,,SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

**Skupština akcionara**

Broj: 03-

Budva, 14 .06. 2021. godine

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 32. stav 1. tačka 18. Statuta ,,Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, Skupština akcionara na II (drugoj) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14. 06. 2021. godine, donosi sljedeći:

**ZAKLJUČAK**

1. Upućuje se inicijativa Vladi Crne Gore da preduzme sve neophodne aktivnosti na zaštiti prava i obaveza iz Ugovora o dugoročnom zakupu hotela ,,Sveti Stefan" i ,,Miločer" broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksa I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine, kako bi se spriječile negativne posledice po ,,Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, Budžet Crne Gore i turističku privredu.
2. Vlada Crne Gore kao garant ovog Ugovora, na koji je Skupština Crne Gore dala saglasnost, ima posebnu odgovornost u rješavanju nastalih problema i u zaštiti primjene predmetnog Ugovora.
3. Zadužuje se izvršni direktor Društva da upozna Vladu Crne Gore, Ministarstvo ekonomskog razvoja i Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa Zaključkom Skupštine akcionara.
4. Sastavni dio ovog Zaključka su akti navedeni u obrazloženju Zaključka.

**Obrazloženje**

Nakon saznanja o zakazivanju sjednice Skupštine Opštine Budva sa predlogom o usvajanju Odluke o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536 m2, upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, a čiji je nosilac prava svojine društvo ,,Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, Društvo se obavještenjem obratilo Ministarstvu finansija - Direktoratu za imovinske i normativne poslove i Ministarstvu održivog razvoja i turizma - Zahtjevom za dostavu Izvoda iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje.

Prilog:

* Obavještenje Ministarstvu finansija broj 01-328/1 od 03. 12. 2020. godine;
* Zahtjev Ministarstvu održivog razvoja i turizma broj 01-327/1 od 03.12. 2020. godine.

DOO ,,Adriatic Properties” Budva dana 10. 12. 2020. godine dostavilo je Upozorenje broj 04-334/1 na moguće kršenje ugovorenih odredbi Zakupodavca iz Ugovora o zakupu koji se odnose na hotele ,,Sveti Stefan” i ,,Miločer”.

Prilog:

* Upozorenje broj 04-334/1 od 10. 12. 2021. godine.

Društvo je o dostavljenom upozorenju DOO ,,Adriatic Properties” Budva obavjestilo predsjednika opštine Budva, predsjednika Skupštine opštine Budva i Ministarstvo ekonomskog razvoja.

Prilog:

* Dopis predsjedniku Skupštine opštine Budva broj 01-335/1 od 10. 12. 2020. godine;
* Dopis predsjedniku opštine Budva broj 01-336/1 od 10. 12. 2020. godine;
* Dopis Ministarstvu ekonomskog razvoja broj 01-339/1 od 14. 12. 2020. godine.

Nakon navedenog upozorenja Društvu je dostavljeno upozorenje od strane GT Greenberg Traurig iz Londona (zastupnika DOO ,,Adriatic Properties“ Budva) broj 04-351 od 18. 12. 2020. godine, sa prevodom broj 04-351/2 od 21. 12. 2020. godine.

Prilog:

* Upozorenje GT Greenberg Traurig iz Londona broj 04-351 od 18. 12. 2020. godine, sa prevodom broj 04-351/2 od 21. 12. 2020. godine.

O upozorenju GT Greenberg Traurig iz Londona obavješteno je Ministarstvo ekonomskog razvoja.

Prilog:

* Dopis Ministarstvu ekonomskog razvoja broj 01-367/1 od 23. 12. 2020. godine.

Skupština opštine Budva je na šestoj sjednici održanoj dana 15. 12. 2020. godine usvojila Odluku o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536 m2, upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, a čiji je nosilac prava svojine društvo ,,Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

Predmetna Odluka donešena je na osnovu DUP-a ,,Pržno – Kamenovo I“ za dio ,,Pržno -Podličak“ shodno izvodu iz DUP-a, koji predstavlja plan nižeg reda, a po kojem katastarska parcela broj 986 KO Sveti Stefan čini UP43 čija je namjena zelene površine i parkiranje, dok manji dio iste ulazi u trasu planirane saobraćajnice.

Planom višeg reda - Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore (,,Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu usvojenog urbanističko-arhitektonskog konkursnog rješenja hotelskog rizorta - Miločer opština Budva - ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30. 12. 2015, 074/16 od 01. 12. 2016), koje je sastavni dio Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore i na osnovu kojeg se mogu izdavati UT uslovi.

