

## STUDIJA SLUČAJA: AUTO-KAMP DOBROTA



*Kamp Dobrota se nalazi na samoj obali mora*

**I: Uvod:** Ova studija pokazuje kako su zvaničnici Opštine Kotor na nezakonit način izvršili razmjenu nepokretnosti na atraktivnoj lokaciji uz samu obalu mora, na mjestu nekadašnjeg auto-kampa u naselju Dobrota, a koja je ustupljena firmi „MD Enterprise“ doo iz Kotora, iza koje stoji Edin Kolarević, javnosti poznat kao sestrić premijera Crne Gore Mila Đukanovića. Nevladina organizacija MANS je sredinom jula 2015. godine podnijela krivičnu prijavu protiv nadležnih

u Opštini Kotor koji su omogućili realizaciju štetnog posla kako bi Kolarević na izuzetno atraktivnoj lokaciji sagradio luksuzan turistički kompleks. Istraživanje u vezi povezanih kompanija iza kojih stoji Edin Kolarević i njihovog finansijskog statusa, odnosno ispunjenja poreskih i drugih obaveza prema državi je u toku.

**II: Atraktivna lokacija auto-kampa Dobrota:** Auto-kamp Dobrota se nalazi na lokaciji naselja Dobrota, koje je smješteno tri kilometra od centra Opštine Kotor, na vrijednoj i atraktivnoj lokaciji, na samoj obali mora, između magistralnog puta Kotor-Risan i priobalnog pojasa Bokokotorskog zaliva.<sup>1</sup> Na lokaciji se nalazio prizemni objekat iz XX vijeka, jedinstvenog arhitektonskog izgleda, a čitav prostor je dio svjetske i kulturne baštine, koji čine mala naselja kuća i palata uz morskou obalu značajnih istorijskih objekata. Kao takav, ovaj prostor treba da bude sačuvan od bilo kakvog vida izgradnje, budući da bi na taj način ono izgubilo naslijeđene vrijednosti, zbog kojih je postalo dio svjetske baštine.<sup>2</sup>

U istom dokumentu se ukazuje da je izvještajem Savjetodavne misije za prirodno i kulturno-istrijsko područje Kotora iz 2013. godine naglašeno kako je, nakon 2005. godine, došlo do naglog skoka investicija, te da je područje zahvaćeno velikim talasom urbanizacije, koji prijete da uništi kulturno-istorijske vrijednosti prepoznate na tom lokalitetu.

**III: „Tara Investments Montenegro“ kupuje Auto-kamp:** Nakon što je Hotelsko preduzeće „Fjord“ AD u stečaju iz Kotora u novembru 2005. godine izmirilo obaveze prema državi Crnoj Gori iz Ugovora o fiduciji iz 2000. godine<sup>3</sup> u iznosu od 286 hiljada maraka,<sup>4</sup> Vlada Crne Gore prenijela je pravo korišćenja na zemljištu i pravo svojine na objektu, na kojem se nalazi auto-kamp.<sup>5</sup> Imovina lokacije je shodno Ugovoru o fiduciji procijenjena na iznos od 479.659 maraka.

<sup>1</sup> Lokacija je u katastru je upisana u list nepokretnosti broj 567 i 1590 katastarska opština Dobrota I, Opština Kotor

<sup>2</sup> Rješenje o Konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-108/2013-4 od dana 28. januara 2014. godine

