

*Informacija o statusu privatizacije hotelsko-turističkih
preduzeća*

OBRADIVAČI:

Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore

i

Sekretarijat za razvojne projekte

17. januar 2014. godine

SADRŽAJ:

I.UVOD.....	3
II.PREGLED PRIVATIZACIJE HOTELSKO-TURISTIČKIH PREDUZEĆA.....	11
1.REALIZOVANI PROJEKTI U HOTELSKO-TURISTIČKOJ PRIVREDI	11
1.1.Hotel “Avala Resort & Villas“ Budva	11
1.2.Hotel „Bianca Resort & Spa“ Kolašin	12
1.3.Hotel „Splendid Conference and Spa Resort“ Bečići, Budva	13
1.4.Hotel „Montenegro“ Bečići, Budva.....	15
1.5.Hotel “Iberostar Bellevue” Bečići, Budva.....	16
1.6.Hotel „Mediteran“ Bečići, Budva	17
1.7.Hotel „Queen of Montenegro“ Bečići, Budva.....	19
1.8.Hotel “Sentido Tara” Bečići, Budva.....	20
1.9.Hotel „Aman Sveti Stefan“ i hotel „Miločer“ Sveti Stefan	21
1.10.“Maestral Resort & Casino” Pržno, Budva.....	23
1.11.Hotel “Montecasa“ Petrovac	24
1.12.Hotel „Rivijera“ Petrovac	25
1.13.Hotel „Vile Oliva“ Petrovac	26
1.14.“Riviera Resort Hotel” Igalo, Herceg Novi	28
1.15.Hotel „Delfin“ Herceg Novi	29
1.16.Hotel “Topla” Herceg Novi.....	30
1.17.Hotel “Centar” Herceg Novi.....	31
1.18.Hotel „Otrant“ Ulcinj.....	32
1.19.Hotel “Žabljak” Žabljak	33
1.20.HTP “Trend Korali” AD Bar	34
1.21.Hotel “Komovi” Andrijevića	36
2.PROJEKTI U TOKU.....	37
2.1.Turistički kompleks „Porto Montenegro“ Tivat	37
2.2.Hotel “Rivijera Cristal” Petrovac	38
2.3.“UTIP Crna Gora” AD Podgorica.....	39
2.4.HTP “Mimoza” Tivat.....	41
2.5.Centar za odmor, rekreaciju i liječenje „Igalo“ Herceg Novi.....	42

Informacija o statusu privatizacije hotelsko-turističkih preduzeća
Obrađivači: Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte

2.6.Hotel "AS" Perazića Do, Petrovac	44
2.7.AD "Jadran" Perast.....	45
2.8.Hotel „Planinka“ Žabljak	47
2.9.Hotel „Mogren“ Budva.....	48
3.STEČAJEVI U HOTELSKO-TURISTIČKIM PREDUZEĆIMA	50
3.1.UTIP „Piva“ AD Plužine.....	50
3.2.AD „Izbor“ Bar.....	51
3.3.H.P.„Fjord“ AD Kotor.....	52
3.4.Ski centar „Durmitor“ i hotel „Durmitor“ Žabljak.....	53
3.5.HTP „Onogošt“ Nikšić.....	54
3.6.TUP „Brskovo“ Bijelo Polje.....	56
3.7.Hotel “Šavnik” i hotel “Boan” Šavnik	57
4.NEAKTIVNI KAPACITETI U HOTELSKO-TURISTIČKOJ PRIVREDI.....	59
4.1.Hotel “Lipka” Kolašin	59
4.2.Hotel „Rožaje“ i motel „Turjak“ A.D. Rožaje.....	60
4.3.Hotel „Jezera“ Žabljak.....	61
4.4.Hotel i skijalište „Lokve“ Berane	63
4.5.HTP “Vektra Boka” Herceg Novi	64
4.6.Hotel “Berane” Berane	66
4.7.Hotel „Plavsko jezero“ Plav.....	66
5. PROJEKTI U PRIPREMI U HOTELSKO-TURISTIČKOJ PRIVREDI	68
5.1.Hotel „Mediteran“ Ulcinj	68
5.2.Hotel „Galeb“ Ulcinj.....	69
5.3.Hotel “Grand Lido i Apartmani Lido” Ulcinj.....	70
5.4.Lokacija bivšeg hotela “Jadran” Ulcinj	71
5.5.Hotel “Zeta” Danilovgrad.....	73
5.6.Hotel „Kraljičina plaža“ Sveti Stefan	73
5.7.Luštica bay Resort, Tivat	75
5.8.“Beyond Horizon“ Tivat	77
5.9.Golf kompleks „Boka Golf Development“ Tivat.....	78
5.10.Lokacija bivše kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor, Herceg Novi	79
5.11.Turistički kompleks na lokaciji „URC“ Kotor	81

Informacija o statusu privatizacije hotelsko-turističkih preduzeća
Obrađivači: Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte

5.12. Turistički kompleks „Kraljičina plaža“, lokalitet Dubovica, Budva-Bar	82
5.13. Turistički kompleks na lokalitetu „Rose“ Luštica, Herceg Novi.....	83

I. UVOD

Programom rada Vlade Crne Gore za 2013.godinu predviđena je izrada Informacije o statusu privatizacije u hotelsko-turističkim preduzećima. Predmet Informacije je pregled statusa privatizovanih hotelsko-turističkih preduzeća u Crnoj Gori, i to u cilju procjene uspješnosti kao i kreiranja paketa mjera koje će poslužiti za unaprjeđenje ovog procesa, ali i privući nove investitore i investicije. Informaciju je pripremila Ministarstvo održivog razvoja i turizma u saradnji sa Sekretarijatom za razvojne projekte.

Obrađeno je 48 hotelsko-turističkih preduzeća i ukupno 68 hotela. Struktura Informacije ima 5 ključnih cjelina i to:

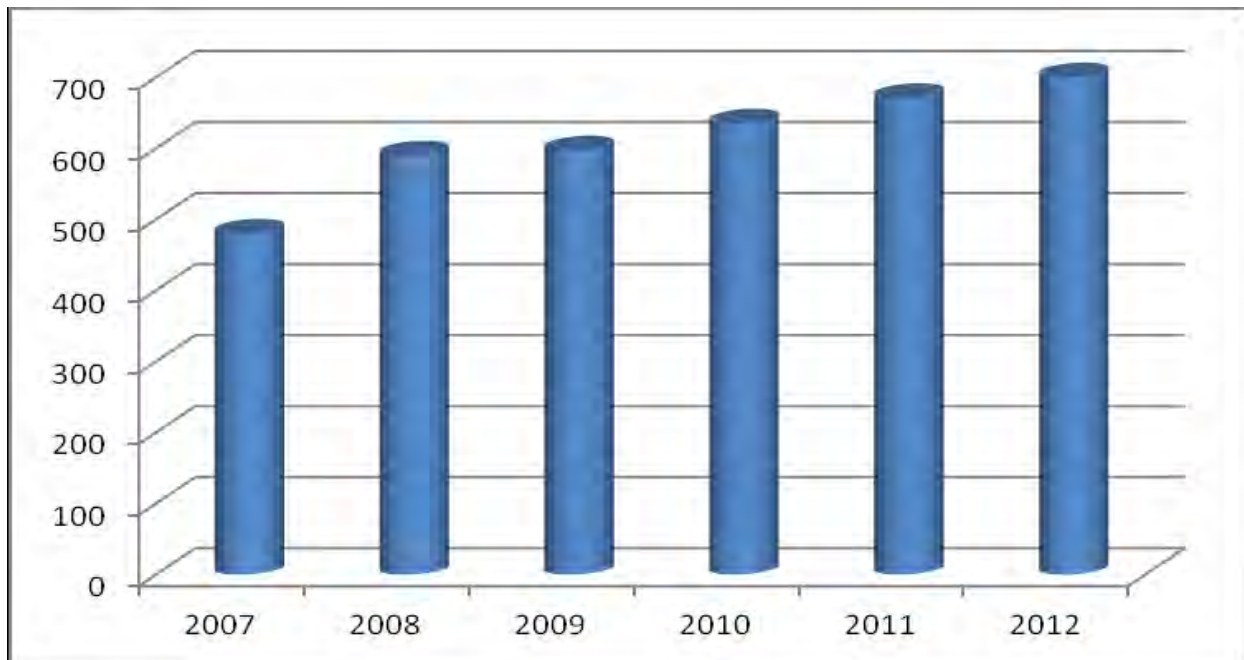
- I. Realizovani projekti u hotelsko-turističkoj privredi
- II. Projekti u toku
- III. Stečajevi u hotelsko-turističkim preduzećima
- IV. Neaktivni kapaciteti
- V. Projekti u pripremi u hotelsko-turističkoj privredi

U pripremi informacije korišćeni su podaci i dokumentacija dobijeni od Ministarstva ekonomije, Sekretarijata za razvojne projekte, Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte i Uprave za imovinu. Iz Poreske uprave dobijeni su zvanični podaci o poslovanju preduzeća i izmirivanju poreskih obaveza odnosno o broju zaposlenih, prosječnoj mjesečnoj bruto zaradi, iznosu plaćenog poreza na dobit i iznosu plaćenog poreza na dohodak zaključno s 31. decembrom 2012. godine. Za ona preduzeća za koja podaci nijesu navedeni, prema evidenciji Poreske uprave oni ne postoje. U dijelu stečajeva informacije su prikupljene u saradnji sa stečajnim upravicima. U jednom aspektu ovog izvještaja doprinos pripremi Informacije dale su i Ugovorne strane, potpisnice privatizacionih ugovora.

Turizam predstavlja jednu od najvećih svjetskih industrija i jedan od najbrže rastućih sektora ekonomije. U mnogim državama svijeta turizam se doživljava kao vodeći instrument regionalnog razvoja, zbog svoje značajne uloge u stimulanju ekonomske aktivnosti. Turizam može imati pozitivan ekonomski uticaj na platni bilans, zaposlenost, prihode i proizvodnju, ali isto tako može imati i određene negativne efekte, a posebno na životnu sredinu. Aktivnosti kojima se unapređuje turizam kao djelatnost, treba da imaju za cilj obezbjeđenje njegove održivosti u najvećoj mogućoj mjeri, pa je naša obaveza odgovorno, održivo i fokusirano planiranje i upravljanje kako bi turistička industrija opstala.

Turizam, uz energetiku i poljoprivredu, predstavlja vodeću granu privrede Crne Gore. Ozbiljan i sistemski pristup Vlade Crne Gore u oblasti turizma rezultirao je najvišim priznanjima i ocjenama renomiranih institucija i udruženja iz oblasti turizma. Da smo na dobrom putu, potvrđuje, pored ostalog, i Izvještaj Svjetskog savjeta za turizam i putovanja u 2012. godini, prema kojem je ukupan doprinos turizma i putovanja BDP-u iznosio 663,8 miliona eura (19,5% BDP-a sa povezanim privrednim granama: saobraćaj, trgovina, telekomunikacije) od čega je direktno učešće 9,9%. Prognozira se rast po stopi od 14,1% u 2013 i rast od 8,6% godišnje u

narednom desetogodišnjem periodu što znači da će udio turizma i putovanja u BDP iznositi 1.72 milijardi eura u 2023. godini odnosno 34.4% od BDP-a.



Grafik 1. Kretanje prihoda od turizma 2007-2012 godina

Crna Gora će u narednih 10 godina biti najbrže rastuća turistička destinacija, a sa aspekta prognoziranog rasta udjela turizma u ukupnom društvenom proizvodu, rasta investicija i rasta zaposlenosti u ovoj privrednoj grani. Direktni doprinos sektora turizma na zapošljavanje u 2012. godini iznosio je 8,7% od ukupnog broja zaposlenih, odnosno 14.500 radnih mjesta, gdje se očekuje rast od 14,1% u 2013. godini. Učešće turizma u ukupnim investicijama u 2012. godini iznosi 24,6% i predviđen je rast po godišnjoj stopi od 15,7% u 2013. godini. Ove godine, Crna Gora je dobitnik nagrade "Turizam za budućnost" Svjetskog Savjeta za turizam i putovanja (WTTC), na 13. Globalnom samitu koji je održan pod temom "Vrijeme za upravljanje" u Abu Dabiju, a sa projektom „Vrhovi Balkana“ koji afirmiše planinsku zonu Prokletija.

I pored progresa koji je ostvaren u prethodnom periodu, intenzivne su aktivnosti na daljem boljem pozicioniranju Crne Gore kao turističke destinacije, prije svega kroz povećanje smještajnih kapaciteta visoke kategorije, poboljšanje avio dostupnosti, diversifikaciju turističke ponude i produženje trajanja sezone, intenzivniju promociju turističke ponude, radom na boljoj konkurentnosti u odnosu na zemlje u regionu i sl.

U prethodnom periodu Crna Gora je dostigla značajan nivo investicione atraktivnosti, što je značilo dolazak novog kapitala, ali i unaprjeđenje integracije crnogorskog u međunarodni ekonomski prostor. Prema istraživanju „**Poslovanje hotelijerstva u Crnoj Gori 2012.**“, Horwath Consulting iz Zagreba i Fakulteta za turizam, hotelijerstvo i trgovinu iz Bara u prošloj godini ponovo su porasle prosječne investicije u hotele Crne Gore u odnosu na 2011. godinu. Rezultati istraživanja baziraju se na uzorku od 42 hotela u kojem preovladavaju hoteli sa četiri zvjezdice.

Prosječna starost hotela u uzorku je 27 godina, sa prosječnim periodom od posljednjeg obnavljanja od 3,5 godina. Prosječna ostvarena cijena sobe je iznosila 75€.

U izvještaju „Poslovanje hotelijerstva u Crnoj Gori“ u 2012. godini, navedeno je da je od 2007. do kraja 2012.godine ostvarena prosječna godišnja stopa rasta hotelskih prihoda po sobi od 6,5%, ukupni poslovni prihod po raspoloživoj sobi iznosio je oko 18,7 hiljada EUR što je za 6,8% više u poređenju s 2011.godinom. Hoteli u Crnoj Gori su u 2012.godini realizovali 8% veće prihode nego u 2011.godini i predviđa se dalji rast prihoda od 20% do kraja 2014. godine, kada bi ukupni poslovni prihodi po hotelskoj sobi trebalo da budu 22,7 hiljada EUR prosječno godišnje.

Jedan od limita turističke ponude sastoji se u sezonskoj koncentraciji turističkog prometa tokom ljetnjeg perioda što je karakteristika većeg broja hotela u Crnoj Gori. Kriza na emitivnim tržištima najviše je uticala na stagnaciju popunjenosti hotelskih soba, pa je u posljednje dvije godine prosječna godišnja iskorišćenost soba bila oko 30%. Prema očekivanjima hotelijera, u 2013. godini se očekuje svega oko 3% rasta iskorišćenosti hotelskih kapaciteta u Crnoj Gori dok se nešto veći, od 7,8% očekuje tek u 2014. godini. U 2011. godini, hoteli su smanjili gubitke 80%, na prosječan nivo od 3% realizovanog prihoda. Značajan uticaj na ostvareni rezultat u crnogorskom hotelijerstvu ima amortizacija koja prosječno godišnje obuhvata 11,4% prihoda. Anketirani hotelijeri su planirali ostvarenje minimalne dobiti u prošloj godini od 3% prihoda, što bi u odnosu na 2011. godinu značilo dvostruko bolje rezultate. U periodu sprovođenja istraživanja, od 2004. godine, jedan od najznačajnijih troškova hotela, trošak rada, bio je konstantno visok.

Povećanje kvaliteta ponude u hotelima uticalo je u 2011. godini na povećan broj zaposlenih po sobi (0,53 prosječno na bazi sati rada), uz stabilizovanje ovog indikatora u prošloj godini na 0,47. Ostali operativni troškovi hotela u Crnoj Gori, na nivou su standardnog učešća u prihodu.

Shodno **Strategiji razvoja turizma do 2020. godine i Agendi reformi u turizmu** razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta, kojih još uvijek nema u dovoljnom broju, i povećanje udjela hotela u ukupnim kapacitetima predstavlja jedan od prioriteta. U pravcu postizanja ovog cilja Agendom reformi u oblasti turizma definisan je set mjera čijom realizacijom će se obezbijediti povećanje kvaliteta turističke ponude, pored ostalog, produžiti trajanje turističke sezone, otvoriti nova radna mjesta, obezbijediti nastavak trenda rasta prihoda od turizma, a samim tim i životnog standarda stanovništva.

„Analiza uticaja turističkih smještajnih kapaciteta Crne Gore na ekonomiju države i lokalne zajednice“, koju je za potrebe Ministarstva turizma i Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, uradio Horwath HTL (u daljem tekstu: Analiza), je pokazala pozitivan uticaj turizma na bruto društveni proizvod (BDP) u Crnoj Gori, sa očekivanjem da će se isti povećati sa 730 mil. eura na 1.791,5 mil. eura do 2019. godine. Takođe, doprinos turizma na povećanje stope zaposlenja je znatna (17,8 % ukupnog zaposlenja), te se očekuje da će ista stopa porasti do 2019. godine na 23%. Što se tiče turističke ekonomije, očekuje se da za period od 2009-2019. godine ostvari prosječna godišnja stopa rasta od 6,2%.

Imajući u vidu da preovladavajući udio u smještajnim kapacitetima Crne Gore čine privatne sobe i kuće (63,21%), koje s obzirom na nivo cijene i izraženu sezonalnost, ostvaruju najmanji doprinos na ekonomiju, Vlada glavni akcenat stavlja na izgradnju hotelskih kapaciteta koji će zadovoljiti kriterijume najviših kategorija i koji obećavaju najbolju popunjenost tokom cijele godine i najveće prihode. U prilogu navedenog je i činjenica koja je prikazana u Analizi a tiče se:

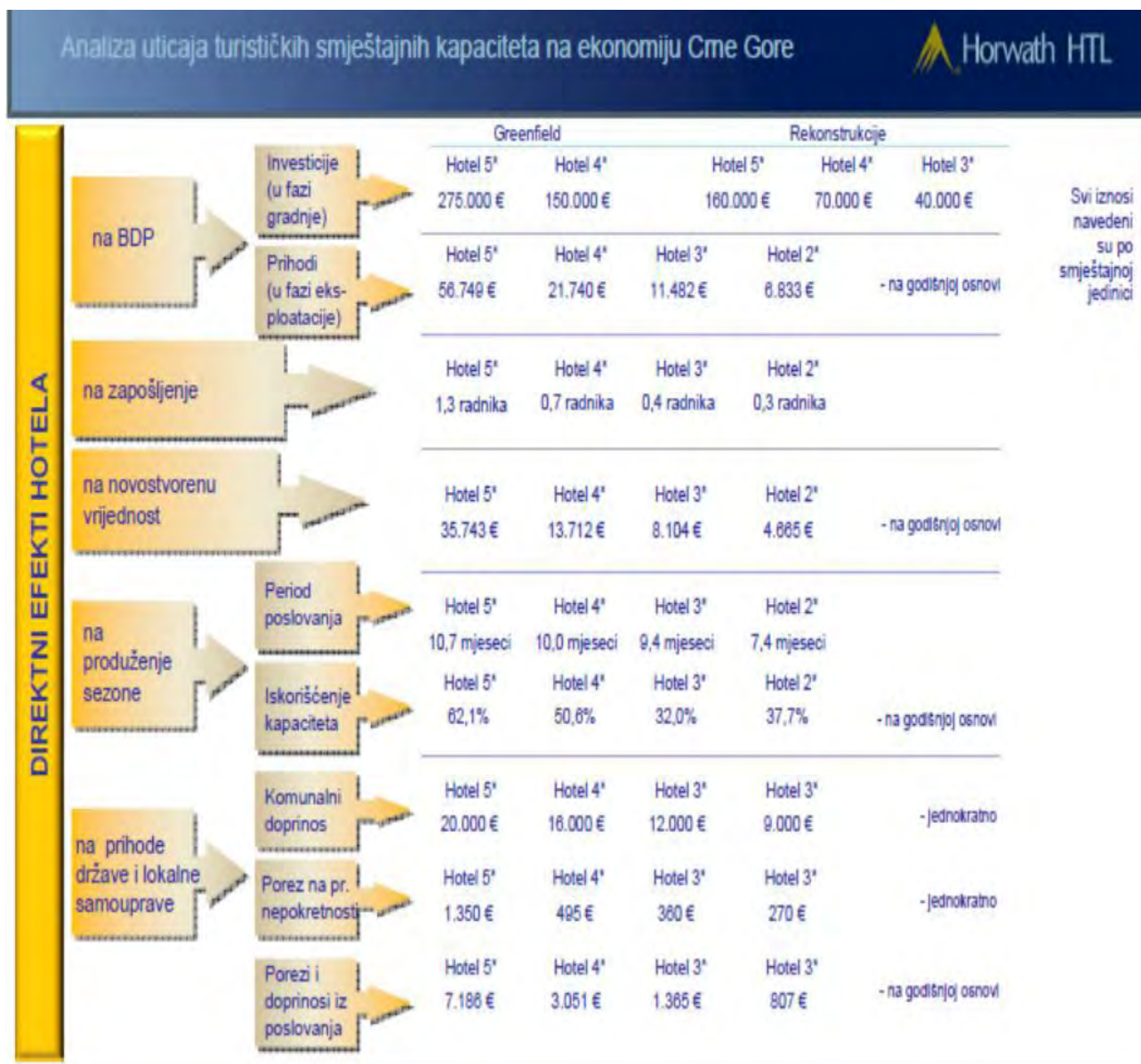
- Uticaja turističkih smještaja na dužinu sezone. Naime, prema statističkim podacima, hoteli sa 5 zvjezdica imaju najduži period poslovanja tokom godine (10,7 mjeseci), a hoteli najniže kategorije (2/1 zvjezdica) najkraći period poslovanja (7,4 mjeseca). Opšti nivo iskorišćenosti turističkih naselja, vila i apartmana u Crnoj Gori je veoma nizak sa 75 dana pune iskorišćenosti.

- Što se tiče direktnog doprinosa hotela u prihodima, prosječan godišnji hotelski prihod po sobi u hotelima sa 5 zvjezdica je 56.749 eura, što predstavlja 8,3 puta viši iznos od istog u hotelima sa 2/1 zvjezdicom. U poređenju sa hotelima, prosječan godišnji prihod turističkih naselja, vila i apartmana znatno je niži, tako da je prosječan prihod po smještajnoj jedinici turističkog naselja sa 4 zvjezdice manji za 7,6 puta u odnosu na hotel sa 5 zvjezdica. Isto tako, prikaz novostvorene vrijednosti koja predstavlja zbir bruto plata, povezanih troškova rada i bruto operativne dobiti rada, pokazuje da je novostvorena vrijednost u hotelima najveće kategorije veća sa čak 7,7 puta od iste u hotelima najniže kategorije, dok je u odnosu na turistička naselja, vile i apartmane najveće kategorije veća za 6,15 puta

- Kada govorimo o uticaju turističkih smještajnih kapaciteta na zapošljavanje, može se konstatovati da hoteli najviše kategorije (5 zvjezdica) imaju i najveći broj zaposlenih po smještajnoj jedinici (1,33), a taj prosječan broj opada sa kategorijom crnogorskih hotela i drugih turističkih smještaja.

- Uticaj turističkih smještaja na prihode države i lokalne samouprave ostvaruju se kroz poreske prihode i ostala davanja. Procjena uticaja u Analizi se posmatra kroz dvije faze, kroz fazu izgradnje i kroz fazu eksploatacije tj. poslovanja. Glavni prihodi države i lokalne samouprave u fazi izgradnje su komunalni doprinosi i porez na promet nepokretnosti. S tim u vezi, sprovedena analiza je pokazala da se za novosagrađene hotele u Crnoj Gori može prosječno računati na komunalni doprinos od 9.000 eura po smještajnoj jedinici za hotele sa 2 zvjezdice do 20.000 eura za hotele sa 5 zvjezdica.

U vezi sa procijenjenim prihodima države i lokalnih zajednica na osnovu poreza i davanja od poslovanja turističkih smještajnih kapaciteta, Analiza pokazuje da su porezi i doprinosi poslovanja hotela sa 5***** zvjezdica veći za 2,3 puta od poreza i doprinosa hotela sa 4**** zvjezdice, dok razlika u visini poreza i doprinosa između hotela najviše i najniže kategorije iznosi 8,9 puta. Takođe, poređenjem iznosa poreza i doprinosa poslovanja hotela sa 5***** zvjezdica sa drugim vrstama turističkog smještaja dolazi se do podatka da su navedeni doprinosi veći za 5,4 puta u odnosu na najvišu kategoriju turističko apartmanskog smještaja (4 zvjezdice).



Grafik br. 2. Analiza uticaja turističkih smještajnih kapaciteta

Prema istraživanjima profitabilnosti hotela, rentabilnost podrazumijeva 70% godišnje popunjenosti kapaciteta.

Uređenje prostora i izgradnja objekata je multidisciplinarni, veoma složeni proces, koji ima izuzetan značaj za razvoj svake države. Stoga su reforme u ovoj oblasti važan dio sveukupnih reformi ekonomskog i društvenog ambijenta Crne Gore.

Dosadašnja reforma prostornog uređenja i izgradnje objekata dala je pozitivne rezultate koje, međutim, treba stalno unaprijeđivati. Ovo se, prije svega, odnosi na stvaranje legislativnih i sprovedbenih uslova za kvalitetnu valorizaciju prostora, podsticanje preduzetničke inicijative i ulaganje stranog kapitala, i u konačnom cjelovit razvoj Države u skladu sa identitetom prostora. U tom cilju Skupština Crne Gore u julu 2013. godine, usvojila je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Pomenutim zakonom obezbijeduje se investitorima da za objekte od opšteg interesa, u koje su između ostalih, uključeni hoteli, hotel rizorti, kategorije 4* i 5* zvjezdica (čl. 7. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata), ne plaćaju naknadu za opremanje građevinskog zemljišta. Takođe, stvoreni su uslovi za ekonomičniji i efikasniji način dobijanja građevinskih dozvola.

Važećom državnom i lokalnom planskom dokumentacijom predviđena je izgradnja velikog broja hotela različitih tipova i kategorija na teritoriji Crne Gore (ukupno 131 hotel).

Takođe, bitan segment koji značajno utiče na turističku ponudu Crne Gore jeste i **komunalna infrastruktura**, odnosno infrastruktura za potrebe vodosnabdijevanja i upravljanje otpadnim vodama i otpadom, kao i odgovarajuća elektro-mreža.

S tim u vezi:

- u dijelu poslova koji se odnose na poboljšanje komunalne infrastrukture, do početka ove ljetnje turističke sezone, bio je završen veliki dio planiranih aktivnosti, čiji nastavak slijedi do početka naredne sezone,
- u oblasti upravljanja otpadom u toku je realizacija niza projekata vezanih za izgradnju regionalnih centara za upravljanje otpadom,
- aktivnosti na obezbjeđenju sigurnog i kvalitetnog snabdijevanja električnom energijom vrše se kroz unaprjeđenje postojeće elektro-infrastrukture.

U pripremi ove Informacije traženi su podaci od Poreske uprave za 2012. godinu, koji se odnose na broj zaposlenih, iznos bruto plate po osnovu izvještaja o uplaćenim i obračunatim porezima i doprinosima, iznos plaćenog poreza na dobit i iznos plaćenog poreza na dohodak. Prema podacima dobijenim od Poreske uprave Crne Gore evidentno je da većina hotelsko turističkih preduzeća ne iskazuje porez na dobit, među kojima se nalaze i neki od najznačajnijih hotelsko-turističkih kapaciteta. Stoga je najveći izazov produženje trajanja turističke sezone kroz razvoj dodatnih sadržaja i unaprjeđenje turističke ponude koji će obezbijediti bolju popunjenost kapaciteta i na taj način stvoriti uslove za ostvarivanje dobiti.

Sa druge strane jedan broj privatizovanih preduzeća nije ispunio očekivanja definisana Ugovorima o privatizaciji. Razlozi su uglavnom neusklađenost planske dokumentacije sa rokovima definisanim odredbama Ugovora i nedostatak finansijskih sredstava za realizaciju investicije.

Nad jednim brojem preduzeća pokrenuti su stečajni postupci koji traju i po nekoliko godina i pored donošenja novog Zakona o stečajevima. Procijenjena vrijednost imovine je najčešće nerealno visoka što uslovljava obnavljanje tenderske procedure sve do trenutka kada ta cijena ne dostigne realni nivo i postane prihvatljiva za investitora. Osim dugotrajnosti postupka to izaziva i dodatne troškove imajući u vidu objavu tendera, pripremu tenderske dokumentacije, angažovanje vještaka i dr. Npr. stečajni postupak za HTP „Onogošt“ otvoren je u maju 2009. godine, do sada je objavljeno 13 poziva za prodaju, a prodat je samo hotel „Nikšić“ u Sutomoru u aprilu 2013. godine.

Na sjeveru Crne Gore značajan broj hotelskih kapaciteta je van funkcije, bilo da su u stečaju ili nisu u funkciji zbog nedostatka finansijskih sredstava za rekonstrukciju i stavljanje u punu funkciju. Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 26. decembra 2013. godine dala saglasnost na Godišnji plan rada Investiciono razvojnog fonda s finansijskim planom za 2014. godinu. Zaključkom br.2 Investiciono razvojni fond je zadužen da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma sačini biznis plan i plan preuzimanja dijela imovine hotela „Lokve“ i „Berane“ u Beranama, hotela „Šavnik“ i „Boan“ u Šavniku, hotela „Onogošt“ u Nikšiću, hotela „Plavsko jezero“ u Plavu i hotela „Grand“ na Cetinju.

Pored navedenog, uvođenjem instituta privremenog oduzimanja nezakonito stečene imovine otvorilo se i pitanje upravljanja privremeno oduzetom imovinom, u konkretnom slučaju hotela „Rožaje“ i „Turjak“ u Rožajama. Uprava za imovinu je nakon gotovo godinu dana uspjela da preko javnog poziva nadje zakupca za privremeno oduzetu imovinu. Tokom tog perioda stvoreni su dodatni troškovi za državu na ime troškova zaposlenih, kao i troškova održavanja i drugih redovnih troškova oduzete imovine.

Ipak, može se zaključiti da je i pored evidentne svjetske ekonomske krize Crna Gora zadržala pozitivan trend kada govorimo o rastu investicija u turizmu za šta su najbolja potvrda vodeći investicioni projekti planirani u narednom periodu koji će biti u kategoriji 4**** ili 5***** zvjezdica. Crnogorska turistička ponuda biće bogatija za nove turističke komplekse i hotelske kapacitete, golf terene, marine i ostale prateće sadržaje koje treba da posjeduju turističko-ugostiteljski kapaciteti visoke kategorije.

II. PREGLED PRIVATIZACIJE HOTELSKO-TURISTIČKIH PREDUZEĆA

1. REALIZOVANI PROJEKTI U HOTELSKO-TURISTIČKOJ PRIVREDI

1.1. Hotel "Avala Resort & Villas" Budva

KATEGORIJA: 4**** zvjezdice

KAPACITET: 303 smještajne jedinice sa 809 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Budvanska Rivijera" AD Budva

Kupac: „Beppler & Jacobson Ltd“ Budva

Datum zaključenja ugovora: 16.01.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 3.200.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja objavila je tender za prodaju hotela "Avala i Vila" u Budvi, putem oglasa u časopisu The Economist-London 22.4.2002.godine.

Privatizovana imovina obuhvata zgrade hotela „Avala i Vila“ kao i pripadajuće objekte na lokaciji koja se nalazi u Budvi, opremu koja se nalazi u hotelu ili je vezana za hotel.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac je bio u obavezi da investira iznos od 9.032.000€ radi rekonstrukcije i renoviranja Hotela Avala i Vila, u roku od tri godine počev od dana kada građevinske dozvole i odobrenja stupe na punu pravnu snagu.
- **Socijalni program** - Kupac će preuzeti stalno zaposlene Hotela "Avala" i Vila, zasnovati sa njima stalan radni odnos i obavezuje se da neće nikoga od njih neopravdano i nezakonito otpustiti u periodu od pet godina. Takođe je dužan obezbijediti obrazovanje i obuku stalno zaposlenih u hotelskim poslovima kojima treba da se bavi Hotel, i da zaposli još 40 nezaposlenih iz Crne Gore u roku od dvije godine od Datuma zatvaranja.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 165.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Avala Resort & Villas“ u Budvi je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice, a prema kategorizaciji od 23.4.2012.godine. Hotel raspolaže smještajnim kapacitetima od 117 soba i 186 apartmana, odnosno 809 kreveta. Hotel nudi veliki asortiman savremenih usluga sa mnoštvom dodatnih sadržaja u domenu zabave, sporta i rekreacije.

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1. januar-1. oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse za hotel „Avala Resort & Villas“ je naplaćena 71.788,75€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotelskog preduzeća „Beppler Jacobson Montenegro“ (u okviru kojeg se nalaze hoteli „Avala Resort & Villas“ i „Bianca Resort & Spa“) i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 165¹
- prosječna mjesečna bruto zarada - 615,59€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 167.898,76€

1.2. Hotel „Bianca Resort & Spa“ Kolašin

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 117 smještajnih jedinica sa 279 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: „Ski centar Bjelasica“ u stečaju, Kolašin

Kupac: „Beppler & Jacobson Ltd“ Budva

Datum zaključenja ugovora: 13.10.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 1.585.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Prodavac je oglasom objavljenim u dnevnom listu „Pobjeda“ od 10.05.2003 godine i u dnevnom listu „Politika“ od 12.05.2003.godine oglasio prodaju nepokretnosti. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel „Bjelasicu“ ukupne površine 10.800,00m² i pripadajuće zemljište ukupne površine 5ha 39a 75m², ali i prateće sadržaje upisane u listu nepokretnosti br.145 u KO Kolašin na kp. br.278, kao i motel u manastiru Morača, motel „Kolašin“, restoran u Međuriječju i restoran „Crkvine“, a sve sa pripadajućim parcelama.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Biznis plan** – /
- **Socijalni program** – da zadrži sve zaposlene koji su bili u preduzeću na dan 1.4.2003.godine i to na neodređeno vrijeme i da im isplaćuje redovno mjesečnu zaradu.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

- **Izvršenje Biznis plana** – /
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 165.

