

## **1. KRATAK OPIS POSLOVNIH AKTIVNOSTI I ORGANIZACIONE STRUKTURE PRAVNOG LICA, SVETI STEFAN HOTELI" A.D. BUDVA**

### **• OPŠTE INFORMACIJE**

Odlukom Skupštine akcionara Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ a.d. Budva broj 03-2717/3 od 26.06.2019.godine o odvajanju uz osnivanje novog Društva, uređuje se restrukturiranje privrednog društva Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva putem odvajanja uz osnivanje novog Društva i to uz proporcionalnu podjelu akcija Novog Društva. Nakon svih usvojenih akata na Skupštini akcionara koja je održana 26.06.2019.godine pristupilo se postupku registracije novog Društva u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

Odlukom o osnivanju „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva uređuje se restrukturiranje privrednog društva Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva (u daljem tekstu: Društvo) putem odvajanja uz osnivanje novog društva (u daljem tekstu: Novo društvo) i to uz proporcionalnu podjelu akcija Novog društva akcionarima Društva.

U skladu sa članom 22g stav 1 Zakona o privrednim društvima, restrukturiranjem akcionarskog društva putem odvajanja uz osnivanje novog društva postojeće društvo prenosi dio svoje imovine i obaveza na novo društvo, a ono u zamjenu emituje akcije akcionarima postojećeg društva čiji se kapital smanjuje kao posljedica sprovedenog postupka restrukturiranja.

U konkretnom slučaju, Društvo odvaja dio svoje imovine koju čine hoteli „Sveti Stefan“ i „Miločer“ sa pripadajućim zemljištem ukupne vrijednosti 60.764.000,00 eura kao i novčana sredstva u iznosu od 25.000,00 eura iz gotovine Društva (a budući da Novo društvo u skladu sa Zakonom o privrednim društvima mora imati i osnivački kapital u iznosu od najmanje 25.000,00 eura u novcu) i istu prenosi na Novo Društvo. U konkretnom slučaju, Društvo ne prenosi nikakve svoje obaveze na Novo društvo.

Restrukturiranje Društva vrši se odvajanjem uz osnivanje Novog društva uz proporcionalnu podjelu akcija Novog društva akcionarima Društva, i to tako da broj akcija u Društvu i Novom društву nakon odvajanja ostane fiksan, odnosno da nakon odvajanja oba društva imaju pojedinačno isti ukupan broj akcija kao i Društvo prije odvajanja (odnosno svako društvo po 8.110.763 akcija). Nakon odvajanja, ukupna vrijednost akcijskog kapitala akcionara iz oba društva ostaje ista kao i u slučaju kod Društva prije odvajanja (odnosno 80.897.156,00 eura), pri čemu vrijednost akcijskog kapitala Društva iznosi 55.042.146,00 eura, a vrijednost akcijskog kapitala Novog društva iznosi 25.855.010,00 eura. Ključna razlika je da se nominalna vrijednost akcija smanjuje kako bi reflektovala proporcionalnu vrijednost akcijskog kapitala svakog društva nakon odvajanja, tako da nominalna vrijednost akcija nakon odvajanja iznosi 3,1877 eura po akciji za Novo društvo i 6,7863 eura po akciji za Društvo.

Polazeći od prethodno navedenog, Društvo obezbeđuje osnovni kapital za osnivanje Novog društva u vrijednosti od 25.855.010,00 eura koje akcionarima Društva u zamjenu

emituje 8.110.763 običnih akcija pojedinačne nominalne vrednosti 3,1877 eura i to proporcionalno vlasničkoj strukturi u Društvu na dan donošenja ove odluke.

Polazeći od vrijednosti osnovnog kapitala koji Društvo obezbiđuje za osnivanje Novog društva, uz uvažavanje činjenice da Društvo ne prenosi nikakve svoje obaveze na Novo društvo, Društvo smanjuje svoj osnovni kapital za vrijednost osnovnog kapitala koji obezbiđuje za osnivanje Novog društva (odnosno za iznos od 25.855.010,00 eura) tako da osnovni kapital Društva nakon smanjenja iznosi 55.042.146,00 eura.

Smanjenje osnovnog kapitala Društva iz prethodne tačke vrši se smanjenjem nominalne vrijednosti akcija Društva sa 9,97 eura na 6,7863 eura.

- **OSNIVANJE NOVOG DRUŠTVA**

U skladu sa članom 22g stav 7 Zakona o privrednim društvima, Odluka o odvajanju uz osnivanje novog Društva predstavlja i Odluku o osnivanju Novog društva, pri čemu će se Novo društvo smatrati osnovanim danom registracije u Centralnom registru privrednih subjekata.

Datum osnivanja Novog društva će se smatrati kao datum od kojeg za potrebe računovodstva nastaju poslovne transakcije Novog društva, odnosno od kojeg vlasnici akcija u Novom društvu imaju pravo da učestvuju u dobiti Novog društva.

Novo društvo se osniva na neodređeno vrijeme.

Novo društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva nakon naprijed navedenog sprovedenog postupka registrovano je dana 05.08.2019.godine u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore.

## **2. POSLOVNE AKTIVNOSTI TOKOM 2020.GODINE**

- ***SARADNJA SA „MONTENEGROBERZA“ AD PODGORICA***

Odlukom Odbora direktora odobren je prelazak na segment „Slobodno tržište i uspostavljanje kontinuiranog metoda trgovanja“ na „Montenegroberza“ a.d. Podgorica i data saglasnost Izvršnom direktoru Društva da zaključi Ugovor o poslovno tehničkoj saradnji sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica. Imenovan je Dr Miško Rađenović Izvršni direktor Društva za ovlašćeno i odgovorno lice za sprovođenje postupka.

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 39. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kojim je između ostalog propisano da Odbor direktora upravlja i vodi poslove Društva, vrši nadzor nad tekućim poslovanjem, utvrđuje prijedlog Godišnjeg finansijskog izvještaja i daje smjernice za vođenje poslova utvrđivanja organizacije Društva, organizacije računovodstva i finansijske kontrole, stara se o sprovođenju poslovne politike i obavlja i druge poslove utvrđene zakonom i Statutom.

Od strane „Montenegroberza“ a.d. Podgorica Društvo je obaviješteno da su akcije „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, uvrštene na MTP ME tržište „Montenegroberza“ a.d. Podgorica. Na ovom segmentu tržišta uvrštene su akcije kompanija koje nisu prepoznale značaj kontinuiranog metoda trgovanja njihovim akcijama, kao i akcije onih kompanija nad kojima je pokrenut stečajni postupak ili postupak likvidacije. Akcijama kompanija listiranih na MTP ME tržištu trguje se aukcijskom metodom koja se ujedno smatra i destimulacionom. Ovaj segment tržišta nema ograničenje u dijelu osciliranja cijene, pa cijena može na dnevnom nivou neograničeno da raste i da pada.

Prelazak na segment Slobodno tržište i uspostavljanje kontinuiranog metoda trgovanja donosi višestruke benefite Društvu i šalje pozitivnu poruku akcionarima i investicionoj javnosti.

Povećanje „vidljivosti“ Društva kroz uspostavljanje saradnje sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica ističe važnost akcionara i posvećenost potencijalnim investitorima. Kroz mehanizam dnevno dozvoljene oscilacije cijene u intervalu + / - 20 %, pruža se zaštita od nekontrolisanog osciliranja cijene akcija. Prezenatacija poslovanja Društva na web sajtu, objavljivanje relevantnih podataka i medijskih saopštenja su značajno sredstvo komunikacije sa akcionarima i potencijalnim investitorima. Statistički podaci o trgovaju sastavni su dio mjesecnog izvještaja, koji se od strane „Montenegroberza“ a.d. Podgorica dostavlja Društvu elektronskim putem.

Cijeneći da je Akcionarskom društvu „Sveti Stefan hoteli“ Budva mjesto na visokoj poziciji, među reprezentativnim crnogorskim kompanijama, a time i na naprednjem berzanskom segmentu, odlučeno je da se doneše odluka o prelasku na slobodno tržište.

U skladu sa Odlukom Odbora direktora dostavljen je Zahtjev „Montenegroberza“ a.d. Podgorica sa kompletom dokumentacijom za prelazak na Slobodno tržište i uspostavljanje kontinuiranog metoda trgovanja.

Obaviješteni smo da je zahtjev Društva za uključenje akcija na Slobodno tržište uspostavljanja kontinuiranog metoda trgovanja razmotren i pozitivno riješen. Utvrđeno je da Društvo ispunjava sve uslove propisane članom 73. Pravila „Montenegroberze“ A.D. Podgorica.

Kako su ispunjeni svi obavezni uslovi za uključenje Izvršni direktor „Montenegroberza“ a.d. Podgorica je, u skladu sa odredbama člana 56. i 66. Pravila „Montenegroberza“ a.d. Podgorica, donio Odluku o uključenju akcija „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, tržišni simbol „SSHO“, na segment Slobodno tržište, i nakon sprovedenog postupka zaključen je Ugovor o saradnji sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

Trgovanje hartijama na Slobodnom tržištu počelo **03.02.2020. godine.**

Takođe smo obaviješteni da emitent čije su akcije uključene na Slobodno tržište ima obavezu da „Montenegroberza“ a.d. Podgorica dostavlja sljedeće:

- Finansijske izvještaje (godišnji, polugodišnji i kvartalni) – u rokovima određenim

- ZTK-om za dostavljanje Komisiji;
- Izvještaj menadžmenta – kvalitativno mišljenje i analiza ostvarenih rezultata emitenta u izvještajnom periodu, te viđenje budućeg kretanja njegovog poslovanja – uz godišnji izvještaj;
  - Revizorski izvještaj – u roku određenom ZTK-om za dostavljanje Komisiji;
  - Obavještenje o dodjeli i isplati dividende – u roku od tri dana od dana donošenja odluke;
  - Obavještenje o promjenama u pravima iz emitovanih akcija u roku od tri dana od dana donošenja odluke;
  - Obavještenje o transakcijama menadžera – u skladu sa odredbama ZTK, u roku od tri radna dana od dana zaključenja transakcije;
  - Cjenovno osjetljive i insajderske informacije, shodno odredbama ZTK, bez odlaganja;
  - Obavještenje o sazivu Skupštine akcionara, kao i zapisnik sa održane sjednice Skupštine akcionara – u roku od osam dana od dana održavanja sjednice;
  - Dodatne izvještaje i informacije na zahtjev Berze, za koje Berza procijeni da su od značaja za zaštitu investitora i obezbjeđenje efikasnog i transparentnog trgovanja.

Uz Ugovor o kotaciji na Slobodno tržište dostavljena je Odluka o uvrštenju i polugodišnja faktura za trgovanje. Nakon sprovedenog postupka zaključen je Ugovor sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

Tokom 2020.godine Društvo je ispunilo sve obaveze prema „Montenegroberza“ a.d. Podgorica i u zakonskim rokovima dostavilo:

- Finansijske izvještaje (godišnji, polugodišnji i kvartalni) – u rokovima određenim ZTK-om za dostavljanje Komisiji;
  - Izvještaj menadžmenta – kvalitativno mišljenje i analiza ostvarenih rezultata emitenta u izvještajnom periodu, te viđenje budućeg kretanja njegovog poslovanja – uz godišnji izvještaj;
  - Revizorski izvještaj – u roku određenom ZTK-om za dostavljanje Komisiji
  - Obavještenje o sazivu Skupštine akcionara, kao i zapisnik sa održane sjednice Skupštine akcionara – u roku od osam dana od dana održavanja sjednice; Dana 14.05.2020.godine na Montenegroberzi odvijala se trgovina akcijama Društva, koje nose simbol trgovine SSHO. Navedenom trgovinom prodato je 1,1 milion akcija za 2,53 miliona eura, a cijena po akciji je iznosila 2,27 eura.
- ***IZRADA WEB SAJTA***

Izrađena je osnovna verzija web sajta Društva koja je bila neophodna i preduslov za prelazak na Slobodno tržište i zaključivanje Ugovora sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

WEB sajt će u narednom periodu biti nadograđivan i ažurno će se objavljivati sva potrebna i zakonom propisana dokumentacija i obavještenja.

Adresa web sajta je <https://www.svetistefanhoteliad.me//>.

Tokom 2020.godine na web sajtu Društva redovno su objavljivane sve informacije kao i usvojene Odluke u skladu sa Zakonom.

Zaključeni su:

- Ugovor o zakupu domena i hosting naloga i
- Ugovor o održavanju i ažuriranju web sajta Društva.

#### • ***IZBOR ZNAKA I LOGA DRUŠTA***

Član Odbora direktora Savo Jasnić obavijestio je članove Odbora direktora na sjednici održanoj dana 23.12.2019.godine o preduzetim aktivnostima u vezi izrade loga i znaka Društva i informisao o detaljima Javnog konkursa, sa ciljem da se animiraju studenti Univerziteta Mediteran, Univerziteta Crne Gore i UDG na dostavljanju što većeg broja prijedloga.

Konkurs je raspisan 27.01.2020.godine i trajao je mjesec dana, nakon čega je Odbor direktora usvojio najbolje ponuđeno idejno rješenje.

Odbor direktora je usvojio Odluku o izboru znaka i loga Društva kao i Odluku o visini novčane nagrade studentima koji su na nagradnom konkursu osvojili prvo, drugo i treće mjesto.

Odlukom Odbora direktora utvrđena je visina novčane nagrade učesnicima nagradnog konkursa za izbor loga i znaka „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva i to:

- prva nagrada u iznosu od 500,00 eura.
- druga nagrada u iznosu od 200,00 eura
- treća nagrada koju dijele dva učesnika u iznosu po 100,00 eura.

Sa nagrađenim studentima zaključen je Ugovor o autorskom djelu i izvršena je uplata novčanih nagrada u skladu sa Odlukom Odbora direktora.

#### • ***UČEŠĆE CRNE GORE NA SVJETSKOJ IZLOŽBI „EXPO 2020 DUBAI“***

Odlukom Odbora direktora odobrena su novčana sredstva u iznosu od 50.000,00 € (pedesethiljadaeura) za realizaciju **Državnog projekta – učešća Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai**. Akcionarskom društvu „Sveti Stefan hoteli“ Budva dostavljen je dana 23.12.2019.godine dopis od strane mr Milutina Simovića, potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku i finansijski sistem i predsjednika Organizacionog odbora za učešće Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai Dušanke Jeknić, ambasadora Crne Gore u Ujedinjenim Arapskim Emiratima i generalnog komesara Nacionalnog paviljona Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai. U dopisu se između ostalog navodi da je cilj učešća Crne Gore na

Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai maksimalna valorizacija ekonomskih, turističkih i investicionih potencijala naše zemlje, nacionalnog prirodnog blaga, uspješnih projekata, inovativnih praksi, istorije i kulture. Paviljon Crne Gore odlikovaće reprezentativni galerijski prostor u kojem će biti postavljena izložba sa arhitektonskim elementima i multimedijalnim sadržajem koji valorizuju vrijednosti crnogorskog podneblja. Radi pospješivanja poslovnih mogućnosti za zemlje učešnice, Vladi Crne Gore i privrednim subjektima iz naše zemlje omogućen je pristup poslovnom servisu koji okuplja zainteresovane strane iz privatnog i javnog sektora Ujedinjenih Arapskih Emirata. Tokom 173 dana trajanja izložbe crnogorski paviljon posjetit će više od milion posjetilaca od kojih će oko 250.000 hiljada biti direktni predstavnici biznis sektora. Takođe, prezentacija crnogorskog paviljona i partnera na projektu biće realizovana i putem široke Expo marketing i komunikacione mreže. Cijeneći navedeno paviljon Crne Gore otvara brojne mogućnosti za promociju crnogorske privrede. U skladu sa ciljevima učešća Crne Gore na Expo-u 2020 Dubai, Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 28.11.2019.godine donijela sljedeći zaključak: „Vlada Crne Gore preporučuje predstavnicima države u organima upravljanja javnih preduzeća i privrednih društava u kojima država ima vlasništvo da promovišu učešće Crne Gore i preduzeća i društava kojim upravljaju, na Expo 2020 Dubai i predlože model sponzorstva i podrške nastupu Crne Gore na ovom događaju.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, kao i činjenicu da se radi o Državnom projektu od izuzetnog značaja, odlučeno je da se opredijele novčana sredstva u iznosu od 50.000,00 eura.

U skladu sa Odlukom Odbora direktora koja je usvojena na VI (šestoj) elektronskoj sjednici izvršena je u prvom kvartalu 2020.godine uplata u iznosu od 50.000,00 eura na osnovu dostavljenih instrukcija za plaćanje od strane organizacionog odbora.

- ***IMENOVANJE SEKRETARA I PROMJENA PODATAKA U CRPS***

Na osnovu članova 39. tačka 12., 42., 49. tačka 10. i 54. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva i Pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta Društva broj 02-127/2 od 23.12.2019.godine, Odbor direktora je na VII (sedmoj) elektronskoj sjednici prvog saziva održanoj 27.01.2020.godine, donio je Odluku o imenovanju mr Saše Samardžića, diplomiranog pravnika iz Budve, za Sekretara Društva.

U skladu sa Odlukom Odbora direktora o imenovanju Sekretara Društva od 27.01.2020.godine izvršena je promjena podataka u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore.

- ***POMOĆ NACIONALNOM KOORDINACIONOM TIJELU ZA ZARAZNE BOLESTI CRNE GORE***

Akcionarsko društvo „Sveti Stefan hoteli“ Budva u skladu sa Odlukom Odbora direktora uplatilo je donaciju od 50.000,00 eura Nacionalnom koordinacionom tijelu za zarazne bolesti Crne Gore, kao podrška građanima i privredi u cilju umanjenja negativnih efekata od epidemije virusa COVID-19.

- ***POPIS RADI UTVRĐIVANJA STVARNOG STANJA IMOVINE, OBAVEZA I POTRAŽIVANJA I USKLAĐIVANJA STVARNOG STANJA SA KNJIGOVODSTVENIM STANJEM NA DAN 31.12.2019.GODINE***

Izvršen je popis radi usklađivanja stvarnog stanja imovine, obaveza i potraživanja i usklađivanja stvarnog stanja sa knjigovodstvenim stanjem na dan 31.12.2019.godine i isti je usvojen od strane Odbora direktora na VIII (osmoj) elektronskoj sjednici održanoj 17.03.2020.godine.

- ***IZVJEŠTAJ REVIZORA O FINANSIJSKIM ISKAZIMA DRUŠTVA***

Izvještaj revizora o finansijskim iskazima Društva za 2019.godinu broj 04-130/1 od 14.05.2020.godine, koji ne sadrži rezervu.

DOO „BDO“ iz Podgorice izvršio je reviziju priloženih finansijskih iskaza Društva koji obuhvataju iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja) na dan 31.12.2019.godine i odgovarajući iskaz o ukupnom rezultatu (Bilans uspjeha), iskaz o novčanim tokovima i iskaz o promjenama na kapitalu za godinu koja se završava na taj dan , kao i napomene uz finansijske iskaze koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

Prema mišljenju revizora , priloženi finansijski iskazi prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, finansijsku poziciju Društva na dan 31.12.2019.godine, kao i rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Crnoj Gori .

Skupština akcionara Društva upoznata je sa Izvještajem revizora o finansijskim iskazima Društva za 2019.godinu broj 04-130/1 od 14.05.2020.godine

- ***ZAHTEV DOO „ADRIATIC PROPERTIES“ BUDVA***

Društvo sa ograničenom odgovornošću „Adriatic properties“ Budva obratilo se molbom broj 20/19 od 24.07.2020.godine koja je u „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva zavedena pod brojem 04-229/1 od 27.07.2020.godine za odobrenje popusta kao i odloženog plaćanja zakupa.

Imajući u vidu da je i Ministarstvo turizma potpisnik Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i hotela „ Miločer“, dostavljena je molba Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Generalnom sekretarijatu Vlade Crne Gore na dalji postupak i odlučivanje.

- ***AKTIVNOSTI VEZANE ZA IMENOVANJE REVIZORSKOG ODBORA DRUŠTVA***

Zaključkom Vlade Crne Gore broj 07-25 od 05.03.2020.godine zadužuju se privredna društva u većinskom vlasništvu države da imenuju revizorske odbore u novom sastavu, uz prethodnu saglasnost Ministarstva finansija, uz obavezu da jedan od članova

revizorskog odbora bude predstavnik većinskog vlasnika, odnosno Države, koga će predložiti resorno ministarstvo.

Društvo se obratilo zahtjevom broj 01-277/1 od 28.09.2020.godine Ministarstvu održivog razvoja i turizma za dostavljanje prijedloga za imenovanje člana Revizorskog odbora Društva. Dopisom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 01-736/7 od 23.10.2020. godine, za članicu Revizorskog odbora „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva predložena je Zorica Vojinović, rukovoditeljka Direkcije za podršku projektima regionalnog razvoja u Direktoratu za valorizaciju turističkih lokaliteta.

Društvo se u skladu sa Zaključkom Vlade Crne Gore broj 07-25 od 05.03.2020.godine obratilo Zahtjevom broj 01-303/1 od 03.11.2020.godine Ministarstvu finansija za davanje saglasnosti na imenovanje članova Revizorskog odbora Društva. Ministarstvo finansija aktom broj 13-01-18785/1 od 12.11.2020.godine koji je zaveden u „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pod brojem 04-315/1 od 18.11.2020.godine dalo je saglasnost na imenovanje članova Revizorskog odbora: Zorice Vojinović, Svetlane Borete, Ivane Đurašević Landsmeer i Zorana Mihailovića.

Odbor direktora na V (petoj) sjednici drugog saziva donio je Odluku o imenovanju Revizorskog odbora Društva i utvrđivanju naknade za rad.

U Revizorski odbor „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva imenovani su:

- Zorica Vojinović, predsjednica;
- Svetlana Boreta, članica;
- Ivana Đurašević Landsmeer, članica;

Mandat članova Revizorskog odbora traje jednu godinu. Broj mandata za člana Revizorskog odbora nije ograničen. Revizorski odbor je u radu dužan da postupa u skladu sa Zakonom o reviziji, kao i da podnosi izvještaj Odboru direktora Društva najmanje dva puta godišnje.

Članovima Revizorskog odbora utvrđuje se mjesečna naknada za rad i to:

- predsjedniku 150,00 €;
- članovima po 100,00 €.

- **PLAN INTEGRITETA**

Priprema Plana integriteta podrazumijeva obavezu starještine organa vlasti da odredi **menadžera integriteta i članove radne grupe**. Za menadžera integriteta određuje se neko od već zaposlenih službenika ko raspolaže dovoljnim iskustvom u pogledu funkcionalnosti organa. Menadžer integriteta je odgovoran starješini organa vlasti za stalno praćenje i periodične kontrole rizika i ažuriranje mjera plana integriteta. Zaposleni u organu vlasti dužni su da menadžeru integriteta, na njegov zahtjev, dostave potrebne podatke i informacije od značaja za izradu i sprovođenje plana integriteta.

Društvo je u skladu sa Zakonom donijelo sljedeća akta:

- Rješenje o određivanju odgovornog lica za izradu i sprovođenje plana integriteta, br. 01- 264 od 09.09.2020. godine;
- Rješenje o formiranju radne grupe za pripremu i izradu plana integriteta, 01-265 od 09.09.2020. godine;
- Izrađen je Plan integriteta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva koji je elektronskim putem unijet kroz web aplikaciju, br. 01-278/1 od 29.09.2020. godine i dostavljen u zakonskom roku Agenciji za sprječavanje korupcije;
- Donešena je Odluka o usvajanju plana integriteta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva , 01- 278/1 od 09.09.2020. godine;
- Kompletna dokumentacija dostavljena Agenciji za sprječavanje korupcije.

Postupajući po obavještenju Agencije za sprječavanje korupcije, broj 03-02-2612 od 20.11.2020.godine, koje je u „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva dostavljeno dana 02.12.2020.godine i zavedeno pod brojem 04-324/1, Društvo je obavjestilo Agenciju za sprječavanje korupcije da je na web stranici Društva [www.svetistefanhoteliad.me](http://www.svetistefanhoteliad.me) dana 29.09.2020.godine u dijelu pod nazivom „Plan integriteta“ objavljena naprijed navedena dokumentacija.

- **OBJAVLJIVANJE I DOSTAVLJANJE PUTNIH NALOGA AGENCIJI ZA SPRJEČAVANJE KORUPCIJE**

Društvo je u skladu sa Zakonom objavilo sve putne naloge od dana raspisivanja parlamentarnih i lokalnih izbora koji su održani 30.08.2020.godine na web stranici Društva i iste redovno dostavljalo Agenciji za sprječavanje korupcije.

- **DOSTAVLJANJE KVARTALNIH IZVJEŠTAJA O UPRAVLJANJU**

Društvo je u skladu sa članom 99. i članom 100. Zakona o tržištu kapitala u zakonskim rokovima dostavilo sve kvartalne izvještaje o upravljanju Komisiji za tržište kapitala Crne Gore i „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

Svi kvartalni izvještaji kao i izvještaj o reviziji za 2019.godinu objavljeni su na web stranici „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

- **SLOBODAN PRISTUP INFORMACIJAMA**

Društvo je u izvještajnom periodu dobilo od strane Instituta alternativa iz Podgorice tri zahtjeva za slobodan pristup informacijama.

Društvo je u zakonskom roku postupajući po zahtjevima, odobrilo pristup informacijama i dostavilo kompletну traženu dokumentaciju i to:

1. **Usvojilo** Zahtjev Instituta alternativa iz Podgorice broj 04-173/1 od 08.06.2020.godine i donjelo Rješenje dana 23.06.2020.godine;
2. **Usvojilo** Zahtjev Instituta alternativa iz Podgorice broj 04-274/1 od 24.09.2020.godine i donjelo Rješenje dana 06.10.2020.godine;
3. **Usvojilo** Zahtjev Instituta alternativa iz Podgorice broj 04-307/1 od 09.11.2020.godine i donjelo Rješenje dana 24.11.2020.godine.

Na naprijed navedena Rješenja u zakonskom roku nisu izjavljene žalbe.  
Rješenja su objavljena na web stranici Društva.

- **ZAKLJUČIVANJE ANEKSA UGOVORA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA – KANCELARIJE I PARKING PROSTORA**

Društvo je zaključilo aneks Ugovora o zakupu kancelarije broj 04-250/1 od 18.08.2020.godine i aneks Ugovora o zakupu parking prostora broj 04-337/1 od 10.12.2020.godine sa „Akademija znanja“ d.o.o. Budva na period od godinu dana pod istim uslovima iz Ugovora zaključenih 2019.godine.

- **ZAHTJEV ZA PRAVNO MIŠLJENJE - TUMAČENJE ODREDBI UGOVORA O ZAKUPU I ANEKSA I UGOVORA O ZAKUPU ADVOKATSKOJ KANCELARIJI „ANTUNOVIĆ & MILOŠEVIĆ“ IZ PODGORICE**

Društvo se Zahtjevom broj 01-300/1 od 28.10.2020.godine obratilo advokatskoj kancelariji „Antunović – Milošević“ iz Podgorice za usluge tumačenja Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Vila Miločer“ kao i Aneksa I Ugovora o zakupu i to:

- Tumačenje obračuna obrtne rente;
- Tumačenje obaveze plaćanja i obračuna PDV- a;
- Obaveze zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente;
- Tumačenje osiguranih rizika kao i obaveze dostavljanja polisa osiguranja zakupodavcu;
- Tumačenje obaveze dostavljanja činidbene garancije kao i bankarske garancije ( član 43.1 i 43.2);
- Kao i drugih obaveza po osnovu Ugovora i Aneksa I Ugovora koji su od značaja za zakupodavca, kao i potencijalnih eventualnih rizika za zakupodavca.

U prilogu Zahtjeva advokatskoj kancelariji dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Ugovor o zakupu ( prevod i engleska verzija);
- Aneksa I Ugovora o zakupu ( prevod i engleska verzija);
- Izvještaj o obavljanju ugovorenih procedura - CROWE MNE DOO;
- Korespondenciju između HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva i „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva;
- Protokol o rješavanju spornih pitanja u vezi obračuna obrtne rente;
- Posljedice prenosa predmeta zakupa na prava i obaveze iz važećeg Ugovora o zakupu PWC;
- Obaveze zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente – PWC.

Izvršni direktor društva predložio je da Odbor direktora nakon upoznavanja sa dostavljenim pravnim mišljenjem i ostalim navedenim prilozima donese Zaključak kojim će se zadužiti Revizorski odbor Društva da izvrši analizu naprijed navedene dokumentacije i upozna Odbor direktora o izvrešenoj analizi i aktivnostima koje je eventualno potrebno preduzeti. Odbor direktora jednoglasno je usvojio prijedlog Izvršnog direktora Društva.

