

# STUDIJA SLUČAJA “HOTEL AS”



**I: UVOD:** Hotel „As“, smješten u uvali Perazića Do, nedaleko od Budve, i nekada jedan od najluksuznijih turističkih objekata na crnogorskoj obali, već deceniju predstavlja nedovršenu investiciju. Iako je rekonstrukcija hotela, nakon što je prodat stranom kupcu, najavljena kao megalomanski projekat, investicioni program nikada nije realizovan.

Ova studija će pokazati razmjere štetnosti ugovora koji je Vlada zaključila sa kupcem hotela, za kojeg se ispostavilo da nije inostrani partner, već da domaća lica stoje iza firme koja je zvanično kupila „As“. S obzirom da već deceniju nijesu ispunjene obaveze, ne postoji niti jedan razlog da se ugovor ne raskine i Vlada ne zatraži naknadu štete zbog neizvršenja preuzetih obaveza.

**II: JAVNI POZIV ZA PRODAJU HOTELA:** Planom privatizacije za 2001. godinu bila je predviđena prodaja hotela “As” putem javnog tendera.<sup>1</sup> Hotel je inače poslovao u sastavu hotelskog preduzeća „Budvanska rivijera“, ali nije poznato kolika je bila njegova vrijednost uoči pokretanja tenderskog postupka, niti da li je vršena procjena imovine.

Tadašnja Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja objavila je Javni poziv za prodaju hotela „As“ u februaru 2001. godine.<sup>2</sup> U pozivu je naglašeno da hotel raspolaže sa 110 soba i 25 vila sa pogledom na more, a zainteresovani kupci su pozvani da, radi dobijanja povjerljivih informacionih memoranduma, kontaktiraju firmu „Flag“, strategijskog savjetnika u ovom privatizacionom postupku. MANS ne raspolaže podacima o svim pristiglim ponudama po predmetnom pozivu.

**III: PONUDA RUSKE KOMPANIJE:** Moskovska kompanija “Sibenergoresurs” je 1. marta 2001. godine Agenciji za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore dostavila ponudu za kupovinu hotela „As“, kada je iskazala interesovanje i za kupovinu hotela „Maestral“ u Pržnu.<sup>3</sup> Iz same ponude se vidi da je ova kompanija posredstvom firme „Neimar Inženjering“ iz Podgorice, koja je u to vrijeme gradila hotele na Crnom moru, a za koju će se kasnije ispostaviti da pripada Nedjeljku Gardaševiću, saznala za prodaju hotela „As“.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Odluka o planu privatizacije za 2001. godinu, koju je Vlada Crne Gore usvojila dana 05. aprila 2001. godine (Sl. List RCG, br.18/01)

<sup>2</sup> Poziv za dostavljanje ponuda za kupovinu objekata/hotela Hotelsko turističkog preduzeća „Budvanska rivijera“ d.d. od dana 02.februara 2001. godine

<sup>3</sup> Ponuda kompanije „Sibenergoresurs“ iz Moskve od dana 1. marta 2001. godine

<sup>4</sup> Pregled troškova izgradnje, realizacije i plaćanja na Stambenom objektu „C“ Stari Aerodrom od strane firme „Neimar Inženjering“ od dana 10. februara 2001. godine

Posredstvom firme "Neimar Inženjering" iz Podgorice, koja između ostalog trenutno gradi dva hotela na Crnomorskoj obali u gradu Soci za našu kompaniju, dobili smo informaciju da "Budvanska rivijera" ima namjeru prodavati neke hotele među kojima i hotel "AS". Tim povodom mi smo se obratili "Budvanskoj Rivijeri" dana 20.10.2000 godine i nakon toga uspostavili kontakt sa rukovodnim ljudima iz "Budvanske Rivijere" pa je sa ciljem bližeg upoznavanja hotela predsjednik naše kompanije sa svojim saradnicima obišao hotel AS početkom decembra 2000 godine. Nakon raspisivanja konkursa u februaru o.g. naši predstavnici ponovo su pristupili razmatranju mogućnosti kupovine datog hotela a paralelno sa tim proizlasko je želja za kupovinom i hotela "Maestral".

Takođe se navodi da su predstavnici "Sibenergoresursa" uspostavili kontakt sa čelnicima „Budvanske rivijere“ u oktobru 2000. godine, a kompaniju obišli u decembru iste godine. Dakle, predstavnici ruske firme su posjetili „Budvansku rivijeru“ prije nego je uopšte i pokrenut privatizacioni postupak za hotel „As“.

