osnovne ugovore o zakupu koji se odnose na hotele **"Sveti Stefan", "Miločer" i "Kraljičina plaža"**.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja predloga ovih odluka, određeni su **BRANIMIR GVOZDENOVIĆ**, ministar održivog razvoja i turizma i **NEBOJŠA POPOVIĆ**, sekretar Sekretarijata za razvojne projekte.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s.r.

PREDLOG

Na osnovu člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore, na sjednici od.....2013. godine, donijela je

O D L U K U

O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA „KRALJIČINA PLAŽA“ BUDVA

1. Prihvata se Aneks br. 1 Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ Budva koji je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici od 29.novembra 2012. godine.
2. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu Crne Gore«.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj: _____
Podgorica: _____ 2013. godine

Predsjednik
Ranko Krivokapić

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke

Pravni osnov za donošenje Odluke o dugoročnom zakupu hotela "Kraljičina plaža", opština Budva, sadržan je u stavu 3 člana 39 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list Crne Gore«, broj 21/09 i 40/11), kojim je definisano da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade Crne Gore, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine Crne Gore, na predlog Vlade.

Razlozi za donošenje Odluke

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja je, u ime zajmodavca, i uz odobrenje Savjeta za privatizaciju i Tenderske komisije za turizam, dana 23. maja 2005. godine, objavila Javni poziv za davanje u zakup hotela "Kraljičina plaža" u vlasništvu HTP „Miločer“. Putem javnog tendera, ponuđeno je davanje u dugoročni zakup hotela koji je sastavljen od glavne zgrade i dva objekta tipa vila sa ukupno 39 soba i 7 apartmana, restoranom I barom, unutrašnjim bazenom i saunom.

Namjera objavljivanja Tendara je bila da se obezbjedi adekvatan i sveobuhvatan razvoj ovog lokaliteta u turističke komplekse visokog nivoa od 5 zvjezdica, kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju dodatnih luksuznih kapaciteta u funkciji hotelskog kompleksa, na način koji je konceptualno, estetski i funkcionalno u skladu i harmoniji sa prirodnim ljepotama i bogatstvom ove lokacije.

Javnim pozivom za dostavljanje ponuda su definisani osnovni finansijski zahtjevi i uslovi zakupa, kao i upravljanja predmetnim hotelima.

U predviđenom roku dostavljena je ponuda jedne kompanije sa kojom je i potpisan ugovor. Na sjednici Tenderske komisije za turizam održane 10.08.2005. godine, uz prisustvo predstavnika menadžmenta zakupodavca, predstavnika ponuđača, savjetnika za privatizaciju i medija je izvršeno otvaranje dostavljene ponude. Na postupak otvaranja nije bilo primjedbi.

U skladu sa navedenim, Tenderska komisija za turizam je Savjetu za privatizaciju i Vladi RCG podnijela Izvještaj o rezultatima pregovora oko zaključenja ugovora u vezi sa javnim tenderom za davanje u dugoročni zakup hotela „Kraljičina plaža“ u vlasništvu HTP „Miločer“ Budva sa predlogom Ugovora o zakupu Hotela „Kraljičina plaža“.

Zaključkom Vlade br. 03-8918 od 2. novembra 2006.godine, Vlada je prihvatila Izvještaj Tenderske komisije za turizam, dala saglasnost na tekst ugovora i ovlastila Predraga Nenezića – ministra turizma da u ime Vlade potpiše ugovore o zakupu za hotel „Kraljičina Plaža“.

Ugovor o davanju u zakup hotela "Kraljičina plaža" u Budvi potpisan je dana 31. januara 2007. godine na period od 30 godina.

Polzeći od zahtjeva kompanije "Adriatic Properties" doo Budva, Izvještaja Građevinskog fakulteta i Ekonomskog fakulteta Podgorica, Vlada Crne Gore na sjednici od 29.novembra 2012. godine, razmotrila je Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe "Budvanska rivijera" AD Budva i HTP "Miločer" kao zakupodavca i kompanije "Adriatic Properties" kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža. Na pomenutoj sjednici Vlada je usvojila:

- Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe "Budvanska rivijera" AD Budva i HTP "Miločer" kao zakupodavca i kompanije "Adriatic Properties" kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža.

- Predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža.

Takođe, na sjednici od 29.11.2012. godine, Vlada je zadužila ministra održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše anekse Ugovora o zakupu, članove Odbora direktora HG "Budvanska rivijera" koji predstavljaju akcijski kapital Države da prilikom razmatranja predloga aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer glasaju za predloge aneksa Ugovora i Odbor direktora HTP "Miločer" da usvoji predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža. Istim Zaključkom, Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da pripremi predlog Sporazuma o reprogramu duga koji treba da sadrži predlog plaćanja duga kako je to precizirano Predlogom aktivnosti. Ukoliko zakupac ne ispuni obavezu plaćanja ugovor se raskida bez prava traženja nadoknade od strane zakupca. Ministar održivog razvoja i turizma ovlašćen je da u ime Vlade, potpiše Sporazum.

U skladu sa navedenim zaključcima, ministar održivog razvoja i turizma 04.12.2012. godine potpisao je anekse Ugovora o zakupu, HG "Budvanska rivijera, 05.januara 2013. godine, DOO "Adriatic Properties" 17.januara 2013. godine, početkom jula 2013. godine Stathis Theofanis je po ovlašćenju General Hotel Management Limited-a je potpisao anexe Ugovora.

U nastavku slijedi obrazloženje na osnovu kojeg je Vlada Crne Gore, na sjednici od 29.novembra 2012. godine, prihvatila predloge aneksa Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan", "Kraljičina plaža" i "Miločer".