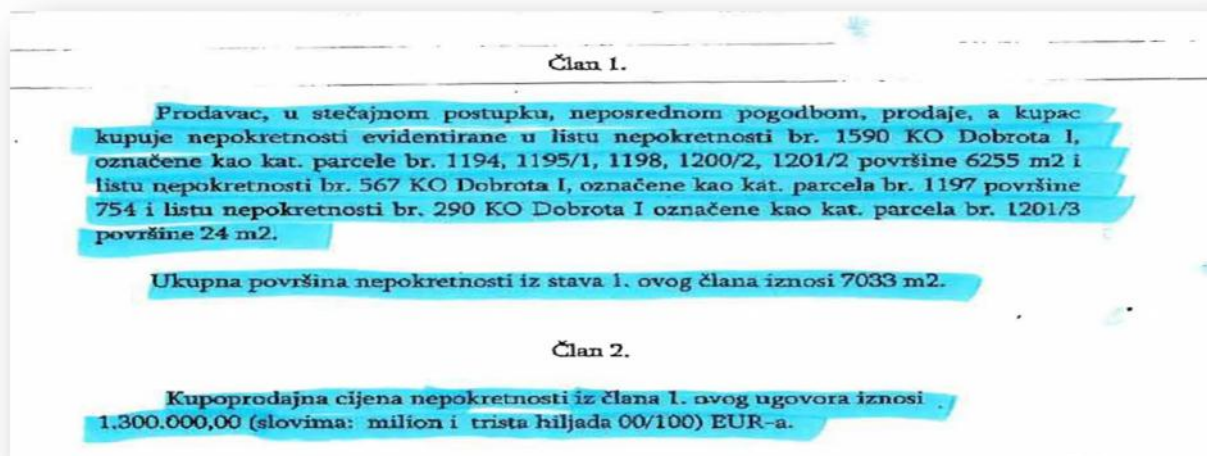
<sup>3</sup> Ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine na nepokretnim stvarima, broj 02-106/2 od dana 22. februara 2000. godine

<sup>4</sup> Dugovanja prema Ugovoru o fiducijarnom prenosu prava svojine na nepokretnim stvarima iznosila su 286.638 maraka, koje je Hotelsko preduzeće „Fjord“ AD u stečaju dugovalo po osnovu kreditnog aranžmana od 224.469 maraka od dana 17. septembra 1998. godine, Ugovora o kreditu od 32.169 maraka od dana 01. novembra 1999. godine i Ugovora o deviznom kreditu od 30.000 maraka od dana 19. januara 2000. godine.

<sup>5</sup> Radi se o katastarskim parcelama brojevi 1197, 1194, 1195/1, 1198, 1200/2, 1201/2 KO Dobrota I, koje su upisane u list nepokretnosti broj 567 i 1590

Hotelsko preduzeće „Fjord“ je 2005. godine kupila firma „Alpha Invest“ za 2,3 miliona eura<sup>6</sup> i postala vlasnik 94,6 odsto akcijskog kapitala firme.<sup>7</sup> Osnivači firme „Alpha Invest“ su Damjan Hosta i Veselin Barović, kontroverzni crnogorski biznismen blizak crnogorskoj vlasti.<sup>8</sup>

Samo dvadeset dana nakon što je imovina vraćena u vlasništvo pomenutog preduzeća, tačnije 24. novembra 2005. godine, potpisan je Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti između Hotelskog preduzeća „Fjord“ AD u stečaju i preduzeća „Tara Investments Montenegro“ iz Bara.<sup>9</sup> Predmet kupoprodajnog ugovora bile su nepokretnosti površine 7033 kvadrata, a kupoprodajna cijena iznosila je 1,3 miliona eura.<sup>10</sup> Ugovorom je definisano da kupac neće imati obaveza prema osoblju kotorskog preduzeća.<sup>11</sup>



*Firma "Fjord" prodala je lokaciju "Tara Investments" za 1,3 miliona eura*

Krajem januara 2010. godine, imovina je upisana na firmu „Tara Investments Montenegro“ doo iz Kotora, jer je u međuvremenu promijenila adresu.<sup>12</sup> Prema dostupnim podacima, osnivač firme bila je kompanija „Pareman Limited“ iz Nikozije sa Kipra,<sup>13</sup> dok je izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik bio Branko Čolović<sup>14</sup>, u javnosti poznatiji kao advokat kontroverznog biznismena Zorana Čoća Bećirovića.