Iz ponude proizilazi da je ruski investitor prilikom obilaska hotela procijenio da će rekonstrukcija turističkog objekta iznositi 15 miliona eura, dok je za kupovinu „Asa“ ponudio nešto preko osam miliona maraka. Investitor je ponudio da novac isplati na jedan od dva načina, od kojih bi prvi bio gotovinski (u tri rate koje bi isplatio u roku od dvije godine), a drugi kompenzacijom, uz gotovinsku isplatu 38,7 odsto ugovorene cijene. Naime, kako je objašnjeno, ova kompanija sarađuje sa firmom „Neimar Inženjering“ iz Podgorice, koja za Vladu Crne Gore gradi nekoliko objekata, pa bi dio kupoprodajne cijene investitor isplatio kompenzacijom kroz te radove. U tom smislu je predložen stambeni objekat „Lamela C“, u zahvatu planskog dokumenta „Konik-Stari Aerodrom“ u Podgorici, sa ukupnim iznosom radova od skoro 6,5 miliona maraka.

Takođe, u ponudi koja je dostavljena Agenciji za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore ruska firma je saopštila da je njen godišnji obrt 150 miliona dolara, ali nije dostavila dokaze koji potvrđuju te navode.

Nadalje, firma "Sibenergoresurs" je sredinom septembra 2001. godine Agenciji za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja dostavila dopunu ponude za kupovinu hotela „As“, kojom je korigovala finansijske uslove ponude.<sup>5</sup> Naime, u ovoj dopuni se navodi da je prilikom ponovnog obilaska terena utvrđeno da je hotel dodatno propao, pa je utvrđeno da ulaganja treba da budu znatno veća. Umjesto prvobitno planiranih 22 miliona, procijenjeno je da će se utrošiti 27 miliona maraka u rekonstrukciju objekta, pri čemu bi se 22 miliona odnosila na investiciona ulaganja, a hotel „As“ bi bio plaćen pet miliona maraka.

Na ovaj način prekršen je član 16. Uredbe o prodaji akcija putem javnog tendera, kojom je propisano da se podnesene ponude ne mogu mijenjati niti dopunjavati.

Medutim ne zelimo odustati od nase poslovne koncepcije i namjere pa smo odlucili da predlozimo da takav iznos ulaganja umanjimo za priblizno 10 % odnosno da se ukupni troskovi formiraju na nivo od oko 27.000.000 DEM. Ovih 27.000.000 DEM investiramo u :

|    |                                                          |               |
|----|----------------------------------------------------------|---------------|
| a) | Kupovini hotela "AS" (shodno tenderu)                    | 5 000 000 DM  |
| b) | Investiciona ulaganja u sanaciji i rekonstrukciji hotela | 22 000 000 DM |
|    | Sve ukupno                                               | 27 000 000 DM |

**IV: ŠTETNA PRODAJA HOTELA RUSKOJ FIRMI:** Nakon što je kompanija "Sibenergoresurs" u martu 2001. godine dostavila ponudu za kupovinu hotela „As“, Tenderska komisija je već u julu donijela odluku o prodaji hotela ovoj firmi, koja je izabrana kao najbolji ponuđač. Ugovor o prodaji zaključen je u maju 2002. godine, dakle nepunih godinu kasnije.<sup>6</sup> Ugovor je zaključen između Vlade Crne Gore, hotelskog preduzeća „Budvanska rivijera“ i ruske firme „Nega Tours“, koja je prikazana kao akcionarska firma „Sibenergoresurs“, kojoj su povjereni poslovi u vezi sa kupovinom predmetnog hotela.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Dopuna ponude za kupovinu hotela „As“ kompanije „Sibenergoresurs“ iz Moskve od dana 14. septembra 2001. godine

<sup>6</sup> Ugovor o kupoprodaji hotela „As“, od dana 24. maja 2002. godine

<sup>7</sup> Izvod iz jedinstvenog državnog registra pravnih lica Rusije broj 192171B/2009 od dana 17. avgusta 2009. godine

Hotel „As“ prodat je za ukupnu cijenu od tadašnjih pet miliona maraka, odnosno 2,5 miliona eura, pri čemu je predviđeno da će tri miliona maraka biti uplaćena Vladi Crne Gore neposredno po potpisivanju ugovora, dok su preostala dva miliona trebala da budu isplaćena u roku od četiri mjeseca.

Ovaj ugovor, kojim je ruskoj firmi prodato blizu 36 hiljada kvadrata zemljišta i hotel sa vilama (sa oko 21,5 hiljada kvadrata bruto građevinske površine objekata), može se označiti kao nezakonit, štetan po javni interes i krajnje favorizujući za kupca. Prije svega, kupcu je data mogućnost da stekne pravo svojine na nepokretnostima momentom njihove predaje, što je u tom trenutku bilo protivzakonito, budući da se radilo o sticanju vlasništva strane kompanije. Štaviše, omogućeno je uknjiženje i na dijelu morske obale, kojom po zakonu gazduje Javno preduzeće za morsko dobro.<sup>8</sup>

Posebno je štetno što je kupcu kupoprodajnim ugovorom garantovano da u slučaju raskida ima pravo na povraćaj investiranih sredstava, što bi bilo u iznosu od 70 odsto uloženog novca. Kada je sam investicioni program u pitanju, on je definisan na iznos od 22 miliona maraka, odnosno 11 miliona eura i kupac ga je morao realizovati do kraja 2003. godine.<sup>9</sup>

Član 17

U slučaju raskida ugovora zbog neispunjenja obaveza iz člana 15 ovog ugovora kupac će imati pravo na povraćaj uloženi sredstava, u skladu sa posebnim ugovorom koji će kupac zaključiti sa Vladom Republike Crne Gore.