Kompanija Adriatic Properties doo Budva, kao zakupac hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, podnijela je početkom 2011. godine zahtjev za izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu govora u dijelu omogućavanja privremenog zatvaranja kapaciteta hotela Sveti Stefan i produženja perioda zakupa, kao i zahtjev za naknadu pretrpljene štete zbog nemogućnosti da u potpunosti koristi preuzete kapacitete i da shodno investicionom programu realizuje ugovorenu investiciju.

Dopisom od 07. novembra 2012. godine kompanija "Adriatic Properties" doo Budva je, u dopuni gore navedenog zahtjeva, ukazala na činjenicu da, zbog izmijenjenih okolnosti, koje evidentno nijesu postojale u trenutku potpisivanja Ugovora o zakupu (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovalo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan, koji zauzima ¼ ukupnog prostora ostrva), kao i zbog nepoštovanja odredbi Ugovora koje je imalo direktne štetne posledice na poslovanje Društva, kao zakupca, traže izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, na bazi sljedećih zahtjeva:

1. Produženje perioda zakupa hotela Sveti Stefan za dodatnih 13 godina;
2. Umanjenje zakupnine za 30%;
3. Ukidanje obaveze iz člana 6.1. Ugovora o zakupu;
4. Promjena ugovora za hotel Kraljičina plaža kojim se dozvoljava prodaja vila u vlasništvu uz plaćanje Državi unaprijed dogovorene naknade za zemljište;
5. Promjena člana koji reguliše pitanje operativnog funkcionisanja hotela Sveti Stefan (skraćenje obaveznog perioda funkcionisanja sa 11 na 8 mjeseci u toku godine);
6. Regulisanje pitanja korišćenja kupališta.

Pored navedenog, pomenuta kompanija ostaje pri ranije podnesenom zahtjevu da se društvu Adriatic Properties godišnja zakupnina, predviđena ugovorom:

1. za 2011.godinu umanji za 50%;
2. za 2012.godinu umanji za 33,33%.

U svom zahtjevu navode da su kao investitori, do danas, u projekat uložili 51.9 miliona eura, što je prihvaćeno i potvrđeno od strane Evropske banke za obnovu i razvoj, sa kojom su 30.novembra 2010.godine zaključili Ugovor o finansiranju projekta u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela Chedi Kraljičina plaža namijenjeno 27 miliona eura.

Takodje, navode da je nepoštovanje odredbi Ugovora imalo direkne štetne posledice na poslovanje Društva kao zakupca (neusvajanje planske dokumentacije, što implicira na mogućnost dobijanja građevinskih dozvola), kao i nastale okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u trenutku potpisivanja ugovora (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovalo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostvru Sveti Stefan).

Pored navedenog, ističu da su izgradnjom crkve izmijenjeni svi postojeći planovi na tom dijelu ostrva, što je uticalo na smanjenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja, te gubitak profita koji bi se mogao ostvariti izdavanjem apartmana u iznosu od 200 hiljada eura na godišnjem nivou, odnosno 5 miliona eura do dana isteka zakupa, kao i gubitak u iznosu od 600 hiljada eura na godišnjem nivou u odnosu na F&B prodaju, koji bi se do dana isteka zakupa povećao na ukupan iznos od 15 miliona eura.

Nadalje, problem sa crkvom uzrokovao je potrebu za izgradnjom dva dodatna nova objekta (kuhinje i perionice), kao podrška glavnom restoranu u okviru bloka 25, čime je uzrokovan gubitak Društva od 5 miliona eura.

Konačno, navode da su u infrastrukturu ostrva investirali iznos od 2,6 miliona eura.

Naprijed navedeni razlozi prouzrokovali su ukupan gubitak Društva, zaključno sa danom isteka zakupa, u iznosu od 41,9 miliona eura.

U vezi sa potrebom da se navedeni spor riješi u skladu sa relevantnim činjenicama, Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD Budva, kao zakupodavac, na osnovu zaključka Vlade Crne Gore br.03-11626/3, od 8. decembra 2011.godine, angažovala je Građevinski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu dosadašnjih ulaganja i vrijednost preostalih radova na hotelima Sveti Stefan i Miločer, a Ekonomski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu finansijskih troškova zakupca, kompanije "Adriatic Properties" Budva, koji nisu uslovljeni njegovim djelovanjem.

S tim u vezi, Izvještajem o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, koji je uradio Građevinski fakultet u Podgorici, konstatovano je da ukupna procijenjena vrijednost ulaganja u građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove iznosi oko 19.675.000,00 eura, da je procijenjena vrijednost preostalih radova oko 2.500.000,00 eura, kao i da predmetnom procjenom nijesu obuhvaćeni troškovi izrade i revizije tehničke dokumentacije, trškovi nadzora i upravljanja tokom građenja, investicije u mobilijar, hortikulturni zasad, informacioni sistem, radovi na uređenju kupališta, radovi na objektu montažno-demontažnog tipa, kao i radovi na objektu u sklopu crkve na bloku 25 .

Dalje, u skladu sa postavljenim programskim zadatkom, Građevinski fakultet je dostavio i "Pojašnjenje procjene vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela "Sveti Stefan" i "Miločer", kojim se vrijednost izvedenih radova na infrastrukturi procjenjuje na 2.597.100,00 eura, od čega se na infrastrukturne radove jake struje odnosi 1.453.600,00 eura, a na radove na uređenju terana i instalacije vodovoda i kanalizacije 1.143.500,00 eura.

