



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	19. XII	20 17	GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-72/17-52/1		
VEZA:			
EPA:	323 XXVI		
SKRAĆENICA:			PRILOG:



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA

Broj: 01-22446/
Podgorica, 19.12.2017. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE

-n/r predsjednika, g-dina Ivana Brajovića-

PODGORICA

Poštovani gospodine Brajoviću,

U prilogu dostavljamo dopunu materijala, koji je Skupštini Crne Gore dostavljen dana 18.12.2017 godine i to PREDLOG ODLUKE O PRIHVATANJU ANEXA II UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU ZEMLJIŠTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU VLADE CRNE GORE I KONZORCIJUMA NORTHSTAR D.O.O. PODGORICA I EQUEST CAPITAL LIMITED JERSEY, UK,

S poštovanjem,



MINISTAR

Đaško Radunović

81000 Podgorica, ul. Stanka Dragojevića br. 2

tel: +382 20 242 835; fax: +382 20 224 450; e-mail: mf@mif.gov.me

Na osnovu člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore, na sjednici od ____ 2017. godine, donijela je

ODLUKU

O PRIHVATANJU ANEXA II UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU ZEMLJIŠTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU VLADE CRNE GORE I KONZORCIJUMA NORTHSTAR D.O.O. PODGORICA I EQUEST CAPITAL LIMITED JERSEY, UK

1. Prihvata se Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma koji čine “Northstar” d.o.o. Podgorica i “Equest Capital Limited” Jersey UK, broj: 01-8193/1 od 14.09.2009. godine, koji je Vlada Crne Gore utvrdila na sjednici od 14.12.2017. godine.
2. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj: _____
Podgorica: _____ 2017. godine

Predsjednik
Ivan Brajović

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje odluke

Pravni osnov za davanje saglasnosti za zaključenje Anex II ugovora sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), u članu 39 st. 1 i 3, kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade.

Razlozi za donošenje odluke

Vlada Crne Gore i Konzorcijum „Northstar“ d.o.o. Podgorica i „Equest Capital Limited“, Jersey, UK, su potpisnici Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, označenog kao katastarske parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, Opština Herceg Novi, sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom, broj: 01-8193/1 od 14.09.2009. godine.

Naime, Odlukom Savjeta za privatizaciju Crne Gore od 20. marta 2009. godine, ponuda konzorcijuma „Northstar“ d.o.o. i „Equest Capital Limited“ prihvaćena je kao jedina na tenderu za izdavanje ovog lokaliteta u zakup.

Obzirom da se radi o ugovoru o zakupu na period od 90 godina, Skupština Crne Gore je donijela Odluku kojom se odobrava dugoročni zakup na lokaciji koja je predmet navedenog ugovora od 10.12.2009. godine.

Protokol o pravosnažnosti ugovora, ugovorne strane su potpisale 26. avgusta 2013. godine, kada je potpisan i Anex Ugovora o dugoročnom zakupu, obzirom da nijesu ispunjeni određeni preduslovi definisani Ugovorom, kako od strane Vlade Crne Gore, tako i od strane Konzorcijuma.

Takođe, u novembru 2015. godine došlo do promjene vlasništva nad članom Konzorcijuma – privrednim društvom „Northstar“ d.o.o., koje je u cjelosti preuzela kompanija „Al Yasra“ odnosno njena kompanija „AY Montrose“, Jersey.

U skladu sa navedenim zakupac je platio zakupninu za prvih deset godina u iznosu od 3.934.212,00 €, a u novembru 2016. godine produžena je činidbena garancija na iznos od 1.000.000,00 €, tako da je novi rok važenja garancije 21. decembar 2017. godine, obzirom da se ista obnavlja na godišnjem nivou. Obnovljena činidbena garancija dostavljena je Sekretarijatu za razvojne projekte 08. decembra 2017. godine sa rokom važenja do 21. decembra 2018. godine.

