



Broj: UPI-01-430/19-73/127

Podgorica, 25.09.2024. godine

Savjet Agencije za zaštitu konkurencije, na osnovu člana 20f stav 1 tačka 5 Zakona o zaštiti konkurencije („Sl. list CG“, br. 44/12, 13/18 i 145/21), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 20 stav 5 Zakona o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“, br. 12/18), u ispitnom postupku utvrđivanja usklađenosti potencijalne državne pomoći dodijeljene od strane Opštine Tivat, Trg Magnolija br. 1, 85320 Tivat, Društvu sa ograničenom odgovornošću za usluge u pomorskom saobraćaju i razvoj projekata o nekretninama „Adriatic Marinas“ Tivat, koje zastupa punomoćnik, advokat Milovan Milošević, ul. Vasa Raičkovića 2A, 81000 Podgorica, pokrenutom po službenoj dužnosti Rješenjem br. 01-UPI-73/3-19 od dana 21.10.2019. godine, a na osnovu Prijedloga direktora Agencije za zaštitu konkurencije, na sjednici održanoj 25.09.2024. godine, donosi

R J E Š E N J E

UTVRĐUJE SE da mjera umanjenja potraživanja po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno mjera prebijanja međusobnih potraživanja, a koja proizilazi iz Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključenog 17.08.2018. godine u Tivtu između Opštine Tivat, s jedne strane i Društva sa ograničenom odgovornošću za usluge u pomorskom saobraćaju i razvoj projekata o nekretninama „Adriatic Marinas“ Tivat, s druge strane, ne predstavlja državnu pomoć u smislu Zakona o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“, br. 12/18).

O b r a z l o ž e n j e

I POKRETANJE ISPITNOG POSTUPKA

Saglasno zakonskim nadležnostima, Agencija za zaštitu konkurencije (u daljem tekstu: „**Agencija**“) je po službenoj dužnosti Rješenjem br. 01-UPI-73/3-19 od dana 21.10.2019. godine, na osnovu činjenica i okolnosti, razloga i pravnog osnova bliže obrazloženih u pomenutom rješenju, pokrenula ispitni postupak utvrđivanja usklađenosti državne pomoći dodijeljene Društvu sa ograničenom odgovornošću za usluge u pomorskom saobraćaju i razvoj projekata o nekretninama „Adriatic Marinas“ Tivat (u daljm tekstu: „**Adriatic Marinas**“), sa Zakonom o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“, br. 12/18) (u daljem tekstu: „**Zakon**“).



Istim rješenjem naloženo je Opštini Tivat da u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja, dostavi raspoložive podatke i informacije potrebne za ispitivanje usklađenosti državne pomoći dodijeljene privrednom društvu Adriatic Marinas sa Zakonom.

Dodatno, saglasno članu 23 stav 1 Zakona, usljed sumnje da je dodijeljena nezakonita državna pomoć, Agencija je Rješenjem br. 01-UPI-73/3-19 od dana 21.10.2019. godine, naložila davaocu da, odmah po prijemu tog rješenja privremeno obustavi dalju dodjelu državne pomoći Adriatic Marinas, do odlučivanja Agencije o usklađenosti pomoći sa Zakonom, a koji nalozi se odnose na mjere koje proizilaze iz Ugovora o načinu ispunjenja međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta zaključenog dana 17.08.2018. godine između Opštine Tivat sa jedne strane i Adriatic Marinas s druge strane.

II PREDUZETE RADNJE U POSTUPKU I USMENA RASPRAVA

Postupajući po Rješenju Agencije br. 01-UPI-73/3-19 od dana 21.10.2019. godine, Opština Tivat je podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. 05-UPI-73/5-19 od 22.11.2019. godine, dostavila dokumentaciju koja se odnosi na predmetni ispitni postupak i to:

- Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog između ugovornih strana i to: Vlade Republike Crne Gore (kao Prodavca), Adriatic Marinas DOO (kao Kupca) i P.M. Securities (Barbados) INC. (kao Garanta). Predmet ovog ugovora je kupoprodaja imovine kao i prenos prava korišćenja nad Zemljištem za period od 90 godina koji će se sastojati od 3 sukcesivna zakupa svaki u trajanju od po 30 godina pod uslovima koji su prikazani u Prilogu 6 (Uslovi morskog dobra), u svakom slučaju bez ikakvih opterećenja i obaveza, osim opterećenja koje se odnosi na Morsko dobro. Ukoliko Kupac ne stekne svojinu na Zemljištu koje se nalazi iza linije od 6 metara od linije vode tokom perioda od 3 uzastopna zakupa od 30 godina, Strane se obavezuju da ulože maksimalne napore da razriješe status predmetnog Zemljišta u skladu sa primjenjivim propisima Crne Gore koji tada budu na snazi. Tačka B: Prodavac je vlasnik svake stavke navedene pod pojmom imovina, dok je članom 4 (KUPOVINA I PRODAJA) propisano da prenos prava korišćenja nad Zemljištem biće realizovan na osnovu ugovora koji će sklopiti Kupac i JP Morsko Dobro.

- Službena zabilješka Specijalnog državnog tužilaštva Crne Gore Ktr-S. br. 6/8 od 12.04.2018. godine, iz koje proizilazi da je u predmetu tužilaštva formiranom po saznanju za događaj-donošenje odluke rukovodstva Opštine Tivat o oslobađanju plaćanja komunalija kompanije Adriatic Marinas - „Porto Montenegro“ za rezidencijalno-poslovne objekte koje je ta kompanija već izgradila ili ih gradi u kompleksu nautičko-turističkog centra „Porto Montenegro“, nema osnova za pokretanje krivičnog postupka protiv bilo kog lica, za bilo koje krivično djelo za koje se gonjenje preuzima po službenoj dužnosti, jer nakon analize prikupljenih obavještenja, podataka i dokumentacije u toku izviđaja, ocijenio je da u konkretnom



slučaju nije bilo nepravilnosti koje bi ukazivale da je izvršeno krivično djelo za koje se goni po službenoj dužnosti.

- Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Filipovića od 20.01.2017. godine, koji je izvršio procjenu vrijednosti izvedenih radova na rušenju objekata bivšeg "Arsenala" i u svom nalazu vještak je naveo da uvidom u dokumentaciju koju je koristio pri izradi nalaza i mišljenja Adriatic Marinas u ugovoru sa YU BRIV iz Kotora, kao i finansijsku dokumentaciju koja je pratila izvođenje radova na rušenju objekata u krugu "Arsenala" u Tivtu, može zaključiti da je ukupna cijena rušenja sa uračunatim PDV-om iznosila 1.745.717,58 eura, ili po jedinici površine srušenih objekata 1.745.717,58 eura / 56.861,35 m² = 30,70 m², te upoređivanjem cijena na rušenju objekata hotela "Mimoza" u Tivtu, hotela "Tamaris" u Herceg Novom, hotela "Plavi Horizonti" u Tivtu i cijenom rušenja hotela "Fjord" u Kotoru, po parametrima značajnim za takvu vrstu radova, a uzimajući u obzir i površine objekata, iz kruga Arsenala, kao i objekata koji su srušeni, ili su trebali da se ruše, došlo je do "jedinствене" cijene rušenja od 56 €/m² sa uračunatim PDV-om. Na osnovu konstatacija vještaka građevinske struke i zaključka istog da su objekti u krugu Arsenala u Tivtu srušeni za cijenu manju od tržišne, koja je dobijena ovim nalazom (56 €/m²), navodi se da cijena izvedenih radova, na rušenju objekata u iznosu od 1.745.717.58 eura sa uračunatim PDV-om, prema ovjerenim i plaćenim situacijama izvođaču radova, predstavlja realnu i tačnu osnovu za sporazumni dogovor Opštine Tivat i Adriatic Marinas-a, za regulisanje međusobnih potraživanja. U svom nalazu vještak je istakao da su pojedini objekti u krugu Arsenala u Tivtu, svojom konstrukcijom i načinom izrade bili predviđeni da ostanu i u slučaju ratnih dejstava, pa je njihovo rušenje bilo komplikovanije i zahtjevnije od rušenja običnih objekata koji su uzeti kao komparativi, što još jednom potvrđuje i opravdava ugovorenu cijenu radova, na rušenju objekata u krugu "Arsenala" u Tivtu, kao realnu i prihvatljivu, za regulisanje međusobnih potraživanja Opštine Tivat i Adriatic Marinas.

- Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih usluga evidentiran kod Opštine Tivat br. 0101-444-200 od 15.05.2015. godine, zaključen između Adriatic Marinas i Opštine Tivat, a koja je formirana u cilju utvrđivanja iznosa koje je zasebno platio Adriatic Marinas ili sa njim povezana lica ili će im se priznati iznos za: radove na infrastrukturi, javnim uslugama i komunalijama u Tivtu, sanaciju zemljišta, rušenje Objekata koji nemaju građevinsku dozvolu, stvarnih površina Objekata koji imaju građevinsku dozvolu uključujući ali se ne ograničavajući na Dom vojske i stvarne površine Objekata izgrađenih prije 1945. godine, a zadatak formirane komisije je bio da sačini izvještaj u kome će se navesti specifikacija svih radova, sanacija, rušenja objekata, stvarnih površina objekata iz ovog memoranduma kao i iznosi koji se odnose na te stavke, a koji će biti oduzeti od budućih obaveza kompanije Adriatic Marinas sa njom povezanih lica, po osnovu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na projektu "Porto Montenegro" u Tivtu, u skladu sa članom 18 C Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat (alternativno: „**Ugovor o kupoprodaji Arsenala**“).



Opština Tivat je u prednje pomenutom podnesku, zbog kompleksnosti odnosa sa Adriatic Marinas i činjenice da se podaci nalaze u više institucija lokalne samouprave, zatražila dodatni rok od 15 dana kako bi prikupili i kompletirali potrebnu dokumentaciju. Agencija je Rješenjem br. 01-UPI-73/8-19 od 29.11.2019. godine odobrila produženje roka za dostavljanje svih raspoloživih podataka i informacija potrebnih za ispitivanje usklađenosti državne pomoći dodijeljene privrednom društvu Adriatic Marinas sa Zakonom, te obavezala Opštinu Tivat da u roku od 15 dana od dana prijema tog rješenja postupi po nalogu iz tačke 2. dispozitiva Rješenja Agencije br. 01-UPI-73/3-19 od dana i dostavi sve raspoložive podatke i informacije potrebne za predmetni ispitni postupak. Agencija je aktom br. 05-UPI-73/9-19 od 26.12.2019. godine, Opštini Tivat i njenom punomoćniku, dostavila Urgenciju za dostavljanje podataka u vezi sa dodjelom državne pomoći kompaniji Adriatic Marinas.

Opština Tivat je u podnesku evidentiranom kod Agencije pod br. 05-UPI-73/10-19 od 09.01.2020. godine, navela da je odnos Opštine Tivat i Adriatic Marinas, građansko pravni odnos zasnovan na teretnom, dvostrano obaveznom ugovoru i pitanje nejednakosti davanja u ovom građansko pravnom odnosu već je bilo raspravljeno pred nadležnim tužilaštvom, te da je eventualno oštećenje ili besteretno ustupanje novčanih ili drugih imovinskih prava bilo osnov za odlučivanje nadležnog tužilaštva i u slučaju da je bilo nejednakosti davanja, što bi značilo i povredu konkurencije, tužilaštvo bi svakako pokrenulo krivični postupak protiv odgovornih lica, jer bi se radilo o krivičnom djelu koje se goni po službenoj dužnosti. Takođe, u prilogu prednje pomenutog podneska, dostavljen je Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke, Zorana Filipovića, od 28.02.2018. godine. Dalje je dostavljen Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine, zaključen između Opštine Tivat sa jedne i Adriatic Marinas, s druge strane, kojim ugovorom ugovorne strane uređuju dio međusobnih obaveza proizašlih iz odredbe člana 18 (C) Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine. Ovim ugovorom strane su se saglasile da će se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta odrediti u skladu sa važećim propisima, te je u cilju realizacije dijela međusobnih prava i obaveza iz člana 18 (C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala, dana 15.06.2015. godine zaključen Memorandum o formiranu radne grupe kojoj je zadatak da sačini izvještaj u kome će se navesti specifikacija svih radova, sanacija, rušenja objekata, stvarnih površina objekata, kao iznosi za te stavke a koji će biti oduzeti od novčanih obaveza kompanije Adriatic Marinas. Takođe, kao osnov za umanjeње potraživanja po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opština Tivat je kompaniji Adriatic Marinas priznala sljedeće: 1. sredstva do sada uložena u sanaciju zemljišta u iznosu od 541.441,37 eura; 2. sredstva uložena u rušenje objekata koji nemaju građevinsku dozvolu u iznosu od 827.411,05 eura; i 3. umanjeni iznos koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine u iznosu od 4.222.658,82 eura što ukupno iznosi 5.591.511,24 eura, do kojeg iznosa se može vršiti umanjeње obaveze Adriatic Marinas, koje su utvrđene: 1.



Ugovorom o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine, u iznosu od 2.479.495,20 eura, 2. Ugovorom uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/111-1-16 od 26.05.2017. godine u iznosu od 1.599.858,00 eura i 3. Ugovorom o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine u iznosu od 1.197.436,48 eura. Razlika između ukupnog iznosa i dospjelih neizmirenih obaveza Adriatic Marinas koje proizilaze iz ugovora, može se koristiti za izmirenje odgovarajućeg dijela buduće obaveze Adriatic Marinas po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u vezi sa izgradnjom objekata. U bitnom strane ugovornice su se članom 3 ovog Ugovora odrekle prava na naknadu štete po osnovu označenih odredbi iz člana 18(C) ugovora i član 4 ugovora SO Tivat je dala saglasnost na zaključenje istog. Takođe, Opština Tivat dostavila je i Odluku Skupštine Opštine Tivat br. 0304-030-31 od 17.01.2018. godine, o davanju saglasnosti na Prijedlog Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta između Opštine Tivat i Adriatic Marinas iz koje proizilazi da je saglasnost Skupštine Opštine Tivat prethodila zaključenju navedenog ugovora, a o sprovođenju ugovora određeno je da će se starati Direkcija za investicije i Sekretarijat za finansije i lokalne javne prihode Opštine Tivat.

Agencija je aktima br. 05-UPI-73/11,21,13-19 od 20.01.2020. godine, uputila Opštini Tivat, punomoćniku Opštine Tivat adv. Nikoli Martinović iz Podgorice, kao stranci i privrednom društvu Adriatic Marinas, kao zainteresovanoj strani, pozive za usmenu raspravu, zakazanu za dan 18.02.2020. godine sa početkom u 12:00 časova.

Aktima br. 05-UPI-73/15,16,17-19 od 06.02.2020. godine, Agencija je stranci (Opštini Tivat, i njihovom punomoćniku adv. Nikoli Martinoviću) i zainteresovanoj strani (Adriatic Marinasu i njenom punomoćniku adv. Milovanu Miloševiću), dostavila obavještenje o odlaganju usmene rasprave zakazane za dan 18.02.2020. godine, te narednu usmenu raspravu zakazala za dan 19.03.2020. godine u 12:00 časova.

Stranci i zainteresovanoj strani je omogućeno u pozivama za usmenu raspravu da saglasno odredbama člana 68 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) (u daljem tekstu: „**Zakon o upravnom postupku**“), ostvare pravo na razgledanje spisa predmeta.

Dana 11.03.2020. godine, Adriatic Marinas je ostvario pravo na razgledanje spisa predmeta u službenim prostorijama Agencije.

Adriatic Marinas je elektronskom poštom, e-mailom evidentiranim kod Agencije pod br. 05-UPI-73/18-19 od 16.03.2020. godine, dostavio izjašnjenje u postupku ocjene usklađenosti potencijalne državne pomoći u kojem su predočene činjenice vezane za prebijanje naknade za komunalno opremanje koje su izvršili sa Opštinom Tivat i



dostavili pregled relevantnih propisa koji su uređivali ovu oblast međusobnog prebijanja obaveza. U bitnom, pozivajući se na član 18 C Ugovora o kupovini, prodaji, investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat (Ugovor o kupoprodaji Arsenala), takođe na član 27 Zakona o stranim ulaganjima („Sl. list RCG“, br. 36/06), kojim je propisano da se prodavac slaže da ako se izmijeni zakon na osnovu kojeg je zaključen ugovor o starnom ulaganju, odnosno donese odluka o stranom ulaganju, na odnose utvrđene tim ugovorom, odnosno odlukom, primjenjivaće se odredbe ugovora, odluke, odnosno zakona koji je važio na dan zaključenja ugovora, odnosno donošenja odluka, ako je to za Kupca povoljnije, da je član 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala u skladu sa propisima koji su bili na snazi u Crnoj Gori, kao što je članom 13 Zakon o građevinskom zemljištu („Sl. list RCG“, br. 55/00 i 51/08), propisano da uređenje gradsko građevinskog zemljišta obuhvata, između ostalog, pripremu građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata. Članom 15 tačka 3 istog zakona, priprema gradsko građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata obuhvata, između ostalog rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija. Članom 17 istog zakona, naknadu za uređivanje gradsko građevinskog zemljišta plaća investitor izgradnje objekata. Članom 18 istog zakona, jedinica lokalne samouprave odnosno preduzeće ili druga organizacija iz člana 12 stav 1 istog zakona i investitor izgradnje objekata ugovorom uređuju međusobne odnose u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta. Članom 58, uređivanje gradjevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje u bitnom pripremu građevinskog zemljišta obuhvata naročito rješavanje imovinsko pravnih odnosa, izradu tehničke dokumentacije i rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, premiještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija, kao i preduzimanje mjera za zaštitu postojeće infrastrukture koja bi mogla biti ugrožena radovima na pripremi zamljišta. Takođe, članom 62, naknada za uređenje plaća se za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za pripremu građevinskog zemljišta. Članom 63, naknadu za uređenje građevinskog zemljišta plaća vlasnik neuređenog građevinskog zemljišta, koje je planskim dokumentom predviđeno za građenje, koja se plaća u jednakim mjesečnim ratama za period važenja generalne regulacije Crne Gore, osim ako se vlasnik i jedinica lokalne samouprave ne dogovore drugačije. Konačno, članom 65 je, između ostalog propisano da se međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave uređuju ugovorom. Dalje, u bitnom se navodi da ako se izmijeni zakon na osnovu kojeg je zaključen ugovor o stranom ulaganju, odnosno odluka donešena, na odnose utvrđene tim ugovorom, odnosno odlukom, primjenjuju se odredbe ugovora, odluke, odnosno statute i zakona koji je važio na dan zaključenja ugovora, odnosno donošenja odluke, ako je za ulagača povoljnije ili ako ulagači određena pitanja sporazumno ne uredi u skladu sa izmijenjenim odredbama zakona, da naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kad investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava se za razliku u površini objekta koji se gradi i objekat koji se ruši, kad rekostrukcijom povećava postojeću površinu objekata dogradnjom i



nadgradnjom za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje kao prilikom građenja objekta. U konačnom, navodi se da zakonom i drugi propis ne može imati povratno dejstvo, a to znači da se na Ugovor o kupoprodaji Arsenala primjenjuju propisi koji su bili na snazi u vrijeme njegovog zaključenja, ako su povoljniji za Adriatic Marinas, a na osnovu tada i sada važećih propisa moguće je da investitor sam izvrši komunalno opremanje, te da usljed toga ne mora plaćati naknadu za komunalno opremanje, već to mora ugovorom urediti sa Opštinom. Na taj način je javni interes bio zaštićen, a niti jedan propis koji je važio u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala nije bio prekršen i taj ugovor je u potpunosti bio i ostao zakoniti pravni posao.

Aktima br. 05-UPI-73/19,20,21 od 16.03.2020. godine Agencija je stranku i zainteresovanu stranu obavijestila o odlaganju usmene rasprave koja je bila zakazana za dan 19.03.2020. godine zbog novonastale epidemiološke situacije u zemlji uzrokovane virusom Covid 19 i mjerama za njeno suzbijanje i sprječavanje prenošenja.

Aktima br. 05-UPI-73/24,25,26 Agencija je zakazala usmenu raspravu za dan 16.10.2020. godine u 10:00 časova, putem "zoom" aplikacije i zatražila saglasnost stranaka u postupku za njeno održavanje putem neke od web aplikacija, a posebno imajući u vidu aktuelnu epidemiološku situaciju i preporuke Nacionalnog Koordinatnog Timu. Elektronskom poštom, e-mailom evidentiranim u Agenciji pod br. 05-UPI-73/27-19 od 12.10.2020. godine, direktor pravnog sektora Adriatic Marinas, gospodin Savo Đurović dostavio je svoju saglasnost za održavanje usmene rasprave preko "zoom" aplikacije i potvrdio svoje prisustvo. Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. 05-UPI-72/28-19 punomoćnik Opštine Tivat, adv. Nikola Martinović dostavio je saglasnost za održavanje usmene rasprave putem "zoom" ili odgovarajuće druge aplikacije.

Dana 16.10.2020. godine, sa početkom u 10:00 časova, putem online aplikacije „zoom“, zbog aktuelne epidemiološke situacije u zemlji, usljed pandemije izazvane virusom Covid 19, imajući u vidu preporuke Nacionalnog Koordinatnog Timu, održana je usmena rasprava u prisustvu punomoćnika Opštine Tivat, u svojstvu stranke, i punomoćnika Adriatic Marinas, kao zainteresovane strane, po uredno uručenim pozivima. Kako su se ispunili uslovi za održavanje usmene rasprave, usmena rasprava je održana.

Nakon što je objavljen predmet rasprave čitanjem Rješenja Agencije br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine, pristupilo se saslušanju punomoćnika stranke i zainteresovane strane, od strane ovlašćenog službenog lica.

Stranci i zainteresovanoj strani je omogućeno u pozivama za usmenu raspravu da saglasno odredbama člana 68 Zakona o upravnom postupku, ostvare pravo na



razgledanje spisa predmeta u postupku pokrenutom Rješenjem Savjeta Agencije br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine.

U bitnom, a na pitanje ovlaštenog službenog lica koji je bio motiv Opštini Tivat da umanji potraživanja po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i to za sanaciju zemljišta 541.441,37 eura i koje benefite je Opština Tivat ostvarila sanacijom zemljišta, a koje Adriatic Marinas, punomoćnik Opštine Tivat je direktno na zapisnik izjavio: "Odnos između Opštine Tivat zasnovan je na Ugovoru iz 2006. godine koji vam je ranije dostavljen, a koji je zaključila Vlada Republike Crne Gore sa jedne strane i Adriatic Marinas i P.M. Securities Barbados, s druge strane u Podgorici 28. Oktobra 2006. godine, radi se o dvostrano obaveznom ugovoru u kojem je propisana obaveza Opštine Tivat u pogledu komunalnija na zemljištu, ukazujem da Agencija nema nadležnosti da ispituje bilo kakvo postupanje stranaka iz Ugovora koji je zaključen 2006. godine iz prostog razloga što Zakon o zaštiti konkurencije prvi put objavljen u Sl. listu br. 044/12 od 09.08.2012. godine dakle 6 godina nakon zaključenja i stupanja na snagu ugovora koji je osnov za odnos stranaka koje vi pozivate u Agenciju, tražili da se oglasite nenadležnim jer nemate pravo da primjenjujete zakon retroaktivno na ugovor koji je zaključen 2006. godine, a koje ograničenje je Ustavom propisano. Agencija primjenjuje kao osnov propisa Zakon o zaštiti konkurencije iz 2012. godine, a Vi taj zakon želite da u ovom postupku primijenite na materijalno pravni odnos koji je nastao u oktobru 2006. godine, godine što je direktno kršenje ustavne zabrane retroaktivnosti primjene zakona i nemate nadležnost preispitivanja ugovornih odnosa koji su nastali prije stupanja na snagu Zakona o zaštiti konkurencije, a o tome Vam govori i sam Zakon i Ustav, a takvo ovlašćenje Vam ne daju ni prelazne ni završne odredbe Zakona koji je stupio na snagu 2012. godine, a izmijenjen 2018. godine."

Na usmenoj raspravi izvršen je uvid i izvođenje dokaza, čitanjem dokaza i to: Rješenje o pokretanju ispitnog postupka radi ocjene usklađenosti državne pomoći dodijeljene preduzeću Adriatic Marinas br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine, Podnesak pun. Opštine Tivat adv. Nikole Martinović koji je zaveden kod Agencije pod brojem: 05-UPI-73/5-19 od 22.11.2019. godine, u prilogu kojeg je dostavio Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke, Rješenje specijalnog državnog tužilaštva, podnesak adv. Nikole Martinović koji je zaveden kod Agencije pod brojem: 05-UPI-73/10-19 od 09.01.2020. godine, pa se vrši uvid u dostavljenu dokumentaciju i to: nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Filipovića od 28.02.2018. godine, Ugovor od 20.08.2018. godine, br. 0101-444-639 i Odluka SO Tivat br. 0304-030-31 od 17.01.2018. godine, Izjašnjenje privrednog društva Adriatic Marinas, dostavljen Agenciji elektronskom poštom, putem e-maila, zaveden kod Agencije pod br. 05-UPI-73/18-19.



Na pitanje ovlaštenog službenog lica da li imaju primjedbe na izvedene dokaze, punomoćnik stranke i punomoćnik zainteresovane strane su izjavili da nemaju primjedbe na izvedene dokaze i dopunu dokaznog postupka, nakon čega je usmena rasprava prekinuta, a ovlašteno službeno lice je konstatovalo da u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja i prikupljanja dodatne dokumentacije i iz razloga kompleksnosti predmeta, usmena rasprava će se nastaviti, a o čemu će učesnici u postupku biti blagovremeno obaviješteni.

Opština Tivat je podneskom br. 0101-050/19-966/7 od 29.10.2020. godine, koji je evidentiran u Agenciji pod br. 05-UPI-73/34-19 od 02.11.2020. godine, obavijestila Agenciju da je Opština Tivat izvršila opoziv ovlaštenja advokatu Nikoli Martinović datog povodom predmetnog ispitnog postupka, te da će u daljem toku postupka postupati samostalno.

Agencija je aktima br. 05-UPI-73/37,38-19 od 10.12.2020. godine, dostavila stranci i zainteresovanoj strani pozive za nastavak usmene rasprave zakazane za dan 28.01.2021. godine u 12:00 časova.

Podneskom br. 0101-050/19-966/13 od 14.01.2021. godine, evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/39 od 15.01.2021. godine Opština Tivat je dostavila izjašnjenje u kojem je navela da opoziva sve radnje i sva izjašnjenja koje je prethodno angažovani punomoćnik adv. Nikola Martinović u ime Opštine Tivat preduzimao i o čemu se izjašnjavao pred Agencijom u vezi predmetne stvari. U bitnom se navodi da Opština Tivat ima suprotan stav u odnosu na procesne aktivnosti ranijeg punomoćnika iz kojih razloga mu je i opozvano punomoćje, te stoji na stanovištu da se radi o nezakonito dodijeljenoj državnoj pomoći učinjenoj od strane Opštine Tivat prilikom donošenja i usvajanja Odluke o davanju saglasnosti na Prijedlog Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta između Opštine Tivat i Adriatic Marinas br. 0304-030-31 od 17.01.2018. godine i opravdanosti pokretanja ovog ispitnog postupka. U prilogu je dostavljena Odluka o budžetu Opštine Tivat za 2020. i Odluka o budžetu Opštine Tivat za 2021. godinu. Agencije je aktom br. UPI-05-430/19-73/40 od 21.01.2021. godine dostavila prednje navedeni podneska Adriatic Marinasu na upoznavanje i izjašnjenje.

Adriatic Marinas je podneskom evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/41 od 27.01.2021. godine, obavijestio Agenciju da je novoimenovani punomoćnik kompanije Adriatic Marinas, adv. Milovan Milošević iz Podgorice, spriječen da prisustvuje usmenoj raspravi koja je zakazana za dan 28.01.2021. godine, usljed prisustva virusa Covid 19, te moli da se usmena rasprava odloži. Punomoćnik Adriatic Marinas, adv. Milovan Milošević je podneskom br. UPI-05-430/21-73/42 od 27.01.2021. godine, obavijestio Agenciju da je usljed prisustva novog korona virusa i izraženih simptoma infekcije, te shodo Rješenju o smještaju u samoizolaciju sanitarnog inspektora Uprave za inspekcijske poslove Crne Gore Odsjeka za



zdravstve sanitarnu inspekciju br. 030102-725/21-331/47/UPI, te moli da se usmena rasprava zakazana za dan 28.01.2021. godine odloži za najkraći rok od dvije nedjelje.

Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/43 od 22.02.2021. godine adv. Milovan Milošević dostavio je izjašnjenje zainteresovane strane Adriatic Marinas na podnesak Opštine Tivat dostavljen Agenciji 15.01.2021. godine i u bitnom naveo da je Opština Tivat suprotno ranijim tvrdnjama i kategoričkim navodima sada mijenja svoje stanovište, a koje je suprotno zakonitom činjeničnom stanju, u konkretnom slučaju ne radi se o otpisu duga jer da bi dug bio otpisan mora prethodno postojati.

Podneskom evidentiranim kod Agencije br. UPI-05-430/19-73/44 od 22.02.2021. godine, punomoćnik Adriatic Marinas, dostavio je zahtjev za odlaganje usmene rasprave zakazane za dan 26.02.2021. godine, iz razloga što je kao punomoćnik maloljetnog lica na raspravi koja je zakazana za dan 26.02.2021. godine pri čemu postupak po svojoj prirodi je takav da ima prioritete u odnosu na ostale, te zamolio da se rasprava odloži, jer nije u mogućnosti da prisustvuje.

Agencija je aktima br. UPI-05-430/19-73/46,47,48 od 23.02.2021. godine obavijestila stranku i zainteresovanu stranu da se usmena rasprava koja je zakazana za dan 26.02.2021. godine odlaže iz razloga nemogućnosti prisustva punomoćnika Adriatic Marinas iz prednje navedenih razloga i usmenu raspravu zakazala za dan 12.03.2021. godine sa početkom u 10:00 časova.

Opština Tivat je podneskom br. 0101-050/19-966/23 od 05.03.2021. godine, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/49 od 08.03.2021. godine obavijestila Agenciju da su punomoćnici Opštine Tivat spriječeni da prisustvuju na zakazanu usmenu raspravu usljed činjenice da se isti nalaze u samoizolaciji usljed obolijevanja od virus Covid 19 u prilogu koje tvrdnje je dostavila rješenja o smještanju u samoizolaciju Uprave za inspekcijske poslove Crne Gore, Odsjeka za zdravstveno-sanitarnu inspekciju br. 030102/5-725/21-49/8UPI od 28.02.2021. godine i br. 030102/16-725/21-43-16/UPI od 01.03.2021. godine.

Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/50 od 10.03.2021. godine adv. Milovan Milošević, punomoćnik Adriatic Marinas, dostavio je zahtjev za odlaganje usmene rasprave zakazane za dan 12.03.2021. godine iz razloga pozitivnog testa na virus Covid 19 o čemu je dostavio dokaz Rješenje o smještanju u samoizolaciju Uprave za inspekcijske poslove, Odsjeka za zdravstveno - sanitarnu inspekciju br. 030102-725/21-1197/156 UPI od 06.03.2021. godine.

Aktima br. UPI-05-430/19-73/51,52,53 od 23.03.2021. godine, Agencija je stranci i zainteresovanoj strani dostavila pozive za usmenu raspravu i istu zakazala za dan 09.04.2021. godine sa početkom u 10.00 časova, ostavljajući mogućnost strankama



da prisustvo usmenoj raspravi mogu ostvariti i preko neke od web aplikacija usljed aktuelne pandemije.

Opština Tivat je podneskom br. 0101-050/19-966/27-19 evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-439/19-73/54 od 13.04.2021. godine, dostavila zahtjev za održavanje usmene rasprave preko neke od web aplikacija i saglasnost za održavanja iste preko neke od web aplikacija.

Aktima br. UPI-05-430/19-73/56,57,58,59, Agencija je stranci i zainteresovanoj strani dostavila pozive za usmenu raspravu zakazanu za dan 28.05.2021. godine u 9:00 časova.

Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/21-73/60 od 27.05.2021. godine, punomoćnik Adriatic Marinasa dostavio je zahtjev za odlaganje rasprave zakazane za dan 28.05.2021. godine iz razloga što je na snazi Odluka Upravnog odbora Advokatske komore Crne Gore br. 83/21 od 20.05.2021. godine, kojom je proglašena opšta obustava pružanja pravne pomoći advokata u cijeloj Crnoj Gori počev od 24.05.2021. godine.

Takođe, punomoćnik Opštine Tivat dostavio je podnesak elektronskom poštom, koji je evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/61 od 28.05.2021. godine, a kojim je obavijestio Agenciju o Odluci koja se odnosi na obustavu rada advokata u Crnoj Gori.

Na Zapisniku o usmenoj raspravi zakazanoj za dan 28.05.2021. godine ovlašćeno službeno lice konstatovalo je dostavljene molbe za odlaganje zakazane usmene rasprave iz podnesaka stranke i zainteresovane strane, br. UPI-05-430/21-73/60 od 27.05.2021. godine i br. UPI-05-430/19-73/61 od 28.05.2021. godine i rješenjem odredio da se usmena rasprava odlaže, a da će o terminu naredne usmene rasprave učesnici u postupku biti blagovremeno obaviješteni, imajući u vidu dalju realizaciju Odluke o obustavi rada advokata u Crnoj Gori.

Aktima br. UPI-05-430/19-73/62, 63 i 64 od 01.06.2021. godine, Agencija je stranci i zainteresovanoj strani uputila zahtjev za dostavljanje informacija. Takođe, Agencija je u navedenih zahtjevima za dostavljanje informacija, pozvala stranku i zainteresovanu stranu da dostave sve relevantne dokaze i informacije kao i izjašnjenje na navode iz predenje navedenog zahtjeva.

Opština Tivat je u podnesku br. 0101-050/19-966/35 od 22.06.2021. godine, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/65 od 24.06.2021. godine, navela da ostaje u svemu kao u svom izjašnjenju, podnesak br. 0101-050/19-966/13 od 14.01.2021. godine, te da akt Agencije sa pitanjima proslijeđen opštinskim organima koji bi svako iz svoje nadležnosti dao izjašnjenje, a s obzirom da se tražena dokumentacija većinom nalazi u Sekretarijatu za finansije Opštine Tivat i Direkciji za



investicije i kako dokumentacija još nije dostavljena od nadležnih sekretarijata, Opština Tivat zadržava pravo da dostavi dokumentaciju naknadno u kraćem vremenskom roku.