¹ U pitanju su kumulativni podaci za hotele „Avala Resort & Villas“ Budva i „Bianca Resort & Spa“ Kolašin koji posluju u okviru kompanije „Beppler & Jacobson Montenegro“

3. AKTUELNI STATUS

Hotel "Bianca Resort & Spa" u Kolašinu je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice, a prema kategorizaciji od 26.12.2008.godine. Raspolaže kapacitetom od 117 smještajnih jedinica, od čega su 102 sobe i 15 apartmana, odnosno 279 kreveta. Sem toga posjeduje 2 restorana, 4 bara, zatvoreni bazen i Spa centar, frizerski i kozmetički salon. Motel u manastiru Morača, motel „Kolašin i, restoran u Međuriječju su porušeni, a restoran "Crkvine" je funkciji.

Prema informacijama iz LTO Kolašin, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse, za goste hotela "Bianca Resort & Spa", naplaćeno je 18.805,04€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotelskog preduzeća „Beppler Jacobson Montenegro“ i izmirivanje poreskih obaveza, u okviru kojeg se nalaze hoteli "Avala Resort & Villas" i „Bianca Resort & Spa“ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sledećim podacima:

- broj zaposlenih - 165²
- prosječna mjesečna bruto zarada - 615,59€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 167.898,76€

1.3. Hotel „Splendid Conference and Spa Resort“ Bečići, Budva

KATEGORIJA: 5*** zvjezdica**

KAPACITET: 403 smještajne jedinice sa 688 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Budvanska Rivijera" AD Budva

Kupac: Privredno društvo „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS“ D.O.O Kotor

Datum zaključenja ugovora: 27.01.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 2.425.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja je 15.9.2003.godine objavila tender za prodaju hotela „Splendid“ KO Bečići, Budva. **Privatizovana imovina obuhvata** zgrade hotela „Splendid“ i pripadajuće objekte upisane u listu nepokretnosti br.28 KO Bečići i izgrađene na kp.br.1012 (objekti br. 1 i 2) i kp.br.1016/1 (objekti br. 1,2,3 i 4) lokaciju koja se nalazi u hotelu ili je vezana za hotel.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac se obavezao da će investirati iznos od 4.783.610€, kao i da će obje planirane faze završiti do 01.4.2007.godine i ponovo otvoriti hotel.

² U pitanju su kumulativni podaci za hotele "Avala Resort & Villas" Budva i „Bianca Resort & Spa“ Kolašin koji posluju u okviru kompanije „Beppler & Jacobson Montenegro“

- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene i zasnovati sa njima stalan radni odnos, kao i da neće nikoga od stalno zaposlenih otpustiti u periodu od 3 godine nakon zatvaranja. Po završetku Plana rekonstrukcije i ulaganja u nove sadržaje dužan je da zaposli još 30 nezaposlenih iz Crne Gore.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA³

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA
- **Izvršenje Socijalnog programa** – DA

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Splendid Conference and Spa Resort“ u Budvi je prema standardima hotel sa 5***** zvjezdica, a prema kategorizaciji od 27.12.2012.godine. Kapacitet hotela su 322 superior sobe i apartmana, 6 soba za hendikepirane osobe i 56 spojenih soba, 4 junior apartmana, 13 Wellness apartmana, 1 Penthouse apartman i 1 predsjednički apartman, potom 3 restorana i 2 bara, kao i bar na plaži. U navedenim kapacitetima raspolažu sa 688 kreveta. Takođe sadrži i konferencijske sadržaje, SPA i Casino Royal, sportske sadržaje, dječje sadržaje, heliodrom i konsijerž uslugu.

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse, za goste hotela „Splendid Conference and Spa Resort“ i „Montenegro“, naplaćeno je 103.392,80€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotelskog preduzeća „Montenegro Stars Hotel Group“⁴ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 743
- prosječna mjesečna bruto zarada - 687,04€
- iznos plaćenog poreza na dohodak - 554.350,43€

Hotelska grupa „Montenegro Stars Hotel Group“ se nalazi na tzv. „Bijeloj listi“ Ministarstva finansija i Poreske uprave Crne Gore, koja je sačinjena od privrednih subjektata kod kojih je uočen najveći stepen fiskalne discipline. Na ovoj listi se nalazi 106 poreskih obveznika sa kojima Poreska uprava kontinuirano ostvaruje uspješnu saradnju u pogledu poštovanja poreskih propisa i izmirivanja poreskih obaveza.

³ Izvor: Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera „Hotel Splendid“ Bečići; Ekonomski fakultet Podgorica, januar 2011 godine

⁴ U pitanju su kumulativni podaci kompanije „Montenegro Stars Hotel Group“ u okviru koje su hoteli „Splendid Conference and Spa Resort“, „Montenegro“ i „Blue Star“ u Budvi

1.4. Hotel „Montenegro” Bečići, Budva

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 172 smještajne jedinice sa 344 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP “Budvanska Rivijera” AD Budva

Kupac: Društvo za turističko-agencijske usluge „Hotel Apartmans Brunswiek“ D.O.O Budva

Datum zaključenja ugovora: 08.7.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 1.200.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je tender za prodaju hotela „Montenegro” na lokaciji u Bečićima, putem oglasa koji je objavljen u The Financial Times – London 17.10.2002.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** zgrade hotela „Montenegro” sa pripadajućim objektima površine 3.846m² u osnovi, lokaciju površine od 20.446m² u Bečićima, kao i opremu koja se nalazi u objektima hotela.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Investicioni plan predviđa rekonstrukciju postojećih objekata i investicije u nove objekte. Ukupna vrijednost radova iznosi 1.730.000€, a vremenski rok za realizaciju je 3 godine odnosno završetak posljednje faze do 31.5.2006.godine.
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene, zasnovati sa njima stalni radni odnos i da neće nikoga od stalno zaposlenih otpustiti u periodu od 3 godine, kao i da će po okončanju programa renoviranja i investicija zaposliti još 20 nezaposlenih iz Crne Gore.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA⁵

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA, iznos je premašen pa je do kraja 2010. investirano 6.200.000€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** - Broj zaposlenih je 743.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Montenegro” u Budvi je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice, a prema kategorizaciji od 02.7.2009.godine. Hotel posjeduje 172 smještajne jedinice, od čega 168 soba i 4 apartmana, odnosno 344 kreveta.

⁵ Izvor: Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim I; Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse, za goste hotela „Splendid Conference and Spa Resort“ i „Montenegro“, naplaćeno je 103.392,80€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotelskog preduzeća „Montenegro Stars Hotel Group“⁶ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 743
- prosječna mjesečna bruto zarada - 687,04€
- iznos plaćenog poreza na dohodak - 554.350,43€

„Montenegro Stars Hotel Group“ se nalazi na tzv. „Bijeloj listi“ Ministarstva finansija i Poreske uprave Crne Gore, koja je sačinjena od privrednih subjektata kod kojih je uočen najveći stepen fiskalne discipline. Na ovoj listi se nalazi 106 poreskih obveznika sa kojima Poreska uprava kontinuirano ostvaruje uspješnu saradnju u pogledu poštovanja poreskih propisa i izmirivanja poreskih obaveza.

1.5.Hotel „Iberostar Bellevue“ Bečići, Budva

KATEGORIJA: 4**PLUS zvjezdice**

KAPACITET: 578 smještajnih jedinica sa 1180 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP „Budvanska rivijera“ AD Budva

Kupac: „Imobilia construction consulting“ DOO Budva

Datum zaključenja Ugovora: 09.6.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 2.200.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je 09.06.2003. godine međunarodni tender za prodaju hotela „Bellevue“ u Bečićima, Budva. **Privatizovana imovina obuhvata** 100% imovine odnosno kompleks površine 44.758m² na kom se nalaze 3 hotelske zgrade „Bellevue“ – „A“, „B“, „C“.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac se obavezuje da investira u objekat i izvrši rekonstrukciju po fazama, počevši od 2003.godine do 2006.godine i uloži 7.779.000€ u rekonstrukciju hotela. Biznis planom je garantovano ulaganje u ovom iznosu.

⁶ U pitanju su kumulativni podaci kompanije „Montenegro Stars Hotel Group“ u okviru koje su između ostalog hoteli „Splendid Conference and Spa Resort“ i „Montenegro“ u Budvi

- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da preuzme i zadrži u periodu rekonstrukcije u radnom odnosu stalno zaposlene radnike (83), odnosno da će do raskida radnog odnosa moći doći jedino sporazumno.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA⁷

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA. U rekonstrukciju hotela uložen je veći iznos sredstava od predviđenog cca 30.000.000€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 276.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Iberostar Bellevue“ u Budvi je prema standardima hotela za 4****PLUS zvjezdice, a prema kategorizaciji od 15.5.2012.godine. Posjeduje kapacitet od 559 soba i 19 apartmana, sa ukupno 1180 kreveta. Hotel ima 2 bazena za odrasle i manji bazen za djecu, wellness centar sa zatvorenim bazenom, teniski teren, kao i dodatne usluge od najma vozila, mjenjačnice, prodavnica i kongresne sale.

Prema informacijama iz LTO Budva u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse za goste hotela „Bellevue Hotels Group“ naplaćeno je 128.760,80€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 276
- prosječna mjesečna bruto zarada – 592,78€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 289.692,25€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak –139.655,18€

Preduzeće „Bellevue Hotels Group“, a u okviru kojeg posluje hotel „Iberostar Bellevue“, se nalazi na tzv. „Bijeloj listi“ Ministarstva finansija i Poreske uprave Crne Gore, koja je sačinjena od privrednih subjektata kod kojih je uočen najveći stepen fiskalne discipline. Na ovoj listi se nalazi 106 poreskih obveznika sa kojima Poreska uprava kontinuirano ostvaruje uspješnu saradnju u pogledu poštovanja poreskih propisa i izmirivanja poreskih obaveza.

1.6. Hotel „Mediteran“ Bečići, Budva

KATEGORIJA: 4** zvjezdice sa specijalizacijama „Resort“ i „Wellness“**

KAPACITET: 230 smještajnih jedinica sa 460 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP „Budvanska Rivijera“ AD Budva

Kupac: „Maestraltours“ DOO Budva

⁷ Izvor: Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim II, Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine

Datum zaključenja ugovora: 08.7.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 1.200.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja objavila je tender za prodaju hotela „Mediteran“ koji se nalazi na lokaciji od 15.684m² u Bečićima, putem oglasa koji je objavljen u The Financial Times – London 17.10.2002.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel „Mediteran“ površine 3.022m² sa pripadajućom lokacijom površine 15.684m², inventarom i opremom.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Obavezuje se Kupac da završi sve IV faze rekonstrukcije do 31.5.2006.godine. Ukupan iznos investicije predviđen za sve IV faze iznosi 2.639.200€.
- **Socijalni program** - Ugovorom se Kupac obavezuje da će preuzeti stalno zaposlene u hotelu i zasnovati sa njima stalan radni odnos i da neće nikoga od stalno zaposlenih otpustiti u periodu od 3 godine nakon zatvaranja. Po završetku Programa renoviranja i investicija dužan je da zaposli još 30 nezaposlenih iz Crne Gore.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 104.

3.AKTUELNI STATUS

Hotel „Mediteran“ u Bečićima je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice sa specijalizacijama „Resort“ i „Wellness“, a prema kategorizaciji izvršenoj 24.9.2008.godine. Posjeduje 230 soba sa 460 kreveta, kao i nekoliko restorana i barova, umjetničku galeriju, Wellness & Spa centar, fitness centar, otvoreni i zatvoreni bazen, Aqua park, kongresni centar, rent-a-car službu, prodavnice.

Stečaj nad kompanijom „Maestraltours“ DOOje otvoren u julu 2013.godine, a Hypo Alpe Adria banka je preuzela upravljanje nad hotelom. Očekuje se podnošenje plana reorganizacije.

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine je po osnovu boravišne takse za goste hotela „Mediteran“ uplaćeno 42.104€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 104
- prosječna mjesečna bruto zarada – 243,20€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 7.397,51€

1.7. Hotel „Queen of Montenegro“ Bečići, Budva

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 236 smještajnih jedinica sa 482 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP „Miločer“ Budva

Kupac: „P.Springer&Sohne“ Austrija

Datum zaključenja Ugovora: 22.4.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 2.455.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Na drugi put objavljenom tenderu od strane Agencije za prestrukturiranje i strana ulaganja u ostavljenom roku do 20.02.2004.godine pristigla je samo ponuda „P.Springer&Sohne“ Klagenfurt, Austrija. **Privatizovana imovina obuhvata** zgrade hotela „Panorama“ sa opremom i inventarom i pripadajućim objektima upisanim u listu nepokretnosti br.431 KO Bečići i izgrađenim na kp.br.365/1 (objekti br.1 i 2) i kp.br.1071/2 (objekat broj 1) i listu nepokretnosti br.672 KO Bečići i izgrađenom na kp.br.365/3 (objekat broj 1).

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac se obavezao da u skladu sa Programom renoviranja i investicija i Ugovorom o investiranju sa Vladom Crne Gore od 15.4.2004.godine uloži u rekonstrukciju i renoviranje hotela 5.956.000€, pri čemu je propisano da investicioni period traje 5 godina odnosno do 01.5.2009.godine.
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da preuzme 66 stalno zaposlenih radnika hotela „Panorama“, a sa obavezom da niko od stalno zaposlenih u narednih 5 godina neće izgubiti posao.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA⁸

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA. Zaključno s 2009. godinom investirano je 39.659.947,00€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 219.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Queen of Montenegro“ u Budvi je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice, a prema kategorizaciji izvršenoj 20.7.2012.godine. Posjeduje kapacitet od 236 smještajnih jedinica, od čega su 222 sobe i 14 apartmana odnosno 482 kreveta.

⁸ Izvor: Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednog društva Hotel „Panorama“ (Queen of Montenegro), Bečići; Ekonomski fakultet, januar 2011. godine

Hotel su preuzele OTP i CKB banka zbog dugovanja po osnovu kredita, a 30. septembra o.g. je na aukciji hotel "Queen of Montenegro" prodat mađarskoj kompaniji "Debt Management Project 1 Montenegro".

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse za goste hotela "Queen of Montenegro" uplaćeno je 45.982€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 219
- prosječna mjesečna bruto zarada – 585,81€* (obračun je rađen za prvih 6 mjeseci 2012. godine za koje je dostavljen IOPPD obrazac)
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 74.812,87€

1.8.Hotel "Sentido Tara" Bečići, Budva

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 280 smještajnih jedinica sa 672 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP "Budvanska rivijera" AD Budva

Kupac: „UNIS/TOURS & VST TREND“ Banja Luka

Datum zaključenja ugovora: 09.6.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 1.120.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je tender za prodaju bivšeg hotela "Montenegro A" putem oglasa objavljenog u The Financial Times London 17.10.2002.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** bivši hotel „Montenegro A“ površine 2.067m² u osnovi, sa pripadajućom lokacijom na površini od 16.388m², inventarom i opremom.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac se obavezao da će završiti sve III faze do 01.07.2005.godine i investirati ukupno 3.556.200€.
- **Socijalni program** - Shodno Ugovoru Kupac je dužan da preuzme stalno zaposlene u hotelu i da nikog neće otpustiti u periodu od 3 godine.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA
- **Izvršenje Socijalnog programa** – /

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Tara Sentido“ u Budvi je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice, a prema poslednjoj kategorizaciji od 20.9.2011. godine. Hotel je kapaciteta 251 soba i 29 apartmana, a posjeduje i sobe i apartmane u depadansu. Kapacitet hotela je 672 kreveta. Posjeduje i dvije konferencijske sale, otvoreni bazen i dodatne sadržaje poput frizerskog i salona ljepote, internet kafea, sportskih terena. Hotel je preuzet od strane banke, a u toku su intenzivirani kontakti sa hotelskim operatorima za menadžment nad hotelom.

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar – 1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse za goste hotela „Tara Sentido“ uplaćeno je 79.229,10€.

1.9. Hotel „Aman Sveti Stefan“ i hotel „Miločer“ Sveti Stefan

KATEGORIJA: 5*** zvjezdica sa specijalizacijom „Istorijski hotel“**

KAPACITET: 50 smještajnih jedinica sa 102 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Zakupodavac: HTP „Budvanska rivijera“ Budva

Zakupac: „Adriatic Properties“ D.O.O Budva

Datum zaključenja Ugovora o zakupu: 31.01.2007.godine

Trajanje zakupa: 30 godina

1. PRIVATIZACIJA

1.1. Model prodaje imovine

HTP „Miločer“ AD Budva je dao u zakup hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“ preduzeću „Adriatic Properties“ D.O.O Budva. Imovina koja je data u zakup uključuje katastarske parcele broj 61, 346, 529, 539, 583, 742, 750, 801, 803, 804, 806 i 810 upisane u Katastru Republike Crne Gore.

1.2. UGOVORNE ODREDBE KOJE SE ODNOSE NA ZAKUPCA

1.2.1. Obaveze zakupca – investicija

Zakupac će potrošiti minimum 15.000.000,00€ na izvođenje Radova pod uslovom da, ukupni minimalni troškovi u pogledu Radova na Svetom Stefanu iznose 40.000.000€.

1.2.2. Zakupnina

Godišnja renta iznosi 1.600.000€.

1.3. Ugovorne odredbe koje se odnose na hotel

Zakupac će držati Imovinu otvorenu za poslovanje 11 kalendarskih mjeseci godišnje, pod uslovom da Zakupac ima pravo da zatvori bilo koji Kapacitet ukoliko je neophodno da se izvrše popravke, zamjena ili veće kapitalne investicije na takvom Kapacitetu da bi se on održavao na nivou Standarda Amana i standarda koji se zahtjevaju po ovom Ugovoru;

Zakupac se obavezuje da neće smanjiti broj soba za goste koje su u funkciji i dostupne za iznajmljivanje ispod 75% ukupnog broja soba na Imovini.

2.ZAKLJUČAK VLADE CRNE GORE BR.06-2434/3 OD 07.12.2012.GODINE

Vlada Crne Gore je Zaključkom br.06-2434/3 od 07.12.2012.godine usvojila predlog Aneksa Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“. Zaključkom je predloženo da se produži zakup za hotel „Sveti Stefan“ i „Miločer“ za dodatnih 12 godina, kao i predlog za umanjeње iznosa godišnje zakupnine za 30%. U toku je procedura usvajanja Aneksa u Skupštini Crne Gore, a čije okončanje se očekuje do kraja o.g.

3.OBAVEZE PREMA ZAPOSLENIMA

- Zakupac je preuzeo obavezu de će ugovori o radu Zaposlenih biti preneseni na Zakupca na datum stupanja na snagu i preuzima da zaposli 186 preuzetih zaposlenih i time obezbijedi kontinuitet zaposlenja i radnog staža.
- Za period od pet godina Zakupac ne smije otpuštati radnike po osnovu tehnološkog viška niti raskidati ugovore o radu za bilo kog Zaposlenog po osnovu tehnološkog viška, osim što Zakupac ima pravo da raskine ugovor o zaposlenju zaposlenog ukoliko to dozvoljava Zakon o radu Republike Crne Gore i/ili drugi relevantni propisi ili uz uzajamni sporazum između Zakupca i zaposlenog.

4.AKTUELNI STATUS

Hotel “Aman Sveti Stefan” je pušten u funkciju završetkom radova na Bloku 25. Hotel “Aman Sveti Stefan” je prema standardima hotel sa 5***** zvjezdica sa specijalizacijom “Istorijski hotel”, a prema kategorizaciji od 17.5.2013.godine. Posjeduje kapacitet od 50 apartmana odnosno 102 kreveta.

U funkciji su restorani Olive tree, Tapaz bar i Kraljičina stolica. Završeni su radovi na hotelu "Miločer" sa restoranom. SPA centar “Kraljičina plaža” je završen i biće pušten u funkciju u aprilu 2014.godine, a u njega je uloženo 7.000.000€. Procjenjuje se da je do sada ukupno investirano oko 52.000.000€, a po osnovu rente Zakupac je za period 2007-2013. godine uplatio oko 12.750.000€.⁹

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar – 1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse kompanija „Adriatic Properties“ uplatila je 79.229,10€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 266* (broj zaposlenih na dan 26.06.2013. godine, a za 2012. godinu ne postoji evidencija)
- prosječna mjesečna bruto zarada – 1.084,75€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 35.526,45€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 223.203,81€

⁹ Podatak o visini rente se odnosi i na hotel „Kraljičina plaža“ na Svetom Stefanu.

1.10. „Maestral Resort & Casino“ Pržno, Budva

KATEGORIJA: 4**PLUS** zvjezdice sa specijalizacijom „Resort-Casino hotel“

KAPACITET: 214 smještajnih jedinica sa 415 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP „Budvanska rivijera“ Budva

Kupac: „HIT Hoteli, igralnice, turizam“ DD Donja Gorica

Datum zaključenja Ugovora: 28.7.2001.godine

Kupoprodajna cijena: 4.857.227€ (9.500.000DEM).

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je javni poziv za prikupljanje ponuda za kupovinu hotelskog objekta „Maestral“ u Pržnu u februaru 2001.godine.

Privatizovana imovina obuhvata zgradu hotela „Maestral“ površine 3.736m² na kp. br.910 u Pržnu koja je upisana u Listu nepokretnosti br.61, KO Sveti Stefan. Imovina obuhvata i kp.br.910 upisanu u listu nepokretnosti br.61 KO Sveti Stefan, površine 14.173m², koja se koristi kao dvorište hotela.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac se obavezuje da investira u objekat i renovira ga u dvije faze tako da će u prvoj fazi renovirati hotel do kategorije od 4**** zvjezdice, a u drugoj fazi izgraditi kazino. Kupac se obavezuje da u nove sadržaje investira 14.100.000DEM.
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da preuzme zaposlene koji se nalaze u radnom odnosu na neodređeno vrijeme, da im obezbijedi mjesečnu zaradu, kao i da izvrši neophodnu obuku zaposlenih.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA¹⁰

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA. (Svi radovi, predviđeni dinamikom investiranja, blagovremeno su završeni i obaveze investiranja su realizovane i premašene za 19.890.905€)
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 313.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Maestral“ u Budvi je prema standardima hotel sa 4****PLUS zvjezdice sa specijalizacijom „Resort-casino hotel“, a prema poslednjoj kategorizaciji izvršenoj 20.5.2008.godine. Posjeduje 214 smještajnih jedinica, odnosno 196 soba i 18 apartmana sa 415

¹⁰ Izvor: Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednog društva Hotel „Maestral“ Pržno – Budva; Ekonomski fakultet, januar 2011.

kreveta, kao i nekoliko bazena, moderan kazino, teniski teren, saunu, fitnes centar, kazino, spa i velnes centar, masažu, dječije igralište, tursko/parno kupatilo.

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar – 1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse kompanija „HIT Montenegro“ uplatila je 39.953,52€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 313
- prosječna mjesečna bruto zarada – 915,87€* (obračun je rađen za 11.mjeseci 2012.godine, nije dostavljen IOPPD obrazac za 7.mjesec)
- iznos plaćenog poreza na dobit – **305.349,24€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 300.501,25€

1.11.Hotel “Montecasa” Petrovac

KATEGORIJA: 4**PLUS zvjezdice i specijalizacija „Spa&Wellness“**

KAPACITET: 63 smještajne jedinice sa 133 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP “Budvanska Rivijera” AD Budva

Kupac: „Moskovskaja Trasovaja Gruppa“ Moskva

Datum zaključenja ugovora: 08.10.2002.godine

Kupoprodajna cijena: 2.600.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je poziv za prikupljanja ponuda za kupovinu hotelskog objekta „4. jul“ Petrovac. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel „4. jul“ sa zemljištem površine 11.520m², a koje se nalazi u Petrovcu na kp. br. 180/02, 180/1, 211 i 178/1, upisano u listu nepokretnosti br.171 KO Petrovac.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Ugovorom o regulisanju međusobnih odnosa i investicionih ulaganja predviđena je obaveza za realizaciju investicionog ulaganja u iznosu od 3.400.000€. Aneksom br.1 ovog Ugovora od 16.01.2007.godine, kupac se obavezao da realizuje investicije u iznosu od 10.700.000€.
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da će preuzeti zaposlene koji se nalaze u radnom odnosu na neodređeno vrijeme u hotelu „4 jul“ Petrovac, kao i da će broj radnika sa stalnim radnim odnosom biti najmanje 86.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA¹¹

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** - DA. Kupac Hotela je realizovao ukupne investicije u iznosu od 12.520.000€ što prelazi iznos ugovorene obaveze za 1.820.000€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** - Broj zaposlenih je 54.

3. AKTUELNI STATUS

Bivši hotel "4 jul" Petrovac danas posluje pod imenom "Montecasa" i posjeduje standard 4****PLUS zvjezdice kao i specijalizaciju „Spa&Wellness“, prema kategorizaciji od 06.9.2012.godine. Hotel raspolaže sa 63 smještajna kapaciteta od čega 29 soba i 34 apartmana, odnosno 133 kreveta i posjeduje pet kategorija kvaliteta. Dodatni sadržaji koje nudi hotel su glavni restoran, lobby bar, sale za sastanke i bankete, otvoreni i zatvoreni bazen, teniske terene i fitness cenar.

Prema informacijama iz LTO Budva, kompanija „Petrohotel“ doo za hotel „Montecasa“, u periodu 1.januar – 1.oktobar 2013.godine, a po osnovu boravišne takse uplatila je 10.072,40€. Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 54
- prosječna mjesečna bruto zarada – 355,37€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 19.981,61€

1.12. Hotel „Rivijera“ Petrovac

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 91 smještajna jedinica sa 255 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Budvanska Rivijera" AD Budva

Kupac: "PEMI BAU AG GmbH" Berlin

Datum zaključenja ugovora: 11.6.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 800.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Nakon raspisanog tendera od 17.10.2002. godine, zaključen je Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju 11.06.2003.godine između HTP "Budvanska rivijera" Budva i PEMI BAU AG GmbH, Berlin. Aneksom br.1 Ugovora precizirane su odredbe koje se odnose na podatke o katastarskim parcelama. Ugovorom od 28.7.2003.godine PEMI BAU GmbH Berlin je prenio na Euromix Tours

¹¹ *Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera - Radni tim II; Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine*

pravo na kupovinu hotela. **Privatizovana imovina obuhvata** zgradu hotela sa pripadajućim objektima u površini 1.481m², lokaciju zemljišta na kome su objekti površine 14.642m², kao i pripadajuću opremu i inventar.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac je preuzeo obavezu da izvrši renoviranje i investiranje u hotel, a u iznosu od 2.000.000€ i sa rokom završetka od 2 godine.
- **Socijalni program** – Da preuzme sve zaposlene u hotelu.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA¹²

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA, iznos je premašen pa je investicija iznosila cca.10.000.000€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** - /

3.AKTUELNI STATUS

Hotel „Rivijera“ u Petrovcu je prema standardima hotel sa 4**** zvezdice prema kategorizaciji izvršenoj 12.05.2010.godine. Kapacitet hotela „Rivijera“ je 49 soba i 42 apartmana sa ukupno 255 kreveta. Posjeduje i restorane „Amfora“ i „Oliva“, bar „Kralj Nikola“, bazene.

Prema informacijama iz LTO Budva, kompanija „Euromix Trade“ DOO, u periodu 1. januar – 1. oktobar 2013. odine po osnovu boravišne takse uplatila je 13.840,80€.

1.13.Hotel „Vile Oliva“ Petrovac

KATEGORIJA: 4**PLUS zvezdice**

KAPACITET: 224 smještajne jedinice sa 550 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP „Budvanska rivijera“ AD Budva

Kupac: Konzorcijum „Pletzer Leasing“ Austrija, „Montemlin Šajo“ Crna Gora i „Adriatic Express“ Crna Gora

Datum zaključenja Ugovora: 13.9.2006.godine

Kupoprodajna cijena: 3.500.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore je 21.02.2006.godine u domaćoj štampi i na internet stranici Agencije objavila javni poziv za prodaju Hotela „Vile

¹² Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim I, Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine

Oliva". Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju za Hotel „Vile Oliva“ u Petrovcu potpisan je 13.9.2006.godine, a istog datuma potpisan je i Ugovor o investiranju. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel „Vile Oliva“ sa pripadajućim objektima (12 smještajnih jedinica - vila) i zemljištem upisanim u listu nepokretnosti br.166 na kp.br.856, 857, 858, 859 i 860 KO Petrovac kao i svu pripadajuću opremu.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Ugovorom o kupovini, prodaji i investiranju i Ugovorom o investiranju Kupac je preuzeo obavezu da investira u hotel iznos od 9.806.100€ u 2007.godini i da započne renoviranje hotela u roku od 90 dana od dana zatvaranja i završiti renoviranje u skladu sa planom rekonstrukcije najkasnije do 31.12.2007.godine.
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da preuzme u radni odnos sve stalno zaposlene (40) na neodređeno vrijeme, kao i da ne može raskinuti radni odnos u roku od 5 godina od dana preuzimanja, osim u slučaju sporazumnog raskida.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA¹³

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje investicionog programa** – DA. Ukupno investirana sredstva iznose 5.900.414€.
- **Izvršenje socijalnog programa** – DA

3.AKTUELNI STATUS

Hotel “Vile Oliva” u Petrovcu je prema standardima hotel sa 4****PLUS zvjezdice, a prema kategorizaciji izvršenoj 18.3.2013.godine. Posjeduje kapacitet od 224 smještajne jedinice, od čega 152 sobe i 72 apartmana, odnosno 550 kreveta. Od hotelskih sadržaja posjeduje i restoran, kafeteriju, dječiju igraonicu, konferencijske sale, biznis centar, Zatvorene I otvorene bazene za odrasle i djecu, saune.

Prema informacijama iz LTO Budva, kompanija HTP „Vile Oliva“ doo je u periodu 1.januar – 1.oktobar 2013.godine, po osnovu boravišne takse uplatila 43.874,00€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 79
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 101.030€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 255,45€

¹³ *Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim II; Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine*

1.14. "Riviera Resort Hotel" Igalo, Herceg Novi

KATEGORIJA: 3* PLUS zvjezdice**

KAPACITET: 190 smještajnih jedinica sa 380 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Boka" AD Herceg Novi

Kupac: „JT Investment Limited“ Hong Kong

Datum zaključenja Ugovora: 04.3.2004. godine

Kupoprodajna cijena: 1.200.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Hotel „Riviera“ je lociran na parceli veličine 38.947m². Međunarodni javni tender objavljen je 15.9.2003.godine, a sproveda ga je Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja putem javnog tendera. **Privatizovana imovina obuhvata** zgradu hotela "Rivijera" i druge pripadajuće objekte upisane u Listu nepokretnosti br.178 KO Herceg Novi na dijelu kp.br.5905.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac se obavezuje da investira 2.000.000€, a vremenski rok za realizaciju je 3 godine.
- **Socijalni program** – Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene radnike Hotela i obavezao se da neće otpuštati u periodu od 3 godine. Kupac se obavezao da će po završetku programa renoviranja i investicija zaposliti još 33 nezaposlena iz Crne Gore i isplaćivati zaposlenima prosječnu mjesečnu bruto zaradu od 500€.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA, kompanija je do danas premašila iznos ugovorom predviđenih investicija.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 54.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Riviera“ u Herceg Novom je prema standardima hotel sa 3*** PLUS zvjezdice, prema kategorizaciji od 17.6.2011.godine. Hotelski kompleks „Riviera“ čine tri objekta - Kometa, Stela i Venera i posjeduje kapacitet od 178 soba i 12 apartmana sa 380 kreveta. Hotel posjeduje salu za konferencije, fitness centar.

Prema informacijama iz LTO Herceg Novi, u periodu 1. januar – 1. oktobar 2013. godine plaćena je boravišna taksa u iznosu od 12.043,08€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 54
- prosječna mjesečna bruto zarada – 254,05€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 448,80€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 14.496,31€

1.15. Hotel „Delfin” Herceg Novi

KATEGORIJA: 3* zvjezdice**

KAPACITET: 118 smještajnih jedinica sa 330 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: “Južni Jadran” AD Herceg Novi

Kupac: “Carine” DOO Podgorica

Datum zaključenja ugovora: 29.9.2008.godine

Kupoprodajna cijena: 7.450.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Predmet Ugovora je kupoprodaja imovine “Južni Jadran” AD Herceg Novi izvršena po odluci skupštine akcionara od 24.5.2008.godine, u postupku javne prodaje javnim nadmetanjem 11.9.2008.godine, a po oglasu za javno nadmetanje za prodaju imovine objavljenom u dnevnom listu “Republika” 30.8.2008.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** pravo korišćenja nad zemljištem površine 7.935m² koje čine kp.br.570, 571, 573,574, kp.581 podbroj 1 i kp.br.582 podbroj 2 ubilježeni u listu nepokretnosti br.238 KO Bijela i pravo svojine nad svim objektima odnosno zgradama koje se nalaze na tim katastarskim parcelama.

1.3. UGOVOR O PRIVATIZACIJI

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Ne postoji investicioni program.
- **Socijalni program** – Kupac se obavezao da preuzme sve zaposlene koji se nalaze u radnom odnosu počev od 01.10.2008. godine.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – Ne postoji investicioni program.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – /

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Delfin“ u Herceg Novom je prema standardima hotel sa 3*** zvjezdice i to prema kategorizaciji izvršenoj 19.5.2008.godine. Smješten je na površini od 10.000m², raspolaže sa 112 soba i 6 apartmana, odnosno 330 kreveta, sa restoranom i banket salom.