**IV: Lokacija se prodaje firmi premijerovog sestrića:** Firma „Tara Investments Montenegro“ je krajem septembra 2013. godine prodala polovinu vlasništva na lokaciji auto-kampa kiparskoj firmi „Agneta Investments Limited“ u vlasništvu Edina Kolarevića, sestrića crnogorskog premijera Mila Đukanovića.<sup>15</sup> Firma „Agneta Investments“ je osnovana početkom februara 2010. godine kao društvo sa ograničenom odgovornošću u Nikoziji, na Kipru, sa kapitalom od hiljadu eura.<sup>16</sup> Firma je postala suvlasnik nepokretnosti<sup>17</sup> za iznos od 550 hiljada eura.<sup>18</sup>

<sup>6</sup> <http://www.vijesti.me/ekonomija/u-toku-sprovođenje-plana-reorganizacije-hotela-fjord-206401>

<sup>7</sup> Izvještaj o izvršenoj reviziji finansijskih iskaza za 2006. godinu od juna 2007. godine

<sup>8</sup> Podaci sa sajta Centralnog registra Privrednih subjekata Crne Gore. Pretraga vršena dana 19. juna 2015. godine.

<sup>9</sup> Firma je registrovana dana 21. novembra 2004. godine. Na sajtu Centralnog registra Privrednih subjekata ne postoje podaci o licima koji su osnovali firmu, niti o licima koja su vršila druge funkcije u istoj. Pretraga vršena dana 11. juna 2015. godine.

<sup>10</sup> Cijena nepokretnosti iz Ugovora o kupoprodaji od dana 24. novembra 2005. godine iznosila je 1.300.000 eura.

<sup>11</sup> Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti od dana 24. novembra 2005. godine

<sup>12</sup> Prema podacima Centralnog registra privrednih subjekata od dana 23. septembra 2013. godine, firma „Tara Investments Montenegro“ doo Kotor je imala upisan novčani kapital od 1.372.502 eura.

<sup>13</sup> Firma je osnovana 30. jula 2008. godine, sa osnivačkim kapitalom od 1.000 eura. Kao akcionar ove firme navodi se „Cymanco Services Limited“.

<sup>14</sup> Podaci sa sajta Centralnog registra Privrednih subjekata Crne Gore na dan 11. jun 2015. godine. Datum promjene podataka u registru u odnosu na ovlašćena lica izvršen dana 17. novembra 2008. godine

<sup>15</sup> Notarski zapis Ugovora o kupoprodaji broj 1125/2013 od dana 23. septembra 2013. godine

<sup>16</sup> Uvjerjenje o osnivanju od dana 08. februara 2010. godine za firmu „Agneta Investments Limited“, Kipar

<b>Name</b>	AGNETA INVESTMENTS LIMITED		
<b>Reg. Number</b>	HE 262076		
<b>Type</b>	Limited Company		
<b>SubType</b>	Private		
<b>Name Status</b>	Current Name		
<b>Registration Date</b>	05/02/2010		
<b>Organisation Status</b>	Active		
<b>Status Date</b>	Last Annual Return Date		

Present   
 Previous   
 All   
[Back](#)   
[Details](#)

<b>Director</b>			
<b>EDIN KOLAREVIC</b>			
Su. Petra Cetinjskog, 69		<b>Date of Appointment:</b>	05/02/2010
Podgorica, Montenegro, МонагоБоуно		<b>Termination Date:</b>	05/02/2010
		<b>Last Date of Changes:</b>	05/02/2010
		<b>Country of Citizenship:</b>	МонагоБоуно

*Podaci iz kiparskog registra pokazuju da iza firme "Agneta Investments" stoji sestri crnogorskog premijera*