Paralelno sa kupoprodajnim ugovorom potpisan je odvojeni ugovor između Vlade i „Nega Tours“, kojim su detaljnije definisane obaveze u vezi prodaje hotela.<sup>10</sup> Upravo iz ovog ugovora se zaključuje da kupac nije dostavio nikakve garancije za ispunjenje investicionih obaveza, već da tek treba da obezbijedi način finansiranja rekonstrukcije hotela. S obzirom da je Vlada dozvolila da kupac može dati nekretnine u zalogu odmah nakon isplate kupoprodajne cijene (četiri mjeseca po potpisivanju ugovora), to je suštinski značilo da je kupac zahvaljujući uknjiženju nekretnina mogao da obezbijedi bankarski kredit za investicije, umjesto da uloži sopstvena sredstva.

Nadalje, kupcu je garantovana isključiva primjena Zakona o stranim ulaganjima, iako se radi o ugovorima koji su proistekli iz privatizacije. Međutim, ni tu nije bio kraj ustupcima, jer se Vlada obavezala da će obezbijediti izdavanje dozvola za gradnju, dodjelu koncesije za priređivanje igara na sreću u budućem kazinu, dok je poseban kuriozitet obećanje da će kupcu biti izdata koncesija za korišćenje plaže „Crvena stijena“, na račun toga

Član 9

Ugovorne strane konstatuju da realizacija projekta hotela "AS" podpada pod dejstvom Zakona o stranim ulaganjima (Službeni list CG broj 52 od 03/11/2000. godine)

što bi on prethodno rekonstruisao pješački tunel od hotela do Petrovca. Štaviše, ukoliko bi kupac izgradio pješački prelaz, a ne bi dobio koncesiju za pomenutu plažu, imao je pravo na naknadu sredstava koja je uložio. Isto tako, Vlada je garantovala da će pristupni put od magistrale do hotela rekonstruisati nadležno državno preduzeće za puteve, a ako se to ne realizuje, onda će kupac izvesti radove i Vlada će mu nadoknaditi i te troškove.

Sa druge strane, kupac je kupio hotel neopterećen bilo kakvim obavezama, garantujući da će obezbijediti rad hotela tokom svih 12 mjeseci godišnje, dok se u dijelu socijalnog programa obavezao da preuzme svih 29 zaposlenih, kojima bi isplaćivao prosječne plate u turističkoj

<sup>8</sup> Mišljenje Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom broj 0102-2437/2 od dana 7. decembra 2006. godine

<sup>9</sup> Investicionog plana ulaganja u sanaciju i rekonstrukciju hotela „As“, Perazića Do

<sup>10</sup> Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ od dana 24. maja 2004. godine

privredi.<sup>11</sup> Konačno, u dijelu raskidnih klauzula Vlada je ugovor mogla raskinuti ukoliko kupac ne ispuni preuzete obaveze.

| USTUPCI VLADE U PRODAJNOM UGOVORU                         |
|-----------------------------------------------------------|
| Protivzakonita uknjižba zemljišta                         |
| Izostanak garancija za investicije                        |
| Davanje nekretnina u zalogu radi finansiranja investicije |
| Nezakonita primjena Zakona o stranim ulaganjima           |
| Obećana koncesija za plažu                                |
| Obećane dozvole za gradnju                                |
| Obećana izgradnja puteva                                  |
| Obećana koncesija za kazino                               |

*Tabela: Ustupci kupcu iz kupoprodajnog ugovora*

**V: UKNJIŽBA NEPOKRETNOSTI NA STRANU FIRMU:** Samo pet mjeseci nakon što je potpisan kupoprodajni ugovor, ruskoj firmi je omogućeno protivzakonito uknjiženje prava svojine na kupljenim nepokretnostima.<sup>12</sup> Naime, budvanski katastar dozvolio je upis pozivajući se na Zakon o državnom premjeru, katastru i upisima prava na nepokretnosti, koji je uknjiženje prava svojine dozvoljavao u slučaju kada postoji isprava o pravnom poslu, što je u ovom slučaju bio kupoprodajni ugovor. Međutim, kako se radilo o stranoj firmi za upis prava svojine važio je Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa (riječ je o propisu ondašnje Savezne Republike Jugoslavije, u kojoj je Crna Gora bila članica). Prema ovom Zakonu, strana firma je mogla steći pravo svojine na nepokretnostima jedino ukoliko je već obavljala djelatnost u ondašnjoj državi i ukoliko su nepokretnosti bile potrebne za obavljanje te djelatnosti,<sup>13</sup> što je uslov koji ovdje nije bio ispunjen.