Takođe, Ekonomski fakultet u Podgorici je uradio Projekat o procjeni finansijskih troškova zakupca hotela Sveti Stefan i Miločer "Adriatic Properties", kojim se konstatuje, između ostalog, da "Hotelska grupa Budvanska rivijera AD Budva, kao zakupodavac, nije učinila ili propustila da učini radnje koje bi direktno uslovile određene troškove a samim tim i gubitak Zakupca". Pored navedenog, predmetnim izvještajem Ekonomskog fakulteta u Podgorici, "ne negira se mogućnost postojanja sistemskih ograničenja koja su mogla objektivno dovesti do usporavanja dinamike rekonstrukcije ..."

Sagledavajući gore navedeno, evidentno je da je izgradnja crkve prouzrokovala nefunkcionalnost terase na bloku 25, posebno imajući u vidu njegov značaj za ukupan nivo ponude hotela Sveti Stefan. Ovakvo smanjenje prostornih sadržaja na bloku 25 adekvatno utiče i na smanjenje planiranih finansijskih efekata ostvarenih po osnovu njihovog korišćenja.

Takođe, nesporna je činjenica da Opština Budva još uvijek nije usvojila prostorno-plansku dokumentaciju (Detaljni urbanistički plan "Chedi Kraljičina plaža"), kojom se stvaraju uslovi za početak gradnje novog hotela "Chedi Kraljičina plaža" kao dijela ugovorenog investicionog programa.

Analizirajući predmetni zahtjev i cijeneći sve relevantne činjenice, smatramo da rješavanje nastalog problema treba biti zasnovano na sljedećim principima:

1. Prihvata se predlog Zakupca, za produženje perioda zakupa hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, za dodatnih 12 godina, imajući u vidu izuzetno veliki kvalitet investicionih ulaganja u građevinske objekte i opremu hotela Sveti Stefan i Miločer. Nesporna je činjenica da je Zakupac, tokom dosadašnjeg perioda investicionog programa, investirao znatno veći iznos od ugovorenog i da je evidentno da će dodatno ulaganje u hotel "Kraljičina plaža" iznositi 54 miliona eura (od čega će kroz kreditni aranžman sa EBRD-om biti obezbijeđeno 50% potrebnih sredstava, odnosno 27 miliona eura). Navedena činjenica ukazuje da je neophodan znatno duži vremenski period od prvobitno planiranog, kako bi se obezbijedio adekvatan period za povrat uložene investicije. Takođe, u prilog navedenom, govore i činjenice iz dostavljenog Izvještaja o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, shodno kojem je kompanija Adriatic Properties, iako to nije bila ugovorna obaveza, investirala cca 2.600.000 u izgradnju i neophodna poboljšanja infrastrukture.

Pored navedenog, uložena su značajna finansijska sredstva u marketinške aktivnosti, u cilju obezbjeđivanja uslova da se pomenuti hoteli, shodno novom kvalitetu standarda turističke ponude, adekvatno pozicioniraju na turističkom tržištu. U tom pravcu, brojni su primjeri promocije Svetog Stefana i turističke ponude Crne Gore uopšte, na naslovnim stranama najpoznatijih svjetskih turističkih magazina.

Konačno, evidentno kašnjenje u dijelu usvajanja neophodne prostorno-planske dokumentacije, koja je preduslov za izgradnju novog hotela "Chedi Kraljičina plaža", predstavlja obavezu zakupodavca da predmetno kašnjenje na odgovarajući način nadoknadi. U tom pravcu ponuđeno je rješenje kojim će se svaka godina kašnjenja u usvajanju navedene planske dokumentacije kompenzirati sa dvije godine dodatnog perioda zakupa.

2. Prihvata se predlog za umanjenje iznosa godišnje zakupnine za 30%. Izgradnjom crkve na bloku 25 izmijenjene su planirane investicione aktivnosti Zakupca na tom dijelu lokaliteta, što će nesumnjivo imati uticaja na ekonomski aspekt i gubitak profita koji bi se mogao ostvariti kroz očekivano poslovanje u nekoliko segmenata usluge (smještajni kapaciteti, F&Busluge), u slučaju da nije bilo predmetnih izmjena.

S druge strane, evidentan je uticaj globalne ekonomske krize na turistički sektor i nesporna je činjenica da je shodno tom uticaju promijenjen investicioni ambijent u odnosu na period kada je ugovor zaključen. S tim u vezi, realan je zahtjev za izmjenu ugovornih odredbi koje se odnose na smanjenje visine zakupnine za 30% na godišnjem nivou. Navedeno umanjenje iznosa zakupnine će početi da se primjenjuje od dana potpisivanja aneksa Ugovora.

3. Mijenja se član 6.1. Ugovora o zakupu, na način da se zakupac oslobađa plaćanja poreza na nepokretnostima koje su u vlasništvu zakupodavca, dok ostale obaveze koje definiše član 6.1 ostaju obaveza zakupca.

Na ovaj način, nakon potpisivanja Aneksa ugovora, zadržava se obaveza Zakupodavca da plaća sve poreze u vezi sa nepokretnostima u njegovom vlasništvu, ali se takva obaveza ne prenosi na Zakupca, imajući u vidu činjenici da ovo plaćanje predstavlja dodatno finansijsko opterećenje za Zakupca. Konačno, plaćanje poreza na nepokretnost predstavlja obavezu vlasnika nepokretnosti i u ugovornim odnosima ovakve vrste nije uobičajeno da se obaveza plaćanja navedenog poreza prenosi na teret zakupca.