Ugovor je sadržao raskidnu klauzulu da će stupiti na snagu samo ukoliko „Agneta Investments limited“, u roku od 30 dana od dana uknjižbe nepokretnosti, pronađe drugog kupca sa kojim će zaključiti kupoprodajni ugovor za drugu polovinu nepokretnosti po cijeni ne nižoj od 1,5 miliona eura. Saglasnost za uknjižbu suvlasništva, odnosno sukorišćenja firme „Agneta Investments Limited“ data je početkom oktobra 2013. godine,<sup>19</sup> što je evidentirano u katastru krajem istog mjeseca.<sup>20</sup>

Početkom jula 2014. godine „Tara Investments Montenegro“ je dala saglasnost na uknjižbu cjelokupne imovine na firmu „Agneta Investments Limited“ a sve po osnovu novosklopljenog kupoprodajnog ugovora od 23. aprila 2014. godine.<sup>21</sup> Istovremeno, „Agneta Investments Limited“ daje saglasnost da se izvrši prenos sredstava u iznosu od dva miliona eura na račun prodavca „Tara Investments Montenegro“.<sup>22</sup>

Krajem oktobra 2014. godine firma „Agneta Investments Limited“ Kipar osnivala je društvo sa ograničenom odgovornošću „MD Enterprise“ doo Kotor<sup>23</sup> kojoj je prenijela svoju vrijednost utvrđenu u iznosu od skoro

<sup>17</sup> Predmet kupoprodaje je katastarska parcela 1197 KO Dobrota I, livada površine 712 kvadrata, zgrada, pomoćna zgrada površine 42 kvadrata sa posebnim djelovima objekta pomoćne zgrade, upisane u list nepokretnosti 567 KO Dobrota I, katastarske parcele 1194 KO Dobrota I, šume površine 1.075 kvadrata, na istoj parceli dvije zgrade, dvije zgrade u ostaloj privredi površine 124 kvadrata i 40 kvadrata, sa posebnim djelovima objekta; katastarska parcela 1195/1, šume površine 1.564 kvadrata, katastarske parcele 1198, šume površine 3.045 kvadrata; katastarska parcela 1200/2, livada površine 323 kvadrata; katastarska parcele 1201/2, šume površine 84 kvadrata, sve upisano u list nepokretnosti 1590 KO Dobrota I.

<sup>18</sup> Ugovorom o kupoprodaji od 23. septembra 2013. godine ugovorena je cijena od 550.000 eura.

<sup>19</sup> Notarski zapis broj 1174/2013 od dana 01. oktobra 2013. godine

<sup>20</sup> Rješenje Uprave za nekretnine Područna jedinica Kotor, broj 954-106-U-2537/13 od dana 23. oktobra 2013. godine

<sup>21</sup> NVO „MANS“ ne raspolaže kupoprodajnim ugovorom od dana 23. aprila 2014. godine