Kupcu su izdati UTU uslovi br.04-2958/1 od 14.01.2013.godine i to za rekonstrukciju hotela. Poslije navedenih radova Kupac će podnijeti zahtjev za unaprjeđenje standarda do 4**** zvjezdice.

Prema informacijama iz LTO Herceg Novi, u periodu 1.januar- 1.oktobar 2013.godine za goste hotela „Delfin“ uplaćena je boravišna taksa u iznosu od 6.982,64€.

1.16.Hotel “Topla” Herceg Novi

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 229 smještajnih jedinica sa 457 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP “Boka” Herceg Novi

Kupac: Hunguest Hotels Montenegro DOO

Datum zaključenja ugovora: 20.05.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 800.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je tender za prodaju hotela “Topla” u Herceg Novom 05.01.2004.godine. Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju za hotel “Topla” je zaključen 20.5.2004.godine. **Privatizovanu imovinu čini hotel “Topla” KO Topla,** list nepokretnosti br.499 na kp br.1180.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Shodno Ugovoru o investiranju, kupac je u obavezi da započne renoviranje hotela i završi ga u roku od 15 mjeseci od dana potpisivanja i ovjere kompletne dokumentacije i pritom investira 3.358.000€. Obaveza završetka rekonstrukcije u navedeni hotel i njegovo otvaranje predviđeno je najkasnije do 01.5.2007.godine.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza zakupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA

3.AKTUELNI STATUS

Bivši hotel „Topla“ u Herceg Novom je dio „Hunguest hotel Sun resort“ koji je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice kapaciteta 137 soba, 92 apartmana sa 457 kreveta, a prema kategorizaciji od 29.4.2013.godine.

Prema informacijama iz LTO Herceg Novi, u periodu 1. januar – 1. oktobar 2013.godine uplaćena je boravišna taksa u iznosu od 18.610,08€.

Prema izvještaju¹⁴ Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotelske grupe „Hunguest Hotels Montenegro“ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 118
- prosječna mjesečna bruto zarada – 548,30€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 86.447,70€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 55.932,61€

1.17.Hotel “Centar” Herceg Novi

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 229 smještajnih jedinica sa 457 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP “Boka” Herceg Novi

Kupac: “Hunguest Hotels Montenegro” DOO

Datum zaključenja ugovora: 20.5.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 1.000.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Nakon neuspjelog prvog tendera krajem 2003.godine, Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore je 05.01.2004.godine objavila tender za prodaju hotela (u domaćoj štampi/Pobjedi i Danu, kao i na Internetu) kao imovine u vlasništvu HTP “Boke”. **Privatizovana imovina** obuhvata zgradu hotela “Centar” površine 8.220m² i 6 vila u sastavu hotela ukupne površine 8.220m², upisanu u KO Topla u LN br.499 na kp.br.1209. Obuhvata i lokacije koje se nalaze u opštini Herceg Novi, kako su upisane u KO Topla, na kp.br.129 i opremu koja se nalazi u hotelu i na lokaciji ili je vezana za hotel.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac se obavezao da investira u hotel 1.660.000€ i da ga renovira, u roku od 15 mjeseci od zatvaranja Ugovora o investiranju odnosno kupac je obavezan da ispuni svoje obaveze u skladu sa Programom investiranja do 1.3.2006.godine.
- **Socijalni program** – Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene u hotelu u roku od 5 godina.

¹⁴ Riječ je o kumulativnim podacima kompanije „Hunguest hotel Sun resort“ u okviru koje posluju hoteli „Topla“ i „Centar“ u Herceg Novom

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza zakupca

- Izvršenje Investicionog programa – DA
- Izvršenje Socijalnog programa – Broj zaposlenih je 118.

3. AKTUELNI STATUS DAT JE KUMULATIVNO ZA BIVŠE HOTELE "TOPLA" I "CENTAR" KOJI SU SADA DIO „HUNGUEST HOTEL SUN RESORT“

1.18. Hotel „Otrant“ Ulcinj

KATEGORIJA: 4**** zvjezdice

KAPACITET: 134 smještajne jedinice sa 268 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Ulcinjaska rivijera" Ulcinj

Kupac: „Barkli“ SK Moskva

Datum zaključenja ugovora: 14.12.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 2.500.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Privredni sud u Podgorici je 31.7.2004.godine objavio Međunarodni tender za prodaju hotela "Otrant" i apartmana „Otrant“ u Ulcinju sa rokom podnošenja ponuda do 30.10.2004.godine.

Ugovor o kupoprodaji je potpisan 14.12.2004.godine.

Privatizovana imovina obuhvata hotel "Otrant", apartmane „Otrant“, Beach restaurant „Milena“ i „Beach Grill“ Restaurant sa pripadajućim zemljištem. Ukupna površina zgrada iznosi 5.030m².

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Ugovorom je predviđeno da Kupac investira u Hotel „Otrant“ i Apartmane „Otrant“ iznos od 4.500.000€ i koja ne može biti duža od 3 (tri) godine za kompletno ispunjenje investicione obaveze.
- **Socijalni program** – Ugovorom Kupac je obavezan da u roku od 5 (pet) godina ispuni obaveze date socijalnim programom, i to da preuzme 92 radnika, kao i da isplaćuje redovno zarade.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- Izvršenje investicionog programa – DA
- Izvršenje socijalnog programa – Broj zaposlenih je 23.

3.AKTUELNI STATUS

Hotel "Otrant" u Ulcinju je prema standardima hotel sa 4**** zvjezdice, a prema kategorizaciji od 27.5.2009.godine. Ovaj hotel posjeduje 134 smještajne jedinice od čega 126 soba i 8 apartmana, sa ukupno 268 kreveta.

Krajem novembra 2011.godine hotel "Otrant" je prešao u vlasništvo NLB Interfinance banke zbog kreditnog duga „Barkli“ SK Moskva. Kompanija "Argos" je 09.3.2013.godine potpisala Ugovor o zakupu sa NLB Interfinance AG na period od tri godine, ali nije obavezana da zaposli radnike. 16.4.2013.godine kompanija "Argos" je kupila hotel "Otrant" na Velikoj plaži za 10.600.000€. U maju o.g. Osnovni sud u Ulcinju je donio presudu po kojoj je NLB Interfinance banka dužna da preuzme radnike.

Prema informacijama iz LTO Ulcinj, u periodu 1. januar-1. oktobar 2013. godine za goste hotela "Otrant" naplaćena je boravišna taksa u iznosu od 26.600,10€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 23
- prosječna mjesečna bruto zarada – 418,76€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 391,68€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 14.595,08€

1.19.Hotel "Žabljak" Žabljak

KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 26 smještajnih jedinica sa 39 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: Ski centar „Durmitor“ Žabljak

Kupac: „THE HOTEL MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT“ Lihtenštajn, „HM Durmitor“ DOO, Žabljak

Datum zaključenja Ugovora: 14.5.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 500.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Hotel "Žabljak" je privatizovan prodajom aktive društva Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, u stečaju, putem objave Međunarodnog tendera za prodaju hotela objavljenog 28.02.2004.godine. Stečajni upravnik je donio rješenje br.st. 33/03 od 26.4.2004.godine kojom je prihvatio najpovoljniju ponudu od strane „THE HOTEL MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT“ – „HM Durmitor“ DOO Žabljak. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel "Žabljak" na zemljištu površine 4.838m² upisanom u posjedovni list br.201, KO Žabljak I kp.br.3592. Ukupna površina hotela je 905m².

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Obaveza investiranja u petogodišnjem periodu, u iznosu od 1.200.000€.
- **Socijalni program** – Da zadrži sve zaposlene u radnom odnosu u narednih 5 godina.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA. Investirano je 2.000.000€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 7.

3.AKTUELNI STATUS

Rekonstrukcija hotela „Žabljak“ je završena u julu 2013. godine, nakon čega je izdato odobrenje za rad, a prema kategorizaciji izvršenoj 19.7.2013. godine hotel je standarda 4**** zvjezdice. Posjeduje kapacitet od 15 soba i 11 apartmana sa ukupno 39 kreveta.

Prema informacijama iz LTO Žabljak, u periodu 1.januar-1.oktobar 2011.godine uplaćena je boravišna taksa u iznosu od 2.968,80€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 7
- prosječna mjesečna bruto zarada – 202€

1.20.HTP "Trend Korali" AD Bar

KATEGORIJA:

HOTEL „PRINCESS“ (bivši hotel „Topolica“) - 4**PLUS zvjezdice sa specijalizacijom „Kongresni hotel“**

HOTEL „VIR“ (bivši hotel „13 jul“) - 3* zvjezdice;**

HOTEL "KORALI" - 2 zvjezdice;**

HOTEL „JUŽNO MORE“ - 1* zvjezdica;

HOTEL „SOZINA“ – 2 zvjezdice;**

UKUPAN KAPACITET: 663 smještajne jedinice sa 1369 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: Fond za razvoj Republike Crne Gore, Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja, Zavod za zapošljavanje Crne Gore

Kupac: „HFD HOLDING, financa družba“ DD. Ljubljana, „PIF TREND“ AD Podgorica, „PIF ATLAS MONT“ AD Podgorica i „FIN INVEST“ DOO Podgorica

Datum zaključenja Ugovora: 09.12.2005.godine

Kupoprodajna cijena: 4.550.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i stalna ulaganja Crne Gore objavila je javni tender za prodaju akcija u HTP „Korali“ AD Bar 24.6.2005.godine. Ugovor za prodaju 36.93% akcijskog kapitala društva HTP „Korali“ AD Bar uz dokapitalizaciju putem ispunjenja ispunjenja investicione obaveze zaključen je 09.12.2005.godine. Pravni sljedbenici su HTP „Atlas Hotels Group“ AD Bar i HTP „Trend Korali“ AD Bar. **Privatizovana imovina obuhvata** hotele „Topolica“, „Južno more“, „13 jul“, „Sozina“ i motel „Rumija“.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac se obavezao da u HTP „Korali“ AD Bar investira ne manje od 7.550.000€, i to 55% ukupnog iznosa u 1 godini investicije (2006. godina) i 45% iznosa u drugoj godini investicije (2007.godina).
- **Socijalni program** – Kupac je dužan da preda Savjetu za privatizaciju dvije bankarske garancije za ispunjenje Socijalnog programa u ukupnom iznosu od 800.000€.

2 IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Investicioni program** - /
- **Socijalni program** – Broj zaposlenih je 142.

3.AKTUELNI STATUS

U sastavu HTP „Atlas Hotels Group“ AD Bar su: **hotel „Princess“** (bivši hotel „Topolica“) standarda 4****PLUS zvjezdice sa specijalizacijom „Kongresni hotel“, koji raspolaže sa 108 soba i 28 apartmana odnosno 255 kreveta, prema kategorizaciji od 24.5.2013.godine i **hotel „Vir“** (bivši hotel „13 jul“), standarda 3*** zvjezdice, kapaciteta 23 sobe i 1 apartman odnosno 46 kreveta, prema kategorizaciji od 27.7.2011.godine. **Hotel „Sozina“** je u periodu 23.6.2013.godine – 29.8.2013.godine bio dat u zakup kompaniji DOO „Čudesna od mesa“. Hotel je standarda 2** zvjezdice, a kapaciteta 32 sobe sa 80 kreveta, prema kategorizaciji od 02.7.2010.godine. **Motel „Rumija“** ne radi već godinama.

U sastavu HTP „Trend Korali“ AD Bar su hoteli „Korali“ i „Južno more“, dio bivšeg HTP „Korali“. **Hotel "Korali"** čini kompleks od 3 depandansa, a posjeduje kapacitet od 330 smještajnih jedinica sa 687 kreveta standarda 2** zvjezdice, prema kategorizaciji od 07.7.2011.godine. **Hotel „Južno more“** posjeduje kapacitet od 141 sobe sa 301 krevetom, a standarda je 1* zvjezdica, prema kategorizaciji od 07.7.2011.godine.

Prema podacima LTO Bar za hotel „Sozina“ izrađen je obračun boravišne takse za 2012.godinu i 2013.godinu zaključno s krajem septembra u iznosu od 1.582,60€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog hotelsko turističkog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 142
- prosječna mjesečna bruto zarada – 466,65€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 56.520,41

1.21. Hotel "Komovi" Andrijevića

KATEGORIJA: 3* zvjezdice**

KAPACITET: 43 smještajne jedinice sa 87 kreveta

1. OSNOVNE INFORMACIJE

Hotel "Komovi" je bio dio HTP "Berane" iz Berana. 2003. godine hotel je zajedno sa drugom imovinom HTP "Berane" prodat kompaniji "Eurotunist GMBH" iz Bijelog Polja. Krajem 2006. godine prodat je ponovo i od tada posluje kao dio DOO "Komovi" Andrijevića.

2. AKTUELNI STATUS

Hotel "Komovi" Andrijevića je prema standardima hotel sa 3*** zvjezdice, a prema kategorizaciji izvršenoj 11.5.2009. godine. Posjeduje kapacitet od 42 sobe i 1 apartmana sa ukupno 87 kreveta.

Prema informacijama dobijenim iz LTO Andrijevića za goste hotela "Komovi" u 2013. godini je uplaćena boravišna taksa u iznosu od 33.50€.

2.PROJEKTI U TOKU

2.1.Turistički kompleks „Porto Montenegro“ Tivat

RADOVI NA IZGRADNJI HOTELA I NOVIH VEZOVA U MARINI SU U TOKU

PLANIRANA KATEGORIJA HOTELA „REGENT“: 5*** zvjezdica**

ROK REALIZACIJE IZGRADNJE HOTELA: maj 2014. godine

PLANIRANI KAPACITET: 34 hotelske jedinice i 49 privatnih stanova

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Zakupodavac: Vlada Crne Gore

Zakupac: Adriatic Marinas DOO i P.M. Securities INC

Datum zaključenja Ugovora: 28.10.2006.godine

Cijena zakupa: 3.264.168€

Trajanje Zakupa: 90 godina

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević" Tivat i Doma vojske Tivat zaključili su Vlada Republike Crne Gore i Adriatic Marinas DOO i P.M. Securities (Barbados) INC 28.10.2006.godine. Predmet Ugovora je kupoprodaja imovine kao i prenos prava korišćenja nad zemljištem za period od 90 godina. Imovina je prodana za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 3.264.168€. **Imovina koja je predmet zakupa** je zemljište i zgrade ukupne površine 206.072m², u koju površinu je uračunata površina 2 plovna doka ukupne površine 9.371m², zgrada Doma vojske u Tivtu na zemljištu ukupne površine 37.479m², uz svu opremu i pokretnu imovinu.

1.3.UGOVOR O KUPOVINI, PRODAJI I INVESTIRANJU U VOJNU IMOVINU MORNARIČKO-TEHNIČKO REMONTNOG ZAVODA "SAVA KOVAČEVIĆ" TIVAT I DOMA VOJSKE TIVAT

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Minimum investicionih obaveza na koje se obavezao kupac iznosi ukupno 106.000.000€ što će se rasporediti na kalendarske godine: 1 godina 19.000.000€; 2 godina - 26.000.000€; 3 godina - 29.000.000€; 4 godina - 32.000.000€.
- **Socijalni program** – Ukupna sredstva Ugovorena za realizaciju Socijalnog programa iznosila su 15.100.000€.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** - DA, u rekonstrukciju uloženi veći iznos sredstava od predviđenog
- **Izvršenje Biznis plana** – DA

3. AKTUELNI STATUS

Luksuzno naselje se prostire na 24ha u priobalnom pojasu, uključuje šetalište i ekskluzivne stanove uz obalu, kafe barove i restorane. Zgrade Teuta, Zeta, Ozana, Milena i Tara posjeduju više od 120 stambenih jedinica i preko 3000m² poslovnog prostora. Posjeduje i marinu sa 245 vezova, a nakon širenja u 2014. godini će moći da primi 490 plovila.

30.12.2011.godine je izdata građevinska dozvola br.05-5460/3 za izgradnju hotela sa 5***** zvjezdica Regent Porto Montenegro Hotel and Residences koji će imati 34 hotelske jedinice i 49 privatnih stanova, a otvaranje je planirano za maj 2014.godine.

Kompaniji "Adriatic Marinas" izdata je građevinska dozvola br.UPI0503-715/22 od 16.9.2013.godine za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa djelatnostima.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 93
- prosječna mjesečna bruto zarada – 5.216,20€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – *ostvarenom dobiti iz 2012.godine pokriveni su gubici iz prethodnih godina**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 516.011,18€

Preduzeće „Adriatic Marinas“, u okviru kojeg posluje turistički kompleks „Porto Montenegro“ se nalazi na tzv. „Bijeloj listi“ Ministarstva finansija i Poreske uprave Crne Gore, koja je sačinjena od privrednih subjektata kod kojih je uočen najveći stepen fiskalne discipline.

2.2. Hotel "Rivijera Cristal" Petrovac

IZGRADNJA U TOKU

ROK REALIZACIJE: mart 2015.godine

PLANIRANA KATEGORIJA: 5*** zvjezdica**

PLANIRANI KAPACITET: 4 objekta površine 30.000m²

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Ugovorne strane: HG "Budvanska rivijera" AD Budva i "Euromix Tours" DOO Budva

Datum zaključenja Ugovora: 20.5.2011.godine

Kupoprodajna cijena: cca.25.000.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Ugovor o zajedničkom ulaganju (zajedničkom građenju) između HG "Budvanska rivijera" AD Budva i "Euromix Tours" DOO Budva zaključen je 20.5.2011.godine. Predmet Ugovora je zajedničko ulaganje u gradnju objekata na kp.br.861/1 površine 9.370m², kp.br.861/2 površine 860m² KO Petrovac, UP.8 DUP "Petrovac-Centar".

2.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU

2.1.Ulozi ugovornih strana

HG "Budvanska rivijera" AD uložila je svoja svojinska prava na predmetnom zemljištu, a "Euromix Tours" se obavezuje da finansira gradnju uključujući i dobijanje svih potrebnih dozvola i saglasnosti, kao i troškove izrade projekta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Predviđeno je da bude izgrađen hotel ne manji od 10.000m², ali u okviru izdatih UTU br.04-3392/1 od 13. 6.2011.godine. Predviđeno je da Investicija mora biti završena u roku od 2 godine i 6 mjeseci po dobijanju građevinske dozvole.

3.AKTUELNI STATUS

Građevinska dozvola za gradnju hotela je izdata 12.6.2012.godine, ali i ukinuta. Nova građevinska dozvola br.0503-5427/24 je izdata 01.02.2013.godine. Radovi su započeti 09.10.2012.godine, a planirani rok za završetak investicije je mart 2015.godine. Krajem decembra 2013.godine podnešen je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju hotela.Tražiće se ekspertiza Ekonomskog fakulteta jer je došlo do greške u obračunu vrijednosti samog projekta, jer od istog zavisi i iznos komunalija. Predviđena je izgradnja hotela kategorije 5***** zvjezdica.

Predviđeno je i da se pristupi izgradnji pješačkog tunela kroz Malo brdo za koji je urađena tehnička dokumentacija. Kako bi se pristupilo realizaciji projekta kupališta za koje postoji idejno rješenje, Ministarstvo je UTU za navedenu plažu izdalo u martu 2010.godine.

U toku je priprema tenderske dokumentacije za izdavanje u zakup zemljišta na kome je planirana izgradnja tunela i kupališta. Očekuje se da tender bude raspisan početkom 2014. godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i opštine Budva.

2.3."UTIP Crna Gora" AD Podgorica

IZGRADNJA HOTELA "HILTON" JE U TOKU

PRVA FAZA – ROK REALIZACIJE: ljeto 2014.godine

**DRUGA FAZA (STAVLJANJE HOTELA U CJELINI U FUNKCIJU) – ROK REALIZACIJE: maj/jun
2015.godine**

HOTEL "CITY" – KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

KAPACITET: 78 smještajnih jedinica sa 156 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: "UTIP Crna Gora" AD Podgorica

Kupac: "Normal Tours" DOO Podgorica

Datum zaključenja ugovora: 15.9.2006.godine

Kupoprodajna cijena: 840.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja objavila je tender za prodaju hotela "Podgorica" koji se nalazi na lokaciji u KO Podgorica. Ugovor za prodaju 51,36% akcijskog kapitala društva "UTIP Crna Gora" AD zaključen je 15.9.2006.godine, a izmijenjen Aneksom br.1 od 07.10.2011.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel "City" sa pripadajućim zemljištem, hotel "Crna Gora" sa pripadajućim zemljištem i motel "Zlatica" sa pripadajućim zemljištem.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac se Ugovorom obavezao da u "UTIP Crna Gora" a.d. investira najmanje 17.304.000€, i to u hotele Crna Gora i Ljubović (preimenovan u City hotel), najduže u roku od 36 mjeseci. Zbog kašnjenja Kupca u ispunjenju obaveza, 07.10.2011.godine zaključen je Aneks br.1, a Novi investicioni program podrazumijeva obavezu Kupca da investira 13.200.000€, rok za realizaciju je istekao (kraj jula 2012.godine.)
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da u odnosu na zaposlene u "UTIP Crna Gora" u smislu da svi zaposleni moraju ostati u stalnom radnom odnosu najmanje pet godina od dana potpisivanja Ugovora, a svi zaposleni na određeno vrijeme do isteka ugovorenog roka. Istovremeno se obavezao da prosječna mjesečna zarada za puno radno vrijeme po zaposlenom iznosi 510€ bruto, kao i da će zaposlenim redovno isplaćivati nakanade prevoz, regres i zimnicu u skladu sa KU.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza zakupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DJELIMIČNO, rok za realizaciju radova na hotelu Hilton je istekao krajem jula 2012.godine. Hotel "City" je u funkciji.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – DA.

3.AKTUELNI STATUS

Na hotelu "Hilton" Podgorica su u toku radovi na obje faze – gradnja faze I i rekonstrukcija faze II. Završetak I faze je odložen, zbog rušenja dijela hotela koji je predviđen u II fazi. Tako su otpočeli i radove na II fazi. Prva faza i otvaranje tog dijela hotela biće završena do ljeta 2014.godine, a u funkciji će biti 62 smještajne jedinice, 3 kongresne sale. II faza će biti otvorena u periodu maj/jun 2015.godine.

Prema najavama Kupca očekuje se otvaranje hotela u cjelini u junu 2015. godine, a do tad će vrijednost investicije biti cca. 44.000.000€. U periodu januar-april 2013. godine za hotel "Crna Gora" Podgorica naplaćeno je 597€ po osnovu boravišne takse /posljednja uplata izvršena je u aprilu mjesecu o.g./.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je po zahtjevu kompanije "Normal Tours" DOO donio Odluku o izradi Aneksa Ugovora kojim će biti definisan nov rok za realizaciju investicionih obaveza i garancija za završetak investicije, a Ministarstvo održivog razvoja i turizma je zaduženo da isti sačini.

Hotel "City" Podgorica posjeduje standard 4**** zvjezdice, kapaciteta je 70 soba i 9 apartmana odnosno 164 kreveta, a prema kategorizaciji od 27.6.2013.godine. Prema podacima LTO Podgorica, u periodu 1 januar-1 oktobar 2013.godine za goste hotela "City" naplaćena je boravišna taksa u iznosu od 6.845,20€.

Hotel "Podgorica" posjeduje standard 4**** zvjezdice, kapaciteta je 36 soba i 8 apartmana odnosno 85 kreveta prema kategorizaciji od 17.9.2010.godine. Prema podacima LTO Podgorica, u periodu 1 januar-1 oktobar 2013.godine za goste hotela "Podgorica" naplaćena je boravišna taksa u iznosu od 3.592,20€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 71
- prosječna mjesečna bruto zarada – 614,66€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 53.435,11€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 45.987,86€

2.4.HTP "Mimoza" Tivat

KATEGORIJA: "Kamelija" 3* zvjezdice, "Pine" 2** zvjezdice, „Mimoza“ 2** zvjezdice**

KAPACITET: Hotel „Kamelija“ - 103 smještajne jedinice sa 340 kreveta;

Hotel „Pine“ – 26 smještajnih jedinica sa 66 kreveta;

Hotel „Mimoza“ – 72 smještajne jedinice sa 135 kreveta

UKUPNI KAPACITET HOTELA: 201 smještajna jedinica sa 541 krevetom

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: Biro za zapošljavanje Crne Gore i Fond za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore

Kupac: "IRVA" AD Beograd

Datum zaključenja Ugovora: 17.10.2002.godine

Kupoprodajna cijena: 2.900.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Savjet za prvatizaciju je objavio Međunarodni tender o dokapitalizaciji dionica u preduzeću na 05.6.2002.godine. Ugovor o prodaji, kupovini i upisu 39,37% dionica preduzeća HTP "Mimoza" AD Tivat po cijeni od 400.000€ zaključen je 17.10.2002.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** hotele "Pine", "Kamelija", "Mimoza", "Župa" i Park "Bungalovi".

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac se obavezuje da će investirati iznos od 2.500.000,00€ u roku od 13 mjeseci od datuma potpisivanja Ugovora. Zbog kašnjenja u rokovima Aneksom br.1 su precizno definisane finansijske obaveze kupca i rokovi u dijelu investiranja i dinamika njihove realizacije.

- **Socijalni program** – Kupac se obavezao da će održati nivo zaposlenosti.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA¹⁵

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA. Investirano u iznosu od 2.500.000€.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – DA.

3. AKTUELNI STATUS

U okviru HTP "Mimoza" AD Tivat posluju hoteli "Pine" standarda 2** zvjezdice, "Kamelija" standarda 3*** zvjezdice i "Mimoza" standarda 2** zvjezdice.

Za **hotel „Pine“** kupcu su izdati UTU uslovi br.0403-369/1 od 14.3.2013. godine kao i građevinska dozvola br.UPI0503-71/21 od 17.6.2013. godine, a rok za završetak radova na hotelu „Pine“, kako bi isti doveo do standarda 4**** zvjezdice je maj 2014.godine.

Za lokaciju **hotela „Mimoza“** DUP „Tivat-Centar“ predviđa nadgradnju objekta 117/1 do spratnosti P+2+Pk i nadgradnju objekta 118 do spratnosti P+1 kako bi se zadovoljila kategorija hotela sa 4**** ili više zvjezdica, za šta su izdati UTU uslovi br.04-2936/1 od 25.12.2012. godine. **Hotel "Park bungalovi" i „Župa“** nijesu u funkciji. Prema informacijama iz LTO Tivat, u navedenim kapacitetima je po osnovu boravišne takse, a u periodu 1. januar – 19. septembar 2013. godine naplaćeno 14.586,20€.

U periodu 01.januar-19.septembar 2013.godine po osnovu boravišne takse uplaćeno je 14.586,20€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 99
- prosječna mjesečna bruto zarada – 433,10€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 2.031,96€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 38.255,00€

2.5. Centar za odmor, rekreaciju i liječenje „Igalo“ Herceg Novi

PLANIRANA KATEGORIJA 4** zvjezdice**

PLANIRANI KAPACITET: 215 smještajnih jedinica

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore

Kupac: „HLT Fond“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat

Datum zaključenja Ugovora: 17.01.2007.godine

Kupoprodajna cijena: 3.100.001€

¹⁵ Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim I, Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. Godine

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

U skladu sa Odlukom o Planu privatizacije za 2005.godinu, javni poziv za prodaju je objavljen 27.01.2006.godine i prihvaćena je ponuda Konzorcijuma Fonda zajedničkog ulaganja „HLT Fond“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat. Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju za hotel „Centar“ zaključen je 17.01.2007.godine. **Privatizovana imovina obuhvata 80,99642% akcijskog kapitala društva Centar za odmor, rekreaciju i liječenje „Igalo“.**

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac je dužan da u cilju renoviranja hotela u uloži iznos od 4.002.975,00€, a u roku od 3 godine. Takođe je preuzeo obavezu da na dan zatvaranja transakcije preda Savjetu za privatizaciju garanciju za ispunjenje Investicionog programa 328.500,00€.
- **Socijalni program** – Kupac se obavezao da u periodu od najmanje pet godina od dana potpisivanja ugovora zadrži u stalnom radnom odnosu svih 88 zaposlenih.
- **Biznis plan** – Cilj je da kroz investiciju kupovinom akcija dodatno unaprijede kvalitet portfelje i kvalitet turističke ponude kao i orjentisanost na zdravstveni turizam.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA¹⁶

2.1 Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** - NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 107. Onim zaposlenima koji su se dobrovoljno prijavili za prestanak radnog odnosa, radni odnos je prestao i isplaćena dogovorena otpremnina.

3.AKTUELNI STATUS

Zaključkom Vlade Crne Gore br.06-104/7 od 09.5.2013.godine Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da zbog neizvršavanja ugovornih obaveza pokrene proceduru raskida Ugovora za prodaju 80,9642% akcijskog kapitala društva Centar za odmor, rekreaciju i liječenje „Igalo“ AD Herceg Novi.

Na kp.161 KO Topla je lociran hotel „Centar“ (sagrađen 1977.godine) spratnosti P+IV i P+VII (tri sprata postojećeg hotela su izgrađena bez posjedovanja građevinske dozvole), dok DUP „Šetalište Pet Danica“ predviđa spratnost P+IV. Kupac je dobio UTU uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju br.0403-952/1 od 06.6.2013.godine, ali nije predviđena kategorija.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3.oktobra 2013.godine usvojila Informaciju koju je sačinio Sekretarijat za razvojne projekte kojom je usvojen predlog Aneksa br.1, shodno kojem će

¹⁶ Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim II, Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine

najkasnije do 31.12.2015. godine Kupac staviti hotel u funkciju. Predmetni Aneks je potpisan 11.11.2013.godine i priložena je bankarska garancija u iznosu od 1.200.000€. Planirana je izgradnja hotela standarda 4**** zvjezdice i 215 smještajnih jedinica, a od dodatnih sadržaja posjedovaće i zdravstveni centar sa bazenom i SPA centar.

Prema informacijama iz LTO Herceg Novi, poslednji put je izvršena uplata po osnovu boravišne takse za mjesec avgust 2013. godine u iznosu od 2.989.39€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskihobaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 107
- prosječna mjesečna bruto zarada – 474,02€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 6.053,24€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 57.786,80€

2.6.Hotel "AS" Perazića Do, Petrovac

PLANIRANA KATEGORIJA: 5*** zvjezdica**
PLANIRANI KAPACITET: 180 smještajnih jedinica

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP "Budvanska Rivijera" AD Budva

Kupac: "Nega Tours" Moskva

Datum zaključenja ugovora: 24.5.2002.godine

Kupoprodajna cijena: 2.556.459,40€ (5.000.000DM)

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Odlukom nadležnog organa HTP "Budvanska Rivijera" hotel "AS" je stavljen na prodaju i zaključkom Tenderske komisije od 27.7.2001.godine i nakon razmatranja ponuda, ponuda kupca "Nega-Tours" DOO prihvaćena je kao najpovoljnija. Ugovor o kupoprodaji hotela "AS" zaključen je 24.5.2002.godine. **Privatizovana imovina obuhvata:** Ukupna površina pod objektima je 5.979m², zabilježeno u listu nepokretnosti br.96 KO Reževići I, k.p. 2944, 2945, 2946, 2947, 2948/1, 2948/2, 2949, 2950, 2951, 2952/1, 2952/2, u površini od ukupno 18.151m².

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Obaveza Kupca da investira najmanje 11.248.421,38€ (22.000.000,00 DM) u roku od 3 godine.
- **Socijalni program** – Ugovorom nije predviđen socijalni program.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA KUPCA¹⁷

- **Izvršenje Investicionog programa – NE**
- **Izvršenje Socijalnog programa – /**

3. AKTUELNI STATUS

Ministarstvo za ekonomski razvoj je izdalo rješenje o izdavanju građevinske dozvole br.0502-08-5348/04 od 13.12.2006.godine za rekonstrukciju i dogradnju hotela "AS" sa 25 bungalova.

Zaključkom Vlade Crne Gore br.06-104/7 od 09.5.2013.godine zaduženo je Ministarstvo održivog razvoja i turizma da zbog neizvršavanja ugovornih obaveza pokrene proceduru raskida Ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza učesnika u kupoprodaji hotela „AS“ i Ugovora o kupoprodaji hotela „AS“.

Informacijom koju je Vlada Crne Gore usvojila 3 oktobra o.g. predviđeno je potpisivanje Aneksa Ugovora i ta procedura je u toku. Predviđeno je da Kupac najkasnije do 1.decembra 2015.godine stavi u funkciju I fazu hotela kategorije 5***** zvjezdica, a kapaciteta 180 smještajnih jedinica. Procjenjuje se da je za realizaciju investicije potrebno cca.50.000.000,00€.

Prema informaciji iz LTO Budva, ne postoje podaci o poslednjoj uplati boravišne takse, jer se isti u opštini i lokalnoj turističkoj organizacija čuvaju samo 5 godina, a hotel ne radi od 2005.godine. Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 8
- prosječna mjesečna bruto zarada – 421,76€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 3.569,52€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak –8.127,16€

2.7.AD "Jadran" Perast

OTPOČETA SU ARHEOLOŠKA ISTRAŽIVANJA NA KP.85 KO PERAST

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: A.D. "Jadran Perast", Perast

Kupac: "Imobilia" D.O.O Budva

Datum zaključenja Ugovora: 20.10.2006.godine

Kupoprodajna cijena: 5.090.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

¹⁷Izvor: Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera – Radni tim II, Savjet za privatizaciju Vlada Crna Gore, novembar 2010. godine

Ugovor za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva Jadran Perast zaključen je 20.10.2006.godine, a izmijenjen Aneksom br.1 od 16.11.2009.godine. Privatizovana imovina obuhvata palatu Smekja i druge pripadajuće objekte na k.p. 84 i 85 KO Perast.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac je bilo u obavezi da prema prvobitnom Investicionom planu investira ne manje od 10.000.000€, u roku ne dužem od 36 mjeseci, s tim da za 12 mjeseci treba da pribavi sve neophodne dozvole i odobrenja za ispunjenje Investicionog programa. Rok za početak izvršenja Investicionog programa vezuje se za usvajanje DUP Perast. UP grada Perasta usvojen je 29.12.2011.godine.
- **Socijalni program** – Shodno odredbama Ugovora kupac se obavezao da će u radnom odnosu zadržati sve stalno zaposlene u periodu od narednih 5 godina i da će prosječna mjesečna bruto zarada biti najmanje 584,00€.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE, izvršena je samo adaptacija dijela palate Smekja, ali glavni građevinski radovi na predmetnom objektu nijesu započeti.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 4, a prosječna mjesečna zarada 417,73€.

