

**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora  
MANS**

# **VALDANOS**

**studija slučaja  
mart 2011.**



*Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.*

## **SADRŽAJ**

<b>I. UVOD</b>	<b>3</b>
<b>II. PLANOVI ZA TURISTIČKU VALORIZACIJU VALDANOSA</b>	<b>4</b>
Planirana gradnja	4
Životna sredina	4
Očekivani ekonomski efekti	5
Restitucija	5
<b>III. TENDERSKI POSTUPAK</b>	<b>5</b>
Tenderski uslovi	6
Pozitivan finansijski rezultat u tri poslovne godine	6
Promet od najmanje 200 miliona eura u 2008	7
Vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 100 miliona EUR	7
<b>IV. INICIJATIVE INSTITUCIJAMA</b>	<b>9</b>
Pristup informacijama	9
Krivična prijava	9
Ostale inicijative	10
<b>VI. ODBRANA POSLA SA CUBUS LUX-OM</b>	<b>10</b>
<b>VII. PONIŠTENJE TENDERA</b>	<b>11</b>

# VALDANOS

## I. UVOD

Ova studija slučaja pokazuje da efektivna javna kampanja civilnog sektora može obezbijediti da se proces privatizacije sprovodi zakonito i transparentno, uprkos nedostatku političke volje pojedinaca koji donose odluke o prodaji crnogorske privrede.

Studija ukazuje na niz propusta koji su napravljeni u tenderskom postupku za dugoročni zakup preko 3,5 miliona kvadratnih metara zemljišta u uvali Valdanos, kao i na netransparentnost postupka i nespremnost Vlade da omogući pristup informacijama.

Dokumentacija koja predstavlja sastavni dio ove studije potvrđuju da je Vlada dvije godine vodila pregovore sa kompanijom koja nije ispunila tenderske uslove. Kada je na tu činjenicu ukazao MANS, čelnici Vlade su stali u odbranu takvog posla, tvrdeći da je sve urađeno u skladu sa zakonom.

Ipak, nakon kampanje koju je sproveo MANS, vladin Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je bio prinuđen da poništi tender za Valdanos.

Međutim, slučaj „Valdanos” takođe ilustruje i činjenicu da neki predstavnici Vlade Crne Gore, umjesto utvrđivanja odgovornosti za nezakonite poslove, zamjenjuju teze optužujući nevladin sektor da zastrašuje investitore. Stoga, ova studija pokazuje da i nova Vlada, koja potencira značaj saradnje sa civilnim društvom, još uvijek nije spremna da prepozna i sankcioniše individualnu odgovornost pojedinih svoji članova, već se radije odlučuje za obračun sa onim dijelom civilnog društva koje se usuđuje da ukazuje na kršenja zakona i poziva na veću transparentnost.



*Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.*

## II. PLANOVI ZA TURISTIČKU VALORIZACIJU VALDANOSA

Uvala Valdanos, koja obuhvata oko 3,5 miliona kvadrata, sa maslinjakom od blizu 18 hiljada stabala, jedan je od najljepših dragulja na crnogorskoj obali i predstavlja lokaciju sa nespornim turističkim potencijalom. Stabla maslinjaka stara su više od 350 godina, pojedini primjerci 500, pa i hiljadu godina, zbog čega je područje još od 1968. godine proglašeno spomenikom prirode, dok važećim Zakonom o maslinarstvu Valdanos uživa posebnu zaštitu.

### Planirana gradnja

Krajem novembra 2010. godine, Vlada Crne Gore je usvojila Državnu studiju lokacije za Valdanos. Obradivač studije lokacije bila je kompanija „Republički zavod za urbanizam i projektovanje“ čiji je većinski vlasnik Aco Đukanović, brat tadašnjeg premijera Mila Đukanovića.

Planeri su budućem zakupcu omogućili da sagradi ukupno 100 vila, od kojih će svaka imati 300 kvadrata bruto razvijene građevinske površine (BRGP), sa terasom od 45 kvadratnih metara i bazenom<sup>1</sup>. Planirana je izgradnja tri hotela sa blizu 700 ležaja, pri čemu dozvoljena BRGP iznosi 66.782 kvadratnih metara. Računajući sa vilama, ukupan dozvoljeni broj ležajeva je 1,4 hiljade.

Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat Studije lokacije	
▪ Površina zahvata.....	352 ha
▪ Površina urbanističkih parcela.....	371.162m <sup>2</sup>
▪ Bruto građevinska površina objekata.....	111.284 m <sup>2</sup>
▪ Ukupan broj ležajeva.....	1.400
▪ Indeks zauzetosti u zonama za izgradnju.....	0.13
▪ Indeks izgrađenosti u zonama za izgradnju.....	0.30
▪ Indeks zauzetosti na nivou zahvata plana.....	0.014
▪ Indeks izgrađenosti na nivou zahvata plana.....	0.032

*Izvod iz Državne studije lokacije Valdanos koji pokazuje planiranu gradnju*

Dosadašnje iskustvo pokazuje da su se projekti koji podrazumijevaju kombinaciju turističkih i stambenih kapaciteta najčešće završavali tako što je investitor do sklapanja posla obećavao ogromna ulaganja u turizam, da bi nakon potpisivanja ugovora sa državom prvo sagradio i prodao stanove za tržište, a zatim prelazio na narednu lokaciju, bez namjere da sagradi turističke sadržaje.