<sup>22</sup> Saglasnost za uknjižbu broj 769/2014 od dana 03. jula 2014. godine

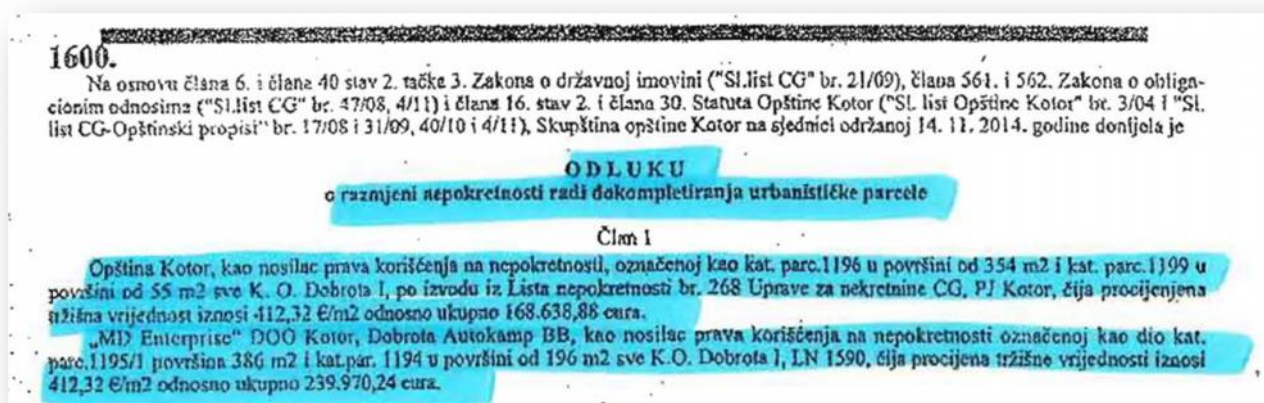
<sup>23</sup> Odluka o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću broj 1139/2014 od dana 20. oktobra 2014. godine; prema poslednjoj promjeni u Centralnom registru privrednih subjekata, kao osnivač se vodi firma „Serzman Incorporated“ doo Kotor, dok je izvršni direktor Nadira Malešević, a ovlašćeni zastupnik Tanja Kovačević; osnivač i ovlašćeni zastupnik firme „Serzman Incorporated“ doo Kotor je Slavko Vujović, koji je u javnosti pominjan kao doskorašnji izvršni direktor firme „Sublime Developments“ doo Podgorica u vlasništvu Edina Kolarevića

četiri miliona eura.<sup>24</sup> Vrijenost kompanije obuhvata nekretnine na lokaciji auto-kamp, kao i nekoliko stambenih nekretnina na lokaciji Dobrota, takođe u Opštini Kotor.<sup>25</sup>

Cijena imovine na lokalitetu auto-kampa u naselju Dobrota po godinama	
2000. godine	479.659 DEM
2005. godine	1.300.000 EUR
2014. godine	3.995.130 EUR

Tabela 1: Vrijednost lokacije po godinama

**V: Razmjena nepokretnosti između Kolarevićeve firme i Opštine Kotor:** Skupština Opštine Kotor je sredinom novembra 2014. godine donijela Odluku o razmjeni nepokretnosti radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 1080 KO Dobrota I.<sup>26</sup> Kao nosilac prava korišćenja Opština je izvršila zamjenu svojih parcela ukupne vrijednosti 168 hiljada eura, sa parcelama firme „MD Enterprise“ koje su procijenjene na oko 240 hiljada eura. Istovremeno je firma „MD Enterprise“ preuzela obavezu da sagradi saobraćajnicu, dok se Opština Kotor obavezala da plati razliku tržišne vrijednosti po osnovu nepokretnosti koje se razmjenjuju, u ukupnom iznosu od 71,3 hiljade eura.



Iz odluke o razmjeni nepokretnosti

Indikativno je da se Opština Kotor pozvala na Zakon o državnoj imovini<sup>27</sup> i Zakon o obligacionim odnosima<sup>28</sup>, te je vrlo sporno što je ugovorom prenijeto pravo svojine na zamijenjenim parcelama, iako se obje ugovorne strane imale pravo korišćenja, a ne svojine, i iz tog razloga su se pozvale na Zakon o obligacionim odnosima, koji daje mogućnost prenosa prava svojine na osnovu ugovora o razmjeni.

Takođe, Zakonom o državnoj imovini propisano je da se stvari i druga dobra kojima raspolaže Crna Gora ili Opština mogu međusobno razmjenjivati uz primjenu principa jednakih vrijednosti uzajamnih davanja,

<sup>24</sup> Procjena imovine upisane u listu nepokretnosti broj 567 i broj 1590 KO Dobrota I, Opština Kotor, iznosila je 3.995.130 eura

<sup>25</sup> Firma „Agneta Investments Limited“ posjeduje tri stambena prostora na urbanističkoj parceli broj 1887 KO Dobrota I, Opština Kotor, koja su procijenjena na sumu od 574.500 eura

<sup>26</sup> Odluka o razmjeni nepokretnosti radi dokompletiranja urbanističke parcele od 14. novembra 2014. godine