3.AKTUELNI STATUS

Izdati su Konzervatorski uslovi za rekonstrukciju palate "Smekja" na kp.br.84 od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture br.UP/I-92/2007-2 od 08.8.2007.godine i Rješenje o odobrenju lokacije za rekonstrukciju objekta palate "Smekja" od Ministarstva za ekonomski razvoj br.01-9836/1 od 22.02.2008.godine.

Urbanističkim projektom grada Perasta definisana je namjena za kp.br.84, ali ne i za kp.br.85. 17.januara o.g. otpočeta su arheološka istraživanja koja obavlja Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore. Po završetku radova, zavisno od utvrđenog činjeničnog stanja, radiće se na pripremi Aneksa Ugovora o kupoprodaji kojim će se definisati novi rokovi za realizaciju Investicionog programa.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 4
- prosječna mjesečna bruto zarada – 417,73€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 1.386,53€

2.8. Hotel „Planinka“ Žabljak

KATEGORIJA: 2 zvjezdice**

KAPACITET: 150 smještajnih jedinica sa 322 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: Ski centar „Durmitor“ u stečaju, Žabljak

Kupac: Konzorcijum koji čine Fond zajedničkog ulaganja „HLT FOND“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat

Datum zaključenja Ugovora: 01.02.2006.godine

Kupoprodajna cijena: 2.000.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Hotel „Planinka“ je privatizovan prodajom aktive društva Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, u stečaju, putem objave Tendera za prodaju hotela objavljenog 11.11.2005.godine. Stečajni upravnik je donio Odluku od 23.12.2005.godine kojom je prihvatio ponudu „HLT FOND“ AD Podgorica i HTP „Primorje“ AD Tivat. **Privatizovana imovina obuhvata** pravo vlasništva i korišćenja na zgradama i pripadajućim objektima upisanim u listu nepokretnosti br.201 KO Žabljak I, zemljištem na kp.br.3146 površine 22.919m², hotelskim objektom površine 1.499m², spratnosti P+6, izgrađenim 1983. odine.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac sa obavezao Ugovorom da će u imovinu investirati iznos od 8.776.000€. Ugovorom je bilo predviđeno da Kupac započne sa investiranjem najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana zatvaranja ugovora i završi investiciju u roku od 3 godine od dana zatvaranja Ugovora.
- **Socijalni program** - Ugovorom se Kupac obavezao da će preuzeti 29 zaposlenih radnika, zasnovati sa njima radni odnos na neodređeno vrijeme i da neće otpustiti nikoga od stalno zaposlenih u periodu od pet (5) godina nakon zatvaranja Ugovora.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** - NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 128.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Planinka“ na Žabljaku je prema standardima hotel sa 2** zvjezdice, a prema kategorizaciji od 20.10.2008.godine. Posjeduje kapacitet od 144 sobe i 6 apartmana sa 322 kreveta.

Shodno Zaključku Vlade Crne Gore br.06-104/7 od 09.05.2013.godine, prema uputstvu Sekretarijata za razvojne projekte u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma,

zakonski zastupnik Ski Centra "Durmitor" u stečaju, otpočeo je aktivnosti na raskidu Ugovora za hotel "Jezera" na Žabljaku. Vlada Crne Gore je 3 oktobra 2013.godine usvojila Informaciju koju je pripremio Sekretarijat za razvojne projekte, kojom je predloženo da se nastave aktivnosti na raskidu Ugovora. Vlada Crne Gore je zadužila Sekretarijat za razvojne projekte i Ministarstvo održivog razvoja i turizma da imenuju tim/lice koje će u roku od 30 dana da pripremi izvještaj o visini štete i izgubljene dobiti države radi nerealizovanih obaveza iz Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u hotel "Planinka" Žabljak, koji će predstavljati osnov za formiranje službenog zahtjeva prema nadležnom sudu odnosno za eventualni postupak vanskudskog poravnanja.

Sekretarijat za razvojne projekte je objavio šoping metodu za imenovanje sudskog vještaka koji će sačiniti Izvještaj o šteti nastaloj po osnovu nerealizacije obaveze iz Ugovora o kupoprodaji hotela Jezera, i Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju hotela „Planinka“. Donešena je Odluka o izboru i rok za izradu izvještaja je 11.decembar o.g.

Za hotel "Planinka" izdati su UTU uslovi za rekonstrukciju i proširenje u postojećim gabaritima br.2449/1 od 31.10.2012.godine. PUP-om Žabljak preporučeno je da kapacitet pojedinačnih hotela bude 25-80 soba.

Prema informacijama iz LTO Žabljak, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine izvršena je uplata po osnovu boravišne takse u iznosu od 8.407€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotelsko-turističkog preduzeća „Primorje“ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 128
- prosječna mjesečna bruto zarada – 672,13€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 103.756,43€

Preduzeće „Primorje Hotels & Restaurants“, u okviru kojeg posluje hotel „Planinka“ se nalazi na tzv. „Bijeloj listi“ Ministarstva finansija i Poreske uprave Crne Gore, koja je sačinjena od privrednih subjektata kod kojih je uočen najveći stepen fiskalne discipline. Na ovoj listi se nalazi 106 poreskih obveznika sa kojima Poreska uprava kontinuirano ostvaruje uspješnu saradnju u pogledu poštovanja poreskih propisa i izmirivanja poreskih obaveza

2.9.Hotel „Mogren“ Budva

KATEGORIJA: 3* zvjezdice**

KAPACITET: 49 smještajnih jedinica sa 98 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: HTP „Budvanska rivijera“ Budva

Kupac: Mercur System AD Budva

Datum zaključenja Ugovora: 24.7.2003.godine

Kupoprodajna cijena: 2.500.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore objavila je tender za prodaju hotela „Mogren“ putem oglasa u The Financial Times-London 17.10.2002.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel površine 2.373m², sa pripadajućom lokacijom u površini od 2.670m², inventarom i opremom.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kupac se obavezuje da izvrši obje faze, i to renoviranje i rekonstrukciju i adaptaciju do 31.decembra 2004.godine u ukupnom iznosu od 2.658.940€.
- **Socijalni program** - Kupac se obavezao da preuzme stalno zaposlene kao i da nikog od njih neće otpustiti u periodu od 3 godine.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE. Ugovor o kupoprodaji, prodaji i investiranju je raskinut 12.12.2003.godine.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – NE. Ugovor o kupoprodaji, prodaji i investiranju je raskinut 12.12.2003.godine.

3.AKTUELNI STATUS

Hotel „Mogren“ u Budvi je prema standardima hotel sa 3*** zvezdice, a prema kategorizaciji izvršenoj 20.5.2008.godine. Posjeduje 49 smještajnih jedinica od čega 45 soba i 4 apartmana, odnosno 98 kreveta.

U toku je više sudskih sporova između HG „Budvanska rivijera“ i Mercur System AD, proisteklih iz osnova višegodišnjeg zakupa hotela „Mogren“ i drugih objekata. Hotelom upravlja kompanija DOO „Mercur“ Budva od 2003.godine.

Prema informacijama iz LTO Budva, u periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine po osnovu boravišne takse za goste hotela „Mogren“ naplaćeno je 12.603,70€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- iznos plaćenog poreza na dohodak – 9.090,55€

3. STEČAJEVI U HOTELSKO-TURISTIČKIM PREDUZEĆIMA

3.1. UTIP „Piva“ AD Plužine

KATEGORIJA HOTELA „PIVA“: 2 zvjezdice**
PLANIRANA KATEGORIJA: 3* PLUS zvjezdice**

1. KOMPANIJA - UTIP „PIVA“ A.D. u stečaju, Plužine

Građevinski objekti koji su dio pomenute imovine i koji je stavljen na prodaju putem javnog nadmetanja: hotel „Piva“, Plužine, Autobuska stanica Plužine, kafana „Komarnica“, motel „Soko“, motel „Pivsko oko“, motel „Vojnik“, motel „Vrbnica“ i objekti na Trsi.

Preliminarna procjena vrijednosti imovine - 345.277€.

2. KLJUČNE INFORMACIJE ZA OBJEKTE

Izveštaj o poslovanju - Rješenjem Privrednog suda u Podgorici st.br.284/09 od 10.02.2010.godine, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom UTIP „Piva“ iz Plužina. Na dan otvaranja stečajnog postupka, većinski vlasnik stečajnog dužnika je preduzeće „Carine“ DOO iz Podgorice, u procentualnom iznosu od 93%, a 7% učešća u imovini imaju zaposleni i građani.

Zaposleni u UTIP „Piva“ - Ukupan broj zaposlenih je 70.

Status imovinskih odnosa/ostali postupci - U toku je parnični postupak po tužbi tužioca Gogić Milovana iz Sombora, radi povraćaja kupoprodajne cijene u iznosu od 97.000,00 eura, koju je ovo lice uplatilo na ime kupovine motela „Pivsko oko“, motela „Vrbnica“ i objekata na Trsi.

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Piva“ je kupljen u februaru 2012.godine od strane preduzeća HG „Budvanska rivijera“ po cijeni od 300.000€. Obzirom da je hotel „Piva“ posjedovao uslovnu kategorizaciju, urađen je projekat kojim se planira kompletna rekonstrukcija i adaptacija hotela sa ciljem da se zadovolje standardi kategorije od 3***PLUS zvjezdice.

Planom HG „Budvanska rivijera“ za 2013.godinu bila je predviđena adaptacija ovog objekta, koja je obustavljena početkom godine do rješavanja pitanja izmirivanja prethodnih obaveza prema zaposlenima. Sve aktivnosti na adaptaciji hotela obustavljene su početkom ove godine. Hotelska grupa je započela aktivnosti na pronalaženju partnera koji bi objekat uzeo u zakup, a na prvi objavljeni oglas u dnevnoj štampi u junu 2013.godine nije bilo zainteresovanih.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 2
- prosječna mjesečna bruto zarada – 216,60€

3.2.AD „Izbor“ Bar

KATEGORIJA HOTELA “GRAND”: 2 zvjezdice**
KAPACITET: 210 smještajnih jedinica sa 420 kreveta

1.KOMPANIJA - AD „Izbor“ Bar

2.PODACI O IMOVINI PREDUZEĆA

CETINJE: Hotel „Grand“; Gradska kafana; Motel „Njeguši“; Motel „Vidikovac“; lokacija bivše Lokande - ukupna knjigovodstvena vrijednost 8.889.827€.

Osnovni uslovi javnog nadmetanja: Imovina se prodaje samo djelimično i po Planu reorganizacije. Radi se o prodaji pokretne imovine (vozila i sl.), te samo dijela nepokretnosti, a po odluci Skupštine akcionara, kako je to propisano Planom.

3.KLJUČNE INFORMACIJE ZA HOTEL “GRAND”

Hotel „Grand“ radi tokom sezone pod sopstvenim menadžmentom, a prema Planu reorganizacije. Hotel posjeduje kategoriju 2** zvjezdice i kapacitet od 202 sobe i 8 apartmana sa ukupno 420 kreveta, a većina soba je nedavno kompletno renovirana.

4.IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU

Predlog za pokretanje stečajnog postupka je prihvaćen rješenjem suda St.br.21/10 od 10.02.2010.godine. Plan reorganizacije je potvrđen 03.8.2010.godine, a plan sprovodi stečajni dužnik na rok od pet godina. Na dan otvaranja stečaja većinski vlasnik je privatizacioni fond „Eurofond“ sa 78,7381% akcija, a ostalo građani, bivši zaposleni i sl. Prema informacijama dobijenim od stečajnog upravnika, javni poziv za prikupljanje i izbor najpovoljnije ponude za kupovinu imovine stečajnog dužnika objavljivan je 8 puta.

Zaposleni u AD „Izbor“ Bar: Na dan otvaranja stečaja bilo je ukupno 83 zaposlena lica, a nakon toga angažovan je 41 zaposleni.

5.POTENCIJAL RAZVOJA

Davanje imovine u zakup je mjera koja je propisana kao mogućnost Planom reorganizacije, ali objekti u kojima se obavlja hotelska djelatnost nijesu davani u zakup već vrše poslove u okviru sopstvenog menadžmenta dužnika koji sprovodi plan reorganizacije – hotel „Grand“ i dr. Usvojena je Odluka o izradi Izmjena i dopuna DUP-UP “Istorijsko jezgro” Cetinje kojim će biti definisana I lokacija hotela “Grand” Cetinje.

3.3.H.P. „Fjord“ AD Kotor

1.KOMPANIJA : H.P. „Fjord“ AD Kotor

2.IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU

Privredni sud u Podgorici je nakon duže insolventnosti i drugih finansijskih teškoća, po predlogu povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica, donio rješenje o prihvatanju predloga za pokretanje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom HP „Fjord“ Kotor 07.5.2003.godine. U periodu od 07.5.2003.godine do 20.02.2007.godine Društvo je bilo u postupku reorganizacije u stečaju, a na osnovu Plana reorganizacije koji je usvojen na predlog stečajnog dužnika H.P. „Fjord“ AD Kotor. Dana 20.02.2007.godine Privredni sud u Podgorici rješavajući po zahtjevu stečajnog upravnika od 19.02.2007.godine donio je Rješenje o obustavi stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom. U Rješenju se konstatuje da je Plan reorganizacije u potpunosti realizovan i da je stečajni dužnik finansijski oporavljen i da može nastaviti sa redovnim poslovanjem.

U toku trajanja stečajnog postupka, hotel „Fjord“ je 2005.godine prodat firmi United Entertainment Partners (UEP) Montenegro.

U postupku stečaja bila su podnešena čak tri plana reorganizacije. Jedan je podnio povjerilac D.O.O. "Monte Bomix" (plan je odbačen jer podnosilac nije ispunjavao uslove za njegovo podnošenje). Ostala dva su podnijeli "New Fjord Development" (Michael Fingleton, osnivač i vlasnik koji posjeduje 75% udjela u društvu) i UEP Montenegro (suvlasnik sa 25%). Nakon međusobnih sukoba u kompaniji, krajem 2012.godine Apelacioni sud je potvrdio presudu Privednog suda kojom se prihvata Plan reorganizacije "New Fjord Development". Na osnovu toga, a shodno odredbama Zakona o stečaju, Privredni sud je 17.01.2013.godine donio Rješenje o obustavljanju postupka stečaja nad dužnikom.

Status imovinskih odnosa - Hotel i pripadajuće zemljište su vlasništvo investitora. Nema spornih imovinskih pitanja.

3.AKTUELNI STATUS

Sekretarijat za razvojne projekte kontinuirano vodi razgovore sa pravnim zastupnicima investitora, a u cilju praćenja statusa sudskih postupaka. T toku je realizacija plana reorganizacije koji podrazumijeva namirenje povjerilaca, nastavak poslovanja u svojoj osnovnoj djelatnosti i razvijanje hotelskog kompleksa "Fjord". Očekivani rok za potpunu realizaciju plana reorganizacije je 30.6.2014.godine, dok je rok za stavljanje hotela u funkciju 5 godina. Investicioni plan predviđa rušenje postojeće zgrade hotela „Fjord“ i izgradnju novog hotela. Investitor je u pregovorima sa potencijalnim operaterima hotela.

Planska dokumenta: Urađena je DSL "Sektor 16" koja obuhvata kompleks hotela "Fjord" na površini parcele oko 15.000m², kojom je predviđena izgradnja hotelskog kompleksa najviše kategorije u okviru koje je moguće izgraditi objekat spratnosti P+3+Pk ili P+4(Ps). Planiranu izgradnju potrebno je uskladiti sa uslovima i uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Kapacitet objekta je najviše 230 KREVETA, (u skladu sa normativom

150 KREVETA/ha kompleksa, prema uslovima iz PPPPN za Morsko dobro). Na slobodnom dijelu kompleksa predvidjeti različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenima, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, sportske terene i obavezno šetalište sa biciklističkom stazom i drvoredom. Predviđa se uređenje i sanacija postojeće obale u skladu sa uslovima iz PPPPN za Morsko dobro.

3.4.Ski centar „Durmitor“ i hotel „Durmitor“ Žabljak

***HOTEL „DURMITOR“ NIJE U FUNKCIJI, SKIJALIŠTE „SAVIN KUK“ JE KUPIO IRF ***

1.KOMPANIJA: Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, u stečaju

2.UDIO KOJI JE BIO NA PRODAJU PUTEM JAVNOG NADMETANJA:

Imovina koja je predmet prodaje je dio imovine Ski centar „Durmitor“ AD Žabljak, a istu čini žičara „Savin kuk“ sa pripadajućim zemljištem, građevinskim objektima i opremom. Zemljište je se vodi u listu nepokretnosti br.360 KO Motički gaj i ukupne je površine 21.254m².

Građevinski objekti koji su dio pomenute imovine su: Hotel „Durmitor“ ukupne površine 2.370 m² sa 13 bungalova. Restoran „Durmitorsko sijelo“, restoran „Montana“, pomoćna kućica kod polazišta glavne žičare lijevo, pomoćna kućica kod polazišta glavne žičare desno, bife na početku staze, pomoćna zgrada pored restorana „Durmitorsko sijelo“, trafostanice – 2 komada, drvene kućice na trasi – 3 komada, podzemni kablovi visokonaponski vodovi, pristupni put do lokacije, pristupni put do žičara i uređenje staza. Navedeni objekti nalaze se na parcelama, 1051, 2340/2, 2341, 2342, 2343, 2344/2,2345,2346, 2347, 2348, Motički Gaj I ukupne površine 21.254m². **Oprema:** Žičara Savin Kuk I – dužina 1620m; Žičara Savin Kuk II- dužine 515m; Ski lift Savin Kuk I – dužine 820m; Ski lift Savin Kuk II– dužine 583m; Ski lift Savin Kuk III- dužine 547m; Bebi ski lift Savin Kuk – dužine 150m; Napojni kabal XHP48AI 3X150mm2; Napojni kabal XHP48AI, 3X 95 mm²; Oprema trafostanice (VN i NN blok) 2kpl.

3.PRELIMINARNA PROCJENA VRIJEDNOSTI: Na šestom po redu konkursu za prodaju dijela imovine Ski centar „Durmitor“ AD, skijalište Savin Kuk je prodato Investiciono razvojnom fondu Crne Gore po cijeni od 1.500.000€. 11.oktobra o.g. objavljen je sedmi po redu oglas za prodaju hotela „Durmitor“ sa bungalovima i to po cijeni od 3.200.000€, za koji nije bilo zainteresovanih.

4.KLJUČNE INFORMACIJE ZA OBJEKTE

Izveštaj o poslovanju - Kompanija „NEW SKI Centar Durmitor“ je od 2003.godine upravljala imovinom preduzeća Ski centar „Durmitor“. Vrhovni sud Crne Gore je donio presudu kojom je proglasio ugovor o podzakupu potpisan između zakupca „NEW SKI Centar Durmitor“ i podzakupca Radovana Grbovića ništavnim. Imovina zajedno sa svim pratećim sadržajima, opremom i objektima je ostala u vlasništvu Ski centra „Durmitor“ AD, u stečaju.

Status imovinskih odnosa - Nema tereta.

5.POZICIJA NA TRŽIŠTU – TENDENCIJE

Tokom zimske turističke sezone 2012/2013 skijalište Savin Kuk je bilo dato u zakup kompaniji „MB turist“ sa Žabljaka po cijeni od 4.600€/mjesečno.

Nakon saglasnosti Vlada Crne Gore na sjednici od 20 juna o.g. Investiciono-razvojni fond (IRF) je kupio skijalište Savin kuk na Žabljaku sa pripadajućim zemljištem po cijeni od 1.500.000€. Shodno Zaključku Vlade Crne Gore od 24. oktobra 2013.godine IRF je na skupštini akcionara oformio društvo sa ograničenom odgovornošću. Novoformirano DOO je potpisalo Ugovor o zakupu sa DOO MB "Turist Žabljak" za period od 15.12.2013.godine do 31.3.2014.godine.

Shodno Godišnjem planu rada Investiciono-razvojnog fonda, s finansijskim planom za 2014.godinu, IRF je zadužen da pripremi tendersku dokumentaciju za valorizaciju skijališta Savin kuk na Žabljaku, kako bi tender bio objavljen najkasnije do 1.marta 2013.godine.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 18

3.5.HTP „Onogošt“ Nikšić

HOTEL "ONOGOŠT" – kategorija 2 zvjezdice**

HOTEL "TEUTA" – kategorija 2 zvjezdice**

HOTEL "SATO" – kategorija 1* zvjezdica

UKUPAN KAPACITET HOTELA: 786 kreveta

1.KOMPANIJA: HTP „Onogošt“ Nikšić (hotel "Onogošt" Nikšić, hotel "Teuta" Risan, hotel "Sato" Sutomore i kafana "Šavnik" u Šavniku)

2.UDIO KOJI JE DAT NA PRODAJU PUTEM JAVNOG NADMETANJA

- **Hotel „Onogošt“ Nikšić** - Zgrada hotela je površine 8.851m². Pomoćne zgrade ukupne površine 133m². Zemljište - dvorište i parking ukupne površine 10.836m².
- **Hotel „Teuta“ Risan** - Zgrada hotela je površine 10.125m². Zemljište-dvorište parking ukupne površine 15.505m².
- **Hotel „Nikšić“ Sutomore** - Zgrada hotela je površine 4.461m². Zemljište-dvorište parking ukupne površine 4.280m².
- **Kafana „Šavnik“ Šavnik** - Zgrada kafane je površine 136m². Zemljište ukupne površine 163m².

3.PRELIMINARNA PROCJENA VRIJEDNOSTI

U posljednjem šestom po redu oglasu za prodaju hotela HTP „Onogošt“ početna cijena za prodaju ukupne imovine firme bila je 22.200.000€.

4.DATUM JAVNOG NADMETANJA I OSNOVNI USLOVI

U predhodnom periodu objavljeno je šest oglasa za prodaju imovine (javna nadmetanja).

5. KLJUČNE INFORMACIJE ZA OBJEKTE

Hotel "Onogošt" u Nikšiću, standarda 2** zvjezdice, kapaciteta 169 soba i 3 apartmana sa 269 kreveta. Hotel u svom sastavu ima restoran, kafe terasu, kafanu, 2 banket sale. Posljednja naplata po osnovu boravišne takse je izvršena 21.10.2010.godine u iznosu od 4.520,00€, kojom su završene obaveze do oktobra 2010. godine.

Hotel "Teuta" u Risnu, standarda 2** zvjezdice, kapaciteta 120 soba i 3 apartmana sa 306 kreveta. Od dodatnih sadržaja treba izdvojiti plažu, plažni bar i unutrašnji bazen, a posjeduje i restoran, aperitiv bar, 2 banket sale i sopstveni parking. U 2013. godini je naplaćeno 30.114€ boravišne takse po osnovu duga iz prethodnih godina, kao i 15.601,73€ za period 1.januar-1.oktobar 2013.godine.

Bivši hotel "Nikšić" sada "Sato" u Sutomoru standarda 1* zvjezdica, raspolaže sa 274 kreveta u dvokrevetnim i trokrevetnim sobama. Hotel je dobio odobrenje za rad 12.6.2013.godine. Hotel posjeduje restoran, kafanu, aperitiv bar. U periodu 1.januar-1.oktobar 2013.godine naplaćeno je 28.785,31€ po osnovu boravišne takse.

6. IZVEŠTAJ O POSLOVANJU

Akcijama HTP „Onogošt“ od 2004.godine upravlja HLT Fond. Uprava HTP „Onogošt“ od novembra 2002.godine prodala je 23 objekta za 4.600.000€. U maju 2009.godine zbog duga od oko 4.000.000€ uveden je prvi stečaj, a u novembru iste godine HLT fond počinje da sprovodi stečaj sa ličnom upravom. Zbog stečaja koji je neuspješno sprovodio HLT fond Privredni sud u martu 2012.godine oduzeo je pravo upravljanja i u firmu je uveo klasični stečaj. Dugovanja u stečajnoj masi su oko 2.500.000€, ne računajući pozajmicu Vlade od 1.000.000€. Ukupan broj zaposlenih je 135, od kojih je 82 stalno zaposleno. Nema tereta nad imovinom.

7. AKTUELNI STATUS

Vlada Crne Gore je Zaključkom sa sjednice od 27.12.2012. godine prihvatila predlog koji su dostavili Ministarstvo finansija, Ministarstvo rada i socijalnog staranja i Ministarstvo održivog razvoja i turizma u vezi sa rješavanjem pitanja zaposlenih.

Vlada Crne Gore je donijela Zaključak da se za 82 zaposlena HTP „Onogošt“ AD Nikšić u stečaju odobre sredstva u iznosu od 5.600€ po zaposlenom kroz realizaciju socijalnog programa i da će sredstva biti isplaćena na teret sredstava koja potražuje Poreska uprava, nakon što ista budu naplaćena kroz stečaj prodajom imovine.

Kompanija "Sato" iz Podgorice je na nadmetanju u Privrednom sudu od 19.4.2013.godine kupila hotel "Nikšić" za 2.300.000€, koji je prvobitno procijenjen na 2.000.000€. Počela je rekonstrukcija, a planirani rok za završetak građevinskih radova je mart 2014.godine. Hotel će u ponudi za 2014.godinu imati 104 sobe i 16 apartmana kategorije 3***PLUS zvjezdice. Planirani iznos investicije je 1.200.000€.

11 oktobra o.g. raspisan je sedmi po redu oglas za prodaju hotela "Teuta" po cijeni od 8 miliona eura, hotela "Onogošt" po cijeni od 4 miliona eura i kafane u Šavniku po cijeni od 8 hiljada eura. Rok za dostavu ponuda je 09.12.2013.godine. Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Investiciono razvojni fond razmatraju mogućnost aktiviranja hotela „Onogošt“. U predstojećem

periodu će se inicirati priprema procjene vrijednosti imovine, kao i formulisanje biznis plana sa predlogom modela valorizacije.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog hotelsko-turističkog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 111
- prosječna mjesečna bruto zarada – 480,90€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 35.976,29€

3.6.TUP „Brskovo“ Bijelo Polje

KATEGORIJA HOTELA “BIJELA RADA”: 2 zvjezdice**
KAPACITET: 10 smještajnih jedinica sa 20 kreveta

1.KOMPANIJA: AD TUP „Brskovo“ Bijelo Polje (hotel “Bijela rada”, restoran “Kisjele vode”, restoran “Ribarevine” u izgradnji i kafana “Tomaševo”)

2.UDIO KOJI JE NA PRODAJU PUTEM JAVNOG NADMETANJA

Hotel „Bijela rada“, list nepokretnosti br.418 KO Bijelo Polje. Korisna površina objekta je 6.359 m², sa zemljištem od 1.340m², procijenjena vrijednost iz avgusta 2008.godine je 4.486.613€.

3.KLJUČNE INFORMACIJE ZA OBJEKTE

Opis kompanije: AD TUP „Brskovo“ Bijelo Polje je turističko-ugostiteljsko preduzeće koje objedinjuje turističku ponudu bijelopoljskog područja. Ovo preduzeće posjeduje sljedeću imovinu:

Hotel “Bijela rada” je u funkciji i radi tokom cijele godine. U značajnoj mjeri je izvršena adaptacija i rekonstrukcija unutrašnjeg dijela hotela, sa kapacitetom od ukupno 72 sobe (u funkciji su 32 sobe), u funkciji su i tri zasebna restorana, press centar koji se po ugovoru u toku zimske sezone daju na korišćenje Pravnom i Ekonomskom fakultetu u Bijelom Polju. Menadžment sprovodi program smještaja studenata te je ušao u program razvoja opštine kroz javno partnerstvo za adaptaciju neiskorišćenog dijela za smještaj studenata u Bijelom Polju. Pripadajuće restorane i press centar menadžment redovno izade za organizacija različitih vrsta skupova, seminara i dr.

U periodu 1.januar -1.oktobar 2013. godine po osnovu boravišne takse za goste hotela “Bijela rada” je uplaćeno 207,60€.

Izvještaj o poslovanju: Stečaj je pokrenut 12.09.2006. godine.

Zaposleni u TUP „Brskovo“: Na dan otvaranja stečaja bilo je ukupno 32 radnika, od kojih su nakon otvaranja stečaja 2 radnika penzionisana, a 2 radnika su podigla otpremninu. Po Planu reorganizacije, radnici su angažovani na rad nakon otvaranja stečajnog postupka i to: 31 radnik i 4 pripravnika shodno Vladinom programu, što ukupno čini 35 radnika, sa povećanjem broja sezonskih radnika po ugovoru za 25. Stečajni dužnik obavlja djelatnost tokom sprovođenja plana, a plan reorganizacije sprovodi menadžment stečajnog dužnika. Usvojenim planom reorganizacije nije predviđena prodaja stečajnog dužnika.

4.POTENCIJAL RAZVOJA – Valorizacija imovine ovog preduzeća stvorila bi mogućnost za dalji razvoj turizma i njegovo uspostavljanje na nivo prethodnih godina. Time bi se obezbijedio adekvatan i sveobuhvatan razvoj ove destinacije u turistički kompleks visokog nivoa, koji će nuditi niz aktivnosti za odmor i rekreaciju na način koji je konceptualno, estetski, funkcionalno i ekološki u skladu i harmoniji sa prirodnim ljepotama i ekološkim bogatstvom Bijelog Polja i izletišta Kisjele vode.

Shodno smjernicama DUP-a “Centralna zona Bijelo Polje” na postojećem hotelu “Bijela rada” moguće je izvršiti intervencije u cilju poboljšanja uslova korišćenja i funkcionisanja kao i dopune sadržaju u okviru zadate namjene i to u postojećim gabaritima ili kroz moguću nadogradnju nižeg dijela hotela do spratnosti P+3.

3.7.Hotel “Šavnik” i hotel “Boan” Šavnik

HOTEL “ŠAVNIK” – POSLEDNJA KATEGORIJA: 1* zvjezdica; kapacitet - 29 smještajnih jedinica sa 46 kreveta;

HOTEL “BOAN” – POSLEDNJA KATEGORIJA: 1* zvjezdica; kapacitet - 14 smještajnih jedinica sa 37 kreveta;

Hotel “Šavnik” Šavnik

1.OSNOVNE INFORMACIJE

Hotel “Šavnik” u Šavniku je bio dio HTP “Onogošt” Nikšić. 2007. godine hotel “Šavnik” je prodat kompaniji “Maresco Company” iz Budve, a poslovao je u sastavu DOO “Maresco Travel”.

Zbog neizmirenih obaveza po osnovu kreditnog zaduženja na 4.000.000€ hotel je preuzela Hipo Alpe Adria banka. U hotelu je uveden stečaj u februaru 2012.godine. Prema posjedovnom listu vlasnik hotela je kompanija “Maresco Company” iz Budve.

Do sada nije bilo objava za prodaju imovine.

Procijenjena vrijednost objekata i pripadajuće opreme: 391.377,60€.

2.AKTUELNI STATUS

Hotel Šavnik je u funkciji povremeno, uglavnom tokom ljetnje turističke sezone. Prema poslednjoj kategorizaciji od 11.5.2009.godine hotel je posjedovao 29 smještajnih jedinica sa 46 kreveta. Prema informacijama dobijenim od stečajnog upravnika broj zaposlenih je 8.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Investiciono razvojni fond razmatraju mogućnost ponovnog stavljanja hotela u funkciju. U predstojećem periodu će se inicirati priprema procjene vrijednosti imovine, kao i formulisanje biznis plana sa predlogom modela valorizacije.

Hotel “Boan” Šavnik

1.OSNOVNE INFORMACIJE

Mali hotel “Boan” u Šavniku nije u funkciji. Ranije je bio dio kompanije HTP “Onogošt”, a kupljen je od strane kompanije “Maresco Company” iz Budve i poslovao je u sastavu DOO “Maresco Travel”.

Prema posjedovnom listu vlasnik hotela je kompanija “Maresco Company” iz Budve. Do sada nije bilo objava za prodaju imovine.

Procijenjena vrijednost objekata i pripadajuće opreme: 317.584,35€.

2.AKTUELNI STATUS

Hotel "Boan" u Šavniku nije u funkciji. Posjedovao je standard 1* zvjezdica, kapacitet od 14 smještajnih jedinica odnosno 12 soba i 2 apartmana sa ukupno 37 kreveta, a prema poslednjoj kategorizaciji izvršenoj 10.4.2008.godine. Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Investiciono razvojni fond razmatraju mogućnost ponovnog stavljanja hotela u funkciju. U predstojećem periodu će se inicirati priprema procjene vrijednosti imovine, kao i formulisanje biznis plana sa predlogom modela valorizacije.