Adriatic Marinas se, preko punomoćnika, u podnesku br. UPI-05-430/19-73/66 od 24.06.2021. godine izjasnio na pitanja iz prednje pomenutog zahtjeva Agencije od 01.06.2021. godine, u kojem, između ostalog, navodi da društvu Adriatic Marinas, Opština Tivat nije dodijelila državnu pomoć u ovom konkretnom slučaju jer to nije bio slučaj državne pomoći jer je potpisan sporazum o naknadi za regulisanje međusobnih potraživanja između Adriatic Marinas i Opštine Tivat koji je u potpunosti u saglasnosti sa zakonima Crne Gore i odredbama Ugovora o kupoprodaji Arsenala, a čemu je prethodila saglasnost prethodno ugovorena Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, te je nesporno da je Adriatic Marinas na komunalno opremanje utrošio znatno više sredstava od iznosa koji je kompenzovan, te da Opština Tivat nije umanjila naknade za komunalno opremanje predmetnog zemljišta, već je Adriatic Marinas učinio trošak koji je Opština Tivat bila dužna snositi po zakonu, da bi, takođe u skladu sa Zakonom, tako učinjeni trošak Adriatic Marinas bio kompenzovan sa naknadom za komunalno opremanje i ne radi se o ukupnom trošku koji je imao Adriatic Marinas već znatno manjem iznosu, koji je imao Adriatic Marinas jer im zakon dozvoljava kompenzaciju maksimalno do iznosa naknade za komunalno opremanje.

Podneskom evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/67 od 16.08.2021. godine Adriatic Marinas je dostavio urgenciju zainteresovane strane Adriatic Marinas u kojoj je, između ostalog naveo da kako je već ukazano tokom postupka, sistem komunalnog opremanja u Crnoj Gori povjeren je jedinicama lokalne samouprave, a da je zakonom regulisano da svaki investitor u državi, za investicije koje prelaze 200.000 eura ima pravo da pitanje komunalnog opremanja urbanističke parcele na kojoj gradi uredi na dva načina: 1. plaćanjem naknade za komunalno opremanje prije početka gradnje, što podrazumijeva obavezu organa jedinice lokalne samouprave opremiti, odnosno u potpunosti pripremiti za građenje i sam investiro više nema potrebu da investira u komunalno opremanje parcele na kojoj gradi; i 2. da za građevinsku parcelu koja nije komunalno opremljena odnosno spremna ta gradnju, investitor uz potpisan ugovor sa lokalnom samoupravom sam izvrši komunalno opremanje uz pravo i obavezu lokalne samouprave da mu se za uloženi iznos umanjiti naknada za komunalno opremanje do visine učinjenih troškova a najviše do visine naknade za komunalno opremanje. Sve prednje navedeno je dostupno i drugim investitorima u Crnoj Gori kako ne bi dolazilo do usporavanja investicija usljed nemogućnosti opština da brzo izvrši ulaganja u komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Obaveza iz Ugovora zaključenog 2006. godine član 18 C a koja obaveza primjene Opštine Tivat proizilazi iz odredbe člana 32 Zakona o stranim ulaganjima („Sl. list RCG“, br. 52/00) koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala. Usklađenost Ugovora br. 0304-030-31 od 17.01.2018. godine sa Zakonom se ne može ispitivati, a da se prethodno ne ispita zakonitost ugovora koji su mu prethodili, kao i svih ugovora



koje imaju drugi investitori sa istim posljedicama u pravnom prometu. Dakle, da je naknada za komunalno opremanje plaćena Opštini Tivat, ta opština bi na taj način stekla kompenzovani iznos, ali bi bila u obavezi da investira u komunalno opremanje unutar projekta „Porto Montenegro“. Ta ulaganja definisana su Lokalnom studijom lokacije koju je prilikom gradnje platio Adriatic Marinas i došao do iznosa ulaganja od cca 20 miliona eura, tako da svrha odredbe člana 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala je da se omogući investitoru da ulaže u komunalno opremanje prema standardu projekta i usvojene LSL, što u konačnom može predstavljati samo veći trošak za investitora ali i smanjuje rizik od problema usljed administrativne usporenosti u realizaciji praćenja dinamike radova. U konačnom je traženo da Agencija obavijesti o nedostajućim podacima za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari.

Aktom br. UPI-05-430/19-73/69 od 05.10.2021. godine Agencija je dostavila Opštini Tivat Urgenciju na zahtjev Agencije br. UPI-05-430/19-73/62 od 01.06.2021. godine, upućen Opštini Tivat za dostavljanje dodatnih podataka i informacija potrebnih za predmetni ispitni postupak.

Aktom br. UPI-05-430/19-73/70 od 05.10.2021. godine, Agencija je Adriatic Marinasu dostavila zahtjev za dostavljanje informacija u predmetnom ispitnom postupku. Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/71 od 12.11.2021. godine, Adriatic Marinas je dostavio odgovor na prednje navedeni zahtjev Agencije u kojem se između ostalog navodi da se podaci o tenderu nalaze u arhivi Vlade Crne Gore, da je na Tenderu ponuđena cijena od 23.264.148,00 eura, koja je prihvaćena od tenderske komisije i Vlade Republike Crne Gore, od tog iznosa je na poseban escrow račun na insistiranje zaposlenih isplaćen iznos od 15.100.000 eura koji je njima podijeljen i svaki zaposleni je u prosjeku dobio cca 30.000 eura., P.M. Securities Barbados je kupio samo imovinu Zavoda, ali nije kupio Zavod kao pravno lice tako da nije bio u obavezi da isplaćuje otpremnine zaposlenima, nego je te otpremnine iz kupopordajne cijene koju je platio P.M. Securities Barbados dogovorila Vlada Crne Gore sa bivšim zaposlenima prilikom odlučivanja o tenderu, a preostalih 5,000,000 eura dodijeljeno je Opštini Tivat radi unapređnja komunalne infrastrukture u gradu, a preostali iznos je uplaćen u državni budžet, što se sve može utvrditi uvidom u Ugovor o kupovini imovine Zavoda i u arhivi Vlade Crne Gore. Takođe, navodi se da iznosi plaćeni za sanaciju zemljišta i rušenje objekata utvrđeni su na osnovu zaključenih ugovora i plaćenih faktura privrednom društvu koje je izvršilo sanaciju zemljišta i rušenje objekata, a koje je Opština prihvatila nakon što je sudski vještak kojeg je Opština angažovala utvrdio osnovanost tih plaćenih faktura nakon uvida kompletne dokumentacija na osnovu čega je i zaključeno prebijanje međusobnih potraživanja između Opštine Tivat i Porto Montenegra, a koje pravo na prebijanje je postojalo u Zakonu o izgradnji obekata iz perioda zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala, a koje pravo je bilo dostupno svima ne samo ekskluzivno Porto Montenegro. U prilogu navedenog podneska dostavljena je sljedeća dokumentacija: Prilog 1A - Popis Imovine (Zemljište i zgrade); Prilog 1B - Popis Imovine (oprema i pokretna imovina) koju će zadržati Kupac; Skica, Prilog 3 - Razvojno-investicioni plan; Socijalni program



za ostvarivanje prava zaposlenih; Prilog 5 - Foruma Clausula Intabulandi; Prilog 6 - Uslovi morskog dobra; Prilog 7 - Okruženje pogodno za jahte; Ekološka zaštita i sanacija; Zaštita i remedijacija životne sredine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-101-1-16; i Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2.

Opština Tivat je podneskom br. 0101-050/19-966/43 od 26.11.2021. godine, evidentiranog kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/72 od 30.11.2021. godine, dopisom obavijestila Agenciju da nije u posjedu dokumentacije koja čini priloge Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog u Podgorici dana 28.10.2006. godine, te je dostavila sljedeću dokumentaciju i to: Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 0702-444-6/101-1 od 26.05.2017. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine; Protokol br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa Memorandumom o formiranju Radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, zaključen između Adriatic Marinasa i Opštine Tivat, evidentiran kod Opštine Tivat pod br. 0101-444-200/16-15 od 06.04.2016. godine; i Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine.

Agencija je aktom br. UPI-05-430/19-73/73 od 25.11.2021. godine uputila Generalnom sekretarijatu Vlade Crne Gore Zahtjev za dostavljanje informacija i dokumentacije, preciznije priloge Ugovora o kupoprodaji Arsenala. Takođe, Agencija je zatražila odgovore na pitanja koja se odnose na utvrđivanje iznosa do kojeg se vršilo umanjenje obaveze Adriatic Marinasa, na koji način je izvršen odabir investitora, da li je imovina Arsenala prodana u postupku javnog nadmetanja, kako je opredijeljena kupoprodajna cijena, da li je dodatni *ex gratia* iznos od 5 miliona eura uplatio Adriatic Marinas u cjelosti i isključivo za infrastrukturne projekte za tivatski region, da li se izgrađena infrastruktura koristi isključivo od strane Adriatic Marinasa ili je dostupna čitavom tivatskom regionu, kolika su ukupna ulaganja investitora, kao i sve relevantne podatke potrebne za dalje postupanje Agencije u predmetnom postupku. Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore je podneskom br. 02-6523/2 od 20.12.2021. godine, evidentiranim u Agenciji br. UPI-05-430/19-73/74 od 27.12.2021. godine, obavijestio Agenciju da je prednje pomenuti zahtjev Agencije dostavljen Ministarstvu odbrane i Ministarstvu finansija i socijalnog staranja radi daljeg postupanja. Agencija je aktom br. UPI-05-430/19-73/75 od 18.05.2022. godine uputila Generalnom sekretarijatu Vlade Crne



Gore Urgenciju na Zahtjev Agencije za dostavljanjem informacija i dokumentacije. Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore je podneskom br. 02-3249/4 od 27.05.2022. godine, evidentiranim u Agenciji br. UPI-05-430/19-73/77 od 30.05.2022. godine, obavijestio Agenciju da je Zahtjev Agencije za dostavljanje informacija i dokumentacije, dostavljen Ministarstvu odbrane i Ministarstvu finansija i socijalnog staranja radi daljeg postupanja. Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore je podneskom br. 02-3249/11 od 29.07.2022. godine, evidentiranim u Agenciji br. UPI-05-430/19-73/74 od 29.07.2022. godine, dostavio sljedeću dokumentaciju: prepis Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine između Vlade Republike Crne Gore, Adriatic Marinasa i P.M. Securities (Barbados) INC; Prilog 1A - Popis Imovine (Zemljište i zgrade); Prilog 2 - Kopija plana lokacije zemljišta; Prilog 3 - Razvojno-investicioni plan; Prilog 4 - Socijalni program za ostvarivanje prava zaposlenih za čijim radom je prestala potreba u Ustanovi MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat; Prilog 5 - Forma Clausula Intabulandi; Prilog 6 - Uslovi Morskog Dobra; Prilog 7 - Okruženje pogodno za jahte; Prilog 8 - Izvještaj 1 „Ekološka zaštita i sanacija“ Izvještaj 2 „Zaštita i remedijacija životne sredine“, pripremljeni od strane profesora Čeda Marinovića; i Rješenje predsjednika Opštine Tivat br. 0101-1241/2 od 06.11.2007. godine.

Agencija je aktom br. UPI-05-430/19-73/76 od 30.05.2022. godine uputila Opštini Tivat Zahtjev za dostavljanje informacija i dokumentacije. U odnosu na navedeni zahtjev, Opština Tivat je podneskom br. 0101-444-639/14-18 od 28.06.2020, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-430/19-73/78 od 29.06.2022. godine, dostavila prepise sljedeće dokumentacije: Protokola br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa Memorandumom o formiranju Radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, zaključen između Adriatic Marinasa i Opštine Tivat, evidentiran kod Opštine Tivat pod br. 0101-444-200/16-15 od 06.04.2016. godine; Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremnje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine u iznosu od 2.479.495,20 eura; Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremnje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/12-1 od 23.02.2017. godine u iznosu od 4.239,45 eura; Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/101-1-16 od 26.05.2017. godine u iznosu od 1.599.858,00 eura; Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremnje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine u iznosu od 1.197.436,48 eura; i Ugovora o načinu ispunjenja djela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine.

Shodno članu 22 stav 1 Zakona, Agencija je Adriatic Marinasu dostavila Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/83 od 15.03.2023. godine, i to: podatke i informacije o ukupnoj površini zemljišta koja je ustupljena Adriatic Marinas, odnosno



podatke iz katastarske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu, koja obuhvata zemljište koje je predmet Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat od 28.10.2006. godine, odgovor na pitanje da li je bio raspisan postupak javne nabavke, odnosno tender za prodaju zemljišta i da li je u tenderu bilo navedeno da se kupuje zemljište sa komunalnom opremom ili zemljište bez komunalne opreme, te da li je Adriatic Marinas podnio pisani zahtjev za pomoć prije početka projekta ili preduzetih aktivnosti na izgradnji infrastrukture. Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/88 od 05.04.2023. godine, Adriatic Marinas je dostavio odgovor na prednje navedeni zahtjev, u prilogu kojeg je dostavljen List nepokretnosti br. 2065 Katastarska Opština Tivat - zemljište i vodena površina dati su zakup društvu Adriatic Marinas na period od 90 godina po osnovu Ugovora zaključenog dana 25.06.2007. godine, sa JP Morsko Dobro iz Budve, a koji primjerak je takođe dostavljen kao prilog uz ovaj podnesak. Dalje, u istom podnesku, ukazano je da je 2005. godine raspisan tender za kupovinu imovine, a ne zemljište kako se navodi uz pitanju, jer je zemljište zona morskog dobra koje se ne može kupiti nego samo zakupiti, Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević sa sjedištem u Tivtu, uobičajenog naziva „Arsenal“. Imovinu Arsenala sačinavale su radionice, alat, razna oprema, Dom vojske i dva plutajuća doka koje je koristio Arsenal tokom svog poslovanja. Nad Arsenalom je sproveden postupak likvidacije tokom kojeg je likvidaciona uprava prodavala dio imovine, koju nije kupilo privredno društvo Adriatic Marinas. Podaci o Tenderu su dati u preambuli Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, navodeći linkove na kojima se mogu pronaći podaci o prodaji vojne imovine i podaci o tenderu. Dalje, ukazuje se da se u ugovoru sa JP Morsko Dobro iz Budve navodi sljedeće: “morskog dobra („Sl. list RCG“, br. 27/92), a u vezi sa Zaključkom Vlade Republike Crne Gore br. 03-8667 od 02.11.2006. godine, kojim je zaduženo Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom da sa investitorom zaključi ugovor o korišćenju morskog dobra u skladu sa čl. 4 stav 2 Ugovora o kupoprodaji Arsenala iz čega se jasno može zaključiti da se radi o zakupu, a ne kupovini zemljišta. Zemljište je dato u zakup investitoru, koji je morao takvu infrastrukturu zamijeniti potpuno novom koja će odgovarati luksuznom nautičkom naselju, što je po osnovu Ugovora o kupoprodaji Arsenala uradilo društvo Adriatic Marinas, nakon čega su odnosi Opštine Tivat i Adriatic Marinas regulisani ugovorima u skladu sa propisima kojima se uređuju situacije kada komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši sam investitor umjesto jedinice lokalne samouprave. Adriatic Marinas nije tražio niti je dobio državnu pomoć prilikom izgradnje infrastrukture, već je ovo društvo postupalo u skladu sa odredbama člana 18 i 23 Ugovora o kupoprodaji Arsenala, članom 22 Ugovora o zakupu sa JP Morsko Dobro, članom 67 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i članom 10 Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta u Opštini Tivat, kojim propisima je uređeno da se ulaganje investitora u uređivanju građevinskog zemljišta prebijaju sa potraživanjima koja Opština Tivat ima prema investitoru, po osnovu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, a koje je izvršeno potpisivanjem Ugovora o



međusobnom prebijanju između Opštine Tivat i Adriatic Marinasa, tako da se smatra da se ne radi o državnoj pomoći, već o korišćenju prava koje ima svaki investitor u Crnoj Gori, na osnovu propisa o građenju, kako onih koji su bili tada na snazi tako i na osnovu važećih. U konačnom se predlaže da se okonča dugotrajni postupak te održi usmena rasprava sve u cilju okončanja postupka.

Takođe, shodno članu 22 stav 1 Zakona, Agencija je Opštini Tivat dostavila Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/84 od 16.03.2023. godine, i to: ovjereni prepis nalaza i mišljenja vještaka Zorana Filipovića sa zadatkom da izvrši procjenu vrijednosti izvedenih radova na rušenju objekata bivšeg "Arsenala", sa pripadajućim priložima; detaljno obrazloženje za koju svrhu i namjenu je Opština Tivat dobila *ex gratia* iznos od 5.000.000,00 eura po osnovu Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević" - Tivat i Doma Vojske - Tivat; da li je Opština Tivat u obavezi da za sve investitore uredi komunalnu infrastrukturu na kupljenom zemljištu; ukoliko Opština Tivat nije bila u obavezi da za sve investitore uredi komunalnu infrastrukturu na kupljenom zemljištu, već je, u konkretnom slučaju to bila obaveza Adriatic Marinasa, u čijem je i vlasništvu na taj i takav način uređena komunalna infrastruktura; izvornike ili ovjerene prepise akata Direkcije za investicije Opštine Tivat, koji su prethodili predmtnom opremanju građevinskog zemljišta i zaključivanju Ugovora o opremanju gradsko građevinskog zemljišta; da li je komunalna infrastruktura investicionog projekta "Porto Montenegro" dostupna svim građanima na korišćenje ili je u isključivoj svojini investitora i dostupna jedino kompaniji Adriatic Marinas; dokaz o činjenici ko je vlasnik komunalne infrastrukture investicionog projekta "Porto Montenegro", odnosno komunalne infrastrukture na garđevisnkom zemljištu Adriatic Marinasa; i da li je Adriatic Marinas podnio pisani zahtjev za pomoć prije početka projekta ili preduzetih aktivnosti na izgradnji infrastrukture.

Agencija je Generalnom sekretarijatu Vlade Crne Gore dostavila Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/85 od 17.03.2023. godine i to: izvornik ili ovjereni prepis Tendera za prodaju vojne imovine Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, raspisanog od strane Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora; izvornik ili ovjereni prepis Odluke od 20.12.2005. godine o izboru najpovoljnije ponude na Tenderu; podatak da li je u Tenderu bilo navedeno da se kupuje imovina sa komunalnom opremom ili imovina bez komunalne opreme; potvrda da je Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, sa pripadajućim priložima vjeran originalu; te odgovor na pitanje da li je vrijednost investicije koju je kompanija Adriatic Marinas trebala realizovati prema ugovoru morala biti 100 miliona eura kao uslov da Opština Tivat zaključi Ugovore o međusobnom uređenju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore je podneskom br. 02-430/23-3249/13-22 koji je evidentiran u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/86 od 28.03.2023. godine, dostavio izjašnjenje na prednje navedeni zahtjev, kojim je



obavijestio Agenciju da Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore ne raspolaže sa traženom dokumentacijom, te da je dokumentacija Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore izlučena Državnom arhivu.

U vezi sa prednje pomenutim podneskom Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore, Agencija je uputila Državnom arhivu Crne Gore Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/87 od 04.03.2023. godine. Državni arhiv je aktom br. 0201-066/23-23/59 od 07.04.2023. godine evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/89 od 10.04.2023. godine, dostavio obavještenje Agenciji da prema Zapisniku o primopredaji arhivske građe koji je sačinjen između Državnog arhiva Cetinje i Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore, arhivska građa Vlade Crne Gore - sjednice za 2023. godinu, nijesu predate na čuvanje Državnom arhivu Crne Gore, iz kojeg razloga Državni arhiv Crne Gore nije u posjedu traženih akata.

Kako Agencija nije uspjela da dođe do traženih podataka upućujući zahtjeve za dostavu podataka Generalnom sekretarijatu Vlade Crne Gore, Opštini Tivat i Državnom Arhivu, Agencija je uputila Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/90 od 21.04.2023. godine Ministarstvu odbrane, kao pravnom sljedbeniku Fonda za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbije i Crne Gore, a imajući u vidu da je Tender za prodaju vojne imovine Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, raspisan od strane Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora, Agencija je zatražila podatke i informacije i to: izvornik ili ovjereni prepis Odluke Upravnog odbora Fonda za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbije i Crne Gore, za sprovođenje prodaje Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat, a kasnije i Doma vojske - Tivat od 30.09.2005. godine; izvornik ili ovjereni prepis Tendera za prodaju vojne imovine Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat, raspisanog od strane Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora, koji je objavljen dana 20.10.2005. godine; i izvornik ili ovjereni prepis Odluke Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora od 06.03.2006. godine o izboru Ponuđača kao prvorangiranog, u skladu sa Tenderom. E-mailom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/91 od 10.05.2023. godine, Agencija se ponovo obratila Ministarstvu odbrane ukazujući na Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/90 od 21.04.2023. godine, koji je Ministarstvu odbrane dostavljen dana 24.04.2023. godine. Ministarstvo odbrane je podneskom UPI br. 0702-430/23-1639 od 04.05.2023. godine, evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/92 od 15.05.2023. godine, dostavilo odgovor na Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/90 od 21.04.2023. godine, u kojem se navodi da je Fond za reformu Sistema odbrane Državne zajednice Srbije i Crne Gore, sa sjedištem u Beogradu, sprovodio postupak za prodaju vojne imovine, za koju je proglašeno da nije neophodna za funkcionisanje Vojske, u skladu sa Zakonom o sprovođenju Ustavne povelje Državne zajednice Srbije i Crne Gore iz 2003. godine, te da je članom 20 u stavu 2 Zakona o sprovođenju Ustavne povelje Državne zajednice Srbije i Crne Gore bilo definisano da će Države članice i Državna zajednica u roku od



60 dana od dana stupanja na snagu Ustavne povelje formirati Komisiju koja će utvrditi obim imovine koja je neophodna za funkcionisanje njenih institucija i Vojske Srbije i Crne Gore, dok u je stavu 3 istog člana definisano da "Komisiju iz stava 2 ovog člana čine predstavnici Vlade Republike Srbije, predstavnici Vlade Republike Crne Gore, savjet ministara Državne zajednice Srbije i Crne Gore i centralnih banaka država članica", imovina za koju je Komisija proglasila da nije neophodna za funkcionisanje Vojske, ustupljena je Fondu za reformu Sistema odbrane Državne zajednice Srbije i Crne Gore, radi prodaje. Takođe, navodi se da je nakon donošenja Odluke o proglašenju nezavisnosti Republike Crne Gore („Sl. list CG“ br. 36/06), postupke prodaje koje je ranije vršio Fond za reformu sistema odbrane preuzela Vlada Republike Crne Gore, a proceduru za prodaju imovine je sprovodio Savjet za privatizaciju Vlade Crne Gore, te kako Ministarstvo odbrane Crne Gore nije pravni sljedbenik poslova koje je sprovodio Fond za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbije i Crne Gore, stoga u arhivi ne posjeduju dokumentaciju koja je formirana u predmetima prodaje bivše vojne imovine, kao ni dokumentacija koja je formirana u predmetima prodaje bivše vojne imovine koju je sprovodio Savjet za privatizaciju Vlade Crne Gore, te s obzirom na sve navedeno Ministarstvo odbrane nije u mogućnosti da pomogne u postupku utvrđivanja usklađenosti potencijalne državne pomoći.

Agencija se Zahtjevom za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/93 od 18.05.2023. godine, obratila Generalnom sekretarijatu Vlade Crne Gore i zatražila da isti pribavi i dostavi dokumentaciju neophodnu za odlučivanje u ovom postupku i to: izvornik ili ovjereni prepis Odluke Upravnog odbora Fonda za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbije i Crne Gore, za sprovođenje prodaje Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat, a kasnije i Doma vojske - Tivat od 30.09.2005. godine, izvornik ili ovjereni prepis Tendera za prodaju vojne imovine Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat, raspisanog od strane Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora, koji je objavljen dana 20.10.2005. godine i izvornik ili ovjereni prepis Odluke Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora od 06.03.2006. godine o izboru Ponuđača kao prvorangiranog, u skladu sa Tenderom. Generalni sekretarija Vlade Crne Gore je podneskom br. 02-430/23-2358/6 od 19.06.2023. godine, koji je evidentiran u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/95 od 20.07.2023. godine, izjašnjavajući se na prednje navedni zahtjev, obavijestio Agenciju da je uvidom u evidenciju kojom raspolaže utvrđeno da Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore nije u posjedu traženih podataka i dokumentacije, te da je dokumentacija Vlade iz naznačenog perioda predata na čuvanje Državnom arhivu o čemu postoji Zapisnik o primopredaji arhivnske građe br. 066/20-04-02/173 od 09.10.2020. godine. Daljim uvidom, utvrđeno je da je Vlada Crne Gore na sjednici od 26.10.2006. godine razmatrala Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ Tivat i Doma Vojske Tivat, te pretpostavljamo da su tražena akta bila u prilogu navedenog izvještaja, pa su shodno navedenom obratili se Državnom arhivu Crne Gore zahtjevom za dostavljanje predmetnog izvještaja o čemu će nakandno



dostaviti podatke. Takođe, navedeno je da se Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore obratio Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, imajući u vidu da je Ministarstvo odbrane u svom izjašnjenju navelo da je nakon donošenja Odluke o proglašenju nezavisnosti („Sl. list CG“ br. 36/06), postupak prodaje koje je ranije vršio Fond za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbije i Crne Gore preuzela Vlada Crne Gore, a tadašnji Savjet za privatizaciju sprovodio je postupak prodaje vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ Tivat i Doma Vojske Tivat. Savjet za privatizaciju je dopisom br. 01-430/23-102/2 od 13.06.2023. godine obavijestio Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore da Savjet za privatizaciju Vlade Crne Gore, nije spovodio postupak prodaje vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ Tivat već je istu sprovodilo tadašnje Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine (2005-2006. godine), te da je Savjetu za privatizaciju preostala vojna imovina, po odluci Ministarstva odbrane, ustupljena na dalju valorizaciju tek 2007. godine, kao i da ne posjeduje dokumentaciju koja se odnosi na postupak dalje prodaje predmetne vojne imovine, te su se dopisom br. 01-430/23-2358/5 od 19.06.2023. godine, obratili Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, s molbom da im dostave dokumentaciju i podatke ukoliko posjeduju iste.

Kako Opština Tivat nije dostavila odgovor na Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/84 od 16.03.2023. godine, Agencija je Aktom br. UPI-05-430/19-73/94 od 31.05.2023. godine, uputila urgenciju na navedeni zahtjev Agencije i zatražila podatke navedene u Zahtjevu za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/84 od 16.03.2023. godine, kojim je naloženo Opštini Tivat da dostavi tražene podatke. Podneskom br. 0101-050/19-966/47 od 22.06.2023. godine, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/96 od 27.06.2023. godine, Opština Tivat dostavila je odgovor na pomenutu urgenciju, u kojem su prije odgovora na pitanja Agencije istaknute sljedeće činjenice: da je dana 28.10.2006. godine, Vlada Crne Gore sa kompanijom Adriatic Marinas zaključila Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat, kojim Ugovorom odnosno članom 18 c Ugovora su nametnute obaveze prema Opštini Tivat. Članom 59 Zakona o planiranju prostora i izgradnji („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 82/20) propisano je da priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata, naročito: 1. rješavanje imovinsko pravnih odnosa, izradu tehničke i druge dokumentacije, 2. preduzimanje mjera zaštite kulturnog dobra i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta; 3. rušenje postojećih objekata i uređenje uklanjanje materijala, premiještanje i izmiještanje nadzemnih i podzemnih instalacija, kao i preduzimanje mjera zaštite postojeće infrastrukture koja bi mogla biti ugrožena radovima na pripremi zemljišta. Članom 60 propisano je da komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i to: 1. pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnadbijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu uključujući i priključak; 2. nadvožnjaka, podvožnjaka, mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju; 3. javnih zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila na



javnim površinama, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza; 4. objekata za odlaganje i obradu komunalnog i građevinskog neopasnog otpada; 5. sklonište za zbrinjavanje napuštenih i izgubljenih životinja; 6. javnih toaleta; 7. drugih komunalnih objekata i instalacija utvrđenih zakonom i propisom jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju komunalne djelatnosti, a obuhvataju komunalne djelatnosti zajedničke komunalne potrošnje i 8. priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije ili elementarnih nepogoda. Članom 62 propisano je da za neuređeno građevinsko zemljište plaća se naknada za uređenje. Naknada za uređenje plaća se za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za pripremu građevinskog zemljišta za objekte iz člana 60 stav 1 tač.1 do 8. Uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade za uređenje propisuje nadležan organ lokalne smouprave, shodno ekonomsko tržišnoj projekciji iz plana generalne regulacije Crne Gore, učešća zainteresovanog korisnika prostora u komunalnom opremanju stepena komualne opremljenosti i dr., uz prethodnu saglasnost Vlade. Sve navedene odredbe su bile na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala, odredbe su imperativnog kataktera, uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade za uređenje propisuje nadležan organ lokalne smouprave te shodno navedenom Član 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala koji je suprotan citiranim imperativnim normama jer investitor ne može biti refundiran niti nadležan organ uprave može da finansira sanaciju zemljišta investitora i rušenje objekata na zemljištu investitora, koji nemaju građevinsku dozvolu, niti da uzima u obzir površine objekata izgrađenih prije 1945. godine prilikom umanjenja naknade, što ga čini nezakonitim jer se to ne smatra komunalnim opremanjem građevinskog zemljišta niti osnovom za umanjenje, jer je lokalna smouprava nadležna da izvrši pripremu i nakon toga opremanje građevinskog zemljišta za komunalno opremanje, ali takvi objekti i uređaji komunalne infrastrukture prelaze na raspolaganje lokalnoj smoupravi, ali nije nadležna da izvrši sanaciju zemljišta u vlasništvu investitora. Ugovor važi za lica koja u njemu učestvuju, u skladu sa članom 142 stačka 1 Zakona o obligacionim odnosima, ne može proizvoditi međunarodno pravno dejstvo jer shodno Zakonu o zaključivanju i izvršavanju međunarodnih ugovora, članom 2 stav 1 propisano je međunarodni ugovor koji Crna Gora zaključi u pisanom obliku sa jednom ili više država ili jednom ili više međunarodnih organizacija, regulisan međunarodnim pravom, sadržan u jednom ili više međusobno povezanih dokumenata bez obzira nanjegov naziv (sporazum, konvencija, pakt, povelja, konkordat, protokol, memorandum, deklaracija). Adriatic Marinas shodno prednje navedenom ne posjeduje međunarodno pravno subjektivitet da može sklapati međunarodne ugovore. Nadalje je Opština Tivat, pozivajući se na Ugovor o kupoprodaji Arsenala i člana 18 C kao nezakonitog jer je njime ugovorena obaveza Opštine Tivat kao strane koja nije strana ugovornica, dalje se pozivajući na član 107 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije, Zakon i uslove koje je potrebno ispuniti da bi mjera predstavljala državnu pomoć, navela da se u konkretnom slučaju radi o državnoj pomoći, jer je Opština Tivat iz javnih sredstava dodijelila privrednom subjektu Adriatic Marinas iznos od 541.441,37 eura i 827.411,05 eura koja je korisnik prethodno iskoristio za sanaciju zamljišta i rušenje objekata koji nemaju građevinsku



dozvolu na zemljište na kojem nisu građeni objekti komunalne infrastrukture, te samim tim nije postojala obaveza Opštine Tivat da izvrši komunalno opremanje u skladu sa čl. 59 Zakona i planiranju prostora i izgradnji. Iznos od 4.222.658,82 eura koji je Opština Tivat priznala i isplatila privrednom društvu Adriatic Marinas po osnovu umanjenog iznosa, koji se odnosi na " stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine", predstavlja protivzakonito umanjenje, jer isto nije prepoznato kako Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao ni u drugim propisima koji su bili na snazi u vrijeme potpisivanja ugovora, shodno čemu je Opština Tivat priznala nepostojeću obavezu kompenzovala sa obavezama koje je Adriatic Marinas imao prema Opštini Tivat po osnovu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Dalje se navodi da kada je u pitanju drugi uslov za postojanje državne pomoći, ispunjena je selektivnost jer je pomoć dodijeljena Adriatic Marinasu i nadoknadili su mu se troškovi koje imao prilikom sanacije zemljišta i rušenja objekata, a do tada Opština Tivat nije nikad vršila rušenje objekata i sanaciju zemljišta, niti je pokrivala takve troškove drugim investitorima u cilju realizacije njihovih investicija, Opština nije vršila ni plaćanja bilo kojem investitoru po cijenu stvarnih površina objekata izgrađenih prije 1945. godine kao što je to učinila Adriatic Marinasu jer za tako nešto nije postojalo utemeljenje. Takođe, kada je u pitanju ekonomska prednost Sud pravde Evropske unije u predmetu Altmark protiv Njemačke izgradio je praksu koja se odnosi na postojanje ekonomske prednosti citirajući da kada se državna mjera mora smatrati kompenzacijom za usluge koje pružaju preduzeća primaoci da bi ispunila obaveze javnih usluga, tako da za preduzeća ne uživaju stvarnu finansijsku prednost i mjera prema tome nema efekat stavljanja u povoljniji konkurentniji položaj od preduzeća koja se takmiče sa njima. Navodeći uslove koji moraju biti ispunjeni da bi naknada za javnu uslugu izbjegla klasifikaciju kao državna pomoć, moraju biti ispunjeni svi uslovi i to: preduzeće primalac mora stvarno imati obaveze javne usluge koje treba da ispuni, a obaveze moraju biti jasno definisane, parametri koji se koriste za izračunavanje naknade moraju biti unaprijed utvrđeni na objektivni i transparentan način.

Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore je podneskom br. 02-430/23-2358/7 od 19.07.2023. godine evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/97 od 20.07.2023. godine, postupajući po Zahtjevu Agencije br. UPI-05-430/19-73/93 od 18.05.2023. godine, obavijestio Agenciju da su podneskom br. 02-430/23-2358/6 od 19.06.2023. godine, obavijestili Agenciju da Vlada Crne Gore nije u posjedu tražene dokumentacije kao i da su od Državnog arhiva Crne Gore zatražili Izvještaj Tenderske dokumentacije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ Tivat i Doma vojske Tivat, sa Ugovorom i Sporazumom koji je Vlada Crne Gore razmatrala na sjednici od 26.10.2006. godine, te uvidom u materijal koji je Državni arhiv Crne Gore, dopisom br. 0201-066/23-23/134 od 11.07.2023. godine, dostavio Generalnom sekretarijatu Vlade Crne Gore, dostavili su Agenciji sljedeću dokumentaciju: Zaključak Vlade Republike Crne Gore br. 03-8667 od 02.11.2006. godine; Izvještaj Tenderske dokumentacije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ Tivat i Doma vojske Tivat, dostavljen Ministarstvu finansija, od strane Predsjednika Tenderske komisije za prodaju vojne



imovine MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, gospodina Bora Vučinića od 25.10.2006. godine; Akt kojim je Ministarstvo finansija Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, dostavilo Vladi Republike Crne Gore; Sporazum o saradnji, zaključen u Podgorici 28.10.2006. godine, između Vlade Republike Crne Gore i P.M. Securities (Barbados) INC.; i Zaključak Vlade Republike Crne Gore br. 03-8667 od 26.10.2006. godine.