- ***AKTIVNOSTI KOJE SU PREDUZETE POVODOM DONOŠENJA ODLUKE O PROGLAŠAVANJU JAVNOG INTERESA OD STRANE SKUPŠTINE OPŠTINE BUDVA***

Na sjednici Skupštine Opštine Budva koja je održana dana 15.12.2020.godine donijeta je Odluku o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, a koji dio čini urbanističku parcelu broj 43 DUP-a „Pržno – Kamenovo I“ za dio „Pržno -Podličak“ shodno izvodu iz DUP-a.

„Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kao privredno društvo koje je u većinskom državnom vlasništvu zvanično nije obavješteno o dnevnom redu i predlogu naprijed navedene odluke, već je Društvo u saznanju o istoj posredstvom zvanične web stranice Skupštine Opštine Budva.

S obzirom da se radi o imovini Društva u većinskom vlasništvu države Crne Gore, Društvo se obratilo zahtjevom broj 01-327/1 od 03.12.2020.godine Ministarstvu održivog razvoja i turizma da za potrebe „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, kao vlasniku katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan dostavi Izvod iz Prostornog plana posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) sa tekstualnim tumačenjem za UP broj 4.

Takođe, Društvo je dostavilo i obavještenje broj 01-328/1 od 03.12.2020.godine Ministarstvu finansija i ukazalo da je predmetna parcela predmet Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenim sa „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva, na koji je saglasnost dala Skupština Crne Gore.

Društvo je o naprijed navedenim saznanjima, kao i o preduzetim aktivnostima, blagovremeno obavjestilo višegodišnjeg zakupca „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva, dopisom broj 01-333/1 od 10.12.2020.godine.

Nakon dostavljenog upozorenja o mogućim razlozima za raskid Ugovora od strane „Adriatic Properties“ Budva broj 01-334/1 od 10.12.2020.godine, isto je dostavljeno Predsjedniku Skupštine Opštine Budva, kao i Predsjedniku Opštine Budva.

Odbor direktora na IV(četvrtoj) sjednici drugog saziva održanoj 21.12.2020.godine usvojio je Odluku o pokretanju sudskog postupka protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa i davanju ovlašćenja izvršnom direktoru Društva za angažovanje advokatske kancelarije za vođenje sudskog postupka. Odlukom Odbora direktora data je saglasnost za pokretanje sudskog postupka radi zaštite prava i na pravu zasnovanih interesa Društva protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa na katastarskoj parceli broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine društva „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, a koja je usvojena na sjednici Skupštine Opštine Budva održanoj dana 15.12.2020.godine. Istom Odlukom data je saglasnost izvršnom direktoru Društva da ovlasti advokatsku kancelariju za podnošenje tužbe i vođenje sudskog postupka do njegovog pravosnažnog okončanja, dok je izvršni direktor Društva obavezan da obavijesti Odbor direktora o angažovanju advokatskoj kancelariji kao i sprovedenim radnjama u toku sudskog postupka.

*Pravni osnov i razlozi za donošenje Odluke Odbora direktora sadržani su u sljedećem:*

- 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 2536m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broja 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 konstatiše 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.

*„Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo 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.*

- **PRIKUPLJANJE PONUDA OD STRANE OVLAŠĆENE LICENCIARNE GEODETSKE ORGANIZACIJE ZA POSTUPAK PARCELACIJE U SKLADU SA PLANOM POSEBNE NAMJENE**

Postupajući po Odluci Odbora direktora sa III (treće) sjednice drugog saziva Odbora direktora održane elektronskim putem 15.12.2020.godine, na kojoj je donešena Odluka o angažovanju ovlašćene licencirane geodetske organizacije i davanje ovlašćenja za postupak parcelacije u skladu sa Prostornim planom posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), Izvršni direktor Društva uputio je zahtjeve za dostavljanje ponuda sljedećim ovlašćenim licenciranim geodetskim organizacijama, a koje su dostavile svoje ponude:

- „EKVIDISTANCA“ D.O.O. – Zahtjev broj 01-348/1 od 18.12.2020.godine  
Dostavljena ponuda dana 18.12.2020.godine sa ponuđenom cijenom sa uračunatim PDV-om: **363,00 eura**;
- „KOTA“ d.o.o. - Zahtjev broj 01-349/1 od 18.12.2020.godine  
Dostavljena ponuda dana 21.12.2020.godine sa ponuđenom cijenom sa uračunatim PDV-om **520,30 eura**;
- „PLANET – NET“ Zahtjev broj 01-350/1 od 18.12.2020.godine  
Dostavljena ponuda dana 21.12.2020.godine sa ponuđenom cijenom sa uračunatim PDV-om: **453,75 eura**.

Imajući u vidu da je „Ekvidistanca“ po zahtjevu broj 01-348/1 od 18.12.2020.godine dostavila najpovoljniju ponudu u iznosu od 363,00 eura sa uračunatim PDV-om, dato je ovlašćenje da u ime i za račun Društva izvrše geodetsko mjerenje i promjenu na nepokretnostima koja se odnosi na parcelaciju katastarskih parcela broj 985, 986, 987 KO Sveti Stefan, upisanih u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan u skladu sa planskim dokumentom - Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), na osnovu urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta - Miločer, opština Budva (Odluka o urbanističko-arhitektonskom rješenju hotelskog rizorta - Miločer opština Budva) - ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30.12.2015, 074/16 od 01.12.2016), kako bi se formirala nova katastarska parcela koja odgovara Lokaciji UP 4.

- **SAGLASNOSTI IZVRŠNOG DIREKTORA DRUŠTVA**

1. Na osnovu člana 49.Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva i Odluke Odbora direktore broj 02-70/1 od 16.10.2019.godine , odlučujući po Zahtjevu Društva sa ograničenom odgovornošću „Adriatic Properties“ Budva broj 04-251/1 od 18.08.2020.godine, Izvršni direktor dana 18.08.2020.godine dao je Saglasnost Društvu sa ograničenom odgovornošću „**Adriatic Properties**“ **Budva** za davanje u podzakup poslovnog prostora, odnosno lokala označenog brojem 6, površine 35m2, koji se nalazi u poslovnom centru na Svetom Stefanu, zgrada broj1, katastarska parcela broj 1074/1- KO Sveti Stefan, Društvu sa ograničenom odgovornošću „**Lilis**“ **Budva**, ul.Proleterska bb, PIB:02746514.
2. Na osnovu člana 49.Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva i Odluke Odbora direktore broj 02-70/1 od 16.10.2019.godine , odlučujući po Zahtjevu Društva sa ograničenom odgovornošću „Adriatic Properties“ Budva broj 04-122/1 od 06.05.2020.godine, Izvršni direktor dana 06.05.2020.godine dao je Saglasnost Društvu sa ograničenom odgovornošću „**Adriatic Properties**“ **Budva** za davanje u podzakup objekta – grill bara „**Pod Murvom**“, koji se nalazi na KP broj 1078 - KO Sveti Stefan, upisanog u LN broj 750, na period od 3(tri) godine u trajanju od 01.01.2021.godine do 01.04.2024.godine.

- **TEKUĆE FINANSIJSKO POSLOVANJE**

Kompanija „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva ispunila je sve fakturisane obaveze u skladu sa Ugovorom za 2020.godinu u iznosu od **1.183.325,88 eura.**

Takođe Društvo je izvršilo sve obaveze prema kupcima i dobavljačima u ovom izvještajnom periodu i ostvarilo uštedu, kumulativno po svim stavkama iz Finansijskog plana u iznosu od **36.000,00 eura.**

- **PREGLED SUDSKIH SPOROVA**
- **SPOROVI PRED PRIVREDNIM SUDOM CRNE GORE**

**TUŽILAC:** „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva

**TUŽENI:** Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva

- Izvršni povjerilac dostavio Prijedlog za izvršenje Javnom izvršitelju Darku Rajkoviću iz Budve.
- Javni izvršitelj Darko Rajković iz Budve donio Rješenje o izvršenju poslovni broj Iv.br.1547/2019 od 20.11.2019.godine
- Izvršni dužnik u zakonskom roku dostavio prigovor na Rješenje o izvršenju poslovni broj Iv.br.1547/2019 od 20.11.2019.godine
- Izvršni povjerilac u zakonskom roku dostavio izjašnjenje na prigovor Izvršnog dužnika
- Privredni sud Crne Gore Rješenjem IP 32/2020 usvojio prigovor Izvršnog dužnika i Rješenje Javnog izvršitelja Darka Rajkovića iz Budve poslovni broj Iv.br.1547/2019 od 20.11.2019.godine stavio van snage u dijelu u kojem je određeno izvršenje i postupak nastavlja kao povodom prigovora protiv platnog naloga. Predlog za izvršenje se ima smatrati tužbom.
- Spisi predmeta su zavedeni u upisnik „P“ i pokrenut je parnični postupak.
- Održano pripremno ročište dana 11.03.2020.godine.

**Hronološki prikaz aktivnosti Izvršnog povjerioca prije dostavljanja Prijedloga za izvršenje:**

1. „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva obratio se Izvršnom dužniku – Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva dopisom broj **04-38 od 03.09.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/1-5288 od 04.09.2019.godine**. U navedenom dopisu Izvršni dužnik je upoznat sa svojom obavezom i upućen je poziv na dogovor i zključivanje Sporazuma/Ugovora kojim će biti utvrđen iznos novčanih sredstava od zakupnine koju će Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva prenijeti na račun „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva za period od 26.08.2019.godine do 30.09.2019.godine, kao i ostala međusobna prava i obaveze.
  - **Dokaz:** Dopis broj **04-38 od 03.09.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/1-5288 od 04.09.2019.godine**.

2. Imajući u vidu da Izvršni dužnik – Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva nije ni na koji način osporila navedeni dopis broj **04-38 od 03.09.2019.godine**, niti dostavili bilo kakav prigovor, uz Dopis broj **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je zaveden u HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva pod brojem 04/1-6412 od 21.10.2019.godine dostavljen je **Račun broj 01/08-19 na iznos od 115.689,04 eura**, koji se odnosi na dio sredstava od zakupa po osnovu Ugovora o zakupu koji je zaključen sa „Adriatic properties“ d.o.o Budva, a koji se odnosi na III kvartal ( period od 26.08.2019.godine zaključno sa 30.09.2019.godine).

- **Dokaz:** Dopis – dostava fakture računa broj **01/08-19** zaveden pod brojem **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine**.

3. Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d Budva kao Izvršni dužnik dopisom broj **04/1-6462 od 23.10.2019.godine** izvršila je povraćaj fakture koja je dostavljena uz Dopis broj **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine**.

Na dostavljeni dopis tj „povraćaj fakture“ broj **04/1-6462 od 23.10.2019.godine**, Izvršni povjerilac je Izvršnom dužniku ponovo dostavio Račun broj **01/08-19** na iznos od **115.689,04 eura**, koji se odnosi na dio sredstava od zakupa po osnovu Ugovora o zakupu koji je zaključen sa „Adriatic properties“ d.o.o Budva, a koji se odnosi na III kvartal ( period od 26.08.2019.godine zaključno sa 30.09.2019.godine), uz dopis broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je kod Izvršnog dužnika zaveden pod brojem **04/1-6742 od 04.11.2019.godine**. U tom dopisu Izvršni povjerilac pozvao se na sve ranije dopise i to: **04-38 od 03.09.2019.godine**, **04-74 od 21.10.2019.godine** i dopis br **04/1-6462 od 23.10.2019.godine**. U samom dopisu je nesporno navedeno između ostalog sljedeće, citira se „ Na osnovu svih zakonskih razloga u prilogu Vam ponovo dostavljamo navedeni Račun i molimo Vas da isti platite u roku od 8 (osam) dana. U suprotnom bićemo prinuđeni da pokrenemo postupak naplate potraživanja putem Javnog izvršitelja.“

- **Dokaz:** Dopis broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6742 od 04.11.2019.godine**.

Nakon dopisa broj broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6742 od 04.11.2019.godine**, Izvršni dužnik – HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva **nije dostavila nikakav prigovor/obavještenje niti je vratila primjeni račun - broj 01/08-19** na iznos od 115.689,04 eura, koji se odnosi na dio sredstava od zakupa po osnovu Ugovora o zakupu koji je zaključen sa „Adriatic properties“ d.o.o Budva, a koji se odnosi na III kvartal (period od 26.08.2019.godine zaključno sa 30.09.2019.godine).

Dakle, nakon što je protekao ostavljeni rok Javnom izvršitelju je dostavljen Predlog za izvršenje.

**Pored naprijed navedenog važno je naglasiti da je dana 26.06.2019.godine održana 11 vanredna Skupština akcionara na kojoj je usvojena Odluka o odvajjanju uz osnivanje novog Društva broj 03-2717/3. Dakle nesporno je da je Izvršni dužnik u ovom slučaju HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva znao da se dana 26.06.2019.godine osnovalo novo Društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, i pored te činjenice ispostavilo je zakupcu doo „Adriatic properties“ doo Budva fakturu za kompletan III kvartal 2019.godine i naplatila kompletan III kvartal.**

**U konkretnom slučaju Društvo ne prenosi nikakve svoje obaveze na Novo Društvo niti zadržava pravo da naplati cijelokupan prihod od zakupa koji se odnosi na IIIkvartal 2019.godine**

**Dokaz:** Odluka o odvajjanju uz osnivanje novog Društva broj **03-2717/3 od 26.06.2019.godine**

Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Budva broj **654-104-U-4842/19 od 26.08.2019.godine** dozvoljena je promjena upisa i kompletno zemljište koje je predmet zakupa od strane „Adriatic properties“ doo Budva je uknjiženo na izvršnog povjerioca - „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva. Tom prilikom Izvršni dužnik Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva odrekla se prava na žalbu.

**Dokaz:** Rješenje Uprave za nekretnine PJ Budva broj **654-104-U-4842/19 od 26.08.2019.godine.**

Dakle, nesporno je da je izvršni dužnik Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva od samog početka bila upoznata i svjesna svoje obaveze. Važno je i naglasiti da su razgovori o povraćaju navedenih sredstava vođeni između menadžmenta Izvršnog dužnika i Izvršnog povjerioca čak i prije 03.09.2019.godine kada se Izvršni povjerilac obratio Izvršnom dužniku sa namjerom da se sporno potraživanje prije svega riješi na miran način, što se i dokazuje u samom dopisu.

**Činjenica je da je Izvršni dužnik bio upoznat sa obavezom jer se obraćao svojoj advokatskoj kancelariji za mišljenje i o tome izvjestio Izvršnog povjerioca, kao i da je obavjestio „Adriatic properties“ doo Budva o novom zakupodavcu - „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.**

**Na pripremnom ročištu koje je održano 11.03.2020.godine u Privrednom sudu Crne Gore predloženi se sljedeći dokazi:**

1. **Dokaz:** Dopis broj **04-38 od 03.09.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/1-5288 od 04.09.2019.godine.**
2. **Dokaz:** Dopis – dostava fakture računa broj **01/08-19** zaveden pod brojem **04-**

**74 od 21.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine.** ( sastavni dio ovog dokaza je račun broj **01/08-19** zaveden pod brojem **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine).**

3. **Dokaz:** Dopis broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6742 od 04.11.2019.godine.**
4. **Dokaz:** Odluka o odvajjanju uz osnivanje novog Društva broj **03-2717/3 od 26.06.2019.godine**
5. **Dokaz:** Rješenje Uprave za nekretnine PJ Budva broj **654-104-U-4842/19 od 26.08.2019.godine.**
6. **Dokaz: Obavještenje broj 04/1-5738 od 25.09.2019.godine** koje je Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva dostavila „Adriatic properties“ d.o.o Budva, kojim ih obavještavaju da je osnovano novo Društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva koje postaje novi zakupodavac.
7. Dokaz: Statut „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva
8. Saslušanje svjedoka.

**U nastavku postupka saslušani su parnične stanke . U ime Tužioca saslušani su u svojstvu svjedoka Predsjednik Odbora direktora i Izvršni direktor Društva. Po nalogu Privrednog suda određeno je vještačenje vještaka finansijske struke kako bi se utvrdio tačan iznos potraživanja.**

**Nakon izrade nalaza vještaka održano je ročište dana 26.01.2021.godine, na kojem je tuženi tražio dopunu nalaza vještaka.**

**Naredno ročište zakazano je za 04.03.2021.godine**

**– SPOROVI PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE**

**TUŽILAC:** „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva

**TUŽENI:** Skupština Opštine Budva

„Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo 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.

**• OSTALE AKTIVNOSTI DRUŠTVA**

Sva utrošena sredstva od dana osnivanja Društva trošila su se isključivo na tekuće poslovanje i na minimalne troškove uz saglasnost Odbora direktora Društva. Stanje novčanih sredstava na poslovnim bankama Društva na dan 31.12.2020.godine iskazani su u Bilansima stanja i uspjeha.

Društvo nema trenutnih teškoća u poslovanju.

## **- TEKUĆE AKTIVNOSTI**

- Tokom izvještajnog perioda održavali smo redovne konsultacije sa odgovornima u Ministarstvu održivog razvoja i turizma po svim pitanjima bitnim za funkcionisanje Društva.
- U skladu sa Odlukom Skupštine akcionara zaključen je ugovor sa „BDO“ d.o.o Podgorica o reviziji finansijskih iskaza za 2020.godinu. Upućen je usmeni zahtjev da se predmetna revizija izvrši najkasnije do sredine februara 2021.godine i dobili pozitivan odgovor.
- Intenzivna komunikacija se odvijala i sa „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva, a vezano za pitanja održavanja i ulaganja u objekte koji su predmet zakupa.
- Izvršeno je plaćanje poreza na nepokretnost Opštini Budva – Upravi za lokalne javne prihode za 2020.godinu u potpunosti, a koji je shodno Odluci Skupštine Opštine Budva u odnosu na ranije godine umanjen za 15%.
- Donešena je Odluka o tri novčane pomoći.
- Dostavljen je račun „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva broj 04-346/1 od 17.12.2020.godine i rješenja Opštine Budva o visini godišnje naknade za korišćenje komercijalnog objekta kojem je omogućen pristup sa opštinskog puta.

## **• ORGANIZACIONA STRUKTURA**

### **Izvršni direktor**

- Izvršava naloge Odbora direktora i sprovodi njegove odluke u vezi sa: poslovanjem Društva, zastupanjem interesa Društva, upravljanje imovinom Društva, zaključivanjem Ugovora, otvaranjem računa u bankama.
- Izvršava Odluke Skupštine akcionara.
- Odlučuje o pitanjima koja je na njega prenio Odbor direktora.
- Izriče disciplinske mјere za koje je ovlašćen po Zakonu.
- Odlučuje o zapošljavanju i prestanku radnog odnosa i zaključuje Ugovore o radu sa zaposlenima.
- Odlučuje o raspoređivanju zaposlenih na random mjestu.
- Odlučuje o izdacima za reklamu i propagandu.
- Odlučuje o odobravanju novčane pomoći zaposlenima, Društвima, organizacijama i građanima u okviru planiranih sredstava.
- Predlaže biznis plan i druge planove i programe rada, kao i mјere za njihovo sprovođenje.
- Predlaže imenovanje i razrješenje Sekretara, Zamjenika izvršnog direktora, rukovodioce organizacionih cjelina i revizorskog odbora.
- Odlučuje o službenim putovanjima u zemlji i inostranstvu.
- Pojedine poslove iz svog djelokruga prenosi na Zamjenika izvršnog direktora, Sekretara i rukovodioce organizacionih cjelina.
- Vrši i druge poslove predviđene zakonom, Statutom i kolektivnim ugovorom.

Za Izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima Visoko obrazovanje u obimu od 240 kredita CSPK-a; radno iskustvo od 3 godine na rukovodećim poslovima i poznavanje najmanje jednog svjetskog jezika.

Mandat Izvršnog direktora traje 4 godine i broj mandata nije ograničen.

### **Sekretar Društva**

- Organizuje Skupštinu akcionara u skladu sa Zakonom.
- Sekretar je sjednice Skupštine akcionara.
- Obavlja poslove utvrđene Zakonom, Odlukama Odbora direktora i Odlukama Skupštine akcionara.
- Obavlja i sve ostale opšte pravne i kadrovske poslove.

Za sekretara Društva može biti imenovano lice koje ima Visoko obrazovanje u obimu od 240 kredita CSPK-a; – Pravni fakultet i radno iskustvo od 5 godina.

Mandat Sekretara Društva traje 4 godine i broj mandata nije ograničen.

### **Zamjenik izvršnog direktora**

- zamjenjuje Izvršnog direktora i u njegovoj odsutnosti obavlja sve poslove utvrđene Ugovorom o pravima, obavezama, ovlašćenjima i odgovornostima zamjenika Izvršnog direktora, zaključenim između zamjenika Izvršnog direktora i Izvršnog direktora.
  - u slučaju odsutnosti zamjenjuje Izvršnog direktora u granicama datih ovlašćenja;
  - obezbjeđuje i organizuje izvršavanje odluka i zaključaka Izvršnog direktora;
  - pomaže Izvršnom direktoru u realizaciji poslova utvrđene poslovne politike Društva;
  - prati i koordinira poslove usmjerene na neprekidnom i kvalitetnom obavljanju djelatnosti Društva;
  - zastupa i predstavlja Društvo po nalogu Izvršnog direktora;
  - vrši i druge poslove po Odlukama Izvršnog direktora.
- 
- Za Zamjenika izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima Visoko obrazovanje u obimu od 240 kredita CSPK-a i radno iskustvo od 3 godine. Mandat Zamjenika Izvršnog direktora traje 4 godine i broj mandata nije ograničen.

#### **• DJELATNOST**

Djelatnost Društva je:

#### **USLUGE SMJEŠTAJA I ISHRANE**

55.10 Hoteli i sličan smještaj

55.20 Odmarališta i slični objekti za kraći boravak

55.30 Djelatnost kampova, auto-kampova i kampova za turističke prikolice

**55.90 Ostali smještaj**

- 56 Djelatnost pripremanja i posluživanja hrane i pića
- 56.10 Djelatnost restorana i pokretnih ugostiteljskih objekata
- 56.21 Ketering (dostava pripremljene hrane)
- 56.29 Ostale usluge pripremanja i posluživanja hrane
- 56.30 Usluge pripremanja i posluživanja pića

**TRGOVINA NA VELIKO I TRGOVINA NA MALO; POPRAVKA MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA**

- 45.11 Trgovina automobilima i lakin motornim vozilima
- 45.19 Trgovina ostalim motornim vozilima
- 45.20 Održavanje i popravka motornih vozila
- 45.31 Trgovina na veliko djelovima i opremom za motorna vozila
- 45.32 Trgovina na malo djelovima i opremom za motorna vozila
- 45.40 Trgovina motociklima, djelovima i priborom, održavanje i popravka motocikala
- 46.11 Posredovanje u prodaji poljoprivrednih sirovina, životinja, tekstilnih sirovina i poluproizvoda
- 46.12 Posredovanje u prodaji goriva, ruda, metala i industrijskih hemikalija
- 46.13 Posredovanje u prodaji drvne građe i građevinskog materijala
- 46.14 Posredovanje u prodaji mašina, industrijske opreme, brodova i aviona
- 46.15 Posredovanje u prodaji namještaja, predmeta za domaćinstvo i metalne robe
- 46.16 Posredovanje u prodaji tekstila, odjeće, krvna, obuće i predmeta od kože
- 46.17 Posredovanje u prodaji hrane, pića i duvana
- 46.19 Posredovanje u prodaji raznovrsnih proizvoda
- 46.22 Trgovina na veliko cvijećem i sadnicama
- 46.31 Trgovina na veliko voćem i povrćem
- 46.32 Trgovina na veliko mesom i proizvodima od mesa
- 46.33 Trgovina na veliko mlječnim proizvodima, jajima i jestivim uljima i mastima
- 46.34 Trgovina na veliko pićem .
- 46.35 Trgovina na veliko duvanskim proizvodima.
- 46.36 Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima.
- 46.37 Trgovina na veliko kafom, čajevima, kakaoom i začinima.
- 46.38 Trgovina na veliko ostalom hranom, uključujući ribe, Ijuskare i mukušce
- 46.39 Nespecijalizovana trgovina na veliko hranom, pićem i duvanom
- 46.43 Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo
- 46.44 Trgovina na veliko porculanom, staklenom robom i sredstvima za čišćenje
- 46.45 Trgovina na veliko parfimerijskim i kozmetičkim proizvodima
- 46.48 Trgovina na veliko satovima i nakitom
- 46.49 Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo
- 46.51 Trgovina na veliko kompjuterima, kompjuterskom opremom i softverima
- 46.52 Trgovina na veliko elektronskim i telekomunikacionim djelovima i opremom
- 46.66 Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom
- 46.90 Nespecijalizovana trgovina na veliko
- 47.11 Trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama, pretežno hranom, pićem i duvanom
- 47.19 Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama
- 47.21 Trgovina na malo voćem i povrćem u specijalizovanim prodavnicama

- 47.22 Trgovina na malo mesom i proizvodima od mesa u specijalizovanim prodavnicama
- 47.23 Trgovina na malo ribom, Ijuskarima i mekućima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.24 Trgovina na malo hljebom, tjesteninama, kolačima i slatkišima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.25 Trgovina na malo pićima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.26 Trgovina na malo proizvodima od duvana u specijalizovanim prodavnicama
- 47.29 Ostala trgovina na malo hranom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.41 Trgovina na malo kompjuterima, perifernim jedinicama i softverom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.42 Trgovina na malo telekomunikacionom opremom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.43 Trgovina na malo audio i video opremom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.51 Trgovina na malo tekstilom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.61 Trgovina na malo knjigama u specijalizovanim prodavnicama
- 47.62 Trgovina na malo novinama i kancelarijskim materijalom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.63 Trgovina na malo muzičkim i video zapisima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.64 Trgovina na malo sportskom opremom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.65 Trgovina na malo igrama i gračkama u specijalizovanim prodavnicama
- 47.71 Trgovina na malo odjećom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.72 Trgovina na malo obućom i predmetima od kože u specijalizovanim prodavnicama
- 47.75 Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.76 Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, đubrивима, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijalizovanim prodavnicama
- 47.77 Trgovina na malo satovima i nakitom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.78 Ostala trgovina na malo novim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.91 Trgovina na malo posredstvom pošte ili preko interneta

### **SAOBRĀCAJ I SKLADIŠENJE**

- 49.31 Gradski i prigradski kopneni prevoz putnika
- 49.32 Taksi prevoz
- 49.39 Ostali prevoz putnika u koprenom saobraćaju

### **OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI**

- 94.11 Djelatnost poslovnih udruženja i udruženja poslodavaca
- 94.12 Djelatnost strukovnih udruženja
- 95.11 Popravka kompjutera i periferne opreme
- 96.01 Pranje i hemijsko čišćenje tekstilnih i krznenih proizvoda
- 96.02 Djelatnost frizerskih i kozmetičkih salona
- 96.04 Djelatnost njege i održavanje tijela
- 96.09 Ostale lične uslužne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute

## **POSLOVANJE NEKRETNINAMA**

- 68.10 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
- 68.20 Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
- 68.31 Djelatnost agencija za nekretnine
- 68.32 Upravljanje nekretninama uz naknadu

## **STRUČNE, NAUČNE I TEHNIČKE DJELATNOSTI**

- 69.10 Pravni poslovi
- 69.20 Računovodstveni, knjigovodstveni, revizorski poslovi i poresko savjetovanje
- 70.10 Upravljanje privrednim subjektom
- 70.21 Djelatnost komunikacija i odnosa sa javnošću
- 70.22 Konsultantske aktivnosti u vezi sa poslovanjem i ostalim upravljanjem.
- 71.11 Arhitektonska djelatnost
- 71.12 Inžinjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
- 73.11 Djelatnost reklamnih agencija
- 74.20 Fotografske usluge
- 74.30 Prevođenje i usluge tumača
- 74.90 Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti
- 77.11 Iznajmljivanje i lizing automobila i lakih motornih vozila
- 77.21 Iznajmljivanje i lizing opreme za rekreaciju i sport
- 77.22 Iznajmljivanje video-kaseta i kompakt-diskova
- 77.29 Iznajmljivanje i lizing ostalih predmeta za ličnu upotrebu i upotrebu u domaćinstvu
- 77.34 Iznajmljivanje i lizing opreme za vodeni transport
- 77.40 Lizing intelektualne svojine i sličnih proizvoda, izuzev autorskih prava
- 78.10 Djelatnost agencija za zapošljavanje
- 78.20 Djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje
- 78.30 Ostalo ustupanje ljudskih resursa
- 79.11 Djelatnost putničkih agencija
- 79.12 Djelatnost tur-operatora
- 79.90 Ostale usluge rezervacije i djelatnosti povezane s njima
- 80.20 Usluge sistema obezbjeđenja
- 82.11 Kombinovane kancelarijsko-administrativne usluge
- 82.19 Fotokopiranje, pripremanje dokumenata i druga specijalizovana kancelarijska podrška
- 82.30 Organizovanje sastanaka i sajmova
- 82.99 Ostale uslužne aktivnosti podrške poslovanju

## **FINANSIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOST OSIGURANJA**

- 64.20 Djelatnost holding kompanija
- 64.91 Finansijski lizing

## **UMJETNOST ZABAVA I REKREACIJA**

- 90.01 Izvođačka umjetnost
- 90.02 Pomoćne djelatnosti u okviru izvođačke umjetnosti
- 92.00 Kockanje i klađenje
- 93.12 Djelatnost sportskih klubova

- 93.13 Djelatnost fitness klubova
- 93.19 Ostale sportske djelatnosti
- 93.29 Ostale zabavne i rekreativne djelatnosti.