Štaviše, upis svojine je ruskoj firmi omogućen i u zoni morskog dobra, za šta je saglasnost izdalo Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom,<sup>14</sup> uprkos tome što je Zakon o morskom dobru jasno propisivao da ono može postati privatna svojina samo izuzetno, odnosno u slučajevima kada se to „ne protivi prirodi morskog dobra, njegovoj namjeni i očuvanju vrijednosti i ako se time obezbjeđuje bolje korišćenje morskog dobra“. Drugim riječima, u konkretnom slučaju nije postojao osnov da se izda saglasnost za prenos prava svojine na rusku firmu.

Konačno, zvanični podaci pokazuju da je tek dvije godine kasnije, odnosno u februaru 2004. godine, ruska firma u Crnoj Gori registrovala svoju kompaniju „Nega Tours Montenegro“, na koju je danas uknjižena luksuzna lokacija.

**VI: DECENIJSKO POMJERANJE ROKOVA ZA ISPUJNENJE OBAVEZA KUPCA:** Ruski kupac do kraja 2003. godine nije realizovao investicije od 11 miliona eura, ali ni socijalni program, koji je podrazumijevao preuzimanje 29 radnika iz hotelske grupe „Budvanska rivijera“. Uprkos tome, iz Izvještaja Savjeta za privatizaciju za 2004. godinu zaključuje se da je Vlada odlučila da potpiše aneks ugovora sa kupcem,<sup>15</sup> kojim mu prolongira rok za ispunjenje obaveza do maja 2007. godine.

<sup>11</sup> Priloga o spisku zaposlenih Ugovora o kupoprodaji hotela „As“ od 24. maja 2002. godine

<sup>12</sup> Rješenje Direkcije za nekretnine, Područne jedinice Budva broj 954-104-1767/02 od dana 8. oktobra 2002. godine, Rješenje Direkcije nekretnine, Područne jedinice Budva broj 954-104-U-1767/2/02 od dana 6. novembra 2002. godine

<sup>13</sup> Član 82a Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa (Službeni list SRJ broj 29 od 06.VI 1996. godine) predviđao je: „strana fizička i pravna lica koja obavljaju djelatnost u Saveznoj Republici Jugoslaviji mogu, pod uslovima uzajmnosti sticati pravo svojine na nepokretnostima na teritoriji Savezne Republike Jugoslavije koje su im neophodne za obavljanje te djelatnosti“

<sup>14</sup> Saglasnost Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore broj 0202-1675/1 od dana 27. avgusta 2002. godine

<sup>15</sup> Izvještaj o radu za 2004. godinu Savjeta za privatizaciju, od decembra 2004. Godine

Iz ovog dokumenta takođe proizilazi da je kupac do tog trenutka na terenu izveo jedino određene radove kojima je proširio parcelu za buduću gradnju, te porušio unutrašnjost hotela i vila, kao i da još nije obezbijedio dozvolu za gradnju. Podaci MANS-a pokazuju da je kupac 2004. godine dobio urbanističke uslove,<sup>16</sup> kojim mu je dozvoljena dogradnja hotela od 11 spratova, adaptacija 27 vila, izgradnja marine sa 40 vezova, tri heliodroma, teniskog terena, restorana pod morem, parkinga i diskoteke. Svi sadržaji bi obuhvatili površinu od preko 40 hiljada kvadrata. Tadašnje Ministarstvo za ekonomski razvoj je građevinsku dozvolu izdalo krajem 2006. godine i njom je dodatno predviđeno da kupac može da sagradi dio hotela, koji bi imao 17 spratova.<sup>17</sup>

Međutim, ni u naknadnom roku kupac nije realizovao preuzete obaveze.<sup>18</sup> U Izvještaju Savjeta za privatizaciju za 2010. godinu konstatuje se da je kupac u međuvremenu izmijenio projekat, kojim je ukupne investicije planirao na čak 110 miliona eura, te da će budući hotelski kompleks imati 440 soba i 900 ležajeva, marinu, heliodrome, kazino, SPA i Wellnes centar i garažni prostor od blizu 10 hiljada kvadrata.