Aktima br. UPI-05-430/19-73/99 i 100 od 06.09.2023. godine, Agencija je uputila poziv za usmenu raspravu Opštini Tivat i Adriatic Marinasu, zakazanu za dan 28.09.2023. godine, sa početkom u 09:00 časova.

E-mailom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/101 od 12.09.2023. godine, Agencija je uputila Zahtjev za dostavu dokumentacije Državnom Arhivu Cene Gore. E-mailom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/102 od 19.09.2023. godine Državni Arhiv Crne Gore dostavio je Agenciji odgovor na prednji zahtjev i obavijestio Agenciju da ne može udovoljiti zahtjevu Agencije iz razloga jer se arhivska građa Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore nalazi na sređivanju i obradi u Arhivskom odsjeku za sređivanje i obradu arhivske građe - novi period. Shodno članu 22 stav 1 Zakona, Agencija je Državnom Arhivu Crne Gore dostavila Zahtjev za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/103 od 20.09.2023. godine i zatražila dokumentaciju potrebnu za dalji tok ovom ispitnog postupka i to: izvornike ili ovjerene prepise Ugovora o kupoprodaji Arsenala, kao i dokumentaciju dostavljenu u prilogu Akta Generalnog sekretarijata Vlade CG br. 02-430/23-2358/7 od 19.07.2023. godine evidentiranog kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/97 od 20.07.2023. godine.

Na Zapisniku sa usmene rasprave br. UPI-05-430/19-73/105 od 28.09.2023. godine, ovlašćeno službeno lice koje vodi usmenu raspravu je nakon objavljivanja predmeta rasprave čitanjem Rješenja Savjeta Agencije br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine, stranci i zainteresovanoj strani omogućilo u pozivima za usmenu raspravu da saglasno odredbama člana 68 Zakona o upravnom postupku, ostvare pravo na razgledanje spisa predmeta u postupku pokrenutom Rješenjem Savjeta Agencije br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine. Ovlašćeni predstavnik stranke i punomoćnici zainteresovane strane su zatražili razgledanje i kopiranje spisa predmeta, što im je i odobreno, nakon čega je pristupljeno saslušanju strnaka.

Saslušan je ovlašćeni predstavnik stranke, pa kako je isti opomenut, upozoren i poučen u smislu člana 11 Zakona o upravnom postupku, načelo utvrđivanja istine, direktno na zapisnik je dao komentar u odnosu na tumačenje člana 27 Zakona o stranim ulaganjima i s tim u vezi dostavio Presudu Vrhovnog suda Republike Crne Gore U.br.475/02 od 10.03.2003. godine, u kojoj je konstatovano da na odnose utvrđene ugovorom o stranom ulaganju u smislu člana 27 Zakona o stranim ulaganjima, odnosno povoljnijeg tretmana ugovarača kod vremenske sukcesije propisa ne spadaju materijalno pravni odnosi u oblasti poreskih ovlašćenja, te kako bi mogao da se izjasni na dokumentaciju čije su kopiranje izvršili, predložio je da se



usmena rasprava odloži. Ovlašćeni predstavnik stranke je dostavio Izvod iz obrazloženja Presude Vrhovnog suda Republike Crne Gore U.br.475/02 od 10.03.2003. godine, koji je dostavljen i punomoćnicima zainteresovane strane.

Nakon izjašnjenja predstavnika stranke, saslušan je punomoćnika zainteresovane strane pa kako je isti opomenut, upozoren i poučen u smislu člana 11 Zakona o upravnom postupku, načelo utvrđivanja istine, direktno na zapisnik izjavio je da ostaje kod svih dosadašnjih navoda i zamolio je da im se ostavi primjeren rok da se izjasne na danas kopiranu dokumentaciju i dostavljenu praksu Vrhovnog suda Republike Crne Gore.

Saslušan je i punomoćnik zainteresovane strane pa kako je isti opomenut, upozoren i poučen u smislu člana 11 Zakona o upravnom postupku, načelo utvrđivanja istine, direktno na zapisnik je izjavio da nema šta da izjavi i predložio je odlaganje usmene rasprave.

Usmena rasprava odložena je i naredna usmena rasprava zakazana je za dan 16.10.2023. godine, sa početkom u 11:00 časova.

Ovlašćenom predstavniku Opštine Tivat naloženo je da u roku od osam (8) dana od dana održavanja prednje usmene rasprave dostavi Agenciji u izvorniku ili ovjerenom prepisu dokumentaciju i to: Protokol br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa Memorandumom o formiranju Radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, zaključen između Adriatic Marina i Opštine Tivat, evidentiran kod Opštine Tivat pod br. 0101-444-200/16-15 od 06.04.2016. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/12-1 od 23.02.2017. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/101-1-16 od 26.05.2017. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine; Ugovor o načinu ispunjenja i djela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine.

Punomoćnicima Adriatic Marina naloženo je da u roku od osam (8) dana od dana održavanja usmene rasprave, dostave Agenciji u izvorniku ili ovjerenom prepisu Ugovor o korišćenju morskog dobra, zaključenog između Adriatic Marina i Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore iz Budve od 25.06.2007. godine.



Podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/18-73/106 od 05.10.2023. godine, punomoćnik Adriatic Marinasa je postupajući po nalogu sa usmene rasprave održane dana 28.09.2023. godine, dostavio ovjereni prepis Ugovora o korišćenju morskog dobra od 25.06.2007. godine, OV.BR.3807/2023.

Državni arhiv Crne Gore je aktom br. 0201-066/23-1283/1 od 05.10.2023. godine, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/107 od 06.10.2023. godine, u odnosu na podatke tražene Zahtjevom za dostavu podataka br. UPI-05-430/19-73/103 od 20.09.2023. godine, dostavio akt tog organa br. 0201-066/23-23-197 od 28.09.2023. godine sa ovjerenim prepisima Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vezi vojne imovine Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat i Zaključka Vlade Crne Gore br. 03-8667 od 02.11.2006. godine.

Opština Tivat je podneskom br. 0101-050/19-966/51 od 06.10.2023. godine, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/108 od 10.10.2023. godine, postupajući po nalogu sa usmene rasprave održane dana 28.09.2023. godine, dostavila ovjerene prepise tražene dokumentacije, te navela da nije u posjedu izvornika Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/101-1-16 od 26.05.2017. godine, te sami tim nije u mogućnosti dostaviti ovjereni prepis istog u skladu sa nalogom.

Na Zapisniku o nastavku usmene rasprave br. UPI-05-430/19-73/110 od 16.10.2023. godine, izvršen je uvid u akte koji su izvedeni kao dokazi i to: Rješenje br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine; Podnesak punomoćnika Opštine Tivat adv. Nikole Martinović br. 05-UPI-73/5-19 od 22.11.2019. godine, sa priložima i to: Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke od 20.01.2017. godine, Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 06.03.2015. godine, Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke od 28.02.2017. godine, Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda “Sava Kovačević” - Tivat i Doma Vojske - Tivat, Službena zabilješka Specijalnog državnog tužilaštva Ktr-S.br. 6/18 od 12.04.2018. godine, Rješenje Specijalnog državnog tužilaštva br.36/18 od 24.05.2018. godine, Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada br. 0101-444-200 od 15.05.2015. godine, podnesak adv. Nikole Martinović br. 05-UPI-73/10-19 od 09.01.2020. godine, Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine, br. 0101-444-639 i odluka Skupštine Opštine Tivat o davanju saglasnosti na Predlog Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta između Opštine Tivat i Adriatic Marinasa br. 0304-030-31 od 17.01.2018. godine (sa Ugovorom od 20.08.2018. godine koji je ranije naveden); Izjašnjenje privrednog društva Adriatic Marinas, dostavljen Agenciji elektronskom poštom, putem e maila evideniranog kod Agencije pod br. 05-UPI-73/18-19, Zapisnik o usmenoj raspravi br. 05-UPI-73/31-20 od



16.10.2020. godine, Podnesak Opštine Tivat br. 0101-050/19-966/8-19 od 30.10.2020. godine, evidentiran kod Agencije pod br. 05-UPI-73/35-19 od 02.11.2020. godine, Podnesak Opštine Tivat br. 0101-050/19-966/13 od 14.01.2021. godine, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/39 od 15.01.2021. godine, sa prilogom: Odluka o budžetu Opštine Tivat za 2020. godinu, Podnesak -Izjašnjenje zainteresovanog lica Adriatic Marinas na podnesak Opštine Tivat evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/43 od 22.02.2021. godine u prilogu kojeg je dostavljen Ugovor o zakupu i izgradnji zaključen između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Podgorica od 23.10.2009. godine, Podnesak-Izjašnjenje Adriatic Marinas evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/66 od 24.06.2021. godine, Urgencija zainteresovanog lica Adriatic Marinas evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/67 od 16.08.2021. godine, Podnesak zainteresovane strane Adriatic Marinas evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/71 od 12.11.2021. godine, u prilogu navedenog podneska dostavljena je sljedeća dokumentacija: Pregled potrebnih sredstava za isplatu otpremnine za zaposlene u Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat, na dan 06.09.2006. godine, Izvještaj 1 „Izvještaj i sanacija“ profesora Čeda Maksimovića, od oktobra 2005. godine, Izvještaj 2 „Zaštita i remedijacija životne sredine“ profesora Čeda Maksimovića od decembra 2005. godine, Podnesak Opštine Tivat br. 0101-050/19-966/43 od 26.11.2021. godine, evidentiranog kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/72 od 30.11.2021. godine, sa priložima i to: Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 0702-444-6/101-1 od 26.05.2017. godine, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine, Protokol br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa Memorandumom o formiranju Radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, zaključen između Adriatic Marinas i Opštine Tivat, evidentiran kod Opštine Tivat pod br. 0101-444-200/16-15 od 06.04.2016. godine, i Ugovor o načinu ispunjenja djela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine, ranije sproveden Podnesak Opštine Tivat br. 0101-444-639/14-18 od 28.06.2023. godine, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-430/19-73/78 od 29.06.2023. godine sa priložima i to: Protokol br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa Memorandumom o formiranju Radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, zaključen između Adriatic Marinas i Opštine Tivat, evidentiran kod Opštine Tivat pod br. 0101-444-200/16-15 od 06.04.2016. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/12-1 od 23.02.2017. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/101-1-16



od 26.05.2017. godine; Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine i Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine; Podnesak Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore br. 02-3249/11 od 29.07.2023. godine, evidentiranim u Agenciji br. UPI-05-430/19-73/74 od 29.07.2023. godine, sa priložima i to: prepis Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine između Vlade Republike Crne Gore, Adriatic Marinasa i P.M. Securities (Barbados) INC; Prilog 1A - Popis Imovine (Zemljište i zgrade); Prilog 2 - Kopija plana lokacije zemljišta; Prilog 3 - Razvojno-investicioni plan; Prilog 4 - Socijalni program za ostvarivanje prava zaposlenih za čijim radom je prestala potreba u Ustanovi MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat; Prilog 5 - Forma Clausula Intabulandi; Prilog 6 - Uslovi Morskog Dobra; Prilog 7 - Okruženje pogodno za jahte; Prilog 8 - Izvještaj 1 „Ekološka zaštita i sanacija“ Izvještaj 2 „Zaštita i remedijacija životne sredine“, pripremljeni od strane profesora Čeda Marinovića; i Rješenje predsjednika Opštine Tivat br. 0101-1241/2 od 06.11.2007. godine. Podnesak zainteresovane strane Adriatic Marinas, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/88 od 05.04.2023. godine, sa priložima i to: List nepokretnosti br. 2065 Katastarska Opština Tivat, Ugovor o kupoprodaji Arsenala-ranije dostavljen, Akt Državnog arhiva br. 0201-066/23-23/59 od 07.04.2023. godine evidentiran u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/89 od 10.04.2023. godine, Akt Ministarstva odbrane br. UPI br. 0702-430/23-1639 od 04.05.2023. godine evidentiran u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/92 od 15.05.2023. godine, Akt Generalnog sekretarijata Vlade Crne Gore br. 02-430/23-2358/6 od 19.06.2023. godine, koji je evidentiran u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/95 od 20.07.2023. godine, Podnesak Opštine Tivat br. 0101-050/19-966/47 od 22.06.2023. godine, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/96 od 27.06.2023. godine u prilogu kojeg je dostavljen List nepokretnosti br.2065 KO Tivat koji je ranije naveden, Akt Generalnog sekretarijata Vlade CG br. 02-430/23-2358/7 od 19.07.2023. godine evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/97 od 20.07.2023. godine sa priložima i to: Zaključak Vlade Republike Crne Gore br. 03-8667 od 02.11.2006. godine, Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ Tivat i Doma vojske Tivat, dostavljen Ministarstvu finansija, od strane Predsjednika tenderske komisije od 25.10.2006. godine, Zaključak Vlade Republike Crne Gore br. 03-8667 od 26.10.2006. godine, Ugovor o kupoprodaji Arsenala koji je ranije sproveden kao dokaz, i Sporazum o saradnji zaključen u Podgorici 28.10.2006. godine, E-mail Agencije evidentiran pod br. UPI-05-430/19-73/101 od 12.09.2023. godine, E- mail dostavljen Agenciji od strane Državnog arhiva, evidentiran pod br. UPI-05-430/19-73/102 od 19.09.2023. godine, Zapisnik o nastavku usmene rasprave br. UPI-05-430/19-73/105 od 28.09.2023. godine, Presuda Vrhovnog suda Republike Crne Gore U.br.475/02 od 10.03.2003. godine, Podnesak punomoćnika zainteresovane strane Adriatic Marinas, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/106 od 05.10.2023. godine u prilogu kojeg je dostavljen ovjereni Ugovor o korišćenju morskog dobra od 25.06.2007. godine, broj: OV 3807/2023 od



04.10.2023. godine, akt Državnog arhiva br. 0201-066/23-1283/1 od 05.10.2023. godine, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/107 od 06.10.2023. godine, u prilogu kojeg je dostavljen Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine između Vlade Republike Crne Gore, Adriatic Marinasa i P.M. Securities (Barbados) INC; Zaključak br: 03-8667 od 02.11.2006. godine i Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ -Tivat i Doma Vojske - Tivat i Podnesak Opštine Tivat br. 0101-050/19-966/51 od 06.10.2023. godine, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/108 od 10.10.2023. godine, u prilogu kojeg je dostavljen Protokol br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa memorandumom o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada br. 0101-444/200/16-15 od 06.04.2016. godine, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/12-1 od 23.02.2017. godine, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine, Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0101-444-639 od 20.08.2018. godine.

Na prednje navedene akte koji su izvedeni kao dokazi punomoćnici stranke i zainteresovane strane nijesu imali primjedbi.

Ovlašćeni predstavnik stranke, Luka Bulatović, direktno na zapisnik je izjavio: „Ostajemo u potpunosti pri navodima iz našeg posljednjeg dopisa i očekujemo da oni budu pravilno i temeljno razmotreni i da će se zauzeti jedini ispravan stav od strane agencije da se radi o neusklađenoj i nezakonitoj državnoj pomoći. Ono što smatramo izuzetno bitnim za ovaj postupak je definisati šta se smatra pripremom za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao i šta podrazumjeva samo komunalno opremanjem građevinskog zemljišta, da bismo utvrdili koje su obaveze Opštine Tivat u vezi s ovim aspektom Komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa članom 60 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata podrazumjeva između ostalog izgradnju pristupnih puteva i ulica u naselju, nadvožnjaka, podvožnjaka, mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova itd. Samo na zemljištu na kome se grade objekti komunalne infrastrukture sprovodi se priprema za njegovo komunalno opremanje u skladu sa odredbama člana 59 istog zakona koje između ostalog podrazumjeva rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija itd. Shodno nalazu vještaka Filipovića jasno je da se o toj činjenici nije vodilo računa, već je obračun vrijednosti radova rušenja objekata rađen za cjelokupnu površinu kompleksa nekadašnjeg “Arsenala”, isto se odnosi i na sanaciju zemljišta. Prostim riječima rečeno, obaveza lokalne samouprave jeste da izgradi npr. pristupni put, ako se na



trasi planiranog puta nalazi neki objekat, ona je obavezna da ga sruši i ukloni kao i da izvrši sve druge pripreme za njegovu izgradnju. Ali lokalna uprava nije obavezna da ruši objekte i vrši sanaciju zemljišta na kome se grade objekti investitora, tkz. investiciono zemljište, što je urađeno u konkretnom slučaju i što je Adriatic Marinas dovelo u povoljniji položaj u odnosu na druge privredne subjekte koji nisu imali takve uslove. Što se tiče umanjenog iznosa, koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine, takvo umanjenje je protivzakonito, jer isto nije prepoznato kako Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao ni drugim pozitivnim propisima. Pozivanje Adriatic Marinasu u svom dopisu od 16.03.2020. godine, na član 27 Zakona o stranim ulaganjima koji tumače na način da će se kod obračuna komunalija primjenjivati Odluka Opštine Tivat o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - opštinski propisi“, br. 23/03 i 02/09), koja je važila u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala, je neprihvatljivo za šta smo dostavili i sudsku praksu koja ide u prilog ovoj tvrdnji. Iz navedenog proizilazi da se svaki pojedinačni obračun komunalnih naknada za Adriatic Marinasu morao vršiti u skladu sa važećim propisima u vrijeme kada su obračuni izvršeni, te da se nije mogla primjenjivati Odluka Opštine Tivat o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - opštinski propisi“, br. 23/03 i 02/09) za odnose koji su nastali nakon što je ona prestala da važi. Spornim Ugovorom iz 2018. godine, Opština Tivat je formalno priznala i prihvatila određene obaveze prema Adriatic Marinasu koje nisu bile regulisane postojećim zakonima i propisima te su stoga bile izvan okvira zakonskih obaveza koje inače lokalna uprava ima prema investitorima, jer još jednom ponavljamo rušenje objekata i sanacija zemljišta na investicionom zemljištu investitora nije obaveza lokalne uprave. Ovim Ugovorom Opština Tivat je prihvatila da izvrši ponovni obračun, već zakonito obračunatih komunalnih naknada, uz primjenu Odluke koja je prestala da važi, jer je ona povoljnija za investitora. Ovakvo postupanje u praksi bi značilo da svi subjekt mogu ubuduće tražiti od Opštine Tivat da mu se izvrši ponovni obračun komunalnih naknada u skladu sa propisom koji mu je povoljniji, bez obzira što taj propis nije bio na pravnoj snazi u vrijeme kada je obračun vršen. U dopisu od 22.02.2022. godine, predstavnici Adriatic Marinasu su istakli važnost Memoranduma i tri ugovora o komunalnom opremanju u pravnom prometu. Navode da je zaključenjem Memoranduma i spomenutih ugovora već prije zaključenja spornog Ugovora došlo do bitnih promjena u pravnim odnosima. Ovime je Opština Tivat preuzela obavezu da zaključi sporni Ugovor. Dalje navode da bi Adriatic Marinas tužio Opštinu Tivat za naknadu štete pod pretpostavkom da Agencija utvrdi prestanak važenja spornog ugovora. Ovo su krajnje neutemeljeni navodi iz razloga što je Opština Tivat zaključila navedene ugovore i sprovedla sve ugovorne obaveze koje je preuzela. Međutim svaki ugovor mora biti u saglasnosti sa Ustavom, Zakonima i drugim podzakonskim aktima. Ukoliko Agencija utvrdi da se radi o neusklađenoj državnoj pomoći koja je dodjeljena Adriatic Marinasu, to bi značilo da se i sami ugovori na osnovu kojih je dodjeljena pomoć imaju smatrati nezakonitima te na osnovu toga, Opština Tivat ne bi bila obavezna da nadoknadi bilo kakvu štetu Adriatic Marinasu, jer su sredstva koja vraćaju dobili kao rezultat nezakonito dodjeljenje pomoći. Ovako



dodijeljena državna pomoć nije u skladu sa člankom 107. stav 3. tačkom (c) Ugovora o funkcioniranju Europske unije (UFEU), kao ni sa članom 6 stav 1 tačka 1 Zakona o kontroli državne pomoći. U ovom konkretnom slučaju, primjenjuju se Saopštenja Evropske komisije o smjernicama za regionalnu državnu pomoć u našem zakonodavstvu označena kao prilog broj 1 Pravilnika o listi pravila državne pomoći. U skladu sa navedenim saopštenjem propisano je da pomoć mora biti iskorišćenja za unapređenje ekonomskog razvoja kao i da mora da ispuni 6 kriterijuma: da pomoć mora da promijeni ponašanje predmetnih privrednih društava na način da se počnu baviti dodatnom djelatnošću kojom se ne bi bavili bez pomoći ili bi se njome bavili na ograničen ili drugačiji način ili na drugoj lokaciji, da postoji potreba za državnom intervencijom, da postoji primjerenost pomoći, da postoji proporcionalnost pomoći kao i izbjegavanje neprimjerenih efekata na konkurenciju i trgovinu. U ovom kontekstu, dodjela pomoći nastala je kao posljedica zablude ili pogrešnog shvatanja da se radi o prebijanju sa komunalnim naknadama i ona ne ispunjava nijedan od šest obaveznih kriterijuma navedenih u saopštenju. Nedostatak usklađenosti s ovim kriterijima ozbiljno dovodi u pitanje zakonitost dodjeljene pomoći, stvarajući potencijal za nepoželjne posljedice kao što su narušavanje konkurencije i trgovine. Bez predloga za dopunu dokaznog postupka.“

Ovlašćeni predstavnik stranke, adv. Predrag Savić, direktno na zapisnik izjavio je: “ U svemu ostajem i podržavam navode uvaženog kolege Luke Bulatovića, s tim što bi se u svom izlaganju osvrnuo na ocjenu usklađenosti regionalne državne pomoći, iz člana 107 stav 3 Ugovora o funkcionisanju evropske zajednice, kao i na uslove iz Smernica za regionalu državnu pomoć, pod oznakom C25 94. Kolega je već rekao da nije ispunjen nijedan od 6 kumulativno nabrojanih uslova za ocjenu usklađenosti regionalne pomoći, ovdje evidentno ne postoji podsticajni efekat koji se odnosi na dodatnu delatnost koja se ne bi ostvarila bez predmetne pomoći, podsticajni efekat je ovdje vrlo bitan element i evidentno je da on nije postojao jer Adriatic Marinas bi sasvim sigurno svoju djelatnost obavljao i da nije bilo pomoći jer u trenutku kada je potpisan predmetni Ugovor sa elementima nezakonite i nedozvoljene državne pomoći oni su već imali u velikoj mjeri realizovan svoj projekat kroz ovu državnu pomoć, subvencionisani su troškovi investicionog uređenja građevinskog zemljišta, a to se ne može smatrati dozvoljenom državnom pomoći, to nije ni dozvoljena državna pomoć u skladu sa paragrafom 60 gornjeg uputstva koje ima formu saopštenja, jer nijesu u pitanju početna ulaganja, a nedostaje i takozvana teritorijalna kohezija. Teritorijalna kohezija je izostala jer Adriatic Marinas je od Vlade Crne Gore dobio gro gradsko građevinskog zemljišta u centru Tivta i enormno vrijednu imovinu Arsenala tada „Sava Kovačević“ sa jedinim pravim pristaništima i dokovima u gradu i bez ove državne pomoći predmetno ulaganje Adriatic Marinas bi bilo profitabilno jer kad neko dobije imovinu, pokretnu i nepokretnu u vrednosti od preko 200 miliona evra za dvadesetak miliona onda je nepotrebno govoriti o potrebi državnog podsticaja takvom projektu. U paragrafu 67 pomenutog uputstva, navedeno je da moraju da postoje jasni dokazi o ovoj pomoći i šta bi se dogodilo u slučaju takozvanog suprotnog scenarija, znači evidentno je da bi u slučaju suprotnog scenarija Adriatic Marinas završio svoje



započete poslove na ulaganju i da to ne bi uticalo na sudbinu celog projekta. To istovremeno znači da nije postojala potreba za državnom intervencijom u ovom predmetu u smislu paragrafa 75 pomenutog uputstva, pomenuti paragraf 75 uvažava kontekst oskudnih javnih resursa a javni resursi Opštine Tivat sa ovom investicijom u centru grada su dovedeni na minimum minimuma. Nema urbanističkih uslova tj javnih resursa za izgradnju škole, vrtića, zdravstvenih i drugih ustanova u centru Tivta jer 243.551,00m² gradsko građevinskog zemljišta na prostoru pod zaštitom Uneska pripalo je Adriatic propertisu. Državna pomoć Adriatic propertisu nije bila ni potrebna ali se mogla ostvariti na drugačiji način i kroz šeme koje predviđa gore navedeno uputstvo. Ovdje nije bilo ni primjerene ni proporcionalne pomoći, jer nema ni govora da ustupanje 1/3 ili polovine budžeta jedne lokalne samouprave predstavlja primjerenu pomoć. Sa ovom državnom pomoći koja se odnosila na saniranje investicionog građevinskog zemljišta, kako je objasnio kolega, stvorene su i diskriminatorne situacije. U paragrafu 104 pomenutih uputstva nalaže se izbjegavanje neprimjerenih negativnih efekata na trgovinu i konkurenciju, ovdje je kroz pozitivnu diskriminaciju stvorena situacija u kojoj Opština po osnovu primjene odredbe zabrane od diskriminacije može da bude tužena od drugih investitora koji su dovedeni u nepovoljniji položaj jer njima nije obezbijeđeno investiciono zemljište u skladu sa objašnjenjem mog kolege. Negativan je uticaj i na konkurenciju a izostanak takve pomoći kod investicionog zemljišta može da destumuliše druge investitore mada ruku na srce na užoj teritoriji Tivta više da ne može ništa ni da se gradi jer je gro zemljišta pripalo Adriatic propertisu. U paragrafu 127 pomenutog uputstva govori se o značajnoj tržišnoj moći, tržišna moć Adriatic propertisa je enormna, njihovi prihodi su oko dvadesetak puta veći od budžeta Opštine Tivat. Na početku ove javne rasprave imali ste priliku da vidite kako su se prethodni punomoćnici, naročito punomoćnik Martinović izjašnjavali u ime opštine. Iz tih izjašnjenja moglo bi se zaključiti da je Opština Tivat servis Adriatic Marinasa a ne građana. Na početku te javne rasprave predstavnici Opštine Tivat ponašaju se kao da su u vazalnom odnosu nad Adriatic Marinas, izostaje svaka transparentnost postupka apsurdno je da neko u tako podređenom statusu pomaže nekog ko je od države već dobio enormno vrijedno gradsko građevinskog zemljište po nepristojno niskim cenama i ne samo građevinsko zemljište već i drugu imovinu Arsenala pod imenom „Sava Kovačević“. Osvrnuću sa na činjenicu da je Evropski sud u Strazburu, svojom sudskom praksom bitno proširuje pojam imovine iz člana 1 Protokola iz konvencije o ljudskim pravima i slobodama, taj autonomni pojam imovine koji je utvrdio Evropski sud obuhvata i komunalne takse ali i sredstva koja su predmet prebijanja obaveza kao što je primer u Ugovoru koji predstavlja državnu pomoć. U pojam imovine ulaze čak i legitimna očekivanja tako da šteta koju zbog ove nezakonite i nedozvoljene državne pomoći trpi Opština Tivat obuhvata i izgubljenju dobit. Ovdje treba znati da je došlo do nezakonitog zadiranja u zakonsko pravo na mirno uživanje imovine, da nezakonitost ceni se na osnovu normi pisanog ali i nepisanog prava i podzakonskih akata koje je spominjao kolega u svom izlaganju i ovdje je izostala nedopuštenost i legitimnost zadiranja u pravo Opštine, ovdje postoji izostanak proporcionalnosti zadiranja u predmetno pravo, tako da evidentno u slučaju izostanka odluke ove Agencije o nedozvoljenoj i nezakonitoj pomoći, Opština će imati



pravo na otklanjanje nezakonitog zadiranja u pravo na mirno uživanje imovine, što bi značilo pravo na naknadu štete za izgublenu dobit. Izjasnio bi se na dokaz koji nosi naziv Službena zabilješka Specijalnog državnog tužilašva CG, predmetna zabilješka pravijena je sa ciljem da se otkloni mogućnost bilo kakvog efikasnog krivičnog gonjenja mada je bilo mnogo elemenat za isto, zabeleška je pravljenja sa idejom da se stvori mogućnost za primjenu instituta res iudicata i instituta ne bis in idem, da li se u tome uspjelo tražićemo odgovor od Tužilačkog savjeta jer ovdje nije navedeno nijedno ime osumnjičenog a i tvrdi se paušalno da nema nijednog krivičnog djela koje se goni poslužbenoj dužnosti. Ovde i sa stanovišta pravičnosti i morala ovo mora biti proglašeno nedozvoljenom i nezakonitom državnom pomoći, o toj pomoći i njenom karakteru najbolje svjedoči izjava iz malopre pomenute službene zabilješke sdt a koju je dala Snežana Matijević odbijajući da potpiše predmetni ugovor kao nezakonit. Visina investicije nije od značaja kada se donosi odluka o neusklađenoj držanoj pomoći, Odluka Komisije EU 2017/1283 o državnim pomoćima koja je dodjeljivana kompaniji Apple od Irske države, tom odlukom utvrđeno je da je Irska Applu kroz poreske olakšice dala državnu pomoć od približno 13 milijardi eura, odbrana da takva odluka može imati negativni uticaj na Irsku ekonomiju i radna mjesta nije dala nikakav efekat jer zaključak je da visina investicije nije od značaja za donošenje odluke o neusklađenoj državnoj pomoći. Bez predloga za dodatne dokaze.“

Na istoj raspravi punomoćnici zainteresovane strane saglasni su da će se izjašnjavati adv. Milovan Milošević.

Punomoćnik zainteresovane strane direktno na zapisnik izjavio je: „Što se tiče izvedenih dokaza ostajemo u svemu kod navoda iz dosadašnjeg postupka, s tim što dodajemo da se uvodom u Presudu Vrhovnog suda RCG U.br. 475/02 utvrđuje da se ista odnosi na poreska potraživanja, kako se u konkretnom slučaju ne radi o pravima i obavezama koje se odnose na poreska potraživanja, to ista nije od značaja za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari, međutim, sve i da se radi o poreskim potraživanjima u konkretnom slučaju ova presuda bi išla u prilog tvrdnjama zainteresovane strane obzirom da se u obrazloženju presude navodi citiram “poreske i druge olakšice propisane su čl. 16 Zakona o stranim ulaganjima, tako da strani ulagač neće biti oporezovan na nepovoljniji način nego što se oporezuje domaće pravno lice“ završen citat. Kako smo u dosadašnjem toku postupka dokazali da su brojni drugi investitori koristili ovakav pravni mehanizam, koji se ne smatra bilo kakvom vrstom pomoći ili olakšica u svakom slučaju to ovaj organ ne može nepovoljnije tretirati pravnu poziciju zainteresovane strane. Zadržavamo pravo da se u roku koji nam ovaj organ ostavi izjasnimo na navode, činjenice i praksu na koje se poziva punomoćnik Opštine Tivat.“

Na istoj raspravi, rješenjem je usvojen predlog punomoćnika zainteresovane strane za odlaganje usmene rasprave, te se ista odložila, a sljedeća usmena rasprava zakazana za dan 06.11.2023. godine sa početkom u 11:00 časova. Istim rješenjem naloženo je punomoćnicima zainteresovane strane da najkasnije do dana za koji je



zakazana sljedeća usmena rasprava dostave Agenciji Izvornik ili ovjereni prepis Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-101-1-16 od 26.05.2017. godine.

Adriatic Marinas je podneskom evidentiranim u Agenciji pod br. UPI-05-430/19-73/112 od 23.10.2023. godine, dostavio ovjereni prepis Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/101-1-16 od 26.05.2017. godine, između Opštine Tivat i kompanije PM 1,5 d.o.o. Tivat, OV.BR.4050/2023.

Na Zapisniku o nastavku usmene rasprave br. UPI-05-430/19-73/115 od 06.11.2023. godine, nakon što je ovlašćeno službeno lice utvrdilo da su ispunjene procesne pretpostavke da se rasprava održi, punomoćnik zainteresovane strane neposredno je dostavio podnesak pod nazivom „Podnesak punomoćnika zainteresovane strane Adriatic Marinas“ od 06.11.2023. godine u tri primjerka, a čiji se jedan primjerak neposredno dostavio punomoćnicima Opštine Tivat. U podnesku punomoćnika zainteresovane strane, između ostalog u bitnom je navedeno da Agencija nije nadležna da vodi postupak ispitivanja usklađenosti državne pomoći obzirom da je ispitivanje usklađenosti državne pomoći stavljeno u nadležnost Agencije nakon prestanka važenja Zakona o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“ br. 74/09 i 57/11), te Agencija mora da vodi računa o vremenskom važenju Zakona. Agencija ne može biti sud koji ispituje zakonitost predmetnog ugovora, kakvu atmosferu pokušavaju da stvore punomoćnici Opštine Tivat koji pokušavaju svojim zastupanjem da stvore sliku da je opština Tivat dodijelila nezakonitu državnu pomoć, a istovremno ne nalaze nijedan pravni osnov za pokretanje sudskog postupka u kojem bi eventualno poništili iste. Nesporno je da je ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade broj 01-444-200 koji je u cjelosti ispunjen, a punomoćnici na način na koji zastupaju pokušavaju zloupotrebiti nadležnosti Agencije kako bi sebi stvorili pozitivan publicitet i kreirali povoljnu političku poziciju, bez suštinske i na zakonu zasnovane argumentacije, u prilogu koje tvrdnje ide upravo postupak opoziva svih pravnih radnji prethodnog punomoćnika Opštine Tivat koji je imao dijametralno suprotno stanovište u odnosu na predmetni postupak. Dakle radi se o jednostavnom, dvostrano obaveznom pravnom odnosu u kojem jedna strana preuzima obavezu izgradnje infrastrukture, a druga za isto plaća naknadu. Međutim, kako su ranije naveli, Opština Tivat se može osloboditi svoje obaveze ukoliko dozvoli investitoru da vrši komunalno opremanje uz davanje prava na umanjenje naknade za komunalno opremanje, što je u konkretnom slučaju i urađeno. Ugovor o kupoprodaji Arsenala po osnovu kojeg se steklo pravo korišćenja nad predmetnim zemljištem u trajanju od 90 godina, dok je koncesionar preuzeo obavezu plaćanja koncesione naknade ali i obavezu ulaganja značajnih sredstava u razvoj luksuznog naselja sa marinom za mega jahte, u saglasnost sa planskom dokumentacijom. Upravo sa prednjeg razloga je investitor o svom trošku, uz saglasnost i prema zaključenim ugovorima o komunalnom opremanju, izveo radove, da bi u konačnom koristio svoju zakonsku mogućnost da izvrši prebijanje iznosa dužine naknade sa troškovima za izvršene



radove na komunalnom opremanju. Nadalje se navodi da u odnosu na konkretne navode, apsurd je činjenica da se ne radi o izolovanoj transakciji, već da su troškovi rušenja predstavljali manji dio ukupno obračunatih troškova od oko 21 milion eura koji su kompenzovani samo sa 5,6 miliona eura naknade za komunalno opremanje, te je Adriatic Marinas imao mnogo veće troškove od vrijednosti prebijenih naknada za komunalno opremanje, što mu nije stvorilo prednost u odnosu na druge učesnike na tržištu. Izjašnjavajući se na navode predstavnika Opštine Tivat, navedeno je da su u cjelosti neosnovane i paušalne tvrdnje istih o tome da je oštećen budžet Opštine Tivat usljed zaključenja predmetnog ugovora kojim je prebijena naknada za komunalno opremanje zemljišta, čime se de facto Opština Tivat saglasila sa odredbama člana 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala, te pristupila istoj obavezi, shodno čl 303 Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore. Opština Tivat se ponaša na način kao da je normalno i uobičajeno da investitor sam ulaže u komunalnu infrastrukturu, a opština naplaćuje naknadu za komunalno opremanje, kojim ponašanjem opština pokušava da dobije novac za komunalno opremanje iako komunalno opremanje nije ni izvršila. Takođe, navode da se ne smije zanemariti odredba člana 67 ranije važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl. list CG“ br. 51/2008, 40/2010-drugi zakon, 34/2011, 40/2011-drugi zakon, 47/2011, 35/2013, 39/2013 i 33/2014), a koja odredba člana 65 stav 2 je i u sada važećem zakonu i to: “Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor, u skladu sa planskim dokumentom. Međusobni odnosi investitora i lokalne samouprave, i smislu ovog stava 1 ovog člana uređuju se ugovorom.“ Iz čega proizilazi da je Adriatic Marinas svakako imao pravo na prebijanje troškova na ime komunalnog opremanja zemljišta bez obzira na Ugovor o kupoprodaji Arsenala, jer je komunalno opremanje svakako bila zakonska obaveza opštine Tivat, koju je u konkretnom slučaju preuzeo Adriatic Marinas. Nadalje, navodi se da u predmetnom postupku se može jedino cijeliti usklađenost ugovora sa odredbama Zakona o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“ br. 74/09 i 57/11) koji je važio u trenutku zaključenja istog, posebno odredba člana 5 kojom se decidno navodi koji vid pomoći se neće smatrati državnom pomoći, pa se u tom pravcu izdvaja stav 1 tačka 2 koja glasi:“2.) investiranje davaoca u infrastrukturu u opštoj upotrebi, ako izgradnja te infrastrukture nije u isključivom interesu privrednog subjekta“. U konačnom, navedeno je da nije jasno na koji način bi se ovakvim uobičajenim pravnim poslom koji predstavlja samo prebijanje onoga što je ranije ugovoreno i nije predmet ispitivanja u ovom postupku, moglo narušiti konkurenciju, na ovaj način je zakonito kompenzovana naknada za komunalno opremanje sa troškovima koje imao Adriatic Marinas, a koji Opština Tivat pokušava da prikaže kao nedozvoljenu državnu pomoć, osim ukoliko ne želi da prisvoji naknadu za komunalno opremanje na koju nema pravo, jer nije izvršila uslugu komunalnog opremanja.