4. Prihvata se promjena ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, u dijelu kojim dozvoljava prodaja dijela izgrađenih kapaciteta (najviše do 66 apartmana), u skladu sa DUP Chedi Kraljičina plaža, uz istovremeni dugoročni zakup zemljišta ispod navedenih apartmana, na period od 90 godina, uz plaćanje Zakupodavcu tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, za period nakon isteka perioda zakupa. Imajući u vidu odredbe Zakona o državnoj imovini, kao i uobičajenu praksu da se u projektima ove veličine i značaja dozvoljava prodaja izgrađenih nepokretnosti, čime se zakupcu omogućava obezbjeđenje finansijske održivosti projekta, smatramo opravdanim da se omogući dugoročni zakup zemljišta ispod apartmana na period od 90 godina uz plaćanje tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, kao i prodaja predmetnih apartmana, s tim da, od ukupnog broja od 126 smještajnih jedinica (60 soba i 66 apartmana), predmet prodaje neće biti veći od 66 apartmana.

Značajno je napomenuti da će svih 126 novoizgrađenih smještajnih jedinica poslovati u menadžmentu prestižnog operatera GHM i da će sve jedinice biti u režimu obaveznog servisa pomenutog operatera, uključujući obavezu plaćanja godišnje naknade za tu uslugu.

5. Prihvata se predlog Zakupca da se izmijeni odredba ugovora kojim se definiše minimalni godišnji period za koji je Zakupac dužan držati hotele otvorenim, na način da se obavezni period poslovanja hotela Sveti Stefan smanji sa 11 na najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje.

I pored namjere Zakupca da se predmetni hotel stavi u funkciju, evidentno je da vremenski uslovi na navedenom lokalitetu ne dozvoljavaju funkcionisanje hotela u periodu dužem od 8 mjeseci. Veoma često, klimatski uslovi u kasnom jesenjem i zimskom periodu onemogućavaju prilaz lokalitetu, posebno imajući u vidu specifičnosti ovog kapaciteta u dijelu prilaza i pristupnih saobraćajnica.

Konačno, i ranije poslovanje navedenog hotela u sastavu HTP Budvanska rivijera AD Budva, kao Zakupodavca, ukazuje da je, usled vremenskih uslova neodrživo i necjelishodno upravljanje hotelom Sveti Stefan, u periodu dužem od 8 mjeseci godišnje.

6. Predlog Zakupca da se, kroz izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, precizno definiše režim rada kupališta, na način što čezapadna plaža hotela Sveti Stefan, plaža hotela "Chedi Kraljičina plaža" i plaža ispred hotela Miločer, biti u funkciji i režimu rada "hotelskih kupališta" biće predmet ugovora između zakupca i JP Morsko dobro i kao takav biće regulisan posebnim ugovorom.

U cilju obezbjeđivanja adekvatnog pristupa kupalištima od strane lica koja nisu gosti hotela, realno je rješenje kojim im se, na istočnoj polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, omogućava pristup uz korišćenje adekvatnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem.

7. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve, oslobađa se obaveze plaćanja zaostalog duga za zakupninu, u ukupnom iznosu od 250.000 eura, kao i buduće obaveze plaćanja zakupnine za hotel "Kraljičina plaža" do usvajanja prostorno planske dokumentacije i u periodu od 3 godine od dana usvajanja iste.

Navedeni zahtjev smatramo realnim, imajući u vidu činjenicu da je donošenje prostorno planske dokumentacije za pomenuti hotel preduslov za početak realizacije investicionog programa, a da postoje evidentna kašnjenja Opštine Budva u procesu usvajanja prostorno-planske dokumentacije.

Ugovorom je definisana obaveza plaćanja zakupnine za predmetni hotel i za vrijeme investicionog ciklusa – 3 godine. Međutim, bez bilo kakve krivice investitora, period za izradu prostorno planske dokumentacije prolongiran je već duži vremenski period (proteklo je 5 godina od dana potpisivanja ugovora), tako da je opravdano da se do usvajanja prostorno planske dokumentacije i 3 godine nakon usvajanja iste, investitor oslobodi plaćanja zakupnine.

8. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve obavezuje se da Hotelskoj grupi "Budvanska rivijera" AD, u roku od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora, obezbijedi isplatu cjelokupnog zaostalog duga po osnovu zakupnine (koji na današnji dan iznosi 2.427.000 eura) i naknade za uplaćeni porez na nepokretnosti za period od dvije godine (koji na današnji dan iznosi 245 hiljada eura), uz istovremenu obavezu nastavka blagovremenog i redovnog plaćanja svih ugovorenih obaveza za naredni period.

Prva uplata dijela iznosa zaostalog duga po osnovu zakupnine u iznosu od 800 hiljada eura i naknada za uplaćeni porez na nepokretnosti u iznosu od 245 hiljada eura biće izvršena najkasnije u roku od 15 dana od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Preostali iznos duga po osnovu zakupnine biće izmiren kvartalno, u četiri jednake rate, do isteka perioda od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Odnosi ugovornih strana u vezi sa ovim pitanjem biće regulisani posebnim Sporazumom o reprogramu duga koji će biti zasnovan na navedenim principima, a koji će biti potpisan istovremeno sa aneksom Ugovora.

Na osnovu navedenih predloga za rješavanje nastalog spora između Hotelske grupe "Budvanska Rivijera" AD Budva i kompanije "Adriatic Properties", pripremljen je odgovarajući aneks Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i aneks Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, koje dostavljamo u prilogu ovog akta.

Imajući u vidu da se Aneksom Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ rok trajanja zakupa produžava na 42 godine, a u skladu sa članom 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), donošenje predmetne Odluke u nadležnosti je Skupštine Crne Gore.

