

„SVETI STEFAN HOTELI“ A.D.

Broj: 02-593/1

Budva, 12.11.2021.godine

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 25 i člana 41 Statuta društva „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva, Odbor direktora, na VI (šestoj) elektronskoj sjednici **trećeg saziva** održanoj 12.11.2021.godine, donosi

ODLUKU

o pokretanju postupka zaštite prava zakupodavca u skadu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksom I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine zaključenog sa doo „Adriatic Properties“ Budva i Amanresorts Managent BV, kao i davanju ovlašćenja advokatu za vođenje postupka

1. Daje se saglasnost za pokretanje postupka **zaštite prava zakupodavca** u skladu sa pravima iz Ugovora o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksom I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine zaključenog sa doo „Adriatic Properties“ Budva i Amanresorts Managent BV.
2. Predmetni postupak **zaštite prava zakupodavca** ne podrazumjeva pokretanje postupka raskida ugovora, već isključivo zaštite imperativnih odredbi navedenog ugovora iz tačke 1 ove Odluke a koji se naročito odnose: na obavezu zakupca da hoteli budu otvoreni najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje (član 1.9 Aneksa I Ugovora), zabranu devastacije i izvođenja bilo kakvih radova na ostrvu i imovini zakupodavca koja predstavlja zaštićeno kulturno dobro, utvrđivanje svih nelegalno izgrađenih objekata i adaptiranih - rekonstruisanih površina bez saglasnosti nadležnih organa, kao i kršenja drugih prava i obaveza iz navedenog Ugovora i Aneksa I Ugovora.
3. Ovlašćuje se advokatica Ksenija Franović iz Podgorice da zastupa Društvo u postupku **zaštite prava zakupodavca** u skadu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksom I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine zaključenog sa doo „Adriatic Properties“ Budva i Amanresorts Managent BV.

4. Odluku dostaviti Vladi Crne Gore - Ministarstvu ekonomskog razvoja i Ministarstvu finansija i socijalnog staranja na upoznavanje. Ukoliko Vlada Crne Gore ima drugačiji stav u odnosu na ovu Odluku potrebno je da o tome obavjesti Društvo.
5. Sa Odlukom upoznati akcionere Društva i istu objaviti na web sajtu Društva.
6. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Zakupac doo „Adriatic Properties“ Budva već određeni vremenski period postupa suprotno odredbama 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 na način što je, između ostalog, Hotel Sveti Stefan zatvoren, iako ne postoje bilo kakve smetnje za rad istog, čime se nanosi nenadoknativa šteta samom brendu Hotel Sveti Stefan i Miločer, Opštini Budva a samim tim i Crnoj Gori kao turističkoj destinaciji.

Članom 1.9 Aneksa I Ugovora mijenja se član 12.1 Ugovora o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i glasi: 12.1 će držati imovinu otvorenu za poslovanje najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje, pod uslovom da Zakupac ima pravo da zatvori bilo koji Kapacitet ukoliko je razumno neophodno da se izvrše popravke, zamjena ili veće kapitalne investicije na takvom Kapacitetu da bi se on održavao na nivou Standarda Amana i standarda koji se zahtjevaju po ovom Ugovoru“. Dakle nesporno je kako je i navedeno da zakupac krši citirane ugovorne odredbe i da ne drži imovinu otvorenu za poslovanje najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje.

Naime, objekti kao što su hoteli Sveti Stefan i Miločer sa pripadajućim površinama koje su predmet zakupa, uz obavezu poštovanja Aman standarda u skladu sa ugovorom, zahtijevaju opsežnu i dugotrajnu pripremu. Po saznanjima Društva u potrebnom pripremnom periodu nisu preduzimate bilo kakve radnje u cilju pripreme za aktuelnu turističku sezonu, a ni radnje na održavanju imovine u skladu sa odredbama Ugovora o zakupu. Član 7 Ugovora o zakupu jasno propisane obaveze Zakupca, a posebno u dijelu koji se odnosi na održavanje imovine, koja uključuje i eksterijere koji u svako doba moraju biti uređeni u skladu sa Aman standardima.

Dana 23.07.2021.godine Društvo se obratilo zakupcu sa dopisom broj 04-371/1 u kojem smo naveli da smo posredstvom sredstava javnog informisanja u saznanju da su se u okviru grad hotela Sveti Stefan u prethodnom periodu vršile građevinske intervencije, i zamolili

zakupca da se tim povodom izjasni uz dostavljanje prateće dokumentacije ukoliko su intervencije vršene. Između ostalog interesovanje zakupodavca se odnosilo na izgradnju heliodroma, izgradnju objekta koji služi za potrebe restorana „Nobu”, objekta koji služi za odlaganje čvrstog otpada i objekta sa desne strane restorana „Nobu”. Posebna pažnja je pokolnjena građevinskim intervencijama na samom grad hotelu Sveti Stefan i u vezi sa tim su zakupcu dostavljene fotografije kao dokaz da su izvođene navedene intervencije.

Imajući u vidu da brojni dopisi koje je društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva uputilo zakupcu u kojima je isti pozvan da postupa u skladu sa Ugovorom nisu urodili plodom, te imajući u vidu neosnovane optužbe od strane zakupca na račun društva „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva koje su rezultirale slanjem Upozorenja o sporu dana 12.10.2021.g. koje nema utemeljenja u činjenicama, Odbor direktora je utvrdio da je neophodno da društvo preduzme i formalne korake u cilju zaštite interesa Društva te u cilju ispunjenja svrhe samog Ugovora o zakupu na način što će pokrenuti postupak zaštite prava zakupodavca iz Ugovora od strane Zakupca.

Odbor direktora je odlučio da za pokretanje naprijed opisanog postupka ovlasti Kseniju Franović, advokata iz Podgorice.

Takođe, odbor direktora će o ovoj odluci obavijestiti akcionare društva, kao i Vladu Crne Gore – Ministarstvo ekonomskog razvoja i Ministarstvo finansija i socijalnog staranja.

Iz naprijed navedenih razloga i mišljenja advokata Ksenije Franović koje čini sastavni dio ove Odluke, a uvažavajući razloge hitnosti, odlučeno je kao u izreci Odluke.



Predsjednica Odbora direktora
Dragana Kažanegra – Stanišić

Dragana Kažanegra Stanišić