<sup>27</sup> Član 40, stav 2, tačka 3 Zakona o državnoj imovini (Službeni list Crne Gore, broj 21/09) kaže da se „prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima: kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).“

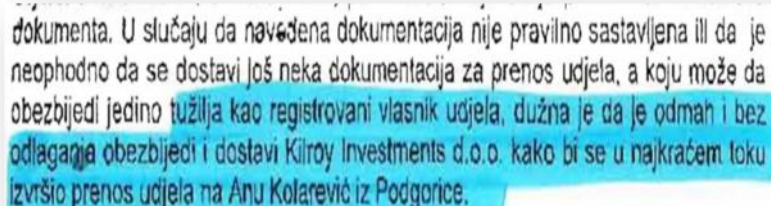
<sup>28</sup> Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore (Službeni list Crne Gore broj 47/08, 4/11): član 561 kaže da „ugovorom o razmjeni svaka ugovorna strana obavezuje se prema svom saugovoraču da prenese na njega svojinu neke stvari i da mu je u tu svrhu preda. Predmet razmjene mogu biti i druga prenosiva prava“; dok član 562 navodi da u „iz ugovora o razmjeni nastaju za svaku ugovornu stranu obaveze i prava koje iz ugovora o prodaji nastaju za prodavca“.

ukoliko je to u interesu obavljanja poslova državnih organa i organa opštine i javne službe.<sup>29</sup> U konkretnom slučaju ne postoji interes Opštine za razmjenu zemljišta, već se radi o ustupku koji je Opština Kotor učinila za firmu „MD Enterprise“.

Ugovor o razmjeni predmetnih nepokretnosti potpisan je 09. decembra 2014. godine.<sup>30</sup>

#### **VI: Tužba protiv „Tara Investments Montenegro“:**

Raspoloživi podaci pokazuju da je krajem novembra 2010. godine Vedrana Kelleher iz Dubrovnika podnijela tužbu vrijednu 100 hiljada eura protiv firmi „Kilroy Investments“ doo<sup>31</sup> i „Tara Investments Montenegro“ doo, obje iz Kotora. U tužbi se navodi da su Vedrana Kelleher i njen suprug Kieran Kelleher sa Lucy-Jane i Derry Kilroy sklopili Sporazum o partnerstvu početkom decembra 2005. godine koji je precizirao njihove partnerske odnose u oblasti prometa nepokretnosti i investiranja. Oni su kupovali nepokretnosti i formirali preduzeća, te sklapali različite poslovne aranžmane. Jedan od poslova je bila kupoprodaja lokacije auto-kampa. Kupac predmetne nepokretnosti bila je firma „Tara Investments Montenegro“, čiji je osnivač firma „Pareman Limited“ iz Nikozije, u kojoj tužilja Vedrana Kelleher ima suvlasnički dio od pet odsto, ali nije u vlasničkim listovima upisana kao suvlasnik.



*Sudski spisi pokazuju umiješanost Ane Đukanović u ovaj slučaj*

Zbog predmetne tužbe uvedena je privremena mjera zabrane raspolaganja, opterećenja i otuđenja nepokretnosti<sup>32</sup> koje su evidentirane na „Kilroy Investments“<sup>33</sup> i „Tara Investments Montenegro“<sup>34</sup>. Isto je evidentirano i u katastarskom operatu krajem novembra 2010. godine<sup>35</sup>, dok je privremena mjera zabrane raspolaganja, otuđenja i opterećenja nepokretnosti<sup>36</sup>, upisana u katastar krajem decembra iste godine.<sup>37</sup>

Međutim, početkom maja 2012. godine postignut je sporazum o poravnanju stranaka kada je tužilji isplaćena cijena od 750 hiljada eura, a ista je bila u obavezi da odmah preda udio od pet odsto u firmi „Pareman limited“ na ime Ane Kolarević (danas Đukanović), sestre premijera Mila Đukanovića. U sporazumu se striktno navodi da je firma samo formalno registrovana na ime Vedrane Kelleher.<sup>38</sup>