Pored navedenog, kompanija „Northstar“ d.o.o., zaključila je Ugovor o upravljanju sa hotelskim operaterom „Marriott International Design and Construction Services“ INC, koji će u Crnoj Gori biti prisutan sa najprestižnijim brendom „The Ritz-Carlton“, pri čemu je Vlada Crne Gore u julu 2016. godine, dala saglasnost na izbor navedenog operatera.

Imajući u vidu da od zaključenja osnovnog Ugovora iz 2009 godine do sada nije došlo do realizacije investicije od strane investitora iz razloga što sa strane Vlade i opštine Herceg Novi nije ispoštovana obaveza izgradnje infrastrukture (put, voda, struja), te da rok za minimalnu investicionu obavezu ističe krajem 2018. godine, kada se može pokrenuti postupak za raskid ugovora pred arbitražom u Londonu u kom slučaju se ne bi mogli predvidjeti troškovi koje bi država mogla da ima po ovom osnovu, to se cijeno svrsishodnim pokrenuti proceduru za zaključenje Anex II Ugovora što je investitor predložio u maju mjesecu ove godine Ministarstvu finansija.

Ovo posebno iz razloga što je od zaključenje osnovnog Ugovora došlo do okolnosti koje onemogućavaju ispunjenje obaveze investitora koji je shodno članu 128 stav 1 i 4 Zakona o obligacionim odnosima ponudio i pristao da se uslovi ugovora pravično izmijene za obje ugovorne strane.

Što se tiče ovakve ponude odnosno prihvatanja te ponude koja je izražena u Anex-u II važno je istaći činjenicu da nije došlo do promjene uslova javnog poziva.

Ovo prvenstveno što se na javni poziv prijavio jedan ponuđač (Konzorcijum „Northstar“ d.o.o. i Equest Capital Limited New Jersey, Ujedinjeno Kraljevstvo) koji su ujedno i potpisnici osnovnog Ugovora, iako su uslovi bili isti za sve koji su se mogli prijaviti. Osim toga ponuđenim Anex-om II ne dolazi do promjene perioda zakupa, minimalne zakupnine, ukupne investicione obaveze, predmeta Ugovora kao ni namjene prostora definisane kao turistički kompleks.

U prilog navedenom su činjenice sadržane u Analizi neispunjenih ugovornih obaveza u odnosu na Predlog za zaključenje Aneksa II ugovora – april 2017. godine dostavljenog od strane projektne kompanije „Northstar“ d.o.o., za projekat Monterose, Opština Herceg Novi koju je sačinio Sekretarijat za razvojne projekte.

U maju mjesecu tekuće godine, kao što je prethodno navedeno, zakupac se obratio Ministarstvu finansija, zahtjevom za zaključenje Anex-a II Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma, sačinjenog od kompanija „Northstar“ d.o.o. i „Equest Capital Limited“.

Sagledavanjem činjeničnog stanja, utvrđeno je da bi u slučaju raskida ovog Ugovora proistekli novačani izdaci za državu, u smislu što bi se u cilju regulisanja međusobnih odnosa poveo spor i arbitraža u Londonu, bez mogućnosti predviđanja kad bi se spor mogao okončati i koliki bi to bili troškovi za državu, a investitor bi mogao tražiti i povraćaj do sada plaćene zakupnine a ostao bi prostor opterećen sporom arbitraže u kom slučaju država ne bi imala mogućnost da ga valorizuje i eventualno ponudi drugom investitoru.

Prvi sastanak predstavnika Radnog tima sa zastupnicima investitora, održan je dana 20.09.2017. godine, u prostorijama Ministarstva finansija, kojom prilikom je zastupnicima investitora predstavljena pregovaračka pozicija kako slijedi:

- predložena je minimalna investiciona obaveza sa prvobitnih 141.000.000,00 eura na 80.000.000,00 eura;
- da prva faza projekta podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije;
- rok za realizaciju minimalne obaveze, treba da bude tri godine;
- Da se zakupnina uplati unaprijed, u iznosu od 2.000.000,00 eura;
- kroz raskidne klauzule ugovora predvidjeti da ukoliko ne dođe do realizacije na gore navedeni način, ugovor se može raskinuti, bez finansijskih obaveza

po Budžet sa zadržavanjem cjelokupnih, do sada uplaćenih, finansijska sredstva.