- **VLASNIŠTVO I STRUKTURA KAPITALA**

- Vlada Crne Gore: 41.6353
- AIK Banka: 19.980
- Republički Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore: 12.8236
- Hipotekarna banka – kastodi račun: 9.4446
- Zavod za zapošljavanje Crne Gore: 4.2745
- Ostalo: fizička i pravna lica

**Ukupna količina prema podacima Centralnog klirinško depozitarnog društva na dan 31.12.2020.godine iznosi: 8.110.763.**

- **STRUKTURA ZAPOSLENIH**

U radnom odnosu u Društvu angažovana su tri zaposlena u skladu sa Pravilnikom o sistematizaciji radnih mjesti:

- Predsjednik Odbora direktora koji funkciju vrši profesionalno
- Izvršni direktor
- Sekretar društva

**3. Istinit prikaz razvoja, analize finansijskog položaja i rezultata poslovanja pravnog lica, uključujući finansijske i nefinansijske pokazatelje primjerene za određenu vrstu poslovne aktivnosti, kao i informacije o članovima upravnih i nadzornih tijela:**

- Iskazani u tabelarnom dijelu sa svim podacima o poslovanju i finansijskim pokazateljima.

- **ODBOR DIREKTORA**

Odbor direktora je organ upravljanja i rukovođenja Društvom. Odbor direktora je kolektivno tijelo kojim rukovodi predsjednik.

Odbor direktora ima 5 članova.

Mandat članova Odbora direktora i način izbora regulisan je Zakonom i isti će se neposredno primjenjivati. Za člana Odbora direktora može biti birano lice koje posjeduje radne stručne i organizatorske sposobnosti.

Odbor direktora:

1. upravlja i vodi poslove Društva;
2. vrši nadzor nad tekućim poslovanjem, koje se povjerava Izvršnom direktoru i drugim licima odgovornim za poslovanje;
3. zastupa i predstavlja Društvo;
4. priprema predloge odluka za Skupštinu i izvršava njene odluke;
5. donosi opšta akta koje ne donosi Skupština;
6. utvrđuje predlog Godišnjeg finansijskog izvještaja;
7. daje smjernice za vođenje poslova utvrđivanje organizacije Društva, organizacije računovodstva i finansijske kontrole;
8. stara se o sprovođenju poslovne politike;
9. stara se i odgovoran je za zakonitost rada Društva;
10. predlaže Skupštini raspodjelu dobiti;
11. bira predsjednika Odbora direktora iz svojih redova;
12. Imenuje Izvršnog direktora, Sekretara, Zamjenika Izvršnog direktora i direktore organizacionih cjelina na predlog Izvršnog direktora;
13. imenuje revizorski odbor Društva u skladu sa Zakonom o reviziji;
14. odgovoran je za zakonitost rada Društva;
15. odlučuje kao drugostepeni organ po prigovorima zaposlenih;
16. odlučuje o trajnoj poslovnoj saradnji i povezivanju sa drugim privrednim društvima;
17. donosi odluku o raspolažanju imovinom Društva (kupovini, prodaji, zakupu, zamjeni, sticanju ili na drugi način raspolažanju) čija je vrijednost manja od 20 % knjigovodstvene vrijednosti imovine Društva ;
18. donosi investicione odluke;
19. na predlog Izvršnog direktora donosi Odluku o formiranju kolektivnog izvršnog organa i utvrđuje strukturu, sastav i djelokrug rada;
20. donosi Poslovnik o svom radu;
21. obavlja i druge poslove utvrđene zakonom i ovim Statutom.

Odbor direktora radi na sjednicama. Sjednicu Odbora direktora imaju pravo da zakažu predsjednik Odbora direktora, kao i drugi članovi Odbora, pod uslovom da se sa tim saglasilo više od polovine članova.

Odbor direktora može da radi i odlučuje ako sjednici prisustvuje više od polovine ukupnog broja članova. Odbor direktora donosi odluke ako za odluku glasa najmanje polovina prisutnih članova Odbora. U slučaju jednakog broja glasova, glas predsjednika Odbora direktora je odlučujući. an Odbora direktora nema pravo glasa kada Odbor odlučuje o pitanju njegove materijalne odgovornosti ili njegovog rada u Društvu.

Odluke Odbora direktora mogu se donositi i telefonski, korišćenjem fax-a i drugih tehničkih sredstava.

Potvrda glasanja članova Odbora direktora iz prethodnog stava, obezbijediće se u pisanim oblicima (e-mail, pismo ili fax), najdalje u roku od 7 dana od dana donošenja odluke.

Na prvoj narednoj sjednici Odbora direktora, zapisnički se konstatuju odluke donijete na naprijed navedeni način.

Predsjednik i članovi Odbora direktora mogu biti profesionalno angažovani.

Ukoliko članovi nijesu profesionalno angažovani imaju pravo na novčanu naknadu za svoj rad. Visina naknade utvrđuje se odlukom Skupštine.

Skupština Društva može opozvati člana Odbora direktora prije isteka mandata:

- ako ne obavlja dužnosti utvrđene Statutom;
- ako podnese zahtjev za razrješenje i
- u drugim slučajevima predviđenim Zakonom.

Radom Odbora direktora rukovodi predsjednik Odbora.

Predsjednika biraju iz svojih redova članovi Odbora direktora na prvoj sjednici poslije njihovog izbora, putem javnog glasanja.

Za predsjednika Odbora direktora može biti izabrano lice koje ispunjava sledeće uslove:

- da ima visoku stručnu spremu,
- da ima radno iskustvo od najmanje 3 godine na rukovodećim poslovima,
- da ima organizacione sposobnosti.

#### ***Članovi i sastav Odbora direktora kao i aktivnosti Odbora direktora***

- Milan Vučinić - Predsjednik
- Boris Vuković - član
- Vladimir Sekulić- član
- Jelena Brković - član
- Dr Slobodan Leković – član

Članovima Odbora direktora mandat ističe na prvoj narednoj redovnoj sjednici Skupštine akcionara. Broj mandata nije ograničen.

Ukupno je održano 10 (deset) sjednica Odbora direktora u periodu od 01.01.2020.godine do 31.12.2020.godine.

#### **Sjednice Odbora direktora:**

##### **VII (sedma) sjednica Odbora direktora prvog saziva održana dana 27.01.2020.godine**

1. Odluka o prestanku mandata dosadašnjem Sekretaru Društva.
2. Odluka o imenovanju Sekretara Društva.

##### **VIII (osma) sjednica Odbora direktora prvog saziva održana dana 17.03.2020.godine**

1. Usvajanje Zapisnika sa V (pete) sjednice Odbora direktora održane dana 23.12.2019.godine.
2. Usvajanje Zapisnika sa VI (šeste) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 26.12.2019.godine.
3. Usvajanje Zapisnika sa VII (sedme) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 27.01.2020.godine.
4. Odluka o usvajanju Izvještaja o popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31.12.2019.godine.
5. Odluka o usvajanju loga i znaka „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.
6. Odluka o utvrđivanju visine novčane nagrade učesnicima konkursa za izbor loga i znaka „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

**IX (devete) sjednica Odbora direktora prvog saziva održana dana 20.03.2020.godine**

1. Odluka o donaciji novčanih sredstava Nacionalnom koordinacionom tijelu za zarazne bolesti Crne Gore kao podrška građanima i privredi u cilju umanjenja negativnih efekata od epidemije virusa COVID-19.

**X (desete) sjednica Odbora direktora prvog saziva održana dana 13.04.2020.godine**

1. Odluka o stavljanju van snage Odluke o utvrđivanju mjesecne naknade za rad članova Odbora direktora „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva broj 02-13 od 19.08.2019.godine na period od 90 dana (april, maj i jun 2020.godine).

**XI (jedanaesta) sjednica Odbora direktora prvog saziva održana dana 25.05.2020.godine**

1. Usvajanje Zapisnika sa VIII (osme) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 17.03.2020.godine, IX (devete) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 20.03.2020.godine i X (desete) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 13.04.2020.godine.
2. Konstatovanje i verifikacija odluka usvojenih na VI (šestoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 26.12.2019.godine, VII (sedmoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 27.01.2020.godine, VIII (osmoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 17.03.2020.godine, IX (devetoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 20.03.2020.godine i X (desetoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 13.04.2020.godine.
3. Odluka o sazivanju I (prve) redovne Skupštine akcionara Društva i utvrđivanju dnevног reda.
4. Utvrđivanje prijedloga Odluka za I (prvu) redovnu Skupštinu akcionara Društva:

- a. Prijedlog Odluke o usvajanju Poslovnika o radu Skupštine akcionara Društva;
  - b. Prijedlog Odluke o usvajanju Godišnjih finansijskih iskaza i Izvještaja menadžmenta za 2019.godinu;
  - c. Upoznavanje sa Izvještajem revizora Društva za 2019. godinu;
  - d. Prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti Društva za 2019.godinu;
  - e. Prijedlog Odluke o prestanku mandata članova Odbora direktora;
  - f. Prijedlog Odluke o izboru članova Odbora direktora;
  - g. Prijedlog Odluke o utvrđivanju visine naknade članovima Odbora direktora;
  - h. Prijedlog Odluke o imenovanju revizora Društva za 2020.godinu;
  - i. Prijedlog Odluke o izmjenama Statuta Društva;
  - j. Prijedlog Odluke o verifikaciji Odluke Odbora direktora o utvrđivanju mjesечne naknade za rad članova Odbora direktora Društva broj 02-13 od 19.08.2019.godine i Odluke Odbora direktora broj 02- 103/1 o stavljanju van snage Odluke broj 02-13 od 19.08.2019.godine.
5. Informacija Izvršnog direktora o datim saglasnostima DOO „Adriatic properties“ Budva za davanje u podzakup poslovnih prostora koji su u vlasništvu Društva.

**Drugi saziv Odbora direktora izabran na Skupštini akcionara Društva održanoj dana 29.06.2020.godine:**

**I (prva) konstitutivna sjednica Odbora direktora drugog saziva održana dana 30.06.2020.godine**

- 1.Konstituisanje Odbora direktora izabranog na I (prvoj) redovnoj Skupštini akcionara održanoj dana 29.06.2020.godine.
- 2.Odluka o izboru predsjednika Odbora direktora.

**II (druga) sjednica Odbora direktora drugog saziva održana dana 17.08.2020.godine**

- 1.Odluka o davanju saglasnosti na Zahtjev „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva za upis zabilježbe Ugovora i Aneksa broj 1 ugovora o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“.

**III (treća) sjednica Odbora direktora drugog saziva održana dana 15.12.2020.godine**

- 1.Odluka o angažovanju ovlašćene licencirane geodetske organizacije i davanje ovlašćenja za postupak parcelacije u skladu sa Prostornim planom posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18).

**IV (četvrta) sjednica Odbora direktora drugog saziva održana dana 21.12.2020.godine**

- 1.Odluka o pokretanju sudskog postupka protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa i davanju ovlašćenja izvršnom direktoru Društva za angažovanje advokatske kancelarije za vođenje sudskog postupka.

## **V (peta) sjednica Odbora direktora drugog saziva održana dana 28.12.2020.godine**

1. Usvajanje Zapisnika sa I (prve) konstitutivne sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 30.06.2020.godine, II (druge) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 17.08.2020.godine, III (treće) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 15.12.2020.godine i IV (četvrte) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 21.12.2020.godine.
2. Konstatovanje i verifikacija odluka usvojenih na I (prvoj) konstitutivnoj sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 30.06.2020.godine, II (drugoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 17.08.2020.godine, III (trećoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 15.12.2020.godine i IV (četvrtoj) sjednici Odbora direktora održane elektronskim putem dana 21.12.2020.godine.
3. Odluka o usvajanju Plana i program rada i Finansijskog plana Društva za 2021.godinu.
4. Odluka o imenovanju Revizorskog odbora Društva i utvrđivanju naknade za rad.
5. Informacija Izvršnog direktora o datim saglasnostima „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva za davanje u podzakup poslovnih prostora koji su u vlasništvu Društva.
6. Informacija Izvršnog direktora o poslovanju Društva.

### **• SKUPŠTINA AKCIONARA**

Skupština akcionara je najviši organ Društva. Skupštinu akcionara čine svi akcionari Društva. Svi akcionari Društva, nezavisno od broja i klase akcija koje posjeduju, imaju pravo da prisustvuju Skupštini akcionara Društva.

Pravo da glasaju na Skupštini imaju oni akcionari koji posjeduju akcije sa pravom glasa.

Glasanje na Skupštini vrši se neposrednim prisustvom akcionara ili njihovih punomoćnika, putem glasačkih listića ili elektronskim putem, a u skladu sa Zakonom.

Članovi Odbora direktora po pravilu prisustvuju Skupštini akcionara. Izvršni direktor i Sekretar Društva obavezno prisustvuju Skupštini akcionara.

Skupština akcionara:

1. usvaja Statut i vrši njegove izmjene i dopune;
2. bira članove Odbora direktora i imenuje revizora;
3. razrješava članove Odbora direktora i revizora;
4. imenuje i razrješava likvidatora;
5. odlučuje o politici naknade i o naknadama članova odbora direktora.;
6. usvaja godišnje finansijske iskaze i izvještaj o poslovanju Društva;
7. donosi odluku o raspolaganju imovinom Društva (kupovini, prodaji, zakupu, zamjeni, sticanju ili na drugi način raspolaganju) čija je vrijednost veća od 20 % knjigovodstvene vrijednosti imovine Društva (imovina velike vrijednosti);
8. donosi odluku o raspodjeli dobiti;

9. povećava ili smanjuje kapital Društva utvrđen Statutom, zamjenjuje akcije jedne klase akcijama druge;
10. donosi odluku o dobrovoljnoj likvidaciji Društva, restrukturiranju ili podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka;
11. odobrava procjenu nenovčanih uloga;
12. na zahtjev Odbora direktora, razmatra pitanja iz njegove nadležnosti koja se odnose na poslovanje Društva;
13. odobrava zaključenje ugovora u vezi sa kupovinom imovine od osnivača ili većinskog akcionara Društva, u svim slučajevima kada isplata prevazilazi jednu desetinu kapitala Društva utvrđenog Statutom i kada ugovor treba zaključiti u roku od dvije godine od registracije Društva;
14. donosi odluku o izdavanju obveznica, odnosno zamjenljivih obveznica ili drugih zamjenljivih hartija od vrijednosti;
15. ograničava ili ukida prioritetno pravo akcionara da upišu akcije ili steknu zamjenljive obveznice, uz saglasnost dvotrećinske većine glasova akcionara na koje se ta odluka odnosi.
16. donosi Poslovnik o svom radu;
17. obavlja i druge poslove utvrđene zakonom i ovim Statutom

Skupština akcionara saziva se najmanje jednom godišnje (redovna skupština).

Skupština akcionara može se sazvati i održati i u toku godine, prema potrebama Društva, u slučajevima utvrđenim Zakona o privrednim društvima (vanredna skupština).

Skupštinom akcionara predsjedava Izvršni direktor ukoliko drugačije ne odluči većina prisutnih ili zastupanih akcionara.

Način sazivanja Skupštine akcionara, postupanja na Skupštini i donošenja odluka, obavlja se u skladu sa Zakonom i Poslovnikom o radu Skupštine.

**I (prva) redovna sjednica Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva održana je 29.06.2020.godine sa početkom u 11.00 časova u hotelu „Splendid“ u Bećićima.**

Sjednici su prisustvovali: akcionari i punomoćnici akcionara, predsjednik Odbora direktora Milan Vučinić, Izvršni direktor Društva Miško Rađenović, Sekretar Društva Saša Samardžić, predstavnik revizorske kuće »BDO« d.o.o. iz Podgorice Kristina Vojinović i knjigovoda Dragana Šćekić ispred „Did Konsalting“ d.o.o. Budva.

Sjednicu I (prve) redovne Skupštine akcionara otvorio je Izvršni direktor Društva Miško Rađenović, koji je predsjedavajući Skupštine akcionara. Sekretar sjednice Skupštine akcionara je Saša Samardžić Sekretar Društva.

Kontrolu ispravnosti punomoćja i prava za prisustovanje sjednici, kao i postojanje potrebnog kvoruma za održavanje sjednice, shodno Rješenju broj: 01-181/1 od 12.06.2020. godine, utvrdilo je radno tijelo (stručna služba) u sastavu: Darinka Nedović, Dejan Andrić i Sonja Jovović. Radom službe je rukovodio Sekretar Društva.

Shodno dostavljenom izvještaju nadležne službe, sjednici Skupštine prisustvovalo je 5 akcionara i punomoćnika akcionara koji raspolažu sa 7.172.239 akcija, što od ukupnog broja čini 88,42 % akcija sa pravom glasa, te da shodno navedenom i zakonskoj regulativi, utvrđeno da postoji kvorum za nesmetan rad i odlučivanje na Skupštini.

Predsjedavajući je obavijestio, a Skupština akcionara konstatovala, da će zapisnik sa sjednice voditi Dejan Andrić, a da će isti pored Predsjedavajućeg i Sekretara potpisati akcionar Društva gospođa Darinka Nedović, kao ovjerivač.

Saopšteno je kako je predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 26.05.2020.godine i 27.05.2020.godine, kao i na internet stranici Društva, te da je svim zainteresovanim akcionarima i punomoćnicima akcionara omogućeno da izvrše uvid u pripremljeni materijal u periodu od 08.06.2020. godine do dana održavanja sjednice.

Spisak akcionara utvrđen je 26.06.2020.godine, odnosno dva dana prije održavanja Skupštine akcionara, saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima.

#### DNEVNI RED:

- a. Prijedlog Odluke o usvajanju Poslovnika o radu Skupštine akcionara Društva;
- b. Prijedlog Odluke o usvajanju Godišnjih finansijskih iskaza i Izvještaja menadžmenta za 2019. godinu;
- c. Upoznavanje sa Izvještajem revizora Društva za 2019. godinu;
- d. Prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti Društva za 2019. godinu;
- e. Prijedlog Odluke o prestanku mandata članova Odbora direktora;
- f. Prijedlog Odluke o izboru članova Odbora direktora;
- g. Prijedlog Odluke o utvrđivanju visine naknade članovima Odbora direktora;
- h. Prijedlog Odluke o imenovanju revizora Društva za 2020. godinu;
- i. Prijedlog Odluke o izmjenama Statuta Društva;
- j. Prijedlog Odluke o verifikaciji Odluke Odbora direktora o utvrđivanju mjesecne naknade za rad članova Odbora direktora Društva broj 02-13 od 19.08.2019. godine i Odluke Odbora direktora broj 02- 103/1 o stavljanju van snage Odluke broj 02-13 od 19.08.2019. godine.

Na osnovu člana 39. stav 5. Zakona o privrednim društvima (»Sl. list RCG« br.6/02,17/07, 80/08, 36/11, 40/11, 36/21), „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva objavilo je na web sajtu Društva rezultate glasanja sa I (prve) redovne Skupštine akcionara.

Nakon održavanja I (prve) redovne Skupštine akcionara Društva, održane dana 29.06.2020.godine, realizovane su usvojene odluke i evidentirane sve promjene u Centralnom registru privrednih subjekata u Podgorici.

### **3. INFORMACIJE O ULAGANJIMA U CILJU ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Životna sredina je prostor, odnosno prirodno okruženje, vazduh, zemljište, voda i more, biljni i životinjski svijet, pojave i djelovanja: klima, ionizujuća i neionizujuća zračenja, buka i vibracije, kao i okruženje koje je stvorio čovjek: gradovi i druga naselja, kulturno-istorijska baština, infrastrukturni, industrijski i drugi objekti.

- **Objelodanjivanja informacija o:**

- Zaštiti životne sredine;
- Klimatskim promjenama (izolacija objekata, izgradnja prečistača otpadnih voda);
- Upravljanje otpadom (predaja ovlašćenim operaterima, uništavanje);
- Upravljanje vodom (potrošnja);
- Upravljanje energijom (kontrola emisije gasova);
- Industrijska bezbjednost (zaštita od požara).

Akcionarsko društvo „Sveti Stefan hoteli“ Budva vodi svoju politiku ekološki svjesno i angažovano, u skladu sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 052/16 od 09.08.2016) i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05 od 28.12.2005, Službeni list Crne Gore", br. 040/10 od 22.07.2010, 073/10 od 10.12.2010, 040/11 od 08.08.2011, 027/13 od 11.06.2013, 052/16 od 09.08.2016).

U skladu sa članom 9. Zakona o životnoj sredini, predlažemo i zalažemo se za:

- Održivo korišćenje prirodnih resursa, dobara i energije;
- Uvođenje energetski efikasnijih tehnologija i korišćenje obnovljivih prirodnih resursa;
- Upotrebu proizvoda, procesa, tehnologija koji manje ugrožavaju životnu sredinu;
- Preduzimanje mjera prevencije i otklanjanja posljedica ugrožavanja i štete po životnu sredinu;
- Kontrolu aktivnosti i rada postrojenja koja mogu predstavljati rizik ili prouzrokovati opasnost po životnu sredinu i zdravlje ljudi;
- Druge mjere u skladu sa zakonom.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, ukoliko smatramo da određeni projekat ili poslovna aktivnost može ili će imati uticaj na životnu sredinu, tražićemo saglasnosti nadležnog organa na elaborat o procjeni uticaja ili odluke da nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu.

Kao nosilac projekta podnijeli bi zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja nadležnom organu.

Uz zahtjev, kao nosilac projekta, podnijeli bi:

- 1) Opis lokacije;
- 2) Opis projekta;
- 3) Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu;
- 4) Popunjeno upitnik o uticaju projekta na životnu sredinu.

Kao društveno odgovorno preduzeće, sve aktivnosti planiramo i sprovodimo na način da:

- Prouzrokuju najmanju moguću promjenu u životnoj sredini, odnosno da predstavljaju najmanji mogući rizik po životnu sredinu i zdravlje ljudi;
- Smanjimo opterećenje prostora i potrošnje sirovina i energije u izgradnji, kao i u proizvodnji, distribuciji i upotrebi;
- Uključimo mogućnost reciklaže, spriječimo ili ograničimo uticaj na životnu sredinu na samom izvoru zagađenja;
- Kada nije sigurno kakve posljedice može prouzrokovati eventualni zahvat, sprovodimo sve raspoložive procedure za ocjenu očekivanih uticaja i odgovarajuće mjere, kako bi se izbjegle negativne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu.

#### **4. PLANIRANI BUDUĆI RAZVOJ**

Planirani budući razvoj odvijaće se prema smjernicama nadležnog Ministarstva ekonomskog razvoja, kao i odlukama Skupštine akcionara.

#### **5. PODATCI O AKTIVNOSTIMA ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA, A POSEBNO ULAGANJIMA U OBRAZOVANJE ODRASLIH**

Programom i planom rada previđeno je kontinuirano stručno osposobljavanje zaposlenih, učešće na seminarima i obukama i praćenje svih izmjena zakonskih propisa.

##### ***Ulaganje u obrazovanje zaposlenih***

- Profesionalni razvoj zaposlenih;
- Inicijalna profesionalna edukacija;
- Kontinuirana profesionalna edukacija;
- Selekcija novozaposlenih;
- Saradnje sa obrazovnim institucijama;
- Stručno osposobljavanje;
- Obuke za zaposlene.

#### **6. INFORMACIJE O OTKUPU SOPSTVENIH AKCIJA**

Pravno lice „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva na dan 31.12.2020.godine nije otkupljivalo tokom 2020.godine sopstvene akcije/udjele.

#### **7. POSTOJANJE POSLOVNIH JEDINICA**

Društvo nema poslovne jedinice.

**8. PODATCI O FINANSIJSKIM INSTRUMENTIMA KOJI SE KORISTE AKO SU OD ZNAČAJA ZA PROCJENU FINASIJSKOG POLOŽAJA I USPJEŠNOSTI POSLOVANJA I ZA UTVRDJIVANJE AKTIVE, PASIVE, FINASIJSKOG STANJA I DOBITI ILI GUBITAKA**

Finansijski podatci o poslovanju prduzeća se mogu vidjeti u : Bilansu uspjeha, bilansu stanja, promjenama na kapitalu i tokovima gotovine.

**9. INFORMACIJE O CILJEVIMA I METODAMA UPRAVLJANJA FINANSIJSKIM RIZIKOM PRAVNOG LICA, UKLJUČUJUĆI POLITIKU IZBJEGAVANJA ILI SMANJENJA GUBITAKA ZA SVAKU VEĆU VRSTU NAJAVLJENJE TRANSAKCIJE**

Da bi upravljanje rizicima bilo održivo usled trenutne nepredvidivosti tržišta, potencijalni negativni uticaji na finansijsko poslovanje Društva se moraju dovesti na minimum. Najveći rizik po Društvo se odražava u nestabilnom turističkom tržištu u Crnoj Gori i svijetu usled smanjene platežne mogućnosti Zakupca kapaciteta Društva, izazvane pandemijom.

**10. INFORMACIJE O IZLOŽENOSTI PRAVNOG LICA RIZICIMA CIJENA, KREDITNIM RIZICIMA LIKVIDNOSTI I RIZICIMA NOVČANOG TOKA.**

Poslovanje Društva je izloženo različitim finansijskim rizicima kao što su: tržišni rizik (koji obuhvata valutni rizik, rizik kamatne stope, rizik tokova gotovine i rizik cijena), rizik likvidnosti, rizik tokova gotovine i rizik cijena.

**11. CILJEVI I POLITIKE U UPRAVLJANJU FINANSIJSKIM RIZICIMA, RIZICIMA I NEIZVJESNOSTIMA POSLOVANJA, ZAJEDNO SA POLITIKOM ZAŠTITE SVAKE ZNAČAJNE VRSTE PLANIRANE TRANSAKCIJE ZA KOJU SE KORISTI ZAŠTITA.**

Ciljevi i politike upravljanje rizicima su sastavni dio upravljanja sa kojim se susreće Društvo. Predstaljaju vezu između planiranja i donošenja odluka. Sastoje se od niza unutrašnjih kontrola poslovanja i predviđanja mogućnosti nastanka dogadjaja koji bi na neki način doveli Društvo u nepovoljan položaj i ugrozili zacrtane ciljeve i ostvarivanje poslovnih rezultata.