4.NEAKTIVNI KAPACITETI U HOTELSKO-TURISTIČKOJ PRIVREDI

4.1.Hotel "Lipka" Kolašin

KATEGORIJA (poslednja validna): 4** zvjezdice**
KAPACITET: 87 smještajnih jedinica sa 138 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Prodavac: Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore

Kupac: „Beppler investments limited“ Limasol, Kipar

Datum zaključenja Ugovora: 02.8.2006.godine

Kupoprodajna cijena: 750.000€

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod prodaje imovine

Komisija za aukciju objavila je javni poziv za prodaju nekadašnjeg hotela „PIO“ u Kolašinu, koji je bio u vlasništvu Republičkog fonda penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore i sprovela postupak aukcijske prodaje u skladu sa Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javne aukcije na kojoj je „Beppler Investments Limited“ iz Limasola, Kipar proglašen kupcem. **Privatizovana imovina obuhvata** 100 % imovine, odnosno hotel „PIO“, tada objekat u izgradnji, upisan u Listu nepokretnosti br.877 od 28.4.2006. godine na kp.br. 339 KO Kolašin i pripadajuće zemljište na kp.br. 173/3.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Obaveza investiranja u iznosu ne manjem od 1.000.000€ u roku od 3 godine, kojim će hotel „PIO“ ispunjavati standard za hotele sa 3*** zvjezdice.
- **Opterećenje** – Neposjedovanje dozvole za gradnju od strane Prodavca. Kupac je upoznat sa Opterećenjem i prihvata obavezu da snosi sve troškove u vezi sa otklanjanjem istog.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – DA. Hotel je otvoren 21.maja 2008.godine.

3.AKTUELNI STATUS

Hotel „Lipka“ je standarda 4**** zvjezdice, a kapaciteta 72 sobe i 12 apartmana sa ukupno 138 kreveta, a prema poslednjoj kategorizaciji izvršenoj 144.2008.godine. Hotel „Lipka“ je 2011.godine proglašen za najbolji hotel u kontinentalnom dijelu Crne Gore na dodjeli "Wild Beauty Award 2011“.

Prva banka je u maju 2012.godine preuzela hotel „Lipku“ u vlasništvo po osnovu neplaćenog kredita od strane kompanije „Beppler&Jacobson“ i hotel od tada nije u funkciji. Od novembra 2012.godine Prva banka je na svom sajtu objavila oglas za prodaju nepokretnosti. Prema

informacijama dobijenim od strane Prve banke, u toku je spor oko inventara i statusa radnika. U ovom trenutku se traži novi Kupac, a paralelno se vode pregovori sa nekoliko kompanija za davanje u zakup hotela „Lipka“.

Posljednja uplata po osnovu boravišne takse za goste hotela „Lipka“ je izvršena 14.9.2011.godine, a iznosila je 1.417,60€ (za avgust 2011. godine). Dug po osnovu obračunate boravišne takse, za period septembar-april 2012.godine iznosi oko 8.000€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore poslovanje ovog preduzeća u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 37

4.2.Hotel „Rožaje“ i motel „Turjak“ A.D. Rožaje

HOTEL „ROŽAJE“ - KATEGORIJA: /
KAPACITET: 34 smještajne jedinice sa 58 kreveta

1.IMOVINA

HOTEL „ROŽAJE“- površine 2.308 m² na kp. 1254/1 KO Rožaje, u ukupnoj površini zemljišta od 3.675m²

MOTEL „TURJAK“- u rekonstrukciji – površine 4.864 m², a nalazi se na kp.1127 i 1128 KO Rožaje

1.1.PRELIMINARNA PROCJENA VRIJEDNOSTI UKUPNE IMOVINE

Ukupna vrijednost privremeno oduzete imovine preduzeća „Tajson“ DOO, „Turjak“ AD, „Kristal“ AD, „Daut&Daut“ DOO i „M Petrol“ DOO iz Rožaja je 28.668.161€.

Na ponovljenoj licitaciji u februaru 2013.godine, Uprava za imovinu Crne Gore je hotel „Rožaje“ nudila u mjesečni zakup po početnoj cijeni od 9.900€.

2.PROBLEMI

Izveštaj o preduzećima: Imovina je rješenjem Višeg Suda u Bijelom Polju Kris. br. 5/11, privremeno oduzeta jer je postoji sumnja da je pribavljena nezakonito. Ovim rješenjem zabranjeno je raspolaganje, opterećenje i otuđenje imovine i nepokretnosti privrednih društava od kojih je privremeno oduzeta imovina.

Status imovinskih odnosa: Sva imovina preduzeća je intabulirana poslovnim bankama, kao sredstvo obezbjeđenja za vraćanje duga za uzete kredite, koji kod svih preduzeća koji su predmet izuzete imovine iznose cca.10.000.000€. Preduzeća imaju ogromne dugove prema dobavljačima, u dugom periodu nisu izmirene plate radnicima, a obaveze prema državi po osnovu PDV-a, poreza na dobit i poreza i doprinosa na plate iznose 648.377€.

3.AKTUELNI STATUS

Za hotel „Rožaje“ je 09.07.2013.godine izdato odobrenje za rad, a još uvijek nije podniet zahtjev za dobijanje kategorije. Hotel je kapaciteta 34 smještajne jedinice, od čega 32 sobe i 2 apartmana sa ukupno 58 kreveta. Motel „Turjak“ nije u funkciji.

Uprava za imovinu je 17.6.2013.godine zaključila Ugovor o zakupu sa firmom R&D-ŠPED iz Rožaja, a čime je u zakup dat hotel "Rožaje" po cijeni od 1.500€ na mjesečnom nivou. Ugovor o zakupu je na snazi do okončanja sudskog postupka. Zakupac se obratio Upravi za imovinu sa zahtjevom da ga oslobodi plaćanja zakupa jer u ovom trenutku hotel posluje sa gubicima.

Prostorno urbanistički plan Rožaja predviđa da je potrebno razvijati smještajne kapacitete srednjeg i visokog standarda. Kod lokacija u području izvan naselja potrebno je da gustina korišćenja prostora iznosi maksimalno 120 kreveta/ha.

Prema informacijama iz LTO Rožaje, od privatizacije HTP "Rožaje" po osnovu boravišne takse za goste hotela "Rožaje" nije izvršena nijedna uplata, a po tom osnovu je bio blokiran račun hotela "Rožaje" na iznos od 4.439,00€. Motel "Turjak" je od privatizacije u fazi rekonstrukcije, pa nije bilo osnova za obračun boravišne takse.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje hotela „Rožaje“ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 4
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 106,56€

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje motela „Turjak“ i izmirivanje poreskih obaveza u 2012.godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 2
- iznos plaćenog poreza na dobit – 238,54€

4.3. Hotel „Jezera“ Žabljak

KATEGORIJA (POSLEDNJA VALIDNA): 2 zvjezdice**

KAPACITET: 69 smještajnih jedinica sa 149 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: Ski centar „Durmitor“ u stečaju, Žabljak

Kupac: „THE HOTEL MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT“ Lihtehštajn

Datum zaključenja Ugovora: 15.5.2004.godine

Kupoprodajna cijena: 1.500.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Privredni sud u Bijelom Polju je 28.02.2004.godine objavio Međunarodni tender za prodaju hotela "Jezera" na Žabljaku. Privredni sud u Bijelom Polju je ovlastio stečajnog upravnika da sa Kupcem zaključi Ugovor o kupoprodaji. Aneksom br.1 od 09.6.2004.godine ugovarači su izmijenili odredbe Ugovora o kupoprodaji hotela „Jezera“ u pogledu roka plaćanja ugovorene prodajne cijene. **Privatizovana imovina obuhvata** prava svojine na nepokretnosti na kp.br.3259/1 KO Žabljak I, parcela površine 22.713m² na kojoj se nalazi hotel „Jezera“ sa 17 renta vila (izgrađen 1978. godine) ukupne površine 1.180m² i sa pripadajućim inventarom.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Ugovorom je predviđeno da Kupac investira iznos od 3.900.000€ i renovira ga prema rokovima i dinamici definisanoj Programom renoviranja investicija. Ugovorom Kupac je dužan da u roku od 5 godina u svemu ispuni obaveze navedene u Biznis planu i Socijalnom programu.
- **Socijalni program** – Ugovorom Kupac je dužan da zadrži u radnom odnosu na određeno vrijeme od 5 godina sve zaposlene.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 36.

3.AKTUELNI STATUS

Rekonstrukcija hotela „Jezera“ na Žabljaku do danas nije započeta. Kupac je dostavio informaciju u kojoj se navodi spremnost za realizaciju investicije, a da ista između ostalog zavisi od usvajanja Izmjena i dopuna DUP-a Žabljak kojim će biti definisana predmetna lokacija. PUP-om Žabljak preporučeno je da kapacitet pojedinačnih hotela na Žabljaku bude 25-80 soba.

Shodno Zaključku Vlade Crne Gore br.06-104/7 od 09.5.2013.godine, prema uputstvu Sekretarijata za razvojne projekte u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, zakonski zastupnik Ski centra “Durmitor” u stečaju, otpočeo je aktivnosti na raskidu Ugovora za hotel “Jezera” na Žabljaku. Vlada Crne Gore je 3.oktobra o.g. usvojila Informaciju koju je pripremio Sekretarijat za razvojne projekte kojom je predloženo da se razmotri mogućnost pripreme Aneksa kojim će se definisati novi rokovi za realizaciju investicije i raskidne klauzule.

Sekretarijat za razvojne projekte je objavio šoping metodu za imenovanje sudskog vještaka koji će sačiniti Izvještaj o šteti nastaloj po osnovu nerealizovanih obaveza iz Ugovora o kupoprodaji hotela „Jezera“ i Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju hotela „Planinka“. Donešena je Odluka o izboru i rok za izradu izvještaja je 11.decembar o.g.

Od 2008.godine hotel “Jezera” nije u funkciji pa nije bilo osnova za obračun i naplatu boravišne takse. Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 36
- prosječna mjesečna bruto zarada – 39,62€* (obračun je rađen za prvih 6 mjeseci 2012. godine za koje je dostavljen IOPPD obrazac)
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 1.980,47€**

4.4. Hotel i skijalište „Lokve“ Berane

RAZMATRA SE MODEL STAVLJANJA U FUNKCIJU PREKO IRF-A

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: Vlada Crne Gore

Kupac: DOO "HTP Ariana" Berane

Datum zaključenja Ugovora: 03.01.2007.godine i 01.02.2007.godine

Kupoprodajna cijena: 523.000€ (I ugovor: 218.000€ i II ugovor: 305.000€)

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Na osnovu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uslovima i postupku kupovine imovine Republike Crne Gore obveznicama devizne štednje građana, a u skladu sa sprovedenim postupkom i proglašenjem kupca od strane Komisije za prodaju, na javnom nadmetanju održanom 25.12.2006.godine. Ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti 03.01.2007.godine DOO HTP „Ariana“ Berane kupila je depadans hotela "Lokve". Ugovorom o kupoprodaji od 01.02.2007.godine HTP „Ariana“ Berane kupila je hotel i zemljište.

Privatizovana imovina obuhvata hotel Hotel „Lokve“ sa depadansom ukupne površine 2.221m², na kp.br. 145/14/1/1 i kp.br. 145/14/1/2. U ovu imovinu spadaju i dvorište površine 2.279m², kp.br.145/14/1/2 i livade površine 20.000m², kp.br.145/14/1/1 i pašnjak površine 1.090m², kp.br. 145/13/2/1, sve upisano u posjedovni list broj 1401 KO Polica, Berane. Pored navedenih nepokretnosti, kupac je kupio i pokretnu imovinu Ski centra "Lokve" Berane i to žičaru, ski-lift i tabač snijega.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca¹⁸

- **Investicioni program 2013** – nova planirana ulaganja – kredit: 850.000€
- **Biznis plan** – Karakter investicije: ulaganje u osnovna i obrtna sredstva. Cilj investiranja: izgradnja kapaciteta i valorizacija resursa. Nakon završetka rekonstrukcije hotela, a u sklopu istog, planirana je izgradnja i SPA centra: finska sauna, tursko kupatilo, bazen za rashlađivanje.
- **Socijalni program** – Nakon realizacije projekta, planirano je da stalno bude zaposleno 20 lica. Radi potrebe sezone, procjene su da će hotel zapošljavati još 10 radnika. Za 20 novozaposlenih lica potrebno je izdvojiti 130.049,80€ godišnje. Međutim, zbog potrebe zapošljavanja dodatnih radnika u toku sezone u ovom investicionom programu, izvršiće se projekcija zarada u iznosu od 144.000€ na godišnjem nivou.

¹⁸ Investicioni program, biznis plan i socijalni program nisu djelovi osnovnog ugovora, ali kompanija ima Investicioni program od 2013.godine

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** - DA, veći dio rekonstrukcije hotela je urađen, kao i rekonstrukcija restorana i kafane.
- **Izvršenje Biznis plana** – NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – NE

3. AKTUELNI STATUS

Hotel „Lokve“ sa skijalištem nije u funkciji od 2005. godine. Skijalište je u zimskoj sezoni 2012/2013 bilo dato u zakup kompaniji „Nord Travel“. Postoji izraženo interesovanje nekoliko kompanija za zakup i stavljanje u funkciju skijališta „Lokve“ u sezoni zima 2013/2014.

Investiciono razvojni fond i Ministarstvo održivog razvoja i turizma razmatraju mogućnost stavljanja u funkciju hotela sa skijalištem. U predstojećem periodu će se inicirati priprema procjene vrijednosti imovine, kao i formulisanje biznis plana sa predlogom modela valorizacije.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 1
- prosječna mjesečna bruto zarada – 310,42€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 423,30€

4.5. HTP „Vektra Boka“ Herceg Novi

U FUNKCIJI JE DIO KAPACITETA HOTELA „PLAŽA“, A NIJESU U FUNKCIJI HOTELI „TAMARIS“ I „IGALO”

PLANIRANI KAPACITET: Hotel „Plaža” - min 4** zvjezdice, max 210 smještajnih jedinica sa 450 kreveta;**

Hotel „Tamaris” - min 4** zvjezdice, max 100 smještajnih jedinica sa 210 do 220 kreveta**

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: Fond za razvoj Republike Crne Gore, Fond za penzijsko i invalidsko osiguranje Republike Crne Gore i Zavod za zapošljavanje Crne Gore

Kupac: „Vektra Montenegro” AD Podgorica

Datum zaključenja Ugovora: 10.12.2007. godine

Kupoprodajna cijena: 22.202.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja u ime Prodavca objavila je javni tender za prodaju akcija u HTP „Boka” AD Herceg Novi 26.01.2007. godine. Ugovor za prodaju 59,4516% akcijskog kapitala društva HTP „Boka” AD Herceg Novi zaključen je u decembru 2007. godine, a izmijenjen Aneksom br.1 od 07.10.2011. godine. **Privatizovanu**

imovinu, u koju je prema Investicionom programu trebalo investirati, čine hoteli "Plaža", "Tamaris", "Igalo" i "Stara Boka" u Herceg Novom.

1.3.UGOVOR

1.3.1 Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Prema prvobitnom Investicionom programu Kupac je bio dužan da investira 50.000.000,00€ u roku od tri godine. Aneksom br.1 dat je Novi investicioni program, koji podrazumijeva obavezu Kupca da investira 64.000.000€, a rok za realizaciju je tri godine od dana usvajanja urbanističkog projekta za svaki projekat pojedinačno.
- **Socijalni program** –Kupac se obavezuje da zadrži u Kompaniji u periodu od tri godine u radnom odnosu zadržati stalno zaposlene (83), odnosno da do raskida radnog odnosa može doći jedino sporazumno.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1 Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 160.

3.AKTUELNI STATUS

Za **hotel "Plaža"** izdati su UTU uslovi br.04-2142/10 od 27.5.2010.godine, a u funkciji je manji broj rekonstruisanih apartmana. Urbanističkim projektom za lokaciju hotela "Plaža" predviđena je izgradnja hotela kategorije sa minimum 4**** zvezdice, sa maksimum 210 smještajnih jedinica odnosno 450 kreveta.

Za **hotel "Tamaris"** su izdati UTU uslovi br.04-780/1-10 od 17.3.2010.godine i donešeno Rješenje o rušenju br.05-1066/2 od 01.4.2010.godine. Urbanističkim projektom za "Tamaris" predviđena je izgradnja hotela visoke kategorije sa minimum 4**** zvezdice odnosno sa max. 100 smještajnih jedinica što daje mogućnost broja kreveta od 210 do 220.

Za **hotel "Igalo"** je izabrano idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje na međunarodnom tenderu iz 2010.godine.

Počev od jula 2013.godine održan je niz sastanaka s predstavnicima Kupca, NLB banke i Vlade Crne Gore. U toku su aktivnosti na prevazilaženju problema i pronalaženju modela za realizaciju investicije u hotele. U tom cilju u toku je priprema istraživanja o isplativosti koju sačinjava TPA Horvat.

Prema informacijama iz LTO Herceg Novi, poslednji put je za hotel „Plaža“ boravišna taksa obračunata u septembru 2013.godine, u iznosu od 2.369,50€ i ista nije plaćena. Poslednji uplata po osnovu boravišne takse za hotel „Tamaris“ je bila u oktobru 2008.godine u iznosu 218€, a za hotel „Igalo“ u oktobru 2008.godine u iznosu od 21,20€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 160

- prosječna mjesečna bruto zarada – 668,93€* (obračun je rađen za prvih 10 mjeseci 2012. godine za koje je dostavljen IOPPD obrazac)
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 159,24€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 2.164,22€

4.6. Hotel "Berane" Berane

KATEGORIJA (POSLEDNJA VALIDNA): 1* zvjezdica
KAPACITET: 69 smještajnih jedinica sa 99 kreveta

1. OSNOVNE INFORMACIJE

Hotel Berane je dio bivšeg preduzeća HTP "Berane" u čijem sastavu su bili i hoteli "Komovi" i "Lokve", kao i motel "Gradina". Imovinu bivšeg HTP "Berane" vrijednu oko 80.000€ je 2003. godine privatizovala kompanija Euroturist GMBH iz Bijelog Polja. U vlasništvu ovog preduzeća, pored hotela "Berane", nalazili su se i Gradska kafana "Korzo", Ski centar "Lokve", hotel "Komovi" u Andrijevi i kafana "Putnik" na Rudešu.

Zbog neizmirenih dugovanja po osnovu kredita 2005. godine hotel je preuzela Atlasmont banka koja ga je na 3 po redu oglasu prodala kompaniji Monte Invest po cijeni od 200.000€. Posljednja promjena vlasništva dogodila se 2007. godine, kada je hotel otkupilo nekoliko partnera, a trenutno je hotel u vlasništvu kompanije D.O.O. S.V.V.P—GROUP iz Berana.

Procijenjena vrijednost imovine: 1.850.000€.

2. AKTUELNI STATUS

Hotel "Berane" u Beranama je van funkcije. Površina hotela je 1.000m², ima 3 sprata, a nalazi se na zemljištu od 17.000m². Hotel Berane je imao kapacitet od 66 soba i 3 apartmana, odnosno 99 kreveta, kategoriju 1* zvjezdica. Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Investiciono razvojni fond razmatraju mogućnost ponovnog stavljanja hotela u funkciju. U predstojećem periodu će se inicirati priprema procjene vrijednosti imovine, kao i formulisanje biznis plana sa predlogom modela valorizacije.

Prema riječima vlasnika postoji spremnost za prodaju hotela, a po cijeni od 1.850.000€.

Prema informacijama iz LTO Berane ne postoje podaci kada je poslednji put obračunata i uplaćena boravišna taksa za hotel "Berane".

4.7. Hotel „Plavsko jezero“ Plav

PODNEŠEN ZAHTJEV ZA POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA
KAPACITET: 122 smještajne jedinice

1. OSNOVNE INFORMACIJE

Hotel „Plavsko jezero“ Plav koji je dio bivšeg HTP "Plavsko jezero" nije u funkciji dugi niz godina. Pod HTP "Plavsko jezero" bilo je još nekoliko značajnih turističkih objekata: Gradska kafana,

restoran "Ribarska", kafana "Brvnara", Restoran "Vodenica" na Ali-pašnim izvorima, Motel "Bor" Gusinje, motel "Sjekirica" u MZ Murino.

"Plavsko jezero" AD privatizovala je kompanija "Jastreb" i to kupovinom akcija na berzi 02.02.2006.godine po cijeni od 79.655,05€.

Postoje dvije zgrade hotela. Stara zgrada hotela koja je renovirana nakon privatizacije, ali nije stavljena u funkciju, a kapaciteta je 36 soba. Nova zgrada hotela je u jako lošem stanju, a kapaciteta je 86 soba.

Novi vlasnik je kupovinom preuzeo i obavezu rješavanja pitanja radnika, i ulaganja u obnovu hotela, njegovo stavljanje u funkciju, međutim, desilo se po mnogima i očekivano, dio imovine je prodat, dok je dio založen i trenutno je pod hipotekom.

2. AKTUELNI STATUS

Hotel nije u funkciji. Stečajni upravnik kompanije "Jastreb", kao vlasnika većinskog dijela akcija kompanije "Plavsko jezero" AD, je prethodnog mjeseca podnio zahtjev za pokretanje stečaja nad "Plavsko jezero" AD kod Privrednog suda u Bijelom Polju, a s obzirom da postoje zaostale neizmirene obaveze.

Prema informaciji iz LTO Plav, ne postoje zvanični podaci o poslednjem obračunu i naplati boravišne takse za hotel "Plavsko jezero".

5. PROJEKTI U PRIPREMI U HOTELSKO-TURISTIČKOJ PRIVREDI

5.1. Hotel „Mediteran“ Ulcinj

PLANIRANA KATEGORIJA: 4-5***** zvjezdica

PLANIRANI KAPACITET: 271 smještajna jedinica sa 542 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD u stečaju, Ulcinj

Kupac: „Bećović Management Group“ Čikago

Datum zaključenja Ugovora: 25.7.2005.godine

Kupoprodajna cijena: 940.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Hotel „Mediteran“ Ulcinj je privatizovan prodajom od strane HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj u stečaju putem međunarodnog tendera za prodaju hotela, koji je Privredni sud objavio 26.4.2005.godine. Ugovor o kupoprodaji hotela potpisan je 25.7.2005.godine, Aneks I od 06.02.2006.godine kojim su izvršene izmjene u dijelu koji se odnosi na utvrđivanje lokacije, k.p. na kojim su upisane i broja lista nepokretnosti i Aneks II od 13.11.2006.godine kojima se preciznije definiše predmet kupoprodaje, u smislu označavanja tačnih katastarskih brojeva i površina parcela i objekata, kako bi se ovim označavanjem omogućilo sprovođenje postupka uknjižbe stvarnih prava Kupca stečenih na osnovu Ugovora o kupoprodaji kod te Uprave, što je djelimično i završeno. **Privatizovana imovina obuhvata** kompleks površine 18.234m² na kojem se nalaze: Centralni objekat, spratnosti P+2, ukupne korisne površine 4.322m²; Smještajne jedinice, spratnosti P+2, kapaciteta 243 sobe sa 503 kreveta; zgrada „Titograd“ – 1.356m², zgrada „Dubrovnik“ – 672m², zgrada „Opatija“ – 1.435m², zgrada „Beograd“ – 1.745m², zgrada „Cetinje“ – 748m², zgrada „Skoplje“ – 1.029m², zgrada „Ljubljana“ – 1.029m², zgrada „Sarajevo“ – 756m², zgrada „Zagreb“ – 756m², objekat kafane „Kula“, ukupne površine cca 186m².

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Kompanija je bila u obavezi da investira u hotel „Mediteran“ iznos od 6.150.000€ i renovira ga u roku ne dužem od 3 godine.
- **Socijalni program** – Kompanija je dužna da, u roku od 5 godina od dana primopredaje preuzme 49 radnika, i da ih zadrži u radnom odnosu na određeno vrijeme od 5 godina od dana preuzimanja.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Broj zaposlenih je 38.

3. AKTUELNI STATUS

Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju koju je pripremio Sekretarijat za razvojne projekte na sjednici od 3. oktobra o.g. sa Zaključkom prema kojem se nakon usvajanja UP za lokaciju hotela „Mediteran“ očekuje priprema Aneksa kojim će novi rok za realizaciju investicije biti ljeto 2016.godine. Usvajanje UP za lokaciju hotela „Mediteran“ se očekuje u februaru o.g.

Nacrtom UP „Mediteran“ planirana kategorija hotela i kompleksa u cjelini je 4-5***** sa kapacitetom od 271 smještajne jedinice i 542 kreveta.

Prema informacijama iz LTO Ulcinj, u periodu 1.januar - 1.oktobar 2013.godine za hotel „Mediteran“ ja naplaćena boravišna taksa u iznosu od 9.641€.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sledećim podacima:

- broj zaposlenih - 38
- prosječna mjesečna bruto zarada – 337,40€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 14.474,55€

5.2. Hotel „Galeb“ Ulcinj

PLANIRANI KAPACITET: 360 smještajnih jedinica sa 763 kreveta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD u stečaju, Ulcinj

Kupac: „Rokšped“ DOO Podgorica

Datum zaključenja ugovora: 05.9.2006. godine

Kupoprodajna cijena: 5.750.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Hotel „Galeb“ je privatizovan prodajom aktive društva HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD u stečaju, putem međunarodnog tendera za prodaju hotela objavljenog 26.4.2006.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** hotel „Galeb“ sa Renta Vilama, pomoćnim prostorijama i pripadajućim inventarom, kao i zemljište površine 20.318m². Pomenuta imovina je upisana u Listu nepokretnosti 4488 i 976 KO Ulcinj, kp.br. 3524/26 ukupne površine 20.318 m² i kp.br.3563/31 površine 3.981m².

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Shodno Investicionom programu Kupac je dužan da investira u hotel „Galeb“ iznos od 15.399.790€ i to do 31.10.2010.godine.
- **Socijalni program** - Ugovorom se Kupac obavezao da preuzme 61 zaposlenog kao i da ih zadrži u radnom odnosu na određeno vrijeme od pet godina. Aneksom br.1 Ugovora izvršene su izmjene Ugovora, koje glase: „Da preuzme u radni odnos na neodređeno

vrijeme, računajući od dana preuzimanja u skladu sa ovim članom sve zaposlene kod Prodavca koji su navedeni u spisku zaposlenih, koji čini prilog broj 2 Ugovora“.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa – NE**
- **Izvršenje Socijalnog programa – NE**

3. AKTUELNI STATUS

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 05.4.2013.godine. Planirani kapacitet je hotel sa pratećim sadržajima i garažama ukupne površine 46.935m², sa 360 soba odnosno 763 kreveta.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3 oktobra o.g. usvojila Informaciju sa Zaključkom da Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte u koordinaciji prate status investicije i u roku od 3 mjeseca informišu Vladu Crne Gore o aktivnostima kompanije u cilju pronalaska partnera za realizaciju investicije.

Prema informacijama iz LTO Ulcinj, hotel „Galeb“ nije u funkciji, odnosno objekat je porušen već duže vrijeme, pa stoga nije bilo osnova za obračun i naplatu boravišne takse, a ne postoje podaci iz vremena pred-privatizacije.

5.3. Hotel “Grand Lido i Apartmani Lido” Ulcinj

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj

Kupac: Capital Estate DOO, Budva

Datum zaključenja Ugovora: 15.11.2006.godine

Kupoprodajna cijena: 10.800.000€

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Stečajni upravitelj je 25.7.2006.godine objavio Međunarodni tender za prodaju hotela “Grand Lido i Apartmani Lido”. Ugovor o kupoprodaji hotela “Grand Lido i Apartmani Lido” zaključen je 15.11.2006.godine, a izmijenjen i dopunjen Aneksom br.1 od 14.9.2007.godine i Aneksom br.2 od 22.10.2007.godine. **Privatizovana imovina obuhvata** 100% imovine odnosno kompleks površine 92.608m² zabilježen u listu nepokretnosti 2018 KO Donji Štoj.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** - Kupac će investirati iznos od 37.957.000€ i renovirati ga prema rokovima i dinamici iz biznis plana a koja ne može biti duža od tri godine za kompletno ispunjenje investicione obaveze.
- **Socijalni program** – Ugovorom je propisano da Kupac preuzme sve zaposlene, i to 65 zaposlenih, a koji su na dan raspisivanja Medjunarodnog tendera bili zaposleni u hotelu i administraciji i da ih da zadrži u radnom odnosu na određeno vrijeme od pet godina.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE. Investirano u iznosu od 1.318.679,00€, što je konstatovano Aneksom br.3
- **Izvršenje Socijalnog programa** - /

3.AKTUELNI STATUS

Planska dokumentacija za lokaciju “Hotel Grand Lido i Apartmani Lido” je usvojena 2010.godine. Stari hotel je srušen u martu 2013.godine. Dalje investicione aktivnosti još uvijek nijesu preduzete. Otvoreno pitanje je ekološko pitanje za Port Milenu.

Prema informacijama iz LTO Ulcinj, za hotel “Grand Lido i Apartmani Lido” boravišna taksa je poslednji put naplaćena u 2007.godini u iznosu od 9.246€.

5.4.Lokacija bivšeg hotela “Jadran” Ulcinj

PLANIRANA KATEGORIJA: 4** zvjezdice**

PLANIRANI KAPACITET: 200 kreveta

1.STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1.Opšti podaci

Zakupodavac: JP „Morsko dobro“ Crne Gore

Zakupac: “Star of Montenegro” DOO Ulcinj

Datum zaključenja Ugovora: 20.12.2008.godine

Cijena zakupa: 25.455€/godišnje

Trajanje zakupa: 30 godina

1.2.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Metod

Ugovor o dugoročnom zakupu 25.455m² zemljišta na poluostrvu Ratislava u opštini Ulcinj je zaključen 20.12.2008.godine. Nakon toga zaključeni su i Aneks br.1 od 15.6.2009, Aneks br.2 od 26.8.2010. godine i Aneks br.3 od 26.9.2011.godine.

Predmet zakupa je dio morskog dobra u opštini Ulcinj koji zahvata prostor koji je zahvatala lokacija nekadašnjeg hotela “Jadran” površine cca.25.455m², obuhvatajući k.p. 3574, 3572,

3571, 3570, 3622, 3620 i 3566/2 KO Ulcinj, k.p.3573 KO Ulcinj, 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 4 godine od stupanja na snagu Ugovora, godišnja naknada za korišćenjeorskog 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.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Korisnik se obavezao da će izvršiti ulaganja koja se procjenjuju na iznos od 33.000.000€, i da će započeti radove na izgradnji u roku od 3 mjeseca od dobijanja građevinske dozvole, kao i da će završiti sve tri faze investicije u roku od 33 mjeseca od dobijanja građevinske dozvole.
- **Socijalni program** – Nije definisan

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza zakupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Nije definisan.

3.AKTUELNI STATUS

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" usmjeravaju rješenje ka formiranju turističkog kompleksa visoke kategorije odnosno 4-5***** zvjezdica. Planirani kapaciteti su 150 kreveta u hotelu i 100 kreveta u depadansima, što prema važećim standardima odgovara kategoriji od max 3*** zvjezdice. Predviđa se smanjenje kapaciteta na ukupno 200 kreveta, kako bi kategorija bila 4**** zvjezdice. Kupcu su izdati UTU uslovi br.04-5219/2 od 16.01.2012.godine i br.04-5219/4 od 31.01.2012.godine.

Predstoji rješavanje pitanje rješavanja stambenog pitanja 13 porodica i oslobađanja lokacije zarad nesmetanog obavljanja radova na lokaciji, kroz izgradnju stambene zgrade. S obzirom da je opština Ulcinj usvojila DSL za lokaciju na kojoj je planirana izgradnja ovog objekta i pripremila neophodnu tehničku dokumentaciju. Do kraja tekuće nedelje će biti izabran najpovoljniji ponudjač za izvođenje radova, ali potpisivanje ugovora zavisi od postupka po žalbi, ukoliko je uloži od ponudjača čije su ponude odbijene. Rok za izvođenje radova je 360 dana od dana zaključenja Ugovora.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3 oktobra o.g. usvojila Informaciju koju je sačinio Sekretarijat za razvojne projekte i donešen je Zaključak prema kojem je Sekretarijat zadužen da kontinuirano prati i sprovodi aktivnosti na realizaciji Ugovora od 20.12.2008.godine, kao i da u roku od 60 dana usaglasi tekst Aneksa predmetnog ugovora s jasno definisanom dinamikom izgradnje i raskidnim klauzulama i isti dostavi Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte i Vladi

Crne Gore. U dijelu usaglašavanja Aneksa, JP "Morsko dobro" i kompanija "Star of Montenegro" kao potpisnici predmetnog Aneksa vode pregovore o samom tekstu Aneksa koji bi trebalo da bude usvojen na sljedećoj sjednici Upravnog odbora Morskog dobra, nakon čega se dostavlja Vladi na saglasnost.

Prema informaciji iz LTO Ulcinj, kako je hotel "Jadran" već duži vremenski period porušen, nije bilo osnova za obračun i naplatu boravišne takse. Ne postoje podaci iz vremena pred-privatizacije.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje ovog preduzeća i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih - 1
- prosječna mjesečna bruto zarada – 326,42€
- **iznos plaćenog poreza na dobit – 758,54€**
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 436,77€

5.5. Hotel "Zeta" Danilovgrad

1. OSNOVNE INFORMACIJE

Hotel „Zeta“ u Danilovgradu je privatizovan 2006. godine kada je prodat potpisivanjem ugovora između kompanije „VUP“ u stečaju i kompanije „Jastreb“ DOO iz Danilovgrada. Nakon privatizacije hotel nikada nije stavljen u funkciju.

Nad kompanijom "Jastreb" koja je bila vlasnik većinskog dijela akcija pokrenut je stečaj u martu 2013. godine.

Površina hotela je cca. 1400m², a površina zemljišta na kojem se nalazi 1.500m².

Procijenjena vrijednost hotela: 187.000€.

2. AKTUELNI STATUS

Prvi tender za prodaju hotela objavljen je krajem septembra o.g. Hotel je ponuđen po cijeni od 201.000€, a prodat po cijeni od 233.000€.

Na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja hotela visoke kategorije odnosno sa minimum 4**** zvjezdice.