Punomoćnik stranke neposredno na raspravi dostavio je krivičnu prijavu protiv prof. doktora Siniše Kusovca iz Tivta, sa dokazom o predaji iste na Poštu Crne Gore, te je jedan primjerak prednje navedene krivične prijave neposredno dostavljen punomoćnicima Adriatic Marinas. Krivičnu prijavu predsjednik Opštine Tivat Željko Komnenović podnosi postupajući u skladu sa svojim zakonitim dužnostima



prijavljivanja krivičnog djela iz člana 254 stav 1 Zakonika o krivičnom postupku, protiv bivšeg predsjednika Opštine Tivat, prof. dr. Siniše Kusovca jer postoji osnovana sumnja da je 20.08.2018. godine pod djelovodnim brojem opštine Tivat 0101-444-639 neovlašćeno potpisao ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa Adriatic Marinasom i to kao službeno lice koje je protivpravnim iskorišćavanjem svog službenog položaja i ovlašćenja i nevršenjem (nečinjenjem) svoje službene dužnosti obaveznog prijavljivanja po osnovu Zakona o kontroli državne pomoći, a čime je kroz nezakonitu-neprijavljenu i neusklađenu državnu pomoć Opština Tivat oštećena za iznos od 5,6 miliona eura, čime je izvršio krivično djelo zloupotreba službenog položaja iz člana 416 stav 3 u vezi stava 1 Krivičnog zakonika Crne Gore.

Na istoj raspravi, rješenjem je naloženo punomoćnicima stranke da do kraja ovog ispitnog postupka, a po saznanju da li je podignuta optužnica po krivičnoj prijavi koja je dostavljena na toj usmenoj raspravi, o istome, bez odlaganja obavijesti Agenciju i dostavi ovjereni prepis iste optužnice.

Punomoćnik opštine Tivat adv. Predrag Savić je direktno na zapisniku izjavio: " Pošto su u podnesku punomoćnika zainteresovane strane Adriatic Marinas na osmoj strani pominje Zakon o kontroli državne pomoći iz 2009. godine napominjem da je u ovoj pravnoj stvari nemoguće primijeniti retroaktivno odredbe ovog zakona na međusobno prebijanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 20.08.2018. godine. Pomenuti zakoni iz 2009 godine nije bio u sastavu pozitivnih propisa Crne Gore i u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora primjenjivan je Zakon o kontroli državne pomoći usvojen od strane Skupštine CG 2018. godine, a prije zaključenja ugovora iz 2018. godine je objavljen u Sl. listu. Predlažem da se zaključi današnja usmena rasprava."

Punomoćnik zainteresovane strane adv. Milovan Milošević direktno na zapisnik izjavio je: „Zadržali bismo pravo da se na danas dostavljenu krivičnu prijavu sa priložima naknadno izjasnimo obzirom da nismo upoznati sa sadržinom iste prije održavanja današnjeg ročišta ali bi ukazali da je ista u svakom slučaju bez značaja za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari i ista je podnesena očigledno isključivo radi vršenja pritiska i to nedozvoljenog na ovaj organ. Naime, kako smo to i naveli u danas dostavljenom podnesku ovaj organ može da se bavi isključivo činjeničnim utvrđenjima da li u konkretnom slučaju data državna pomoć te da li je takvim postupanjem Adriatic Marinas doveden u povoljniji položaj u odnosu na druge učesnike na tržištu. Kako je nesumnjivo da je Opština Tivat i gotovo sve opštine u Crnoj Gori vrše ovu vrstu prebijanja svakomjesečno nema govora da ovo može uticati negativno na odnose unutar tržišta a zasigurno se ne radi o bilo kakvoj vrsti pomoći. Koristim priliku da predstavnike Opštine Tivat i ovaj organ upoznam sa činjenicom da je iz stanovišta sudske prakse da sve i da nije izvršeno prebijanje ovih iznosa Adriatic Marinas bi ne samo u iznosu od 5,6 miliona eura nego veći iznos ulaganja koji je imao imao pravo da naplati od Opštine Tivat sudskim putem obzirom da su ulaganja vršena u skladu



sa ranije zaključenim ugovorima i protokolom te koncesionim ugovorom. Upravo su ovo i razlozi zašto Opština Tivat u ovom postupku i krivičnim postupcima instistira na navodno nezakonitom postupanju prilikom zaključenja predmetnog pravnog posla, a to ne čini u redovnom sudskom postupku jer im je ishod takvog postupka poznat.“

Direktno na zapisnik punomoćnik stranke izjavio je: „Kada neko vrši svoja prava i ovlašćenja na osnovu zakonskih odredbi a u ovom slučaju pravnih pravila iz člana 254 stav 1 i 2 ZKP-a onda se ne može govoriti o bilo kakvoj situaciji da se nazakonito utiče na rad bilo kog tela pa ni ove Agencije niti sličnih samostalnih organa i sudova. Krivična prijava je posljedica i saznanja i uvida u tok ove javne rasprave tako da ista predstavlja sa aspekta predsednika Opštine Tivat izvršenje njegove zakonske obaveze. Opreza radi ističem da kod primene odluka iz sudske prakse redovnih sudova CG treba imati u vidu da mora da se poklapa i činjenično stanje i ta sudska praksa ne smije biti u koliziji u odnosu na zakone posebno zakona o kontroli državne pomoći.“

Na pitanje ovlašćenog službenog lica koje vodi usmenu raspravu da li je komunalna infrastruktura koja je izgrađena u skladu sa predmetnim ugovorima u vlasništvu Adriatic Marinas ili je u vlasništvu Opštine Tivat, punomoćnik zainteresovane strane Savo Đurović direktno na zapisnik izjavio je: „Ugovor o kupovini i prodaji Arsenala koji je zaključio Adriatic Marinas sa državom Crnom Gorom utvrđivao je da će sve takozvane restriktivne zone biti u državnom odnosno opštinskom vlasništvu zavisno od pravne regulative Crne Gore. Predmetno prebijanje međusobnog potraživanja od 5,6 miliona odnosi se na troškove koje je Adriatic Marinas imao za rušenje objekata, sanaciju zemljišta, kako je to i bilo utvrđeno Zakonom o građevinskom zemljištu („Sl. list CG“, br. 55/2000, 51/2008) kojim je decidno navedeno da uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata i samu izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Priprema gradsko građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata obuhvata naročito sanacione radove na zemljištu, rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premiještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija kao i preduzimanje mjera za zaštitu postojeće infrastrukture koja bi im mogla biti ugrožena radovima na pripremi zemljišta. Adriatic Marinas je izvršio ulaganje u infrastrukturu neophodnu za razvoj projekta Porto Montenegro u skladu sa najvišim standardima jer se radi o elitnom nautičkom naselju koje je trenutno u samom svjetskom vrhu po kvalitetu infrastrukture i pružanja usluga. Ulaganje koje je izvršio Adriatic Marinas u infrastrukturu i iznosu cca 6 miliona eura je takođe pomenuto u ugovoru o regulisanju međusobnih odnosa između Opštine Tivat i Adriatic Marinas međutim ugovor o prebijanju tih potraživanja nije zaključen tako da Adriatic Marinas nije izvršio prenos te infrastrukture na opštinu Tivat a to će se desiti kada se takav ugovor o međusobnom potraživanju zaključi sa opštinom Tivat. Tako da na današnji dan nije pravno definisano čija je vlasništvo izgrađena infrastruktura jer odnosi između Opštine Tivat i investitora nijesu još pravno definisani u vezi te infrastrukture. Investitor smatra da na osnovu Zakona o izgradnji objekata koji su bili na snazi u vrijeme zaključenja ugovora o korišćenju morskog dobra („Ugovora o koncesiji za lokaciju



Porto Montenegro“), pa tako u svim kasnijim izmjenama i dopunama tih propisa do danas važećih propisa ima pravo na prebijanje međusobnih potraživanja po osnovu ulaganja u komunalnu infrastrukturu, kao što to pravo ima svaki drugi investitor u Crnoj Gori, a što potvrđuje i sudska praksa u Crnoj Gori.“

Na pitanje ovlašćenog službenog lica koje vodi usmenu raspravu da li je komunalna infrastruktura koja je izgrađena u skladu sa predmetnim ugovorima u vlasništvu Adriatic Marinas ili je u vlasništvu Opštine Tivat, punomoćnik stranke Luka Bulatović direktno na zapisnik izjavi: „Kao što smo u dosadašnjem toku postupka isticali i ovog puta posebno naglašavamo, da se mora jasno definisati šta podrazumijeva komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Priprema za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i samo komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se vršiti isključivo na zemljištu na kome se nalaze objekti komunalne infrastrukture. Ova činjenica se uporno zabilazi od strane predstavnika Adriatic Marinas. U iznos od 5,6 miliona ušlo je rušenje objekata na investicionom zemljištu investitora kao i sanacija tog zemljišta. Shodno navedenom takva finansijska obaveza se ne može nametnuti Opštini Tivat. Iz ovoga proizilazi kao što su i najavili predstavnici Adriatic Marinas na današnjoj usmenoj raspravi da će od Opštine Tivat potraživati i iznos od preko 6 miliona eura za izgradnju saobraćajne infrastrukture shodno nalazu vještaka Filipovića.“

Na pitanje ovlašćenog službenog lica koje vodi usmenu raspravu da li je komunalna infrastruktura koja je izgrađena u skladu sa predmetnim ugovorima u vlasništvu Adriatic Marinas ili je u vlasništvu Opštine Tivat, punomoćnik stranke adv. Predrag Savić direktno na zapisnik izjavio je: „Sudska praksa Vrhovnog suda RCG kada su ugovori o stranom ulaganju i poreske obaveze decidno kažu poreske i druge olakšice propisane su članom 16 Zakona o stranim ulaganjima tako da strani ulagač neće biti oporezovan na nepovoljniji način nego što se oporezuje domaće pravno lice. Posebno ukazujemo na presudu Vrhovnog suda RCG U.br.4705. Što se tiče imovinsko pravnog režima u Porto Montenegro u skladu sa čl.58 Ustava Crne Gore stav 3 dobra u opštoj upotrebi bi trebalo da budu u državnoj svojini. Opština Tivat u ovom trenutku nema nikakva imovinsko pravna ovlašćenja nad infrastrukturom koju koristi investitor pod čijom je i potpunom kontrolom infrastruktura. Opština Tivat ni u smislu člana 1 Protokola 1 Evropske konvencije koja regulišu pitanja mirnog uživanja imovine nema nijedno pravo koje ulazi u sastav ove imovine sa izuzetkom mogućih budućih legitimnih očekivanja da se na nju prenese pravo korišćenja na infrastrukturom.“

Na pitanje ovlašćenog službenog lica koje vodi usmenu raspravu da li je komunalna infrastruktura koja je izgrađena u skladu sa predmetnim ugovorima u vlasništvu Adriatic Marinas ili je u vlasništvu Opštine Tivat, punomoćnik zainteresovane strane Savo Đurović direktno na zapisnik izjavio je: “Ustavom Crne Gore propisano je da je imovina kojom raspolaže Opština državna imovina. Istu odredbu ima i Zakon o državnoj imovini. Opština raspolaže državnom imovinom tako da je država zaključila ugovor o koncesiji sa investitorom u Porto Montenegro koji sadrži odredbu člana 18 C



kojim se ostvaruje korist Opštini Tivat jer se smanjuje površina objekata koja se može odbiti od budućih potraživanja Opštine po osnovu komunalnih naknada. Pošto je Adriatic Marinas izvršio investiranje u komunalnu infrastrukturu u Porto Montenegro i održava je dugi niz godina što predstavlja izuzetan trošak jer se radi o visokokvalitetnoj infrastrukturi koju imaju samo slični projekti u Crnoj Gori. Opštini Tivat je bilo ponuđeno da preuzme vlasništvo nad izgrađenom infrastrukturom kako je to i predviđeno Zakonom o komunalnim djelatnostima ali investitor je tražio da ostvari svoje zakonsko i ugovorno pravo da prebije troškove izgradnje te infrastrukture sa potraživanjem Opštine po osnovu komunalnog opemnja što do danas nije urađeno tako da je Opština Tivat odbila da preuzme vlasništvo nad tom infrastrukturom te investitor dužan da snosi te visoke troškove održavanja ovakve visokokvalitetne infrastrukture. Navodi predstavnik opštine da troškovi rušenja objekata nijesu mogli uzeti u obzir prilikom prebijanja međusobnih potraživanja ne odgovaraju onome što je sadržina propisa koji su bili na snazi u vrijeme zaključenja ugovor o koncesiji a naročito ističemo da se rušenje objekata sukcesivno izvršavali počev od djela grada koji se zove Pine, a u okviru bivšeg Arsenala gdje je nakon rušenja tih vojnih objekata počela izgradnja novog objekta prema urbanističkom planu koji je odobrila država Crna Gora a koja se zove Državna studija lokacije Arsenal. Rušenje objekata još nije završeno jer investitor ruši pojedine objekte kako se gradnjom primiče prema zoni grada u Tivtu zvanj Seljanovo i po osnovu tih troškova imaće pravo na prebijanje komunalne naknade jer to utvrđuje i ovdašnji i sadašnji propisi o izgradnji objekata. Komunalnu infrastrukturu u Porto Montenegro koriste svi građani Tivta kao i posjetoci i stanovnici turističkog naselja Porto Montenegro koje nije poseban grad u okviru Tivat nego integralni dio grada Tivta i zajedno sa opštinom doprinose promociji kako Tivta tako i Boke Kotorske i čitave Crne Gore.“

Punomoćnik zainteresovane strane adv. Milovan Milošević direktno na zapisnik izjavio je:“ Niti je u skladu sa Zakonom niti u skladu sa načelima javnog poretka poruka koja dolazi sa jedne političke adrese da se naknada za komunalno opremanje dovodi u istu ravan sa nekim porezom na koji bi pravo imala opština ili drugi organ da ga ubere. Naknada za komunalno opremanje može se naplatiti isključivo na osnovu dvostarno obaveznog pravnog posla gdje investitor takvu naknadu plaća organu lokalne smouprave da pripremi za gradnju i opremi određenu lokaciju. Kako je nesporno da opština u konkretnom slučaju nije vršila nikakva ulaganja nije jasno po kom osnovu smatra da može da naplati uslugu koju nije pružila. Prednje posebno sa razloga što je protokolom iz 2015 i tri ugovora o komunalnom opremanju tako uredila odnose sa Adriatic Marinasom. Konačno i ne manje važno ne može opština Tivat oportuno da primjenjuje odredbe Ugovora o kupoprodaji Arsenala koje nisu sporne kada je naknadu za komunalno opremanje trebalo umanjiti samo za objekte sagrađene nakon 1945. godine što je islo u prilog i korist opštine ili kada je riješena obaveza da rešava imovinsko pravne odnose a kasnije da negira odredbu člana 18 c zakon i druge propise i ugovore i protokole koje je ranije zaključila i kroz konkretni postupak pokušava da naplati naknadu za uslugu koju nije pružila.“



Punomoćnik stranke adv. Predrag Savić direktno na zapisnik izjavio je: "Punomoćnik zainteresovane strane je iznio neke kvalifikacije koje ne odgovaraju odredbama zakona o državnoj imovini. U članu 1 Zakona o državnoj imovini kaže se da korišćenje, upravljanje i raspolaganje stvarima koje pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi se vrši po osnovu odredbi ovog Zakona, znači državna imovina nije uvek opštinska. Pojam državne imovine je regulisan članom 2 predmetnog zakona i ovde je evidentno da Opština Tivat ne vrši nijedno imovinsko pravo na infrastrukturi Porto Montenegro. Opština Tivat nije subjekt državne svojine kada je u pitanju predmetna infrastruktura. Opština Tivat nije mogla da stekne nijedno imovinsko pravo na predmetnoj infrastrukturi i netačno je da ona ne želi da stekne to pravo kako je rekao gospodin Đurović je član 29 Zakona o državnoj imovini u stavu 3 kaže da o raspolaganju stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini vrši Crna Gora tj. Vlada. Poznati su načini sticanja svojine a pošto su u pitanju nepokretnosti od značaja za ostvarivanje javnog interesa u ceo postupak mora da bude uključena Vlada CG a u slučaju sumnje da li će stvar biti dobro u svojini Crne Gore ili opštine uvek se uzme pretpostavka u slučaju sumnje tom, imovinom raspolaže Država Crna Gora."

Punomoćnik zainteresovane strane, Savo Đurović, direktno na zapisnik izjavi: "Ističem zakonske propise koji regulišu ovu materiju: Zakon o komunalnim djelatnostima čl.16 stav 1 glasi: Komunalna infrastruktura su lokalna dobra u državnoj svojini kojima raspolaže jedinica lokalne samouprave. Zakon o planiranju prostora i izgradnju objekata, član 59 tačka 3 glasi: Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata naročito rješavanje imovinsko pravnih odnosa; rušenje postojećih objekata, član 58 tog zakona glasi uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje jedinica lokane samouprave. Zakon o državnoj imovini član 4 stav 1 i 2 glase: Vlasnik stvari u državnoj svojini je Država Crna Gora; određena svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini vrše opštine. Mislim da je ovim pojašnjenjem otklonjena svaka dilema oko imovinsko pravnih pitanja vezanih za opštinu i komunalnu infrastrukturu."

Prije zaključenja usmene rasprave ovlašćeno službeno lice koje vodi usmenu raspravu pozvalo je punomoćnike stranke da daju konačne predloge u ovom postupku.

Punomoćnik stranke adv. Predrag Savić direktno na zapisnik izjavio je: „Ostajem u svemu prim navodima iz podnesaka koje smo dostavili Agenciji kao i riječi sa usmene rasprave. Smatramo da je dokazano u pitanju neprijavljena, nezakonita i neusklađena državna pomoć preduzeću Adriatic Marinas. Predlažemo da se donese rješenje kojima se utvrđuju ove činjenice i obavezuje Adriatic Marinas da vrati neusklađenu državnu pomoć u iznosu od 5,6 miliona eura u skladu sa planom vraćanja koji ćemo dostaviti nakon donošenja odluke, obzirom da sadašnju dobru saradnju Adriatic Marinas i lokalne samouprave."

Punomoćnik stranke Luka Bulatović direktno na zapisnik izjavio je: "Ostajem pri svemu onome što je izneseno sa naše strane u dosadašnjem toku postupka."



Prije zaključenja usmene rasprave ovlašteno službeno lice koje vodi usmenu raspravu pozvalo je punomoćnike zainteresovane strane da daju konačne predloge u ovom postupku.

Punomoćnik zainteresovane strane adv. Milovan Milošević direktno na zapisnik izjavio je: „Prije svega ukazujem da se u konkretnom slučaju ne radi o samostalnom pravnom poslu već o pravnom poslu kojim je izvršeno prebijanje ranije ugovorenih obaveza u skladu sa odredbom člana 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala, te Protokola i ugovora o komunalnom opremanju zaključenih sa Opštinom Tivat na koje smo uzkazivali tokom čitavog postupka. Takođe, ukazujem da je narativ koji pokušava da plasira Opština Tivat da se u konkretnom slučaju navodno radi o dodjeljivanju državne pomoći kroz otpis duga za komunalno opremanje i logički i pravno neodrživ kako iz prethodno navedenih razloga tako i sa razloga što da bi takav dug mogao biti naplativ na drugoj strani mora postojati kontra usluga. Tokom postupka, Opština Tivat nije sporila da nije na bilo koji način vršila komunalno opremanje predmetne lokacije. Takođe, nije sporeno da i drugi investitori koriste pravo na prebijanje naknade za komunalno opremanje sa troškovima učinjenima na komunalnom opremanju parcela na kojima gradi. Na kraju opreza radi, analogno upućujem da prema važećim zakonskim odredbama sve i da je Opština Tivat komunalno opremila predmetnu lokaciju a nesporno nije i da za to nije potraživala naknadu za komunalno opremanje to se ne bi moglo smatrati nedozvoljenom državnom pomoći obzirom da se radi o infrastrukturi koja je u opštoj upotrebi. Sa navedenih razloga predlažem da ovaj organ utvrdi da predmetnim ugovorom nijesu prekršene odredbe o kontroli državne pomoći niti bilo koji drugi propisi čija kontrola spada u opseg nadležnosti ove Agencije.“

Punomoćnik zainteresovane strane Savo Đurović direktno na zapisnik izjavljuje: „Ističemo da se ne radi o državnoj pomoći u bilo kojem obliku, već o pravima koje je imao i ima svaki investitor u skladu sa propsima o izgradnji objekata. Naročito ističemo da član 18 C Ugovor o koncesiji za lokaciju bivšeg Arsenala nije utvrdio nikakve obaveze za opštinu Tivat koje ona nije već imala po tada i sada važećim propsima i svojom opštinskom odlukom o komunalnim naknadama („Sl. list CG“, br. 23/03 i 02/09 kojim j opština u članu 10 stav 1 propisala: Naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava se za razliku u površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši. Ovim je jasno da je odredba člana 18 c o korišćenju površine objekata iz 1945. godine ugovorena u korist a ne na štetu opštine Tivat. Predlažemo Agenciji da utvrdi da se u ovom pravnom poslu nije radilo o državnoj pomoći.“

Usmena rasprava u ispitnom postupku koji je Agencija po službenoj dužnosti pokrenula Rješenjem br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine, zaključena je na Zapisniku o nastavku usmene rasprave br. UPI-05-430/19-73/115 od 06.11.2023. godine i naloženo je punomoćnicima stranke i punomoćnicima zainteresovane strane da u roku od 30 dana od dana održavanja te usmene rasprave, bez obzira na



ispunjenost uslova iz člana 2 Zakona, dostave Agenciji obrazloženje i dokaze o ispunjenosti uslova propisanih čl. 1, 4, 5, 6, 7, 13 i 14 Regulative Komisije (EU) br. 651/2014 od 17.06.2014. godine o proglašenju određenih kategorija pomoći usklađenim sa unutrašnjim tržištem u primjeni čl.107 i 108 Ugovora (u daljem tekstu: „**Regulativa**“), koja je prilog 7A Pravilnika o Listi pravila državne pomoći („Sl. list Crne Gore“, br. 35/14, ...34/23), a koje obrazloženje i dokazi će se dostaviti zainteresovanoj strani, odnosno stranci u skladu sa članom 14 Zakona o upravnom postupku, na izjašnjenje.

Zapisnik je pročitao i punomoćnici stranke i zainteresovane strane na isti nijesu imali primjedbe. Usmena rasprava je završena u 13:32 časova.

Punomoćnik Adriatic Marinas dostavio je podnesak evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/117 od 04.12.2023. godine, u kojem je naveo da je Agencija dana 06.11.2023. godine na ročištu na kojem su saslušani punomoćnici stranke i zainteresovane strane, istima naložila dostavljanje obrazloženja i dokaza o ispunjenosti uslova propisanih članom 1, 4, 5, 6, 7, 13 i 14 Regulative, najprije je naveo da kao i u ranijem izjašnjavanju, Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 17.08.2018. godine nije doveo Adriatic Marinas u povoljniji položaj u odnosu na druge subjekte na tržištu, niti je Adriatic Marinas zaključenjem predmetnog Ugovora steklo bilo kakvu imovinsku korist, podsticaji/ili umanjeње postojećih obaveza, da je nesporno Vlada Crne Gore zaključenjem Ugovora o kupoprodaji Arsenala u skladu sa odredbama 18 C predviđjela mogućnost kompenzovanja naknade za komunalno opremanje zemljišta sa troškovima koje je Adriatic Marinas imao na izvođenju radova na izgradnji te iste komunalne infrastrukture, kao i sa troškovima rušenja objekata koji bi po redovnom toku stvari svakako trebali biti srušeni, te troškovima sanacionih radova na zemljištu, kao i da će se uzeti površina objekata koji su postojali na lokaciji Arsenala 1945. godine a ne 2006. godine. Navedena odredba decidno obavezuje Adriatic Marinas na plaćanje naknade u skladu sa Zakonom i opštinskom odlukom o komunalnim naknadama, dok su prednje navedene specifičnosti ugovorene takođe u skladu sa odredbama tada važećih zakona i Odlukom Opštine Tivat o komunalnim naknadama, kao i trenutno važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata. Takođe, u podnesku punomoćnik zainteresovane strane navodi član 18 Zakona o građevinskom zemljištu („Sl. list RCG“ br. 55/2000 i 51/2008), koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala, propisano je da: „Jedinica lokalne samouprave, odnosno preduzeće ili druga organizacija iz člana 12 stav 1 ovog zakona i investitor izgradnje objekta ugovorom uređuju međusobne odnose u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta“ ističući da se na Ugovor o kupoprodaji Arsenala primjenjuju propisi koji su važili u vrijeme zaključenja tog ugovora, a naknadni propisi samo ako su povoljniji za investitora. Takođe, navodeći član 67 ranijeg važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 51/2008, 40/2010, 34/2011, 40/2011, 47/2011, 35/2013, 29*2013, 33/2014 i 64/2017) propisano je da: „Komunalno opremanje



građevinskog zemljišta može izvršiti i investitor, u skladu sa planskim dokumentom. Međusobni odnosi investitora i lokalne samouprave, u smislu člana 1 ovog člana uređuju se ugovorom, a odredbama člana 65 stav 2 važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019, 82/2020, 86/2022 i 4/2023) na gotovo istovjetan način predviđa mogućnost uređivanja odnosa između jedinice lokalne samouprave i investitora, na način što propisuje:“ Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 60 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora. Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom“, te je Odlukom Opštine Tivat o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta koja je bila na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala, propisano je da naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju da investitor ruši postojeći i gradi novi objekat obračunava se za razliku u površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši. Nadalje je navedeno da pošto Opština Tivat nije bila supotpisnik Ugovora o kupoprodaji Arsenala, korišćena je mogućnost utvrđena Zakonom o obligacionim odnosima koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja Ugovorom o kupovini imovine Arsenala kojom odredbom je bilo propisano da dejstva ugovora među ugovaračima i njihovim pravnim sljedbenicima članom 148 stav 3 Ugovorom se može ustanoviti pravo u korist trećeg lica (država Crna Gora Ugovorom o kupoprodaji Arsenala ugovorila je pravo u korist Opštine Tivat da ne prizna investitoru površinu objekata koji su bili na lokaciji Arsenala u 2006. godini, nego samo onih objekata koji su na toj lokaciji bili 1945. godine - znači površinu mnogo manje objekata, a što je potvrdio i sudski vještak angažovan od strane Opštine i Adriatic Marinasa). Citirajući odredbe člana 149 koje propisuju neposredno pravo trećega lica (Država Crna Gora Ugovorom o kupoprodaji Arsenala ugovorila je pravo u korist opštine Tivat da ne prizna investitoru površinu objekata koji su bili na lokaciji Arsenala u 2006. godini, nego samo onih objekata koji su bili na lokaciji Arsenala u 2006. godini, nego samo onih objekata koji su bili na toj lokaciji 1945. godine, znači površinu mnogo manje objekata, a što je potvrdio i sudski vještak angažovan od strane Opštine i ADM-a). Dalje su navedene odredbe člana 149 Neposredno pravo trećeg Kada neko (Vlada Crne Gore) ugovori u svoje ime potraživanje u korist trećeg (Opštine Tivat), treći (Opština Tivat) stiče sopstveno i neposredno pravo prema dužniku (ADM), ako nije što drugo ugovoreno ili ne proizilazi iz okolnosti posla; ugovarač ima pravo zahtijevati zahtijevati da dužnik izvrši prema trećem ono što je ugovoreno u korist tog trećeg lica. Dodatno u prilog navedenoj tvrdnji je da je navedeni pravni posao zakonit, svjedoči Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 22/2021), čiji član 10 normira uslove pod kojima investitor može izvršiti komunalno opremanje zemljišta te jasno utvrđuje da se o tome ima zaključiti Ugovor između Opštine Tivat i investitora; Odluka o naknadi za komunalno opremanje zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 21/2008) odredbama člana 14 i 15 predviđa mogućnost prebijanja naknade za komunalno opremanje zemljišta; Odluka o naknadi za komunalno opremanje zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 25/2015 i 28/2016) sadrži odredbe članova 14 i 15 koje gotovo na identičan način regulišu prebijanje kao i prednje navedena Odluka iz 2018. godine i Odluka o naknadi



za komunalno opremanje zemljišta („Sl. list CG“ - opštinski propisi“, br. 2/2010, 4/2012, 3/2013 i 11/2013) predmetno pitanje normira odredbama člana 21 i toa način kako slijedi: Naknada za komunalno opremanje se utvrđuje i plaća: u novčanom iznosu i izvođenjem radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, u skladu sa Programom uređenja i lokanim planskim dokumentom“. Takođe, između ostalog navedeno je da u skladu sa zakonskim i opštinskim propisima kao i Ugovorom o kupovini imovine Arsenala, Opština Tivat i ADM zaključili su: Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada prema kojem su ugovorene strane ugovorile formiranje Komisije koja će cijeniti iznose koje su ADM i sanjima povezana lica plaćali na ime komunalnog opremanja, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Protokol broj 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa memorandumom o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalne naknade shodno kojem prve dvije rate kompezuju sa troškovima koje je imao ADM, Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta shodno kojem su se ugovorne strane saglasile da ADM ili povezano lice ima platiti naknadu za komunalno opremanje zemljišta u iznosu od 1.599.858,00 e za neto kvadraturu koja iznosi 11.340,91 m², Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine shodno kojem su se ugovorne strane saglasile da ADM i povezano lice ima platiti naknadu za komunalno opremanje zemljišta u iznosu od 1.197.436,48 e za neto kvadraturu koja iznosi 8.388,57m² i to shodno članu 18 c Ugovora o kupoprodaji Arsenala; Dana 20.08.2018 godine, zaključuju Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 0101-444-639 kao akt koji reguliše pravni odnos prebijanja međusobnih potraživanja u skladu sa svim prednje navedenim aktima, iz kojih se može zaključiti da je predmetni pravni posao izvršen u skladu sa odredbama važećih propisa kao i da je takav mehanizam dostupan svim investitorima u Crnoj Gori koje primjenjuju i druge jedinice lokane samouprave, da je predmetni Ugovor posljedica zaključenja Protokola i ugovora o komunalnom opremanju, opština Tivat je zaključenjam Protokola dala saglasnost Adriatic Marinas da investira u komunalnu infrastrukturu, a zaključenjem ugovora o komunalnom opremanju i preuzela obaveznu da pod uslovima iz tih ugovora izvrši prebijanje uloženi sredstava sa naknadama za komunalno opremanje, kako je sve ugovoreno u skladu sa propisima Crne Gore i Opštine Tivat, koji se odnose na ovakav pravni posao, na koji način je Adriatic Marinas dobio pravo na prebijanje, u prilogu koje tvrdnje su dostavili i sudsku praksu, stav Apelacionog suda zauzet u presudi Pž.br. 138/2021 od 18.05.2021 godine prema kojem je jedinica lokalne samouprave obavezana naknaditi troškove investitoru koji je o svom trošku izvršio komunalno opremanje zemljišta umjesto jedinice lokalne samouprave čija je to i zakonska obaveza i presudu Vrhovnog suda Crne Gore Rev.IP.Br. 23/21 od 28.05.2021. godine shodno kojoj je jedinica lokalne samouprave i investitor obavezno moraju zaključiti Ugovor odnosno mora postojati saglasnost jednice lokalne samouprave, a kako to i zakonski propisi nalažu, radi zaštite interesa jedinice lokalne samouprave u pogledu



visine troškova izvedenih radova. Nadalje, između ostalog, navedeno je da nije sporno da je Adriatic Marinas izvršio ulaganja u komunalnu infrastrukturu i to u gotovo četverostruko većoj vrijednosti od vrijednosti koja je predmetnim Ugovorom kompenzovana, opština Tivat nije izvršila svoju obavezu investiranja u komunalnu infrastrukturu u skladu sa planskim dokumentom, te se iz svega navedenog može izvesti zaključak da je Opština Tivat bila u obavezi da komunalno opremi Lokaciju Porto Montenegro i imala je pravo da naplati taj iznos od Adriatic Marinas, međutim Opština Tivat se oslobodila tih obaveza zaključenjem tri ugovora o komunalnom opremanju kojima je ugovorila da Adriatic Marinas samostalno vrši komunalno opremanje uz pravo prebijanja iznosa ulaganja do visine naknade za komunalno opremanje, na koji način Adriatic Marinas nije ostvario nikakvu materijalnu korist jer je prebijanje investiranja u komunalnu infrastrukturu ograničeno iznosima naknada za komunalno opremanje što Adriatic Marinas nije moglo dovesti u povoljniji položaj u odnosu na druge učesnike na tržištu i to sve dok je vrijednost ulaganja u komunalnu infrastrukturu veća od iznosa kompenzovanih sa iznosima naknada za komunalno opremanje, ukazujući da protokol i ugovori o komunalnom opremanju nikada nijesu bili predmet ispitivanja sa stanovišta kontrole državne pomoći i u upravnom postupku koji se vodi pred Agencijom može se isključivo cijeliti da li je u konkretnom slučaju data državna pomoć kao i da li je ta pomoć nedozvoljena i da li se njome narušava konkurencija, te je riječ o dvostrano obaveznom odnosu gdje je izvršeno prebijanje ili kompenzacija sa dijelom troškova koje je imao Adriatic Marinas za izgradnju komunalne infrastrukture koja je inače obaveza Opštine Tivat, koja ne može tražiti naknadu za uslugu koju pritom nije izvršila, i što ne bi bilo u skladu sa članom 5 stav 1 Zakona o kontroli državne pomoći. U konačnom osvrnuli su se na sadržaj Regulative, koja je odredbom člana 1 stav 1 alineja 1 propisuje da se ista ne primjenjuje na pomoć za lokalnu infrastrukturu, te nadalje članom 56 normira predmetno pitanje na način kako slijedi: „Finansiranje za izgradnju ili nadogradnju lokalne infrastrukture tj. Infrastrukture koja je na lokalnom nivou doprinosi unapređenju poslovnog i potrošačkog ambijenta kao i modernizaciji i razvoju industrijske baze, usklađena je sa unutrašnjim tržištem u smislu člana 107 stav 3 Ugovora i izuzima se od obaveze prijavljivanja iz člana 108 stav 3 Ugovora ako su ispunjeni uslovi iz ovog člana i Poglavlja I“. Dakle, Regulativa jasno izuzima ulaganje i izgradnju lokalne infrastrukture koja doprinosi unaprijeđenju poslovnog i potrošačkog ambijenta, a kakav izuzetak je u skladu sa Regulativom implementiran i u domaćem zakonodavstvu što potvrđuje i član 6 Zakona o kontroli državne pomoći, te shodno svemu navedenom u dosadašnjem toku postupka predložili su da naslovni organ utvrdi da u konkretnom slučaju nema elemenata nedozvoljene državne pomoći, odnosno državne pomoći uopšte.

