,,SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

**Skupština akcionara**

Broj: 03- 267/1

Budva, 14 .06. 2021. godine

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