5.6. Hotel „Kraljičina plaža“ Sveti Stefan

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Zakupodavac: HTP "Miločer" AD Budva

Zakupac: Adriatic Properties D.O.O Budva

Datum zaključenja Ugovora o zakupu: 31.1.2007. godine

Trajanje zakupa: 42 godine (period zakupa predviđen Ugovorom je 30 godina, Odlukom Vlade Crne Gore produžen za dodatnih 12 godina – Zaključak Vlade Crne Gore br.06-2434/3 od 07.12.2012.)

1.PRIVATIZACIJA

1.2.1.Model prodaje imovine

HTP "Miločer" AD Budva u zakup je dao hotel "Kraljičinu plažu" preduzeću Adriatic Properties D.O.O Budva. **Imovina koja je data u zakup** uključuje kp. broj 965, 966, 967, 968, 969, 970, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021 i 1023 u Katastru Crne Gore. Ugovor o zakupu između HTP "Miločer" AD Budva i Adriatic Properties D.O.O Budva potpisan je u januaru 2007.godine.

1.3.UGOVORNE ODREDBE KOJE SE ODOSE NA ZAKUPCA

1.3.1.Obaveze zakupca

Zakupac će potrošiti minimum 15.000.000€ na izvođenje Radova na hotelu „Kraljičina plaža“ pod uslovom da ukupna ulaganja u vezi sa izvođenjem radova i pripreme imovine za otvaranje za javnost iznose minimum 40.000.000€ za sve objekte na Svetom Stefanu.

1.3.2.Efekti transakcije

- Preliminarna renta se plaća u iznosu od 150.000,00€ godišnje, i to u jednakim kvartalnim ratama od po 37.500,00€ unaprijed.
- Iznos od 200.000,00€ plativ je na Datum stupanja Ugovora na snagu.

1.3.3.Ugovorne odredbe koje se odnose na hotel

- Zakupac se obavezuje da će držati Imovinu otvorenu za poslovanje 11 kalendarskih mjeseci godišnje, pod uslovom da Zakupac ima pravo da zatvori bilo koji Kapacitet ukoliko je razumno neophodno da se izvrše popravke, zamjena ili veće kapitalne investicije na takvom Kapacitetu da bi se on održavao na nivou Standarda GHM-a i standarda koji se zahtjevaju po Ugovoru.
- Zakupac se obavezuje da neće smanjiti broj soba za goste koje su u funkciji i dostupne za iznajmljivanje ispod 75% ukupnog broja soba na Imovini ili ako se broj hotelskih soba povećava ili smanjuje tokom Roka zakupa, u skladu sa uslovima Ugovora, 75% od tog povećanog ili smanjenog broja soba (zavisno od slučaja).

1.3.4.Socijalni program

Zakupac je preuzeo obavezu de će ugovori o radu 35 Zaposlenih biti preneseni na Zakupca i da za period od pet godina Zakupac ne smije otpuštati radnike po osnovu tehnološkog viška niti raskidati ugovore o radu.

2.ZAKLJUČAK VLADE CRNE GORE BR.06-2434/3 OD 07.12.2012.GODINE

Vlada Crne Gore je Zaključkom br.06-2434/3 od 07.12.2012. godine usvojila predlog Aneksa Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“. Zaključkom je prihvaćeno da se produži zakup za hotel „Kraljičina plaža“ za dodatnih 12 godina, kao i predlog za umanjenje iznosa godišnje zakupnine za 30%.

3. AKTUELNI STATUS

U toku je procedura usvajanja Aneksa od 07.12.2012.godine u Skupštini Crne Gore. Nakon usvajanja Aneksa radovi bi trebalo da počnu početkom maja 2014. godine, a investitor bi u u prvoj godini uložio preko 10 miliona eura a ukupna investicija iznosi preko 50 miliona eura.

Prema izvještaju Poreske uprave Crne Gore, poslovanje preduzeća "Adriatic Properties" i izmirivanje poreskih obaveza u 2012. godini prikazano je sljedećim podacima:

- broj zaposlenih – 266* (broj zaposlenih na dan 26.06.2013.godine, za 2012. godinu nema evidencije)
- prosječna mjesečna bruto zarada – 1.084,75€
- iznos plaćenog poreza na dobit – 35.526,45€
- iznos plaćenog poreza na dohodak – 223.203,81€

5.7. Luštica bay Resort, Tivat

OTPOČETI SU PRIPREMNI RADOVI NA IZGRADNJI MARINE

PLANIRANI KAPACITET:

I faza – D faza: 6 objekata turističke namjene površine 4.930,44m²;

Dio C faze - 4 objekta apartmanskog tipa;

marina sa 200 privezišta

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Zakupodavac: Vlada Crne Gore i Opština Tivat

Zakupac: „Luštica Development“ AD Podgorica

Datum zaključenja Ugovora: 2009.godina

Trajanje zakupa: 90 godina

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod prodaje imovine

Vlada je posjedovala u slobodnom vlasništvu Lokaciju sa izuzetkom određenih parcela koje su u posjedu Opštine koje su eksplicitno uključene u ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji. Odlukom Vlade Crne Gore od 5. juna 2008. godine. Projektnoj kompaniji je odobreno pravo da zaključi dugoročni zakup Lokacije u svrhu izgradnje i naknadnog upravljanja kompleksom mješovite namjene u skladu sa najvišim međunarodnim standardima.

Vlada je pokrenula tendersku proceduru za prodaju 90% akcija u Luštica Development AD koja je odabrana kao investitor za projektovanje, finansiranje, izgradnju, prodaju pojedinačnih rezidencijalnih jedinica i hotela i naknadno poslovanje visokokvalitetnim turističkim kompleksom po dugoročnom ugovoru o zakupu sa Vladom. Istog dana kad i Ugovor o zakupu i izgradnji, ali prije izvršenja ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, Konzorcijum i ONSA Holding Ltd. (BVI) sklopili su ugovor o kupovini akcija za kupovinu od Vlade devedeset odsto (90%) akcija Projektne kompanije.

1.2.2. Zakupnina

Projektna kompanija će plaćati Vladi sljedeću Zakupninu:

- unaprijed plaćena zakupnina u iznosu od 10.000.000€ što predstavlja godišnju zakupninu od 1.000.000€ za prvih 10 godina zakupa.
- dodatna godišnja zakupnina za prvih deset 10 godina koja iznosi 1.000.000€ do i uključujući 10 godinu sa cifrom od 1.000.000€.

1.3. Ugovorne odredbe koje se odnose na Kompleks a to su:

- Projektna kompanija održavaće najmanje jedan hotel u Kompleksu otvorenim za poslovanje jedanaest (11) kalendarskih mjeseci godišnje tokom trajanja roka, pod uslovom da će Projektna kompanija imati pravo da zatvori takav hotel ili Objekat ili dio Objekta ako je razumno potrebno da se izvrše popravke, zamjene ili veća kapitalna poboljšanja na takvom Objektu kako bi se održao na nivou Standarda izgradnje i standarda koji se zahtijevaju ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji;
- Projektna kompanija neće smanjivati broj soba za goste dostupnih za iznajmljivanje javnosti ispod pedeset posto (50%) minimalnog broja soba za goste
- Projektna kompanija uložiće razumne napore da uposli crnogorske državljane i da koristi crnogorske materijale i opremu, u mjeri u kojoj je to razumno, u odnosu na poslovanje i izgradnju Kompleksa i takođe da koristi crnogorske usluge sa tim u vezi;

2. AKTUELNI STATUS

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdalo rješenje br.UPI 0503-20/15, od 26.02.2013. godine kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekata faze "D", kao prve faze realizacije turističkog naselja "Luštica Bay" na urbanističkoj parceli br.24, u zahvatu DUP-a "Donji Radovići Centar" opština Tivat, u zahvatu DSL za "Sektor 26" (Rt Kočište - Brajanovića).

U I fazi realizacije turističkog naselja "Luštica Bay" predviđena je izgradnja 6 objekata: D1, D2, D3, D4, D5 i D6 i bazena uz objekat D1. Spratnost svih objekata je Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva sprata). Ukupna BGP objekata na UP24 je 4.930,44m².

Rješenjem br.UPI05-92/17 od 15.4.2013.godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju objekta dio faze "C" čime je predviđena izgradnja 4 objekta i bazena, a namjena objekata je stanovanje apartmanskog tipa.

Rješenjem br.UPI0503-699/6 od 09.10.2013. godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju marine sa obalnim šetalištem. UTU uslovima je predviđena izgradnja 2 privezišta sa max.200 vezova.

AD Luštica Development je Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnijela zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf terena u sklopu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“.

Nakon potpisivanja i ovjere Protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji sa Klauzulom Intabulandi, Ministarstvo finansija je nastavilo aktivnosti u cilju ispunjavanja obaveza koje proizilaze iz glavnog Ugovora i Protokola, a tiču se rešavanja imovinsko pravnih odnosa kako na lokalitetu kamenoloma (eksproprijacija) tako i na cijelom lokalitetu Luštice, čime će se stvoriti uslovi da Ministarstvo održivog razvoja i turizma nastavi postupak izdavanja građevinske dozvole u korist Luštica Development.

5.8. "Beyond Horizon" Tivat

U TOKU SU PRIPREMNI RADOVI

PLANIRANI KAPACITET: 150 smještajnih jedinica

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Prodavac: HTP "Primorje" AD Tivat

Kupac: QC Hotel and Property Investment Montenegro DOO

Datum zaključenja Ugovora: 29.01.2010.godine

Kupoprodajna cijena: cca. 25.000.000,00€

1.2. UGOVOR

Ugovor o kupoprodaji i investiranju zaključen je 29. januar 2010. godine. **Privatizovanu imovinu čine** lokacije Pržno I i Pržno II kompleksa gdje se nalazio bivši hotel i dijela zemlje površine cca. 270.000m².

1.3.1. OBAVEZE KUPCA

- **Investicioni program** – Program još uvijek ne postoji, projekat je u fazi planiranja.
- **Socijalni program** – Nije definisan.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – NE.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – Nije definisan.

3. AKTUELNI STATUS

Ovo Ministarstvo navedenom investitoru izdalo je rješenje br.05-3833/5 od 29.11.2011. godine kojim se odobrava uklanjanje objekta – hotela sa pomoćnim objektima na lokaciji 'Plavi horizonti' Radovići – Opština Tivat, na kp. br.534/1, 534/2, 535, 536 i 537 KO Milovići".

Kompaniji "Qatari Diar Hotel Property Investment Montenegro" izdati su UTU uslovi br.04-934/1 od 18.6.2012. godine, a za lokalitet "Plavi horizonti" na osnovu Urbanističkog plana 'Pržno I'.

Stari hotel je srušen 2012. godine, a prije toga su prema evidenciji LTO Tivat uplaćene obaveze po osnovu boravišne takse u iznosu od 4.247,85€.

16.oktobra 2013.godine potpisan je Sporazum o izradi izmjena i dopuna dijela urbanističkog projekta Pržno I između Qatari Diar Hotel Property Investment Montenegro Ltd i Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat – po skraćenom postupku (na koji je Vlada Crne Gore dala saglasnost na sjednici od 24.oktobra 2013.godine). Izmjene i dopune

podrazumijevaju da: planski dokument obuhvata prostor od najmanje 10 ha, zapravo 14,97 ha; da postoji saglasnost zainteresovanih korisnika prostora u pogledu imovinsko pravnih odnosa; da su izmjene i dopune predmetnog plana u skladu sa planskim dokumentom šire teritorijalne jedinice; da se parametri postojećeg planskog dokumenta bitno ne mijenjaju i zadržavaju se i da se povećavaju kapaciteti objekata od opšteg interesa – kapaciteti za objekat hotela se povećavaju (važćim planom broj smještajnih jedinica u hotelu je 50, dok je u izmjenama i dopunama 150). U dosadašnjem periodu izvršeno je raščišćavanje terena, rušenje preostalih objekata na lokaciji i izgradnja gradilišne infrastrukture.

Qatari Diar Hotel Property Investment Montenegro Ltd je u pregovorima sa nekoliko eminentnih hotelskih operatera za realizaciju projekta na lokaciji Plavi horizonti.

5.9. Golf kompleks „Boka Golf Development“ Tivat

U TOKU

ROK REALIZACIJE: proljeće 2016.godine

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Zakupodavac: „Montepranzo - Bokaprodukt“ AD, Tivat

Zakupac: „LPGD – BOKA GOLF DEVELOPMENT“ DOO

Datum zaključenja Ugovora: 25.10.2012. godine

Cijena zakupa: 188.804,40€ za prvih 18 mjeseci zakupa se plaća avansno, dok zakupnina po m² iznosi 0,16€ na godišnjem nivou

Trajanje zakupa: 90 godina

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod

Odlukom o davanju u zakup dijela imovine “Montepranzo - Bokaprodukt” AD, od 19.09.2011. godine, Skupština navedenog AD odobrila je izdavanje lokacije u dugoročni zakup u trajanju od 90 godina, radi izgradnje golf kompleksa. Zakupac – „LPGD“ DOO je 09.12.2011. godine podnio ponudu na Tenderu za dugoročni zakup zemljišta, i utvrđen je kao prvorangirani ponuđač, gdje je Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Odlukom br. 02-544/2 usvojio izvještaj Tenderske komisije za turizam, dana 27.12.2011. godine. Imovina data u zakup-Zakupodavac se obavezuje davanjem u zakup zemljišta u okviru Lista nepokretnosti 913 KO Mrčevac, kp. 2026, 2023, 2033, 2044, 2045, 2050/3, 2058, 2067, 2122, 2123, 2134, 2139, 2140, ukupne površine: 75021m². U Listu nepokretnosti 199 KO Mrčevac: katastarske parcele: 2027-2031, 2034-2043, 2046-2047, 2048/2, 2049/2, 2050/2, 2053-2057, 2059-2063, 2065-2099, 2103-2121, 2126-2133, 2135-2138, 2141-2154, ukupne površine: 706687m², od čega zemljište pod objektima zahvata površinu od 1276m². Na kp. 2100, 2101 i 2102 KO Mrčevac, dio zemljišta je u sukorišćenju sa porodicom Maslovar.

1.3. UGOVOR

1.3.1. Obaveze kupca

- **Investicioni program** – Obaveza investiranja u iznosu od 115.664.290,00€ u trajanju od maksimalno 5 godina, odnosno do tehničkog prijema i pribavljanja upotrebne dozvole, uz obavezu zakupca da izgradi i upravlja izgrađenim golf terenom i pratećim sadržajima u roku od 90 godina. Dok je prema Investicionom programu kojim je obuhvaćen period od 8 godina investiranja planirano ulaganje u iznosu od 181.597.140,00€.
- **Socijalni program** – NE POSTOJI.

2. IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1. Izvršenje obaveza kupca

- **Izvršenje Investicionog programa** – Pored avansno uplaćenog iznosa zakupa za prvih 10 mjeseci zakupa, zakupac se obavezao da dostavi i bankarsku garanciju za ispunjenje investicija u iznosu od 2.700.000€ za I godinu investiranja, dok će Garancija za ispunjenje za II godinu investiranja iznositi 4.000.000€, za III godinu 5.000.000€. Zakupac se obavezao da će Garanciju za svaku narednu godinu dostaviti Vladi Crne Gore najkasnije 1 mjesec prije isteka važnosti prethodno izdate Garancije za ispunjenje obaveza iz Plana investiranja.
- **Izvršenje Socijalnog programa** – /

3. AKTUELNI STATUS

Kompanija “Boka group” preuzela je podgoričku firmu “LPGD”, pobjednika na tenderu za izgradnju golf terenu u Tivtu. “LPGD” potpisao je Ugovor o zakupu sa “Montepranzo Bokaproduct” i Vladom Crne Gore, nakon što je u decembru 2011. proglašen za prvorangiranog ponuđača na tenderu za izdavanje u dugoročni zakup zemljišta uz obavezu izgradnje prvog golf terena u Crnoj Gori.

Krajem avgusta 2013.godine otvoreno je vježbalište za golf koje ispunjava sve standarde vježbališta za početnike i profesionalce. Na lokaciji je planirana izgradnja golf terena sa 18 rupa, a završetak radova se očekuje do proljeća 2016.godine.

5.10. Lokacija bivše kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor, Herceg Novi

U TOKU SU PRIPREMNI RADOVI

PLANIRANA KATEGORIJA: 5*** zvjezdica**

PLANIRANI KAPACITET: hoteli i rezidencijalne vile; marina sa 250 vezova

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Zakupodavac: Vlada Crne Gore

Zakupac: Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan “SOCAR”

Datum zaključenja Ugovora o zakupu: 10.07.2012.godine

Trajanje zakupa: 90 godina

1.2. PRIVATIZACIJA

1.2.1. Metod

Zakupodavac je 14.septembra 2011.godine objavio Javni poziv za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta Kasarna „Orjenski bataljon“ u Kumboru, a u trajanju od 90 godina, a u cilju valorizacije Lokacije kroz izgradnju ekskluzivnog, luksuznog, ekološki održivog i ekonomski profitabilnog turističkog kompleksa na nivou od najmanje 4+ ili 5***** zvjezdica. **Imovina koja je predmet zakupa** je vojna kasarna „Orjenski bataljon“ u Kumboru. Lokacija je površine 241.695m², sa 90 objekata ukupne bruto površine 62.782m². Nepokretnost je registrovana u posjedovnom listu broj 111, KO Kumbor, kao kp. broj 674, a država Crna Gora registrovana kao jedini imalac prava. Na navedenoj parceli je upisan teret u korist JP Morskog dobra, jer dio Lokacije predstavlja istoimenu zonu, dok se u samom centru Lokacije nalazi crkva Sv.Neđelje koja je registrovana u Zavodu za zaštitu spomenika i ona nije predmet zakupa.

1.3.UGOVOR

1.3.1.Obaveze zakupca

- **Investicioni program** – sačinjen je preliminarni investicioni plan, koji je sastavni dio Ugovora, a kojim je predviđena izgradnja i razvoj kompleksa mješovite upotrebe svjetskog ranga, koji obuhvata najluksuznije hotele, luksuzne stambene jedinice i marinu za super jahte na lokaciji poznatoj kao kasarna “Orjenski bataljon“ u Kumboru. Ukupna planirana investicija iznosi 258 miliona eura od čega će 52 miliona eura biti investirano tokom prve četiri godine perioda zakupa.

2.IZVRŠENJE OBAVEZA IZ UGOVORA

2.1.Izvršenje obaveza kupca

- **Investicioni program** – U toku.

3.AKTUELNI STATUS

Usvojen je planski dokument DSL „Sektor 5“ Kumbor. Investitor je podnio Inicijativu za izradu Izmjena i dopuna “Sektora 5” Kumbor po ubrzanoj proceduri, u skladu sa novim zakonskim rješenjima iz Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. U dostavljenom Zahtjevu za izmjenu DSL “Sektor 5” – Kumbor, Investitor je najavio realizaciju super luksuznog hotela sa SPA i wellness centrom, luksuznog kompleksa sa 500 apartmana i vila najviše klase, marinom kapaciteta od 250 vezova sa jahting i plažnim klubom, sa velikim brojem radnji, kafea i restorana.Vlada je na sjednici od 5. decembra 2013. godine razmotrila i dala saglasnost na Sporazum o izradi Izmjena i dopuna DSL Sektor 5. Planskim dokumentom je planirana gradnja marine sa 250 vezova, hoteli sa 5***** i rezidencijalne vile. Protokol o preuzimanju lokacije je potpisan 8. februara 2013. godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdalo dozvolu za rušenje objekata AZMONT-u 28.06.2013. godine. Vlada je na osnovu zahtjeva Investitora dostavljenog MORT-u 31. Jula 2013 godine, na sjednici održanoj 1. avgusta 2013. godine, dala saglasnost za početak izvođenja pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 5” – Kumbor, Herceg Novi, nakon čega su sprovedene aktivnosti na čišćenju i pripremi lokacije za početak izgradnje.

5.11. Turistički kompleks na lokaciji „URC“ Kotor

U PRIPREMI

PLANIRANA KATEGORIJA: 5*** zvjezdica**

PLANIRANI KAPACITET: 150 smještajnih jedinica sa cca.115 kreveta

1. OPŠTI PODACI

Investitor: „Stratex grupa- Kotor Bay Hotel“ DOO

Na mjestu bivšeg Ugostiteljskog rekreacionog centra (URC), u blizini rijeke Škurde, američka “Stratex grupa”, odnosno kompanija “Kotor Bay Hotel” uložice do 2015. godine 32 miliona eura u gradnju hotela standarda 5***** zvjezdica, 100 soba i 50 apartmana. Zdanje će biti potpuno uklopljeno u okolinu. Za planiranu izgradnju hotelskog kompleksa na lokaciji bivši "URC" organizovan je urbanističko arhitektonski konkurs, kako bi se dobilo najcjelishodnije rješenje, uz provjeru usklađenosti sa konzervatorskim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Prvonagrađeni rad je rad arhitektonskog biroa Urban Sense Consultants Architects iz Londona.

1.2. Model javno-privatnog partnerstva

Sopstvena ulaganja investitora.

1.3. Planska dokumentacija

DSL Sektor 15 - Sveti Matija - ušće reke Škurde

1.4. Planirani kapaciteti

Na slobodnom neizgrađenom zemljištu na lokaciji "URC" – UP21, predviđa se izgradnja hotelskog kompleksa visoke kategorije, uređenje javnog hotelskog kupališta i izgradnja šetališta – lungo mare na prostoru između hotela i kupališta uz obalu rijeke Škurde do postojećeg mosta. Površina kompleksa hotela iznosi 7.640,0m², u okviru koje je planirana igradnja objekta maksimalne spratnosti P+2+Pk (P+3Ps povučena zadnja etaža max. 80% od etaže ispod), maksimalne BRGP=13.800m². Procenat izgrađenosti na parceli max. s=50%, a indeks izgrađenosti do 1,8. Planiranu izgradnju uskladiti sa konzervatorskim uslovima i uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Kapacitet objekta planirati max. 130 ležaja, (u skladu sa normativom 150 ležajeva/ha kompleksa, približno 115 ležajeva). Na slobodnom dijelu kompleksa organizovati različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenima, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, sportske terene

1.5. Imovinski odnosi

Zemljište je u vlasništvu investitora. Nema neriješenih imovinskih pitanja.

2. AKTUELNI STATUS

Nijesu pokrenute aktivnosti na valorizaciji lokacije.

5.12. Turistički kompleks „Kraljičina plaža“, lokalitet Dubovica, Budva-Bar

PROJEKAT U PRIPREMI

PLANIRANA KATEGORIJA HOTELA: 5*****PLUS zvjezdica

PLANIRANI KAPACITET: boutique hotel sa max.100 smještajnih jedinica;

30 Spa vila; 250 rezidencijalnih vila i apartmana;

Spa centar površine 3.000m²; marina sa 45 vezova;

1. OPŠTI PODACI

Investitor: „Royal Group UAE – Queens Beach Development Company“ DOO

Lokalitet „Kraljičina plaža“, nalazi se na lokaciji Dubovica, na teritoriji dvije Opštine - Bar i Budva, ima jednu od najljepših pješčanih plaža na crnogorskom primorju, dužine 350 m, do koje se može prići samo sa mora.

Lokalitet „Kraljičina plaža“ obuhvata katastarske parcele u opštini Bar i Budva, i to:

- u opštini Bar dio kp. br. 1728/1, površine 188.779m² upisane u Listu nepokretnosti br.723 KO Mišići i
- opštini Budva, kp. 1276/13, površine 234.994m², upisane u Listu nepokretnosti 234 KO Buljarica 2. Lokacija nije komunalno i infrastrukturno opremljena, a važećim prostornim planovima opština definisana je namjena turizam i predviđena izrada planskih dokumenata nižega reda, a u cilju detaljnog privodjenja prostora planiranoj namjeni.

1.2. Model javno-privatnog partnerstva

Prodaja građevinskog zemljišta koje je u vlasništvu opština Bar i Budva na lokaciji Kraljičina plaža, Dubovica.

1.3. Planska dokumentacija

- Morsko dobro – Državna studija lokacije za Sektor 51 – DSL "Čanj" i PPPPN za morsko dobro – Sektor 51
- Opština Bar – Urbanistički projekat Dubovica (UP)
- Opština Budva – Lokalna studija lokacije Dubovica 1 (LSL)

Nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi se u okviru GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva-sektor Kamenovo-Buljarica i Ministarstvo za održivi razvoj i turizam započelo je postupak izrade lokalne studije Lokacije „Dubovica“, Službeni list RCG broj 50/09, dok je od strane opštine Bar u toku izrada Urbanističkog projekta „Dubovica“. Konačno, što se tiče planskih dokumenata za navedeni lokalitet, u toku je izrada državne studije lokacije, sektor 51 u zoni Morskog dobra. Planom je predviđena izgradnja luksuznog turističkog kompleksa, male gustine i niske gradnje, čija je minimalna investicija 180.000.000€. Ukupna BRGP je 115.558m² na 580.000m².

1.4. Imovinski odnosi

Vlasnik zemljišta su Opština Budva (55%) i Opština Bar (45%), a površina pri moru se ne prodaje već daje u zakup jer je u zoni Morskog dobra. Veličina opštinskih parcela je oko 400.000 m².

Lokacija Dubovica I u opštini Budva se nalazi u okviru katastarske parcele 1276/1 k.o. Buljarica II, čija je ukupna površina 2.916.901 m², od čega je oko 100% u državnom vlasništvu – projekat

se odnosi na prostor od oko 235.000 m². Lokacija Dubovica u opštini Bar se nalazi u okviru katastarske parcele 1278/7 k.o. Mišići, čija je ukupna površina oko 219.000 m², od čega je 100% u državnom vlasništvu.

2. AKTUELNI STATUS

Na međunarodnom tenderu za turističku valorizaciju ovog lokaliteta od 11.02.2013.godine izabrana je ponuda "Royal Group-e" iz Ujedinjenih Arapskih Emirata, preko crnogorske firme kćerke "Queens Beach Development Company" iz Podgorice.

Prema DSL "Dubovica I" na navedenoj lokaciji je predviđena izgradnja luksuznog turističkog kompleksa, male gustine i niske gradnje. Turistički kompleks bi trebalo da čine: boutique hotel sa max.100 smještajnih jedinica klasifikovan kao hotel sa 5*****PLUS zvjezdica sa internacionalnim hotelskim menadžmentom, destination Spa centar površine 3.000m², 30 Spa vila, do 250 rezidencijalnih vila i apartmana, marina sa 45 vezova pretežno za jahte od 10m do 20m, De Lux vila površine 1.000m², kazino površine 1.000m², Food & Beverage kapaciteti uključuju dva glavna restorana, hotel i spa bar, hol bar, i četiri dodatna restorana.

Pregovori sa "Royal Group" su u toku i očekuje se zaključenje ugovora tokom I kvartala 2014.godine.

5.13. Turistički kompleks na lokalitetu „Rose“ Luštica, Herceg Novi

1. STANJE DO ZAKLJUČENJA UGOVORA

1.1. Opšti podaci

Zakupac: Konzorcijum Northstar - DOO Podgorica i Equest Capital Limited – Channel Island (UK)

Ugovor je zaključen između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Equest Capital Limited Jersey, UK i Northstar doo Podgorica, 11.9.2009.godine. Zemljište se daje u dugoročni zakup na osnovu sprovedenog Međunarodnog javnog tendera za izdavanje u dugogodišnji zakup zemljišta na polustrvu Luštica (k.p. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546, i 1563/2) sa obavezom izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa. Na navedenom tenderu provorangirani Ponuđač bio je Konzorcijum koji čine Northstar - DOO Podgorica i Equest Capital Limited – Channel Island (UK).

1.2. Model javno-privatnog partnerstva

Dugoročni zakup od 30 godina, sa mogućnošću produženja zakupa uz saglasnost Vlade Crne Gore.

1.3. Planska dokumenta

U prvoj fazi investiranja, obuhvaćene su Studijom lokacije Dobroč Rose katastarske parcele 1539, 1540, 1564, 1544, 1545, 1546 i dio parcele 563/2 "Sektor 32" u ukupnoj površini po zvaničnim podacima površina iz LN 95 i LN 242 KO Rose iznosi 370.368 m².

Programom je planirana izgradnja turističkog kompleksa, namijenjenog visokom turizmu koji obuhvata izgradnju najmanje 2 hotela 4**** ili 5***** zvjezdica, Vila, restorana sa pratećim objektima, privezište sa svim sadržajima, sportskim tereni, šetališta i zelene površine,

autonomno snabdijevanje vodom (instalacija za desalinizaciju vode i prečišćavanje otpadnih voda, bunarsko snabdijevanje tehničkom vodom), djelimično autonomno snabdijevanje električnom energijom kroz solarne sisteme, izgradnja putne, vodovodne i elektro infrastrukture na lokaciji I učešće u istim infrastrukturnim projektima na lokalitetima do ove lokacije.

2. AKTUELNI STATUS

Zaključkom Vlade Crne Gore broj 06-104/7 od 09.5.2013.godine zadužen je Sekretarijat za razvojne projekte da uputi obavještenje investitoru za dugoročni zakup zemljišta na lokalitetu Rose, poluostrvo Luštica, opština Herceg Novi, kojim će zatražiti ispunjenje preduslova za zatvaranje Ugovora o zakupu. Vlada je na sjednici od 1.8.2013.godine dala saglasnost na Protokol o pravosnažnosti Ugovora o zakupu, koji je potpisan, čime je Ugovor stupio na snagu. Takođe je data saglasnost i na Aneks Ugovora koji treba i Skupština da odobri.

III. ZAKLJUČCI

1. Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj _____ 2014. godine, razmotrila i usvojila Informaciju o statusu privatizacije hotelsko-turističkih preduzeća, sa predlogom podsticajnih mjera za izgradnju hotelskih kapaciteta;
2. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u skladu sa zaključcima Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta i administrativnu reformu, intezivira aktivnosti **na izmjenama propisa** kojima se uređuje **davanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju** od strane Uprave za nekretnine, JP „Vodovod i kanalizacija“, JP „Regionalni vodovod Crne Gore“, Direkcije za saobraćaj, Uprave za vode, Uprave za zaštitu spomenika kulture, Agencije za zaštitu životne sredine, Ministarstva unutrašnjih poslova, Direkcije za vazduhoplovstvo, nadležnog organa lokalne samouprave, a koji predstavljaju uslov za izdavanje građevinske dozvole;
3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u postupku pripreme prostorno - planskih dokumenata jasno **definiše lokacije rezervisane za pojedine vrste ugostiteljskih objekata**;
4. Zadužuje se Ministarstvo finansija da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma razmotri mogućnost **povećanja stope poreza na sekundarne stambene jedinice u primorskim opštinama, a u cilju stvaranja dodatne motivacije za razvoj turističkih kapaciteta i pretvaranje stambenih u turističke sadržaje**;
5. Zadužuju se Ministarstvo finansija i Ministarstvo održivog razvoja i turizma **da pripreme podsticajni program za pretvaranje stambenih u ugostiteljske objekte**;

6. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa lokalnim samoupravama razmotri mogućnost **ustupanja državnog ili opštinskog zemljišta po posebnim uslovima**, a u cilju podsticanja izgradnje hotela sa 4**** i 5***** zvjezdica na lokalitetima od posebnog interesa za razvoj turizma, uz čvrste garancije za realizaciju projekta, a za koje postoje planske prepostavke;
7. Zadužuje se Ministarstvo finansija da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma analizira mogućnost **dodatnog smanjenja stope PDV-a** na sve usluge koje se pružaju u hotelskim objektima kategorije 4**** i 5***** zvjezdica, a koji posluju tokom cijele godine;
8. Zadužuju se Ministarstvo pravde i Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u neposrednoj saradnji sa Sekretarijatom za razvojne projekte i privrednim sudovima, u roku od 30 dana pripreme **analizu dužine trajanja stečajnih postupaka, sa predlogom konkretnih mjera za okončanje stečaja za svako od preduzeća. Sastavni dio analize treba da bude preispitana ranije procijenjena vrijednost imovine u stečaju** koja je predmet prodaje;
9. Zadužuje se Ministarstvo finansija da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma i Investiciono razvojnim fondom, a u cilju unapređenja turističke ponude Crne Gore, u što skorijem roku formira **Fond za podsticaj gradnji komplementarnih sadržaja**;
10. Zadužuje se Ministarstvo finansija da u saradnji sa Ministarstvo rada i socijalnog staranja i Ministarstvom održivog razvoja i turizma **analizira mogućnost za davanje posebnih povlastica prilikom zapošljavanja radnika u primarnim ugostiteljskim objektima**;
11. Zadužuje se Ministarstvo ekonomije da u saradnji sa Regulatornom agencijom za energetiku i Elektroprivredom Crne Gore AD Nikšić, **sagleda mogućnost da se hotelima sa 4**** i 5**** zvjezdica na sjeveru Crne Gore, koji rade tokom cijele godine, obezbijedi plaćanje električne energije po povoljnijim cijenama**;
12. Preporučuje se lokalnim samoupravama da u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti i Odlukom o prioritnim turističkim lokalitetima, iskoriste pravo **da povećaju iznos poreza na nepokretnosti za hotele sa 1*, 2** i 3*** zvjezdice**, koji se nalaze na prioritnim turističkim lokalitetima;
13. Preporučuje se **lokalnim samoupravama da ukinu zabranu izvođenja građevinskih radova tokom trajanja ljetnje turističke sezone** za izgradnju hotela sa 4**** i 5***** zvjezdica, uz jasno **definisanje obaveza vizuelne zaštite objekta, obezbjeđenja normalnog funkcionisanja sabračaja i minimiziranja buke**;
14. Preporučuje se lokalnim samoupravama da **definišu skalnu iznosu naknada za komunalno opremanje građevinskih zemljišta**, na način da ova naknada bude **najviša**

za izgradnju stambenih jedinica u ekskluzivnim i prioriternim zonama, a da se svede na minimum iznos naknada za primarne ugostiteljske objekte;

**MIŠLJENJE NA INICIJATIVU ADVOKATSKE KANCELARIJE JOVOVIĆ, MUGOŠA I VUKOVIĆ, ZA
POKRETANJE POSTUPKA ZA OCJENU USTAVNOSTI ODREDBA ČL.51 I 52 ZAKONA O
SOCIJALNOJ I DJEČJOJ ZAŠTITI**

Povodom Inicijative Advokatske kancelarije Jovović, Mugoša i Vuković iz Podgorice, za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredaba čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list CG“, broj 27/13) Ministarstvo rada i socijalnog staranja u saradnji sa Sekretarijatom za zakonodavstvo, daje sljedeće

MIŠLJENJE

Advokatska kancelarija Jovović, Mugoša i Vuković, iz Podgorice podnijela je Inicijativu za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredaba čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list CG“, broj 27/13).