PREDLOG

Na osnovu člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore, na sjednici od.....2013. godine, donijela je

O D L U K U O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA „SVETI STEFAN“ I „MILOČER“ U BUDVI

1. Prihvata se Aneks br. 1 Ugovora o zakupu hotela “Sveti Stefan” i “Miločer” u Budvi koji je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici od 29.novembra 2012. godine.
2. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu Crne Gore«.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj: _____
Podgorica: _____ 2013. godine

Predsjednik
Ranko Krivokapić

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke

Pravni osnov za donošenje Odluke o dugoročnom zakupu ostrvo - hotel „Sveti Stefan“ i hotel „Miločer“, opština Budva, sadržan je u stavu 3 člana 39 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list Crne Gore«, broj 21/09 i 40/11), kojim je definisano da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade Crne Gore, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine Crne Gore, na predlog Vlade.

Razlozi za donošenje Odluke

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja je, u ime zajmodavca, i uz odobrenje Savjeta za privatizaciju i Tenderske komisije za turizam, dana 23. maja 2005. Godine, objavila Javni poziv za davanje u zakup luksuznih hotelskih kapaciteta: „Sveti Stefan“ i hotel „Miločer“ u vlasništvu HTP „Budvanska Rivijera“ Ad Budva. Putem javnog tendera, ponuđeno je davanje u dugoročni zakup 37 vila sa 101 sobom i 116 apartmana ostrva – hotela “Sveti Stefan” i 19 soba i 6 apartmana hotela “Miločer”.

Namjera objavljivanja Tendra je bila da se obezbjedi adekvatan i sveobuhvatan razvoj ovog lokaliteta u turističke komplekse visokog nivoa od 5 zvjezdica, kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju dodatnih luksuznih kapaciteta u funkciji hotelskog kompleksa, na način koji je konceptualno, estetski i funkcionalno u skladu i harmoniji sa prirodnim ljepotama i bogatstvom ove lokacije.

Javnim pozivom za dostavljanje ponuda su definisani osnovni finansijski zahtjevi i uslovi zakupa, kao i upravljanja predmetnim hotelima.

U predviđenom roku dostavljena je ponuda jedne kompanije sa kojom je i potpisan ugovor. Na sjednici Tenderske komisije za turizam održane 10.08.2005. godine, uz prisustvo predstavnika menadžmenta zakupodavca, predstavnika ponuđača, savjetnika za privatizaciju i medija je izvršeno otvaranje dostavljene ponude. Na postupak otvaranja nije bilo primjedbi.

U skladu sa navedenim, Tenderska komisija za turizam je Savjetu za privatizaciju i Vladi RCG podnijela Izvještaj o rezultatima pregovora oko zaključenja ugovora u vezi sa javnim tenderom za davanje u dugoročni zakup hotela „Sveti Stefan“ i hotela „Miločer“ u vlasništvu HTP „Budvanska Rivijera“ Ad Budva sa predlogom Ugovora o zakupu Hotela „Sveti Stefan“ i Hotela „Miločer”.

Zaključkom Vlade br. 03-8918 od 2. novembra 2006.godine, Vlada je prihvatila Izvještaj Tenderske komisije za turizam, dala saglasnost na tekst ugovora i ovlastila Predraga Nenezića – ministra turizma da u ime Vlade potpiše ugovore o zakupu za hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“.

Ugovor o davanju u zakup hotela “Sveti Stefan” i “Miločer” u Budvi potpisan je dana 31. januara 2007. godine na period od 30 godina.

Polzeći od zahtjeva kompanije "Adriatic Properties" doo Budva , Izvještaja Građevinskog fakulteta i Ekonomskog fakulteta Podgorica, Vlada Crne Gore na sjednici od 29.novembra 2012. godine, razmotrila je Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe “Budvanska rivijera” AD Budva i HTP “Miločer” kao zakupodavca i kompanije “Adriatic Properties” kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža. Na pomenutoj sjednici Vlada je usvojila:

- Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe “Budvanska rivijera” AD Budva i HTP “Miločer” kao zakupodavca i kompanije “Adriatic Properties” kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža.
- Predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža.

Takođe, na sjednici od 29.11.2012. godine, Vlada je zadužila ministra održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše anekse Ugovora o zakupu, članove Odbora direktora HG "Budvanska rivijera" koji predstavljaju akcijski kapital Države da prilikom razmatranja predloga aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer glasaju za predloge aneksa Ugovora i Odbor direktora HTP "Miločer" da usvoji predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža. Istim Zaključkom, Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da pripremi predlog Sporazuma o reprogramu duga koji treba da sadrži predlog plaćanja duga kako je to precizirano Predlogom aktivnosti. Ukoliko zakupac ne ispuni obavezu plaćanja ugovor se raskida bez prava traženja nadoknade od strane zakupca. Ministar održivog razvoja i turizma ovlašćen je da u ime Vlade, potpiše Sporazum.

U skladu sa navdenim zaključcima, ministar održivog razvoja i turizma 04.12.2012. godine potpisao je anekse Ugovora o zakupu, HG "Budvanska rivijera, 05.januara 2013. godine, DOO "Adriatic Properties" 17.januara 2013. godine, početkom jula 2013. godine Stathis Theofanis je po ovlašćenju General Hotel Management Limited-a je potpisao anexe Ugovora.

U nastavku slijedi obrazloženje na osnovu kojeg je Vlada Crne Gore, na sjednici od 29.novembra 2012. godine, prihvatila predloge aneksa Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan", "Kraljičina plaža" i "Miločer".