**12. FINANSIJSKI IZVJEŠTAJI ( BILANS USPJEHA, BILANS STANJA, PROMJENE NA KAPITALU I TOKOVI GOTOVINE)**

	<u>BILANS USPJEHA</u>	2020.	2019.
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>			
Prihodi od prodaje –neto prihod	<u>977,955</u>	<u>339,950</u>	
	<u>977,955</u>	<u>339,950</u>	
<b>Ostali prihodi poslovanja</b>	<u>1,825</u>	<u>2,696</u>	
Ostali prihodi iz poslovanja	1,825	2,696	
<b>Troškovi poslovanja</b>			
Nabavna vrijednost prodate robe troškovi materijala	<u>(293,769)</u>	<u>(16,601)</u>	
Ostali troškovi poslovanja(amortizacija,rezervisanja i osstali poslovni rashodi)	(2,917)	(1,087)	
	(290,852)	(15,514)	
<b>Troškovi zarada,naknada zarada i ostali lični rashodi</b>	<u>(128,800)</u>	<u>(45,636)</u>	
Neto troškovi zarada,naknada zarada i ostali lični rashodi	(74,719)	(36,614)	
<b>Troškovi poreza i doprinosa</b>			
Troskovi poreza	<u>(54,081)</u>	<u>(9,022)</u>	
Triškovi doprinosa	(15,230)	(3,018)	
	(38,851)	(6,004)	
<b>Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine (osim finansijske)</b>			
Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja obrtne imovine (osim finansijske)	-	<u>(158)</u>	
	-	(158)	
<b>POSLOVNI REZULTAT</b>			
	<u>557,211</u>	<u>279,900</u>	
<b>Rashodi po osnovu kamata ,kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zastite</b>			
Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa matičnim i zavisnim pravnim licima	-	<u>(352)</u>	
	-	(352)	
<b>FINANSIJSKI REZULTAT</b>			
	<u>(352)</u>	<u>(352)</u>	

**REZULTAT IZ REDOVNOG POSLOVANJA****PRIJE OPOREZIVANJA****557,211****279,899****REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA****557,211****279,899****PORESKI RASHOD PERIODA**

Tkući porez na dobit

**(50,219)****(25,191)**

Odloženi poreski prihodi ili rashodi

**12****(50,219)****(25,191)****DOBITAK ILI GUBITAK NAKON  
OPOREZIVANJA****506,992****254,708****BILANS STANJA****31.12.2020.****31.12.2019.****AKTIVA****STALNA IMOVINA**

Nematerijalna ulaganja

**60,788,315****60,788,315**

Postrojenja i oprema

**-****-**

Investicione nekretnine

**19,815****24,615****60,764,000****60,764,000****OBRTNA SREDSTVA****817,198****280,983**Zalihe (materijal za izradu, rezervni  
djelovi, sitan inventar i auto gume)**223****321**

Potraživanja od kupaca

**115,689****115,689**Potrazivanja po osnovu poreza na  
dodatu vrijednost**925****570**

Ostala nepomenuta potraživanja

**24****-**

Gotovina na računima i u blagajni

**700,361****164,403****UKUPNA AKTIVA****61,601,037****61,069,298****PASIVA****KAPITAL**

Osnovni kapital

**61,550,700****61,043,708**

Rezerve

**25,880,010****25,880,010**Pozitivne revalorizacione rezerve i  
nerealizovani dobici po osnovu  
finansijskih sredstava i drugih  
komponenti ostalog sveobuhvatnog  
rezultata**34,908,990****34,908,990**

Neraspoređeni dobitak ranijih godina

**254,708****-**

Neraspoređeni dobitak tekuće godine

**506,992****254,708**

<b>DUGOROČNA REZERVISANJA I</b>	-	-
<b>DUGOROČNE OBAVEZE</b>	-	-
Dugoročna rezervisanja	-	-
Dugoročne obaveze	-	-
<b>Odložene poreske obaveze</b>	-	-
 <b>KRATKOROČNA REZERVISANJA I</b>		
<b>KRATKOROČNE OBAVEZE</b>	<b>50,337</b>	<b>25,590</b>
Kratkoročne finansijske obaveze	-	-
Obaveze prema dobavljačima	21	419
Obaveze po osnovu poreza na dobit	12	49,918
 <b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>61,601,037</b>	<b>61,069,298</b>

## PROMJENE NA KAPITALU

Opis	Osnivački kapital	Akcijski kapital	Rev. rezerve	Neraspoređena dobit	Ukupno
<b>Stanje na dan</b>					
<b>5. avgust 2019. godine</b>	<b>25,000</b>	<b>25,855,010</b>	<b>34,908,990</b>	-	<b>60,789,000</b>
Neto promjene u 2019. godini	-	-	-	254,708	254,708
<b>Stanje na dan</b>					
<b>31. decembar 2019. godine</b>	<b>25,000</b>	<b>25,855,010</b>	<b>34,908,990</b>	<b>254,708</b>	<b>61,043,708</b>
<b>Stanje na dan</b>					
<b>1. januar 2020. godine</b>	<b>25,000</b>	<b>25,855,010</b>	<b>34,908,990</b>	<b>254,708</b>	<b>61,043,708</b>
Neto promjene u 2020. godini	-	-	-	506,992	506,992
<b>Stanje na dan</b>					
<b>31. decembar 2020. godine</b>	<b>25,000</b>	<b>25,855,010</b>	<b>34,908,990</b>	<b>761,770</b>	<b>61,550,770</b>

## TOKOVI GOTOVINE

	2020.	2019.
<b>TOKOVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
Priliv gotovine iz poslovnih aktivnosti	<u>1,183,326</u>	<u>295,650</u>
Prodaja i primljeni avansi	<u>1,183,326</u>	<u>295,650</u>
 Odlivi gotovine iz poslovnih aktivnosti		
Isplate dobavljačima i dati avansi	<u>(647,368)</u>	<u>(131,572)</u>
Zarade, naknade zarada i ostali lični rashodi	<u>(187,312)</u>	<u>(14,956)</u>
Porez na dobit	<u>(233,028)</u>	<u>(46,067)</u>
Plaćanja po osnovu ostalih javnih prihoda	<u>(23,679)</u>	<u>(352)</u>
 Neto tok gotovine iz poslovnih aktivnosti	<u>535,958</u>	<u>164,078</u>
<b>TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA</b>		
Priliv gotovine iz aktivnosti investiranja	<u>-</u>	<u>-</u>
 Odlivi gotovine iz aktivnosti investiranja		
Kupovina nematerijalnih ulaganja, nekretnina, postrojenja i opreme i bioloskih sredstava	<u>-</u>	<u>(24,675)</u>
 Neto tok gotovine iz aktivnosti investiranja	<u>-</u>	<u>(24,675)</u>
<b>TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA</b>		
Priliv gotovine iz aktivnosti finansiranja	<u>-</u>	<u>25,000</u>
Uvecanje osnovnog kapitala	<u>-</u>	<u>25,000</u>
 Odlivi gotovine iz aktivnosti finansiranja		
 Neto tok gotovine iz aktivnosti finansiranja	<u>-</u>	<u>25,000</u>
<b>NETO TOK GOTOVINE</b>	<b><u>535,958</u></b>	<b><u>164,403</u></b>
<b>GOTOVINA NA POČETKU IZVJEŠTAJNOG PERIODA</b>	<b><u>164,403</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>GOTOVINA NA KRAJU IZVJEŠTAJNOG PERIODA</b>	<b><u>700,361</u></b>	<b><u>164,403</u></b>

Izvještaj Menadžmenta odnosi se na period od 01.01.2020. godine zaključno sa 31.12.2020. godine.

Broj: 01-37/1  
Budva, 10.02.2021.godine



Izvršni direktor  
Dr Miško Rađenović

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Broj: 01-37/2  
Budva, 10.02.2021.godine

Na osnovu člana 14. Zakona o računovodstvu i reviziji („Službeni list Crne Gore“ broj 52/16), dajemo sljedeću:

***IZJAVU***

Kojom izjavljujemo da „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva ne primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja.

Društvo posluje u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji, Zakonom o privrednim društvima, Statutom i drugim pozitivnim zakonskim propisima u Crnoj Gori.

Ova Izjava predstavlja sastavni dio Izvještaja Menadžmenta za 2020.godinu broj 01-37/1 od 10.02.2021.godine.



**BDO d.o.o. Podgorica**  
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 149  
81000 Podgorica  
Montenegro  
Tel: +382 20 228 449  
Fax: +382 20 228 449  
[www.bdo.co.me](http://www.bdo.co.me)

BDO d.o.o. Podgorica, privredno društvo osnovano u Crnoj Gori, je članica BDO International Limited, kompanije sa ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Velikoj Britaniji i dio je međunarodne BDO mreže firmi članica.  
BDO je brand ime za BDO mrežu i za svaku BDO firmu članicu.

BDO d.o.o. Podgorica, a limited liability company incorporated in Montenegro, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of independent member firms.  
BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member firms.

## IV

### TAČKA DNEVNOG REDA

*Prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti Društva za 2020.godinu*

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

**Skupština akcionara**

Broj: 03-

Budva, 14.06.2021.godine

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 133. stav 1. tačka 9.. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore" broj 65/2020), člana 32. stav 1. tačka 8. i člana 62. Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, Skupština akcionara na II (drugo) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU**  
o raspodjeli dobiti Društva za 2020.godinu

1. Ostvarena dobit iz poslovanja na osnovu bilansa uspjeha Društva za 2020.godinu u iznosi 506.992,00 eura.
2. Ostvarena dobit iz tačke 1. ove Odluke raspoređuje se za isplatu dividende akcionarima Društva.
3. Dividenda iz prethodne tačke Odluke biće isplaćena u novcu akcionarima Društva koji posjeduju akcije na dan donošenja ove Odluke, a na osnovu zvaničnog spiska Centralnog depozitarnog klirinškog Društva.
4. Bruto vrijednost dividende po jednoj akciji iznosi ..... €, a neto vrijednost nakon odbitka poreza na dobit, po jednoj akciji iznosi ..... €.
5. Za realizaciju ove Odluke zadužuje se izvršni direktor i računovodstvo Društva.
6. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**Obrazloženje**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 133. stav 1. tačka 9. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) i člana 32. stav 1. tačka 8. Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, kojim je propisano da Skupština akcionara donosi odluku o raspodjeli dobiti Društva.

Članom 62. Statura Društva propisano je: „Dividenda je isplata dijela dobiti Društva njegovim akcionarima. Odluka o isplati dividende koju je donijela Skupština akcionara predstavlja obavezu Društva prema njegovim akcionarima.“

Dividende se jedino mogu isplatiti licima koja su bila akcionari Društva na dan kada je Skupština akcionara donijela odluku o isplati dividende. Akcionar kome nije isplaćena

dividenda ima pravo na dividendu i ako je otudio akcije nakon dana održavanja Skupštine akcionara na kojoj je donijeta odluka o isplati dividende.”

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u izreci ove Odluke.

**Predsjedavajući**  
Skupštine akcionara  
Dr Miško Rađenović

---

V

## TAČKA DNEVNOG REDA

*Prijedlog Odluke o opredjeljivanju sredstava iz Fonda rezervi Društva*

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

**Skupština akcionara**

Broj: 03-

Budva, 14.06.2021.godine

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 133. stav 1. tačka 9. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) i člana 32. stav 1. tačka 8. Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, Skupština akcionara na II (drugo) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU**  
o opredjeljivanju sredstava iz Fonda rezervi Društva

1. Sredstva iz Fonda rezervi Društva u iznosu od 254.708,00 eura opredjeljuju se za troškove postupka legalizacije bespravno izgrađenih objekata u vlasništvu Društva.
2. Za realizaciju ove Odluke zadužuje se izvršni direktor i računovodstvo Društva.
3. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 133. stav 1. tačka 9. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) i člana 32. stav 1. tačka 8. Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, kojim je propisano da Skupština akcionara donosi odluku o raspodjeli dobiti Društva. Odlukom Skupštine akcionara broj 03-198/1 od 29.06.2020.godine o raspodjeli dobiti Društva za 2019. godinu, ostvarena dobit na osnovu bilansa Društva za 2019.godinu u iznosu od 254.708,00 eura uložena je u Fond rezervi Društva. Imajući u vidu da je neophodno završiti postupak legalizacije bespravno izgrađenih objekata u vlasništvu Društva, odlučeno je da se sredstva iz Fonda rezervi Društva u iznosu od 254.708,00 eura opredjele za troškove postupka legalizacije i to: plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštini Budva, naknade JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva, kao i ostalih administrativnih troškova u skladu sa Zakonom.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u izreci ove Odluke.

**Predsjedavajući**  
Skupštine akcionara  
Dr Miško Rađenović

## VI

### TAČKA DNEVNOG REDA

*Prijedlog Odluke o prestanku mandata članova Odbora direktora*

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Skupština akcionara  
Broj: 03-  
Budva, 14.06.2021.godine

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 133. stav 1. tačka 4. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) i člana 32. stav 1. tačka 3. Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, Skupština akcionara na II (drugoj) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU**  
o prestanku mandata članova  
Odbora direktora Društva

1. Prestaje mandat članovima Odbora direktora „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva u sastavu:

- Milan Vučinić
- Boris Vuković
- Dr Slobodan Leković
- Vladimir Sekulić
- Jelena Brković

**Obrazloženje**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 133. stav 1. tačka 4. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) i članu 32. stav 1. tačka 3. Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva, kojim je propisano da Skupština razrješava članove Odbora direktora.

Zakonom o privrednim društvima i Odlukom Skupštine akcionara Društva broj 03-200/1 od 29.06.2020.godine, propisano je da mandat članovima Odbora direktora ističe na prvoj redovnoj godišnjoj sjednici Skupštine akcionara.

Shodno navedenim zakonskim odredbama Skupština je donijela Odluku o prestanku mandata članova Odbora direktora.

**Predsjedavajući**  
Skupštine akcionara  
Dr Miško Rađenović

## VII

### TAČKA DNEVNOG REDA

*Prijedlog Odluke o izboru članova Odbora direktora*

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

Skupština akcionara

Broj: 03-

Budva, 14.06.2021.godine

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 133. stav 1. tačka 3. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore“ broj 65/2020), člana 32. stav 1. tačka 2. i člana 37. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, Skupština akcionara na II (drugo) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU**  
o izboru članova Odbora direktora Društva

1. Biraju se za članove Odbora direktora Društva:

-  
-  
-  
-  
-

2. Odbor direktora je organ upravljanja i rukovođenja Društva.
3. Članovima Odbora direktora mandat ističe na prvoj narednoj redovnoj sjednici Skupštine akcionara. Broj mandata nije ograničen.
4. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**Obrazloženje**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 133. stav 1. tačka 3. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore“ broj 65/2020), članu 32. stav 1. tačka 2. i članu 37. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, kojim je propisano da Skupština bira članove Odbora direktora.

Članom 37. Statuta Društva propisano je da „Za člana Odbora direktora može biti izabrano lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom o privrednim društvima i da ima VII nivo kvalifikacije obrazovanja. Članove Odbora direktora bira Skupština akcionara. Mandat izabranih članova Odbora direktora ističe na prvoj narednoj redovnoj godišnjoj Skupštini akcionara. Po isteku mandata član Odbora direktora može biti ponovo imenovan. Članove Odbora direktora mogu predlagati akcionari koji imaju najmanje 5% akcija“.

Na osnovu predloga akcionara koji posjeduju najmanje 5% akcionarskog kapitala u Društvu i odredbi Zakona o privrednim društvima, Skupština akcionara donijela je Odluku o izboru članova Odbora direktora za naredni mandatni period.

**Predsjedavajući**  
Skupštine akcionara  
Dr Miško Rađenović

---

## VIII

### TAČKA DNEVNOG REDA

*Prijedlog Odluke o imenovanju revizora Društva za 2021.godinu*

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

Skupština akcionara

Broj: 03-

Budva, 14.06.2021.godine

## **PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 133. stav 1. tačka 3. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore“ broj 65/2020) i člana 32. stav 1. tačka 2. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, Skupština akcionara na II (drugoj) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine, donosi sljedeću:

### **ODLUKU o imenovanju Revizora Društva za 2021.godinu**

1. Imenuje se „BDO“ d.o.o. iz Podgorice za Revizora Društva za 2021.godinu.
2. Revizor je dužan da izvrši reviziju godišnjih finansijskih izvještaja Društva u skladu sa zakonom i drugim odgovarajućim propisima.
3. Sa Revizorom se zaključuje poseban Ugovor koji će u ime Društva potpisati izvršni direktor.
4. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

### **Obrazloženje**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 133. stav 1. tačka 3. Zakona o privrednim društvima ( „Službeni list Crne Gore“ broj 65/2020) i člana 32. stav 1. tačka 2. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, kojim je propisano da Skupština akcionara imenuje Revizora Društva. Društvo je uputilo zahtjeve za dostavljanje ponuda za reviziju finansijskih iskaza za 2021.godinu na adrese četiri revizorska društva i to: „Ernst & Young“ d.o.o. Podgorica, „Deloitte“ d.o.o. Podgorica, „Pricewaterhouse Copers“ d.o.o. Podgorica i „BDO“ d.o.o. Podgorica, od kojih je samo „BDO“ d.o.o. Podgorica dostavila ponudu koja čini sastavni dio ove Odluke.

Na osnovu predloga akcionara Društva i odredbi Zakona o privrednim društvima, Skupština akcionara donijela je Odluku o imenovanju Revizora Društva za 2021.godinu.

**Predsjedavajući  
Skupštine akcionara  
Dr Miško Rađenović**



"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-164/2

Budva, 29.04.2021. g.

## SVETI STEFAN HOTELI a.d. Budva

### PONUDA

Za obavljanje revizije pojedinačnih finansijskih iskaza za 2021. godinu

**SVETI STEFAN HOTELI a.d. Budva**

Žrtava fašizma, zgrada "Akademija znanja", III sprat/D6  
85310 Budva

**Miško Rađenović**  
Izvršni direktor

Podgorica, 29. april 2021. godine

**Predmet:** Ponuda za obavljanje revizije pojedinačnih finansijskih iskaza za 2021. godinu

Poštovani gospodine Rađenoviću,

Na osnovu Vašeg zahtjeva, dostavljamo Vam ponudu za obavljanje revizije pojedinačnih finansijskih iskaza za Sveti Stefan hoteli a.d. Budva ("Društvo") za 2021. godinu.

Ponuda predstavlja naše razumijevanje Vaše potrebe za pružanjem usluga revizije pojedinačnih godišnjih finansijskih iskaza Društva za 2021. godinu, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i ostalim relevantnim propisima u Crnoj Gori koji regulišu finansijsko izvještavanje i poslovanje ("finansijski iskazi").

Većina naših klijenata smatra da visina naknade odgovara kvalitetu usluga koje im pružamo i vjerujemo da ona neće predstavljati barijeru za uspostavljanje naše poslovne saradnje. Koristimo ovu priliku da Vam predstavimo našu firmu i profesionalne mogućnosti, kao i da izložimo osnovne uslove za obavljanje revizije pojedinačnih finansijskih iskaza Društva za 2021. godinu.

Zadovoljstvo nam je da Vam predstavimo našu ponudu i vjerujemo da naša ponuda pokazuje našu iskrenu želju i interesovanje da uslužimo Društvo. Ukoliko imate bilo kakvih pitanja u vezi sa našom ponudom, molimo da nas kontaktirate.



S poštovanjem,

Vesko Knežević  
Izvršni direktor

Društvo za reviziju BDO d.o.o.

*Članica BDO International Limited*

**Sveti Stefan hoteli a.d. Budva**



**P O N U D A**

**za obavljanje revizije pojedinačnih  
finansijskih iskaza za 2021. godinu**

Podgorica, april 2021. godine

## SADRŽAJ

<b>Dio 1</b>	Razumijevanje Vaših potreba	1
<b>Dio 2</b>	Pristup obavljanju revizije	3
<b>Dio 3</b>	Plan revizije	8
<b>Dio 4</b>	Naš tim	10
<b>Dio 5</b>	Naknada za obavljanje revizije	12
<b>Dio 6</b>	Naša firma - BDO	13
<b>Dio 7</b>	Lista referentnih klijenata	19
<b>Prilog</b>	Dozvola za obavljanje djelatnosti revizije	20
	<b>Napomena u vezi sa obavezom primjene ZoSPNFT</b>	21

## DIO 1

### RAZUMIJEVANJE VAŠIH POTREBA

Na osnovu Vašeg zahtjeva, razumjeli smo da **Sveti Stefan hoteli a.d. Budva** (u daljem tekstu "Društvo") želi da angažuje revizorsko preduzeće za obavljanje usluga revizije pojedinačnih finansijskih iskaza za 2021. godinu.

Reviziju pojedinačnih finansijskih iskaza Društva izvršićemo u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji važećim u Crnoj Gori i ostalim relevantnim propisima u Crnoj Gori, uz primjenu Međunarodnih standarda revizije (MSR) i metodologije međunarodne firme BDO International, zasnovane na ovim standardima.

Međunarodni standardi revizije nalažu da reviziju planiramo i izvršimo na način koji omogućava da se, u razložnoj mjeri, uvjerimo da finansijski iskazi ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze.

#### IZVJEŠTAVANJE

Na osnovu izvršene revizije pojedinačnih finansijskih iskaza Društву ćemo dostaviti:

- ❖ Izvještaj o obavljenoj reviziji u kojem izražavamo mišljenje da li pojedinačni finansijski iskazi objektivno i istinito, po svim materijalno značajnim pitanjima, prikazuju finansijsku poziciju Društva na dan izvještavanja, kao i rezultate njegovog poslovanja i tokove gotovine za godinu završenu na taj dan, u skladu sa Zakonom o računovodstvu i ostalim relevantnim propisima koji regulišu finansijsko izvještavanje i poslovanje Društva.

Izvještaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji pojedinačnih finansijskih iskaza Društva za 2021. godinu biće izdat na crnogorskem jeziku u četiri primjeraka od kojih se tri primjerka dostavljaju Društvu, a jedan zadržava Revizor.

## DIO 1

### RAZUMIJEVANJE VAŠIH POTREBA (Nastavak)

#### IZVJEŠTAVANJE (Nastavak)

- ❖ Pismo rukovodstvu - u slučaju potrebe BDO će pripremiti Pismo rukovodstvu u kojem će:
  - ✓ Dati komentare i zapažanja na računovodstvene evidencije, sisteme i kontrole koje su bile ispitane tokom revizije;
  - ✓ Identifikovati određene nedostatke i slabosti sistema i kontrola i dati preporuke za njihovo poboljšanje;
  - ✓ Skrenuti pažnju na pitanja uočena tokom obavljanja revizije, a koja bi mogla da imaju značajan uticaj na poslovanje svakog pojedinačnog privrednog društva; i
  - ✓ Uključiti komentare rukovodstva u konačno Pismo rukovodstvu.
  - ✓ Pismo rukovodstvu priprema se za interne potrebe Društva.

#### VREMENSKI OKVIR

Vrijeme obavljanja revizije bilo bi naknadno dogovorenog i definisano ugovorom, a u skladu sa rokom predloženim od strane Društva, ukoliko Društvo imenuje BDO za svog revizora.

Rukovodstvo Društva je odgovorno za računovodstvene evidencije i sastavljanje i istinito prikazivanje pojedinačnih finansijskih iskaza. Shodno tome, rukovodstvo je odgovorno za uspostavljanje, primjenu i održavanje internih kontrola koje su relevantne za sastavljanje i istinito prikazivanje pojedinačnih finansijskih iskaza, uspostavljanje i održavanje tačnih računovodstvenih evidencija, odabir i primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika, zaštitu imovine Društva i poštovanje zakona i relevantnih propisa.

Kako bismo sproveli sve zahtijevane revizorske procedure, rukovodstvo Društva će biti odgovorno za obezbeđenje pristupa revizoru svim dokumentima, i to ne samo računovodstvenim evidencijama, već i zapisnicima sa sjednica upravnog odbora, izvršnog odbora, kreditnog odbora, različitoj korespondenciji itd. Potrudićemo se da uz podršku ljudi iz Društva, naše angažovanje obavimo što efikasnije, u predviđenim rokovima i bez nepotrebnih prekida.

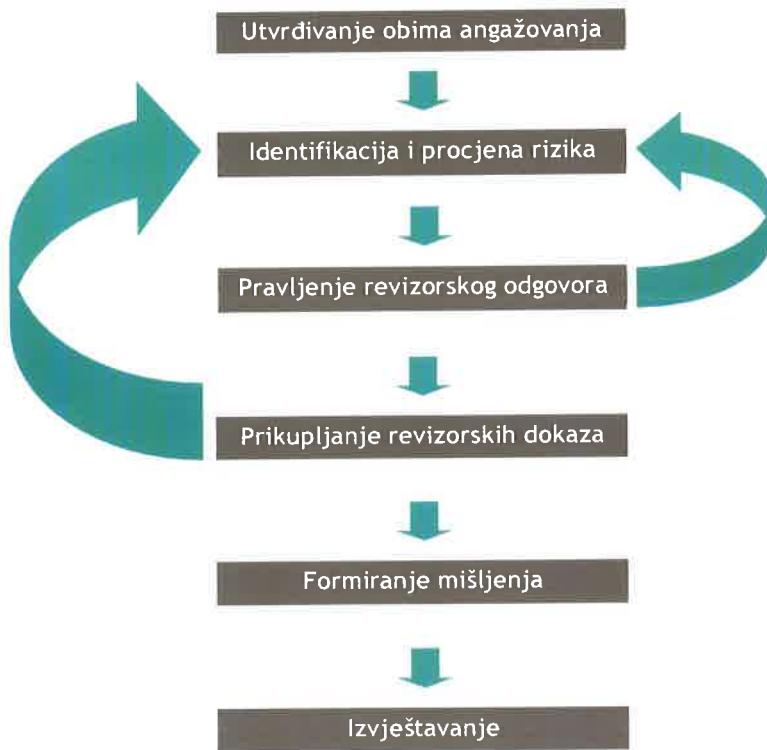
## DIO 2

### PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE

U nastavku ponude obrazložen je pristup obavljanju revizije od strane BDO-a, kao i ostali značajni faktori za obavljanje revizorskog angažovanja.

- BDO metodologija i pristup obavljanju revizije zasnovani su na Međunarodnim standardima revizije (MSR) i usmjereni na identifikaciju ključnih poslovnih rizika, potrebu razumijevanja poslovanja klijenta i njegovog okruženja, kao i na razumijevanje procesa i kontrolnih mehanizama uspostavljenih od strane klijenta.
- Cilj nam je da primjenjujući MSR i BDO Priručnik za obavljanje revizije (BDO Audit Manual), kao i softver za dokumentovanje nalaza revizije - APT (Audit Process Tool), na profesionalan način izvršimo reviziju pojedinačnih finansijskih iskaza Društva, ispunimo potrebe i realna očekivanja naših klijenata.
- BDO pristup obavljanju revizije je osmišljen tako da:
  - obezbjeđuje kontinuirano pridržavanje Međunarodnih standarda revizije;
  - obezbjeđuje efikasnu reviziju uz minimiziranje revizijskog rizika;
  - obezbjeđuje usaglašenost sa revizijskim pristupom u svim zemljama; i
  - povećava vrijednost revizije sa stanovišta klijenta.

Glavne faze u primjeni BDO pristupa reviziji po metodologiji BDO-a su:



## DIO 2

## PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE (Nastavak)

- Metodologija obuhvata analizu ciljeva, okruženja i organizacije, kao i razumijevanje rizika sa kojima se Društvo suočava. Ovaj pristup omogućava direktnu vezu između ključnih eksternih rizika i postojećih internih kontrola uspostavljenih u cilju minimiziranja pomenutih rizika, što nam omogućava da otkrijemo načine za poboljšanje sistema internih kontrola, što je od velike važnosti za rukovodstvo Društva.
- Kao što je prikazano, naš revizorski pristup je zasnovan na sledećim ključnim elementima:
  1. *Utvđivanje obima angažovanja i razumijevanje poslovanja klijenta*
  2. *Identifikacija i procjena rizika*
  3. *Određivanje strategije revizije i prikupljanje revizorskih dokaza*
  4. *Formiranje mišljenja i izvještavanje*

**1. *Utvđivanje obima angažovanja i razumijevanje poslovanja klijenta***

Prije ugovaranja uslova angažovanja i izrade strategije revizije, BDO pribavlja fundamentalno razumijevanje poslovanja klijenta da bi donio odluku o prihvatanju novog ili produženju angažovanja kod postojećeg klijenta, procjenio usaglašenost sa etičkim zahtjevima uključujući nezavisnost, donio odluku o dužini trajanja angažovanja i razmotrio popunjenoš tima i strukturu revizije, uključujući broj posjeta klijentu i potrebu za uključivanjem specijalista u revizijski tim, kao što su poreski specijalisti i IT eksperti.

Ova faza obuhvata sledeće korake: razmatranje prihvatanja klijenta i ugovaranje uslova angažovanja; ocjenu osjetljivosti klijenta; određivanje područja revizijskih iskaza i tvrdnji koje su od značaja za reviziju i identifikovanje ciklusa poslovanja.

Shodno tome, pregledaćemo poslovno okruženje Društva, okvir poslovnog procesa i rezultate poslovanja da bismo identifikovali, dokumentovali i odredili najvažnije poslovne rizike koji utiču na Društvo, ocjenjujući mogućnost da će ovi rizici nastati, čineći značajan finansijski uticaj. Razumijevanje poslovanja se zasniva na sledećem:

- Opšte informacije o poslovanju Društva;
- Analiza finansijskih iskaza i ostalih izvora računovodstvenih i poslovnih informacija; i
- Analiza i ispitivanje računa bilansa stanja i bilansa uspjeha.

Svrha uvida i razumijevanja poslovanja je identifikacija mogućih rizika poslovanja na vrijeme.

## DIO 2

### PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE (Nastavak)

#### 2. *Identifikacija i procjena rizika*

BDO u toku revizije prikuplja informacije o poslovanju klijenta. Ovaj proces nije ograničen samo na fazu planiranja. Informacije se prikupljaju u toku cijelog postupka revizije i shodno tome se vrši korekcija pristupa revizije kao reakcija na novopribavljenia saznanja. U toku faze prikupljanja informacija BDO naročito obraća pažnju na faktore koji mogu ukazivati na materijalno značajna pogrešna iskazivanja nastala usled prevare ili pronevjere.

U postupku procjene rizika BDO identificiše rizike za koje je najvjerojatnije da mogu nepovoljno uticati na klijenta i traži faktore koji ublažavaju te rizike. Ovo ima direktni uticaj na određivanje vrste, vremena i obima izvođenja procedura testiranja.

Ova faza pristupa reviziji godišnjih finansijskih iskaza obuhvata sledeće procese:

- Procjena rizika i ocjena kontrola i alokacija rizika na područja u finansijskim iskazima;
- Utvrđivanje opštег profila rizika;
- Određivanje područja od značaja za reviziju; i
- Određivanje prirode, obima i vremena revizijskih procedura.

Nakon što smo identificirali ključne rizike:

- Ocjenjujemo kontrolne procese koji postoje da bi upravljali njima i kontrolisali ih;
- Testiramo ove kontrolne procese; i
- Obezbeđujemo detaljan izvještaj o nedostacima kontrola i mogućnostima za njihovo poboljšanje.