U Inicijativi se ističe da Zakon o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list CG“, broj 27/13) posebno čl. 51 i 52 nijesu usaglašeni sa odredbama Ustava Crne Gore: članom 8 (zabrana diskriminacije), članom 9 (pravni poredak), članom 18 (rodna ravnopravnost), članom 59 (preduzetništvo), članom 73 (zaštita majke i djeteta) i članom 145 (saglasnost pravnih propisa), odredbama Konvencije o ukidanju svih oblika diskriminacije žena čl.1,2,3,11 i 24 i u vezi sa tim, daje se obrazloženje.

Naime, podnosilac inicijative ističe da se čl. 51 i 52 navedenog zakona na „protivustavan način narušavaju i potpuno obesmišljavaju principi poštovanja osnovnih ljudskih prava i sloboda zagaranтовani Ustavom, te aspekti ovih prava koji se ogledaju u zabrani diskriminacije, rodnoj ravnopravnosti, kao i ekonomska, socijalna i kulturna prava i slobode oličeni u slobodi preduzetništva i posebnoj zaštiti majke i djeteta. Takođe se navodi da su sporne odredbe ne samo u potpunosti oprečne sa Ustavom i međunarodnom konvencijom, već su i u koliziji sa Zakonom o radu i Zakonom o zabrani diskriminacije, kao i da se uvodi krajnja pravna nesigurnost i direktno utiče na socioekonomski status žena, planiranje porodice, natalitet i generalno na svaki aspekt rodne ravnopravnosti te osnovnih ljudskih prava i sloboda koji je konstituišu, sa posebno izraženim uticajem na mogućnosti zaposlenja i ravnopravnosti pri zaposlenju”.

Zakonom o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list CG“, broj 27/13) članom 40 stav 1 tačka 5 propisano je kao jedno od prava iz dječje zaštite pravo na refundaciju naknade zarade i naknada zarade za porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo.

Treba imati u vidu da država nema obavezu na osnovu odredbi Ustava Crne Gore ili na osnovu međunarodnih konvencija, direktiva i dr. da refundira sredstva poslodavcu po osnovu isplate naknade zarade zaposlenom za porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo. Stoga, podnosilac inicijative se nije mogao pozvati na odredbe Ustava Crne Gore, odnosno na međunarodni dokument kojim bi bila obaveza države da refundira sredstva po navedenom osnovu.

Međutim, budući da pravo na refundaciju sredstava za porodijsko odnosno roditeljsko odsustvo ima socijalno zaštitni karakter, zakonodavac se opredijelio da u okviru ovog Zakona uredi to pravo.

Odredbama čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list CG“, broj 27/13), čija se ustavnost osporava, propisano je da „Visina sredstava koja se refundiraju poslodavcu za zaposlenog koji je prije ostvarivanja ovog prava bio u radnom odnosu:

1) najmanje 12 mjeseci neprekidno, je prosječna zarada zaposlenog za 12 mjeseci koji prethode mjesecu ostvarivanja prava na porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo;

2) od šest do 12 mjeseci neprekidno, je 70% od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio mjesecu ostvarivanja prava na porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo;

3) od tri do šest mjeseci neprekidno, je 50% od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio mjesecu ostvarivanja prava na porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo;

4) do tri mjeseca je 30% od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio ostvarivanju prava na porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo. Visina sredstava iz stava 1 tačka 1 ovog člana može se utvrditi najviše do iznosa dvije prosječne zarade zaposlenog u državi u prethodnoj godini, prema podacima organa uprave nadležnog za poslove statistike. Visina sredstava iz stava 1 tač. 2), 3) i 4) ovog člana može se utvrditi najviše do iznosa jedne prosječne zarade zaposlenog u državi u prethodnoj godini, prema podacima organa uprave nadležnog za poslove statistike”. Nadalje propisano je da „lice koje se bavi preduzetničkom djelatnošću kao jedini zaposleni, naknadu zarade za porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo ostvaruje kod centra za socijalni rad. Visina naknade zarade iz stava 1 ovog člana određuje se u skladu sa članom 51 ovog zakona”.

U odnosu na navedene odredbe, podnosilac inicijative ukazuje da one utiču na razvoj slobodnog preduzetništva, a ne polazi od toga da uspostavljeno pravo ima pozitivan uticaj na razvoj slobodnog preduzetništva, već samo od toga da visina refundacije ima negativan uticaj na njegov razvoj.

Napominjemo da je ovo pravo bilo propisano i prethodnim Zakonom o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list RCG“, broj 78/05) i njegovo propisivanje je bilo motivisano, prije svega, da bi se smanjile poslovne barijere, odnosno da bi se razvijalo slobodno preduzetništvo, kao i u cilju zaštite zaposlenih kada je u pitanju naknada zarade po osnovu korišćenja porodijskog odsustva.

Zakonom o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list CG“, broj 27/13) ne regulišu se pitanja iz radnog odnosa, već samo pravo na refundaciju, što znači da je podnosilac zahtjeva kod nadležnog centra za socijalni rad poslodavac, kao i lice koje se bavi preduzetničkom djelatnošću kao jedini zaposleni. Kada je u pitanju visina refundacije, ista je utvrđena u odgovarajućem procentu u odnosu na vrijeme provedeno na radu prije početka korišćenja porodijskog odsustva, na koje rješenje su uticale i materijalne mogućnosti države.

Shodno navedenom, smatramo da se član 73 Ustava Crne Gore (zaštita majke i djeteta) ne odnosi neposredno na čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti, već da je predmet odredbi Zakona o radu kada je u pitanju zaštita žena i materinstva i Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti kada su u pitanju druga osnovna prava na materijalna davanja iz dječje zaštite (naknada za novorođeno dijete, dodatak za djecu, troškovi ishrane u predškolskim ustanovama, pomoć za vaspitanje i obrazovanje djece i mladih sa posebnim obrazovnim potrebama, naknada po osnovu rođenja djeteta, refundacija naknade zarade i naknada zarade za rad sa polovinom punog radnog vremena). U odnosu na navode u inicijativi vezano za diskriminaciju žena ukazujemo da je ovim Zakonom članom 7 stav 1 tačka 2 propisana zabrana diskriminacije korisnika po osnovu rase, pola, starosti, nacionalne pripadnosti, socijalnog porijekla, seksualne orijentacije, vjeroispovijesti, političkog, sindikalnog ili drugog opredjeljenja, imovnog stanja, kulture, jezika, invaliditeta, prirode socijalne isključenosti, pripadnosti određenoj društvenoj grupi ili drugog ličnog svojstva, a članom 18 da izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu, i na taj način ispoštovani su član 8 (zabrana diskriminacije), član 18 (rodna ravnopravnost) Ustava Crne Gore i čl. 1,2,3,11 i 24 Konvencije o ukidanju svih oblika diskriminacije žena.

Obzirom da Ustav Crne Gore ne sadrži odredbe kojima se utvrđuje obaveza države da poslodavcu refundira sredstva po osnovu isplate naknade zarade zaposlenom za porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo, niti ima međunarodnih dokumenata kojima se reguliše ova oblast, odredbe čl. 51 i 52 Zakona ne mogu biti u suprotnosti sa Ustavom i međunarodnim dokumentima.

Odredbama čl. 51 i 52 Zakona kojima se utvrđuje pravo na refundaciju sredstava kao osnovno materijalno davanje iz dječje zaštite licima koja se bave preduzetničkom djelatnošću i utvrđuje visina tog prava u skladu sa materijalnim mogućnostima države, ne ograničava se sloboda preduzetništva zajamčena članom 59 Ustava.

Iz navedenih razloga smatramo da odredbe čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti nijesu nesaglasne sa članom 8 (zabrana diskriminacije), članom 9 (pravni poredak), članom 18 (rodna ravnopravnost), članom 59 (preduzetništvo), članom 73 (zaštita majke i djeteta) i članom 145 (saglasnost pravnih propisa) Ustava Crne Gore i u skladu su sa Konvencijom o ukidanju svih oblika diskriminacije žena čl. 1,2,3,11 i 24.

Imajući u vidu iznijeto, predlažemo da Ustavni sud Crne Gore, donese rješenje kojim se ne prihvata inicijativa podnijeta od Advokatske kancelarije Jovović, Mugoša i Vuković iz Podgorice, za ocjenu ustavnosti odredaba čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti.



Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat
Broj: 08-2127/2
Podgorica, 12. septembra 2013. godine

Црна Гора - Влада Црне Горе
МИНИСТАРСТВО РАДА
И СОЦИЈАЛНОГ СТАРАЊА
ПОДГОРИЦА

Примљено:	16. 09. 2013.		
Орг. јед.	Број	Пр. број	Зриједно:
56-	048/2013-1		

MINISTARSTVO RADA I SOCIJALNOG STARANJA
Gospodin mr Predrag Bošković, ministar

PODGORICA

Ustavni sud Crne Gore, dopisom U – I br. 14/13 od 11. septembra 2013. godine, dostavio je Vladi radi davanja mišljenja, Inicijativu za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredbi čl. 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti („Službeni list Crne Gore“, broj 27/13), koju je podnijela Advokatska kancelarija Jovović, Mugoša i Vuković, iz Podgorice.

Navedeni akt dostavljamo u prilogu, s molbom da, u saradnji sa Sekretarijatom za zakonodavstvo pripremite i Vladi dostavite mišljenje o navodima sadržanim u Inicijativi.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRETAR
Zarko Sturanović

DOSTAVLJENO:
- Sekretarijatu za zakonodavstvo



Jovović, Mugoša & Vuković

ADVOKATSKA KANCELARIJA

19. 08. 2013.

U-1/14143

USTAVNI SUD CRNE GORE

Podgorica , 15.08.2013.godine

Predmet: Inicijativa za pokretanje postupka ocjene ustavnosti Zakon o socijalnoj i dječijoj zaštiti proglašenog Ukazom Predsjednika Crne Gore Filipa Vujanovića, br. 01-1104/2 od 04.06.2013 godine i objavljenog u Sl. Listu Crne Gore br. 27/2013 od 11.06.2013 godine

Ovim, shodno članu 150 Ustava Crne Gore i Člana 37 stav 1 tačka 2 Zakona o Ustavnom Sudu, **podnosim inicijativu za pokretanje postupka ocjene ustavnosti i saglasnosti sa potvrđenim i objavljenim međunarodnim ugovorima** (u daljem tekstu „Inicijativa“) Člana 51 i 52 Zakona o socijalnoj i dječijoj zaštiti proglašenog Ukazom Predsjednika Crne Gore Filipa Vujanovića, br. 01-1104/2 od 04.06.2013 godine i objavljenog u Sl. Listu Crne Gore br. 27/2013 (u daljem tekstu „Zakon“) i u svojstvu ovlašćenog učesnika postupka:

PREDLAŽEMO

Da Ustavni Sud Crne Gore:

- **Prihvati ovu inicijativu i pokrene postupak ocjene ustavnosti Zakona posebno u dijelu usaglašenosti Članova 51 i 52 Zakona sa sledećim odredbama Ustava Crne Gore: Članom 8 (zabrana diskriminacije), Članom 9 (pravni porijek), Članom 18 (rodna ravnopravnost), Članom 59 (preduzetništvo), Članom 73 (zaštita majke i djeteta) i Članom 145 (saglasnost pravnih propisa), odredbama Konvencije o ukidanju svih oblika diskriminacije žena: Članom 1, 2, 3, 11 i 24.**
- **U najkraćem mogućem roku zakaže sjednicu na koju će pozvati podnosiocce ove Inicijative**
- **I u konačnom, nakon sprovedenog postupka donese odluku kojom se utvrđuje da Član 51 i Član 52 Zakona nijesu u saglasnosti sa Ustavom Crne Gore i Konvencijom o ukidanju svih oblika diskriminacije žena.**

UVOD

Razloge podnošenja ove inicijative nalazimo u neusaglašenosti odredbi člana 51 i 52 Zakona sa Ustavom Crne Gore, te sa Konvencijom o ukidanju svih oblika diskriminacije žena Ujedinjenih Nacija, kao i u činjenici da smo u svojstvu građana ove države zabrinuti negativnim posljedicama koje ovaj Zakon, a posebno navedene odredbe, mogu imati na ekonomski i pravni sistem, te ljudska prava i slobode u cjelini.

Objasnjavajući ove Inicijative, prevashodno ćemo ukazati ne samo na neusaglašenost Članova 51 i 52 Zakona sa Ustavom Crne Gore, i kolizije istih sa već citiranim odredbama, već i na njihovu potpunu neusaglašenost sa međunarodnom Konvencijom o ukidanju svih oblika diskriminacije žena ratifikovanom od strane Crne Gore, koja kako sama po sebi tako i u vezi sa evidentnim povredama Ustava dovodi do neodrživosti ove odredbe i njene primjene u pravnom sistemu Crne Gore, a posebno uzevši u obzir neusaglašenost odredbi člana 52 Zakona sa pozitivnim crnogorskim propisima u odlasti preduzetništva.

Odredbama Zakona koje su predmet ove inicijative, dakle, ne dolazi isključivo do povrede Ustava i ratifikovanih međunarodnih instrumenata, već se istom uvodi krajnja pravna nesigurnost i direktno utiče na socioekonomski status žena, planiranje porodice, natalitet i generalno na svaki aspekt rodne ravnopravnosti te osnovnih ljudskih prava i sloboda koji je konstitutivni, sa posebno izraženim uticajem na mogućnosti zaposlenja, i ravnopravnosti pri zaposlenju.

Mišljenja smo da se ove odredbe, za koje slobodno možemo reći da imaju diskriminatorski karakter, bave izuzetno delikatnom oblašću prava, koja zadire u esencijalne postulate međunarodnog prava, time stvarajući atmosferu pravne nesigurnosti kao i nesporne mogućnosti lica na koje se primjenjuju da svoje zadovoljenje zatraže od najvećih međunarodnih instanci, i to onih istih instanci čiji su instrumenti, koje je, treba li pomenuti, ratifikovala i Crna Gora, donošenjem ovakvog zakona u potpunosti zanemareni. Posljedice koje će u tom pogledu država snositi, iz ove perspektive, nije moguće sagledati.

Čl.51 i 52 Zakona su direktno povezani sa članom 50 Zakona koji precizira:

"Poslodavac ima pravo na refundaciju sredstava po osnovu isplate naknade zarade zaposlenom za porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo."

Ukoliko se analizom ovog zakona možemo kretati u okvirima nespornih činjenica i događaja prije njegovog usvajanja, ovdje imajući u vidu dešavanja iz mjeseca juna 2013 godine u obliku jasno izraženog nezadovoljstva javnosti i NVO sektora ovakvim zakonom, te činjenice da je prilikom rasprave o predlogu i izglasavanja ovog zakona u skupštini podnešeno 136 amandmana, što predstavlja nezapamćeni presedan u radu naše zakonodavne vlasti, kao i činjenici da se Crna Gora trenutno suočava sa najmanjim natalitetom u poslednjih šezdeset godina, jasno se nameće zaključak da bi nezavisno od činjenice da se ova Inicijativa odnosi na Članove 51 i 52 Zakona, isti u cjelosti trebao biti predmet ocjene od strane Ustavnog suda, imajući u vidu da ovaj zakon posmatran kao cjelina apsolutno nije dostigao stepen društvene prihvaćenosti tako neophodne u jednom demokratskom društvu. Ovdje posebno imamo u vidu sporne odredbe Zakona koje se tiču prava na dječji dodatak koje se ograničava na troje djece u porodici, ograničenje iznosa materijalnog obezbjeđenja za porodicu od pet članova (po pravilu roditelji sa troje djece) na 120 eura mjesečno, ograničavanje uživanja prava na materijalno obezbjeđenje samo na 9 mjeseci godišnje, i tako dalje.

Ipak, ova inicijativa će se baviti isključivo navedenim Članovima 51 i 52 Zakona, koje citiramo:

Član 51

Visina sredstava koja se refundiraju poslodavcu za zaposlenog koji je prije ostvarivanja ovog prava bio u radnom odnosu:

- 1) najmanje 12 mjeseci neprekidno, je prosječna zarada zaposlenog za 12 mjeseci koji prethode mjesecu ostvarivanja prava na porodiljsko, odnosno roditeljsko odsustvo;***
- 2) od šest do 12 mjeseci neprekidno, je 70% od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio mjesecu ostvarivanja prava na porodiljsko, odnosno roditeljsko odsustvo;***
- 3) od tri do šest mjeseci neprekidno, je 50% od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio mjesecu ostvarivanja prava na porodiljsko, odnosno roditeljsko odsustvo;***
- 4) do tri mjeseca je 30% od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio ostvarivanju prava na porodiljsko, odnosno roditeljsko odsustvo.***

Visina sredstava iz stava 1 tačka 1 ovog člana može se utvrditi najviše do iznosa dvije prosječne zarade zaposlenog u državi u prethodnoj godini, prema podacima organa uprave nadležnog za poslove statistike.

Visina sredstava iz stava 1 tač. 2), 3) i 4) ovog člana može se utvrditi najviše do iznosa jedne prosječne zarade zaposlenog u državi u prethodnoj godini, prema podacima organa uprave nadležnog za poslove statistike.

Član 52

Lice koje se bavi preduzetničkom djelatnošću kao jedini zaposleni, naknadu zarade za porodiljsko, odnosno roditeljsko odsustvo ostvaruje kod centra za socijalni rad.

Visina naknade zarade iz stava 1 ovog člana određuje se u skladu sa članom 51 ovog zakona.

Obrazloženje

Citiranim zakonskim odredbama se na protivustavan način narušavaju i potpuno obesmišljavaju principi poštovanja osnovnih ljudskih prava i sloboda zagarantovani Ustavom, te aspekti ovih prava koji se ogledaju u zabrani diskriminacije, rodnoj ravnopravnosti, kao i ekonomska, socijalna i kulturna prava i slobode oličeni u slobodi preduzetništva i posebnoj zaštiti majke i djeteta.

Sporne odredbe ne samo što su potpuno oprečne sa Ustavom i međunarodnom konvencijom, već su i u koliziji sa Zakonom o radu i Zakonom o zabrani diskriminacije.

Ustav Crne Gore, kao države demokratskog uređenja i socijalne pravde, u skladu sa ratifikovanim međunarodnim konvencijama, osnovnim odredbama posebno naglašava zaštitu ljudska prava i sloboda i njihovu nepovredivost, te apostrofira zabranu diskriminacije članom 8, koje odredbe preciziraju:

"Zabranjena je svaka neposredna ili posredna diskriminacija, po bilo kom osnovu.

Neće se smatrati diskriminacijom propisi i uvođenje posebnih mjera koji su usmjereni na stvaranje uslova za ostvarivanje nacionalne, rodne i ukupne ravnopravnosti i zaštite lica koja su po bilo kom osnovu u nejednakom položaju.

Posebne mjere se mogu primjenjivati samo dok se ne ostvare ciljevi zbog kojih su preduzete."

Pojam diskriminacije se, a sa njim u vezi i pojam posredne diskriminacije, posebno determiniše zakonom o rodnoj ravnopravnosti, koji je karakteriše kao svako pravno ili faktičko, neposredno ili posredno razlikovanje, privilegovanje, isključivanje ili ograničavanje zasnovano na polu zbog kojeg se nekom licu otežava ili negira priznavanje, uživanje ili ostvarivanje ljudskih prava i sloboda u političkom, obrazovnom, ekonomskom, socijalnom, kulturnom, sportskom, građanskom i drugim područjima javnog života. Posredna diskriminacija po osnovu pola postoji kad propis, drugi akt, kriterijum ili radnja, u istim ili sličnim okolnostima, dovodi u nepovoljniji položaj lica jednog pola u odnosu na lica drugog pola. Dakle, posredna diskriminacija postoji kada naoko neutralna odredba, kriterijum ili praksa stave osobu jednog pola u nepovoljniji položaj u poređenju sa osobom drugog pola, osim ako takva odredba, kriterijum ili praksa nijesu objektivno opravdani legitimnim ciljem, a sredstva za postizanje tog cilja su primjerena i neophodna.

Indirektna diskriminacija se u mnogome bavi dejstvima nekih postupaka i uzima u obzir svakodnevnu društvenu stvarnost. Na primjer, manje povoljan tretman radnika koji rade sa skraćenim radnim vremenom će često dovesti do diskriminacije žena sve dotle dok se žene budu uglavnom zapošljavale da rade sa skraćenim radnim vremenom. Analogne slučajeve su izvjesni i u pogledu primjene predmetnih članova. Za razliku od slučaja direktne diskriminacije, mogućnosti za nalaženje izgovora i opravdanja su daleko veće, naročito u ekonomskoj sferi života, a ovdje posebno imajući u vidu mogućnosti zasnivanja radnog odnosa i rodnu ravnopravnost u tom pogledu.

Diskriminatorni karakter odredbi članova 51 i 52 Zakona se manifestuje na više nivoa, a koji će biti predmet ove analize.

Ustavotvorac je primat dao ljudskim pravima i slobodama zajednički ravnopravnost žene i muškarca i obavezu države da razvija politiku jednakih mogućnosti članom 18 Ustava Crne Gore. Po našem mišljenju i tumačenju, koje zasnivamo kako na jezičkoj i logičkoj interpretaciji tako i na posledicama primjene, članom 51 Zakona se na prvi pogled ne narušava princip rodne ravnopravnosti, međutim podrobnom analizom odredbi, jasno se nameće zaključak da će njihova primjena prouzrokovati posrednu diskriminaciju u pogledu narušavanja rodne ravnopravnosti, ali i sasvim sigurno stvoriti situacije kršenja normi iz sfere ljudskih prava i sloboda na kojima počiva Ustav. U tom smislu, i pored činjenice postojanja normativno jasnih odredbi, iste su u smislu praktične primjene, odnosno njihove saglasnosti sa Ustavom i međunarodnim instrumentima u potpunosti neodržive.

Radi boljeg razumijevanja i jasnoće ove Inicijative a prije davanja konkretnih razloga iz kojih smatramo da bi primjena pomenutih odredbi u pravnom poretku Crne Gore, ne samo ugrozila Ustavom zagarantovano pravo na rodnu ravnopravnost, slobodu preduzetništva te princip pravne zaštite majke i djeteta, potrebno je odrediti prirodu ove odredbe, odnosno posledica

koje nastupaju u slučaju nastupanja okolnosti ili događaja predviđenih istom.

Priroda pomenutih odredbi, odnosno njihova svrha, je proizašla iz potrebe sprečavanja slučajeva zloupotrebe nastalih primjenom odredbi prethodnog Zakona o socijalnoj i dječijoj zaštiti Sl.list Republike Crne Gore br.78/05, na kojem stanovištu je bila i izvršna vlast prilikom usvajanja predloga Zakona u skupštini. Nesporna je činjenica da je prethodni zakon ostavio prostor za zloupotrebe poslodavca u pogledu izmjena visine zarade zaposlenog na poslovima i zadacima na kojima je raspoređen, sa kojim primjerima je crnogorska javnost bila upoznata, obzirom da je iznos naknade zarade za vrijeme porodiljskog odsustva izjednačen sa visinom zarade koju bi zaposleni, odnosno zaposlena, ostvarila na poslovima i zadacima na kojima je prije odlaska na porodiljsko odsustvo bila raspoređena. U tom pogledu smo imali prilike čuti izjavu Ministra rada i socijalnog staranja, koji je govoreći o zloupotrebama iz perioda primjene starog zakona, naveo primjer jedne stomatološke ordinacije u kojoj su dvije doktorke stomatologije prije odlaska na porodiljsko imale platu 188 eura neto, dok su im nakon odlaska na porodiljsko, izmjenom ugovora o radu, plate podignute na 1,4 hiljadu eura, a nakon povratka s porodiljskog – opet 188 eura. Suvišno je reći da ministar nije ni pomenuo koje je to mjere preduzela država u sprečavanju ovakvih radnji, odnosno primjene Zakona. Međutim, suštinsko pitanje, uprkos prethodno navedenom jeste kolika je uopšte potreba donošenja ovako drakonskih odredbi?

Teško je, ako ne i nemoguće, pretpostaviti da zakonodavac nije mogao predvidjeti nekoliko situacija koje će primjenom Zakona u krajnjem dovesti do narušavanja Ustava i međunarodnih instrumenata, te posledično njihovog obesmišljavanja.

Član 51 Zakona, proporcionalno umanjuje refundaciju poslodavcu u odnosu na dužinu trajanja radnog odnosa zaposlenog, te u tom smislu u odnosu na porodilju koja je bila u radnom odnosu manje od 3 mjeseca, visina sredstava koja se refundiraju poslodavcu je 30 % od prosječne zarade zaposlenog za vrijeme rada koji je prethodio ostvarivanju prava na porodiljsko, odnosno roditeljsko odsustvo. U hipotetičkoj situaciji, ukoliko bi porodilja u šestom mjesecu trudnoće aplicirala za slobodno radno mjesto i dobila posao, poslodavac bi shodno odredbama člana 111b Zakona o radu morao istoj nakon odlaska na porodiljsko odsustvo isplaćivati naknadu zarade u visini zarade koju bi ostvarila da radi u skladu sa zakonom, i to shodno Zakonu o radu za period i do 1 godine. Jasno je da bi porodilja obavljala posao maksimalno 3 mjeseca prije odlaska na porodiljsko odsustvo, dok bi poslodavcu bilo refundirano 30% od zarade zaposlenog. **Nejasno je samo, zašto bi poslodavac uopšte zaključio ugovor o radu sa pomenutom?** Sigurno ne zbog ekonomskog interesa koji poslodavac ima u pogledu zasnivanja ovog radnog odnosa, a naročito u privredi. **Takođe je nejasno i šta se postiže ovim odredbama, odnosno treba li sada smatrati da će primjena isključiti zloupotrebe?** Odgovor na prethodno pitanje je da se spornim odredbama kažnjavanja poslodavac koji se usudi zaposli trudnicu četiri mjeseca prije njenog porođaja (do tri mjeseca prije otvaranja porodiljskog bolovanja) tako što će mu država refundirati naknadu zarade koju je dužan da isplaćuje trudnici prije, odnosno majci ili ocu poslije porođaja. Potpuno se protivimo ovakvoj regulativi jer se njom suzbija zapošljavanje trudnih žena u svakom slučaju, što ne smije biti cilj ovog niti bilo kog drugog zakona! Ako i postoje zloupotrebe u vidu fiktivnog zapošljavanja žena samo da bi se dobila naknada od države, onda takve zloupotrebe treba suzbijati na drugi način kao što je jačanje inspekcija i vladavina prava, a ne de facto zabranom zapošljavanja trudnica i kršenjem njihovih ljudskih prava. **Nesporno**

je da ako sistem nije u stanju da iskontroliše primjenu zakona, onda donošenje novog zakona neće promijeniti apsolutno ništa u tom pogledu.

Tačno je da će neki biti na drugom stanovištu, tvrdeći da Zakon o radu predviđa pomenuti slučaj te propisuje da poslodavac ne može odbiti da zaključi ugovor o radu sa trudnom ženom, niti joj može otkazati ugovor o radu zbog trudnoće ili ako koristi porodiljsko odsustvo, što "na papiru" nije sporno. **Ali, da li će iko biti u stanju dokazati pred sudom da je poslodavac, upravo zbog specifičnog stanja trudnice, a ne nekog drugog razloga odbio zaključiti ugovor? Da li će iko biti u stanju da dokaže posrednu i dobro prikrivenu diskriminaciju?** Sa sigurnošću tvrdimo, imajući u vidu naše veliko iskustvo, da je odgovor negativan. Među slučajevima zaštite prava trudnica i majki, glavni fokus je uvijek na otpuštanju. Žene nevoljno iznose svoje slučajeve pred sud iz straha od viktimizacije i zbog nedostatka dokaza ili uvjerenja da će pritužbe ili pokretanje postupka donijeti više štete nego koristi. Nije rijedak slučaj da poslodavac koristi taktiku da zaposlenu ženu navede da "dobrovoljno" da otkaz. Rezultat je da su zakoni na papiru dosta različiti od zakona u svakodnevnoj praksi. Realnost primjene neodrživih odredbi čl.51 i 52, će pokazati nešto sasvim drugo. Pokazaće svu surovost posledica koje će se manifestovati na, slobodno možemo reći, u ovom trenutku jednu od najugroženijih kategorija stanovništva, kojoj je sama egzistencija dovedena u pitanje.

Ovakve odredbe zakona u osnovi znače isključivo kršenje prava na rad i diskriminaciju žena.

Konvencija o ukidanju svih oblika diskriminacije žena članom1 precizira:

"... "diskriminacija žena" označava svaku razliku, isključenje ili ograničenje u pogledu pola, što ima za posljedicu ili cilj da ugrozi ili onemogući priznanje, ostvarenje ili vršenje od strane žena, ljudskih prava i osnovnih sloboda na političkom, ekonomskom, društvenom, kulturnom, građanskom ili drugom polju, bez obzira na njihovo bračno stanje, na osnovu ravnopravnosti muškaraca i žena.

...",

dok Ustav jemči ravnopravnost žene i muškarca i razvija politiku jednakih mogućnosti.

Sporne odredbe flagrantno krše garanciju Ustava, kao i pomenutu Konvenciju. Konvencija predviđa i obaveze država članica UN-a, shodno članu 2:

" a) da unesu princip ravnopravnosti muškaraca i žena u svoje nacionalne ustave ili odgovarajuće zakone, ako to već nisu učinile, kao i da osiguraju, zakonskim ili drugim odgovarajućim mjerama, praktičnu primjenu tog principa;",

te da:

" b) usvoje odgovarajuće zakonske i druge mjere, uključujući i sankcije kada je potrebno, kojima se zabranjuju svi vidovi diskriminacije žena;

(c) da uvedu pravnu zaštitu prava žena na ravnopravnoj osnovi s muškarcima i da preko nadležnih nacionalnih sudova i drugih javnih institucija osiguraju efikasnu zaštitu žena od svakog postupka kojim se vrši diskriminacija;

(d) da se uzdrže od svakog postupka ili prakse diskriminacije žena i da osiguraju da javni organi i institucije postupaju u skladu s ovom obavezom;

(e) da poduzmu sve potrebne mjere za otklanjanje diskriminacije žena od strane bilo kog lica, organizacije ili preduzeća;”,

dok član 3 precizira da:

“Države članice poduzimaju u svim oblastima, posebno političkoj, društvenoj, ekonomskoj i kulturnoj, sve prikladne mjere, uključujući zakonodavne, da bi osigurale potpun razvoj i napredak žena, kako bi im se garantovalo ostvarivanje i uživanje prava čovjeka i osnovnih sloboda, ravnopravno sa muškarcima.”

Takođe, Konvencija posebnu pažnju posvećuje diskriminaciji žena u oblasti zapošljavanja, te članom 11, st.1 precizira:

“ Države članice poduzimaju sve odgovarajuće mjere radi eliminisanja diskriminacije žena u oblasti zapošljavanja kako bi se na osnovu ravnopravnosti muškaraca i žena osigurala jednaka prava, a posebno:

(a) pravo na rad kao neotuđivo pravo svih ljudi;

(b) pravo na jednake mogućnosti zapošljavanja, uključujući i primjenu jednakih kriterija pri izboru kandidata za radno mjesto;

...”

Više je nego očigledno da je stupanjem na snagu ovakvog drakonskog Zakona postignuto upravo suprotno. Potpuno je obesmišljen aksiom ravnopravnosti muškaraca i žena, posredna diskriminacija žena je dobila potpuno zakonsko utemeljenje te je kao vrhunac svega u potpunosti onemogućena zaštita žena u tom pogledu preko nadležnih sudova i drugih organa. **Samo po sebi se nameće pitanje potpun razvoj i napredak žena, kako bi im se omogućila potpuna ravnopravnost sa drugim polom?** Odgovor je suvišan, a obaveza Crne Gore da usvoji sve potrebne mjere na unutrašnjem planu radi potpunog ostvarenja prava priznatih u ovoj konvenciji i dalje ostaje obaveza.

U praksi će se bez sumnje neopravdano spriječiti i zapošljavanje onih žena, koje su prije toga radile na određeno vrijeme. Iz istih, prethodno navedenih razloga, apsolutno su neprihvatljive odredbe da se na bilo koji način kazne poslodavci koji zaposle trudnu ženu od 6 do 12, ili od 3 do 6 mjeseci prije njenog odlaska na trudničko bolovanje. Sa potpunom sigurnošću tvrdimo da će ovakva rješenja izvjesno obeshrabiliti poslodavce da zapošljavaju sve mlađe žene i tako onemogućiti ostvarivanje rodne ravnopravnosti u praksi, za šta se zakonodavac inače zalaže, očigledno samo deklarativno.