Opština Tivat je podneskom br. 0101-050/19-966/59, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/118 od 07.12.2023. godine dostavila odgovor na nalog Agencije radi dostavljanja obrazloženja i dokaza o ispunjenosti uslova propisanih čl. 1, 4, 5, 6, 7, 13 i 14 Regulative sa analizom u vezi sa dodijeljenom državnom pomoći Adriatic Marinasu. U svom izjašnjenju, Opština Tivat je navela razloge iz kojih predmetna



mjera predstavlja državnu pomoć u smislu člana 107 stav 1 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije i člana 2 Regulative. Opština Tivat se osvrnula na Regulativu, navodeći članove 14 stav 1 Regulative i na ostale uslove propisane Regulativom, koji ukazuju na neusklađenost državne pomoći. Članom 14 stav 3 Regulative propisano je da u područjima koja primaju pomoć, a ispunjavaju uslove iz člana 107 stav 3 tačke (a) Ugovora, može se dodijeliti pomoć za početno ulaganje, bez obzira na veličinu korisnika. U tim područjima, koja ispunjavaju uslove iz člana 107 stav 3 tačke (a) Ugovora, pomoć se može dodijeliti malim i srednjim preduzećima (MSP) za bilo koji oblik početnog ulaganja. Velikim preduzećima pomoć se dodjeljuje isključivo za početno ulaganje u korist nove privredne djelatnosti u dotičnom području, koji član jasno postavlja određene kriterijume i ograničenja za dodjelu pomoći u cilju podržavanja održivog ekonomskog razvoja u područjima koja primaju pomoć. Stav 3 člana 14 Regulative čini važan dio okvira koji usklađuje dodjelu pomoći s odredbama Ugovora o funkcionisanju Evropske unije. Da bi se utvrdilo da li je dodijeljena državna pomoć u skladu s uslovima propisanim Regulativom, nekoliko ključnih elemenata treba pažljivo analizirati: 1. Trenutak dodjele pomoći: Potrebno je precizno odrediti datum kada je državna pomoć dodijeljena Adriatic Marinasu. 2. Iskorišćenje sredstava za početno ulaganje: Ključno je istražiti kako su sredstva koja su dodijeljena Adriatic Marinasu stvarno korišćena. Ako su ta sredstva namijenjena početnom ulaganju, potrebno je analizirati na koji način su upotrebljena i da li je to u skladu s definicijom početnog ulaganja. 3. Svrishodnost dodjele pomoći velikim preduzećima: S obzirom na odredbe Zakona o računovodstvu i Regulative koje propisuju kriterijume za svrstavanje u kategoriju velikih preduzeća, potrebno je utvrditi da li Adriatic Marinas ispunjava te kriterijume u vrijeme dodjele pomoći. 4. Priroda početnog ulaganja: Ako se utvrdi da je dodijeljena pomoć iskorišćena za početno ulaganje, važno je procijeniti da li je to ulaganje izvršeno u korist nove privredne djelatnosti na području Opštine Tivat/Crne Gore, kao što zahtjeva Regulativa. Analiza ovih ključnih elemenata pružice dublji uvid u usklađenost dodjele državne pomoći s odredbama Regulative i relevantnim zakonodavstvom. Dana 28.10.2006. godine Vlada Republike Crne Gore i Adriatic Marinas zaključili su Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu remontnog zavoda „Sava Kovačević” - Tivat i Doma vojske - Tivat. Predmet ovog ugovora bila je kupoprodaja Imovine kao i prenos prava korišćenja nad Zemljištem nekadašnjeg Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević” - Tivat, ukupne površine 206.072m², sa 73 objekta, kao i zgrada Doma vojske - Tivat na kat.par. 551/2 ukupne površine 36.108,00 m², sa zemljištem površine 1305 m², kat.par. 552 ukupne površine 666 započeti sa investiranjem u imovinu najkasnije u roku od 30 dana od datuma zatvaranja i završiti sa sa ukupnim iznosom navedenim u Investicionom planu najkasnije u roku od 4 godine od Datuma zatvaranja, u skladu sa investicionim planom gdje naglašavaju značajnu podršku države Adriatic Marinasu u realizaciji investicionog programa putem Ugovora o kupoprodaji Arsenala. Adriatic Marinas je za cjelokupno zemljište i objekte platio kupoprodajnu cijenu od 3.264.168,00 eura. Ova suma predstavlja obavezu Kupca prema Ugovoru. Kupac je, osim objekata, dobio i pokretnu imovinu čija je procijenjena vrijednost navedena kao 5.486.256,00 eura. Ova pokretna imovina značajno nadmašuje iznos plaćen za



zemljište i objekte. Činjenica da je država pružila značajnu podršku, ukazuje na namjeru da se olakša realizacija investicionog programa Adriatic Marinasa, jer nesrazmjernosti uzajamnih davanja između plaćene cijene i dobijene vrijednosti, čini ovu transakciju značajnom za Adriatic Marinas, pružajući mu povoljne uslove za dalji razvoj i investicije. Uvidom u spise predmeta, proizlazi da je Adriatic Marinas d.o.o. izvršio početno ulaganje u skladu s investicionim projektom prema Ugovoru o kupoprodaji Arsenala krajem 2006. godine. Ovaj zaključak potvrđuje da su preuzete obaveze u vezi s početnim ulaganjem počele da se realizuju u predviđenom vremenskom okviru koji je postavljen ugovorom. Pomoć Adriatic Marinasu dodijeljena je danom potpisivanja ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno 17.08.2018. godine, kako je definisano članom 2, stavom 28 Regulative. Ovaj član propisuje da se datum dodjele pomoći određuje kao datum kada je, u skladu s važećim domaćim pravnim režimom, korisniku dodijeljeno zakonsko pravo da primi pomoć jer je datumom potpisa ugovora određen trenutak kada su pravne obaveze stvorene između ugovornih strana. Navedenim ugovorom došlo je do otpisa duga od strane Opštine prema Adriatic Marinasu nastalog po osnovu: Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine; Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/111-1-16 od 26.05.2017. godine; i Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine. Navedena tri ugovora potpisana između Adriatic Marinasa i Opštine Tivat predstavljaju pravno obavezujuće sporazume kojima su obje strane postigle saglasnost o ispravnom obračunu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u vezi sa izgradnjom objekata. Ovim ugovorima, Adriatic Marinas je dao svoju saglasnost da su naknade pravilno obračunate i da se u potpunosti uklapaju u važeće pozitivne zakonske propise koji su bili na snazi u vreme zaključenja ugovora. Ova saglasnost ima pravni značaj i predstavlja obavezu za obje ugovorne strane. Nadalje navode kao odgovor na pitanje da li se Adriatic Marinas smatra velikim preduzećem dat je u odredbama Zakona o računovodstvu ("Sl. list CG", br. 52/16), koji je bio na snazi 2018. godine, kojim su pravna lica razvrstavana prema određenim kriterijumima, koji obuhvataju prosječan broj zaposlenih u poslovnoj godini veći od 250, ukupan prihod na godišnjem nivou veći od 40.000.000,00 eura i ukupna aktiva veća od 20.000.000,00 eura, kojim je dodatno i propisano je da se razvrstavanje vrši pravno lice samostalno na dan sastavljanja finansijskih iskaza i dobijene podatke na osnovu kojih je izvršeno razvrstavanje koristi za narednu poslovnu godinu. Takođe, navedeno je da je uvidom u elektronsku bazu Uprave prihoda i carina, koja omogućava pristup finansijskim izveštajima Adriatic Marinasa za 2018. godinu, zaključuje se da ispunjavaju uslove za svrstavanje u kategoriju velikih pravnih lica jer zadovoljavaju kriterijume prosječnog broja zaposlenih većeg od 250 i ukupne aktive veće od 20.000.000,00 eura. Pored domaćeg zakonodavstva, u skladu s Prilogom II Regulative, kategorizacija preduzeća određena je članom 2 stav 1 na gotovo identičan način. Prema ovoj odredbi,



preduzeća se klasifikuju u mikro, mala i srednja preduzeća (MSP) ako imaju manje od 250 zaposlenih, godišnji promet koji ne prelazi 50 miliona eura i/ili ukupni godišnji bilans stanja koji ne prelazi 43 miliona eura. Iz toga proističe logična zaključak da se preduzeća koja imaju preko 250 zaposlenih i ispunjavaju jedan od preostala dva uslova, odnosno godišnji promet koji prelazi 50 miliona eura ili godišnji bilans stanja koji prelazi 43 miliona eura, svrstavaju u kategoriju velikih preduzeća. U konačnom Opština Tivat je u kontekstu odlučivanja o potencijalnoj dodjeli pomoći Adriatic Marinasu, pomenute odredbe, naročito one iz Zakona o računovodstvu i Regulative, koje se odnose na razvrstavanje pravnih lica, ukazuju na to da je Adriatic Marinas u 2018. godini ispunjavao uslove za svrstavanje u kategoriju velikih pravnih lica, koji podatak važan je za procjenu da li je pomoć dodijeljena u skladu s regulativama koje propisuju da se pomoć može dodijeliti samo za početno ulaganje u korist nove privredne djelatnosti u određenom području, te se na osnovu prethodno navedenog, može se zaključiti da Adriatic Marinas, iako kategorizovan kao veliko pravno lice, nije ispunio uslove za dodjelu državne pomoći prema članu 14 stavu 3 Regulative. To je zbog toga što sredstva od državne pomoći, primljena 2018. godine, nisu korišćena za početno ulaganje u novu privrednu djelatnost na području Opštine Tivat, kako je propisano regulativom. Iako je Adriatic Marinas svoju privrednu djelatnost započeo 2006. godine, činjenica da je primio državnu pomoć 2018. godine postavlja pitanje svrsishodnosti i namjene te pomoći s obzirom na to da je državna pomoć, prema članu 14 stavu 3 Regulative, uslovljena početnim ulaganjem u novu privrednu djelatnost. Nedostatak usaglašenosti između trenutka početnog ulaganja i trenutka dobijanja državne pomoći ukazuje na neracionalnost u raspodjeli sredstava i nedostatak ekonomske opravdanosti za dodjelu pomoći u konkretnom slučaju. Saopštenje Evropske komisije o smjernicama za regionalnu državnu pomoć (C(2021) 2594) dodatno pojašnjava pitanje dodjele državne pomoći velikim pravnim licima, posebno u kontekstu regionalnih ograničenja. Ovo saopštenje naglašava nekoliko ključnih tačaka koje se odnose na uticaj regionalnih ograničenja na velika privredna društva u odnosu na mala i srednja privredna društva (MSP-ovi). Ovo saopštenje ukazuje na važnost pažljivog razmatranja dodjele državne pomoći velikim preduzećima, uzimajući u obzir specifičnosti njihove uloge, finansijskih kapaciteta i uticaja na tržište, i svakako je nešto na šta će Agencija morati da obrati posebnu pažnju prilikom odlučivanja. Član 6 Regulative propisuje uslove vezane za podsticajni efekat državne pomoći, a njegova odredba stavlja poseban naglasak na proceduru podnošenja zahtjeva od strane korisnika. U konkretnom slučaju Adriatic Marinas, navedeni uslovi nisu zadovoljeni iz nekoliko razloga - članom 6 stav 1 regulative propisano je da se regulativa primjenjuje isključivo na pomoć koja ima podsticajni efekat, dok je prema stavu 2 istog člana propisano da se podsticajni efekat državne pomoći postiže kroz podnošenje pisanih zahtjeva za pomoć prije početka rada na projektu ili djelatnosti. Budući da Adriatic Marinas nije podnio zahtjev Opštini Tivat, ovaj ključni korak nije ostvaren. Iz navedenog proizlazi i nemogućnost ispunjenja stava 3 istog člana, koji dalje reguliše izuzetke od ovog pravila. Stoga, u odsustvu podnetog zahtjeva, nemoguće je da se prizna podsticajni efekat državne pomoći prema ovoj regulativi. Ovo ukazuje na važnost formalne procedure i aktivnog koraka od strane korisnika državne pomoći u



vidu podnošenja zahtjeva kako bi se zadovoljili propisani uslovi. Stavom 4, odstupanje od stavova 2 i 3 člana 6 Regulative izraženo je u vezi s poreskim olakšicama, koje se smatraju da imaju podsticajni efekat ukoliko su ispunjeni sljedeći uslovi: a) mjera poreskih olakšica mora uspostaviti pravo na pomoć u skladu sa objektivnim kriterijumima i bez primjene diskrecionog prava države članice. Drugim riječima, pravo na olakšice treba biti definisano jasnim i unapred utvrđenim kriterijumima, isključujući bilo kakvu arbitrarnost ili diskreciju u odlučivanju; i b) mjera poreskih olakšica mora biti donjeta i stupiti na snagu prije početka rada na projektu ili djelatnosti kojima je dodijeljena pomoć. Izuzetak od ovog pravila dopušten je samo u slučaju poreskih šema koje su nasljednice prethodnih šema ako je određena djelatnost već bila obuhvaćena prethodnim šemama u obliku poreskih olakšica. S obzirom na gorenavedene uslove, može se zaključiti da Adriatic Marinas nije ispunio ove ključne uslove za poreske olakšice, te nedostatak definisanih objektivnih kriterijuma i nepostojanje donijete mjere prije početka rada na projektu, uzimajući u obzir navedene izuzetke, ukazuju na to da Adriatic Marinas ne ispunjava uslove za podsticajni efekat u smislu člana 6 Regulative. Nadalje, navedeno je da definicija podsticajnih efekata, kako je navedena u Saopštenju Evropske komisije C(2021) 2594, tačka 58, pruža bliži uvid u ključne karakteristike koje treba zadovoljiti državna pomoć kako bi se smatrala da ima podsticajni efekat. Prema ovom članu:

- a) Podsticajni efekat se ostvaruje kada državna pomoć izazove promjenu ponašanja privrednog društva. Konkretno, pomoć bi trebalo da podstakne obavljanje dodatne djelatnosti koja doprinosi razvoju određenog područja.
- b) Dodatna djelatnost koju privredno društvo obavlja zbog odobrene pomoći treba doprinjeti razvoju određenog područja. Bitno je naglasiti da bi ova djelatnost bila nova ili znatno proširena u odnosu na onu koja bi se obavljala bez pomoći.
- c) Državna pomoć ne smije subvencionisati troškove koji bi privredno društvo svakako imalo ili bi ih obavljalo na ograničen ili drugačiji način, ili na drugoj lokaciji. Pomoć ne smije nadoknaditi uobičajeni poslovni rizik privredne djelatnosti.
- d) Ključna karakteristika podsticajnog efekta jeste stimulisanje (dodatnog) početnog ulaganja u predmetnom području. Ako pomoć ne izazove promenu u ulaganjima, smatra se da bi se isto ulaganje ostvarilo u tom regionu i bez pomoći.

U konačnom se navodi da na osnovu ovog člana, može se zaključiti da državna pomoć koja nije izazvala promjene u ponašanju Adriatic Marinas, niti stimulisanje dodatno početno ulaganje na području Opštine Tivat ili Crne Gore, ne ispunjava uslove za podsticajni efekat prema Smjernicama Evropske komisije.

Shodno članu 22 stav 1 Zakona, Agencija se aktom br. UPI-05-430/19-73/119 od 23.04.2024. godine, obratila Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa Zahtjevom za dostavu podataka i zatražila odgovore na sljedeća pitanja:

1. Da li je i kojim odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Zakona o građevinskom zemljištu (koji su bili na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala 2006. godine - Zakon o građevinskom zemljištu „Sl. list RCG“, br. 55/00 i 51/08 i kasnije) i (Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih



obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 0101-444-639 od 20.08.2018. godine između Opštine Tivat i kompanije Adriatic Marinas - Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 11/19) kao i sada važećem Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 86/22, 4/23), predviđena mogućnost prebijanja plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta između investitora/vlasnika i organa lokalne samouprave, kako je to izvršeno između Opštine Tivat i Adriatic Marinas?

2. Da li se pod komunalnim opremanjem i uređenjem građevinskog zemljišta podrazumijevaju sljedeći radovi: a. sredstva uložena u sanaciju zemljišta; b. sredstva uložena u rušenje objekata koji nemaju građevinsku dozvolu; i c. umanjeni iznos koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine?
3. Da li je shodno propisima koji su važili u vrijeme 2006. godine (kada je zaključen Ugovor o kupoprodaji Arsenala) i 2018. godine (kada je zaključen Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0304-030-31 od 17.01.2017. godine, između Opštine Tivat i kompanije Adriatic Marinas) svim stranim, odnosno svim investitorima u Crnoj Gori dato pravo da samostalno urede komunalnu infrastrukturu i da nakon toga ugovorom regulišu odnos sa nadležnim organom jedinice lokalne samouprave čiji sekretarijat donosi akte o određivanju naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta?
4. U čijem vlasništvu je na prednji način uređena komunalna infrastruktura, odnosno ko je vlasnik komunalne infrastrukture koju uredi sam investitor i kasnije zaključi ugovor sa Opštinom?
5. Da li su Adriatic Marinas-u za izgradnju objekata, u okviru projekta Porto Montenegro, upisani u listu nepokretnosti br. 2065 KO Tivat, izdati urbanističko-tehnički uslovi, saglasnost, građevinska i upotrebna dozvola?

U odnosu na prednje navedeni zahtjev, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je dostavilo akt br. 01-013/24-611/2 od 30.04.2024. godine, evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/120 od 13.05.2024. godine, u kojem se u bitnom navodi da prema Zakonu o građevinskom zemljištu („Sl. list RCG“, br. 55/00, „Sl. list CG“, br. 51/08), uređivanje građevinskog zemljišta ubuhvata pripremu građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata, kao i izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja komunalne infrastrukture (član 13). Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave (član 14). Priprema gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju rekonstrukciju objekata obuhvata: izradu dokumentacije i preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite objekata prirode, koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta; sanacione radove na zemljištu i rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija (član 15). Jedinica lokalne samouprave odnosno drugo preduzeće i investitor izgradnje objekta ugovorom



uređuju međusobne odnose u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (član 18). Mjerila, visinu, način i rokove plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje jedinica lokalne samouprave (član 29). Prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 51/08, 34/11, 35/13, i 33/14), uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje, a uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje lokalna samouprava (član 63). Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata: rješavanje imovinsko - pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije; preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite objekata prirode, koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta; rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija (član 64). Uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje propisuje lokalna samouprava, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, učešća investitora u komunalnom opremanju i dr. uz prethodnu saglasnost Vlade (član 66). Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti i investitor, u skladu sa planskim dokumentom, a međusobni odnosi investitora i lokalne samouprave uređuju se ugovorom (član 67). Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje, a uređivanje građevinskog zemljišta uređuje lokalna samouprava (član 58). Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije; preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite objekata prirode, koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta; rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija (član 59). Ovim zakonom propisan je drugačiji koncept uređivanja građevinskog zemljišta u odnosu na postojeću primjenu, a naknadu plaća vlasnik zemljišta, a ne investitor objekta. Centralne odredbe ovog zakona koje se odnose na komunalno opremanje građevinskog zemljišta trebalo bi da se primjenjuju nakon donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, koji nije donijet. Stoga se komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši na osnovu prelaznih odredbi, u skladu sa odredbom člana 239 ovog zakona i odredbama derogiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata koje su ostale na snazi. Sljedstveno tome, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - opštinski propisi”, br. 23/03, 15/ 05 i 24/07, „Sl. list CG - opštinski propisi” br. 04/08 i 02/09) propisano je da se iznos i način plaćanja naknade utvrđuje posebnim ugovorom između investitora i nadležnog organa lokalne uprave, te da investitor pod određenim uslovima može sam izvršiti komunalno opremanje (član 12). Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 02/10, 04/12, 03/13 i 11/13) propisano je da je investitor prije izdavanja građevinske dozvole za objekat koji gradi ili rekonstruiše



dužan da zaključi ugovor sa Direkcijom za investicije i razvoj kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje (član 4); da investitor pod određenim uslovima može sam izvršiti komunalno opremanje (član 23). Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 25/15 i 28/16) propisano je da se način plaćanja naknade, obaveze, rokovi izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade uređuju ugovorom koji zaključuju investitor i Direkcija za investicije prije izdavanja građevinske dozvole (član 9); da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor pod određenim uslovima (član 14). Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 21/18) propisano je da visinu naknade, način plaćanja, obaveze, rokove izvršenja i druga pitanja u vezi naknade utvrđuje rješenjem Direkcija za investicije (član 9); da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor pod određenim uslovima (član 14). Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 22/21) propisano je da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor pod određenim uslovima (član 10); da naknadu za komunalno opremanje utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove investicija (član 11). Komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši se, dakle, u skladu sa navedenim zakonima koji uređuju ovu oblast i odgovarajućim odlukama koje je, u skladu sa zakonskim ovlašćenjima, donijela Opština Tivat i koja je sa investitorom zaključila ugovore o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta tokom 2015. i 2017. godine. Važeći Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG”, br. 55/16, 74/16, 02/18, 66/19 i 140/122) članom 16 uređuje pitanje svojine lokalne komunalne infrastrukture, dok derogirani Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG”, br. 12/95) nije tretirao ovo pitanje. Podaci koji se odnose na urbanističko-tehničke uslove, građevinske i upotrebne dozvole, kao i prijave građenja dostavljeni su u prilogu ovog podneska.

Adriatic Marinasa je preko punomoćnika dostavio podnesak evidentiran kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/121 od 19.06.2024. godine, u prilogu kojeg je dostavio tekstove sa portala Vijesti, pod naslovom: “Ćoćo gradi umjesto Opštine” i “Dali saglasnost Bakiću da potpiše ugovor sa investitorima na planskim centrima o regulisanju međusobnih obaveza”. U pomenutom podnesku je navedeno da kao što je u više navrata isticano prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u komunalnu infrastrukturu spadaju pristupni putevi i ulice, javne rasvjete, objekti i uređaji za vodosnadbijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, te istim zakonom predviđeno je da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može obaviti i zainteresovani korisnik prostora, kao i da međusobne odnose sa lokalnom upravom uređuje ugovorom, te je nesporno da se radi o svojevrsnom prebijanju međusobnih obaveza shodno čemu se zaključuju ugovori koji takav odnos detaljno regulišu sve u skladu sa Zakonom. Dalje je navedeno da, osim što se i u toku dosadašnjeg postupka ukazivalo na druge brojne investitore koji su koristili svoje zakonsko pravo, u prilogu podneska dostavljeni su dokazi za poslednji u nizu, ugovor



između Opštine Kolašin i investitora na planinskim centrima Kolašin 1450 i Kolašin 1600, koja je identična pravna situacija, kojim su potvrđeni pravni stavovi iznijeti do sada. U konačnom, navedeno je da bi Agencija prilikom donošenja odluke u ovoj pravnoj stvari trebala posebno voditi računa o svim zaključenim pravnim poslovima ove vrste, koji bi u slučaju utvrđivanja postojanja državne pomoći ili nedozvoljene državne pomoći, izazvalo brojne odštetne zahtjeve investitora prema Državi Crnoj Gori, ugrozilo načelo pravne sigurnosti i poslovni ambijent.

U daljem toku postupka, Agencija je na osnovu člana 111 Zakona o upravnom postupku donijela Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI-05-430/19-73/122 od 22.07.2024. godine, koje je uredno dostavljeno Opštini Tivat. Opština Tivat se podneskom br. 0101-404/18-639/16 od 01.08.2024. godine, evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/125 od 05.08.2024. godine, blagovremeno i u bitnom izjasnila na način što je citirala odredbe čl. 59, 60 i 62 Zakona o planiranju prostora i izgradnji, te navela da je Adriatic Marinas izvodio radove rušenja objekata i sanacije zemljišta na investicionom zemljištu, a ne na zemljištu predviđenom za komunalnu infrastrukturu, što znači da se radovi nijesu odnosili na izgradnju infrastrukture koja bi služila opštini i javnosti, već na pripremu zemljišta za privatne investicije, da Nalaz vještaka Filipovića pokazuje da se vrijednost radova rušenja objekata obračunavala za cijelu površinu kompleksa nekadašnjeg „Arsenala“, uključujući zemljište predviđeno za privatne investicije Adriatic Marinas, a ne za komunalnu infrastrukturu, a takođe, sanacija zemljišta sprovedena je na istom tom investicionom zemljištu, što jasno pokazuje da su radovi bili u direktnom interesu investitora. Drugim riječima, obaveza lokalne samouprave jeste da izgradi, na primjer, pristupni put. Ako se na trasi planiranog puta nalazi neki objekat, ona je obavezna da ga sruši i ukloni, kao i da izvrši sve druge pripreme za njegovu izgradnju, međutim, lokalna uprava nije obavezna da ruši objekte i vrši sanaciju zemljišta na kojem se grade objekti investitora, tzv. investiciono zemljište, što je urađeno u konkretnom slučaju i što je Adriatic Marinas dovelo u povoljniji položaj u odnosu na druge privredne subjekte koji nisu imali takve uslove. Imajući u vidu navedeno, Opština Tivat se dalje izjasnila da je jasna neosnovanost navoda suprotne strane, jer sve i da je Opština Tivat gradila komunalnu infrastrukturu, ona ne bi vršila rušenje svih objekata na prostoru nekadašnjeg „Arsenala“ niti bi imala obavezu da izvrši sanaciju cjelokupnog zemljišta, te pored toga, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata jasno je definisano koje aktivnosti spadaju u komunalno opremanje, a radovi koje je izvodio Adriatic Marinas su očigledno bili usmjereni na pripremu zemljišta za njihove privatne investicione projekte, a ne na izgradnju komunalne infrastrukture. Dakle, čak i da je Opština Tivat bila uključena u komunalno opremanje, njene obaveze bi se odnosile isključivo na infrastrukturu koja služi javnom interesu, a ne na privatne investicione projekte, pa se dalje navodi da su osnovu svega navedenog, tvrdnje Adriatic Marinas potpuno neosnovane i ne mogu biti prihvaćene kao validan argument. Opština Tivat je takođe navela da je umanjenog iznosa, koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine, protivzakonito, jer isto nije prepoznato ni Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, ni Odlukom o naknadi za komunalno



opremanje građevinskog zemljišta, kao ni drugim pozitivnim propisima. Opština Tivat se izjasnila i da Ugovor, koji priznaje pravo Adriatic Marinasu na umanjenje iznosa komunalija za stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine, nije u skladu sa važećim propisima, jer Ugovor nepravilno stavlja van snage obračune komunalija nastale po osnovu tri prethodna ugovora, pozivajući se na član 18C Ugovora o kupoprodaji Arsenala, koji ne može imati primat nad pozitivnim propisima. Propisi o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta imaju imperativni karakter, što znači da su obavezujući i ne dopuštaju odstupanja, čak ni na osnovu ugovora. Dalje se u bitnom navodi i da Ugovor o kupoprodaji Arsenala, kao pravni akt, obavezuje samo ugovorne strane - Adriatic Marinas i Državu Crnu Goru, i ne proizvodi prava niti obaveze za treće lice, u ovom slučaju Opštinu Tivat, u skladu sa članom 142 tačka 1 Zakona o obligacionim odnosima, kao i da isti ne može imati primat nad važećim zakonskim propisima Crne Gore, jer prema Zakonu o zaključivanju i izvršavanju međunarodnih ugovora, međunarodni ugovor je onaj koji Crna Gora zaključi sa jednom ili više država ili međunarodnih organizacija, a Adriatic Marinas nema međunarodno-pravni subjektivitet. Dalje se navodi da Adriatic Marinas u dosadašnjem toku postupka kao pravno utemeljene za umanjenje iznosa, koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine, nalazi u činjenici da je članom 27 Zakona o stranim ulaganjima propisano da ako se izmijeni zakon na osnovu kojeg je zaključen ugovor o stranom ulaganju, odnosno odluka donijeta, na odnose utvrđene tim ugovorom, odnosno odlukom, primjenjuju se odredbe ugovora, odluke, odnosno statuta i zakona koji je važio na dan zaključenja ugovora, odnosno donošenja odluke, ako je to za ulagača povoljnije ili ako ulagači određena pitanja sporazumno ne urede u skladu sa izmijenjenim odredbama zakona. Za primjenu Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - opštinski propisi“, br. 23/03 i 02/09) nalazi u činjenici da je ta odluka bila na pravnoj snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala. Članom 10 navedene odluke je propisano da se naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kad investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava za razliku u površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši (za koji je izmirena naknada ili izdata građevinska dozvola). Međutim, na odnose utvrđene ugovorom o stranom ulaganju, u smislu člana 27 Zakona o stranim ulaganjima, povoljniji tretman ugovarača kod vremenske sukcesije propisa ne uključuje materijalnopravne odnose iz oblasti utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zato što je čl. 34. i 35. istog zakona propisano šta je sadržaj ugovora o ulaganju i odluke o osnivanju preduzeća, pa u tim zakonskim odredbama nije navedeno ugovaranje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, pa ista ne spadaju u odnose utvrđene ugovorom shodno čl. 27 navedenog Zakona. Prema navodima Opštine Tivat, komentar predstavnika Adriatic Marinas da se presuda Vrhovnog suda odnosi na poreska potraživanja (a ne i za naknadu za komunalno opremanje), krajnje je pravno neutemeljen. Vrhovni sud je jasno zauzeo stav na šta se odnosi član 27 Zakona, odnosno da su to članovi 34 i 35 Zakona, tako da je jasno da pitanja povoljnijeg tretmana ugovarača kod vremenske sukcesije propisa ne spadaju u materijalnopravne odnose iz oblasti utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, jer isti nisu obuhvaćeni članovima 34 i