Ono što je u ovom Izvještaju Savjeta za privatizaciju posebno nevjerovatno jeste navođenje da je kupac do tog trenutka investirao čak 45 miliona eura. Izvještaj ne nudi niti jedan podatak kojim se potvrđuje nivo ovih investicija, dok je samo stanje na terenu pokazivalo da je na lokaciji objekat u grubim građevinskim radovima, u koji nije moglo biti uloženo više od nekoliko miliona eura. Takođe, u pogledu socijalnog programa, kupac je u međuvremenu preuzeo 29

zaposlenih, kojima je isplaćivao prosječne plate od blizu 400 eura.

Početkom 2013. godine, dakle tačno deceniju od kada je kupac trebalo da je završio rekonstrukciju hotela „As“, stanje na terenu je identično –hotelski kompleks nije sagrađen, već je objekat i dalje u grubim građevinskim radovima.<sup>19</sup> U januaru 2013. godine Vlada je usvojila Informaciju kojom je konstatovala da je investitor novi rok za završetak projekta pomjerio za maj 2015. godine, te da pokušava da obezbijedi kredit za nastavak daljih radova.<sup>20</sup> Shodno tome, Vlada je odlučila da obnovi razgovore sa njim kako bi utvrdila „model za rješenje nastale situacije“.<sup>21</sup>

U novoj informaciji od aprila 2013. godine Vlada je objelodanila da je od kupca zatraženo da dokumentuje tvrdnju da je do sada uložio 50 miliona eura u projekat, da nije dostavio garanciju za nastavak investicija, niti plan daljeg investicionog ulaganja, što je u međuvremenu od njega

<sup>16</sup> Urbanističko-tehnički uslovi broj 05-1929/04 od dana 22. juna 2004. godine

<sup>17</sup> Građevinska dozvola broj 0502-08-5348/04 od dana 13. decembra 2006. godine

<sup>18</sup> Izvještaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji Savjeta za privatizaciju od novembra 2010. godine

<sup>19</sup> Informacija o statusu ugovora sa nerealizovanim investicionim obavezama iz oblasti turizma, sa početka 2013. godine

<sup>20</sup> Informacija o realizaciji zaključaka Vlade broj 06-104/4 od dana 31. januara 2013. godine u vezi statusa privatizacionih ugovora iz oblasti turizma

<sup>21</sup> Zaključak Vlade Crne Gore broj 06-104/7 od dana 9. maja 2013. godine

zatraženo. Mjesec kasnije Vlada je predložila raskid ugovora sa „Nega Tours Montenegro“ u vezi privatizacije hotela „As“.<sup>22</sup>

3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, zbog neizvršavanja ugovornih obaveza, pokrene proceduru raskida sljedećih ugovora:

- Ugovora za prodaju 80.9642% akcijskog kapitala društva „Centar za odmor, rekreaciju i liječenje“ Igalo AD, zaključenim s Konzorcijumom Fonda zajedničkog ulaganja „HLT Fond“ AD i HTP „Primorje“ AD Tivat i
- Ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza učesnika u kupoprodaji hotela AS, zaključenim s kompanijom Nega Tours iz Moskve
- Ugovora o kupoprodaji Hotela zaključenog između HTP Budvanska rivijera i Nega Tours.

Međutim, krajem septembra 2013. godine ugovor nije bio raskinut,<sup>23</sup> već je kupcu ponovo data mogućnost da u roku od 30 dana dostavi bankarsku garanciju za planirane investicije, kako bi bio potpisan aneks ugovora i produžen rok za ispunjenje obaveza.

Kada je u pitanju sam investicioni plan, više se ne pominje megalomanski projekat koji podrazumijeva ulaganja od 110 miliona, već je on očigledno korigovan. Naime, kupac sada prikazuje da će završiti radove u dvije faze, od čega bi prva trajala 24 mjeseca i koštala 15 miliona eura (tvrdi da ovaj iznos ima obezbijeđen), a druga bi iznosila 50 miliona (koje će obezbijediti kreditom). Prema ovom planu kupac bi izgradio hotel sa pet zvjezdica, koji bi imao 180 soba, kao i sportske terene i objekte zabavnog sadržaja.

**VII: VLASNIČKA STRUKTURA I KAPITAL:** Firma „Nega Tours“ iz Moskve, koja je potpisala kupoprodajni ugovor sa Vladom, osnovana je u avgustu 2001. godine, odnosno pet mjeseci nakon što je firma „Sibenergoresurs“ podnijela ponudu za kupovinu hotela „As“. Prema zvaničnim podacima, osnivački kapital moskovske „Nega Tours“ je 10 hiljada rubalja<sup>24</sup>, njen vlasnik je crnogorski državljanin Neđeljko Gardašević<sup>25</sup>, dok je direktor Rus Viktor Georgijevič Mazanov.<sup>26</sup>

Moskovska „Nega Tours“ je tri godine kasnije, odnosno u februaru 2004. godine osnovala firmu „Nega Tours Montenegro“ na adresi Perazića Do,<sup>27</sup> sa osnivačkim ulogom od jedan euro. Podaci iz crnogorskog registra privrednih društava pokazuju da je, po ovlaštenju Viktora Georgijeviča Mazanova,<sup>28</sup> potpisnik Odluke o osnivanju firme „Nega Tours Montenegro“ drugi Gardašević, odnosno Dejan Gardašević<sup>29</sup>. Poslednje stanje podataka iz crnogorskog registra pokazuje da su Neđeljko Gardašević, Dejan Gardašević i Viktor Georijvič Mazanov u bordu direktora „Nega Tours Montenegro“.