Kompanija Adriatic Properties doo Budva, kao zakupac hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, podnijela je početkom 2011. godine zahtjev za izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu govora u dijelu omogućavanja privremenog zatvaranja kapaciteta hotela Sveti Stefan i produženja perioda zakupa, kao i zahtjev za naknadu pretrpljene štete zbog nemogućnosti da u potpunosti koristi preuzete kapacitete i da shodno investicionom programu realizuje ugovorenu investiciju.

Dopisom od 07. novembra 2012. godine kompanija "Adriatic Properties" doo Budva je, u dopuni gore navedenog zahtjeva, ukazala na činjenicu da, zbog izmijenjenih okolnosti, koje evidentno nijesu postojale u trenutku potpisivanja Ugovora o zakupu (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovalo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan, koji zauzima ¼ ukupnog prostora ostrva), kao i zbog nepoštovanja odredbi Ugovora koje je imalo direktne štetne posledice na poslovanje Društva, kao zakupca, traže izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, na bazi sljedećih zahtjeva:

1. Produženje perioda zakupa hotela Sveti Stefan za dodatnih 13 godina;
2. Umanjenje zakupnine za 30%;
3. Ukidanje obaveze iz člana 6.1. Ugovora o zakupu;
4. Promjena ugovora za hotel Kraljičina plaža kojim se dozvoljava prodaja vila u vlasništvu uz plaćanje Državi unaprijed dogovorene naknade za zemljište;
5. Promjena člana koji reguliše pitanje operativnog funkcionisanja hotela Sveti Stefan (skraćenje obaveznog perioda funkcionisanja sa 11 na 8 mjeseci u toku godine);
6. Regulisanje pitanja korišćenja kupališta.

Pored navedenog, pomenuta kompanija ostaje pri ranije podnesenom zahtjevu da se društvu Adriatic Properties godišnja zakupnina, predviđena ugovorom:

1. za 2011.godinu umanji za 50%;
2. za 2012.godinu umanji za 33,33%.

U svom zahtjevu navode da su kao investitori, do danas, u projekat uložili 51.9 miliona eura, što je prihvaćeno i potvrđeno od strane Evropske banke za obnovu i razvoj, sa kojom su 30.novembra 2010.godine zaključili Ugovor o finansiranju projekta u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela Chedi Kraljičina plaža namijenjeno 27 miliona eura.

Takodje, navode da je nepoštovanje odredbi Ugovora imalo direkne štetne posledice na poslovanje Društva kao zakupca (neusvajanje planske dokumentacije, što implicira na mogućnost dobijanja građevinskih dozvola), kao i nastale okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u trenutku potpisivanja ugovora (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovilo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan).

Pored navedenog, ističu da su izgradnjom crkve izmijenjeni svi postojeći planovi na tom dijelu ostrva, što je uticalo na smanjenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja, te gubitak profita koji bi se mogao ostvariti izdavanjem apartmana u iznosu od 200 hiljada eura na godišnjem nivou, odnosno 5 miliona eura do dana isteka zakupa, kao i gubitak u iznosu od 600 hiljada eura na godišnjem nivou u odnosu na F&B prodaju, koji bi se do dana isteka zakupa povećao na ukupan iznos od 15 miliona eura.

Nadalje, problem sa crkvom uzrokovao je potrebu za izgradnjom dva dodatna nova objekta (kuhinje i perionice), kao podrška glavnom restoranu u okviru bloka 25, čime je uzrokovan gubitak Društva od 5 miliona eura.

Konačno, navode da su u infrastrukturu ostrva investirali iznos od 2,6 miliona eura.

Naprijed navedeni razlozi prouzrokovali su ukupan gubitak Društva, zaključno sa danom isteka zakupa, u iznosu od 41,9 miliona eura.

U vezi sa potrebom da se navedeni spor riješi u skladu sa relevantnim činjenicama, Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD Budva, kao zakupodavac, na osnovu zaključka Vlade Crne Gore br.03-11626/3, od 8. decembra 2011.godine, angažovala je Građevinski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu dosadašnjih ulaganja i vrijednost preostalih radova na hotelima Sveti Stefan i Miločer, a Ekonomski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu finansijskih troškova zakupca, kompanije "Adriatic Properties" Budva, koji nisu uslovljeni njegovim djelovanjem.

S tim u vezi, Izvještajem o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, koji je uradio Građevinski fakultet u Podgorici, konstatovano je da ukupna procijenjena vrijednost ulaganja u građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove iznosi oko 19.675.000,00 eura, da je procijenjena vrijednost preostalih radova oko 2.500.000,00 eura, kao i da predmetnom procjenom nijesu obuhvaćeni troškovi izrade i revizije tehničke dokumentacije, troškovi nadzora i upravljanja tokom građenja, investicije u mobilijar, hortikulturni zasad, informacioni sistem, radovi na uređenju kupališta, radovi na objektu montažno-demontažnog tipa, kao i radovi na objektu u sklopu crkve na bloku 25 .

Dalje, u skladu sa postavljenim programskim zadatkom, Građevinski fakultet je dostavio i "Pojašnjenje procjene vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela "Sveti Stefan" i "Miločer", kojim se vrijednost izvedenih radova na infrastrukturi procjenjuje na 2.597.100,00 eura, od čega se na infrastrukturne radove jake struje odnosi 1.453.600,00 eura, a na radove na uređenju terana i instalacije vodovoda i kanalizacije 1.143.500,00 eura.