Uvidom u tekstualni dio i grafičke priloge urbanističko-arhitektonskog konkursnog rješenja konstatuje se da je dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, sastavni dio UP 4, koja predstavlja lokaciju broj 4 i I fazu realizacije plana, čija je planirana namjena T3 – površina za turizam – vile. Na lokaciji broj 4 odnosno na UP4, predviđena je rekonstrukcija i izgradnja turističke vile spratnosti Su+P+1.

Pored navedenog, a cijeneći javni interes da je predmetna nepokretnost u vlasništvu akcionarskog društva ,,Sveti Stefan hoteli“ Budva data u dugoročni zakup (42 godine) privrednom društvu ,,Adriatic Properties“ Budva, Ugovorom koji je zaključen između Hotelske grupe ,,Budvanska rivijera“, Vlade Crne Gore – Ministarstva turizma i ,,Adriatic Properties“ doo Budva, na koji je saglasnost dala i Skupština Crne Gore, Društvo kao odgovoran zakupodavac mora postupati u skladu sa Zakonom i štititi svoju imovinu, posebno imajući u vidu obavezujuće odredbe Ugovora o dugoročnom zakupu.

Na osnovu odluke Odbora direktora, ,,Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo je upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore radi poništaja Odluke Skupštine opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa broj 10-040/20-1067/1 od 15. 12. 2020. godine. Postupak se vodi pod brojem U 5417/2020 od 29. 12. 2020. godine.

Prilog:

* Odluka Odbora direktora broj 02-353/1 od 21. 12. 2020. godine;
* Odluka o utvrđivanju javnog interesa Skupštini opštine Budva broj 10-040/20-1067/1 od 15. 12. 2020. godine dostavljena ,,Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva dana 24. 12. 2020. godine;
* Tužba Upravnom sudu U 5417/2020 od 29. 12. 2020. godine.

U cilju pribavljanja relevantnih dokaza Društvo se obratilo Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva zahtjevom za dostavu Izvoda iz DUP-a ,,Pržno - Kamenovo I“ za dio ,,Pržno – Podličak“.

Prilog:

* Zahtjev Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva broj 01-410/1 od 29. 12. 2020. godine.

Postupajući po zahtjevu Društva broj 01-327/1 od 03. 12. 2020. godine Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je tekstualno tumačenje br 04-462/29 od 11. 01. 2021. godine koje je od strane advokatske kancelarije dostavljeno Upravnom sudu Crne Gore.

Prilog:

* Tekstualno tumačenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 04-462/29 od 11. 01. 2021. godine dostavljen ,,Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva dana 18. 01. 2021. godine.

O pokrenutom upravnom sporu broj U 5417/2020 od 29. 12. 2020. godine obaviješteni su Ministarstvo ekonomskog razvoja i DOO ,,Adriatic Properties“ Budva.

Prilog:

* Obavještenje DOO ,,Adriatic Properties“ Budva broj 01-3/1 od 12. 01. 2021. godine;
* Obavještenje Ministarstvu ekonomskog razvoja – Državnoj sekretarki Ivani Đurović broj 01-5/1 od 12. 01. 2021. godine;
* Obavještenje Ministarstvu ekonomskog razvoja – ministru Jakovu Milatoviću broj 01-6/1 od 12. 01. 2021. godine.

Advokatska kancelarija ,,Antunović & Milošević“ Podgorica o predmetnom sporu obavijestila je Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore koji je dostavio obavještenje.

Prilog:

* Obavještenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa ZU br. 39/21 od 27.01.2021.godine dostavljeno Advokatskoj kancelariji ,,Antunović & Milošević“ Podgorica.

Upravnom sudu Crne Gore dostavljen je podnesak od strane Advokatske kancelarije ,,Antunović & Milošević“ iz Podgorice sa izrađenim nalazom i mišljenjem vještaka.

Prilog:

* Podnesak Upravnom sudu broj 04-120/1 od 17. 03. 2021. godine.

DOO ,,Adriatic Properties” Budva obratilo se Obavještenjem broj 119/21 od 07. 05. 2021. godine ,,Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva, HTP ,,Miločer”, Ministarstvu ekonomskog razvoja i Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u kojem naslovljene strane obavještava o okolnostima koje su se dogodile posljednjih nedjelja, a koje u bitnom mogu uticati na buduće realizacije prava i obaveza predviđenih Ugovorom o zakupu hotela ,,Sveti Stefan” i ,,Miločer”.

Prilog:

* Obavještenje broj broj 119/21 od 07. 05. 2021. godine koje je dostavljeno i zavedeno u ,,Sveti Stefan hoteli”a.d. Budva pod brojem 04-196/1 dana 10. 05. 2021. godine.

Imajući u vidu sve naprijed navedene okolnosti i činjenice odlučeno je kao u tekstu Zaključka.

**Predsjedavajući**

Skupštine akcionara

Dr Miško Rađenović