Prema raspoloživoj dokumentaciji, već u prve dvije godine postojanja crnogorske firme došlo je do povećanja njenog novčanog kapitala kroz dokapitalizaciju u iznosu od oko 650 hiljada eura. Novac za povećanje kapitala je uplaćen iz dvije kiparske firme - „Nikats Engineering Limited“<sup>30</sup> i „Montena Invest Limited“<sup>31</sup>. Prema kiparskom registru, firma „Nikats Engineering

<sup>22</sup> Informacija o realizaciji zaključka Vlade Crne Gore broj 06-104/7 od dana 9. maja 2013. godine, u vezi sa statusom privatizacionih ugovora iz oblasti turizma

<sup>23</sup> Zaključak Vlade Crne Gore broj 08-104/10 od dana 3. oktobra 2013. godine

<sup>24</sup> 1 euro=43.68 rubalja, na dan 29. oktobar 2013.godine

<sup>25</sup> Neđeljko Gardašević je bio osnivač firme „Nikats-inženjering“ iz Podgorice za inženjering, koja je u međuvremenu ugašena, a osnivač je „Neimar inženjering“, firme za građevinsku izgradnju u Podgorici

<sup>26</sup> Mazanov se pojavljuje i u firmi „Nega Tours“ iz oblasti Sverdlovsk, kao i u firmi „Mont Invest“ Limited liability company iz Moskve

<sup>27</sup> Odluka o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću „Nega Tours Montenegro“ od dana 11. februara 2004. godine

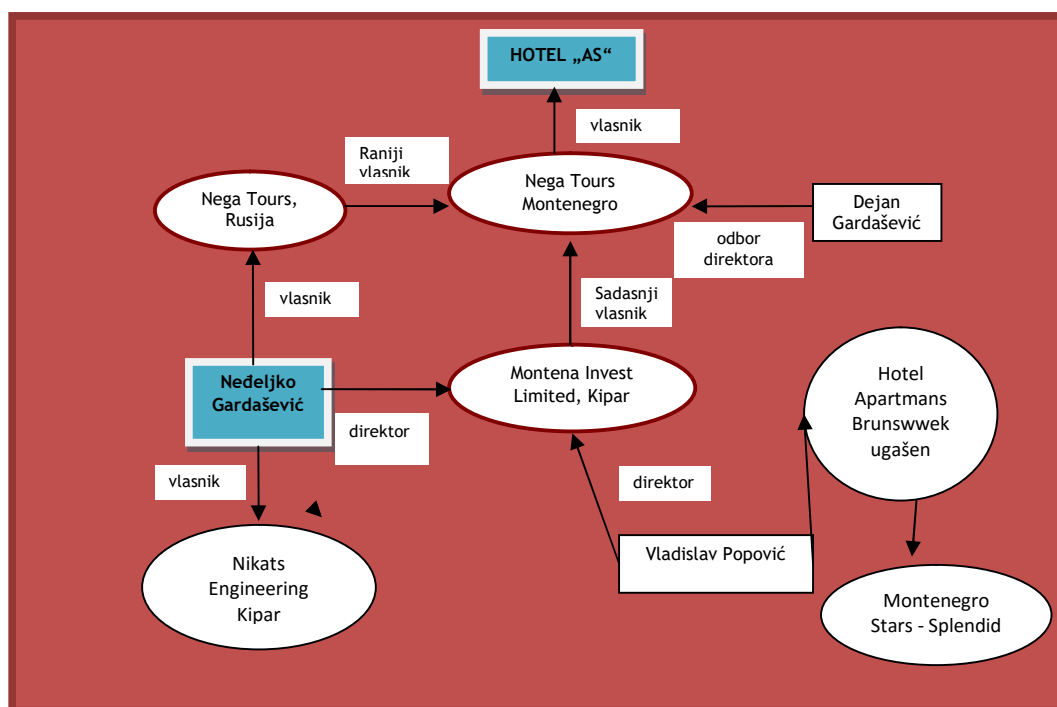
<sup>28</sup> Ovlaštenje od dana 12. januara 2004. godine