Takođe, Ekonomski fakultet u Podgorici je uradio Projekat o procjeni finansijskih troškova zakupca hotela Sveti Stefan i Miločer "Adriatic Properties", kojim se konstatuje, između ostalog, da "Hotelska grupa Budvanska rivijera AD Budva, kao zakupodavac, nije učinila ili propustila da učini radnje koje bi direktno uslovile određene troškove a samim tim i gubitak Zakupca". Pored navedenog, predmetnim izvještajem Ekonomskog fakulteta u Podgorici, "ne negira se mogućnost postojanja sistemskih ograničenja koja su mogla objektivno dovesti do usporavanja dinamike rekonstrukcije ..."

Sagleđavajući gore navedeno, evidentno je da je izgradnja crkve prouzrokovala nefunkcionalnost terase na bloku 25, posebno imajući u vidu njegov značaj za ukupan nivo ponude hotela Sveti Stefan. Ovakvo smanjenje prostornih sadržaja na bloku 25 adekvatno utiče i na smanjenje planiranih finansijskih efekata ostvarenih po osnovu njihovog korišćenja.

Takođe, nesporna je činjenica da Opština Budva još uvijek nije usvojila prostorno-plansku dokumentaciju (Detaljni urbanistički plan "Chedi Kraljičina plaža"), kojom se stvaraju uslovi za početak gradnje novog hotela "Chedi Kraljičina plaža" kao dijela ugovorenog investicionog programa.

Analizirajući predmetni zahtjev i cijeneći sve relevantne činjenice, smatramo da rješavanje nastalog problema treba biti zasnovano na sljedećim principima:

1. Prihvata se predlog Zakupca, za produženje perioda zakupa hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, za dodatnih 12 godina, imajući u vidu izuzetno veliki kvalitet investicionih ulaganja u građevinske objekte i opremu hotela Sveti Stefan i Miločer. Nesporna je činjenica da je Zakupac, tokom dosadašnjeg perioda investicionog programa, investirao znatno veći iznos od ugovorenog i da je evidentno da će dodatno ulaganje u hotel "Kraljičina plaža" iznositi 54 miliona eura (od čega će kroz kreditni aranžman sa EBRD-om biti obezbijeđeno 50% potrebnih sredstava, odnosno 27 miliona eura). Navedena činjenica ukazuje da je neophodan znatno duži vremenski period od prvobitno planiranog, kako bi se obezbijedio adekvatan period za povrat uložene investicije. Takođe, u prilog navedenom, govore i činjenice iz dostavljenog Izvještaja o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, shodno kojem je kompanija Adriatic Properties, iako to nije bila ugovorna obaveza, investirala cca 2.600.000 u izgradnju i neophodna poboljšanja infrastrukture.

Pored navedenog, uložena su značajna finansijska sredstva u marketinške aktivnosti, u cilju obezbjeđivanja uslova da se pomenuti hoteli, shodno novom kvalitetu standarda turističke ponude, adekvatno pozicioniraju na turističkom tržištu. U tom pravcu, brojni su primjeri promocije Svetog Stefana i turističke ponude Crne Gore uopšte, na naslovnim stranama najpoznatijih svjetskih turističkih magazina.

Konačno, evidentno kašnjenje u dijelu usvajanja neophodne prostorno-planske dokumentacije, koja je preduslov za izgradnju novog hotela "Chedi Kraljičina plaža", predstavlja obavezu zakupodavca da predmetno kašnjenje na odgovarajući način nadoknadi. U tom pravcu ponuđeno je rješenje kojim će se svaka godina kašnjenja u usvajanju navedene planske dokumentacije kompenzirati sa dvije godine dodatnog perioda zakupa.

2. Prihvata se predlog za umanjenje iznosa godišnje zakupnine za 30%. Izgradnjom crkve na bloku 25 izmijenjene su planirane investicione aktivnosti Zakupca na tom dijelu lokaliteta, što će nesumnjivo imati uticaja na ekonomski aspekt i gubitak profita koji bi se mogao ostvariti kroz očekivano poslovanje u nekoliko segmenata usluge (smještajni kapaciteti, F&Busluge), u slučaju da nije bilo predmetnih izmjena.

S druge strane, evidentan je uticaj globalne ekonomske krize na turistički sektor i nesporna je činjenica da je shodno tom uticaju promijenjen investicioni ambijent u odnosu na period kada je ugovor zaključen. S tim u vezi, realan je zahtjev za izmjenu ugovornih odredbi koje se odnose na smanjenje visine zakupnine za 30% na godišnjem nivou. Navedeno umanjenje iznosa zakupnine će početi da se primjenjuje od dana potpisivanja aneksa Ugovora.

3. Mijenja se član 6.1. Ugovora o zakupu, na način da se zakupac oslobađa plaćanja poreza na nepokretnostima koje su u vlasništvu zakupodavca, dok ostale obaveze koje definiše član 6.1 ostaju obaveza zakupca.

Na ovaj način, nakon potpisivanja Aneksa ugovora, zadržava se obaveza Zakupodavca da plaća sve poreze u vezi sa nepokretnostima u njegovom vlasništvu, ali se takva obaveza ne prenosi na Zakupca, imajući u vidu činjenici da ovo plaćanje predstavlja dodatno finansijsko opterećenje za Zakupca. Konačno, plaćanje poreza na nepokretnost predstavlja obavezu vlasnika nepokretnosti i u ugovornim odnosima ovakve vrste nije uobičajeno da se obaveza plaćanja navedenog poreza prenosi na teret zakupca.