**VII: Ministarstvo izdalo urbanističke uslove za izgradnju turističkog naselja:** Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdalo je krajem oktobra 2013. godine izdalo urbanističke uslove za izgradnju turističkog naselja na lokalitetu auto-kampa.<sup>39</sup> Dozvoljena je 300 ležajeva za smještaj turista u objektima sa najmanje 30 odsto smještajnih kapaciteta, dok ostalih 70 odsto smještajnih kapaciteta treba obezbijediti u vilama. Maksimalna spratnost objekata je S+P+2+Pk.

<sup>29</sup> Član 31 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore (Službeni list RCG, broj 32/11)

<sup>30</sup> Ugovor o razmjeni nepokretnosti od dana 09. decembra 2014. godine

<sup>31</sup> Firma je osnovana dana 05. juna 2006. godine sa djelatnošću smještaj za kraći boravak; ovlašćeni zastupnik i izvršni direktor je Edi Krivokapić; podaci o prvom osnivaču nijesu dostupni na sajtu Centralnog registra privrednih subjekata, dok su prema poslednjoj promjeni osnivači firme Derry James Kilroy; pretraga vršena na dan 11. jun 2015. godine.

<sup>32</sup> Presuda Osnovnog suda Kotor, broj P.1406/10 od dana 22. novembra 2010. godine

<sup>33</sup> List nepokretnosti broj 545 u KO Kavač

<sup>34</sup> List nepokretnosti 1590 i 567 u KO Dobrota I, Opština Kotor.

<sup>35</sup> Rješenje Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor broj 954-106-2673/2010 od dana 23. novembra 2010. godine

<sup>36</sup> Rješenje Osnovnog suda u Kotoru broj P. 1406/10/10 od dana 14. decembra 2010. godine

<sup>37</sup> Rješenje Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor broj 954-106-2850/10 od dana 20. decembra 2010. godine

<sup>38</sup> Rješenje Osnovnog suda u Kotoru broj P.1406/10/10 od dana 07. maja 2012. godine

<sup>39</sup> Urbanističko-tehnički uslovi broj 04-1865/1-13 od dana 25. oktobra 2013. godine

Prethodno je u julu 2013. godine izmjenjen plasni dokument za ovo područje<sup>40</sup>, kojim je omogućena gradnja turističkog kompleksa sa indeksom zauzetosti 35 odsto i indeksom izgrađenosti 1.4 odsto.

Nadalje, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je krajem januara 2014. godine izdala Konzervatorske uslove za izgradnju turističkog naselja na predmetnoj lokaciji.<sup>41</sup> Prema pomenutim uslovima propisane su minimalni dozvoljeni parametri gradnje u pogledu visine i površine objekta, gradnje niza manjih objekata maksimalne spratnosti prizemlje, zatim očuvanje stabala i izgradnje na prostoru između njih. Riječ je o objektima koji se nalaze u prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora, koje je upisano na Listu svjetske baštine. Takođe, Agencija za zaštitu životne sredine je početkom juna iste godine dala saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja Dobrota Palazzi & Spa Resort.<sup>42</sup>

**IX: Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu:** Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u prvom dijelu 2015. godine prvo prekinulo postupak izdavanja građevinske dozvole za gradnju turističkog naselja na lokaciji auto-kampa, uz obrazloženje da firma „MD Enterprise“ nije platila naknadu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja.<sup>43</sup>

Svega 11 dana nakon obustave izdavanja građevinske dozvole Ministarstvo je donijelo rješenje kojim se izdaje dozvola za izgradnju turističkog objekta sa četiri zvjezdice.<sup>44</sup>

Na lokaciji je predviđena izgradnja 7 objekata:

- Depadans centralnog objekta turističkog naselja – objekat I, spratnosti G+Su+P+2 (garaža+suteren +prizemlje +2sprata), BGP 1256,90m<sup>2</sup>,
- Depadans centralnog objekta turističkog naselja – objekat II, spratnosti G+Su+P+2 (garaža+suteren +prizemlje +2sprata), BGP 1256,40m<sup>2</sup>,
- Depadans centralnog objekta turističkog naselja – objekat III, spratnosti G+Su+P+2 (garaža+suteren +prizemlje +2sprata), BGP 1256,40m<sup>2</sup>,
- Depadans turističkog naselja- objekat IV, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), BGP 693,72 m<sup>2</sup>,
- Depadans turističkog naselja- objekat V, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), BGP 923,43 m<sup>2</sup>,
- Depadans turističkog naselja- objekat VI, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), BGP 693,72 m<sup>2</sup>,
- Centralni objekat turističkog naselja - objekat VII, spratnosti G+Su+P+2+Pk (garaža+suteren +prizemlje +2sprata+ potkrovlje), BGP – 2496,91m<sup>2</sup>.

Ukupna BGP svih objekata bez garaža- 8577,48m<sup>2</sup>.

Građevinska dozvola izdata ekspresno

Na lokaciji je predviđena izgradnja sedam objekata, od čega su tri objekta spratnosti G+Su+P+2 sa namjenom depandansa centralnog objekta turističkog naselja, zatim tri objekta spratnosti P+1 sa namjenom depandansa turističkog naselja, i jedan centralni objekat turističkog naselja spratnosti G+Su+P+2+Pk. Ukupna bruto građevinska površina svih objekata bez garaža iznosila je 8.577,48 kvadrata.

**X: POČETAK GRADNJE:** Nakon izdavanja građevinske dozvole krajem marta 2015. godine, započeto je raščišćavanje terena na lokaciji auto-kampa u mjest Dobrota. Naime, Inspekcija za zaštitu životne sredine i prostora je u svom dopisu Nevladinoj organizaciji MANS od kraja juna 2015. godine, navela da su izvršeni pripremni radovi u vidu sječe drveća, čišćenje terena, ograđivanje gradilišta i postavljanje građevinske table.<sup>45</sup>

Vrlo je simptomatično to da je izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata od jula 2013. godine došlo do izmjena u dijelu koji se odnosi na objekte od držanog značaja. Naime, u objekte od državnog značaja dodati su između ostalih i hoteli (osim apart hotela, kondo hotela i garni hotela), hotel resort, mali hotel, boutique hotel, turističko naselje i wild beauty resort, sa četiri i pet zvjezdica, eco lodge i

<sup>40</sup> Odluka o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dobrota“ broj 11-9612 od dana 09. jula 2013. godine

<sup>41</sup> Rješenje o Konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-108/2013-4 od dana 28. januara 2014. godine

<sup>42</sup> Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine broj 02-UPI-419/21 od dana 10. juna 2014. godine

<sup>43</sup> Zaključak Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UPI 0503-71/5 od dana 20. marta 2015. godine

<sup>44</sup> Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UPI 0503-71/9 od dana 31. marta 2015. godine

<sup>45</sup> Obavještenje broj P-0401/2015-3093/3 od 24. juna 2015. godine

etno selo.<sup>46</sup> U istim izmjenama I dopunama Zakona se navodi da investitor koji gradi objekat od opšteg značaja ne plaća komunalno opremanje zemljišta.<sup>47</sup> Ministarstvo održivog razvoja i turizma je utvrdilo da je predmetno luksuzno turističko naselje koje Edin Kolarević gradi na lokaciji bivšeg auto-kampa Dobrota, državni objekat od opšteg interesa, i kao takav je oslobođen plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Član 7 stav 2 Zakona o izmjene i dopune Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore, broj 35/13)

<sup>47</sup> Član 66 Zakona o izmjene i dopune Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore, broj 35/13)

<sup>48</sup> Odgovor Direkcije za sauređenje i izgradnju Kotora broj 02-3116/1 od dana 01. jula 2015. godine