Nadalje, tokom pregovora kao ključni problem za nastavak daljih pregovora javilo rješavanje pitanja gasovoda, čija trasa prema trenutnom stanju odnosno prema nacrtu plana obalnog područja prolazi kroz središte turističkog kompleksa koji je investitor planirao da gradi.

U tom smislu Ministarstvo finansija je u saradnji sa Ministarstvom ekonomije i Ministarstvom održivog razvoja i turizma preduzelo aktivnosti u cilju rješavanja sporne trase gasovoda te je u cilju pronalaženja najpovoljnijeg rješenja dogovoreno da se sa planskog aspekta razmotre dodatne varijante trase gasovoda na teritoriji poluostrva Luštica, a sve imajući u vidu tačku povezivanja sa Republikom Hrvatskom.

U dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma, akt broj: 101-1041/7 od 17.10.2017. godine, dostavljenog Ministarstvu finansija, navedeno je da je obrađivač Prostornog plana posebne namjene za obalno područje od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma bio zadužen da razmotri i pripremi grafičke prikaze više varijantnih rješenja trase gasovoda na teritoriji poluostrva Luštica, kojima će se izbjeći lokacije predviđene za izgradnju turističkih sadržaja u važećoj Državnoj studiji lokacije „Sektor 32“ i isti je dana 17.10.2017. godine dostavio tom ministarstvu dvije varijante koje zaobilaze zahvat predmetne DSL i koje su upućene Ministarstvu ekonomije, kako bi se izvršila ocjena predviđenih varijanti sa aspekta ekonomske isplativosti i izvodljivosti i izabrala povoljnija, koja će postati sastavni dio budućeg planskog rješenja Predloga Prostornog plana posebne namjene za obalno područje.

Obzirom na sve naprijed navedeno, u skladu sa zaključcima sa održanog sastanka, investitor je dana 25.09.2017. godine dostavio dopis u kojem se izjasnio na naprijed pomenute zahtjeve i istakao da je spreman:

- da prihvati obavezu da investira 80.000.000,00 eura u okviru minimalne investicione obaveze,
- da se obavezuje na izgradnju hotela visoke kategorije u prvoj fazi projekta,
- da što se tiče zahtjeva Vlade da period trajanja minimalne investicione obaveze bude tri godine, investitor nije saglasan, pri činjenici da u prvoj fazi investicije isti treba da uloži 80.000.000,00 eura u izgradnju hotela visoke kategorije, a s obzirom da je to prilično složen proces i potrebno je uključiti hotelskog operatora, veliki broj konsultanata, administracije i finansijskih institucija, jasno je da to iziskuje duži vremenski period nego što je tri godine
- da što se tiče plaćanja zakupnine unaprijed u iznosu od 2.000.000,00 eura, u cilju postizanja dogovora predlaže da se činidbena garancija u iznosu od 1.000.000,00 eura iskoristi za plaćanje dodatnog dijela zakupnine, uz obavezu da do izvršenja investicije bude u stalnoj pretplati za 1.000.000,00 eura.
- Da prihvata da država u slučaju da ne dodje do realizacije navedene investicije ugovor se može raskinuti, bez finansijskih obaveza po Budžet sa zadržavanjem cjelokupnih, do sada uplaćenih sredstva.