4. Prihvata se promjena ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, u dijelu kojim dozvoljava prodaja dijela izgrađenih kapaciteta (najviše do 66 apartmana), u skladu sa DUP Chedi Kraljičina plaža, uz istovremeni dugoročni zakup zemljišta ispod navedenih apartmana, na period od 90 godina, uz plaćanje Zakupodavcu tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, za period nakon isteka perioda zakupa. Imajući u vidu odredbe Zakona o državnoj imovini, kao i uobičajenu praksu da se u projektima ove veličine i značaja dozvoljava prodaja izgrađenih nepokretnosti, čime se zakupcu omogućava obezbjeđenje finansijske održivosti projekta, smatramo opravdanim da se omogući dugoročni zakup zemljišta ispod apartmana na period od 90 godina uz plaćanje tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, kao i prodaja predmetnih apartmana, s tim da, od ukupnog broja od 126 smještajnih jedinica (60 soba i 66 apartmana), predmet prodaje neće biti veći od 66 apartmana.

Značajno je napomenuti da će svih 126 novoizgrađenih smještajnih jedinica poslovati u menadžmentu prestižnog operatera GHM i da će sve jedinice biti u režimu obaveznog servisa pomenutog operatera, uključujući obavezu plaćanja godišnje naknade za tu uslugu.

5. Prihvata se predlog Zakupca da se izmijeni odredba ugovora kojim se definiše minimalni godišnji period za koji je Zakupac dužan držati hotele otvorenim, na način da se obavezni period poslovanja hotela Sveti Stefan smanji sa 11 na najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje.

I pored namjere Zakupca da se predmetni hotel stavi u funkciju, evidentno je da vremenski uslovi na navedenom lokalitetu ne dozvoljavaju funkcionisanje hotela u periodu dužem od 8 mjeseci. Veoma često, klimatski uslovi u kasnom jesenjem i zimskom periodu onemogućavaju prilaz lokalitetu, posebno imajući u vidu specifičnosti ovog kapaciteta u dijelu prilaza i pristupnih saobraćajnica.

Konačno, i ranije poslovanje navedenog hotela u sastavu HTP Budvanska rivijera AD Budva, kao Zakupodavca, ukazuje da je, usled vremenskih uslova neodrživo i necjelishodno upravljanje hotelom Sveti Stefan, u periodu dužem od 8 mjeseci godišnje.

6. Predlog Zakupca da se, kroz izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, precizno definiše režim rada kupališta, na način što čezapadna plaža hotela Sveti Stefan, plaža hotela "Chedi Kraljičina plaža" i plaža ispred hotela Miločer, biti u funkciji i režimu rada "hotelskih kupališta" biće predmet ugovora između zakupca i JP Morsko dobro i kao takav biće regulisan posebnim ugovorom.

U cilju obezbjeđivanja adekvatnog pristupa kupalištima od strane lica koja nisu gosti hotela, realno je rješenje kojim im se, na istočnoj polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, omogućava pristup uz korišćenje adekvatnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem.

7. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve, oslobađa se obaveze plaćanja zaostalog duga za zakupninu, u ukupnom iznosu od 250.000 eura, kao i buduće obaveze plaćanja zakupnine za hotel "Kraljičina plaža" do usvajanja prostorno planske dokumentacije i u periodu od 3 godine od dana usvajanja iste.

Navedeni zahtjev smatramo realnim, imajući u vidu činjenicu da je donošenje prostorno planske dokumentacije za pomenuti hotel preduslov za početak realizacije investicionog programa, a da postoje evidentna kašnjenja Opštine Budva u procesu usvajanja prostorno-planske dokumentacije.

Ugovorom je definisana obaveza plaćanja zakupnine za predmetni hotel i za vrijeme investicionog ciklusa – 3 godine. Međutim, bez bilo kakve krivice investitora, period za izradu prostorno planske dokumentacije prolongiran je već duži vremenski period (proteklo je 5 godina od dana potpisivanja ugovora), tako da je opravdano da se do usvajanja prostorno planske dokumentacije i 3 godine nakon usvajanja iste, investitor oslobodi plaćanja zakupnine.

8. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve obavezuje se da Hotelskoj grupi "Budvanska rivijera" AD, u roku od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora, obezbijedi isplatu cjelokupnog zaostalog duga po osnovu zakupnine (koji na današnji dan iznosi 2.427.000 eura) i naknade za uplaćeni porez na nepokretnosti za period od dvije godine (koji na današnji dan iznosi 245 hiljada eura), uz istovremenu obavezu nastavka blagovremenog i redovnog plaćanja svih ugovorenih obaveza za naredni period.

Prva uplata dijela iznosa zaostalog duga po osnovu zakupnine u iznosu od 800 hiljada eura i naknada za uplaćeni porez na nepokretnosti u iznosu od 245 hiljada eura biće izvršena najkasnije u roku od 15 dana od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Preostali iznos duga po osnovu zakupnine biće izmiren kvartalno, u četiri jednake rate, do isteka perioda od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Odnosi ugovornih strana u vezi sa ovim pitanjem biće regulisani posebnim Sporazumom o reprogramu duga koji će biti zasnovan na navedenim principima, a koji će biti potpisan istovremeno sa aneksom Ugovora.

Na osnovu navedenih predloga za rješavanje nastalog spora između Hotelske grupe "Budvanska Rivijera" AD Budva i kompanije "Adriatic Properties", pripremljen je odgovarajući aneks Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i aneks Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, koje dostavljamo u prilogu ovog akta.

Imajući u vidu da se Aneksom Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ u Budvi rok trajanja zakupa produžava na 42 godine, a u skladu sa članom 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), donošenje predmetne Odluke u nadležnosti je Skupštine Crne Gore.