Djelotvornost (efektivnost) kontrola Društva BDO ispituje za svaku značajnu revizijsku jedinicu. Pouzdanost kontroli se razmatra u uslovima njihovog uticaja na određeno područje u finansijskim iskazima i na njihove osnovne tvrdnje. Značaj opštih kontrola proizilazi iz njihovog prozimajućeg uticaja i jednoobraznog efekta jednog područja na drugo područje finansijskih iskaza i na većinu tvrdnji u istim područjima finansijskih iskaza. Postojanje i funkcionisanje specifičnih kontrola može da smanji nivo i specifičnih i opštih rizika. Kontrole treba da obezbijede da se potencijalno pogrešno iskazivanje ili sprijeći prije nastanka ili, ako nastane, da se blagovremeno otkrije i koriguje.

BDO procjenjuje inherentni rizik i pouzdanost opštih kontrola na razne načine koji zavise od karakteristika klijenta (osjetljivost, veličina i složenost).

## DIO 2

### PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE (Nastavak)

#### 3. Određivanje strategije revizije i prikupljanje revizorskih dokaza

Jasno razumijevanje informacionog sistema klijenta (njegovog poslovnog i računovodstvenog sistema) pomaže BDO da utvrdi poslovni rizik koji najvjeroatnije može rezultirati u materijalno značajnom pogrešnom iskazivanju i pozitivnim stranama sistema koje mogu ublažiti takve rizike.

Osim što predstavlja osnovu za efektivno planiranje, razumijevanje poslovanja je presudno za formiranje revizijskih zaključaka, kao na primjer kod ocjene razumnosti procjena, prezentacije i prosuđivanja kod izbora računovodstvenih politika i objelodanjivanja izvršenih od strane rukovodstva prilikom sastavljanja finansijskih iskaza.

Revizijske procedure se planiraju prema *tvrđnjama* za svako *značajno područje finansijskih iskaza*. Za svakog klijenta se izrađuje *strategija revizije* usmjerena na područja u finansijskim iskazima u kojima postoje rizici od materijalno značajnog pogrešnog iskazivanja.

Kod odlučivanja o prirodi revizijskih procedura čijim će se izvođenjem pribaviti dovoljno revizijskih dokaza da određene *tvrđnje* u finansijskim iskazima ne sadrže materijalno značajna pogrešna iskazivanja, BDO uzima u obzir:

- rezultate procjene sistema internih kontrola klijenta; i
- prirodu identifikovanih opštih i pojedinačnih rizika.

Odlučivanje o prirodi i obimu revizijskih procedura uključuje izbor *optimalne kombinacije*:

- testiranja kontrola;
- analitičkih postupaka ispitivanja valjanosti; i
- ostalih postupaka ispitivanja valjanosti.

Na bazi odabrane revizorske strategije, obim i tip revizorskih procedura će biti određen tako da obezbjeđuje adekvatne revizorske dokaze za izražavanje mišljenja o finansijskim iskazima.

Određivanje i sprovođenje ove strategije revizije, koja se ponovo preispituje tokom sprovođenja revizije, minimiziraće gubljenje vremena, odnosno, neće nastati neopravdani troškovi za rad na manje značajnim pozicijama, kao i na područjima sa nižim rizikom.

## DIO 2

### PRISTUP OBAVLJANJU REVIZIJE (Nastavak)

#### 4. *Formiranje mišljenja i izvještavanje*

Po izvršenju svih revizijskih postupaka, BDO procjenjuje da li je, kao rezultat rada, pribavio dovoljno uvjeravanja da finansijski iskazi ne sadrže materijalno značajna pogrešna iskazivanja.

Nakon što se sakupe svi revizijski dokazi i izvedu zaključci o područjima finansijskih iskaza BDO formira opšte mišljenje o finansijskim iskazima klijenta.

Po završetku rada revizorskog tima na terenu kod Društava i sumiranja nalaza revizije, BDO će sačiniti Izvještaje nezavisnog revizora, odnosno izdati mišljenje na pojedinačne finansijske iskaze Društva za 2021. godinu, koji će kao nacrti, u dogovorenim rokovima biti dostavljen rukovodstvu Društva na razmatranje.

*Izvršenje revizije pretpostavlja sledeće:*

- Efikasnu kontrolu kvaliteta i koordinaciju sprovođenja revizije, odnosno primjenu profesionalnih standarda revizije u svim fazama revizije. Kontrola i koordinacija je obezbjedenja od strane najodgovornijih revizora u firmi (partner, menadžer projekta, rukovodilac projekta itd.) u cilju obezbjeđenja izvještaja visokog kvaliteta, i
- Visoku efektivnost i kvalitet usluga koje smo sposobni da obezbijedimo sa značajnim nivoom kooperacije sa rukovodstvom Društva u cilju obezbjeđenja efikasnog izvršenja revizorskog posla i da bi revizija i ostale naše usluge bile od koristi za Društvo.

## DIO 3

### PLAN REVIZIJE

Revizija pojedinačnih finansijskih iskaza Društva za 2021. godinu obaviće se u sledećim fazama:

- **Faza planiranja** obuhvata procedure usmjerene na razumijevanje poslovanja klijenta, njegovog okruženja i računovodstvenog sistema. Takođe, u ovoj fazi vrši se procjena rizika i dizajniranje odgovarajućih revizorskih procedura kao načina upravljanja procijenjenim rizikom. Osim toga, faza planiranja uključuje i identifikovanje oblasti finansijskih iskaza od značaja za obavljanje revizije, kao i preliminarne analitičke postupke usmjerene na identifikovanje značajnih flaktuacija i trendova u finansijskim iskazima.
- **Faza prethodne revizije i ispitivanja internih kontrola** obuhvata sumiranje i ažuriranje saznanja o računovodstvenom sistemu i poslovanju preduzeća, kao i posebno ispitivanje i ocjenu pouzdanosti i efikasnosti internih računovodstvenih i upravljačkih kontrola, analitičke procedure, kao i ostale postupke revizorskog ispitivanja. Izvršenje ove faze predstavlja osnov za sastavljanje Pisma rukovodstvu Društava u kome će revizor dati komentare i zapažanja o računovodstvenim evidencijama Društava i internim kontrolama koje su bile ispitane tokom revizije, uz davanje preporuka za poboljšanje istih.

Takođe, u ovoj fazi revizije, kao dio obaveznih procedura, članovi revizorskog tima prisustvuju i kontrolišu popis, rukovodeći se principom materijalnosti.

- **Faza završne revizije** obuhvata ispitivanje i potvrdu podataka iskazanih u poslovnim knjigama Društva na osnovu kojih su sastavljeni godišnji pojedinačni finansijski iskazi za 2021. godinu.

U fazi završne revizije, na osnovu utvrđenog revizorskog pristupa i plana izvršenja revizorskih procedura završne revizije, izvršiće se testiranje ključnih pozicija iz finansijskih iskaza Društva uz korišćenje uzrokovanja, kao oblika testiranja, kod svih značajnih računa, gdje se oslanjamamo na postojeće kontrole.

- **Faza izvještavanja** podrazumijeva vrednovanje rezultata izvršenih revizorskih procedura, sprovođenje finalnih analitičkih postupaka, kao i izdavanje izvještaja nezavisnog revizora. Po obavljenoj reviziji BDO bi sastavio izvještaje o izvršenoj reviziji pojedinačnih finansijskih iskaza Društva i iste bi u formi nacrtta u predloženom roku dostavio Društву na razmatranje.

## DIO 3

### PLAN REVIZIJE (Nastavak)

Za obavljanje predviđenih poslova navedenih u Dijelu 1 ponude, a imajući u vidu definisan pristup obavljanju revizije, potrebno je:

- Angažovanje 4 do 5 revizora različite strukture uključujući i rukovodioca revizije, za obavljanje revizije na terenu po Društvu oko 10 radnih dana, u zavisnosti od uslova i dinamike rada.
- Obavljanje završne revizije u zavisnosti od dogovora sa rukovodstvom Društva i rokovima za zatvaranje poslovnih knjiga Društva.
- Izrada nacrta Izvještaja i mišljenja spoljnog revizora 5 radnih dana od datuma završetka revizije na terenu.
- Konačan Izvještaj revizora dostaviće se u roku ne dužem od 3 radna dana od datuma usaglašavanja primjedbi i sugestija u vezi sa izdatim nacrtom Izvještaja.
- Konačan Izvještaj revizora dostaviće se najkasnije do 20. februara 2022. godine.

Precizno vrijeme obavljanja završne revizije bilo bi naknadno dogovorenog i definisano ugovorom u skladu sa zahtjevima Društva, ukoliko Društvo imenuje BDO za svog revizora.

**DIO 4  
NAŠ TIM**

U cilju osiguranja najvišeg nivoa i kvaliteta usluge na raspolaganju Vam stoji naš tim stručnjaka sastavljen od osoblja sa adekvatnim i dugogodišnjim iskustvom u pružanju profesionalnih usluga uključujući i internacionalno iskustvo u upravljanju najkompleksnijim revizorskim projektima. Kratke radne biografije ključnih članova tima koji će biti angažovani na poslovima revizije pojedinačnih finansijskih iskaza Društva za 2021. godinu date su u nastavku teksta.

- **Milovan Popović, CPA, Ovlašćeni revizor, Partner**



Gospodin Popović rukovodi najkompleksnijim projektima iz oblasti revizije i konsaltinga. Posjeduje 27 godina iskustva na poslovima revizije i konsaltinga, a obuku i specijalistička znanja sticao je kroz rad u firmama „Arthur Andersen“, „Deloitte & Touche“ i „BDO BC Excel“.

Gospodin Popović posjeduje međunarodno priznatu licencu ovlašćenog javnog računovođe (CPA) dobijenu od strane Američkog instituta ovlašćenih javnih računovođa (AICPA).

- **Ksenija Ristić Kostić, Ovlašćeni revizor, Partner**



Gospođa Ristić Kostić ima 26 godina iskustva na poslovima revizije i specijalizovala se za revizije banaka i finansijskih institucija. Profesionalno iskustvo stekla je radeći u firmama Deloitte & Touche i Ernst & Young. Kao direktor revizije, odgovorna je za planiranje revizije i definisanje strategije revizije i procedura kroz procjene revizorskog rizika, izvještavanje i pregledanje, kao i osiguranje da su revizorske procedure i princip nezavisnosti ispoštovani. Pored navedenog, gospođa Ristić Kostić je odgovorna za projekte konverzije na MSFI koji uključuju obučavanje, dijagnostičko ispitivanje, planiranje konverzije, primjenu i naknadnu kontrolu primjene. Takođe je bila uključena u više finansijskih *due diligence projekata* u svrhu privatizacije i restrukturiranja banaka u Srbiji, Crnoj Gori i Makedoniji.

Gospođa Ristić Kostić je bila angažovani i odgovorni partner u reviziji finansijskih izvještaja Telekom Srbija AD, Beograd, AIR Serbia, Beograd, API a.d. Beograd, Banca Intesa a.d. Beograd, KBC banke a.d. Beograd, Erste Bank a.d. Novi Sad, Vojvođanske banke a.d. Novi Sad, Intesa Leasing d.o.o. Beograd, EFG Leasing a.d. Beograd, Agencije za osiguranje depozita, Agencije za privatizaciju, Fonda za razvoj Republike Srbije, revizija projekata iz mnogobrojnih donacija, kao i drugih klijenata BDO-a.

## DIO 4

### NAŠ TIM (Nastavak)

- **Zdravko Gardović, Ovlašćeni revizor, Partner**



Gospodin Gardović rukovodi projektima iz oblasti revizije i konsaltinga. U BDO-u radi od 2006. godine.

Gospodin Gardović će aktivno učestvovati u vođenju projekta.

Gospodin Gardović ima više od 14 godina iskustva u obavljanju revizija i dijagnostičkih ispitivanja za brojne domaće i strane klijente u Srbiji, Crnoj Gori, Bosni i Hercegovini i Makedoniji. Revizorsko iskustvo stekao je radeći na mnogim kompleksnim revizijama, naročito kod onih klijenata kod kojih postoji potreba za izveštavanjem u skladu sa MSFI.

- **Vesko Knežević, Izvršni direktor, BDO Podgorica**



Gospodin Knežević je Izvršni direktor BDO kancelarije u Podgorici i Rukovodilac u reviziji.

Gospodin Knežević ima više od 9 godina iskustva na poslovima revizije i usluga srodnih reviziji, dijagnostičkog ispitivanja i drugih konsultantskih usluga.

Gospodin Knežević će biti glavni kontakt za obavljanje revizije i aktivno će učestvovati u vođenju projekta zajedno sa nadležnim partnerom.

Gospodin Knežević je revizorsko iskustvo stekao radeći na mnogim kompleksnim revizijama. Kao rukovodilac i kao član revizije učestvovao je u revizijama finansijskih iskaza brojnih klijenata BDO uključujući: Elektroprivreda Crne Gore ad, Nikšić; Rudnik uglja ad, Pljevlja; MTEL doo, Podgorica; Fond za zaštitu depozita; 13 Jul - Plantaže ad, Podgorica; Goranović MI doo, Nikšić; Montenegroberza ad, Podgorica; Centralno klirinško depozitarno društvo ad, Podgorica; Željeznička infrastruktura Crne Gore ad, Podgorica; Montecargo ad, Podgorica; Monteput doo, Podgorica; Barska plovidba ad, Bar; Petrol Crna Gora MNE doo, Podgorica; Capital Plaza d.o.o., Podgorica, Kalamper doo, Bar; Radio difuzni centar doo, Podgorica; Hotel Crna Gora doo, Podgorica, Saga doo, Podgorica; Vodovod i kanalizacija doo, Danilovgrad i mnoge druge.

## DIO 5

### NAKNADA ZA OBAVLJANJE REVIZIJE

Predloženi iznos naknade baziran je na planiranom vremenu neophodnom za obavljanje revizije, uz angažovanje radnika odgovarajuće strukture i profesionalnog iskustva, kako bi se osigurao visok nivo kvaliteta pruženih usluga. Rukovodeći se MSR i Kodeksom profesionalne etike, a u cilju pružanja profesionalne usluge najvišeg kvaliteta, razmotrili smo sledeće faktore:

- Veličinu Društva, organizacionu strukturu, kompleksnost poslovnih odnosa, rizik angažovanja, te veličinu i strukturu pozicija u posljednjim dostupnim pojedinačnim finansijskim iskazima Društava;
- Resurse potrebne za izvršenje revizije, odnosno strukturu revizorskog tima i ukupno vrijeme potrebno za reviziju pojedinačnih finansijskih iskaza i izdavanje izvještaja revizora; i
- Zahtjeve Društva i u pogledu izvještavanja i rokova za obavljanje posla i izdavanje izvještaja nezavisnog revizora.

Zadatak	Iznos u EUR	Iznos u EUR (slovima)
Revizija pojedinačnih finansijskih iskaza Društva za 2021. godinu	4,000	Četiri hiljade

Navedeni iznos naknade ne uključuje porez na dodatu vrijednost.

Predložena dinamika plaćanja za usluge revizije je sledeća:

- 30% ugovorene naknade 5 dana nakon potpisivanja ugovora;
- 30% ugovorene naknade 5 dana nakon početka završne revizije;
- 40% ugovorene naknade 5 dana nakon izdavanja nacrta izvještaja o obavljenoj reviziji 2021. godine.

Gore navedena naknada odnosi se samo na obavljanje usluga revizije preciziranih u ovoj ponudi. Svi eventualni dodatni poslovi koji nisu precizirani ovom ponudom, u slučaju potrebe i zahtjeva od strane Društva biće dodatno dogovoreni sa rukovodstvom i zasebno fakturisani.

## DIO 6 NAŠA FIRMA - BDO

### BDO International Limited

BDO International Limited je peta po veličini globalna računovodstvena mreža, osnovana 1963. godine. BDO International posluje u preko 1,658 kancelarija u 167 zemalja sveta i priznat od strane svih međunarodnih finansijskih institucija (Svetska banka, MMF, EBRD).

BDO širom svijeta zapošljava preko 91,000 partnera i osoblja. U poslovnoj 2020. godini (1. oktobar 2019. - 30. septembar 2020. godine) BDO International je dostigao prihod od 10.3 milijadi USD.

Potencijali infrastrukture i zaposlenih raspoloživih u BDO su sposobni da obezbijede usluge najvišeg kvaliteta klijentima širom svijeta u oblasti revizije, propisa, poreza, konsaltinga, procjena, spajanja, restrukturiranja i strategijskih aliansi.

Jedan od osnovnih principa BDO mreže, po čemu se razlikuje od sličnih kompanija i mreža na tržištima jeste pristupačnost i insistiranje na razumijevanju specifičnosti klijenata.



BDO je proglašen dobitnikom prestižne nagrade Mreža godine na manifestaciji dodelje nagrada Međunarodnog računovodstvenog biltena (IAB) za 2018. godinu. Nagrada Mreža godine daje se mrežama koje su pokazale da su implementirale strategije profitabilnog rasta tokom prošlih 12 meseci i istakle se u većem broju ključnih strateških oblasti i oblasti poslovanja. Dobitnik nagrade je takođe priznat od strane privrednog sektora kao ugledni brand koji dosledno isporučuje visokokvalitetne profesionalne usluge. Prethodno je istu nagradu BDO osvojio 2015. godine.

### BDO International u brojakama



## DIO 6

### NAŠA FIRMA - BDO (Nastavak)

#### BDO u Srbiji

BDO d.o.o. Beograd (nekadašnji BC Excel) je osnovan 1992. godine kao firma za menadžment i poslovni konsalting i do 1997. godine pružala je konsultantske usluge iz oblasti procjena vrijednosti kapitala preduzeća, zakonskih propisa, vlasničkih i organizacionih transformacija preduzeća, usluge pripreme strategijskih poslovnih planova i studija izvodljivosti, usluge unaprjeđenja finansija i računovodstva, kao i druge savjetodavne usluge u vezi sa unaprjeđenjem poslovanja.

Naša firma je 1997. godine potpisala ugovor sa tada najvećom revizorskom kućom u svijetu "Arthur Andersen" i time postala dio globalne mreže, proširujući svoje polje djelovanja i na reviziju finansijskih izvještaja preduzeća i usluge srodne reviziji.

BC Excel je 2004. godine postao firma članica "BDO International Limited", pete najveće revizorsko-konsultantske firme na svijetu, čime nastavlja da svojim poslovnim partnerima pruža profesionalne usluge najvišeg nivoa kvaliteta.

Od oktobra 2009. godine, BDO BC Excel posluje pod imenom BDO d.o.o. Ova promjena predstavlja dio globalne inicijative "BDO, jedno ime, jedna mreža", koja je imala za rezultat da sve BDO firme članice u svijetu počev od 1. januara 2010. godine koriste jedinstveno 'BDO' ime.

BDO d.o.o. Beograd ima mogućnost korišćenja tehnologije, metodologije, baze podataka i znanja BDO International, a u cilju pružanja kvalitetnih i raznovrsnih usluga našim klijentima.

Sa preko 130 profesionalaca koliko trenutno zapošljava, BDO d.o.o. Beograd je kadrovski, tehnički i organizaciono sposobljen da kvalitetno i efikasno pruža usluge ne samo iz oblasti revizije već i iz širokog spektra ekonomskih usluga koje zahteva savremeno poslovanje.

Kvalitet, kompetencija i integritet su osnovne odlike BDO kadrova.

BDO d.o.o. Beograd trenutno zapošljava 11 sertifikovanih revizora od kojih su 10 ovlašćeni licencirani revizori, uključujući i jednog partnera koji poseduje međunarodno priznatu licencu ovlašćenog javnog računovođe (CPA) dobijenu od strane Američkog instituta ovlašćenih javnih računovođa (AICPA), 3 ovlašćena interna revizora, kao i 3 IT stručnjaka sa sertifikatom CISA, od kojih 1 poseduje i CISM sertifikat.

**DIO 6****NAŠA FIRMA - BDO (Nastavak)****BDO u Srbiji (Nastavak)**

- Prisutan na srpskom tržištu od 1992. godine.
- Kompletan dijapazon usluga potrebnih za domaće i inostrane privredne subjekte:
  - BDO revizija;
  - BDO poslovno savetovanje;
  - BDO poresko savetovanje;
  - BDO računovodstvo; i
  - BDO IT savetovanje.
- Sedam partnera i preko 130 zaposlenih.
- Zavisna društva - kancelarije u Crnoj Gori - BDO d.o.o. Podgorica, Republici Srpskoj - BDO d.o.o. Banja Luka i Severnoj Makedoniji - BDO d.o.o. Skopje (ukupan broj zaposlenih preko 40).

**BDO Srbija - ključne brojke**

- Već 28 godina iskustva na tržištu finansijskog i menadžment konsaltinga i revizije.
- Preko 2.500 klijenata iz velikog broja delatnosti kojima su pružene usluge revizije, računovodstva, poslovnog, poreskog i IT konsaltinga.
- Više od 100 završenih finansijskih, poreskih i komercijalnih dijagnostičkih analiza (*due diligence*)

## DIO 6

### NAŠA FIRMA - BDO (Nastavak)

#### BDO u Srbiji (Nastavak)

Neki od najznačajnijih klijenata BDO d.o.o. Beograd uključujući reviziju i usluge srodne reviziji, razne savjetodavne usluge, dijagnostička ispitivanja (due diligence) i privatizaciju su:

AVON	Grand Motors	Livnica Ada
ATB Sever Subotica	Grand Casino	Louis Berger
Alfa-Plam	JTI Tobacco	Orion Telekom
Banca Intesa	Intesa Leasing	RATEL
BAT Srbija	Informatika	Roche
Beogradske elektrane	HD-WIN (Arena Sport)	FK Crvena zvezda
Dexy Co	Jubmes banka	SAGA
Direktna Banka	Merkator	Sport Vision Grupa
Draeger Tehnika	MTEL Podgorica	Telekom Srbija
Dunav osiguranje	MPC Properties	VTB Banka
Energoprojekt Grupa	Mostogradnja	Wilo
EFG Leasing	Košarkaški savez Srbije	Zlatiborac
RZS	Kronospan	Udruženje banaka Srbije

BDO u Srbiji pruža sledeće profesionalne usluge:

#### Revizija, usluge srodne reviziji i računovodstvo:

- Revizija finansijskih izveštaja,
- Pregled i kompilacija računovodstvenih izveštaja,
- Dijagnostičko ispitivanje (due diligence),
- Ugovoreni postupci revizije,
- Revizija specijalnih bilansa i revizija projektovanih finansijskih izveštaja,
- Obuka iz primene Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja, i
- Vođenje poslovnih knjiga i sastavljanje finansijskih izveštaja u skladu sa lokalnom regulativom, MSFI i računovodstvenim politikama matične firme, i
- Obračun zarada i administriranje firmom.

## DIO 6

### NAŠA FIRMA - BDO (Nastavak)

#### BDO u Srbiji (Nastavak)

##### Konsalting i poresko savetovanje:

- Restrukturiranje poslovanja i privatizacija, organizaciona i statusna transformacija,
- Revitalizacija i strategije oporavka preduzeća,
- Investicione studije i studije izvodljivosti,
- Procena vrednosti,
- Savetodavna pomoć prilikom merdžera i akvizicija,
- Provera pravilnosti obračuna poreza i usklađenosti sa zakonskom regulativom,
- Poreska strategija,
- Poreske savetodavne usluge,
- Poresko dijagnostičko ispitivanje, i
- Simulacija poreskih kontrola.

#### BDO u Crnoj Gori

BDO d.o.o. Podgorica osnovan je u martu 2011. godine. Na inicijativu BDO Srbija osnovana je nova firma uz saradnju dva iskusna stručnjaka. BDO d.o.o. Crna Gora zapošljava 11 stalno zaposlenih saradnika u kancelariji u Podgorici. Ponuda usluga firme uključuje reviziju, poslovno savjetovanje, računovodstvene usluge, outsourcing, kao i konsalting i usluge stranim investitorima.

## DIO 6

### NAŠA FIRMA - BDO (Nastavak)

#### Zašto BDO?

Temelj na kome je izgrađena kultura BDO-a je skup definisanih vrijednosti koje su odraz načina na koji poslujemo, naših odnosa i nas samih.

Ove vrijednosti su oličenje standarda kojima se rukovodimo i koji se mogu očekivati u našem odnosu prema klijentima.

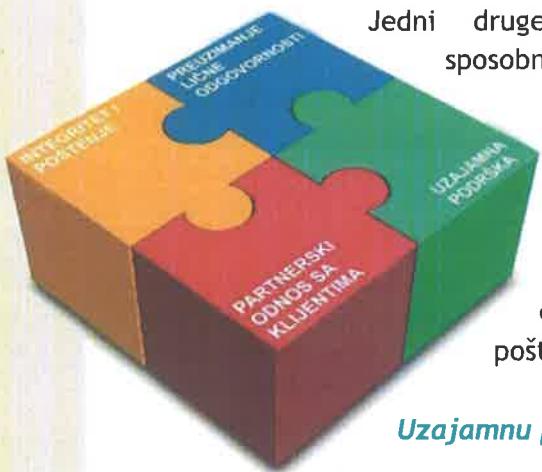
Mi u BDO vjerujemo u:

#### *Integritet i poštenje*

Integritet i poštenje podrazumevaju otvorenost i razborito rasuđivanje, profesionalizam, povjerenje i iskrenost u poslovnim odnosima.

#### *Preuzimanje lične odgovornosti*

Jedni druge smatramo ravnopravnima i priznajemo sposobnosti svakog pojedinca.



#### *Partnerski odnos sa klijentima*

Naš odnos sa klijentima je više od običnog poslovnog odnosa: naš cilj je da razumijemo i ljude, a ne samo njihov posao, i da izgrađujemo dugoročne veze zasnovane na obostranom poštovanju i povjerenju.

#### *Uzajamnu podršku*

Odnosimo se prema klijentima sa uvažavanjem i poštovanjem i imamo visoko razvijene etičke principe u pogledu razmene informacija i uzajamnih konsultacija.

#### **Ono što je važno Vama, važno je i nama**

Jedan od principa BDO mreže, koji nas izdvaja od sličnih kompanija i mreža na tržištu je naša usredsređenost na klijente, naše insistiranje na razumijevanju posebnosti svakog od klijenata sa kojima sarađujemo, naš odgovor na sve njihove prioritete, rokove, kao i naša posvećenost identifikovanju i razumijevanju njihovih potreba.

## DIO 7

### LISTA REFERENTNIH KLIJENATA

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• MTEL, Podgorica;</li> <li>• ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE, Nikšić;</li> <li>• CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM, Podgorica;</li> <li>• PRVA BANKA CRNA GORE, Podgorica;</li> <li>• KOMERCIJALNA BANKA, Podgorica;</li> <li>• LOVĆEN BANKA, Podgorica;</li> <li>• ZAPAD BANKA, Podgorica;</li> <li>• UNIVERSAL CAPITAL BANK, Podgorica;</li> <li>• ADRIATIC BANK, Podgorica;</li> <li>• WIENER STÄDTISCHE, Podgorica;</li> <li>• SWISS OSIGURANJE, Podgorica;</li> <li>• RUDNIK UGLJA, Pljevlja;</li> <li>• 13 JUL - PLANTAŽE, Podgorica;</li> <li>• LUKA BAR, Bar;</li> <li>• HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA, Budva;</li> <li>• SVETI STEFAN HOTELI, Budva;</li> <li>• GORANOVIĆ MI, Nikšić;</li> <li>• POMORSKI SAOBRAĆAJ, Herceg Novi;</li> <li>• PETROL CRNA GORA MNE, Podgorica;</li> <li>• CAPITAL PLAZA, Podgorica;</li> <li>• MAESTRAL HOTELS AND CASINOS, Budva</li> <li>• KALAMPER, Bar;</li> <li>• SPORT VISION, Podgorica;</li> <li>• FOND ZA ZAŠТИTU DEPOZITA CRNE GORE;</li> <li>• MONTENEGROBERZA, Podgorica;</li> <li>• CENTRALNO KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, Podgorica;</li> <li>• CG BROKER-DILER, Podgorica;</li> <li>• ŽELJEZNIČKA INFRASTRUKTURA CRNE GORE, Podgorica;</li> <li>• MONTECARGO, Podgorica;</li> <li>• BARSKA PLOVIDBA, Bar;</li> <li>• MARINA, Bar;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MONTEPUT, Podgorica;</li> <li>• RADIO DIFUZNI CENTAR, Podgorica;</li> <li>• HOTEL CRNA GORA, Podgorica;</li> <li>• UTIP, Podgorica;</li> <li>• ROKŠPED, Podgorica;</li> <li>• MIG, Podgorica;</li> <li>• RADIO I TELEVIZIJA CRNE GORE, Podgorica;</li> <li>• DAILY PRESS, Podgorica;</li> <li>• TELEVIZIJA VIJESTI, Podgorica;</li> <li>• INTEGRATED EE HOLDINGS, Podgorica;</li> <li>• TCP HOTEL OPCO, Podgorica;</li> <li>• PODCAFE F&amp;B, Podgorica;</li> <li>• SAGA, Podgorica;</li> <li>• BWA, Tivat;</li> <li>• CRNOGORSKI OPERATOR TRŽIŠTA ELEKTRIČNE ENERGIJE, Podgorica;</li> <li>• VODOVOD I KANALIZACIJA, Podgorica;</li> <li>• VODOVOD I KANALIZACIJA, Nikšić;</li> <li>• VODOVOD I KANALIZACIJA, Danilovgrad;</li> <li>• GLAVNI GRAD - Podgorica;</li> <li>• OPŠTINA DANILOVGRAD;</li> <li>• OPŠTINA NIKŠIĆ;</li> </ul> <p><i>Finansijski savjetnici Agencije za privatizaciju Republike Srbije sa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BNP PARIBAS, Paris (privatizacije: Kombinat aluminijuma Podgorica, DDOR a.d. Novi Sad, Vršačka pivara, Jagodinska pivara, Beopetrol, Beograd, Jubanka a.d. Beograd, Novosadska banka a.d. Novi Sad i Continental banka a.d. Novi Sad);</li> <li>• HSBC, London (privatizacija 3 fabrike cementa);</li> <li>• RAIFFEISEN BANK, Beč (privatizacija 6 građevinskih i 13 poljoprivrednih preduzeća i Beogradske pekarske industrije).</li> </ul> |
|--|---|

**PRILOG****DOZVOLA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI REVIZIJE****MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE**

Broj: 02-5140/2

Podgorica, 16.05.2011. godine

Na osnovu člana 16a Zakona o računovodstvu i reviziji („Službeni list RCG“ broj 69/05 i „Službeni list CG“ broj 80/08) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“ br. 60/03), Ministarstvo finansija donosi

**RJEŠENJE  
o izdavanju dozvole za obavljanje djelatnosti revizije**

1. Izdaje se dozvola za obavljanje djelatnosti revizije društvu za reviziju „BDO DOO“ matični broj 02828235, Novi grad, 1-2, zgrada Šajo, Podgorica.
2. Dozvola se izdaje za obavljanje djelatnosti revizije, u skladu sa članom 16 st. 1 i 3 Zakona o računovodstvu i reviziji („Službeni list RCG“ br. 69/05 i „Službeni list CG“ 80/08).
3. Društvo „BDO DOO“, za obavljanje djelatnosti revizije upisuje se u Registar društava za reviziju koji vodi Ministarstvo finansija, pod br. 1025.