<sup>29</sup> Dejan Gardašević se pojavljuje kao osnivač i izvršni direktor podgoričke firme „Neimar Group“, koja se bavi izgradnjom objekata, dok je bio izvršni direktor u podgoričkoj firmi „Nikats inženjering“ za inženjering, čiji je osnivač bio Neđeljko Gardašević, a koja je u međuvremenu ugašena; takođe je osnivač ugostiteljske firme „Padcafe“ iz Podgorice

<sup>30</sup> Izvod iz registra Kipra za firmu „Nikats Engineering limited“, Kipar od dana 22. oktobra 2013. godine

Limited“ je osnovana još 1996. godine, njen kapital iznosi 1,7 hiljada eura, dok je većinski vlasnik sa 99 odsto kapitala upravo Neđeljko Gardašević. Kada je u pitanju druga kiparska firma „Montena Invest Limited“, podaci pokazuju da je ona osnovana 2000. godine, jedan od njenih direktora od prvog dana je takođe Neđeljko Gardašević, ali je od 2008. još jedan Crnogorac - Vladislav Popović, koji je, pored ostalog, bio na čelu Upravnog odbora budvanskog turoperatora „Hotel Apartmans Brunswweek“, čiji je osnivač bila „Hotels Group Montenegro Stars“, koja gazduje najeftnijim crnogorskim hotelom „Splendid“ u Budvi. Ovaj turoperator je u međuvremenu prestao da postoji.

U pogledu vlasništva nad firmom „Montena Invest Limited“, podaci pokazuju da je njen vlasnik druga kiparska kompanija „Cypronavus Limited“ iza koje stoje još dvije kiparske kompanije „Cypropublico Limited“ i „Cyproservus Co Limited“, i očigledno se radi samo o registracionim firmama, koje su paravan za stvarne vlasnike.



Šema: Vlasnička struktura nad hotelom „As“

Nadalje, u periodu do 2009. godine novčani kapital crnogorske „Nega Tours Montenegro“ povećan je za još šest miliona eura, dok je nenovčani udio povećan za oko 4,5 miliona eura, tako da sadašnji kapital kompanije iznosi 11,2 miliona eura. Osim podataka za prve novčane uplate<sup>31</sup>, koje su stigle sa Kipra, MANS ne raspolaže dokumentima koji bi pokazali odakle su vršene ostale uplate za povećanje novčanog kapitala kompanije. Kada je u pitanju nenovčani udio, veoma je zanimljivo da je za potrebe novog vlasnika 2006. godine izvršena procjena vrijednosti nekretnina koja je utvrđena na iznos od 3,8 miliona eura, za koliko je uvećan kapital firme. Ova procjena je

<sup>31</sup> Izvod iz registra Kipra za firmu „Montena Invest Limited“, Kipar od dana 22. septembra 2008. godine i 30. oktobra 2013. godine

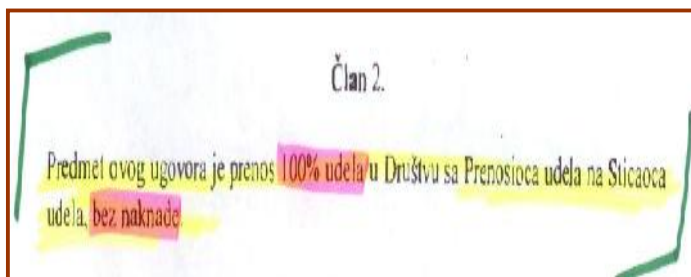
<sup>32</sup> Potvrda „Euromarket Banke“ a.d. Podgorica od dana 23. marta 2004. godine, Potvrda „Euromarket Banke“ a.d. Podgorica od dana 03. maja 2004. godine, Potvrda „NLB Montenegrobanke“ a.d. Podgorica od dana 04. oktobra 2006. godine, Potvrda „Atlasmont banke“ a.d. Podgorica od dana 28. septembra 2006. godine, Potvrda „NLB Montenegrobanke“ a.d. Podgorica od dana 28. septembra 2006. godine, Potvrda „Atlasmont banke“ a.d. Podgorica od dana 31. januara 2007. godine, Potvrda „Atlasmont banke“ a.d. Podgorica od dana 27. aprila 2007. godine, Potvrda „Atlasmont banke“ a.d. Podgorica od dana 03. jula 2007. godine, Potvrda „Atlasmont banke“ a.d. Podgorica od dana 17. decembra 2007. godine, Potvrda „Atlasmont banke“ a.d. Podgorica od dana 06. marta 2009. godine

obuhvatila blizu 42 hiljade kvadrata zemljišta (pet više nego što je kupcu prodato 2002. godine) i 21,5 hiljada kvadrata hotelskog objekta, koji je u tom trenutku, zbog rušenja, predstavljao samo betonsku konstrukciju. Konačno, u naredne dvije godine po osnovu razne opreme nenovčani kapital uvećan je za još 700 hiljada eura.