Navedeni predlozi su inkorporirani u predlog Anex-a II ugovora o dugoročnom zakupu i aktom Ministarstva finansija broj: 07-18998/1 od 03.11.2017. godine, dostavljeni Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11), a u vezi sa zaključenjem predmetnog pravnog posla.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa, je aktom broj M.br. 26/17 od 17.11.2017. godine, naveo da smatra da je predloženi Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu zaključen između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma „Northstar“ d.o.o. i „Equest Capital Limited“, u skladu sa zakonskim propisima i u interesu Države Crne Gore, uz kako je istaknuto prethodno ispunjenje obaveza od strane resornih ministarstva da usvoje prostorno planska dokumenta i obavezu Države u pogledu infrastrukture u okviru lokacije, o čemu se nakon potpisivanja Anexa II Ugovora može zaključiti odgovarajući Protokol.

Članom 32 predmetnog ugovora koji je potpisan između Konzorcijuma i Vlade Crne Gore propisano da je Konzorcijum obavezan da 30 dana prije isteka roka dostavi činidbenu garanciju, a imajući u vidu da je rok na koji je izdata važeća bankarska garancija 21.12.2017. godine, te da obaveza dostavljanja garancije dopijeva 21.11.2017. godine, to je Sekretarijat za razvojne projekte aktom broj 02/2-4/8 od 27.10.2017. godine od kompanije „Northstar“ d.o.o. Podgorica zatražio produženje, odnosno obnovu bankarske garancije.

S tim u vezi, Konzorcijum „Northstar“ d.o.o. Podgorica je dana 20.11.2017. godine, dostavio Sekretarijatu za razvojne projekte kratku informaciju o statusu pregovora sa Vladom Crne Gore o zaključenju Anexa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom. Navedenim dopisom takođe su ukazali da je predlog Anexa II u fazi usaglašavanja između investitora i Vladinog tima i tom prilikom izložili da je jedna od izmjena predloženim predmetnim Predlogom i „zamjena činidbene garancije ekvivalentnim iznosom avansne zakupnine koji u periodu trajanja minimalne investicione obaveze ni u jednom trenutku ne smije biti manji od 1,0 miliona eura“, sa posebnim osvrtom na činjenicu da je prilikom pregovora vođeno računa o vremenskom okviru, imajući u vidu da činidbena garancija ističe krajem decembra 2017. godine.

Sagledavajući sa uvažavanjem stavove i razloge koje je Konzorcijum ovim putem iznio Sekretarijatu za razvojne projekte, Sekretarijat je u dopisu broj: 02/2-4/15 od 27.11.2017. godine dostavljenom Ministarstvu finansija, ukazao na činjenicu da, iako je predmetni Predlog Anexa II Ugovora o dugoročnom zakupu u fazi usaglašavanja, treba imati u vidu da podliježe i skupštinskoj proceduri koja iziskuje određeni dodatni period, koji u ovom momentu prevazilazi datum isteka postojeće bankarske garancije, što implicira na zaključak da je predmetnu činidbenu garanciju neophodno dostaviti u što kraćem roku, imajući u vidu da je aktivna do 21.12.2017. godine.

Imajući u vidu navedeno, privredno društvo „Northstar“ d.o.o. je aktom broj: 01-21157/1 od 05.12.2017. godine obavijestilo Ministarstvo finansija da su otpočeli proceduru produženja predmetne činidbene garancije i da će istu dostaviti u najkraćem roku, u prilog čemu su dostavili potvrdu Hipotekarne banke AD Podgorica, broj: 101-2521 od 01.12.2017. godine o započetoj proceduri izdavanja garancije.

Zakupac je u svemu prema odredbi 32 Ugovora 08.12.2017. godine dostavio Sekretarijatu za razvojne projekte bankarsku činidbenu garanciju sa rokom važenja do 21.12.2018. godine. Navedena činidbena garancija pomenutog datuma upućena je izdavaocu (Hipotekarnoj banci ad. Podgorica) na adekvatnu provjeru.

Takođe, na kraju važno je istaći da je na sastancima održanim u Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Ministarstvu finansija, na kojima je prisustvovao i Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore, postignuto saglasje oko odredbi Anex-a II Ugovora o dugoročnom zakupu.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno a u skladu sa članom 39 Zakona o državnoj imovinu donošenje navedene Odluke je u nadležnosti Skupštine Crne Gore.