**O b r a z l o ž e n j e**

Društvo za reviziju „BDO DOO“ podnijelo je aktom broj 02-5140/1 od 13.05.2011. godine Ministarstvu finansija zahtjev za izdavanje dozvole za obavljanje djelatnosti revizije u skladu sa članom 16a Zakona o računovodstvu i reviziji („Službeni list RCG“ broj 69/05 i „Službeni list CG“ broj 80/08) .

U skladu sa članom 15 stav 1 Zakona o računovodstvu i reviziji („Službeni list RCG“ broj 69/05 i „Službeni list CG“ broj 80/08) propisano je da: „Za obavljanje djelatnosti revizije, može se osnovati društvo za reviziju od kojih najmanje dva osnivača moraju biti ovlašćeni revizori koji posjeduju većinu od najmanje dvije trećine glasova u upravljanju društvom.“ Obzirom da je članom 30a ovog zakona propisano da su društva za reviziju dužna da usklade svoje poslovanje sa odredbama ovog zakona, do 1. januara 2012. godine, obavezuje se društvo za reviziju „BDO DOO“ da izvrši usklađivanje svog poslovanja i dostavi potrebnu dokumentaciju Ministarstvu finansija do 31.12.2011. godine.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:**

Ovo rješenje je konačno, i protiv istog se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana dostavljanja.



## NAPOMENA u vezi sa obavezom primjene ZoSPNFT

Kao Obveznici Zakona o sprječavanju pranja novca i finansiranja terorizma Društvo za reviziju BDO d.o.o. prije stupanja u poslovni odnos dužno je da primjeni mjere i radnje u skladu sa članom 8.

**BDO d.o.o. Podgorica**  
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 149  
81000 Podgorica  
Montenegro  
Tel: +382 20 228 449  
Fax: +382 20 228 449  
[www.bdo.co.me](http://www.bdo.co.me)

BDO d.o.o. Podgorica, privredno društvo osnovano u Crnoj Gori, je članica BDO International Limited, kompanije sa ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Velikoj Britaniji i dio je međunarodne BDO mreže firmi članica.

BDO je brand ime za BDO mrežu i za svaku BDO firmu članicu.

BDO d.o.o. Podgorica, a limited liability company incorporated in Montenegro, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member firms.

# IX

## TAČKA DNEVNOG REDA

*Prijedlog Zaključka na zaštiti prava i obaveza iz Ugovora o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“*

„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 (drugo) 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 m<sup>2</sup>, 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 Društvo 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 m<sup>2</sup>, 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 суду 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 суду 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

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
 Broj: 01-328/1  
 Budva, 03.12.2020.godine

*MINISTARSTVO FINANSIJA  
 Direktorat za imovinsko i normativno pravne poslove  
 Stanka Dragojevića broj 2  
 Podgorica*

*n/r Generalnoj direktorici direktorata  
 Milanki Otović*

**PREDMET: Obavještenje**

Poštovani,

Obavještavamo Vas da je Predsjednik Skupštine Opštine Budva zakazao sjednicu Skupštine Opštine Budva za 08.decembar 2020.godine na kojoj će se između ostalog odlučivati o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao:

- dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan površine 2536m<sup>2</sup> upisane u list nepokretnosti broj. 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, a koji dio čini urbanističku parcelu broj 43 DUP-a „Pržno – Kamenovo I“ za dio „Pržno -Podličak“ shodno izvodu iz DUP-a.

Takođe Vas obavještavamo da „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kao privredno društvo koje je u većinskom državnom vlasništvu zvanično nije obavješteno o dnevnom redu i predlogu naprijed navedene odluke, već smo u saznaju posredstvom zvaničnog web sajta Skupštine Opštine Budva.

S obzirom da se radi o imovini Društva u većinskom vlasništvu države Crne Gore obratili smo se Zahtjevom Ministarstvu održivog razvoja i turizma da za potrebe „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, kao vlasniku katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, dostavi Izvod iz Prostornog plana posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) sa tekstualnim tumačenjem za UP broj 43.

Takođe predmetna parcela je predmet Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenog sa „Adriatic properties“ doo Budva na koji je saglasnost dala Skupština Crne Gore.

**Imajući u vidu naprijed navedeno, a uvažavajući činjenicu da se radi o imovini u većinskom državnom vlasništu, dostavljamo Vam predmetnu dokumentaciju na dalji postupak i odlučivanje, odnosno na preuzimanje neophodnih pravnih radnji.**

U prilogu Vam dostavljamo:

- Obavještenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva broj 06-082/20-960/1 od 19.11.2020.godine sa prilozima.
- Akt Predsjednika Opštine Budva broj 01-016/20-2620/4 od 23.11.2020.godine.
- Predlog Odluke o proglašavanju javnog interesa na dijelu katastarske parcele broj 986 ko Sveti Stefan.

S poštovanjem,

Izvršni direktor  
Dr Miško Rađenović



Dostavljeno:

- Ministarstvu finansija
- a/a

Primijeno:

3.12.2020

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	462	/ 29		

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Broj: 01-327/1  
Budva, 03.12.2020.godine

*MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
IV Proleterske brigade broj 19  
Podgorica*

*n/r Državnog sekretara  
g-dina Damira Davidovića*

**PREDMET: Zahtjev za dostavu Izvoda iz Prostornog plana posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) sa tekstualnim tumačenjem**

Poštovani,

Molimo Vas da za potrebe „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kao vlasniku katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan dostavite Izvod iz Prostornog plana posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) sa tekstualnim tumačenjem za UP broj 43.

U prilogu Vam dostavljamo:

- Obavljenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva broj 06-082/20-960/1 od 19.11.2020.godine sa prilozima.
- Akt Predsjednika Opštine Budva broj 01-016/20-2620/4 od 23.11.2020.godine.
- Predlog Odluke o proglašavanju javnog interesa na dijelu katastarske parcele broj 986 ko Sveti Stefan.

S poštovanjem,



Izvršni direktor  
Dr Miško Rađenović

ostavljeno:

- Ministarstvu održivog razvoja i turizma
- a/a

*Društvo sa ograničenom odgovornošću  
«ADRIATIC PROPERTIES» Budva*

"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-334/1

Budva, 10.12.2020.g.

Za «Sveti Stefan hoteli» a.d.

**PREDMET:** *Upozorenje na moguće kršenje ugovorenih odredbi Zakupodavca iz Ugovora o zakupu koji se odnosi na Hotele Sveti Stefan i Miločer, Sveti Stefan, Crna Gora (zavedenim kod Hotelske grupe «Budvanska rivijera» a.d. pod brojem 04/1-311)*

**PODNOŠILAC UPOZORENJA:** *DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ADRIATIC PROPERTIES" – BUDVA, PIB: 02638495, adresa: HOTEL KRALJIČINA PLAŽA MILOČER, SVETI STEFAN, koga zastupa izvršni direktor Goran Bencun*

Poštovani,

Obraćamo Vam se kao pravnim sukcesorima Hotelske grupe «Budvanska rivijera» a.d. od kojih smo obaviješteni da su prava i obaveze iz Ugovora o zakupu koji se odnosi na hotele Sveti Stefan i Miločer, od dana 05.08.2019.godine postali prava i obaveze, odnosno odnos između «Sveti Stefan hoteli» a.d. i «Adriatic properties» d.o.o.

**Dokaz:**

- *Dopis Hotelske grupe «Budvanska rivijera» a.d. broj: 04/1-5738 od 25.09.2019.godine*

Obzirom na prethodno navedeno, ukazujemo da smo po osnovu *Ugovora o zakupu koji se odnosi na hotele Sveti Stefan i Miločer, Sveti Stefan, Crne Gora, zavedenim kod Hotelske grupe «Budvanska rivijera» a.d. pod brojem 04/1-311* (u daljem tekstu: Ugovor o zakupu), postali zakupci zemljišta među kojima je i parcela br. 986 KO Sv. Stefan. U prilog tome ide činjenica da član 1.48.1. Ugovora o zakupu, predviđa da je imovina koja je predmet zakupa detaljnije prikazana na Planu i ovičena crvenom bojom, pa u prilogu dostavljamo navedni Plan koji je potpisani i iz kojeg se vidi da je sporna parcela ovičena crvenom bojom.

**Dokaz:**

- *Kopija Plana sa potpisima na njoj*

Međutim, putem medija smo saznali da je za dan 11.12.2020.godine zakazano održavanje 6.sjednice Skupštine Opštine Budva, na kojoj je jedna od tačaka i «Predlog Odluke o utvrđivanju javnog interesa (Sveti Stefan hoteli AD)», a po našim saznanjima u tom predlogu odluke je obuhvaćena i pomenuta kat.parcela br.986 KO Sv. Stefan, koja je nama data u dugoročni zakup.

(A)

**Stoga, podsjećamo da su članom 23 Ugovora o zakupu predviđene ugovorne obaveze Zakupodavca (a to ste sada Vi), među kojima je nama garantovano pravo na mirno uživanje imovine koja je predmet tog ugovora, kao i Vaše garancije u pogledu opterećenje i ostalog. Osim toga i iz cijelokupnog Ugovora o zakupu prozilazi da se nama jemči pravo da nećemo biti ograničeni u pogledu korišćenja predmetne imovine, osim na načine kako je to navedeno u samom ugovoru, a što ne predstavlja prednje navedeno.**

**Imajući u vidu prethodno navedeno, molimo Vas da preduzmete sve potrebne korake kako bi se spriječilo kršenje Ugovora o zakupu sa Vaše strane, na način što bi eventualno bio proglašen javni interes ili preduzeta bilo koja druga radnja u odnosu na predmetnu parcelu, a kojom radnjom se umanjuju naša ugovorena prava, jer ćemo u suprotnom biti prinuđeni da zaštitu svojih prava ostvarujemo na ugovorom i zakonom predviđene načine, a što bi moglo stvoriti velike troškove i narušiti dobre poslovne odnose i običaje.**

Ujedno ukazujemo i da se u konkretnom slučaju svakako ne bi mogao proglašiti javni interes iz razloga koje ćemo pojasniti u nastavku.

Naime, kat.parcela br.986 KO Sv.Stefan je obuhvaćena sa dva plana i to:

1. Prostorni plan posebne namjene za obalno porduće Crne Gore, "Urbanističko-architektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer Opština Budva"
2. Detaljni urbanistički plan Pržno-Kamenovo I za dio "PRŽNO-PODLIČAK".

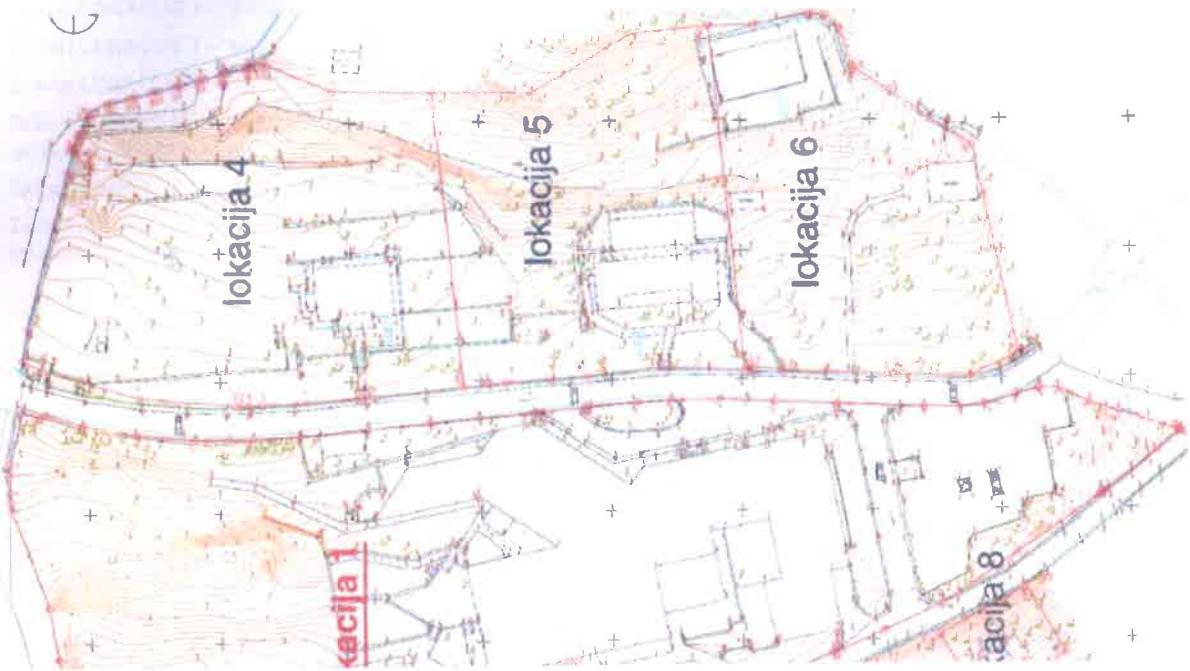
Međutim, Prostorni plan posebne namjene za obalno porduće Crne Gore, "Urbanističko-architektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer Opština Budva" je plan višeg reda u odnosu na Detaljni urbanistički plan Pržno-Kamenovo I za dio "PRŽNO-PODLIČAK".

Nadalje pojašnjavamo da je dio Prostornog plana posebne namjene za obalno porduće Crne Gore i "Urbanističko-architektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer Opština Budva", a to u skladu sa stavom 2 člana 4 **ODLUKE O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE1** ("Službeni list Crne Gore", br. 056/18 od 03.08.2018), kao i u skladu sa sadržinom samog Prostornog plana posebne namjene za obalno porduće Crne Gore, u kom se okviru pravila za sprovođenje plana navodi i da su sastavni dio tog plana usvojena urbanističko-architektonska konkursna rješenja, na osnovu kojih se mogu izdavati UT uslovi, među kojima je

- **Odluka o urbanističko-architektonskom rješenju hotelskog rizorta - Miločer opština Budva - ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30.12.2015, 074/16 od 01.12.2016).**

**Stoga u nastavku ukazujemo na sadržinu Prostornog plana posebne namjene za obalno porduće Crne Gore, "Urbanističko-architektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer Opština Budva".**

Navedenim planom predmetna lokacija i parcela su integralni dio lokacije 4.



Navedena lokacija je planirana za proširenje vile koja se tu nalazi (odsjek iz grafičkog dijela plana)!



(1)	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
(2)	TAČKE URBANISTIČKE PARCELE
(3)	PODRUČJE PPPN Morsko Dobre
(4)	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
(5)	POVRŠINE ZA TURIZAM - VILE
(6)	POVRŠINE ZA TURIZAM - PRUŽANJE USLUGA

GR

## **Isječci iz plana u dijelu koji se odnosi na ovu parcelu i lokaciju**

**Zahvat LOKACIJE 1 – Dio katastarska parcela 970 KO Sv. Stefan;**

**Zahvat LOKACIJE 2 – Katastarska parcela 965 i dio 967 KO Sv. Stefan;**

**Zahvat LOKACIJE 3 – Djelovi katastarskih parcela 966 i 967 KO Sv. Stefan;**

**Zahvat LOKACIJE 4 – Djelovi katastarskih parcela 986 i 987 KO Sv. Stefan i kat.parcela br.985 KO Sv. Stefan;**

**Zahvat LOKACIJE 5 – Djelovi katastarskih parcela 988, 987 i 986 KO Sv. Stefan;**

**Zahvat LOKACIJE 6 – Djelovi katastarskih parcela 989, 988, 991,1898/1,987 i kat.parcela br.990 KO Sv. Stefan;**

### **2) PLANIRANO STANJE**

#### **Planski model namjene površina**

LOKACIJE UP1 su: osnovna namjena je površina za hotel (T1), površine pod zelenilom i slobodne površine. U odnosu na postojeće u novom rješenju hotelski kapaciteti su prošireni i omogućavaju razvoj ekskluzivnog turizma. Dispozicija osnovnih volumena sklopa obezbjeđuje slobodnu površinu u sjeverozapadnom dijelu LOKACIJE 1.

LOKACIJE UP2,UP3,UP4,UP5 i UP6 – osnovna namjena ovih lokacija je: površina za vile, površine pod zelenilom i slobodne površine.

11

#### **Lokacija 2 - Vila 1, Lokacija 3 - Vila 2, Lokacija 4 - Vila 3,**

#### **Lokacija 5 - Vila 4, Lokacija 6 - Vila 5**

Prioritet predloženog rješenja Vila koje se nalaze u neposrednoj blizini hotela "Kraljičina plaža" je rekonstrukcija i proširenje postojećih objekata da bi se obezbedio povećan kapacitet u cilju postizanja većeg kvaliteta i dodatnih sadržaja postojećih usluga, u skladu sa međunarodnim standardima operatera. Oblikovano rešenje komunicira sa rasporedom masa i programa u odnosu na postojeće izgrađene strukture na lokaciji, poštujući načela zaštite graditeljskog naslijeda u odnosu na pejzaž i u odnosu na širi kontekst lokacije, koji čine celinu sa novoprojektovanim hotelom "Kraljičina plaža".

Položaj i orientacija postojećih objekata sa vizurama na bogat fond zelenila, predodredila je funkcionalno rešenje za postizanje maksimalne privatnosti u okviru postojećih ambijentalnih vrednosti, sa ciljem da se ostvari veći komfor, uživanje u pejzažu i kontakt sa prirodom.

Stvorene ambijente u okviru svake vile čini zona za dnevne aktivnosti, prostorija za odmor i relaksaciju, i bašta sa bazenom čija je jedna strana u direktnom kontaktu sa prirodnim zaleđem (brdom, kamenim stenama i zelenilom). Objekti su poluatrijumskog tipa, ali se stiče utisak atrijumskog dvorišta koji nudi svu željenu privatnost, luksuz i relaksaciju. Funkcionalna šema i raspored prostorija omogućavaju korisnicima da se odmaraju nezavisno ili zajedno sa očiglednim prednostima održavanja i agencijskim uslugama kao i mogućnošću izbora sopstvenog kuvara.

Materijalizacija rekonstruisanih i dogradjenih delova objekata je tretirana integralno sa oblikovanjem i predviđena je od lokalnih materijala-kamena u kombinaciji sa drvetom i betonom, odražavajući tako prirodno okruženje rezorta i tradiciju lokalne kulture.

Podzemne etaže Vila su predvidjene za tehničke prostorije i ostave.

Sve Vile imaju omogućen kolski prilaz i parking prostor u okviru pripadajuće parcele.

Imajući u vidu sve navedeno, očigledno je da se u konkretnom slučaju ne može primjenjivati Detaljni urbanistički plan Pržno-Kamenovo I za dio "PRŽNO-  
PODLIČAK", kao i da se samim tim ne može proglašavati javni interes za predmetnu kat.parcelu, ali u svakom slučaju ovim putem podnosimo zahtjev da bez odlaganja u tom postupku preuzmete sve potrebne radnje radi zaštite našeg parava na dugoročni zakup predmetnog zemljišta.

U Budvi, dana 09.12.2020.godine

Za PODNOSILAC UPOZORENJA - DRUŠTVO SA OGRANIČENOM  
ODGOVORNOSTJU "ADRIATIC PROPERTIES" - BUDVA

Goran Bencun, izvršni direktor





**BUDVANSKA  
RIVIJERA**  
HOTELSKA GRUPA

Broj: 04/1- 5738  
Budva, 25.09.2019.godine

D.O.O. "ADRIATIC PROPERTIES"

Bmj. 431/19

Budva, 27.09. 2019 god.

„Adriatic Properties“ d.o.o.

Izvršnom direktoru g-dinu Goranu Bencunu

Poštovani,

Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. je, kao što Vam je poznato, shodno godišnjem Planu privatizacije Vlade Crne Gore i Odluke Skupštine akcionara ovog Društva, sprovedla postupak restrukturiranja, po modelu Odvajanje uz osnivanje novog Društva.

Skupština akcionara na sjednici održanoj 26.06.2019.godine donijela je Odluku o odvajajući uz osnivanje novog Društva, pod nazivom „Sveti Stefan hoteli“ a.d.

Nakon toga, uslijedio je postupak registracije novog Društva i upis prenijete imovine tom društvu, kod nadležne Uprave za nekretnine.

„Sveti Stefan hoteli“ a.d. je upisan u Centralni registar privrednih subjekata dana 05.08.2019.godine, a imovina uknjižena na novo društvo rješenjem Uprave za nekretnine PJ Budva, dana 26.08.2019.godine.

Shodno naprijed navedenom, prava i obaveze iz Ugovora o zakupu koji se odnosi na hotele Sveti Stefan i Miločer, u budućnosti, odnosno od dana registracije novog Društva, postaju prava i obaveze, odnosno odnos između „Sveti Stefan hoteli“ a.d. i „Adriatic properties“ d.o.o.

Zahvaljujemo na uspješnoj saradnji..

S poštovanjem,







„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Broj: 01-335/1  
Budva, 10.12.2020.godine

## SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

Primljen: 10.12.2020

Org. jed.	Jed. kl. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
10-082120-102871				

OPŠTINA BUDVA  
SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
Predsjedniku Skupštine  
g-dinu Krstu Radoviću

### PREDMET: Dopis

Poštovani g-dine Radoviću,

U prilogu Vam dostavljamo Upozorenje na moguće kršenje ugovornih odredbi Zakupodavca iz Ugovora o zakupu koji se odnosi na hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“ ( zavedenim kod Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ a.d. Budva pod brojem 04/1-311), koje je dostavljeno „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva od strane „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva dana 10.12.2020.godine i zavedeno pod brojem 04-334/1.

S poštovanjem,

Izvršni direktor  
Dr Misko Rađenović



Dostavljeno:

- Skupštini Opštine Budva
- a/a

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Broj: 01-336/1  
Budva, 10.12.2020.godine

CEDRA GUMA

OPŠTINA BUDVA  
BUDVA

Primjeno:	10.12.2020		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	01-082/20-	2947/1	

OPŠTINA BUDVA  
PREDSJEDNIKU OPŠTINE  
g-dinu Marku Careviću

**PREDMET: Dopis**

Poštovani g-dine Careviću,

U prilogu Vam dostavljamo Upozorenje na moguće kršenje ugovornih odredbi Zakupodavca iz Ugovora o zakupu koji se odnosi na hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“ ( zavedenim kod Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ a.d. Budva pod brojem 04/1-311), koje je dostavljeno „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva od strane „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva dana 10.12.2020.godine i zavedeno pod brojem 04-334/1.

S poštovanjem,

Izvršni direktor  
Dr Miško Rađenović



Dostavljeno:  
- Opštini Budva  
- a/a



Broj: 01-339/1  
Budva, 14.12.2020.godine

**MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA**  
*Ministru*  
*G-dinu Jakovu Milatoviću*

**PREDMET: DOPIS**

Poštovani gospodine Milatoviću,

Predsjednik Skupštine Opštine Budva zakazao je šestu sjednicu Skupštine Opštine Budva na kojoj će se između ostalog odlučivati o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao:

- dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan površine 2536m<sup>2</sup> upisane u list nepokretnosti broj. 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, a koji dio čini urbanističku parcelu broj 43 DUP-a „Pržno – Kamenovo I“ za dio „Pržno -Podličak“ shodno izvodu iz DUP-a.

„Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kao privredno društvo koje je u većinskom državnom vlasništvu zvanično nije obavješteno o dnevnom redu i predlogu naprijed navedene odluke, već je Društvo u saznaju o istoj posredstvom zvaničnog web sajta Skupštine Opštine Budva.

S obzirom da se radi o imovini Društva u većinskom vlasništvu države Crne Gore Društvo se obratilo Zahtjevom broj 01-327/1 od 03.12.2020.godine Ministarstvu održivog razvoja i turizma da za potrebe „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, kao vlasniku katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, dostavi Izvod iz Prostornog plana posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) sa tekstualnim tumačenjem za UP broj 43.

Takođe Društvo je dostavilo i obavještenje broj 01-328/1 od 03.12.2020.godine Ministarstvu finansija i ukazalo da je predmetna parcela predmet Ugovora o dugoročnom zakupu zaključenog sa „Adriatic properties“ doo Budva na koji je saglasnost dala Skupština Crne Gore.



Društvo je o naprijed navedenim saznanjima, kao i preduzetim aktivnostima blagovremeno obavjestilo višegodišnjeg zakupca „Adriatic Properties“ doo Budva dopisom broj 01-333/1 od 10.12.2020.godine.

Nakon dostavljenog Upozorenja o mogućim razlozima za raskid Ugovora od strane „Adriatic Properties“ Budva broj 01-334/1 od 10.12.2020.godine isto je dopisom broj 01-335/1 od 10.12.2020.godine dostavljeno Predsjedniku Skupštine Opštine Budva, kao dopisom broj 01-336/1 od 10.12.2020.godine Predsjedniku Opštine Budva.

**Obavještavamo Vas da je članom 23, 23.1 i 33.2 Ugovora o zakupu precizirano da je garant Ugovora Ministarstvo turizma kao tadašnji potpisnik Ugovora.**

Katastrska parcela broj 986 KO Sveti Stefan nalazi se u obuhvatu lokalnog planskog dokumenta DUP Pržno – Kamenovo I za dio „Pržno Podličak“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi broj 11/09). Dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan formira UP 43 čija je namjena prema navedenim planskim dokumentima zelene površine i parkiranje, a jedan manji dio ulazi u trasu planske saobraćajnice po DUP-u „Pržno – Podličak“, koja se nalazi između UP43 sa jedne strane i UP45 I UP229 sa druge strane.

Istovremeno, katastarska parcela broj 986 KO Sveti Stefan nalazi se u obuhvatu usvojenog urbanističko – arhitektonskog konkursnog rješenja – Odluka o urbanističko arhitektonskom rješenju hotelskog rizorta – Miločer opština Budva („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16), koji je sastavni dio Prostornog plana posebne namjene obalnog područja („Službeni list Crne Gore“ br. 56/18), na osnovu kojeg se mogu zdavati UTU (tekstualni dio PPPNOP, Poglavlje 36 – pravila za sprovođenje plana na strani 299).

**Imajući u vidu da su trenutno na snazi dva planska dokumenta koja daju potpuno suprotna planska rješenja ( kat.parcela 986 KO Sveti Stefan) posebno je bitno za donošenje ove Odluke naglasiti i činjenice da:**

- je navedena katastarska parcela sastavni je dio UP 4 čija je planirana namjena T3 – površina za turizam vile ( predviđena je rekonstrukcija i izgradnja turističke vile spratnosti Su + P + 1).
- je predmetna katastrska parcela br 986 KO Sveti Stefan je u vlasništvu 1/1 akcionarskog društva „Sveti Stefan hoteli“ Budva koje je u većinskom vlasništvu države Crne Gore i to sa procentom od 58,7% akcija.
- 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 Skupština Crne Gore.