35 Zakona o stranim ulaganjima. Dalje se navodi da su bez ikakvog pravnog značaja navodi da je Ugovorom o kupoprodaji Arsenala Opštini Tivat članom 18 (C) ugovorene pogodnosti kao trećoj strani, pozivajući se na dejstva ugovora u korist trećeg, odnosno član 148 Zakona o obligacionim odnosima koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji Arsenala. Jasno je da je navedena odredba na štetu Opštine Tivat, jer kasnije Odluke Opštine Tivat o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ne sadrže odredbe da se naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kad investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava za razliku u površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši (za koji je izmirena naknada ili izdata građevinska dozvola). S druge strane, čak i da su ugovorene pogodnosti prema Opštini Tivat, one se ne bi mogle realizovati ako su u suprotnosti sa pozitivnim propisima Crne Gore. Opština Tivat se izjasnila da tvrdnje o ugovorenim pogodnostima za Opštinu Tivat nemaju pravno utemeljenje, a pitanja povoljnijeg tretmana ugovarača kod vremenske sukcesije propisa ne obuhvataju materijalnopravne odnose iz oblasti utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. U odnosu na navode Adriatic Marinasa da da infrastruktura koju bi bez naknade sagradila Opština Tivat ne bi se mogla smatrati državnom pomoći, pa nije jasno zašto Opština Tivat ovako dvostrano teretni pravni posao, gdje je ta naknada zakonito kompenzovana sa dijelom troškova AMD-a, pokušava da prikaže kao nedozvoljenu državnu pomoć, osim ukoliko ne želi da prisvoji naknadu za komunalno opremanje na koju nema pravo, jer nije izvršila uslugu komunalnog opremanja, Opština Tivat se izjasnila da je ista dužna da štiti javni interes i da ne dozvoli da se javna sredstva na netransparentan način, pod plaštom zakonitosti, dodijele bez jasnog zakonskog osnova, te da Opština Tivat ne bi bila dužna da ruši objekte niti sanira zemljište investitora na kojem je on gradio svoje investicione objekte. Opština Tivat u nastavku navodi da je vještak Filipović u svom trećem nalazu procijenio koliko je Adriatic Marinas uložila u infrastrukturu lokacije. Taj nalaz nije bio predmet spornog ugovora, ali se jedini može uzeti u obzir prilikom utvrđivanja činjenica koliko je Adriatic Marinas uložio u komunalno opremanje. Prema njegovom nalazu, komunalno opremanje lokacije (I FAZA) u zahvatu „Arsenal” u Tivtu, od strane Adriatic Marinas DOO iz Tivta, iznosi 6.642.328,17 eura, koji je iznos koji će u budućnosti biti predmet potraživanja Adriatic Marinasa, kako su to kroz ovaj postupak i najavili. Opština Tivat ne spori potrebu regulisanja odnosa sa Adriatic Marinasom po pitanju izgradnje komunalne infrastrukture, ali ne može dozvoliti manipulacije koje prikazuju da se Ugovor bavi uređenjem komunalnog opremanja, kada to nije slučaj. Opština Tivat je osporila komentar dat u podnesku evidentiranom kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/117 od 04.12.2023. godine, u kojem se tvrdi da Regulativa, odredbom člana 1 stav 1 alineja 1, propisuje da se ista ne primjenjuje na pomoć za lokalnu infrastrukturu, te dalje navela da dostavljena sudska praksa koja je priložena od strane predstavnika Adriatic Marinasa nije primjenjiva na ovaj slučaj, jer se redmetni spor ne odnosi na pitanja komunalnog opremanja, što je suštinska razlika koja onemogućava primjenu dostavljene sudske prakse na ovaj slučaj. Spornim ugovorom se ne regulišu pitanja komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, te je pokušaj povezivanja sa sudskim odlukama koje se odnose na drugačije pravne odnose neosnovan i



neadekvatan. Dalje je navedeno da je pozivanje na novinske članke takođe neosnovano, jer isti ne pružaju pravno relevantne informacije, ali je teško zamislivo da će Opština Kolašin finansirati rušenje postojećih objekata na zemljištu na kome se ne grade objekti komunalne infrastrukture. Takođe, Opština Tivat je navela da postoje pitanja koja ukazuju na to da Agencija nije pravilno interpretirala njihove ranije podneske i izlaganja, uprkos činjenici da su u dosadašnjem toku postupka pružene sve relevantne informacije i dokumentacija, te da zabrinjava pitanje upućeno Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da li se pod komunalnim opremanjem i uređenjem zemljišta podrazumjevaju sljedeći radovi: a. sredstva uložena u sanaciju zemljišta; b. sredstva uložena u rušenje objekata koji nemaju građevinsku dozvolu; c. umanjeni iznos koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine. Agencija, pema navodima Opštine Tivat, ovako koncipiranim pitanjem pokazuje da ne uzima u obzir argumentaciju Opštine Tivat. Rušenje objekata i sanacija zemljišta nijesu vršeni u cilju izgradnje komunalne infrastrukture. Argumentacija Opštine Tivat se odnosi na činjenicu da sredstva uložena u sanaciju zemljišta i rušenje objekata nijesu vršena radi izgradnje komunalne infrastrukture. Dalje se ističe da iz tri nalaza vještaka Filipovića proizilazi da on jasno razlikuje radove na izgradnji komunalne infrastrukture od drugih radova. U svom trećem nalazu, koji nije predmet spornog Ugovora (potraživanja koja će Adriatic Marinas tek tražiti od Opštine Tivat), vještak Filipović jedino se bavi stvarnim ulaganjima Adriatic Marinas u komunalnu infrastrukturu, iz čega jasno proizilazi da rušenje objekata i sanacija zemljišta nijesu vršeni u cilju izgradnje komunalne infrastrukture. Opštini Tivat je nejasno iz kojih razloga Adriatic Marinas insistira na prisvajanju imovinske koristi od rušenja objekata i sanacije zemljišta na kojima nijesu izgrađeni objekti komunalne infrastrukture i zbog čega se insistira da se obračun komunalija umanjí za površine objekata izgrađenih prije 1945. godine, kada za to nije postojao pravni osnov u trenutku obračuna komunalija i ovu tvrdnju pokušavaju opravdati pozivanjem na član 27 Zakona o stranom ulaganju, što je u suprotnosti sa pravnim stavovima Vrhovnog suda, posebno u svjetlu činjenice da je postojala značajna podrška države Adriatic Marinasu u realizaciji investicionog programa putem Ugovora o kupoprodaji Arsenala. Adriatic Marinas je za cjelokupno zemljište i objekte platio kupoprodajnu cijenu od 3.264.168,00 eura, koja suma predstavlja obavezu Kupca prema Ugovoru. Kupac je, osim objekata, dobio i pokretnu imovinu čija je procijenjena vrijednost navedena kao 5.486.256,00 eura. Ova pokretna imovina značajno nadmašuje iznos plaćen za zemljište i objekte. Kako dalje navodi Opština Tivat, činjenica da je država pružila značajnu podršku, ukazuje na namjeru da se olakša realizacija investicionog programa Adriatic Marinas, jer nesrazmjernosti uzajamnih davanja između plaćene cijene i dobijene vrijednosti, čini ovaj ugovor značajnim za Adriatic Marinas, pružajući mu povoljne uslove za dalji razvoj i investicije. S tim u vezi, Opština Tivat se izjasnila da Agencija ne može donijeti odluku da se u ovom slučaju ne radi o državnoj pomoći. Potrebno je jasno razdvojiti obaveze Opštine Tivat prema komunalnom opremanju i potraživanja Adriatic Marinas za radove koji nijesu povezani sa komunalnom infrastrukturom. Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, komunalno opremanje se odnosi na aktivnosti u javnom interesu,



dok radovi koje je izvodio Adriatic Marinas nisu u toj kategoriji. U budućnosti će Opština Tivat i Adriatic Marinas morati regulisati pitanja izgradnje komunalne infrastrukture. Opština Tivat je navela i da ako Agencija ne prepozna da se radi o državnoj pomoći u ovom postupku, Opština Tivat će biti prisiljena da plaća ne samo za radove na izgradnji komunalne infrastrukture, već i za radove koji ne spadaju u tu kategoriju, što bi ozbiljno ugrozilo finansijsku stabilnost Opštine Tivat i dovelo do neopravdanog trošenja javnih sredstava na aktivnosti koje nijesu u javnom interesu. Kako Opština Tivat u bitnom navodi, ovako dodijeljena državna pomoć ne ispunjava uslove za dodjelu pomoći kako je to propisano Regulativom. Dodjelom ove državne pomoći, koja nije u skladu sa propisanim pravilima i uslovima, narušava se princip pravičnosti i transparentnosti u korišćenju javnih sredstava. Prema Regulativi, državna pomoć mora biti usklađena sa unutrašnjim tržištem i mora ispunjavati određene kriterijume kako bi se smatrala zakonitom. U ovom slučaju, sredstva koja su uložena u rušenje objekata i sanaciju zemljišta, a koja nijesu povezana sa izgradnjom komunalne infrastrukture, ne ispunjavaju te kriterijume. U konačnom, Opština Tivat je zaključila da dodjela sredstava za radove koji nijesu u vezi sa komunalnim opremanjem, predstavlja nezakonitu državnu pomoć. Lokalna samouprava nije obavezna da snosi troškove radova koji su sprovedeni u interesu privatnog investitora, kao što je slučaj sa Adriatic Marinas. Ovakva praksa bi ugrozila finansijsku stabilnost Opštine Tivat i dovela do nepoštenog tretmana u odnosu na druge investitore. Stoga, Opština Tivat navodi da Agencija mora prepoznati ove nepravilnosti i osigurati da se državna pomoć dodjeljuje u skladu sa važećim propisima i pravilima.

Takođe, Agencija je na osnovu člana 111 Zakona o upravnom postupku donijela Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI-05-430/19-73/123 od 22.07.2024. godine, koje je uredno dostavljeno Adriatic Marinasu. Društvo Adriatic Marinas se podneskom evidentiranim kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/124 od 01.08.2024. godine, blagovremeno i u bitnom izjasnilo da iz svih zakonskih odredbi na koje je ukazivano u toku postupka, kao i iz zaključenih protokola i ugovora o komunalnom opremanju, može se zaključiti:

1. Da je predmetno prebijanje izvršeno u skladu sa odredbama važećih propisa, kao i da je takav pravni mehanizam dostupan svim investitorima na teritoriji Opštine Tivat. Uporednom analizom utvrđuje se da i ostale jedinice lokalne samouprave u Crnoj Gori propisuju navedene mogućnosti, tako da se radi o zakonskoj mogućnosti koju zapravo imaju svi investitori u Crnoj Gori.
2. Da je predmetni Ugovor posljedica zaključenja Protokola i ranije zaključenih ugovora o komunalnom opremanju, kojim su samo formalno uređena ranije ugovorena prava i obaveze na osnovu pozitivnih propisa. Kako je to već navedeno, Opština Tivat je zaključenjem Protokola dala saglasnost društvu Adriatic Marinas da investira u komunalnu infrastrukturu, a zaključenjem ugovora o komunalnom opremanju i preuzela obavezu da, pod uslovima iz tih ugovora, izvrši prebijanje uložених sredstava sa naknadama za komunalno opremanje. Samim tim, pravo na prebijanje naknade za komunalno opremanje nije ugovoreno Ugovorom od 17.08.2018. godine, već je njime ranije ugovoreno prebijanje samo realizovano u skladu sa propisima Crne Gore i



Opštine Tivat koji se odnose na ovakav pravni posao.

3. Da bi društvo Adriatic Marinas imalo pravo na prebijanje ili naknadu štete zbog učinjenih ulaganja koju bi moglo ostvariti u redovnom sudskom postupku, sve i da nije došlo do zaključenja Ugovora. Kako se Opština Tivat potpisivanjem Protokola i ugovora o komunalnom opremanju koji su prethodili zaključenju predmetnog Ugovora već saglasila da društvo Adriatic Marinas vrši komunalno opremanje, to je jasno da nema osnova da potražuje naknade za komunalno opremanje, što dalje znači da nije imala potraživanje koje je mogla otpisati ili oprostiti društvu, a što konačno upućuje na jedini mogući zaključak da nema govora o dodjeli bilo kakve državne (odnosno opštinske) pomoći. U ovom pravcu je javnopravnom organu dostavljena i sudska praksa, koja upravo potvrđuje ove naše navode.

Kao zaključak u pogledu izjašnjenja na primljeno obavještenje, ukazano je na to da nije sporno da je društvo Adriatic Marinas izvršilo ulaganja u komunalnu infrastrukturu i to u gotovo četvorostruko većoj vrijednosti od vrijednosti koja je Ugovorom kompenzovana, pa bi time i u slučaju primjene važeće odluke o visini komunalne naknade društvo Adriatic Marinas bilo dovedeno u nepovoljniji položaj,, jer Opština Tivat nije izvršila svoju obavezu investiranja u komunalnu infrastrukturu skladu sa planskom dokumentacijom, dok društvo Adriatic Marinas koje je investiralo tu infrastrukturu mora sada ponovo investirati/plaćati naknadu za istu infrastrukturu, što je potpuno suprotno tada i sada važećim propisima, dakle, jedini zaključak koji se u konačnom može izvesti je da je Opština Tivat bila je u obavezi da komunalno opremi Lokaciju Porto Montenegro i imala je pravo da za to naplati iznose naknada od društva Adriatic Marinas. Opština Tivat se oslobodila navedenih obaveza zaključenjem tri ugovora o komunalnom opremanju, kada je ugovorila sa društvom Adriatic Marinas da samostalno vrši komunalno opremanje, uz pravo da prebije iznose ulaganja do visine naknade za komunalno opremanje. Na navedeni način, društvo Adriatic Marinas nije dovedeno u poziciju da ostvari materijalnu korist, jer je prebijanje troškova investiranja u komunalnu infrastrukturu ograničeno iznosima naknada za komunalno opremanje, što dalje znači da društvo nije ostvarilo bilo kakve koristi koje bi ga mogle dovesti u povoljniji položaj u odnosu na druge učesnike na tržištu, i to sve dok je vrijednost ulaganja komunalno opremanje. Navedeni zaključak je apstrahovan u odnosu na odredbu člana 18 (C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala, kako bi se prikazalo da društvo Adriatic Marinas, sve i da navedena ugovorna odredba ne postoji, u konkretnom slučaju ni na koji način ne bi bilo dovedeno u poziciju koja nije uskladen sa zakonom. Protokol i tri zaključena ugovora o komunalnom opremanju (koji nikad nijesu bili predmet ispitivanja sa stanovišta kontrole državne pomoći) daju dovoljno prava društvu Adriatic Marinas na predmetno prebijanje, i to u skladu sa zakonima i opštinskim propisima koji važe za sve. Kada se sa ovim dovede u vezu i odredba člana 18 c) Ugovora o kupoprodaji Arsenala, koja ima snagu zakona za ugovorne strane, onda je jasno da se predmetno prebijanje ni na koji način ne može tretirati kao državna pomoć, što je potvrdilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u aktu br. 01-013/24-6111/2 od 30.04.2024. godine. U svakom slučaju, suprotan stav nije ni moguće zasnovati uvažavajući odredbu člana 5



stav 1 tačka 2 Zakona o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“, br. 74/09 i 57/11), a koji je primjenjiv na predmetni pravni posao, jer shodno istoj infrastruktura koju bi bez naknade sagradila Opština Tivat ne bi se mogla smatrati državnom pomoći, pa nije jasno zašto Opština ovakav dvostrani teretni pravni posao, gdje je ta naknada zakonito kompenzovana sa dijelom troškova društva Adriatic Marinas, pokušava da prikaže kao nedozvoljenu državnu pomoć, osim ukoliko ne želi da prisvoji naknadu za komunalno opremanje na koju nema pravo, jer nije izvršila uslugu komunalnog opremanja.

III OPIS MJERE

Mjera koju je Agencija u ovom postupku cijenila sa aspekta Zakona, jeste umanjjenje potraživanja po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno prebijanje potraživanja, koje proizilazi iz Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključenog 17.08.2018. godine u Tivtu između Opštine Tivat, s jedne strane, i Adriatic Marinas, s druge strane, shodno tački 4. Rješenja o pokretanju ispitnog postupka br. 01-UPI-73/3-19 od 21.10.2019. godine (u daljem tekstu: „Mjera“).

Iz Zaključka Vlade Republike Crne Gore br. 03-8667 od 02.11.2006. godine, proizilazi da Vlada Republike Crne Gore na sjednici od 26.10.2006. godine, razmotrila Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ "Sava Kovačević" - Tivat i Doma Vojske - Tivat, Predlog ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vezi s vojnom imovinom Mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević"- Tivat i Doma Vojske - Tivat i Predlog sporazuma o saradnji između Vlade Republike Crne Gore i kompanije P.M. Securities (Barbados) INC., koje je dostavilo Ministarstvo finansija. S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeće zaključke:

1. Prihvata se Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević” - Tivat i Doma Vojske - Tivat.
2. Vlada Republike Crne Gore daje saglasnost na Predlog ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vezi s vojnom imovinom Mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević" - Tivat i Doma Vojske - Tivat.
3. Vlada Republike Crne Gore daje saglasnost na Predlog sporazuma o saradnji između Vlade Republike Crne Gore i kompanije P.M. Securities(Barbados) INC.
4. Predsjednik Vlade Milo Đukanović će potpisati Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vezi s vojnom imovinom Mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević" - Tivat i Doma Vojske - Tivat i Sporazum o saradnji između Vlade Republike Crne Gore i kompanije P.M. Securities (Barbados) INC.
5. Zadužuje se Ministarstvo finansija da prati realizaciju Ugovorom propisanih obaveza koje se odnose na Socijalni program, definisanje odgovarajućeg zakonskog okvira u fiskalnoj oblasti, kao i na izmjene pravnog statusa navedene imovine (uknjižba i sl.).
6. Zadužuje se Ministarstvo pomorstva i saobraćaja da prati realizaciju Ugovorom propisanog preduslova za zaključenje navedene transakcije koji se odnosi na



definisanje odgovarajućeg zakonskog okvira za stvaranje pogodnosti za razvoj nautičkog turizma.

7. Zadužuje se Ministarstvo za ekonomske odnose sa inostaranstvom i evropske integracije da, u okviru svojih nadležnosti, omogući investitoru da ostvari planirane djelatnosti u režimu Slobodne zone na planskim lokacijama, u skladu s važećim propisima.

8. Zadužuje se Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora da prati realizaciju Ugovorom propisanih preduslova, iz svoje nadležnosti, za zaključenje navedene transakcije.

9. Zadužuje se JP za upravljanje Morskim dobrom da, u skladu s odredbama ovog ugovora, s investitorom zaključi ugovor o korišćenju zemljišta.

10. Zadužuje se Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja da, u skladu s Ugovorom, vrši kontrolu realizacije Razvojno-investicionog programa.

Agencija je izvršila uvid u Izvještaj Tenderske komisije za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, koji je Ministarstvo finansija dostavilo Vladi Republike Crne Gore uz akt br. 01-7430 od 25.10.2006. godine. Na osnovu Rješenja Fonda za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora, br. 696-05 od 29.08.2005. godine, formirana je Komisija sa zadatkom da se sprovede postupak otuđenja MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, putem Javnog tendera. U okviru tenderske procedure sprovedene su sljedeće aktivnosti i registrovana dešavanja:

1. Fond za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora, na osnovu člana 23 Statuta Fonda za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora, objavio je dana 20.10.2005. godine, javni poziv za prodaju imovine vojne ustanove MTRZ "Sava Kovačević" - Tivat i Doma Vojske Srbije i Crne Gore - Tivat putem međunarodnog javnog tendera.

2. Dana 20.12.2005. godine, prispjela je ponuda kompanije PM Securities Barbados Inc. i drugih ponuda do zatvaranja Tendara nije bilo.

3. Nakon isteka roka dostave ponuda, u prostorijama Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Republike Crne Gore, 21.12.2005. godine, izvršeno je otvaranje dostavljene ponude uz prisustvo članova Tenderske komisije i predstavnika zaposlenih iz MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat.

4. Na sjednici Vlade Republike Crne Gore, održanoj 8.06.2006. godine donijela je Zaključak kojim se dio imovine koji je bio prenijet na Republiku Crnu Goru i zaključcima Vlade Republike Crne Gore ustupljen nadležnoj instituciji radi prodaje, a čija prodaja nije realizovana, upisaće se kao državna imovina Crne Gore. Započete tendere za prodaju dijela te imovine realizovaće Ministarstvo finansija osim za imovinu za koju su formirane posebne tenderske komisije.

U pomenutom izvještaju se dalje navodi da su u tekstu Javnog poziva za prodaju imovine vojne ustanove MTRZ "Sava Kovačević" - Tivat i Doma Vojske Srbije i Crne Gore - Tivat, kao i u tenderskom dokumentu Instrukcije ponuđačima, naznačeni tri kvalifikaciona uslova koje svaki ponuđač mora da ispuni da bi učestvovao na Tenderu.



Prema kvalifikacionim uslovima, ponuđač je obavezan da dostavi dokaz da posjeduje iskustvo u upravljanju marinama i razvoju nautičkog turizma u trajanju od najmanje 5 godina i/ili da ima godišnji obrt u poslovanju od ccc 500 miliona eura. Zatim, ponuđač je dužan da dostavi dokaz da je u prethodne 3 poslovne godine uspješno poslovao ostvarujući profit. Konačno, ponuđač je obavezan da priloži original „garancije za ponudu” (Bid Bond) ili dokaz o uplati depozita u iznosu od 1.500.000 eura. Analizirajući dostavljenu ponudu u dijelu koji se odnosi na ispunjavanje prvog kvalifikacionog uslova tj. posjedovanje iskustva u upravljanju marinama i razvoju nautičkog turizma u trajanju od najmanje 5 godina i/ili da ima godišnji obrt u poslovanju ccc 500 miliona eura, konstatuje se da Ponuda sadrži dopis Camper & Nicholsons Marinas kojim se potvrđuje da ova kompanija ima ugovor o poslovnoj saradnji sa PM Securities za projektovanje i upravljanje predviđenim marinama u Tivtu i župi. Uz dopis priložena je dokumentacija o referencama ove firme koje se odnose na projektovanje, izgradnju i upravljanje marinama u više zemalja. Ponuđač je u vezi sa drugim kvalifikacionim uslovom dostavio dokaz da je u prethodne tri godine ostvario profit i to: 2002 - 2.148.885 USD, 2003 - 181.199 USD i 2004 - 24.830.360 USD. U odnosu na treći kvalifikacioni uslov, ponuđač je dostavio original Garancije za ponudu (Bid Bond) od 1.500.000 eura, izdatu od Euromarket banke iz Podgorice. U skladu sa obaveznim elementima koje svaka ponuda mora sadržati, a koji su utvrđeni u instrukcijama ponuđačima i drugom tenderskom dokumentacijom, ponuđač PM Securities Barbados dostavio je ponudu sa sljedećim elementima: Razvojno investicioni plan sa Akcionim planom za zaštitu životne sredine; Kupovna cijena (20.115.300 eura); Socijalni program; i Biznis plan. Komisija za prodaju vojne imovine MTRZ „Sava Kovačević” - Tivat i Doma Vojske - Tivat je dalje u svom izvještaju konstatovala da ponuđač svojom ponudom: 1) ispunjava sve formalno pravne tenderske uslove i 2) ponuda sadrži sve zahtijevane elemente ponude.

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević” - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključen je između Vlade Republike Crne Gore (kao Prodavca), Adriatic Marinas DOO (kao Kupca) i P.M. Securities (Barbados) INC. (kao Garanta), u Podgorici, Republika Crna Gora, dana 28.10.2006. godine. U ovom ugovoru je konstatovano sljedeće:

1. da je Zaključkom Vlade Republike Crne Gore br. 02-5436 od 15.07.2005. godine, ustupljena Fondu za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora nepokretna vojna imovina Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević” u Tivtu, a Zaključkom Vlade Republike Crne Gore br. 02-7585 od 17.10.2005. godine Dom vojske - Tivat ustupljen je Fondu za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbije i Crne Gore, obje radi prodaje.
2. Da je Upravni odbor Fonda za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora na sjednici dana 30.09.2005. godine, donio Odluku da se sprovede postupak prodaje Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević” u Tivtu, i naknadno, da se sprovede postupak prodaje Doma Vojske u Tivtu.
3. Da je Fond za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora dana



20.10.2005. godine, objavio Tender za prodaju vojne imovine Mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević" - Tivat i Doma vojske - Tivat (u daljem tekstu: „**Tender**“);

4. Da je dana 20.12.2005. godine, Garant, kao odgovor na Tender, dostavio Tenderskoj komisiji ponudu za kupovinu i investiranje (u daljem tekstu: „**Ponuda**“) i obezbijedio putem bankarske garancije depozit od 1.500.000,00 eura (slovima: jedanmilijonipetstotinahiljadaeura) (u daljem tekstu: „**Depozit**“).

5. Da je dana 06.03.2006. godine Prodavac izabrao Garanta kao Prvo Rangiranog Ponudača u skladu sa Tenderom.

6. Da je usljed referendumu koji je održan 21.05.2006. godine Republika Crna Gora proglasila nezavisnost dana 03.06.2006. godine, a da je dana 28.06.2006. godine priznata kao nova članica Ujedinjenih Nacija. Republika Srbija priznala je novu nezavisnu Republiku Crnu Goru dana 05.06.2006. godine. Kao rezultat, državna zajednica Srbija i Crna Gora prestala je da postoji, a Republika Crna Gora je postala jedini sukcesor svih prava državne zajednice Srbije i Crne Gore i njenog Fonda za reformu sistema odbrane nad vojnom imovinom i ostalim nekretninama (zemljište i objekti koji su navedeni u tekstu) koje koristi Mornaričko-tehnički remontni zavod „Sava Kovačević“ - Tivat i Dom Vojske u Tivtu

7. U skladu sa uslovima Ponude, Garant je odredio Kupca za kupovinu Imovine pod uslovima datim u ovom ugovoru i Tenderskoj Dokumentaciji.

Termin Imovina, u smislu ovog ugovora, podrazumijeva pravo vlasništva i korišćenja, Prodavca na: A. Objektima lociranim na kat. parceli 965, ukupne površine 206.072 m² u koju površinu je uračunata površina dva Plovna Doka ukupne površine 9.371 m² (2.717 m² + 6.654 m²), uključujući, a bez umanjivanja uopštenosti gorenavednog, objekte koji su taksativno navedeni u ugovoru; i B. Zgrada Doma Vojske u Tivtu, registrovana na kat. parceli br. 551/1 ukupne površine 36.108,00 m², kat. parcela br. 551/2 ukupne površine 1.305,00 m², kat. parcela br. 552 ukupne površine 666,00 m² iz lista nepokretnosti br. 2065 u Katastru, a koje posjeduje Prodavac; i pored toga C. Svi objekti infrastrukture iznad i ispod nivoa zemlje koji nijesu dio javne infrastrukture u opštoj upotrebi. Bez štete po opštim navodima gore, Imovina obuhvata, pored ostalog, i sve objekte detaljno specificirane i identifikovane u Prilogu 1A i svu opremu i pokretnu imovinu posebno navedenu i identifikovanu u Prilogu 1B. Termin Zemljište podrazumijeva zemljišne parcele na kojima je locirana Imovina, a koja se opisuje detaljno u Prilogu 1A i kopiji plana u Prilogu 2.

Predmet ovog ugovora, shodno članu 3 istog, je kupoprodaja Imovine kao i prenos prava korišćenja nad Zemljištem za period od 90 godina koji će se sastojati od 3 sukcesivna zakupa svaki u trajanju od po 30 godina pod uslovima koji su prikazani u Prilogu 6 (Uslovi Morskog Dobra), u svakom slučaju bez ikakvih opterećenja i obaveza, osim opterećenja koje se odnosi na Morsko dobro. Ukoliko Kupac ne stekne svojinu na Zemljištu koje se nalazi iza linije od 6 metara od linije vode tokom perioda od tri uzastopna zakupa od 30 godina, Strane se obavezuju da ulože maksimalne napore da razriješe status predmetnog Zemljišta u skladu sa primjenjivim propisima



Crne Gore koji tada budu na snazi. Prodavac je vlasnik svake stavke koja je navedena pod pojmom Imovina.

Prema članu 4 ovog ugovora, Prodavac se ovim putem saglašava da proda Kupcu a Kupac se ovim putem saglašava da kupi od Prodavca Imovinu na Datum potpisivanja, pod uslovima preciziranim u ovom ugovoru. Prenos prava korišćenja nad Zemljištem biće realizovan na osnovu ugovora koji će sklopiti Kupac i JP Morsko Dobro.

Termin Datum potpisivanja, u smislu ovog ugovora, podrazumijeva datum potpisivanja ovog ugovora od obje Strane i njegovo ovjeravanje kod nadležnog suda.

Saglasno članu 13 ovog ugovora, Kupac će, a ovim garantuje Prodavcu da će, od i nakon Datuma zatvaranja, u punom iznosu i dinamici poštovati, izvršiti i ispuniti sve obaveze Kupca predviđene u dijelu Razvojno investicionog plana "Minimalna investiciona obaveza" na način izložen u tom planu (a to je "Investicioni program"). Shodno tome, Kupac će započeti sa investiranjem u Imovinu najkasnije u roku od trideset (30) dana od Datuma zatvaranja i završiti sa ukupnim iznosom navedenim u Investicionom programu najkasnije u roku od četiri (4) godine od Datuma zatvaranja, u skladu sa Razvojno investicionim planom. Strane su saglasne da Kupac neće biti odgovoran za bilo koje kašnjenje ili odlaganje realizacije Investicionog programa zbog radnji Prodavca ili iz razloga Više sile. Period za realizaciju Investicionog programa ili bilo kog njegovog dijela automatski će se produžiti za period kašnjenja koji je izazvan radnjama Prodavca ili Višom silom. Iz Razvojno-investicionog plana proizilazi da **Minimum investicionih obaveza na koje se obavezao Kupac, a prema odredbama ovog ugovora, iznosiće ukupno 106 miliona eura**, što će se raspodijeliti na četiri kalendarske godine, počevši od Zatvaranja na osnovu sljedećih kalkulacija koje predstavljaju minimum obaveza za svaku godinu:

- Godina 1: **19 miliona eura** koji bi pokrili, između ostalog, rušenje na terenu, saniranje zagađenja životne sredine, preliminarno i naknadno sačinjavanje dizajna i inženjerskih analiza, izgradnje zemljišta i marine, troškove infrastrukture i troškove komunalija i troškovi marketinga kao sa tim povezane fiskalne finansijske i pravne obaveze.
- Godina 2: **26 miliona eura**, koji bi pokrili, između ostalog, saniranje zagađenja životne sredine, izgradnju na zemljištu i izgradnju marine, troškove infrastrukture i troškove komunalija i troškove marketinga kao i druge sa tim povezane fiskalne finansijske i pravne obaveze.
- Godina 3: **29 miliona eura**, koji bi, između ostalog, pokrili izgradnju na zemljištu i izgradnju marine (uključujući sa tim povezane troškove redizajna i planiranja), troškove infrastrukture i troškove komunalija i troškove marketinga, kao i sa tim povezane fiskalne finansijske i pravne obaveze.
- Godina 4: **32 miliona eura**, koji bi pokrili, između ostalog, izgradnju na zemljištu i izgradnju marine (uključujući sa tim povezane troškove redizajna i planiranja), troškove infrastrukture i troškove komunalija i troškove marketinga kao i druge sa tim povezane fiskalne finansijske obaveze.



Termin Datum zatvaranja, u smislu ovog ugovora, podrazumijeva datum kada će biti izvršeno Zatvaranje i potpisan Protokol o zatvaranju. Termin Zatvaranje podrazumijeva potpisivanje kompletne dokumentacije i preduzimanje svih drugih radnji potrebnih za zaključivanje transakcije za prodaju i kupovinu Imovine, pod uslovima utvrđenim ovim ugovorom.

Odredbama čl. 14 i 15 ovog ugovora, utvrđena je kontrola izvršenja investicionog programa i kontrola investicionog programa.

Članom 16 je ugovoren Socijalni program. Termin Iznos Socijalnog programa označava iznos od 15.100.000 eura. Iz Socijalnog programa, odnosno Socijalnog programa za ostvarivanje prava zaposlenih za čijim je radom prestala potreba u Utsanovi MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat, proizilazi da isti obuhvata mjere ostvarivanja prava viška zaposlenih u skladu sa zakonskim propisima i finansijskim mogućnostima. Ukupna sredstva za realizaciju Socijalnog programa su **15.100.000 eura** i utvrđeni su pojedinačni iznosi koji treba da se isplate za zaostale zarade zaposlenih, otpremnine za zaposlene koji se proglašavaju tehnološkim viškom i rješavanje stambenih pitanja zaposlenih u MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat.

Članom 17 su ugovorena dodatna plaćanja. Naime, Kupac se saglasio da izvrši dodatno „*ex gratia*“ plaćanje Prodavcu (u daljem tekstu: „**Dodatno plaćanje**“) na Zatvaranju u iznosu od 5.000.000,00 eura (slovima: petmiliona eura). Takvo Dodatno plaćanje će biti izvršeno na escrow račun za posebne namjene (u daljem tekstu: „**Escrow račun 3**“) Ministarstva finansija Republike Crne Gore koji se vodi zajednički na Ministarstvo finansija Republike Crne Gore i Kupca. Sredstva sa Escrow računa 3 će biti isplaćena isključivo za plaćanja koja su zajednički potpisali predstavnici Kupca i Prodavca. Kupac i Prodavac su se saglasili da će takva sredstva biti upotrijebljena u cjelosti i isključivo za infrastrukturne projekte od koristi za tivatski region. Ugovorne strane će uložiti maksimalne napore kako bi u roku od šest (6) mjeseci od Datuma potpisivanja potpisale memorandum o razumevanju koji bi definisao ciljeve u čiju svrhu će se uplaćena sredstva koja su definisana u ovom članu 17 A potrošiti.

Saglasno odredbi člana 18 C ovog ugovora, Kupac će platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta za svaku vrstu izgradnje na Zemljištu u skladu sa zakonom. Kada se te naknade budu zaračunavale, imaće se u vidu iznosi koje je zasebno platio Kupac za (i) radove na infrastrukturi, javnim uslugama, komunalijama u Tivtu (ii) sanaciju Zemljišta (iii) rušenje Objekata koji nemaju građevinsku dozvolu (iv) stvarnih površina Objekata koji imaju građevinsku dozvolu (uključujući ali ne ograničavajući se na Dom vojske) i (v) stvarne površine Objekata izgrađenih prije 1945. godine. Naknada plativa za građevinsko zemljište će se odrediti u skladu sa primjenljivim Propisima i dodatno uzimajući u obzir gore navedene kriterije, putem posebnog ugovora koji će potpisati Kupac i Opština Tivat.



Članom 35 je ugovoreno da su sastavni djelovi ovog ugovora i sljedeći Prilozi: Prilog 1A - Popis Imovine (Zemljište i zgrade); Prilog 1B - Popis Imovine (oprema i pokretna imovina) koju će zadržati Kupac; Prilog 2: Kopija plana lokacije Zemljišta; Prilog 3: Razvojno-investicioni plan; Prilog 4: Socijalni program; Prilog 5: Foruma Clausula Intabulandi; Prilog 6 - Uslovi Morskog Dobra; Prilog 7: Okruženje pogodno za jahte; Prilog 8: Izvještaj 1 & 2 pripremljeni od strane profesora Čeda Maksimovića.

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o korišćenjuorskog dobra, zaključenog dana 25.06.2007. godine, između Javnog preduzeća za upravljanjemorskim dobrom Crne Gore iz Budve i Adriatic Marinas. Članom 1 tog ugovora je utvrđeno da Javno preduzeće za upravljanjemorskim dobrom Crne Gore u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da u ime i za račun Republike Crne Gore upravlja i daje / ustupa na korišćenje morskodobro Crne Gore trećim licima i Adriatic Marinas, saglasno Prilogu 6 i ostalim odredbama Ugovora o kupoprodaji Arsenala, zaključuju Ugovor o korišćenjuorskog dobra i uređuju međusobna prava i obaveze u vezi ustupanja i korišćenja dijela morskog dobra u Opštini Tivat. Odrdbama člana 3 tog ugovora su uvrđeni Predmet ustupanja i Predmet zakupa. U skladu sa Ugovorom o kupoprodaji Arsenala i uslovima preciziranim Prilogom 6 tog ugovora, Javno preduzeće za upravljanjemorskim dobrom Crne Gore je dalo/ustupilo Adriatic Marinasu pravo korišćenja Predmeta zakupa na vremenski period od dana potpisivanja i primopredaje Predmeta zakupa pa zatim do Zatvaranja 3 puta po 30 godina, koji se računa do Zatvaranja. Zatvaranje je termin definisan Ugovorom o kupoprodaji Arsenala. Odbrednama člana 13 je ugovorena godišnja naknada za korišćenje ustupljenog morskog dobra definisanog članom 3 tog ugovora, koju je Adriatic Marinas dužan da plaća Javnom preduzeću za upravljanjemorskim dobrom Crne Gore, za vrijeme trajanja istog ugovora. Članom 7 stav 3 je ugovoreno da nijedan član, odredba ili termin u tom ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Adriatic Marinas stiče na Predmetu zakupa bilo kakva svojinska prava ili veća prava od tim ugovorom pribavljenih i stečenih.