Ograničavanje visine sredstava koja se refundiraju poslodavcu po osnovu porodijskog odsustva zaposlene žene je nesumnjivo diskriminatorско i obeshrabrujuće za žene koje se odluče na majčinstvo. Ne treba izgubiti iz vida da zakonsko rješenje podstiče suzbijanje zapošljavanja mladih žena uopšte, kao i izigravanje zakona na način da se žene osiguravaju na minimalnu zaradu, a (neoporezivi) dio zarade primaju mimo zvaničnih tokova. Ova i slične pojave već su uzele maha i pokazalo se da se teško suzbijaju. Pored toga, opravdanje da će se ovakvim restriktivnim zakonskim rješenjima suzbiti pojedinačne zloupotrebe smatramo, blago rečeno, neozbiljnim. Država mora pokazati svoju ozbiljnost i odlučnost da suzbija zloupotrebe efikasnim radom inspekcijских službi i pravosuđa, a ne da ukida prava građanima da bi inspekciji smanjila posao, i štitila budžet od rashoda koji su šire posmatrano beznačajni.

Sada je izvjesno da će ovakav Zakon posebno pospješiti diskriminaciju žena na radnom mjestu, pogotovo obrazovanih žena čije plate prevazilaze prosječne u Crnoj Gori. Takođe je izvjesno da će žene (roditelji) ranije okončavati porodijsko – roditeljsko odsustvo kako bi uspjeli da obezbijede egzistenciju porodice. Nivo sive ekonomije u privredi će dodatno biti povećan jer će poslodavci isplaćivati dio iznosa zarade ženama (roditelju) „na ruke“ da bi smanjili troškove, što je i sada praksa velikog broja njih, a država ne uspijeva da se s tim adekvatno izbori. Tako će i buduće penzije žena (roditelja) biti manje.

Članom 73 Ustava je garantovana posebna zaštita za majku i dijete koju ova lica treba da uživaju. Propisana je i obaveza države da stvara uslove kojima se podstiče rađanje djece. Suvišno je i komentarisati sporne odredbe Zakona kroz prizmu pomenutog člana. Evidentno je i laiku da su poštovanje ljudskih prava i stvaranje uslova koji podstiču rađanje djece ustavne obaveze Crne Gore koje se ovakvim Zakonom potpuno negiraju. Ono što će biti tendencija u narednom periodu je sasvim sigurno sve niža stopa nataliteta, sve dok se ne izvrši „amputacija“ ovih pogubnih odredbi koje će sistematično uništavati esenciju našeg društva. Sve ovo uticaće na još manji prirodni priraštaj koji je u Crnoj Gori već zabrinjavajuće nizak – najniži od 1950. godine, dok se ovakvim protivustavnim odredbama, iz ne do kraja jasnih razloga, svojski trudimo stvoriti Crnu Goru – zemlju penzionera, sa izuzetno negativnim posledicama po budžet u ne tako dalekoj budućnosti.

Članom 59 Ustava se jamči sloboda preduzetništva, dok se kao mogućnost ograničenja iste predviđaju situacije ako je to neophodno radi zaštite zdravlja ljudi, životne sredine, prirodnih bogatstava, kulturne baštine ili bezbjednosti i odbrane Crne Gore. Evidentno je da se članom 52 Zakona ograničava sloboda preduzetništva, ali je nejasno iz kojih Ustavom pobrojanih razloga. Pomenutim članom se određuje da preduzetnik kao jedini zaposleni naknadu zarade za porodijsko, odnosno roditeljsko odsustvo ostvaruje kod centra za socijalni rad, te da se visina naknade određuje u skladu sa članom 51 Zakona!? Očigledna protivustavnost pomenute odredbe je nesporna, a kao glavno pitanje se nameće zašto preduzetnik ne može imati potpunu refundaciju naknade zarade koju je inače sam za sebe ostvario?

Primjenom odredbi čl.51 Zakona dolazimo do kontradiktorne situacije. Država garantuje slobodu preduzetništva, međutim ukoliko se preduzetnik odluči dobiti potomstvo, ili iskoristiti svoje pravo na roditeljsko odsustvo, država će ograničiti slobodu preduzetništva! Hipotetički posmatrano kroz plastičan primjer, ukoliko preduzetnik ostvari naknadu zarade u svoju korist, a povodom porodijskog ili roditeljskog odsustva, u iznosu od 1500,00 eura mjesečno, preduzetnik taj novac ne može dobiti, već će mu biti isplaćen iznos od, u najboljem slučaju, 960,00 eura, koliko iznose dvije prosječne zarade zaposlenog u državi! Nameće se pitanje da je li razlika od 540,00 eura mjesečno neka vrsta poreza, a ukoliko nije onda ostaje nejasno - šta je u stvari, obzirom da svakako ima karakter poreza? Protivustavnost člana 52 Zakona je više nego očigledna i kao takva potpuno neprimjenljiva u praksi, te je svaki dalji njen komentar u tom pogledu izlišan. Ovdje, koliko god se trudili izbjeći bilo kakvu ironiju na račun pomenute odredbe, uz poštovanje institucije kojoj se obraćamo, sam po sebi nameće se zaključak da bi ista shodno svojoj sadržini trebala nositi naziv: Porez na novorođenče.

Ovakva odredba zakona znači isključivo direktno ugrožavanje slobode preduzetništva.

Iznesene navode u konačnom možemo sublimirati zaključkom

Zaključak

Pri navedenom, odnosno analizi pojedinih djelova odredbi Člana 51 i 52 i davanju obrazloženja ove Inicijative, nije bilo niti moguće niti cjelishodno svakom prilikom određivati koja je ustavna norma povrijeđena svakim pojedinačnim stavom ili riječju jer su ove povrede sa manjim ili većim stepenom u svakom pojedinačnom dijelu u korelaciji.

Iz prethodnog datog obrazloženja i tumačenja spornih odredbi Člana 51 i Člana 52, evidentno je da stupanjem na snagu istih dolazi do direktne povrede već navedenih ustavnih normi, a posebno usled sledećeg:

- Da je riječ o odredbama sa izuzetno izraženim diskriminatorским karakterom.
- Da se pomenutim odredbama direktno narušavaju postulati osnovnih ljudskih prava i sloboda, kako onih zagarantovanih Ustavom, tako i onih onih zagarantovanih ratifikovanim međunarodnim instrumentima (od kojih smo izdvojili Konvenciju o ukidanju svih oblika diskriminacije žena kao jednu od sveobuhvatnih, a mnogobrojnih koje obavezuju Crnu Goru, a bave se pitanjima diskriminacije)
- Da se primjenom ovih odredbi narušava sloboda zapošljavanja lica ženskog pola, sa posebnim posledicama u odnosu na trudnice i mlađe žene.
- Da se usled izuzetno kompleksne, odnosno praktično ne moguće zaštite od posredne diskriminacije, pomenutoj ugroženoj kategoriji lica onemogućava adekvatna sudska zaštita.
- Da će se odredbe Zakona posebno negativno odraziti na žene (roditelje) sa primanjima većim od jedne odnosno dvije prosječne zarade u državi.
- Da će ovakve odredbe, nesumnjivo, imati katastrofalne posledice po natalitet, a potpuno suprotno težnjama Ustava u tom dijelu.
- Da će ovakve odredbe imati izuzetno negativne posledice po slobodu preduzetništva zagarantovanu Ustavom, imajući u vidu neprimjenljivu zakonsku odredbu.

Naravno, prethodno navedeno predstavlja samo osnovne povrede ustavopravnih normi, dok su posledice ovog Zakona kao što je već objašnjeno znatno dalekosežnije pa čak i nesagledive.

Uprkos činjenici da će pojedine odredbe ovog Zakona imati svoj minorni pozitivan efekat po budžet, u pogledu značaja i krajnjeg rezultata mišljenja smo da bi opstanak Člana 51 i povezanog Člana 52 u pravnom sistemu Crne Gore imao dugotrajne posledice za pravni i ekonomski sistem Crne Gore.

Sa druge strane bi pokazali izuzetno visok stepen neprihvaćenosti i neusaglašenosti unutrašnjeg zakonodavstva sa međunarodnim ugovorima i osnovnim principima međunarodnog prava, u prelomnom momentu integracija Crne Gore u evropske tokove, te nesposobnost države sa se izbori sa kršenjima zakonskih normi.

Nadamo se da će Ustavni sud Crne Gore, imajući u vidu ovdje date razloge i obrazloženja prihvatiti ovu Inicijativu i pokrenuti postupak ocjene ustavnosti spornih odredbi, kako je i predloženo.

Advokatska kancelarija „Jovović, Mugoša & Vuković“
Vanja Mugoša, advokat





RADIO-DIFUZNI CENTAR d.o.o

Bul. Sv. Petra Cetinjskog 130/V, 81000 Podgorica; tel: +382 (0)20 408 000; fax: 408 005; web: www.rdc.co.me

Broj:01-*464/14*
Podgorica, 30.12.2013

Na osnovu člana 29 Statuta Radio -difuznog centra d.o.o.,Odbor direktora je na pedesetpetoj sjednici održanoj dana 30.12.2013, godine, donio

ODLUKU *o usvajanju Finansijskog plana za 2014.godinu*

I

Usvaja se Finansijski plan Radio-difuznog centra d.o.o. za 2014.godinu.

II

Ova odluka stupa na snagu davanjem saglasnosti od strane Vlade Crne Gore.

O b r a z l o ž e n j e

U skladu sa ovlaštenjima iz člana 29 Statuta Radio-difuznog centra do.o. Podgorica, Odbor direktora je razmotrio Predlog Finansijskog plana za 2014.godinu, nakon čega je donio odgovarajuću odluku o usvajanju istog.

Saglasno članu 10 Odluke o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću „Radio-difuzni centar „ -Podgorica, saglasnost na , od strane Odbor direktora prihvaćenog Finansijskog plana, daje osnivač-Vlada Crne Gore.

Predsjednik Odbora direktora

Slobodan Stanišić

IZVJEŠTAJ

o učešću ministra finansija, dr Radoja Žugića, na Konferenciji u Berlinu, u periodu od 13. - 15. januara 2014. godine

Ministar finansija Crne Gore, dr Radoje Žugić boravio je u višednevnoj posjeti Berlinu gdje je, na poziv i u organizaciji Evropske Akademije Berlin, bio gost na seminaru "Kulturna raznolikost - integracione strukture u Evropi" i u okviru istog održao predavanje na temu: "Danas evropska zemlja - sutra EU? Crna Gora i njena evropska valuta."

Tokom posjete Berlinu, ministar Žugić je imao odvojene bilateralne sastanke sa ministrom finansija SR Njemačke **Wolfgangom Šojbleom**; savjetnikom kancelarke Merkel za evropske poslove **Nikolausom Mejer-Landrutom**; predsjednikom Saveza njemačkih štedionica (Šparkasa) **Georgom Farenšonom**; glavnim izvršnim direktorom Deutsche banke za Centralnu i Istočnu Evropu **Peterom Tilsom** i direktorom za Jugoistočnu Evropu i Tursku u Njemačkoj razvojnoj banci (KfW) **Kristofom Tiskensom**.

Ministar Žugić je u **Evropskoj akademiji Berlin** imao izlaganje na temu: "*Danas evropska zemlja - sutra EU? Crna Gora i njena evropska valuta*", u čijem fokusu bila uloga i značaj eura u Crnoj Gori, sa ekonomskog, pravnog i političkog stanovišta, kao i perspektive, odnosno ciljevi crnogorske vlade u postizanju standarda EU. Predavanje, koje je bilo veoma posjećeno, pratila je i polučasovna interaktivna diskusija tokom koje su prisutni postavljali brojna pitanja od interesa posjetilaca, a iz domena ekonomsko-monetarne politike Crne Gore.

Ministar Žugić je na sastanku sa **Wolfgangom Šojbleom**, ministrom finansija SR Njemačke, razgovarao o odluci Crne Gore da uvede prvo njemačku marku, a potom i eura, u platni promet Crne Gore, što je prepoznato kao najveća ekonomska tekovina naše zemlje. Nadalje ga je, upoznao sa preduzetim mjerama fiskalne konsolidacije u prethodnom periodu, smanjenjem deficita budžeta, usporavanju dinamike rasta javnog duga, kao i sužavanju zone sive ekonomije. Ministar je naglasio da je ujedno osnažen poreski sistem i stvorene osnove za generisanje veće stope ekonomskog rasta. Ocijenio je da se tokom ove godine očekuje rast od oko 3,6%, naredne 3,8%, a 2016. 3,5%. Ministar je takođe naglasio da će Vlada Crne Gore, u narednom periodu, djelovati u smjeru nastavka strukturnih reformi, paralelno sa jačanjem vladavine prava na putu ka EU i NATO. Ponovio je da crnogorska Vlada ne želi ići nikakvim prečicama u svojim integracijama, već će se postepenim reformskim procesima, uz dostizanje evropskih standarda i kriterijuma, pripremiti za članstvo u EU i eurozoni.

Na kraju je, informisao o sastancima koje imao sa predstavnicima Deutsche Bank, Njemačke razvojne banke, kao i Šparkase, sa kojima su inicirani novi projekti potencijalne saradnje u narednom periodu.

Ministar Šojble je, pozdravio napore Crne Gore da, kroz unapređenje javnih finansija i

stabilizaciju bankarskog sektora, ojača svoje fiskalne i finansijske pozicije, ali i naglasio da su Crnoj Gori, jednako kao i drugim zemljama, koje još nisu dostigle stepen visoko razvijene zemlje, potrebne veće stope ekonomskog rasta. Naglasio je da je za Njemačku, prvenstveno, značajna makroekonomska stabilnost članica EU i zemalja kandidata, te pohvalio crnogorske napore Vlade na planu sprovođenja mjera koje treba da doprinesu višem stepenu održivosti javnih finansija Crne Gore.

Posebno se osvrnuo na snaženje institucionalnog okvira, budući da je to pitanje, za malu i otvorenu ekonomiju poput Crne Gore, "dvostruko važno." Kazao je i da je za zemlju od izuzetog značaja efikasna administracija i pravosuđe, koji će unaprijediti borbu protiv korupcije, jer su to oblasti koje su pod posebnom pažnjom stranih investitora. S tim u vezi, rekao je da je "Crna Gora bila veoma dobro pripremljena za otvaranje ključnih poglavlja 23 i 24" i kazao da progres u pristupnim pregovorima važan preduslov za dalju dinamiku privrednog razvoja. Prenio je otvorenost i spremnost za pružanjem pomoći u svim oblastima gdje za to postoji prostor kroz projekte koji su dogovoreni sa njemačkim partnerima i ponovio podršku prioritetima Crne Gore ka daljem ekonomskom rastu, jačanju vladavine prava i generalno procesu integracija.

Tokom Sastanka sa Nikolausom Mejer - Landrutom, savjetnikom kancelarke Merkel za evropske poslove, Žugić je ukratko informisao o ostvarenim pravnim i ekonomskim elementima ukupne privredne stabilnosti u Crnoj Gori. Sa tim u vezi, saopštio je da je Vlada, koja je konstituisana prije nešto više od godinu dana, uspjela da uradi mnogo na planu ekonomskog oporavka države, posebno u domenu rješavanja poreskih i fiskalnih ranjivosti, među kojima su najvažnije bile deficit budžeta i dinamika rasta i visina javnog duga koji je u poslednjih pet godina udvostručen. U tom smislu je naglasio da su preduzete mjere fiskalne konsolidacije, kako na prihodnoj, tako i rashodnoj strani budžeta; na polju suzbijanja sive ekonomije, te povećanju naplate svih javnih prihoda i to za 10% više u odnosu na 2012 godine. Apostrofirao je da pomenute mjere nijesu bile popularne i nisu favorizovale rejting Vlade, ali su svakako bile neophodne, i zahvaljujući njima je smanjen deficit budžeta, usporena dinamika rasta javnog duga i stvorena platforma fiskalne stabilnosti koja je preduslov daljeg ekonomskog razvoja. Ministar Žugić je kolegu Landruta takođe upoznao sa setom popularnih ili pozitivnih mjera, za naredni pšeriod, sa ciljem daljeg snaženja fiskalne stabilnosti, jačanja bankarskog sistema i konkurentnosti ekonomije. Na interesovanje Landruta, ministar se osvrnuo na bankarski sektor, podsjetivši na ekspanziju 2006-2007. godine, kada je zabilježen rekordan rast kredita, što je bio i uzrok visokog učešća NLP-a u aktivama banaka, što izaziva problem likvidnosti u realnoj ekonomiji. Napomenuo je da će, u okviru novog seta fiskalnih mjera, posebno mjesto zauzeti donošenje sistemskog Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti u skladu sa Mاستrihtskim kriterijumima. Naglasio je i da je pripremljen Pretpristupni ekonomski program Crne Gore, čije je usvajanje bila potreba i obaveza prema multilateralnom fiskalnom nadzoru. Prema osnovnom makroekonomskom scenariju, tokom 2014. će biti zabilježen rast od 3,6%, u 2015. 3,8%, a u 2016. 3,5%. Naveo je da Program, obuhvata i scenario nižeg rasta, određen u zavisnosti od početka investicionog ciklusa i informisao o projektima u najvažnijim sektorima (turizam, energetika, saobraćaj i poljoprivreda). Osvrnuo se na proces napretka u oblasti evropskih integracija i ponovio

da prioritet oblast vladavine prave koja mora, osim kroz aktivnosti na pravnom, biti propraćena i mjerama na ekonomskom polju.

Mejer-Landrut je istakao da Savezna vlada podržava i cijeni aktivnosti crnogorske Vlade, kao i njen ozbiljan pristup usmjeren ka stabilizaciji ekonomskih prilika u zemlji. Kazao je da je zvaničan Berlin veoma zadovoljan otvaranjem novih poglavlja u pristupnim pregovorima, posebno u odnosu na poglavlja 23 i 24. Ponovio da su „Akcioni planovi za ova poglavlja bili supstancijelni“, i istovremeno naglasio da će suštinski napredak u pregovorima u predstojećim mjesecima i godinama zavistiti od implementacije akcionih planova, uključujući konkretne rezultate u borbi protiv sive ekonomije, korupcije i drugih oblasti koje povezane sa stvaranjem sveukupne pozitivne investicione klime. U nastavku je saopštio da u Njemačkoj, ali i široj evropskoj javnosti u većem obimu nije poznato da postoji država koja koristi euro, a da nije u eurozoni, i to nosi sa sobom dva izazova - jedan je sami pregovarački proces, pojasnivši da su oni za EU i eurozonu različiti, zahtijevaju različite kriterijume i različite vremenske okvire. Saglasan je da još ima vremena, ali je preporučio da se pravovremeno otpočne sa konsultacijama sa EK i ECB kako kreirati i organizovati ovaj proces, jer je to novina. Takođe je, kazao da ne žele „presedane“, odnosno mogućnost da svaka zemlja kandidat unilateralno uvede euro kao platežno sredstvo u nastojanju da pristupe eurozoni. Rekao je da je još uvijek nejasno na koji način je najbolje rješavati ovo pitanje i da ovo pitanje ne treba potcjenjivati. Drugi izazov je sprovođenje ekonomske i fiskalne politike, obzirom da Centralna banka CG, u tom smislu, ne može intervenisati, zbog čega je pritisak na fiskalnu i strukturnu politiku veoma visok. Kazao je da se posebna pažnja treba usmjeriti na banke jer se još uvijek „osjeća slučaj Kipra“, dodavši da je "mala i otvorena eurizovana ekonomija interesantna lokacija za npr. ruske, ukrajinske i druge aktere, koji često mogu izmaći kontroli", te da iskustva Kipra ne bi bila poželjna za Crnu Goru.

Žugić je ukazao na dominantnu poziciju CBCG kada je riječ o korišćenju strane valute u unutrašnjem platnom prometu. Podsjetio na prethodno uvođenje njemačke marke, a potom i eura, uz konstataciju da je to najveća ekonomska tekovina Crne Gore. Obrazložio da je između dvije opcije - primarne emisije novca i korišćenje eura, a ne biti član eurozone, on za drugu opciju što se pokazalo ispravnom, jer je uvođenje eura rezultiralo kredibilnošću monetarne politike, podstaklo nove investitore, doprinijelo stabilnosti cijena i dr. Apostrofirao je da Crna Gora nije i ne može biti loš primjer drugima, i podvukao da je Euro uveden prije zabrane Ecofin-a o unilateralizaciji, pored toga što Crna Gora, zbog svoje veličine, ne može imati posljedice po eurozonu. Ipak, saopštio je da ne želimo nikakve prečice i na putu ka eurozoni poštovaćemo sve standarde i kriterijume. Osvrćući se na bankarski sektor, kazao je da u Crnoj Gori ima 11 banaka, od toga 80% u vlasništvu stranog kapitala iz Zapadne Evrope, te je prenio zainteresovanost za prisustvo i neke njemačke banke.

Na sastanku sa Georgom Farenšonom, predsjednikom Saveza njemačkih štedionica (Šparkasa), Farenšon je istakao zadovoljstvo susretom i uspostavljanjem kontakata, istakvši spremnost i otvorenost za unapređenjem saradnje. Naglasio da je sa

stanovišta Šparkase, veoma važan elemenat postojanje jedne takve banke za sveukupan privredni razvoj zemlje. Na toj liniji, detaljnije je upoznao sa funkcionisanjem ovih banaka, odnosno štedionica, dodajući da Savez broji oko 400 samostalnih štedioca koje zajedno rade u čitavoj zemlji i da po ujedinjenim standardima daju kredite, procjenjuju rizike i posluju na zdravim osnovama u cilju pružanja konkretnog doprinosa razvoju regiona i poboljšanju životnog standarda građana. Rekao je da su to principi na kojima banke funkcionišu već duži niz godina, uz ograničenja da moraju biti aktivne u svom regionu, a ne šire, za razliku od npr. španskih štedionica koje su konkurentne na međunarodnom nivou. Ipak, precizirao je da postoje dva načina putem kojih se banke mogu angažovati u Evropi i svijetu. Naime, Savez pomaže osnivanje sličnih vrsta štedionica u drugim zemljama, rekavši da je sa svojim "know-how" sistemom, kroz razmjenu znanja i iskustva aktivna u Americi (Filipini, Meksiko), Aziji, ali i zemljama Evrope u nastojanju da razviju sličan sistem u zainteresovanim zemljama. Posebno se osvrnuo na projekat koji trenutno realizuju u Grčkoj - planirano je da u dva regiona budu formirane štedionice, pri čemu će Šparkase staviti na raspolaganje svoje znanje, pružiti svu tehničku pomoć, pratiti proces osnivanja i funkcionisanja, dok je osnivač privreda, opština ili država. Rekao je, da prema procjenama, za osnivanje ovih štedionica neophodan startni kapital od oko 8 miliona €, te da je problem u tome što u Grčkoj nema partnera koji bi taj iznos stavio na raspolaganje. Napomenuo je da među 350 hiljada zaposlenih u Savezu postoji određen broj onih koji su grčkog porijekla i koji govore grčki jezik, pa mogu u značajnoj mjeri olakšati realizaciju projekta. Iznio je uvjerenje da među zaposlenima u Šparkase ima i onih koji znaju naš jezik, pa postoji mogućnost da se na određeni period upute u Crnu Goru i tamo rade na promovisanju sličnog koncepta, kao u Grčkoj. Naglasio je da iako je Crna Gora mala, iskustvo pokazuje da jedna štedionica nije dovoljna, već više njih, koje će se identifikovati sa profilom stanovnika i čija se struktura poklapa sa regionalnom/lokalnom privrednom strukturom, podstičući prvenstveno mala i srednja preduzeća. Stoga bi posjeta delegacije Saveza bila dobra prilika za upoznavanje sa zemljom i definisanjem pravog koncepta štedionica koji bi bio efikasan u Crnoj Gori. Drugi vid angažmana je kroz saradnju sa pokrajinskim bankama (*Landesbank-ama*) koje u ime Šparkase pokrivaju međunarodni segmenat, s tim da je ocijenio da je to komplikovaniji put, s obzirom da trenutno *Landesbank-e*, osim u Hesena u fazi interne konsolidacije.

Ministar Žugić je informisao o postojanju Investiciono-razvojnog fonda (IRF) te je iznio mišljenje da iako je bila ideja od njega napraviti Banku za razvoj, to sada nije potrebno, jer je IRF državni, ima saradnju sa CBCG, ali je direktno odgovoran Ministarstvu finansija. Ministar je upoznao sa poslovanjem državne kompanije "Pošta Crne Gore" koja ima najrasprostranjeniju mrežu filijala, iznijevši stav da se, u saradnji sa njom, može kreirati "šparkase" model, jer se kroz postojeću široku mrežu omogućuje jednostavna i potpuna dostupnost svim građanima. Još jedan model, kazao je ministar, je i saradnja sa Penzionim fondom koji bi se mogao uvezati u sistem sa Poštom, kroz ugovor sa državom o finansiranju postojećeg deficita. Na toj liniji, ministar je kazao da će, u skorijem roku, njemačkoj strani biti upućeno pismo sa predlogom modela za potencijalnu saradnju dvije strane.

Farenšon je ocijenio da je ideja povezivanja Pošte i štedionica dobra, ali napomenuo

da iskustvo pokazuje da nikada nije dobro 100% privatizovati Poštu. Ipak, naglasio je da se postojeća infrastruktura može iskoristiti za povezivanje pošte i mikro-kreditnih institucija. Prihvatio je poziv za posjetu Crnoj Gori i nastavak komunikacije u cilju identifikovanja i definisanja pravaca buduće, uzajamno-korisne saradnje.

Na sastanku sa Peterom Tilsom, glavnim izvršnim direktorom Deutsche banke za Centralnu i Istočnu Evropu, ministar Žugić je istakao zadovoljstvo dosadašnjom odličnom saradnjom sa Deutsche Bank i prenio zainteresovanost za njenim unapređenjem, ocijenivši da je saradnja sa Deutsche bank, kao bankom aranžer i kroz direktne kreditne aranžmane, bila od izuzetne važnosti za Crnu Goru. Na interesovanje direktora Tilsa, ministar je detaljnije govorio o planiranim investicionim projektima u oblasti energetike, turizma i saobraćaja, sa posebnim osvrtom na izgradnju autoputa Bar-Boljare (planiranom dinamikom, izazovima imajući u vidu da dionica Podgorica - Kolašin najteža i najopasnija, isplativosti, posjeti Kini i dogovoru o saradnji u ovom projektu). U nastavku je saopštio da je usvojen Pretpristupni ekonomski program Crne Gore za period 2013-2016. i upoznao sa planiranim scenarijom ekonomskog rasta naše zemlje u narednom trogodišnjem periodu. Kada riječ o saradnji sa Deutsche Bank, ministar je istakao da je u planu emisija euro-obveznica u iznosu od 500 miliona €, i da postoji prostor za angažovanje Deutsche Bank u skladu sa kreditnim linijama i dozvoljenom izloženošću. Drugi nivo saradnje je kroz posredovanje između Centralne banke i Ministarstva finansija Crne Gore, a treći vid saradnje kroz davanje kredita Crnoj Gori u visini između 50 i 150 miliona €, na period između 4 i 7 godina i kamatom ispod 5,75%, a koji bi bio namijenjen finansiranju budžeta. Ukoliko bi se obezbijedio taj kredit, kazao je ministar, onda bi već ove godine mogle otpočeti pripreme za veliki bond koji bi se realizovao sa Deutsch bank kao bankom aranžerom naredne godine.

Tils je istakao zadovoljstvo susretom i prenio spremnost za analiziranje mogućnosti dinamiziranja saradnje sa Crnom Gorom, uz ocjenu da za naredni period prognozirani umjeren rast našeg regiona. Konkretno kada riječ o emitovanju euro-obveznica, kazao da potrebno uzeti u obzir kretanja na međunarodnom tržištu kapitala i odabrati pravi trenutak kada sa 500 miliona € izaći na tržište. Prenio je spremnost za nastavkom komunikacije sa crnogorskim kolegama kako bi se odabrao najpovoljniji trenutak za to. Govoreći o potencijalnoj saradnji po pitanju CBCG, istakao je da mogućnost postoji, ali da su za to potrebne dodatne interne konsultacije, o čemu će crnogorska strana biti povratno informisana. Na kraju, kada riječ o novom kreditu, istakao je da postoji mogućnost za njegovo davanje, ali dodao da po tom pitanju neophodno postići dogovor unutar centrale.

Dogovoreno je da se o svim pokrenutim pitanjima nastavi komunikacija u narednom periodu.

Tokom sastanka sa Kristofom Tiskensom, direktorom za Jugoistočnu Evropu i Tursku u Njemačkoj razvojnoj banci (KfW), ministar je istakao profesionalan odnos i odlične uslove davanja kredita po raznim osnovama, te iskazao spremnost za

nastavkom saradnje koju je moguće obogatiti novim sadržajima. Apostrofirao je da je KfW važan partner Vlade Crne Gore u finansiranju i realizaciji velikog broja projekata prvenstveno u oblasti komunalne infrastrukture i energetike, ali i u bankarskom sektoru. U tom kontekstu, posebno se osvrnuo na podršku i pomoć u okviru projekta "Adriatic 5" koji je usmjeren na jačanje sistema vodosnabdijevanja i tretmana otpadnih voda u primorskim područjima. Informisao je da je crnogorska Vlada, nakon poreske konsolidacije, težište svog rada usmjerila na razvojnu komponentu, što će doprinijeti većoj fiskalnoj održivosti, finansijskoj stabilnosti i boljem kvalitetu života građana.

Tiskens se zahvalio na dobrim porukama i idejama daljeg razvoja Crne Gore koje se, sa strateškog stanovišta, poklapaju sa ciljevima i aktivnostima KfW-a. U tom kontekstu, saopštio je da KfW svojim angažmanom i podrškom može doprinijeti ostvarivanju ekonomske rentabilnosti naše zemlje. Osvrnuo se na posjetu bivšeg njemačkog ministra za ekonomsku saradnju i razvoj Dirka Nibela Crnoj Gori, avgsuta prošle godine, tokom koje je, još jednom, istaknuto da je "razvojna politička saradnja sa Crnom Gorom zaokružena, ali da postoji prostor da se ista nastavi u okviru novih projekata koje je potrebno zajednički identifikovati." Dodao je da je na raspolaganju još oko 165 miliona € koje je moguće valorizovati, ali da je neophodan odgovor crnogorske strane o mogućnosti korišćenja ovih sredstava za konkretne projekte, pri čemu je posebno ukazao na to da i ova sredstva imaju ograničen vremenski rok upotrebe (oko 8 godina) i podsjetio na projekat sa hidroelektranom Piva za koju sredstva ističu 2015. godine.

Ministar Žugić je izrazio saglasnost za postojanjem prostora za produbljivanje saradnje i iskazao razumijevanje za vremenski period za realizaciju projekata koji je iako dug, ipak ograničen. U tom kontekstu je saopštio da su novi projekti za saradnju prepoznati u domenu turističke infrastrukture. Jedan od njih je plan da se u okviru 2 ski resorta na Bjelasici i Durmitoru, po modelu privatno-javnog partnerstva (PPP) izgrade ski liftovi, kako bi se na najefikasniji način valorizovali postojeći i budući kapaciteti ski resorta. Jedan od scenarija je, da država bude vlasnik zemljišta a potencijalni partner uloži sredstva za njihovo opremanje. Država bi, ujedno, osnovala svoje preduzeće koje bi bilo nosilac kredita, ili bi to mogao biti IRF, koji ima ulogu i funkciju sličnu KfW-u. Drugi projekat je izgradnja hotela zatvorenog tipa na primorju koji bi bio u funkciji rezidencijalnog državnog objekta. Nadalje, ministar upoznao i sa idejom uvođenja 4. mobilnog operatera na tržištu Crne Gore, za koji postoji mogućnost da se realizuje po modelu PPP-a.

Tiskens je podsjetio da je KfW i do sada bila uključena u turizam kroz brojne projekte na Jadranu, podsjetivši da su dobili saglasnost i dozvolu za izgradnju ulične infrastrukture, tj. tzv. "bajpas" ulica, gdje postoji mogućnost za učešće u visini od oko 50 miliona €. Nadalje je podsjetio da je KfW bila aktivna u saradnji u oblasti voda i prečišćavanja voda na primorju. Kada je riječ o potencijalnom partnerstvu u okviru PPP, kazao je da KfW u načelu podržava koncept PPP i želi isti dalje jačati, te da će interno razgovarati o mogućnosti saradnje u ovim konkretnim projektima. U tom segmentu, ukazao i na angažman društva-ćerke KfWa - DEG, koji je nezavisan u svom radu, ali obzirom da 100% u vlasništvu KfW, uslovi poslovanja i kreditiranja su slični kao KfW,

premda je DEG više uključen u projekte bazične infrastrukture i rado investira na tom polju.

Postignut je dogovor da crnogorska strana u narednom periodu dostavi Zakon o privatno-javnom partnerstvu, kao i koncept papire o gore-navedenim predlozima za saradnju, uz detaljan opis projekata, nakon čega će KfW, zajedno sa DEG-om, razmotriti mogućnost i modalitete učešća u njihovoj realizaciji.

Značaj posjete

Radna posjeta ministra finansija Radoja Žugića Berlinu je bila dobra prilika da se u razgovorima sa njemačkim zvaničnicima prezentiraju dosadašnji rezultati i tekuće aktivnosti, kao i planovi crnogorske Vlade u oblasti fiskalne i makroekonomske politike. Posjeta je pružila dodatani impuls unapređenju finansijske saradnje između dvije zemlje, a sa njemačke strane je ponovljena podrška naporima koje Vlada Crne Gore preduzima na planu ekonomske konsolidacije i pristupnih pregovora za članstvo u EU. Takođe, u razgovorima sa predstavnicima raznih njemačkih finansijskih institucija, inicirani su brojni projekti i modeli saradnje, te je dogovorena dalja intenzivna komunikacija u pravcu njihove realizacije u narednom periodu.

PRIJEDLOG ZAKLJUČAKA

Vlada Crne Gore se na sjednici od _____ 2014. godine upoznala sa Izvještajem o učešću ministra finansija, dr Radoja Žugića, na Konferenciji u Berlinu, u periodu od 13. - 15. januara 2014. godine.