- da „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva kao savjesan zakupodavac mora postupati u skladu sa Zakonom i štititi svoju imovinu, posebno imajući u vidu obavezujuće odredbe Ugovora o dugoročnom zakupu.
- da namjena iz plana nižeg reda mora biti u skladu sa namjenom iz plana višeg reda - Prostornim planom posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18).
- **da bi Odluka o proglašavanju javnog interesa bila zakonita, namjena mora biti u skladu sa planom višeg reda - Prostornim planom posebne namjene obalnog područja ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), a sa druge strane činjenica da je država većinski vlasnik Društva koje je vlasnik predmetne imovine, nije moguće proglašiti javni interes i sprovesti postupak eksproprijacije bez prethodne saglasnosti Ministarstva finansija.**
- da je osnovno načelo tj. princip Zakona o planiranju prostora jeste da plan višeg reda ima prioritet jer je strateški plan,

#### **U prilogu Vam dostavljamo:**

- Upozorenje na moguće kršenje ugovornih odredbi Zakupodavca iz Ugovora o zakupu koji se odnosi na hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“, koje je dostavljeno „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva od strane „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva dana 10.12.2020.godine i zavedeno pod brojem 04-334/1.
- Obavještenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva broj 06-082/20-960/1 od 19.11.2020.godine sa prilozima.
- Akt Predsjednika Opštine Budva broj 01-016/20-2620/4 od 23.11.2020.godine.
- Predlog Odluke o proglašavanju javnog interesa na dijelu katastarske parcele broj 986 ko Sveti Stefan.

Stojimo Vam na raspolaganju za sva dodatna pojašnjenja i molimo Vas za zajednički sastanak.

Kontakt: e mail adresi: [svetistefanhoteli.miskor@gmail.com](mailto:svetistefanhoteli.miskor@gmail.com)

Izvršni direktor Miško Rađenović  
Kontakt tel 067 322 411

S poštovanjem,

Izvršni direktor  
Dr Miško Rađenović  


"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-351/2

Budva, 21.12.2020. g.

Logo partnerstva GT Greenberg Traurig

Greenberg Traurig, LLP  
(partnerstvo s ograničenom odgovornošću)

The Shard, Level 8 | 32 London Bridge Street  
London SE1 9SG, Ujedinjeno Kraljevstvo  
DX 144373 SOUTHWARK 4  
Telefon: + 44 (0) 203 349 8700  
Telefaks: + 44 (0) 207 900 3632

Mohammed J. Khamisa

Direktni telefon: + 44 (0) 203 349 8700

Telefaks: + 44 (0) 207 900 3632

E-mail: [khamisam@gtlaw.com](mailto:khamisam@gtlaw.com)

17.12.2020. g.

Poslato preporučenom poštom sa dostavnicom i elektronskom poštom

Upućeno Mišku Radenoviću (izvršnom direktoru) i Milanu Vučiniću (predsjedniku)  
društva Sveti Stefan Hoteli AD  
85310 Budva  
Trg Slobode 2  
Crna Gora

E-mail: [svetistefanhoteli.miskor@gmail.com](mailto:svetistefanhoteli.miskor@gmail.com)  
[svetistefanhoteli.milanv@gmail.com](mailto:svetistefanhoteli.milanv@gmail.com)

Poštovana gospodo,

#### Ugovor o zakupu Hotelâ Sveti Stefan i Miločer, Sveti Stefan, Crna Gora

Postupamo po nalogu kompanije Adriatic Properties D.O.O, Budva, (u daljem tekstu „kompanija Adriatic Properties“), zakupac na osnovu zakupa Hotelâ Sveti Stefan i Miločer, Crna Gora, registrovanog u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ (u daljem tekstu „Hotelska grupa“), pod brojem 04 / 1-311 (u daljem tekstu „Ugovor o zakupu“) od 31. 01. 2007. g. sa dopunama i izmjenama i prenosom (uključujući i prenos prava i obaveza Hotelske grupe na Sveti Stefan Hoteli AD u skladu sa ugovorom o prenosu od 05. 08. 2019. g.) kao i sa aneksima/ dodacima tom ugovoru.

Poslali smo kopiju ovog pisma Ministarstvu za ekonomski razvoj, Garantu Zakupodavca po Ugovoru o zakupu, pošto će i Garant Zakupodavca biti odgovoran za bilo kakvu štetu nastalu kršenjem odredbi Ugovora o zakupu navedenih niže. Takođe smo poslali primjerak ovog pisma i Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Pišemo dalje na osnovu pisma koje je poslao naš klijent, kompanija Adriatic Properties, Opštini Budva (u kom je naznačeno da je upućeno predsjedniku opštine Budve, Marku Careviću i predsjedniku Skupštine Opštine Budva, Krstu Radoviću) (u daljem tekstu „Pismo od 09. 12.“), kao i na osnovu vašeg pisma našem klijentu (u daljem tekstu „Pismo od 11. 12.“, a zajedno sa Pismom od 09. 12. zajednički „Pisma“) (Engleski prevodi Pisama su priloženi kao dodatak ovom pismu).

Zaključili smo na osnovu Pisama da je 11. 12. 2020. g. održana Sjednica Skupštine Opštine Budva na kojoj je vođena rasprava u vezi sa „javnim interesom“ za eksproprijaciju posjeda upisanog u katastarski plan na sljedeći način (u daljem tekstu „Parcela“):



- Dio katastarske parcele br. 986 KO Sveti Stefan, površine 2536 m<sup>2</sup>, upisan u vlasnički list br. 1250 KO Sveti Stefan, u kojem je društvo SVETI STEFAN HOTELI AD nosilac vlasničkih prava a ovaj dio predstavlja urbanističku parcelu br. 43 detaljnog urbanističkog plana „Pržno - Kamenovo 1“ za područje „Pržno - Podličak“ prema izvodu iz DUP-a (detaljnog urbanističkog plana).

Ovo nije finansijska nego pravna prepiska. Ni ovo niti bilo koji drugi vid komunikacije koji potiče iz ove firme nije vršen sa tom namjerom, niti se treba tumačiti kao poziv ili podsticaj bilo kojem lice da se uključi u bilo kakve investitorske aktivnosti.

Greenberg Traurig, LLP je partnerstvo sa ograničenom odgovornošću registrovano u Engleskoj i Velsu pod brojem OC346053 i regulisano SRA (Regulatornim tijelom pravnih zastupnika - prim. prev.). Izraz dloničar se koristi da se označi član partnersta sa ograničenom odgovornošću. Spisak članova može se provjeriti na gore navedenoj adresi.

[www.gtlaw.com](http://www.gtlaw.com)

17. 12. 2020. g.

Strana 2

Štaviše, zaključili smo da se 15. 12. 2020. g. na sjednici Skupštine Opštine Budva glasalo za otpočinjanje procedure „javnog interesa“ za eksproprijaciju Parcele.

Primjećujemo da ste u Pismu od 11. 12. potvrđili sljedeće: (i) da niste imali ranijih saznanja koja se tiču problema o kojima se raspravljalo na sjednici Skupštine Opštine Budva 11. 12. 2020. g; (ii) da Parcija čini dio zakupljene površine koji podliježe Ugovoru o Zakupu (i da je taj ugovor potvrdila Skupština Crne Gore); i (iii) da ako Skupština Opštine Budva usvoji odluku o započinjanju eksproprijacije Parcele u „javnom interesu“, onda ćete započeti sudski postupak kako biste zaštitili svoja prava i interes. Pismo od 11. 12. tvrdi da nema bilo kakve krivice, kao što je i ne može biti, od strane kompanije Adriatic Properties, niti njenog garanta na osnovu odredbi Ugovora o zakupu.

Pišemo vam kako bismo vas upoznali sa činjenicom, koju izgleda da ste prihvatili u Pismu od 11. 12. a to je da će bilo kakvo ostvarivanje takozvanog „javnog interesa“ u konfiskovanju Parcele predstavljati kršenje odredbi Ugovora o zakupu, pošto je Parcija obuhvaćena Ugovorom o zakupu i na taj način kompanija Adriatic Properties je dugoročni zakupac Parcele.

Kao zakupodavac vi ste dužni da u skladu sa odredbama Ugovora o zakupu omogućite da se nepokretnost, uključujući i Parciju, predala u posjed našem klijentu. Pošto nema nikakvih neizvršenih ugovornih obaveza ili kršenja odredbi, dio Nepokretnosti koji je predat u posjed Zakupcu ne može biti prosto konfiskovan. Parcija takođe čini i sastavni dio Urbanističko-arhitektonskog rješenja za hotelski rizort Miločer. Pošto je to tako, vi ste dužni pod ugovornom obavezom da osigurate da se eksproprijacija u „javnom interesu“ poništi.

U svakom slučaju, naš klijent nije dobio nikakvu informaciju (uprkos činjenici da naš klijent ne krši nijednu odredbu Ugovora o zakupu) o sljedećem: (i) o bilo kakvom sporu, što je potrebno učiniti po odredbama Ugovora o zakupu; (ii) o bilo kakvoj tužbi radi eksproprijacije Parcele; (iii) o bilo kakvom sporu u vezi sa tim; ili (iv) o bilo kakvom drugom obaveštenju po odredbama Ugovora o zakupu. Bilo kakvo ometanje prava našeg klijenta na uživanje i upotrebu zemljišta takođe će značiti kršenje odredbi i uslova ugovora o zakupu. Pored gore pomenutog kršenja odredbi ugovora koje smo naveli, ukoliko Zakupodavac bude konfiskovao Parciju, prekršiće (pored ostalih) i sljedeće odredbe Zakupa:

a. „Dio pet: Obaveze Zakupodavca:



*Obaveze Zakupodavca prema Zakupcu:*

23.1: *Mirno uživanje: da će od Dana stupanja ugovora na snagu dozvoliti Zakupcu da mirno i neometano posjeduje i uživa u Nepokretnosti bez bilo kakvog prekidanja ili uznemiravanja od strane Zakupodavca ili bilo kojeg lica koje traži pravni interes u ime Zakupodavca ili kao njegov povjerenik ili bilo kojeg trećeg lica koje traži pravni interes za bilo koji dio Nepokretnosti.“ i*

*b. „Dio jedanaest: Arbitraža i sudska nadležnost*

*Sporovi:*

36. *Bilo kakav spor (u daljem tekstu „Spor“) između bilo kojih ugovornih strana proistekao iz ovog Zakupa ili u vezi sa njim mora se rješavati u skladu sa DIJELOM JEDANAEST ovog Zakupa.*

*Obavještenje o Sporu*

37. *Smatraće se da je nastao spor nakon što jedna ugovorna strana uruči drugim ugovornim stranama obavještenje (u daljem tekstu „Obavještenje o Sporu“) u kojem se navodi da je nastao Spor i daje kratak opis i rezime traženog pravnog lijeka.*

*Pregovori*

38. *Ugovorne strane moraju u prvom redu pokušati da riješe bilo kakav spor na miran način sporazumom u roku od 30 (trideset) dana od uručenja Obavještenja o Sporu.“*

Greenberg Traurig, LLP

[www.gtlaw.com](http://www.gtlaw.com)

17. 12. 2020. g.

Strana 3

U svakom slučaju, primjećujemo da, u skladu sa odredbama Dijela Šest; Razne odredbe, tačka 26 Obavještenja, bilo kakvo obavještenje jedne ugovorne strane drugoj na osnovu odredbi Ugovora o zakupu mora biti u pismenoj formi i pravovremeno uručeno u skladu sa mjerodavnim pravom.

Kao što i vi prihvivate, rasprave u vezi sa navodnim „javnim interesom“ će očigledno uticati na mirno uživanje nepokretnosti našeg klijenta i bilo kakvo drugo miješanje u uživanje nepokretnosti koja je predata u zakup našem klijentu u skladu sa Ugovorom o zakupu, uključujući i Parcelu, predstavljajuće takođe dodatno kršenje vaših Obaveza zakupodavca.

Prema tome, zahtijevamo da nam do 04. 01. 2021. g. pružite uvjерavanje da ćete u potpunosti poštovati sve vaše obaveze iz Ugovora o zakupu, uključujući i to da osigurate da nema miješanja u klijentovo korištenje parcele i da se neće nastaviti sa eksproprijacijom u „javnom interesu“ (uključujući da ne bi bilo kakvih nedoumica i započinjanje hitnog sudskega postupka i sudske naloga protiv Skupštine Opštine Budva kako bi se spriječilo da se desi „eksproprijacija u „javnom interesu“). U međuvremenu sva prava našeg klijenta ostaju izričito sačuvana, uključujući i pravo da dâ Obavještenje o Sporu i, ukoliko se pokaže da je neophodno, da započne postupak arbitraže u skladu sa pravilima LCIA (Londonskog suda za međunarodnu arbitražu -prim. prev.) radi nadoknade značajne štete i gubitaka koje će pretrpjeti naš klijent.



S poštovanjem

**Greenberg Traurig, LLP**  
(potpisano)

Prilozi

Kopija upućena Jakovu Milatoviću, Ministarstvo za ekonomski razvoj, Rimski trg broj 46, 81000 Podgorica, Crna Gora (E-mail: [kabinetmer@mek.gov.me](mailto:kabinetmer@mek.gov.me))

upućena Ratku Mitroviću, Ministarstvo Ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, IV proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora (E-mail: [pr@mrt.gov.me](mailto:pr@mrt.gov.me) i [pr@mepg.gov.me](mailto:pr@mepg.gov.me))

**Greenberg Traurig, LLP**

[www.gtlaw.com](http://www.gtlaw.com)

**TUMAČ - INTERPRETER/TRANSLATOR  
Branislav Pantović**

za engleski jezik, postavljena u Crnoj Guri, Rješenjem ministra pravde Crne Gore, broj: 03-745-1430/17-1 od 28. aprila 2017. godine, na vrijeme od pet godina, potvrđuje da je ovaj prevod vjeran originalu.

for the English language, appointed in Montenegro by the Decision of the Minister of Justice of Montenegro, number: 03-745-1430/17-1 of 28 April 2017, for the period of five years, hereby certifies that this translation is true to the original.

Troškovi prevoda lanose (Translation fee) \_\_\_\_\_ €.

Budva, dana (date) 20.12.2020.

Potpis (Signature)



Crna Gora  
SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
-Služba Skupštine-  
Broj: 101-082/20-1091/2  
Budva, 23. decembar 2020. godine

"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-399/1  
Budva, 24.12.2020. g.

**SVETI STEFAN AD HOTELI**  
**Izvršni direktor dr Miško Rađenović**

Poštovani,

U prilogu dopisa Vam, shodno zahtjevu protokolisanom u Službi Skupštine pod brojem 101-082/20-1091/1 od 17.12.2020.godine dostavljamo Vam Odluku o utvrđivanju javnog interesa broj 10- 040/20-1067/1 od 15. decembra 2020. godine

S poštovanjem,



"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-394/2  
Budva, 24.12.2020. g.

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 2, a u vezi sa članom 28 stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 02/18, 34/19 i 38/20), članom 1 stav 1 alineja 5 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11) i članom 7 stav 1 Zakona o eksproprijaciji ("Službeni list CG", br. 21/08, 30/17 i 75/18) Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj 15. decembra 2020. godine, donijela je

**ODLUKU  
o utvrđivanju javnog interesa**

**Član 1.**

Utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji, označene kao: dio katastarske parcele br. 986 KO Sveti Stefan površine 2536 m<sup>2</sup> koji će biti određen elaboratom parcelacije, urađenom od strane ovlašćene geodetske organizacije u skladu sa važeći planskim dokumentom upisane u list nepokretnosti br. 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine "Sveti Stefan hoteli" AD, a koji dio čini urbanističku parcelu br. 43 DUP -a "Pržno – Kamenovo I" za dio "Pržno – Podličak" shodno izvodu iz DUP-a.

**Član 2.**

Korisnik eksproprijacije je Opština Budva.

**Član 3.**

Zadužuju se predsjednik Opštine i nadležni organi lokalne uprave da preduzmu sve neophodne radnje i sačine elaborat parcelacije u vezi sa planskim dokumentom, a sve u cilju realizacije ove Odluke o utvrđivanju javnog interesa.

**Član 4.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljanja u "Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi".

**Broj: 10- 040/20-1067/1  
Budva, 15. decembar 2020. godine**



„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Broj: 02-353/1  
Budva, 21.12.2020.godine

Na osnovu člana 39. i 45. Statuta društva „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva, Odbor direktora, na IV (četvrtoj) elektronskoj sjednici drugog saziva održanoj 21.12.2020.godine, donosi

### ODLUKU

o pokretanju sudskog postupka protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa i davanju ovlašćenja izvršnom direktoru Društva za angažovanje advokatske kancelarije za vođenje sudskog postupka

1. Daje se saglasnost za pokretanje sudskog postupka radi zaštite prava i na pravu zasnovanih interesa Društva protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa na katastarskoj parceli broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine društva „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, a koja je usvojena na sjednici Skupštine Opštine Budva održanoj dana 15.12.2020.godine.
2. Daje se saglasnost izvršnom direktoru Društva da ovlasti advokatsku kancelariju za podnošenje tužbe i vođenje sudskog postupka do njegovog pravosnažnog okončanja.
3. Obavezuje se izvršni direktor Društva da obavijesti Odbor direktora o angažovanoj advokatskoj kancelariji kao i sprovedenim radnjama u toku sudskog postupka.
4. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

### Obrazloženje

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 2536m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broja 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 konstatujes 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.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno odlučeno je kao u dispozitivu Odluke.





Broj:01-367/1  
Budva, 23.12.2020.godine

**MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA**  
*Ministru*  
**G-dinu Jakovu Milatoviću**

**PREDMET: DOPIS**

Poštovani gospodine Milatoviću,

Obavještavamo Vas da je od strane GT Greenberg Traurig iz Londona u ime „Adriatic Propertiesa“ d.o.o. Budva dostavljeno upozorenje u vezi Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Vila Miločer“ koje je zavedeno pod brojem 04-351/1 od 18.12.2020.godine i prevedeno od strane sudskega tumača za engleski jezik.

Odbor direktora „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva donio je Odluku broj 02-353/1 od 21.12.2020.godine o pokretanju sudskega postupka protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa i davanju ovlašćenja izvršnom direktoru Društva za angažovanje advokatske kancelarije za vođenje sudskega postupka.

Takođe Vas obavještavamo da je Izvršni direktor Društva oponomočio advokatsku kancelariju „Antunović – Milošević“ iz Podgorice – advokata Milovana Miloševića da u ime „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva u zakonskom roku podnese nadležnom sudu tužbu protiv Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa broj 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.godine.

U prilogu Vam dostavljamo:

- Dopis – upozorenje od strane GT Greenberg Traurig iz Londona broj 04-351 od 18.12.2020.godine, sa prevodom broj 04-351/2 od 21.12.2020.godine;
- Punomoće advokatu Milovanu Miloševiću iz Podgorice broj 01-360/1 od 22.12.2020.godine;
- Odluku Odbora direktora broj 02-353/1 od 21.12.2020.godine;
- Odluku o utvrđivanju javnog interesa broj 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.godine koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 43/2020 od 18.12.2020.godine.

S poštovanjem,





ADVOKATSKA KANCELARIJA  
**ANTUNOVIĆ & MILOŠEVIĆ**

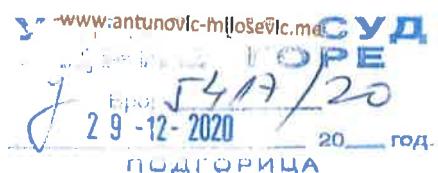
Vasa Raičkovića 2A  
Podgorica Crna Gora

M: +382 67 242 999  
E: jelena@antunovic-milosevic.me

"OZANA" Biznis klub.  
Obala bb, Porto Montenegro  
Tivat, Crna Gora

M: +382 69 193 022  
E: milovan@antunovic-milosevic.me

## UPRAVNI SUD CRNE GORE



**PODGORICA**

**TUŽILAC:** Sveti Stefan Hoteli AD Budva, Žrtava Fašizma bb - zgrada Akademije Znanja, 3. Sprat/D6, PIB 03275108, koga zastupa punomoćnik Milošević Milovan, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju.

**TUŽENI:** Skupština Opštine Budva, Trg Sunca br. 3, Budva.

### T U Ž B A

Radi poništaja Odluke SO Budva broj 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.g.

Tužena je Odlukom broj 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.g. utvrdila javni interes za eksproprijaciju dijela nepokretnosti knjižene kao k.p. 986 KO Sveti Stefan, ukupne površine 2536m<sup>2</sup>, vlasništvo tužioca, a što čini UP br. 43 DUP-a "Pržno-Kamenovo I" za dio "Pržno-Podličak".

Dakle, tužena pobijanu Odluku zasniva na Detaljnem urbanističkom planu koji je prestao da važi, a svakako je u dijelu koji se odnosi na prostor zahvaćen k.p. 986 stavljen van snage odredbama Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore" broj 56/18) – dalje: PUP, na osnovu urbanističko-arkitektonskog rješenja hotelskog rizorta - Miločer, opština Budva (Odluka o urbanističko-arkitektonskom rješenju hotelskog rizorta - Miločer opština Budva) – ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30.12.2015, 074/16 od 01.12.2016).

Naime, PUP je donesen u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji prostora i uređenju objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 51 od 22. avgusta 2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) – dalje: Zakona. Odredbom člana 21 Zakona određeno je:

„Prostorni plan posebne namjene izrađuje se i donosi za teritoriju ili djelove teritorije jedne ili više lokalnih samouprava sa zajedničkim prirodnim, regionalnim ili drugim obilježjima koji su od posebnog značaja za Crnu Goru i koji zahtijevaju poseban režim uređenja i korišćenja (nacionalni park, obalno područje, morsko dobro, prirodni rezervat, rekreaciono-turističko područje, kulturno-istorijsko područje, eksploatacionalno polje na kome se vrši površinsko iskorišćavanje mineralnih sirovina i sl.).“.

Zakonom je nadalje regulisano donošenje i primjena lokalnih planskih dokumenata, u koje spada i detaljni urbanistički plan. Dakle, plan posebne

namjene je plan većeg reda i može obuhvatati teritorije više jedinica lokalne samouprave.

Prednje navedeno dovoljno govori o prioritetu primjene PUP u odnosu na DUP. Dodatno, sama činjenica da je PUP-om iz 2018. g. (koji ima zakonsku snagu) obuhvaćena i površina tretirana DUP-om iz 2006. g. (koji je po svojoj prirodi opštinski propis) ide u prilog tvrdnji da su (sve i da DUP na koji se tužena poziva u pobijanoj Odluci na snazi, a nije) stavljene van snage odredbe DUP-a tretirane odredbama PUP-a, a među kojima je i pitanje uređenja prostora zahvaćenog k.p. 986 KO Sveti Stefan.

DOKAZ:

- Uvid u PUP i DUP koji pribaviti službenim putem;
- Vještačenje po vještaku geodetske struke, sa zadatkom identifikacije i preklapanja k.p. 986 KO Sveti Stefan sa DUP-om i PUP-om;

Kako je pobijana Odluka zasnovana na odredbama planskog dokumenta koji nije u primjeni (DUP-a "Pržno-Kamenovo I" za dio "Pržno-Podličak") i koji se ne može primijeniti shodno odredbama važećeg PUP-a, ista je nezakonita i navedeni bi trebalo predstavljati dovoljan razlog za usvajanje tužbenog zahtjeva.

No, sve i da je usaglašena sa planskim dokumentima, predmetna Odluka je nezakonita jer je usmjerena protiv opštег javnog interesa. Naime, tužilac ima zaključen ugovor o dugoročnom zakupu broj 04/1-311, koji ugovor je zaključen 31.07.2007. g., a Aneksom I istog je ugovoren period zakupa od 42 godine. Zakup obuhvata, pored hotela Sveti Stefan i Kraljičina plaža i predmetnu k.p. 986 KO Sveti Stefan. Ugovor je, između ostalog zaključila i Vlada Crne Gore i garantovala za dobro izvršenje istog, na koji je saglasnost dala Skupština Crne Gore.

Eksproprijacijom predmetne parcele bila bi dovedena u pitanje i održivost navedenog ugovora, pa bi tužilac koji je u većinskom vlasništvu Vlade Crne Gore, ali i sama Država Crna Gora bila izložena potencijalno veoma opasnim tužbama za raskid zakupa i naknadu štete, što bi proizvelo znatno veće posledice po opšti interes od bilo kakvih benefita koji se mogu ostvariti eksproprijacijom malog dijela zakupljene imovine. Prednje naočito ako se ima u vidu da je deklarisani javni interes tužene izgradnja javnog parkinga na predmetnoj lokaciji, za šta sigurno postoji veliki broj drugih lokacija koje nijesu opterećene dugoročnim zakupom, niti u zoni koje zakon, samim tim što su obuhvaćene PUP-om, prepoznaje kao teritorije zahvaćene „zajedničkim prirodnim, regionalnim ili drugim obilježjima koji su od posebnog značaja za Crnu Goru i koji zahtijevaju poseban režim uređenja i korišćenja”.

Zakupac Adriatic Properties doo je već uputio pismo tužiocu, kojim se ukazuje na obavezu poštovanja ugovornih odredaba i postojanje razloga za pokretanje arbitražnog postupka pred ugovorenim arbitražnim sudom, ukoliko se izvrši predmetna eksproprijacija.

**DOKAZ:**

- Uvid u ugovor o zakupu zaključen sa Adriatic Properties doo;
- Uvid u dopis od Greenberg Traurig LLP od 17.12.2020. g.;

Na kraju, sve i da je deklarisani opšti interes izgradnja turističkih kapaciteta u skladu sa PUP-om, a ne javni parking na jednom od najljepših kutaka na Mediteranu, tužena nije smjela staviti lokalni interes jedne mjesne zajednice iznad javnog interesa Države Crne Gore koji se ogleda u pravima iz zaključenog ugovora o zakupu i obaveze poštovanja ugovorenih obaveza.

Imajući u vidu istaknuto, tužilac

**P R E D L A Ž E**

Da Upravni sud Crne Gore pozove tužioca na raspravu i nakon održane rasprave usvoji tužbeni zahtjev i poništi kao nezakonitu Odluku broj 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.g., a tuženu obaveže da tužiocu plati troškove postupka, uvećano za PDV.

**Podgorica, 29.12.2020.godine**

Za tužioca - punomoćnik  
**Advokat Milovan Milošević**



„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.  
Broj: 01-410/1  
Budva, 29.12.2020.godine

**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

**PREDMET: Zahtjev za dostavu Izvoda iz DUP-a „Pržno – Kamenovo I“ za dio „Pržno -Podličak“**

Poštovani,

Molimo Vas da za potrebe „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kao vlasniku katastarskih parcela broj 985,986 i 987 KO Sveti Stefan dostavite Izvod iz DUP-a „Pržno – Kamenovo I“ za dio „Pržno -Podličak“ ( katastarske parcele 985,986 i 987 KO Sveti Stefan upisana u list nepokretnosti broj. 1250 KO Sveti Stefan, čiji je nosilac prava svojine „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, a koji dio čini urbanističku parcelu broj 43) sa kordinatama.

S poštovanjem,

Izvršni direktor  
Dr Miško Rađenović





**Broj:01-3/1  
Budva, 12.01.2021.godine**

„ADRIATIC PROPERTIES“ DOO BUDVA  
Izvršnom direktoru  
g-dinu Goranu Bencunu

**PREDMET: OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Obavještavamo Vas da je „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo 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:

- Tužba br. U 5417/2020 od 29.12.2020.godine.

S poštovanjem,

Izvršni direktor  
**Dr Miško Rađehović**  
  
"SVETI STEFAN HOTEL"





Broj:01-5/1  
Budva, 12.01.2021.godine

**MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA**

**DRŽAVNOJ SEKRETARKI ZA TURIZAM**  
**G-dii Ivani Đurović**

**PREDMET: OBAVJEŠTENJE**

Poštovana,

Obavještavamo Vas da je „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo 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.

U prilogu Vam dostavljamo:

- Tužbu br. U 5417/2020 od 29.12.2020.godine;
- Dopis broj 01-367/1 od 23.12.2020.godine;
- Dopis broj 01-339/1 od 14.12.2020.godine;
- Dopis – upozorenje od strane GT Greenberg Traurig iz Londona broj 04-351 od 18.12.2020.godine, sa prevodom broj 04-351/2 od 21.12.2020.godine.