Agencija je izvršila uvid u Rješenje predsjednika Opštine Tivat br. 0101-1241/2 od 06.11.2007. godine, kojim se odobrava Adriatic Marinasu da prema Nacrtu studije može ući u postupak rušenja objekata na prostoru Arsenala, a prema skici koju je to društvo dostavilo uz zahtjev u cilju pripreme za nesmetani početak radova na izgradnji naselja Porto Montenegro. Tačkom 2. navedenog rješenja je utvrđeno da je prilikom izvođenja rušenja objekata, Adriatic Marinas dužan da preduzme sve radnje kako ne bi bili ugroženi život i zdravlje ljudi, susjednih objekti i bezbjednost u saobraćaju uz lokaciju Arsenala kao i da nastali šut odlaže u skladu sa važećim propisima, a u saradnji sa nadležnim organimka lokalne uprave.

Agencija je izvršila uvid u Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih usluga, evidentiran kod Opštine Tivat br. 0101-444-200 od 15.05.2015. godine, zaključen između Adriatic Marinas i Opštine Tivat. Saglasno navedeno memorandumu, radna grupa je formirana a koja je formirana u



cilju utvrđivanja iznosa koje je zasebno platio Adriatic Marinas ili sa njim povezana lica ili će im se priznati iznos za: (i) radove na infrastrukturi, javnim usugama i komunalijama u Tivtu, (ii) sanaciju zemljišta, (iii) rušenje Objekata koji nemaju građevinsku dozvolu, (iv) stvarnih površina Objekata koji imaju građevinsku dozvolu uključujući ali se ne ograničavajući na Dom vojske i (v) stvarne površine Objekata izgrađenih prije 1945. godine. Zadatak formirane komisije je bio da sačini izvještaj u kome će se navesti specifikacija svih radova, sanacija, rušenja objekata, stvarnih površina objekata iz ovog memoranduma kao i iznosi koji se odnose na te stavke, a koji će biti oduzeti od budućih obaveza kompanije Adriatic Marinas i sa njom povezanih lica, po osnovu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na projektu "Porto Montenegro" u Tivtu, u skladu sa članom 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala.

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine, zaključen između Direkcije za investicije i razvoj opštine Tivat i „PM 1.5“ DOO Tivat, kao Investitora na osnovu čl. 4 i 20 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 2/10, 4/12, 3/13 i 11/13). Predmet tog ugovora su uslovi, načini rok plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 1-5, koju čini i kat. par. br. 965/10 KO Tivat u zahvatu Državne studije lokacije - „Arsenal Tivat“, Izmjene i dopune, Opština Tivat. Obračun naknade izvršen je na osnovu Idejnog projekta koji je izradio „DIZAJN ARHITEKTURA“ DOO Podgorica, juna 2015. godine. Shodno članu 2 istog ugovora, strane su saglasno utvrdile da će Investitor na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izvršiti plaćanje u iznosu od 2.479.495,20 eura, za neto kvadraturu koja iznosi 14.481,99 m² (redukovana površina 11.807,12 m²). Članom 4 je ugovoreno da će obaveza plaćanja naknade po tom ugovoru biti izvršena shodno članu 18 (C) Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine, te da će se ova odredba primijeniti tek nakon što obje ugovorne strane daju izričitu saglasnost u vezi sa svim činjenicama definisanim članom 18 (C) predmetnog ugovora.

Agencija je izvršila uvid u Protokol br. 1 o uređivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi sa Memorandumom o formiranju Radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, zaključen između Adriatic Marinas i Opštine Tivat, evidentiran kod Opštine Tivat pod br. 0101-444-200/16-15 od 06.04.2016. godine. Iz tog protkola proizlazi da su strane saglasne:

a) da je vrijednost koju je Adriatic Marinas, bilo direktno, bilo preko svojih povezanih privrednih društava do dana 2. marta 2016. godine uložio u sanaciju zemljišta **541.441,37 eura**, pri čemu se pojam sanacije zemljišta odnosi na uklanjanje azbestnog otpada, uklanjanje zemlje kontaminirane živom i uklanjanje zaostalih ulja i zauljenih tečnosti. Svi troškovi koji mogu da nastanu nakon 2. marta 2016. u toku dalje



realizacije projekta Porto Montenegro, a koji bi se odnosili na sanaciju zemljišta, biće blagovremeno evidentirani i prezentovani Opštini Tivat.

b) da je vrijednost koju je Adriatic Marinas uložio radi rušenja objekata koji nemaju građevinsku dozvolu na području pokrivenom Državnom studijom lokacije Arsenal **1.745.717,58 eura**, ali su se strane saglasile da se taj iznos umanja za **213.117 eura**, odnosno za iznos koji je potrošen za rušenje objekata sljedećih objekata u korijenu mula 1

- objekat 2 - Periskopska radionica
- objekat 4 - Akumulatorska radionica
- objekat 5 - Radionice
- objekat 6 - Stolarska radionica i hidraulika

pa je time ukupan iznos za kompenzaciju po osnovu sanacije zemljišta i rušenja objekata koji nemaju građevinsku dozvolu **1.532.600,58 eura**.

c) da je potrebno se obavi nezavisna stručna procjena vrijednosti radova na rušenju objekata iz stava b) ovog protokola, od strane institucije koju Strane zajedno izaberu najkasnije do 15. aprila 2016. godine, a da se do dobijanja konačnog nalaza te institucije, što treba da se dogodi da 31.maja 2016. godine, na ime troškova rušenja objekata koji nemaju građevinsku dozvolu prizna 30% troška, koje je Adriatic Marinas imao vezano za rušenje i koje i koji potražuje na osnovu kompenzacije za plaćanje komunalija, tj. **459.780,17 eura**, a da će konačni iznos troškova rušenja objekata iz stava b) ovog protokola biti utvrđen nakon dobijanja konačnog nalaza nezavisne institucije i biće korišćen za prebijanje obaveze po osnovu Ugovora o komunalijama za UP 1-5.

d) da će radna grupa za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, uz angažovanje nezavisnih vještaka, ukoliko je to potrebno, nastaviti rad na utvrđivanju vrijednosti radova na infrastrukturi, javnim uslugama, komunalijama u Tivtu i utvrditi ukupnu vrijednost tih radova najkasnije do 30. juna 2016. godine;

e) da će radna grupa za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada nastaviti rad, uz angažovanje nezavisnih vještaka ukoliko je to potrebno, na utvrđivanju stvarnih površina objekata koji imaju građevinsku dozvolu (uključujući ali ne ograničavajući se na Dom vojske) i stvarnih površina Objekata izgrađenih prije 1945. godine, nakon čega će se zaključiti novi protokol, odnosno protokoli, te konačno, ugovorom između Opštine Tivat i Adriatic Marinas, urediti preostali dugovi, odnosno međusobna potraživanja.

U konačnom je u prednje pomenutom protokolu zaključeno da u skladu sa svim prethodno navedenim, prve dvije rate iz Ugovora o komunalijama za UP 1-5 u ukupnom iznosu od 990.000,00 eura smatraće se izmirenim, po osnovu djelimičnog prebijanja sa troškovima koje su Adriatic Marinas, odnosno njegova povezana lica imali u vezi sa tačkama a) i c) tog protokola.

Agencija je izvršila uvid i u Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Filipovića od 20.01.2017. godine, odnosno 20.04.2016. godine. Vještak je određen sa zadatkom da, nakon upoznavanja sa odredbama: Ugovora o kupovini, prodaji i



investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda "Sava Kovačević" - Tivat i Doma vojske -Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine, između Vlade Republike Crne Gore, Adriatic Marinas i P.M. Securities (Barbados) INC., kojima je predviđeno da će Opština Tivat prilikom obračunavanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za svaku vrstu izgradnje na zemljištu koje je predmet označenog ugovora, imati u vidu iznose koje je zasebno platio Adriatic Marinas za (i) radove na infrastrukturi, javnim uslugama, komunalijama u Tivtu; (ii) sanaciju zemljišta; (iii) rušenje Objekata koji nemaju građevinsku dozvolu; (iv) stvarnih površina Objekata koji imaju građevinsku dozvolu (uključujući, ali ne ograničavajući se na Dom vojske) i (v) stvarne površine Objekata izgrađenih prije 1945. godine; Memoranduma o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada, potpisanog 15.05.2016. godine i Protokola o utvrđivanju dijela međusobnih potraživanja u vezi rješavanja obaveza po osnovu komunalnih naknada, potpisanog 06.04.2016. godine, izvrši procjenu vrijednosti izvedenih radova na rušenju objekata bivšeg „Arsenala“. Vještak je izvršio procjenu vrijednosti izvedenih radova na rušenju objekata bivšeg „Arsenala“ i u svom nalazu je naveo da uvidom u ugovorenu dokumentaciju, kao i finansijsku dokumentaciju koja je pratila izvođenje radova na rušenju objekata u krugu „Arsenala“ u Tivtu, može zaključiti da je ukupna cijena rušenja sa uračunatim PDV-om iznosila 1.745.717,58 eura, ili po jedinici površine srušenih objekata $1.745.717,58 \text{ eura} / 56.861,35 \text{ m}^2 = 30,70 \text{ m}^2$, te upoređivanjem cijena na rušenju objekata hotela „Mimoza“ u Tivtu, hotela „Tamaris“ u Herceg Novom, hotela „Plavi Horizonti“ u Tivtu i cijenom rušenja hotela „Fjord“ u Kotoru, po parametrima značajnim za takvu vrstu radova, a uzimajući u obzir i površine objekata, iz kruga Arsenala, kao i objekata koji su srušeni, ili su trebali da se ruše, došlo je do „jedinствене“ cijene rušenja od 56 €/m² sa uračunatim PDV-om. Na osnovu svega iznešenog, vještak je zaključio da su objekti u krugu „Arsenala“ u Tivtu, u finansijskom pogledu srušeni za cijenu manju od tržišne, koja je dobijena ovim nalazom (56 €/m²), i da cijena izvedenih radova, na rušenju objekata u iznosu od 1.745.717.58 eura sa uračunatim PDV-om, prema ovjerenim i plaćenim situacijama izvođaču radova, predstavlja realnu i tačnu osnovu za sporazumni dogovor Opštine Tivat i Adriatic Marinas-a, za regulisanje međusobnih potraživanja. U svom nalazu vještak je napomenuo da su pojedini objekti u krugu Arsenala u Tivtu, svojom konstrukcijom i načinom izrade bili predviđeni da ostanu i u slučaju ratnih dejstava, pa je njihovo rušenje bilo komplikovanije i zahtjevnije od rušenja „običnih“ objekata koji su uzeti kao komparativi, što još jednom potvrđuje i opravdava ugovorenu cijenu radova, na rušenju objekata u krugu „Arsenala“ u Tivtu, kao realnu i prihvatljivu, za regulisanje međusobnih potraživanja Opštine Tivat i Adriatic Marinas.

Agencija je izvršila uvid i u Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Filipovića od 28.02.2017. godine. Vještak je određen sa zadatkom da, nakon upoznavanja sa odredbama kao u prednje pomenutom nalazu i mišljenju, izvrši obračun stvarnih površina objekata bivšeg „Arsenala“, prije 1945. godine.

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja



naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/12-1 od 23.02.2017. godine, zaključen između Direkcije za investicije i razvoj opštine Tivat i „PM HOTELS“ DOO Tivat i „PM 1.5“ DOO Tivat, kao Investitora, na osnovu čl. 3 i 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 25/15). Predmet tog ugovora su uslovi, načini rok plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju dijela fasade hotela na UP 1-06 i izgradnju tople veze-pješačke pasarele između dijela objekta hotela na UP 1-06 i objekta na parceli UP 1-05, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal“, Opština Tivat. Obračun naknade izvršen je na osnovu Idejnog projekta koji je izradio „DIZAJN ARHITEKTURA“ DOO Podgorica, novembra 2016. godine. Shodno članu 2 istog ugovora, strane su saglasno utvrdile da će Investitor na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izvršiti plaćanje u iznosu od 4.239,45 eura, za neto površinu koja iznosi 41,08 m².

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 0702-444-6/101-1 od 26.05.2017. godine, zaključen između Direkcije za investicije i razvoj opštine Tivat i „PM 1.5“ DOO Tivat, kao Investitora, na osnovu čl. 3 i 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 25/15 i 28/16). Predmet tog ugovora su uslovi, načini rok plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata mješovite namjene-faza II, na urbanističkoj parceli br. UP 1-5, koju čini kat. par. br. 965/11 KO Tivat u zahvatu Državne sudije lokacije „Arsenal Tivat“, Izmjene i dopune, Opština Tivat. Obračun naknade izvršen je na osnovu Idejnog projekta koji je izradio „DIZAJN ARHITEKTURA“ DOO Podgorica, oktobra 2016. godine. Shodno članu 2 istog ugovora, strane su saglasno utvrdile da će Investitor na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izvršiti plaćanje u iznosu od 1.599.858,00 eura, za neto kvadraturu koja iznosi 11.340,91 m² (redukovana površina 9.401,50 m²). Članom 4 je ugovoreno da će obaveza plaćanja naknade po tom ugovoru biti izvršena shodno članu 18 (C) Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine, pod uslovom da se obje ugovorne strane u pisanoj formi saglase da li su i kojem obimu ispunjeni uslovi za primjenu navedene odredbe člana 18 (C) predmetnog ugovora, te da ukoliko uslovi za plaćanje naknade ne budu ispunjeni na opisani način, Investitor je obavezan platiti naknadu u skladu sa članom 2 ugovora.

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine, zaključen između Direkcije za investicije i razvoj opštine Tivat i „PM 1-14“ DOO Tivat, kao Investitora, na osnovu čl. 3 i 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 25/15 i 28/16). Predmet tog ugovora su uslovi, načini rok plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata mješovite namjene na



urbanističkoj parceli br. UP 1-14, koju čini kat. par. br. 965/11 KO Tivat u zahvatu Državne sudije lokacije „Arsenal Tivat“, Izmjene i dopune, Opština Tivat. Obračun naknade izvršen je na osnovu Idejnog projekta koji je izradio „ARHIPRO MONTENEGRO“ DOO Podgorica, maja 2017. godine. Shodno članu 2 istog ugovora, strane su saglasno utvrdile da će Investitor na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izvršiti plaćanje u iznosu od 1.197.436,48 eura, za neto kvadraturu koja iznosi 8.388,57 m² (redukovana površina 7.061,84 m²). Članom 4 je ugovoreno da će obaveza plaćanja naknade po tom ugovoru biti izvršena shodno članu 18 (C) Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine, te da će se ova odredba primijeniti pod uslovom da se obje ugovorne strane u pisanoj formi saglase da li su i kojem obimu ispunjeni uslovi za primjenu navedene odredbe člana 18 (C) predmetnog ugovora, te da ukoliko uslovi za plaćanje naknade ne budu ispunjeni na opisani način, Investitor je obavezan platiti naknadu u skladu sa članom 2 ugovora.

Skupština Opštine Tivat, na sjednici održanoj 17.01.2018. godine, donijela je Odluku o davanju saglasnosti na Prijedlog Ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta između Opštine Tivat i Adriatic Marinas DOO Tivat („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 4/18 od 25.01.2018).

Agencija je izvršila uvid u Ugovor o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključenog 17.08.2018. godine u Tivtu između Opštine Tivat, s jedne strane i Adriatic Marinas, s druge strane (u daljem tekstu: „**Ugovor**“). U Ugovoru se navodi sljedeće:

- Da ovim ugovorom, strane uređuju dio međusobnih prava i obaveze proizašlih iz odredbe člana 18(C) Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko - tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma vojske - Tivat, zaključenog 28.10.2006. godine, između Vlade Crne Gore, Adriatic Marinas d.o.o. i P.M. Securities (Barbados) INC (u daljem tekstu: „**Ugovor o kupoprodaji Arsenala**“) koja glasi: „Kupac će platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta za svaku vrstu izgradnje na Zemljištu u skladu sa zakonom. Kada se te naknade budu zaračunavale, imaće se u vidu iznosi koje je zasebno platio Kupac za (i) radove na infrastrukturi, javnim uslugama, komunalijama u Tivtu (ii) sanaciju zemljišta (iii) rušenje Objekata koji nemaju građevinsku dozvolu (iv) stvarnih površina Objekata koji imaju građevinsku dozvolu (uključujući ali ne ograničavajući se na Dom vojske) i (v) stvarne površine Objekata izgrađenih prije 1945. godine. Naknada plativa za građevinsko zemljište će se odrediti u skladu sa primljenjivim Propisima i dodatno uzimajući u obzir gore navedene kriterije, putem posebnog ugovora koji će potpisati Kupac i Opština Tivat.

- Da su se strane Ugovora o kupoprodaji Arsenala saglasile da će se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta odrediti u skladu sa važećim propisima i dodatno uzimajući u obzir gore navedene kriterijume putem posebnog ugovora koji



će potpisati Adriatic Marinas i Opština Tivat.

- Da su strane, u cilju realizacije dijela međusobnih prava i obaveza iz člana 18(C) Ugovora o kupovini Arsenala, dana 15.05.2015.godine, zaključile Memorandum o formiranju radne grupe za rješavanje obaveza po osnovu komunalnih naknada (u daljem tekstu: „**Memorandum**“), čiji član 2 predviđa da je zadatak te radne grupe „da sačini izvještaj u kome će se navesti specifikacija svih radova, sanacija, rušenja objekata, stvarnih površina objekata, kao i iznosi koji se odnose na te stavke, a koji će biti oduzeti od novčanih obaveza kompanije Adriatic Marinas ili sa njom povezanih lica, po osnovu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na projektu Porto Montenegro u Tivtu, u skladu sa članom 18(C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala.

- Da su predstavnici Direkcije za investicije Opštine Tivat i Adriatic Marinas potpisali Zapisnik sa sastanka povodom rješavanja komunalnih naknada između Opštine Tivat i Adriatic Marinas dana 05.12.2016. godine i usaglasili se da sudski vještak građevinske struke i ovlašćeni procjenitelj Zoran Filipović, bude imenovan kao ekspert koji će biti angažovan radi vještačenja i sačinjavanja nalaza i mišljenja u vezi sa pitanjima komunalnih naknada (u daljem tekstu: „**Ovlašćeni vještak**“).

- Da je Ovlašćeni vještak sačinio sljedeće izvještaje koji su prilog uz ovaj ugovor i predstavljaju njegov sastavni dio:

- 1) Procjena vrijednosti izvedenih radova na rušenju objekata bivšeg „Arsenala“;
- 2) Procjena površine objekata koji su sagrađeni prije 1945. godine;
- 3) Procjena iznosa koji je Adriatic Marinas iz Tivta uložila u radove na infrastrukturi lokacije.

- Da su dosadašnja ulaganja u sanaciju zemljišta prezentirana od strane Adriatic Marinas, sa kompletnom dokumentacijom.

Članom 1 Ugovora je utvrđeno da je Opština Tivat saglasna da shodno obavezi iz člana 18(C) Ugovora o kupovini Arsenala, kompaniji Adriatic Marinas, odnosno njenim zavisnim privrednim društvima koja su u ugovornom odnosu sa Opštinom Tivat, kao osnov za umanjeње potraživanja po osnovu naknade građevinskog zemljišta, prizna sljedeće:

1. Sredstva do sada uložena u sanaciju zemljišta u iznosu od **541.441,37 eura** (pet stotina četrdeset jednu hiljadu četiristo četrdeset jedan euro i trideset sedam centi);
2. Sredstva uložena u rušenje objekata koji nemaju građevinsku dozvolu, u iznosu **827.411,05 eura** (osamsto dvadeset sedam hiljada četiristo jedanaest eura i pet centi);
3. Umanjeni iznos koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine **4.222.658,82 eura** (četiri miliona dvjesto dvadeset dvije hiljade i šest stotina pedeset osam eura i osamdeset dva centa).

Shodno članu 2 Ugovora, Opština Tivat je saglasna da iznos stavki navedenih pod tačkama 1, 2 i 3 člana 1 ovog ugovora, tj. **5.591.511,24 eura** (pet miliona petsto devedeset jedna hiljada petsto jedanaest eura i dvadeset četiri centa) bude iznos do kojeg se može izvršiti umanjeње obaveza Adriatic Marinas i njegovih povezanih



društava, po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koje su utvrđene:

- 1) Ugovorom o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine, u iznosu od 2.479.495,20 eura;
- 2) Ugovorom uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/111-1-16 od 26.05.2017. godine u iznosu od 1.599.858,00 eura; i
- 3) Ugovorom o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine u iznosu od 1.197.436,48 eura.

Razlika između iznosa od 5.591.511,24 eura i dospjelih, a neizmirenih obaveza Adriatic Marinas koje proizlaze iz ugovora citiranih u ovom članu, može se koristiti za izmirenje odgovarajućeg dijela buduće obaveze Adriatic Marinas po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u vezi sa izgradnjom objekta u skladu sa DSL „Arsenal“.

Prema članu 3 Ugovora, zaključenjem istog i realizacijom prava na prebijanje obaveza koja su njime predviđena, Opština Tivat i privredno društvo Adriatic Marinas, odnosno njegova povezana društva, neopozivo izjavljuju i prihvataju da nijedna strana više nema prema drugoj strani nikakvih potraživanja po osnovu odredbe 18(C) tačke (iii), (iv) i (v) Ugovora o kupoprodaji Arsenala i realizacijom ovog ugovora, odriču se prava na naknadu štete po osnovu označenih odredbi iz člana 18(C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala, osim za potraživanja privrednog društva Adriatic Marinas i povezanih društava po članu 18(C) tačke (i) i (ii) koje će biti predmet posebnog ugovora između ugovornih strana.

IV PRISUSTVO DRŽAVNE POMOĆI

U skladu sa Ugovorom o funkcionisanju Evropske unije, član 107 stav 1, definisano je da osim ako Ugovorima nije drugačije određeno, svaka pomoć koja je dodijeljena od strane države članice ili putem državnih resursa u bilo kojem obliku koja narušava ili prijeti da će narušiti konkurenciju dovođenjem u povoljniji položaj određenih preduzeća ili proizvodnju određene robe, u mjeri u kojoj utiče na trgovinu između država članica, nespojiva je sa unutrašnjim tržištem.

Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica i Republike Crne Gore¹ (u daljem tekstu: „SSP“) u članu 73 stav 1. tačka iii., definiše da je zabranjena svaka državna pomoć koja narušava ili prijeti da naruši konkurenciju favorizovanjem određenih privrednih društava ili određenih proizvoda.

¹ Zakon o ratifikaciji Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, s jedne strane i Republike Crne Gore, s druge strane („Sl. list CG“, br. 7/07).



SSP dalje ustanovljava obaveze države Crne Gore u dijelu politike državne pomoći, i između ostalog, precizira da: svi postupci suprotni ovom članu će se ocjenjivati na osnovu kriterijuma koji proizlaze iz primjene pravila o konkurenciji koji se primjenjuju u Zajednici, posebno članova 81, 82, 86 i 87 (član 87 sada: član 107) Ugovora o osnivanju Evropske zajednice i instrumenata za tumačenje koje su usvojile institucije Zajednice.

Članom 2 Zakona, propisano je da je državna pomoć:

- 1) finansijska pomoć koja se direktno ili indirektno dodjeljuje iz državnog budžeta, odlukom Vlade Crne Gore, budžeta opštine, odlukom nadležnog organa opštine, uključujući fondove Evropske unije i druge javne fondove;
- 2) pomoć koja se dodjeljuje korisnicima koji obavljaju privrednu djelatnost, čime se dovode u povoljniji položaj u odnosu na druge učesnike na tržištu;
- 3) finansijska pomoć koja se ne pruža privrednim društvima pod istim uslovima, ili se pruža selektivno privrednim društvima na osnovu veličine privrednog društva, mjesta poslovanja ili mjesta registracije, ili je namijenjena jednom privrednom društvu;
- 4) pomoć koja ugrožava konkurenciju i utiče na trgovinu između Crne Gore i drugih država suprotno potvrđenim međunarodnim ugovorima.

Da bi mjera predstavljala državnu pomoć moraju kumulativno biti ispunjena četiri uslova, odnosno: da je pomoć dodijeljena od strane države ili iz sredstava države, da predstavlja selektivnu ekonomsku prednost i da narušava ili prijeti da naruši konkurenciju i da utiče na trgovinu između država članica. S tim uvezi, Agencija je cijnila ispunjenost navedenih uslova u odnosu na Mjeru.

S obzirom na to da je pojam državne pomoći objektivan pravni koncept direktno definisan Ugovorom o funkcionisanju Evropske unije, Agencija je prilikom utvrđivanja prisustva državne pomoći, primijenila Obavještenje Komisije (EU) o pojmu državne pomoći iz člana 107 stav 1 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije (2016/C 262/01) (u daljem tekstu: „**Obavještenje**“), koje se u Crnoj Gori primjenjuje kao Prilog 2f Pravilnika o Listi pravila državne pomoći („Sl. list CG“, br. 35/14, 2/15, 38/15, 20/16, 33/20, 38/20, 53/20, 98/20, 130/20, 107/21, 131/21, 15/22, 52/22, 34/23, 57/23, 115/23 i 26/24) (u daljem tekstu: „**Pravilnik**“), a kojim se razjašnjava shvatanje člana 107 stav 1 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije, kako ga tumači Sud pravde Evropske unije i Opšti sud.

Prema stavu 6 Obavještenja, pravila o državnoj pomoći primjenjuju se samo ako je korisnik pomoći „preduzetnik“. Termini „privredno društvo“, „preduzetnik“, „preduzeće“ i „korisnik državne pomoći“ u ovom rješenju imaju isto značenje.

Adriatic Marinas i sa njim povezana lica, odnosno povezana društva, smatraju se istim privrednim društvom i u ovom rješenju se smatraju Adriatic Marinasom.



1. Državno porijeklo

Državna sredstva, prema stavu 48 Obavještenja, uključuju sva sredstva javnog sektora, uključujući sredstva subjekata unutar države (decentralizovanih, udruženih u savez, regionalnih ili ostalih) i, u određenim okolnostima, sredstva privatnih organa. Samo prednosti koje su direktno ili indirektno dodijeljene putem državnih sredstava mogu predstavljati državnu pomoć (stav 47 Obavještenja). Prema stavu 51 Obavještenja, prenos državnih sredstava može poprimiti razne oblike, poput direktnih bespovratnih sredstava, zajmova, garancija, direktnog ulaganja u kapital preduzetnika i koristi u naturi. Pozitivan prenos fondova nije potreban jer je prethodno navedeni državni prihod dovoljan. Odricanje od prihoda koji bi u suprotnome bio plaćen državi predstavlja prenos državnih sredstava. Stvaranje dovoljno stvarnog rizika uvođenja dodatnog opterećenja na državu u budućnosti, garancijom ili ugovornom ponudom, dovoljno je za potrebe člana 107 stav 1 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije.

U konkretnom slučaju, shodno Ugovoru, Opština Tivat se odrekla potraživanja prema Adriatic Marinasu, i njegovim povezanim društvima, odnosno umanjila potraživanje po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Predmetna potraživanja se smatraju prihodima jedinice lokalne samouprave, odnosno Opštine Tivat u skladu sa važećim popisima, kako je prethodno izloženo u obrazloženju ovog rješenja, a što stranka i zainteresovana strana nijesu sporili. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je svojim tumačenjem u podnesku dostavljenom Agenciji, potvrdilo prednju tvrdnju. Takođe, Agencija je ocijenila kao osnovane navode Opštine Tivat u vezi sa ispunjenošću ovog uslova. Agencija nalazi da se predmetna sredstva imaju smatrati javnim (državnim) sredstvima, kao i da je Mjera pripisiva državi, odnosno jedinici lokalne samouprave, jer je Ugovor zaključen od strane Opštine Tivat, čemu je prethodio i Ugovor o kupoprodaji Arsenala, koji je Vlada Republike Crne Gore zaključila sa Adriatic Marinas DOO i P.M. Securities (Barbados) INC., pa je ispunjen uslov iz člana 2 tačka 1 Zakona. Imajući u vidu izloženo, činjenica da umanjeње potraživanje po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, predstavlja prebijanje potraživanja između Opštine Tivat i Adriatic Marinasa, bez uticaja je na drugačiju ocjenu ispunjenosti navedenog uslova.

2. Ekonomska prednost

Svaka ekonomska korist koju preduzetnik ne bi ostvario u uobičajenima tržišnim uslovima i u svom redovnom poslovanju, odnosno u nedostatku intervencije države, vodi ka ispunjenju ovog uslova (stav 66 Obavještenja). Prednost je prisutna kad god se finansijska situacija preduzetnika poboljša kao rezultat intervencije države pod uslovima koji se razlikuju od uobičajenih tržišnih uslova (stav 67 Obavještenja). Prema tački 68 Obavještenja, tačan oblik mjere nije važan da bi se utvrdilo dodjeljuje li se njome ekonomska prednost preduzetniku. Ne samo da je dodjela pozitivne ekonomske prednosti važna za pojam državne pomoći, nego i oslobođenje u odnosu



na ekonomsko opterećenje isto tako može predstavljati prednost. To obuhvata sve situacije u kojima su ekonomski subjekti oslobođeni od sastavnih troškova njihovih privrednih djelatnosti. Prema st. 73 i 74 Obavještenja, pravni poredak Evropske unije neutralan je u odnosu na sistem vlasništva i ni na jedan način ne dovodi u pitanje pravo država članica da djeluju kao ekonomski subjekti. Međutim, kad državni organi direktno ili indirektno izvršavaju ekonomske transakcije u bilo kojem obliku, podliježu pravilima o državnoj pomoći Evropske unije. Ekonomske transakcije koje izvršava javni organ ne dodjeljuju prednost svojim protivstrankama i stoga ne predstavljaju pomoć, ako se izvršavaju u skladu s uobičajenima tržišnim uslovima. Ovo načelo razvijeno je u skladu s raznim ekonomskim transakcijama. Sudovi Evropske unije razvili su „načelo investitora u tržišnoj ekonomiji“ da bi utvrdili prisutnost državne pomoći u slučajevima javnih investicija. Da bi se utvrdilo predstavlja li investicija javnog organa državnu pomoć potrebno je ocijeniti da li bi, u sličnim okolnostima, privatni investitor uporedive veličine koji djeluje u uobičajenim uslovima tržišne ekonomije bio podstaknut da izvrši predmetnu investiciju. Shodno stavu 79 Obavještenja, ako država članica tvrdi da je ekonomska transakcija u skladu s testom subjekta u tržišnoj ekonomiji, a u vezi s tim postoji sumnja, ista mora osigurati dokaze koji ukazuju na to da je odluka za izvršavanje transakcije, u tom trenutku, donesena na osnovu ekonomskih procjena uporedivih s onima koje bi, u sličnim okolnostima, razuman privatni subjekat (sa karakteristikama sličnim onima predmetnog državnog organa) izvršio radi utvrđivanja profitabilnosti transakcije ili ekonomskih prednosti. U vezi sa prednjim, Agencija je imala u vidu stavove 82-85 iz Presude Suda pravde Evropske unije od 05.06.2012. godine, u predmetu: Komisija protiv EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, kao i stav 61 iz Presude Suda pravde Evropske unije od 24.10.2013. godine, u predmetu: Land Burgenland protiv Komisije, Spojeni predmeti C-214/12 P, C-215/12 P i C-223/12 P, ECLI:EU:C:2013:682. Naime, tehnički nivo takve procjene *ex ante* može varirati zavisno od složenosti predmetne transakcije i vrijednosti uključene imovine, robe ili usluga. Obično takve procjene *ex ante* treba obavljati uz podršku stručnjaka s odgovarajućim vještinama i iskustvom. Takve procjene uvijek treba zasnivati na objektivnim kriterijumima i na njih ne treba da utiču razmatranja politika. Procjene nezavisnih stručnjaka mogu osigurati dodatnu potvrdu vjerodostojnosti procjene.

U konkretnom je Agencija u razmatranja ispunjenosti uslova iz člana 2 tačka 2 Zakona, vodeći se pravilima ustanovljenim Obavještenjem, cijnila da li je Mjerom obezbijeđena ekonomska prednost koju Adriatic Marinas ne bi ostvario pod uobičajenim („normalnim“) tržišnim uslovima.

Agencija je cijnila navode Opštine Tivat, da je Adriatic Marinas za cjelokupno zemljište i objekte platio kupoprodajnu cijenu od 3.264.168,00 eura, koja suma predstavlja obavezu Kupca prema Ugovoru, te da je, osim objekata, dobio i pokretnu imovinu čija je procijenjena vrijednost navedena kao 5.486.256,00 eura, koja značajno nadmašuje iznos plaćen za zemljište i objekte, kao i da činjenica da je država pružila značajnu podršku, ukazuje na namjeru da se olakša realizacija investicionog



programa Adriatic Marinasa, jer nesrazmjernosti uzajamnih davanja između plaćene cijene i dobijene vrijednosti, čini ovaj ugovor značajnim za Adriatic Marinas, pružajući mu povoljne uslove za dalji razvoj i investicije. Agencija je takođe imala u vidu i navode Adriatic Marinasa da cijena nije utvrđena na iznos od 3.264.168,00 eura, nego je na Tenderu ponuđena cijena od 23.264.168,00 eura, koja je prihvaćena od Tenderkse komisije Vlade Republike Crne Gore, te da je od toga iznosa, na insistiranje bivših zaposlenih MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat, uplaćen na poseban escrow račun iznos od 15.100.000,00 eura, koji je njima podijeljen i pojedinačno uplaćivan prema godinama staža tako da je svaki bivši zaposleni u prosjeku dobio oko 30 hiljada eura. Dodatno je Adriatic Marinas naveo da je P.M. Securities Barbados INC. Kupio samo imovinu MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat, a ne i sam zavod kao pravno lice, tako da nije bio u obavezi da isplaćuje otpremnine zaposlenim, nego je te otpremnine iz kupoprodajne cijene koju je platio P.M. Securities Barbados INC. dogovorila Vlada Republike Crne Gore sa bivšim zaposlenima prilikom odlučivanja o Tenderu, jer su zaposleni bili organizovali demonstracije zbog objavljivanja Tendera, a preostalih preostalih 5.000.000,00 eura dodijeljeno je Opštini Tivat radi unaprjeđenja komunalne infrastrukture u gradu (kanalizacije i slične infrastrukture), a preostali iznos nje uplaćen u državni budžet. Na osnovu uvida u sadržinu Ugovora o kupoprodaji Arsenala (naročito odredbe člana 16 Socijalni program i člana 17 Dodatna plaćanja) i Prilog 4 - Socijalni program za ostvarivanje prava zaposlenih za čijim radom je prestala potreba u Ustanovi MTRZ „Sava Kovačević“ - Tivat, a kako je i izloženo u dijelu obrazloženja ovog rješenja, koji se odnosi na opis mjere, čemu odgovaraju navodi Adriatic Marinasa, Agencija nije prihvatila argumentaciju Opštine Tivat, dok je prihvatila argumentaciju Adriatic Marinasa.