| GODINA        | UPLATA                               | NOVČANI          | NENOVČANI        |
|---------------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 2004.         | Nikats Engineering                   | 344.527          |                  |
| 2005.         | Nikats Engineering<br>Montena Invest | 294.175          |                  |
| 2006.         | ?                                    | 933.336          | 3.809.955        |
| 2007.         | ?                                    | 1.654.066        | 370.800          |
| 2008.         | ?                                    | 3.520.315        | 329.494          |
| <b>UKUPNO</b> |                                      | <b>6.746.419</b> | <b>4.510.249</b> |

*Tabela prikazuje povećanje kapitala „Nega Tours Montenegro“*

U avgustu 2009. godine između ruske „Nega Tours“ i kiparske „Montena Invest Limitid“ zaključen je Ugovor o prenosu osnivačkog udjela, kojim je kiparska kompanija stekla potpuno vlasništvo „Nega Tours Montenegro“ bez ikakve naknade.<sup>33</sup> Zanimljivo je da se



kao advokat u ovom ugovoru, na strani ruske „Nega Tours“, pojavio Branko Čolović, koji je poznat po svojim vezama sa kontroverznim budvanskim biznismenom Zoranom Bećirovićem, inače poznatim po bliskom prijateljstvu sa crnogorskim premijerom Milom Đukanovićem.

**VIII: SPORNE KOMUNALIJE:** Ugovor o plaćanju komunalne naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za budući hotelski kompleks u Perazića Dolu, Opština Budva je sa preduzećem „Nega Tours“ iz Moskve sklopila tek početkom marta 2005. godine.<sup>34</sup> Ugovorom je komunalna naknada utvrđena na iznos od 2,8 miliona eura, za ukupnu površinu od preko 27 hiljada kvadrata. Planirano je da iznos od 650 hiljada eura bude uplaćen odmah po potpisivanju ugovora na račun Opštine Budva, dok bi se ostatak novca prebijao tako što bi „Nega Tours“ sagradio infrastrukturne objekte kao što su trafostanica, uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, vododvodnih mreža, kanalizacionih odvoda, puta od magistrale do hotela „As“, kao i pješačke staze od hotela do Petrovca. Prema raspoloživim podacima, investitor je u decembru 2006. godine uplatio 650 hiljada eura na račun prijestonice turizma.<sup>35</sup>

**IX: VLADA PRODUŽILA INVESTICIONI ROK DO KRAJA 2015. GODINE:** Vlada Crne Gore je krajem januara 2014. godine zaključila Aneks Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“.<sup>36</sup> U aneksu se navodi da investitor, iako je osnovni ugovor zaključen u maju 2002. godine, nije realizovao investicioni plan, kojim je definisano da do kraja 2003. godine

<sup>33</sup> Ugovor o prenosu osnivačkog udjela od dana 04. avgusta 2009. godine

<sup>34</sup> Ugovor o regulisanju plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za Hotelski kompleks „Adriatic Star“ Perazića Do, broj 0104-646 od dana 10. marta 2005. godine

<sup>35</sup> Potvrda Sekretarijata za investicije i komunalno-stambene poslove Opštine Budva broj 05-10024/1 od dana 6. decembra 2006. godine

<sup>36</sup> Aneks I Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „As“ od dana 31. januara 2014. godine

“Nega Tours” investira u ovaj hotel 22 miliona njemačkih maraka. Međutim, Vlada Crne Gore odlučila je da pruži još jednu u nizu šansi kompaniji koju je 2009. godine kupila firma “Montena Invest” da realizuje ovaj projekat, koji nije završen u proteklih 12 godina.

Prema Aneksu ugovora, vrijednost ulaganja za prvu fazu rekonstrukcije hotela treba da iznosi 15 miliona eura, a za drugu fazu investitor je dužan da uloži 35 miliona eura. Dinamika realizacije novog investicionog plana odnosi se na nastavak građevinskih radova, koji su izvršeni do novembra 2013. godine. Rok polovine investicija iz prve faze definisan je do novembra 2014. godine, dok druga polovina treba da bude ispunjena najkasnije do decembra 2015. godine, kada je investitor dužan da otvori hotel sa pet zvjezdica i 180 smještajnih jedinica. Rok za izvršenje obaveza iz aneks teče od trenutka njegovog zaključenja, a raskid ugovora slijedi ukoliko “Montena Invest” ne realizuje ugovorene obaveze. U slučaju završetka 90 odsto radova na prvoj fazi, a ukoliko hotel ne bude stavljen u funkciju, predviđeno je da investitor plaća Vladi penale od 20 hiljada eura mjesečno do otvaranja hotela. Firma “Montena Invest” bila je dužna da dostavi garanciju u iznosu od tri miliona eura, a ukoliko ona ne bude dostavljena u propisanom roku, predviđeno je plaćanje ugovorne kazne od milion eura.