S poštovanjem,



Administration des postes d'origine		AVIS de réception/de l'avarson/de paiement/d'inscription	
Upravna pošta porijekla		POVRATNICA/izvršenja) o uručenju/ispлати/knjiženju	
Bureau de dépôt Prijemna pošta	<b>BUDVA</b>	Date Datum	<b>11.01.2021.7.</b>
Destinataire de l'envol Primalac pošiljke	<b>14/11/2021 EKONOMSKOG RAZVOJA</b>	Nature de l'envol Vesta posiljke	<b>12.01.2021.</b>
Nature de l'envol		Nature de l'envol	
Vesta posiljke		Vesta posiljke	
<input checked="" type="checkbox"/> Prioritaire/Lettre Prioriterno/Pismo		<input type="checkbox"/> Non prioritaire/Impériale Ne prioriterno/Stampa	
<input type="checkbox"/> Recommandé Preporučeno		<input type="checkbox"/> Livraison attestée Potvrđeno uručenje	
<input checked="" type="checkbox"/> Recommandé Preporučeno		<input type="checkbox"/> Valeur déclarée Deklarirana vrijednost	
No de l'envol Broj posiljke		Montant Iznos	
<b>01-5/1/09</b>		<b>12.01.2021.</b>	
Mandat ordinnaire/ de veraman Občina uputnica/ Občinska uputnica		<input type="checkbox"/> Chèque d'assignation Uputnički lek	
A compléter à destination Popuniti u odredištite		Gore navedena pošiljka propisana je pošte pošte ispločena	
Date et signature* Datum i potpis*		Inscrit en CCP Uključujući i broj i postupak Iskriveno u posiljku	
<b>15. 01. 2021</b>		<b>819083</b>	

air

Dinner  
Dinner

三



AR 18538076 9 ME



**Broj:01-6/1**  
**Budva, 12.01.2021.godine**

**MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA**  
**Ministru**  
**G-dinu Jakovu Milatoviću**

**PREDMET: OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Obavještavamo Vas da je „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenulo 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.

S poštovanjem,







Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Broj: 04-462/29  
Podgorica, 11.01.2021.godine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 115  
"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-9/1  
Budva, 18. 01. 2021. g.

**"SVETI STEFAN HOTELI" A.D.  
Dr Miško Rađenović, izvršni direktor**

**BUDVA**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 01-327/1 od 03.12.2020. godine za izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (u daljem tekstu: PPPN OP) za katastarsku parcelu broj 986, KO Sveti Stefan, Opština Budva, u skladu sa članom 11a i 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), obavještavamo Vas:

Predmetna katastarska parcela obuhvaćena je PPPN OP i nalazi se u okviru pojasa od 100 do 1000m od obale koji je rezervisan isključivo za razvoj turizma ali uz poštovanje režima zaštite prostora, očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina. Shodno grafičkom prilogu broj 14 *Plan namjene površina*, predmetna katastarska parcela se nalazi unutar zone koja je definisana kao površina naselja, koja obuhvata kako građevinsko zemljište tako i negrađevinsko zemljište koje nije opredijeljeno za izgradnju, a južni dio parcele pripada području izuzetno vrijednih prirodnih i poluprirodnih predjela, namijenjih za formiranje park šume. Prema poglaviju 30.3.2. *Smjernice za planski prepoznate kategorije predjela* iz tekstualnog dijela PPPN OP, za park šume je obavezna izrada detaljne studije predjela sa vrednovanjem ravnjivosti predjela - prethodno ili u toku izrade planskog dokumenta, ili paralelno sa idejnim ili glavnim projektom za predmetnu lokaciju, kako bi se sagledalo potpunije stanje ovih predjela i dale preciznije smjernice za oblikovanje prostora i planirala minimalna izgrađenost prostora na najmanje ranjivim površinama.

Prema grafičkom prilogu broj 18 *Režimi korišćenja prostora*, iz PPPN OP, južni dio katastarske parcele se nalazi u okviru fleksibilne predione cezure, odnosno zelenog prodora. Ovaj tip cezure ne isključuje u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja, već je svodi na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.

Shodno grafičkom prilogu broj 5c *Pregled planske dokumentacije*, iz PPPN OP, utvrđeno je da se sjeverni dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, nalazi u obuhvatu lokalnog planskog dokumenta DUP "Pržno – Kamenovo I za dio „Pržno – Podličak". Uvidom u Registar planske dokumentacije koji vodi ovo Ministarstvo, konstatovano je da je DUP "Pržno – Kamenovo I za dio „Pržno – Podličak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09) važeći planski dokument. Napominjemo da je u skladu sa članom 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), za izvod iz lokalnog planskog dokumenta potrebno da se obratite nadležnom organu lokalne uprave Opštine Budva.

Osim navedenog, predmetna katastarska parcela je obuhvaćena i Urbanističko-arhitektonskim rješenjem 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 PPPN OP. Prema navedenom

rješenju, jedan dio katastarske parcele broj 986 pripada urbanističkoj parceli broj 4, a drugi dio urbanističkoj parceli broj 5. Na UP4 i UP5 namjena površina je T3 – vile. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14), na površinama T3 mogu se planirati moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi - kuće, omladinski hosteli, odmarališta.

Na UP4 i na UP5 je predviđena rekonstrukcija i proširenje postojećih vila, čija su idejna rješenja prikazana u grafičkom dijelu Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta – Miločer. Veći dio proširenja planiranog objekta lociranog na UP4 se nalazi na k.p. 986, dok se objekat planiran na UP5 ne nalazi na dijelu k.p. 986 obuhvaćenom UP5.

Takođe, prema poglavlju 36. *Pravila za sprovođenje plana* tekstualnog dijela PPPN OP, navedeno je da se važeća planska dokumentacija nižeg reda, koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjuje do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmijene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa. U istom poglavlju se navodi da se urbanističko-tehnički uslovi mogu izdati iz usvojenih urbanističko-arhitektonskih konkursnih rješenja koja su sastavni dio ovog plana.



Broj 04-29/1  
Budva, 05.02.2021. g.



Crna Gora  
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa  
ZU br.39/21  
Podgorica, 27.1.2021.godine

Advokatska kancelarija  
ANTUNOVIĆ & MILOŠEVIĆ  
Advokatu, Milošević Milovanu

Podgorica,  
Vasa Raičkovića 2A

Poštovani g-dine Milošević,

Dopisom od 21.1.2021.godine, obavijestili ste Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa CG, da je Sveti Stefan Hoteli AD Budva pred Upravnim sudom Crne Gore, pokrenuo postupak poništaja Odluke SO Budva br.10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.godine. Istim dopisom ukazali ste da je, shodno Ugovoru o zakupu zaključenim između HTP Budvanska Rivijera AD, Adriatic Properties DOO, Adiway Investment Limited, Ministarstva turizma i Amanresorts Management BV, koji se odnosi na Hotele Sveti Stefan i Miločer, obaveza zakupodavca je da preduzme sve pravne radnje u cilju zaštite i opstanka navedenog ugovora i prava zakupca iz istog, te da pobijana odluka ugrožava opstanak predmetnog ugovora.

Budući da je u zaključivanju Ugovora o zakupu učestvovalo Ministarstvo turizma, kako to proizilazi iz navedenog dopisa, pri tom imajući u vidu relevantne odredbe Zakona o upravnom sporu i Zakona o upravnom postupku, kojima je regulisana stranačka sposobnost, a koje odredbe opredjeljuju pravo nadležnog Ministarstva, kao državnog organa bez svojstva pravnog lica, da bude nosilac prava i obaveza iz određene upravne oblasti i shodno tome bude stranka u upravnom sporu (čl.51 i 54 st.3 Zakona o upravnom postupku), obavještavamo Vas da smo Vaš dopis od 21.1.2021.godine, zajedno sa priloženim primjerom tužbe U.br.5417/20, proslijedili na dalje postupanje i nadležnost resornom Ministarstvu.

S poštovanjem,

Zaštitnik imovinsko – pravnih interesa CG  
Dragana Đuranović





ADVOKATSKA KANCELARIJA  
**ANTUNOVIĆ & MILOŠEVIĆ**

"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva

Broj 04-120/1

Budva, 18.03.2021. g.

Vasa Raičkovića 2A  
Podgorica Crna Gora

M: +382 67 242 999  
E: jelena@antunovic-milosevic.me

"OZANA" Biznis klub.  
Obala bb, Porto Montenegro  
Tivat, Crna Gora

M: +382 69 193 022  
E: milovan@antunovic-milosevic.me  
www.antunovic-milosevic.me

U.br. 5417/20

UPRAVNI SUD CRNE GORE

PODGORICA

**TUŽILAC:** Sveti Stefan Hoteli AD Budva, Žrtava Fašizma bb - zgrada Akademije Znanja, 3. Sprat/D6, PIB 03275108, koga zastupa punomoćnik Milošević Milovan, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju.

**TUŽENI:** Skupština Opštine Budva, Trg Sunca br. 3, Budva.

#### PODNEŠAK PUNOMOĆNIKA TUŽIOCA

Tužilac u prilogu ovog podneska dostavlja za sud i tuženu Nalaz i mišljenje vještaka geometra, iz kojeg nalaza se utvrđuje da je k.p. 986 zahvaćena Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore, koji je usvojen znatno kasnije od DUP-a na kojem se bazira pobijana odluka, kako je na to sudu već ukazano tužbom.

Naravno da je ova činjenica poznata tuženoj, čiji nadležni sekretarijat vodi računa o primjeni i evidencijama prostornih planova.

Posebno ukazujemo na navode vještaka koji se odnose na PPPN OP:

"Pomenuti plan je plan višeg reda u odnosu na druga dva koja su predmet ovog vještačenja, obuhvata teritoriju više opština ili jedinica lokalne samouprave i nad njegovim donošenjem koordinira nadležno Ministarstvo pod pokroviteljstvom Vlade Crne Gore. Kako i sam zadatak ovog vještačenja nalaže, izvršen je i preklop lokacije KP 986 Sveti Stefan u odnosu na PPPN OP CG. Uvidom u plan namjene površina br. 14 iz pomenutog plana i preklopom na grafičkom prilogu – skici br. 2, predmetna KP 986 na pomenutom planu nalazi se u pojasu od 100 – 1000 m od obale i isti je namijenjen isključivo za razvoj turizma, kao i jedan mali dio južne strane parcele koja predviđa formiranje park šume."

Dakle, prema planu koji je u primjeni, i istovremeno planom najvećeg reda, na navedenoj lokaciji se ne može graditi parking, što predmetnu odluku čini nezakonitom.

**Podgorica, 17.03.2021.godine**

**Za tužioca – punomoćnik  
Advokat Milovan Milošević**



**Prilog- Nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke;**



J.O.O. "ADRIATIC PROPERTIES"

Broj 119/21  
Budva, 07. 05. 2021. god

adresa: Hotel Kraljica Plaza,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
www.adriaticproperties.me  
Žiro račun: 560-193-24  
Žiro račun: 560-247-56

**SVETI STEFAN HOTELI AD**  
n/r Mišku Rađenoviću, izvršnom direktoru

**HTP MILOČER**  
n/r Draganu Mikoviću, izvršnom direktoru

**Ministarstvo ekonomskog razvoja**  
n/r ministru Jakovu Milatoviću

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**  
n/r ministru Ratku Mitroviću

"Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva  
Broj 04-196/11  
Budva, 10.05. 2021. g.

U Budvi, 07.05.2021.godine

Predmet: Obavještenje

Poštovani,

I U svjetlu novih okolnosti koje su se dogodile posljednjih nedjelja, koje, u bitnom, mogu uticati na buduću realizaciju prava i obaveza predviđenih Ugovorom o zakupu hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža dužni smo Vas obavijestiti o sljedećem:

I/1 U vezi sa objavom na kanalu televizije *Vijesti* u 18.38h i objavom na portalu *Vijesti* u 19.48h od 25.04.2021.godine, pod naslovom "*Gradnja u Miločerskom parku: niz nepravilnosti, rješenja definisana kako odgovara investitorima*", dana 30.04.2021.godine obratili smo se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i zatražili pojašnjenje i informaciju o napredovanju komisije u vezi sa izradom analize planske dokumentacije na osnovu koje su nam izdati urbanističko tehnički uslovi za izgradnju Hotela Kraljičina plaža, kako bismo eliminisali određene brige i neizvjesnosti koje imamo kao zakupci hotelskog kompleksa i dobili konačnu i zvaničnu izjavu u vezi sa predmetnim zahtjevom.

Predmetni dopis upućen Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 30.04.2021.godine, dostavljamo Vam u prilogu ovog obavještenja.

I/2 Dana 04.05.2021.godine, od strane JP Morsko dobro dostavljena nam je **Opomena pred raskid ugovora, br.0210-998/2 od 26.04.2021.godine**, u kojoj se, u bitnom, navodi:

adresa: Hotel Kraljicina Plaza,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
[www.adriaticproperties.me](http://www.adriaticproperties.me)  
Žiro račun: 560-193-24  
Žiro račun: 560-247-56

- a) da je Adriatic properties d.o.o. Budva, kao korisnik morskog dobra, povrijedio odredbe Ugovora o korišćenju morskog dobra od 12.06.2007.godine, propisane čl. 16 tač.16.2 istog, jer je, postavio privremeni objekat (Info pult na kat. parceli 1074/1 KO Sveti Stefan) u zoni morskog dobra, bez ili mimo odobrenja nadležnih organa;
- b) da je Adriatic properties d.o.o. Budva, suprotno članu 16 st.4 Zakona o morskom dobru CG, postavio ograde/kapije koje onemogućavaju pristup javnim, uređenim kupalištima i generalno svim stvarima koje predstavljaju Morsko dobro.

U vezi sa predmetnim navodima, dana 07.05.2021.godine, dostavili smo Javnom preduzeću Morsko dobro Budva, odgovor u kom smo, između ostalog, zatražili održavanje sastanka kom bi, pored predstavnika Adriatic properties d.o.o. Budva i JP Morsko dobro, prisustvovali i predstavnici zakupodavaca Sveti Stefan Hoteli AD Budva i HTP Miločer d.o.o. Budva, te predstavnici Ministarstva ekonomije i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u cilju sveobuhvatne analize nastalog problema i iznalaženja naboljeg rješenja.

Predmetni dopis upućen JP Morskom dobru od 07.05.2021. godine kao i dopis od strane Morskog dobra od 04.05.2021. godine, dostavljamo Vam u prilogu ovog obavještenja.

II Imajući u vidu sve naprijed navedeno, zamolili bismo Vas da, u svojstvu zakupodavca, garanta i zainteresovane strane koje su od samog početka uključene u realizacije pomenutih ugovora i u sve radnje koje je Adriatic properties d.o.o. Budva preuzeo na imovini koja mu je data u dugogodišnji zakup, uzmete učešće i date svoj doprinos u rješavanju nastalih problema.

S poštovanjem,  
Za Adriatic properties d.o.o. Budva



adresa: Hotel Kraljičina Plaža,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
[www.adriaticproperties.me](http://www.adriaticproperties.me)  
Žiro račun 1: 560-193-24  
Žiro račun 2: 510-6812-55

## ZVANIČNI DOPIS

Sveti Stefan, 30.04.2021.

### DRŽAVA CRNA GORA

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

81000 Podgorica  
IV proleterske brigade 19

N/r Gospodinu Ratku Mitroviću – Ministru

Poštovani Ministre,

Obraćamo Vam u ime menadžmenta društva Adriatic properties d.o.o. Budva, se u vezi sa: (i) objavom na kanalu televizije *Vijesti* u 18.38h; i (ii) objavom na portalu *Vijesti* u 19.48h pod naslovom "*Gradnja u Miločerskom parku: niz nepravilnosti, rješenja definisana kako odgovara investitorima*", od 25.04.2021.godine.

Pomenuti navodi u medijima tiču se preliminarnih nalaza iz izvještaja Komisije pri Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Razumjeli smo da je pomenuta Komisija dobila zadatak da izvrši analizu gradnje u Miločerskom parku i o tome sačini izvještaj. Kao što Vam je poznato, Adriatic Properties je zakupac hotelskog kompleksa u Miločerskom parku, a zakupodavci u predmetnom zakupu su kompanije u državnom vlasništvu.

Cilj ovog dopisa, u svjetlu sadržine navoda u medijima, jeste da: (i) od Vas tražimo pojašnjenje i informaciju o napredovanju Komisije u vezi sa izradom Analize; (ii) eliminišemo određene brige i neizvjesnosti koje imamo kao zakupci hotelskog kompleksa, a u vezi sa sadržinom navoda u medijima; i (iii) dobijemo Vašu konačnu i zvaničnu izjavu u vezi sa predmetom naše zabrinutosti i statusom Analize.

Naročito nas brinu određene izjave koje su date i pitanja koja su se pojavila nakon navoda u medijima a koja se tiču zakonitosti plana na osnovu kojeg nam je Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdalo urbanističko-tehničke uslove. Nadalje, želimo da nam pojasnite da li su urbanističko-tehnički uslovi: (i) zakonodavne prirode odnosno plan na osnovu kog su nam izdati je sačinjen u skladu sa zakonom, i samim tim da li su izdati



adresa: Hotel Kraljičina Plaža,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
[www.adriaticproperties.me](http://www.adriaticproperties.me)  
Žiro račun 1: 560-193-24  
Žiro račun 2: 510-6812-55

u skladu sa zakonom; ili (ii) proceduralno plan nije donešen u skladu sa zakonom i samim tim ni oni nisu zasnovani na zakonu, i kao takvi nisu validni.

Posebno ističemo da smo zakupodavni odnos stekli od kompanije Aman Hotel Resorts koja je bila inicijalni ponudač ujedno i najpovoljniji ponuđač za zakup navedenog lokaliteta, a na osnovu tendera koji je organizovala država Crna Gora.. Ističemo da smo se prilikom izrade glavnog revidiranog projekta za izgradnju hotela Kraljičina plaža u Miločeru u potpunosti oslanjali na urbanističko-tehničke uslove. Poslovali smo u uvjerenju da smo dobili sva neophodna odobrenja nadležnih organa i u potpunosti postupali u skladu sa istima. Stoga smo bili veoma iznenađeni i uznemirni saznanjem, nakon protoka znatnog vremenskog perioda od izrade prvobitnih urbanističko-tehničkih uslova i, da postoje sumnje u validnost istih..

Hotel Kraljičina plaža trenutno se nalazi u fazi izgradnje. Kao odgovoran i ozbiljan investitor, zajedno sa našim zainteresovanim i sa pravom zabrinutim partnerima, uvezši u obzir potencijalno veliku štetu koja rezultatom Analize može biti nanijeta nama, našim investitorima, kao i državi Crnoj Gori, ovim putem hitno tražimo zvaničnu izjavu Vašeg ministarstva u vezi sa sadržinom navoda u medijima i rezultatima Analize.

Mi smo u međuvremenu usporili sa izvođenjem radova na izgradnji hotela Kraljičina plaža u očekivanju ishoda Vaše zvanične izjave.

S poštovanjem,  
Za "Adriatic properties doo" Budva

Bencin Goran, izvršni direktor



ADRIATIC PROPERTIES  
Broj 118/21  
07.05.2021 god

adresa: Hotel Kraljicina Plaza,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
www.adriaticproperties.me

Žiro račun: 560-193-24  
Žiro račun: 560-247-56  
ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ

БУДВА

Помилено			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
0210	1055/4		

U Budvi, 07.05.2021.godine

### JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM

n/r Mladenu Mikijelu, direktoru

85310 BUDVA

Predmet: Odgovor na Vaš dopis br. 0210-1055/5 od 29.04.2021.godine.

Poštovani,

I/ U vezi sa dogовором са сastankom održnog dana 14. Aprila 2021.godine, na kom sam prisustvovao u svojstvu zakonskog zastupnika društva "Adriatic properties" d.o.o. Budva, zajedno sa koleginicom Jordankom Mršuljom, te u vezi sa sadržinom Zapisnika sa sastanka, zavedenog kod vašeg društva pod br.0210-1055/4 od 14.Aprila 2021.godine (nadalje "Zapisnik"), koji nam je, u prilogu gore navedenog dopisa od 29.04.2021.godine dostavljen dana 04.05.2021.godine, dužni smo ukazati na sledeće:

I/1 Uvidom u predmetni Zapisnik konstatovali smo da u istom nisu unijete veoma bitne činjenice na koje smo Vam posebno skrenuli pažnju, a tiču se navoda da je Adriatic Properties d.o.o. Budva, u svojstvu Zakupca (nadalje "Zakupac"), adaptirao istočni dio plaže "Sveti Stefan" (označenu u članu 3 st.1, tačka A), podtačka 2) Ugovora o korišćenju morskog dobra od 12. Juna 2007.godine), na način što je isti oslobodio od plažnog mobilijara i ustupio na korišćenje trećim licima koja nisu gosti hotela, iako to nije bila njegova ugovorena obaveza, obzirom da je riječ o plaži koja je isključivo hotelskog karaktera. U konačnom, riječ je o opšte poznatoj činjenici.

Nadalje, u dijelu koji se tiče Info pulta, u Zapisniku nije konstatovano da je Zakupac od Ministarstva održivog razvoja i turizma, pismenim putem, u maju 2017.godine, dobio odobrenje za postavljanje predmetnog pulta, uz napomenu da će isti biti implementiran u Plan privremenih objekata za 2019-2023.godinu. U pomenutom Planu je, za lokaciju na kojoj se nalazi Info pult, predviđena instalacija montažno demontažnog privremenog objekta na parceli 1072/1 K.O. Sveti Stefan, bankomat 178x110x246cm, cilindričnog oblika obložena limom, što odgovara opisu spornog objekta, s'tim što se u istom, očigledno greškom, pominje bankomat, umjesto Info pult, u kom pravcu treba izvršiti odgovarajuće provjere.



adresa: Hotel Kraljicina Plaza,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
[www.adriaticproperties.me](http://www.adriaticproperties.me)  
Žiro račun: 560-193-24  
Žiro račun: 560-247-56

U Zapisniku, takođe, nije konstatovano da su svi učesnici sastanka postigli saglasnost da Zakupac, shodno čl.8 st.2 Pravilnika o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Službeni list CG", br. 023/19, 076/19 i 057/20), treba utvrditi poseban režim korišćenja "Kraljičine plaže", na način što bi ista morala biti potpuno zatvorena tokom boravka VIP gostiju.

U konačnom, u Zapisniku nije taksativno pobrojana dokumentacija koju je Zakupac tom prilikom prezentovao prisutnima, i to: Službena zabilježba sačinjena dana 23.07.2009.godine, zatim Dopis JP Morsko Dobro upućen Zakupcu dana 30.03.2020. godine, kao i Dopis HTP Miločer upućen Zakupcu, dana 12.04.2010.godine.

Naime, uvidom u dokumentaciju dostavljenu od strane Zakupca, te razmatranjem bitnih činjenica na koje je prisutnima na sastanku, od strane zakonskog zastupnika Zakupca ukazano, na nedvosmislen način biste utvrdili da Zakupac nije preuzeo nijednu jedinu radnju prije dobijanja saglasnosti ili odobrenja od strane nadležnih organa ili Zakupodavaca, sa kojih razloga ne može ni biti riječi o kršenju ugovorenih obaveza od strane Zakupca.

I/2 U prilogu Dopisa od 29.04.2021.godine, dostavili ste nam Zahtjev za oslobođanje staza i plaža u zoni Morskog dobra, sačinjen od strane Mjesne zajednice Sveti Stefan, br.33/21 od 22.04.2021.godine, te istovremeno predložili rješavanje problema između Zakupca i mještana koji je nastao u vezi korišćenja površina koje se nalaze u zoni Morskog dobra.

Međutim, JP Morsko dobro, osim iskazivanja nade da će doći do rješavanja odnosnog problema, ne ukazuje koje su to odredbe Zakona o morskom dobru CG i drugih podzakonskih akata kojima je regulisano navedeno pitanje, te koje su to odredbe Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, te Ugovora o korišćenju morskog dobra, koje nas obavezuju da udovoljimo predmetnim zahtjevima mještana. Naime, ne smijemo zaboraviti da je riječ o DE LUXE međunarodnom hotelu, te da se Zakupac, prilikom zaključenja Ugovora o menadžmentu sa društvom AMANRESORTS MANAGEMENT, a koji ugovor je sastavni dio Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan iz 2007.godine, obavezao na bezuslovno poštovanje standarda koji se u svijetu primjenjuju za ovu vrstu hotela.

Stoga, zamolili bismo Vas da u navedenom pravcu zauzmete Vaš zvaničan stav i precizno navedete koji od iznijetih zahtjeva MZ Sveti Stefan smatrati osnovanim, te shodno kojim odredbama zakona, podzakonskih akata ili pomenutih ugovora proizilazi takva obaveza, pritom upodobljavajući praksu rješavanja ovih pitanja sa ostalim zakupima DE LUXE hotela u Crnoj Gori.



adresa: Hotel Kraljicina Plaza,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
[www.adriaticproperties.me](http://www.adriaticproperties.me)  
Žiro račun: 560-193-24  
Žiro račun: 560-247-56

**II/ U prilogu Dopisa od 29.04.2021.godine, dostavili ste nam Opomenu pred raskid ugovora, br.0210-998/2 od 26.04.2021.godine, u kojoj, u bitnom, navodite:**

- a) da je Zakupac povrijedio odredbe Ugovora o korišćenju morskog dobra od 12.06.2007.godine, propisane čl. 16 tač.16.2 istog, jer je bez ili mimo odobrenja postavio privremeni objekat u zoni morskog dobra;
- b) da je Zakupac postavio ograde/kapije koje onemogućavaju pristup javnim, uređenim kupalištima, s' pozivom na čl. 16 st.4 Zakona o morskom dobru CG.

Iz sadržine dostavljenog upozorenja proizilazi da je JP Morsko dobro spremno raskinuti Ugovor o korišćenju morskog dobra zbog postavljanja Info pulta od 8m<sup>2</sup>, za koji, kao što smo gore naveli, posjedujemo odobrenje nadležnog organa, te zbog postavljanja kapije na stazi koja vodi ka Kraljičinoj plaži, koja je, inače, predviđena projektnom dokumentacijom odobrenom od strane nadležnih organa, kao i Rješenjem o izdavanju građevinske dozvole za izradnju SPA centra, donijetim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 0503-1171/5, veza 05-1384/2 od 27.04.2012.godine, kojim su predviđene predmetne kapije.

Iako ovakav gest smatramo prilično ishitrenim, imajući u vidu gore iznijete tvrdnje, skrećemo Vam pažnju na sadržinu čl. 19 Ugovora o korišćenju morskog dobra iz 2007.godine, u kom je navedeno da se korišćenje morskog dobra može uskrtiti u cijelosti ili djelimično prije isteka roka, isključivo ukoliko su kumulativno ispunjena sva tri uslova, i to:

- ukoliko korisnik morskog dobra ne koristi morsko dobro pod uslovima određenim Zakonom,
- ukoliko korisnik morskog dobra u određenom roku morsko dobro ne provede namjeni,
- ukoliko korisnik morskog dobra blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

U konačnom, ukoliko se Vaš zahtjev ipak pokaže osnovanim, ukazujemo da ste u Opomeni, shodno čl. 19 st.3 citiranog Ugovora, bili u obavezi ostaviti primjerен rok za "otklanjanje raskidnog razloga", što ste konkretnom prilikom propustili učiniti.

**III/ U odnosu na Vašu tvrdnju da je Zakupac prekršio ugovorenu obavezu definisanu članom 14 st.2 tač. 14.1 alineja 8 Ugovora o korišćenju morskog dobra, ističemo da smo uvjereni da je predmetni Program budućeg uređenja i izgradnje ustupljenog morskog dobra sačinjen i blagovremeno dostavljen Javnom preduzeću Morsko dobro, te da bi u navedenom pravcu bilo neophodno provjeriti arhivu vašeg preduzeća za 2008.godinu.**

Smatramo da Zakupac nije bio u obavezi čuvati predmetni Program, naročito kraj činjenice da se isti odnosio na prvu fazu uređenja i izgradnje ustupljenog morskog dobra, koji je važio do 01.06.2008.godine.



adresa: Hotel Kraljicina Plaza,  
Miločer, Sveti Stefan, Budva  
tel/fax: +382 33 468 825  
PIB: 02638495  
PDV 81/31-01618-3  
e-mail: ap@adriaticproperties.me  
[www.adriaticproperties.me](http://www.adriaticproperties.me)  
Žiro račun: 560-193-24  
Žiro račun: 560-247-56

**IV/ Imajući u vidu sve naprijed navedeno, predlažemo da još jednom organizujete sastanak, na kom bi, pored sredstavnika Zakupca, trebali uzeti učešća i predstavnici zakupodavaca Sveti Stefan Hoteli AD Budva i HTP Miločer d.o.o. Budva, te predstavnici Ministarstva ekonomije i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, kako bismo sve skupa upoznali sa sadržinom svih odobrenja i drugom dokumentacijom koja se odnosi na Info pult i postavljene kapije, a sve prednje sa aspekta realizacije ugovorenih prava i obaveza koja proizilaze iz krovnih Ugovora o dugogodišnjem zakupu hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, iz kojih je prositekao i sam ugovorni odnos sa JP Morsko dobro.**

U nadi da ćemo u najkratjem roku doći do najboljeg rješenja za sve ugovorne strane, srdačno Vas pozdravljamo.

S' poštovanjem,  
Za Adriatic properties d.o.o. Budva

Goran Bencun, izvršni direktor