Agencija je cijenila navode Adriatic Marinasa da je naknada za komunalno opremanje plaćena Opštini Tivat, ista bi na taj način stekla kompenzovani iznos, ali bi bila u obavezi da investira u komunalno opremanje unutar projekta „Porto Montenegro“. Ta ulaganja definisana su Lokalnom studijom lokacije koju je prilikom gradnje platio Adriatic Marinas i došao do iznosa ulaganja od cca 20 miliona eura, tako da svrha odredbe člana 18 C Ugovora o kupoprodaji Arsenala je da se omogući investitoru da ulaže u komunalno opremanje prema standardu projekta i usvojene LSL, što u konačnom može predstavljati samo veći trošak za investitora ali i smanjuje rizik od problema usljed administrativne usporenosti u realizaciji praćenja dinamike radova.

Dalje je Agencija cijenila navode Adriatic Marinasa, da sve i da nije došlo do zaključenja ugovora o komunalnom opremanju u skladu sa Memorandumom i odredbom člana 18 (C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala, Adriatic Marinas je imao pravo na umanjenje naknade za komunalno opremanje u iznosu od 4.222.658,82 eura, koji se odnosi na stvarne površine objekata izgrađenih prije 1945. godine, te da Adriatic Marinas ne bi pristupio zaključenju ugovora o komunalnom opremanju da nije postupao shodno odredbi člana 18 (C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala i sadržini Memoranduma u dobroj vjeri i prema načelu povjerenja u pravni sistem, već bi zahtijevao da se iznosi naknade za komunalno opremanje umanje za navedenih



4.222.658,82 eura.

Minimum investicionih obaveza na koje se obavezao Adriatic Marinas, a prema odredbama Ugovora o kupoprodaji Arsenala, iznose ukupno 106 miliona eura, i u tim troškovima su predviđeni i troškovi komunalija. U članu 18 (C) Ugovora o kupoprodaji Arsenala su okvirno urđeni uslovi plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta, te da će se prilikom zaračunavanja iste, imati u vidu iznosi koje je Kupac (Adriatic Marinas i sa njime povezana društva), zasebno platio za: (i) radove na infrastrukturi, javnim uslugama, komunalijama u Tivtu (ii) sanaciju Zemljišta (iii) rušenje Objekata koji nemaju građevinsku dozvolu (iv) stvarnih površina Objekata koji imaju građevinsku dozvolu (uključujući ali ne ograničavajući se na Dom vojske) i (v) stvarne površine Objekata izgrađenih prije 1945. godine.

Uz navedeno, Agencija je cijnila i navode Adriatic Marinas, da se u konkretnom ne radi o ukupnom trošku koji je imao Adriatic Marinas, već o manjem iznosu, jer zakon dozvoljava kompenzaciju maksimalno do iznosa naknade za komunalno opremanje.

Agencija je cijnila i navode Adriatic Marainasa da su porušeni objekti bili objekti vojne namjene (kasarne, barake i radionice), pa nijesu mogli biti stavljeni u funkciju, s obzirom da je prostornim planom za predmetnu lokaciju predviđena komercijalno-turistička zona.

Takođe, prilikom razmatranja ispunjenosti uslova iz člana 2 tačka 2 Zakona, Agencija je cijnila i navode i tumačenja Opštine Tivat, Adriatic Marinas i Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, koja se odnose na odredbe propisa kojima se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i uslovi u vezi sa istom naknadom u kontekstu Mjere.

Prema važećim propisima, između ostalih članom 58 i 60 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata, jedinica lokalne samouprave ima obavezu da izvrši komunalno opremanje zemljišta, dok sa druge strane investor ima obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje, što znači da bi Opština Tivat bila dužna da izvrši kompletno komunalno opremanje infrastrukture za koju bi investitor imao obavezu plaćanja naknade u skladu sa odredbama člana 62 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata. U konkretnom slučaju investitor je o svom trošku, uz saglasnost i prema zaključenim ugovorima o komunalnom opremanju, izveo radove, da bi u konačnom koristio mogućnost da izvrši prebijanje iznosa naknade za komunalno opremanje sa radovima na infrastrukturi.

Shodno prednjim zakonskim odredbama, nekada članom 67 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, koja odredba je implementirana u članu 65 sada važećem zakonu: „Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor, u skladu sa planskim dokumentom. Međusobni odnosi investitora i lokalne samouprave u smislu stava 1 navedenog člana, uređuju se ugovorom“, iz čega proizilazi da je



investitor iskoristio zakonsku mogućnost i to sve uredio potrebnom dokumentacijom, memorandumom o formiranju radne grupe, nalazima vještaka i konačno ugovorima o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 63 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. listu CG", br. 51/2008, 40/2010 - drugi zakon, 34/2011, 40/2011 - drugi zakon, 47/2011, 35/2013, 39/2013 i 33/2014. Prestao da važi 14.10.2017. godine, osim odredbi čl. 7, 16, 63, 64, 65, 67, 67a i 162c koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore - vidi: čl. 244 Zakona - 64/2017. 11/2019 - Odluka US CG) uređivanjem građevinskog zemljišta smatra se opremanje zemljišta na način koji omogućava implementaciju planskog dokumenta. Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje. Uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje lokalna samouprava, u skladu sa Programom. Lokalna samouprava nije obavezna da obezbijedi uređivanje građevinskog zemljišta za objekte od opšteg interesa za koje investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje, ukoliko ovi objekti nijesu predviđeni Programom iz člana 16 ovog zakona. Odnosi između Vlade Crne Gore i lokalne samouprave u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta koje je obuhvaćeno državnim planskim dokumentom uređuju se sporazumom. Član 64 Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje naročito obuhvata: 1) rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije; 2) preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta; 3) rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija. Član 65 Komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a naročito: 1) komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu uključujući i priključak za vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i javnu rasvjetu. 2) puteva i ulica u naselju, nadvožnjaka, podvožnjaka i mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju; 3) zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza, javnih gradskih komunalnih objekata i groblja; 4) deponija i objekata za preradu i uništavanje otpadnih materijala; 5) priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije, elementarnih nepogoda ili radi zaštite države.

Članom 3 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG - opšinski propisi“, br. 25/15 i 28/16), koja odluka je bila pravni osnov za zaključenje Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 0702-444-6/101-1 od 26.05.2017. godine i Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-4/73-2 od 08.09.2017. godine, propisano je da naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor. Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog,



odnosno glavnog projekta (u daljem tekstu projekat) po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti. Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br. 47/13) i standardu MEST EN15221-6. Obračun površina za koje se plaća naknada vrši Direkcija za investicije.

Članom 4 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG“; br. 2/10, 4/12, 3/13 i 11/13), koja odluka je bila pravni osnov za zaključenje Ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 0702-444-6/85-1 od 31.07.2015. godine, propisano je da je investitor dužan da prije izdavanja građevinske dozvole za objekat koji gradi ili rekonstruiše, zaključi ugovor sa Direkcijom za investicije i razvoj, kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje. Sredstva od naknade za komunalno opremanje se mogu koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta, koje u skladu sa Zakonom, obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Polazeći od citiranih odredbi navedenih propisa, cijeneći okolnosti i činjenice koje proizilaze iz spisa predmeta, a naročito imajući u vidu stavove Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine iz akta dostavljenog Agenciji, može se zaključiti da su argumentacija učesnika u postupku u vezi sa mimoilaženjem u stavovima o osnovanosti Ugovora, odnosno pravnih poslova koji su istom prethodili, te da li prebijanje potraživanja pripada Adriatic Marinasu u skladu sa propisima kojima se isto uređuje, bez uticaja na odlučivanje u ovoj upravnoj stvari. **Naime, Agencija je shodno članu 19 Zakona o zaštiti konkurencije („Sl. list CG", br. 44/12, 13/18 i 145/21) i Zakonu, u predmetnom isitnom postupku nadležna isključivo da utvrdi da li Mjera predstavlja državnu pomoć, te ukoliko predstavlja, da li ista ispunjava zahtjeve uvrđene Zakonom.** Takođe, argumentacija Opštine Tivat, kao strane ugovornice Ugovora, kao i ugovora o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Memoranduma i Protokola, nije dovedena u uzročno-posljedinču vezi sa ispunjenjem uslova iz člana 2 tačka 2 Zakona, odnosno pravila propisanih Odjeljkom 4. Obavještenja.

Agencija je cijenila navode Opštine Tivat da Agencija nije pravilno interpretirala ranije podneske i izlaganja Opštine Tivat i navode u vezi sa pitanjem koje upućeno Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u vezi sa radovima koji se podrazumijevaju pod komunalnim opremanjem. Međutim, s obzirom na sve prednje iznijete razloge, kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja, isti navodi su bez uticaja na drugačije zauzimanje stava Agencije.

Takođe, Agencija je cijenila navode Adriatic Marinasu da je iznos od 990.000 eura, obuhvaćen Protokolom, plaćen prebijanjem, kao i svi preostali iznosi utvrđeni ugovorima o komunalnom opremanju, zaključenjem Ugovora, pa da nije jasno na koji



način je Opština Tivat istakla da je Budžet Opštine oštećen, niti zašto je problem Budžeta Opštine Tivat relevantan za slučaj koji se fundamentalno i u potpunosti odnosi na proces zaštite konkurencije. Agencija je izvršila uvid u Protokol iz kojeg proizilazi da će se prve dvije rate iz Ugovora o komunalijama za UP 1-5 u ukupnom iznosu od 990.000,00 eura smatrati izmirenim, po osnovu djelimičnog prebijanja sa troškovima koje su Adriatic Marinas, odnosno njegova povezana lica imali u vezi sa tačkama a) i c) tog protokola. Takođe, Agencija ukazuje da se Zakonom propisuju uslovi i postupak dodjele i kontrole namjenskog korišćenja državne pomoći, radi zaštite konkurencije i ispunjavanja obaveza preuzetih potvrđenim međunarodnim ugovorima, a kako je i propisano članom 1 stav 1 Zakona.

Agencija je cijnila i navode Adriatic Marinas da se ne radi o izolovanoj transakciji, već da su troškovi rušenja predstavljali manji dio ukupno obračunatih troškova od oko 21 milion eura koji su kompenzovani samo sa 5,6 miliona eura naknade za komunalno opremanje, te je Adriatic Marinas imao mnogo veće troškove od vrijednosti prebijenih naknada za komunalno opremanje, što mu nije stvorilo prednost u odnosu na druge učesnike na tržištu, kao i navode da nije izvršeno prebijanje ovih iznosa Adriatic Marinas bi ne samo u iznosu od 5,6 miliona eura, nego veći iznos ulaganja koji je imao imao pravo da naplati od Opštine Tivat sudskim putem obzirom da su ulaganja vršena u skladu sa ranije zaključenim ugovorima i protokolom te koncesionim ugovorom, koji su razlozi zašto Opština Tivat u ovom postupku i krivičnim postupcima instistira na navodno nezakonitom postupanju prilikom zaključenja predmetnog pravnog posla, a to ne čini u redovnom sudskom postupku.

U cilju dalje procjene da li je Adriatic Marinas dobio ekonomsku prednost, a prilikom razmatranja pitanja vlasništva nad predmetnom komunalnom infrastrukturom, Agencija je najprije cijnila riječi predstavnika strane i zainteresovane strane na usmenoj raspravi. Iako stranke nijesu mogle precizno da se izjasne o vlasništvu nad infrastrukturom, shodno članu 16 stav 1 Zakona o komunalnim djelatnostima ("Sl. list CG", br. 55/16, 74/16, 02/18, 66/19 i 140/22), propisano je da komunalna infrastruktura koja je neophodna za obavljanje komunalnih djelatnosti iz člana 4 stav 1, stav 2 al. 1, 2 i 4 i stav 3, člana 5, člana 6 stav 1 al. 1, 2, i 3 i stav 2, člana 7 stav 2 tač. 1, 2, 3, 6 i 7, člana 9 alineja 1 i člana 10 stav 2 ovog zakona, jesu lokalna dobra u državnoj svojini kojima raspolaže jedinica lokalne samouprave i ne smiju se opteretiti založnim pravom, ne mogu biti predmet izvršenja, ni predmet stečajne mase u stečajnom postupku. Ovaj stav je zauzelo i Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u svom akt evidentiranom kod Agencije pod br. UPI-05-430/19-73/120 od 13.05.2024. godine. Dalje, iz Ugovora o kupoprodaji arsenala, proizilazi da se po terminom Imovina (koja je predmet kupoprodaje), smatraju samo objekti infrastrukture iznad i ispod nivoa zemlje koji nijesu dio javne infrastrukture u opštoj upotrebi. Agencija je imala u vidu i da u konkretnom radi o prenosu prava korišćenja nad Zemljištem za period od 90 godina koji će se sastojati od 3 sukcesivna zakupa svaki u trajanju od po 30 godina pod uslovima koji su prikazani u Prilogu 6 (Uslovi Morskog Dobra), u svakom slučaju bez ikakvih opterećenja i obaveza, osim



opterećenja koje se odnosi na Morsko dobro, kako je to ugovoreno Ugovorom o kupoprodaji Arsenala i Ugovorom o korišćenju morskog dobra, zaključenog dana 25.06.2007. godine, između Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore iz Budve i Adriatic Marinas, pri čemu je ugovorena godišnja naknada za korišćenje ustupljenog morskog dobra, kao i da nijedan član, odredba ili termin u tom ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Adriatic Marinas stiče na Predmetu zakupa bilo kakva svojinska prava ili veća prava od tim ugovorom pribavljenih i stečenih. Iz prednje izloženog se može izvesti zaključak da Adriatic Marinas nema svojinsko pravo niti nad Zemljištem, niti nad komunalnom infrastrukturom u smislu člana 16 Zakon o komunalnim djelatnostima, u koju je investirao, pri čemu Opština Tivat nije sporela postojanje navedene investicije.

Agencija je cijnila navode i dokumentaciju koju je Adriatic Marinas dostavio u odnosu na pojedine ostale projekte u Crnoj Gori. Agencija je prihvatila argumentaciju Opštine Tivat o neosnovanosti prednjih navoda i dokumentacije, te s obzirom na definisanu mjeru koja je predmet ispitivanja, isto je bez uticaja na drugačije rješavanje u ovoj upravnoj stvari, odnosno ocjenu ispunjenosti uslova iz člana 2 tačka 2 Zakona.

Takođe, prilikom utvrđivanja prisutnosti ekonomske prednosti, Agencija je cijnila argumentaciju i pozivanje Opštine Tivat na Presudu Suda pravde Evropske unije u predmetu Altmark protiv Njemačke. Agencija je imala u vidu da je Presuda Suda pravde Evropske unije od 24.07.2003. godine (Altmark Trans, C-280/00, ECLI:EU:C:2003:415), interpretirana u Obavještenju koje se u Crnoj Gori primjenjuje kao Prilog 2f Pravilnika, odnosno da ista presuda čini Listu pravila državne pomoći. Pomenuta presuda je naročito interpretirana u stavu 70 Obavještenja, u kojem se navodi pod kojim kumulativnim uslovima se dodjela prednosti može isključiti. Međutim, imajući u vidu predmet spora u kojem je odlučeno pomenutom presudom Suda pravde Evropske unije, a kako je i sama Opština Tivat navela da se praksa odnosi na slučajeve kada se državna mjera mora smatrati kompenzacijom za usluge koje pružaju preduzeća primaoci da bi ispunila obaveze javnih usluga, te činjenicu da se ta presuda tiče naknade troškova nastalih radi pružanja usluge od opšteg ekonomskog interesa, odnosno utvrđivanje postojanja prednosti u slučajevima kada su korisnici mjere, pružaoci usluga od opšteg ekonomskog interesa. Kako je nesporno da Adriatic Marinas nije privredno društvo koje pruža usluge od opšteg ekonomskog interesa, Agencija nalazi da je pozivanje na Presudu suda pravde Evropske unije u navedenom predmetu, bez uticaja na odlučivanje u ovoj upravnoj stvari.

Agencija je cijnila i navode Opštine Tivat da je vještak Filipović u svom trećem nalazu procijenio koliko je Adriatic Marinas uložila u infrastrukturu lokacije, te da nalaz nije bio predmet spornog ugovora, ali se jedini može uzeti u obzir prilikom utvrđivanja činjenica koliko je Adriatic Marinas uložio u komunalno opremanje, koji iznos će u budućnosti biti predmet potraživanja Adriatic Marinas, kako je to najavljeno u toku ovog postupka, kao i da Opština Tivat ne spori potrebu regulisanja odnosa sa Adriatic Marinasom po pitanju izgradnje komunalne infrastrukture, ali da ne može dozvoliti



manipulacije koje prikazuju da se Ugovor bavi uređenjem komunalnog opremanja. Međutim, imajući u vidu da Opština Tivat nije dostavila Agenciji navedeni nalaz u cilju izvođenja istog kao dokaza u skladu sa pravilima upravnog postupka i pravilima parničnog postupka koji se shodno primjenjuju, zatim navode da isti nalaz nije bio predmet Ugovora, već da će navedeni iznos u budućnosti biti predmet potraživanja Adriatic Marinasa, kao i činjenicu da Opština Tivat, kao ugovorna strana Ugovora, nije u dovoljnoj mjeri argumentovala na koji način bi ovi navodi mogli uticati na odlučivanje o ispunjenosti uslova za prisustvo državne pomoći i/ili usklađenost potencijalne državne pomoći, Agencija nije prihvatila pomenute navode.

Prilikom ocjene prisustva ekonomske prednosti za Adriatic Marinas, Agencija je imala u vidu i stav Specijalnog državnog tužilaštva Crne Gore iz Službene zabilješke Ktr-S br. 6/18 od 12.04.2018. godine, u predmetu tog tužilaštva, formiranom po saznanju za događaj - donošenje Odluke rukovodstva Opštine Tivat o oslobađanju plaćanja komunalija kompanije „Adriatic Marinas - Porto Montenegro” za rezidencijalno-poslovne objekte koje je ta kompanija već izgradila ili ih gradi u kompleksu nautičko-turističkog centra „Porto Montenegro”, da nema osnova za pokretanje krivičnog postupka protiv bilo kog lica, za bilo koje krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti, jer, nakon analize prikupljenih obavještenja, podataka i dokumentacije u toku izviđaja, ocijenjeno je da u konkretnom slučaju nije bilo nepravilnosti koje bi ukazivale da je izvršeno. U pomenutoj službenoj zabilješci je konstatovano da u konkretnom slučaju, iz dokumentacije koja je prikupljena u toku izviđaja, proizilazi da se donošenju Odluke o davanju saglasnosti na Predlog ugovora o načinu ispunjenja dijela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta između opštine Tivat i „Adriatic Marinas” DOO Tivat od 17.01.2018 godine, pristupilo na način i po postupku propisanom Zakonom i Statutom opštine i od strane ovlašćenog organa. Takođe, navedeno je da, polazeći od odredbi Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Tivat, citiranih u predmetnoj službenoj zabilješci, a imajući u vidu da je Ugovorom o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević” - Tivat i Doma vojske - Tivat od 28.10.2006 godine, članom 18 C istog, ugovorena obaveza kupca da plati naknadu za uređenje građevinskog zemljišta za svaku vrstu izgradnje na zemljištu u skladu sa Zakonom, pri čemu će se kod obračuna naknade imati u vidu iznosi koje je zasebno platio Kupac po osnovima - kriterijumima, taksativno navedenim pod tačkama (i) do (v), to iz prikupljenih obavještenja i dokumentacije tokom izviđaja proizilazi da su investitor Adriatic Marinas, odnosno sa njim povezana privredna društva koja su bila u ugovornom odnosu sa Opštinom Tivat, učestvovali u pripremi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i samom komunalnom opremanju, u skladu sa planskim dokumentom, te po tom osnovu imali troškove, koji se uzimaju u obzir prilikom obračuna naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Dalje je navedeno da u cilju realizacije međusobnih prava i obaveza odnosno priznavanja uložениh sredstava u skladu sa važećim propisima, a po stavkama iz člana 18 (C) navedenog kupoprodajnog ugovora, iz pribavljene dokumentacije proizilazi da



su se strane usaglasile po osnovu dosadašnjih troškova na sanaciju zemljišta, a na osnovu dokumentacije investitora koja je dostavljena Opštini Tivat, te da su strane saglasno predložile da se po ostalim osnovima (troškovima na rušenju objekata, utvrđivanju površina objekata koji su postojali prije 1945. godine i troškova na ulaganje u infrastrukturu), radi utvrđivanja visine iznosa do kojeg se može izvršiti umanjeње obaveza investitora Adriatic Marina i njegovih povezanih privrednih društava po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, angažuje stalni sudski vještak i ovlašćeni procenitelj Zoran Filipović, čiji izvještaji su uzeti za osnovu pri sačinjavanju Predloga ugovora koji čini sastavni dio donijete Odluke SO-e Tivat. U krajnjem, to tužilaštvo je zaključilo da se radi o građansko-pravnom odnosu, dužničko-povjerilačkom odnosu, pa ukoliko postoje razlike u stavovima po pojedinim osnovima i utvrđenim iznosima naknade, nezadovoljna strana može zaštitu svojih prava ostvariti u sudskom postupku pred nadležnim sudom.

Agencija se vodila stavom iz Suda pravde Evropske unije iz Presude od 05.06.2012, ECLI:EU:C:2012:318, u predmetu C-124/10, da je precizan *modus operandi* koji je odabrala država članica irelevantan za potrebe ocjene da li se test privatnog investitora primjenjuje. Takođe, Opšti sud je u Presudi od 15.12.2009. godine, ECLI:EU:T:2009:505, u predmetu T-156/04 EDF (Électricité de France) protiv Komisije, koja je potvrđena prednje navednom presudom Suda pravde Evropske unije, zauzeo stav da samo primjenom testa privatnog investitora moguće je ispitati i, po potrebi, utvrditi postojanje bilo kakve razlike u troškovima.

Shodno stavu Opšteg suda iz Presude od 20.09.2012. godine, ECLI:EU:C:2014:217, u predmetu T-154/10 Francuska protiv Komisije, ne može se pretpostaviti postojanje ekonomske prednost isključivo na osnovu negativnih pretpostavki zasnovanih na manjku podataka o suprotnom, ukoliko nema pozitivnih dokaza o postojanju ekonomske prednosti. Utoliko prije, potrebno je osigurati da dostupni podaci, čak nepotpuni i fragmentisani, sadrže dovoljnu osnovu za utvrđivanje da je privredno društvo u pitanju steklo ekonomsku prednost.

Kako stav 78 Obavještenja propisuje da bi svaki razumni subjekat u tržišnoj ekonomiji obično izvršio sopstvenu *ex ante* procjenu strategije i finansijskih očekivanja projekta, Agencija je imala u vidu da je u ugovorima o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koji su prethodili Ugovoru, utvrđeno da je obračun naknade izvršen na osnovu idejnih projekata koji su radili „DIZAJN ARHITEKTURA“ DOO Podgorica, odnosno „ARHIPRO MONTENEGRO“ DOO Podgorica, te da su i samom Ugovoru, odnosno dodjeli Mjere prethodili nalazi i mišljenja vještaka građevinske struke, Zorana Filipovića, sačinjeni *ex ante*, prema Memorandumu i Protokolu, da je ugovorena cijena realna i prihvatljiva, čime su obezbijeđeni dokazi koje propisuju pravila iz stava 79 Obavještenja. **Na osnovu dostupne dokumentacije i navoda iz spisa predmeta, proizilazi da su prema uobičajenim tržišnim uslovima prebijena međusobna potraživanja, koja su obje strane Ugovora priznala, nakon sprovedene ex ante evaluacije, a u**



skladu sa načelom investitora u tržišnoj ekonomiji.

Polazeći od stavova sudova Evropske unije, u ispitnom postupku nije u dovoljnoj mjeri dokazano da je Mjera sadržala ekonomsku prednost po Adriatic Marinas, prema pravilima iz Odjeljka. 4 Obavještenja, odnosno shodno članu 2 tačka 2 Zakona. Opština Tivat je u ovom upravnom postupku sporila pravo Adriatic Marinas na prebijanje međusobnih potraživanja, koje je realizovano zaključenjem Ugovora između tog društva i Opštine Tivat, međutim, isto pravo nije sporeno pred nadležnim sudom, odnosno organom.

Slijedom prednje izloženog, a vodeći se pravilima propisanim Obavještenjem, kao i praksom Suda pravde Evropske unije, Opšteg suda i Evropske komisije, ne može se zaključiti da je dodjelom Mjere, Adriatic Marinas stekao ekonomsku prednost, odnosno da je doveden u povoljniji položaj u odnosu na druge učesnike na tržištu, pa nije ispunjen uslov iz člana 2 tačka 2 Zakona.

S obzirom da nijesu ispunjeni svi kumulativni kriterijumi iz člana 2 Zakona, Agencija je zaključila da Mjera **ne predstavlja državnu pomoć**.

Kako su uslovi iz člana 2 Zakona, kumulativnog karaktera, a kako je Agencija stava da uslov iz člana 2 tačka 2 Zakona nije ispunjen, to nije razmatrala ispunjenost uslova iz člana 2 tač. 3 i 4 Zakona. S tim u vezi, Agencija nalazi da su navodi Opštine Tivat i Adriatic Marinas u odnosu na pomenute uslove bez uticaja na drugačije rješavanja u ovoj upravnoj stvari.

Odredbom člana 20 stav 5 Zakona je propisano da Agencija nakon sprovedenog ispitnog postupka može da donese rješenje da mjera koja je bila predmet ispitivanja ne predstavlja državnu pomoć u smislu Zakona.

Na osnovu citirane zakonske odredbe, te utvrđenog činjeničnog stanja, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Agencija nije cijnila navode adv. Nikole Martinovića, s obzirom da je Opština Tivat podnescima evidentiranim kod Agencije pod br. 05-UPI-73/34-19 od 02.11.2020. godine i br. UPI-05-430/19-73/39 od 15.01.2021. godine, obavijestila Agenciju da je izvršila opoziv ovlašćenja adv. Nikoli Martinović, datog povodom predmetnog ispitnog postupka i da opoziva sve radnje i sva izjašnjenja koje je taj punomoćnik u ime Opštine Tivat preduzimao i o čemu se izjašnjavao pred Agencijom u vezi sa predmetnom stvari.

Agencija je cijnila navode Adriatic Marinas da se prilikom ocjene usklađenosti Ugovora moraju primijeniti odredbe Zakona o kontroli državne pomoći („Sl. list CG“, br. 74/09 i 54/11), koji je bio u primjeni u vrijeme zaključenja Ugovora, odnosno 17.01.2018. godine, te da Agencija pogrešno tumači zakonom propisane uslove za



tretman državne pomoći. Međutim, ne stoje navodi Adiratic Marinasa da je Ugovor zaključen 17.01.2018. godine, već dana 17.08.2018. godine, kako to proizilazi iz Ugovora, nakon što je Zakon stupio na snagu. Takođe, saglasno odredbi člana 41 Zakona, danom stupanja na snagu ovog zakona, dana 03.03.2018. godine, prestao je da važi Zakon o kontroli državne pomoći ("Sl. list CG", br. 74/09 i 57/11), a shodno članu 37 Zakona o kontroli državne pomoći, propisano je da će samo oni postupci započeti prije stupanja na snagu ovog zakona okončati u skladu sa Zakonom o kontroli državne pomoći ("Sl. list CG", br. 74/09 i 57/11), a ovaj postupak je svakako pokrenut nakon stupanja na snagu Zakona, odnosno dana 21.10.2019. godine. Iz izloženih razloga, Agencija nije prihvatila prednje navode i argumentaciju Adriatic Marinasa.

Agencija je cijnila navode Adriatic Marinasa, da Ugovor o kupoprodaji Arsenala, ugovori o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao ni Protokol nijesu prethodno bili predmet ispitivanja sa stanovišta kontrole državne pomoći. Naime, iako je Mjera morala biti cijinjena u kontekstu okolnosti i činjenica na koje su uticali, između ostalog, Ugovor o kupoprodaji Arsenala, ugovori o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i Protokol, a koji su prethodili zaključenju Ugovora, a što učesnici u postupku nijesu sporili, isti ugovor predstavlja akt po osnovu kojeg je neposredno dodijeljena Mjera, odnosno po osnovu kojeg je Adriatic Marinas stekao pravo na Mjeru, pa činjenica da pomenuti akt nijesu prethodno bili poseban predmet ispitivanja od strane Agencija, ne stvara pravnu smetnju za ispitivanje Mjere koja je proizašla iz Ugovora. Takođe, u postupcima *ex post* kontrole, predmet ispitivanja su mjere za koje se sumnja da predstavljaju državnu pomoć, a ne pojedinačni akti koji predstavljaju ili mogu predstavljati pravni ili drugi osnov za dodjelu konkretne mjere.

Iz spisa predmeta proizilazi da učesnici u postupku nijesu, korišćenjem pravnih instituta pred nadležnim sudovima, odnosno organima, sporili zakonitost Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu Mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ - Tivat i Doma Vojske - Tivat, zaključenog 26.10.2006. godine, Ugovora o načinu ispunjenja i djela međusobnih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta zaključenog 17.08.2018. godine i ugovora kojima su uređivani međusobni odnos u pogledu plaćanja naknade. S tim u vezi, polazeći od zakonskih nadležnosti Agencije i predmeta postupka *ex post* kontrole u ovoj upravnoj stvari, navodi učesnika u postupku u vezi sa pravnim osnovom za dodjelu Mjere, naročito primjene člana 18 (C) Ugovora o kupopordaji Arsenala, ne mogu biti od uticaja na odlučivanje u ovoj upravnoj stvari. I Specijalno državno tužilaštvo Crne Gore je u svojoj Službenoj zabilješci Ktr-S. br. 6/8 od 12.04.2018. godine, zaključilo da se radi o građansko-pravnom odnosu, dužničko-povjerilačkom odnosu, pa ukoliko postoje razlike u stavovima po pojedinim osnovima i utvrđenim iznosima naknade, nezadovoljna strana može zaštitu svojih prava ostvariti u sudskom postupku pred nadležnim sudom.



Iz istih razloga, Agencija nije prihvatila navode Opštine Tivat da ako Agencija ne prepozna da se radi o državnoj pomoći u ovom postupku, Opština Tivat će biti prisiljena da plaća ne samo za radove na izgradnji komunalne infrastrukture, već i za radove koji ne spadaju u tu kategoriju, što bi ozbiljno ugrozilo finansijsku stabilnost Opštine Tivat i dovelo do neopravdanog trošenja javnih sredstava na aktivnosti koje nisu u javnom interesu, kao ni navode Opštine Tivat da lokalna samouprava nije obavezna da snosi troškove radova koji su sprovedeni u interesu privatnog investitora, kao što je slučaj sa Adriatic Marinas, te da bi ovakva praksa ugrozila finansijsku stabilnost Opštine Tivat i dovela do nepoštenog tretmana u odnosu na druge investitore, pa da stoga, Agencija mora prepoznati ove nepravilnosti i osigurati da se državna pomoć dodjeljuje u skladu sa važećim propisima i pravilima. **Naime, odlučivanje Agencije da li Mjera predstavlja državnu pomoć, ne može uticati na nastanak opisanih obaveza kod Opštine Tivat, jer Agencija u ovoj upravnoj stvari ne može, niti je nadležna, da utvrđuje takve obaveze, pa ni ovo rješenje ne može imati takve posljedice po Opštinu Tivat.**

Agencija je cijnila argumentaciju i dostavljenu dokumentaciju od strane Opštine Tivat i Adriatic Marinasa u odnosu na tumačenje i primjenu odredaba Zakona o stranim ulaganjima na zaključene pravne poslove koje su naveli učesnici u postupku. Međutim, kao i kod ocjene prednje iznijetih navoda učesnika u postupku, kako Agencija shodno članu 19 Zakona o zaštiti konkurencije („Sl. list CG", br. 44/12, 13/18 i 145/21) i Zakonu, nije nadležna za utvrđivanje zakonitosti pravnih poslova zaključenih na osnovu tog zakona, već da li Mjera predstavlja državnu pomoć, te ukoliko predstavlja, da li ista ispunjava zahtjeve uvrđene Zakonom, to je isto bez uticaja na drugačije rješavanje u ovoj upravnoj stvari.

Agencija je cijnila navode iz Krivične prijave, koju je Opština Tivat podnijela Specijalnom državnom tužilaštvu u Podgorici protiv prof. dr Siniše Kusovca, bivšeg predsjednika Opštine Tivat, međutim, kako Opština Tivat nije dovela u uzročno-posljedičnu vezu navode iz tog podneska sa predmetnom upravnom stvari, te kako do dana donošenja ovog rješenja Opština Tivat nije obavijestila Agenciju da li je podignuta optužnica po pomenutoj krivičnoj prijavi, a koja radnja joj je naložena Rješenjem sa Zapisnika o nastavku usmene rasprave br. UPI-05-430/19-73/115 od 06.11.2023. godine, da ispuni po saznanju bez odlaganja, to Agencija nalazi da su isti navodi bez uticaja na drugačije rješavanje u ovoj upravnoj stvari.

Agencija je cijnila navode Opštine Tivat i Adriatic Marinasa u vezi sa datumom dodjele državne pomoći, međutim, isti su bez uticaja za drugačije odlučivanje, imajući u vidu da Mjera ne predstavlja državnu pomoć.

Agencija je cijnila i navode Opštine Tivat i Adriatic Marinasa u vezi sa usklađenošću Mjere sa Zakonom, ali s obzirom da Mjera ne predstavlja državnu pomoć, posljedično se ne može cijniti ni usklađenost državne pomoći, pa isti navodi nijesu od značaja za drugačije odlučivanje.



Zakornost rješenja kojim se odlučuje da li mjera predstavlja državnu pomoć, odnosno da li je državna pomoć usklađena, cijeni se u svjetlu informacija kojima je Agencija (kao tijelo nadležno za kontrolu državne pomoći) raspolagala kada je rješenje donijeto. Ovaj stav je zauzeo Sud pravde Evropske unije u predmetima C-234/84 Komisija protiv Belgije, Presuda od 10.07.1986. godine, CLI:EU:C:1986:302, stav 16 i C-241/94 Francuska protiv Komisije (Kimberly Clark), Presuda od 26.09.1996. godine, EU:C:1996:353, stav 33.

Agencija je ovo rješenje zasnovala na podacima i dokumentaciji koju su dostavili učesnici u postupku, te nadležni državni organi, naročito Državni arhiv Crne Gore, Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore i Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, kao i na riječima predstavnika učesnika u postupku na usmenoj raspravi, imajući u vidu praksu Suda pravde Evropske unije, kao i odgovornost istih za tačnost i istinitost dostavljenih podataka, s obzirom na član 18 Zakona, na osnovu kojeg Agencija ima nadležnost da poništi rješenje donijeto na osnovu neistinitih i netačnih podataka i pokrene ispitni postupak.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SAVJETA
Dragan Damjanović

Dostavljeno:

- Opštini Tivat, Trg Magnolija br. 1, 85320 Tivat, Crna Gora
- advokatu Milovanu Miloševiću, ul. Vasa Raičkovića 2A, 81000 Podgorica
- u spise predmeta,
- a/a