U konkretnom slučaju, odluka da se u uvali Valdano sagradi čak 100 vila koje bi bile ponuđene na tržištu nekretnina pokazuje da Vlada na primorju i dalje podstiče izgradnju stanova za tržište i pored veoma ograničenog prostora za razvoj turizma.

### Životna sredina

Pored izgradnje stanova za prodaju, državnom studijom lokacije se predviđa da će realizacija projekta podrazumijevati zahvate koji će imati značajan uticaj na životnu sredinu. Odluka o izradi studije lokacije donijeta prije usvajanja Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, pa Vlada nije imala obavezu da izvrši procjenu uticaja i organizuje javnu raspravu. Ipak, iako nema zakonsku obavezu, zabrinjava odluka Vlade da projekat koji će nesporno uticati na životnu sredinu, realizuje bez jasno definisanih mjera za preveniranje devastacije prirode.

O kakvim zahvatima se radi, govori i činjenica da je budućem zakupca Valdanososa dozvoljeno da prilikom izgradnje vila može da „presađuje“ stoljetna stabla maslina u slučajevima gdje je to potrebno. Na ovaj način nije vođeno računa o tome da područje uživa status spomenika prirode i da je pod posebnom zakonskom zaštitom.

Pravila za presađnju
U svim zonama u kojima se planira izgradnja turističkih sadržaja, postoji značajan broj starih stabala masline. Obzirom da masline imaju veoma značajnu ulogu u valorizaciji terena, neophodno je obezbijediti njihovo izmještanje (presađivanje) u slučajevima gdje je to zbog izgradnje neophodno. Ovakva (stara) stabla masline mogu se iskoristiti za uređenje parkovskih i drugih zelenih površina unutar turističkog kompleksa, ili izmjestiti u dio zasada (Zona F), te biti korišćena kao rodna stabla.
Za ovaj način presađnje, odnosno očuvanja stabala, potrebne su veće mašine za obradu terena (buldozer, kašikar). Nakon redukcije vegetativne mase krošnje, rezidbom,

*Izvod iz Državne studije lokacije Valdanos koji se odnosi na „presađivanje“ maslina*

<sup>1</sup> Terasa i bazen ne ulaze u BRGP



Planeri su predvidjeli i nasipanje prirodne plaže u Valdanosu metodom prihranjivanja. Tako će plaža koja je sada široka oko 10 metara biti proširena na maksimalnih 60 metara. U Državnoj studiji lokacije se navodi da se u većini slučajeva za prihranjivanje plaži materijal za nasipanje bageruje sa dna mora. Iako planeri konstatuju da bagerovanje pijeska i šljunka sa dna mora nije nikada vršeno u Crnoj Gori, oni ne predviđaju način na koji bi bila izvedena ova operacija i koliki će to negativni uticaj imati na prirodno okruženje Valdanosa.

Na osnovu prethodnih analiza mogle bi se sumirati preporuke u pogledu uređenja obale i plaže u uvali Valdanos :

- Imajući u vidu veoma ambiciozne planove za izgradnju turističkog kompleksa u uvali Valdanos, sadašnja površina prirodne plaže je sasvim sigurno nedovoljna. Posebno što se radi o ekskluzivnom turističkom lokalitetu. Za povećanje širine plaže trebalo bi primjeniti metodu prihranjivanja plaža. Širina buduće plaže u uvali Valdanos trebalo bi da bude između 50 i 60 metara. Postojeću betonsku stazu i sve betonske objekte na plaži trebalo bi obavezno ukloniti.

*Izvod iz Državne studije lokacije Valdanos koji se odnosi na proširenje plaže*

### **Očekivani ekonomski efekti**

Državna studija lokacije se bavila i ekonomskim benefitima od turističke valorizacije uvale Valdanos. Tako se navodi da država od projekta može očekivati jednokratni godišnji prihod u iznosu od 21.712.000 EUR po osnovu naplate za korišćenje građevinskog zemljišta i redovne godišnje prihode od 2.240.266 EUR po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih i poreza na nepokretnost.

### **Restitucija**

Nekoliko ulcinjskih nevladinih organizacija i nezavisnih intelektualaca su skoro dvije godine ukazivali na probleme sa tenderom za Valdanos, kako sa ekološkog aspekta, tako i sa aspekta neriješenih imovinskih sporova. Naime, u toku su sudski sporovi pred Upravnim i Vrhovnim sudom Crne Gore, kojim bivši vlasnici tog zemljišta traže da im se vrati nekadašnja imovina. Neki predmeti su pred Evropskim sudom za zaštitu ljudskih prava u Strazburu. Skupština Opštine Ulcinj je u maju 2007. godine jednoglasno usvojila Odluku o povraćaju zemljišta bivšim vlasnicima i deeksprijaciji, ali ona nikada nije stupila na snagu.<sup>2</sup>

### **III. TENDERSKI POSTUPAK**

Savjet za privatizaciju je krajem 2008. godine objavio međunarodni tender za dugoročni zakup Valdanosa. Prema propozicijama tendera Valdanos se izdaje u zakup na 30 godina, uz mogućnost produženja na 90 godina za investicije preko 200 miliona.

Savjet za privatizaciju je dva puta pomjerao rok za prikupljanje poziva, na koji su se u aprilu 2009. godine javile dvije kompanije - Cubus Lux iz Velike Britanije i rusko crnogorski konzorcijum Mos City Group. Pet dana po zatvaranju javnog poziva Tenderska komisija je odbacila ponudu Mos City Group kao neispravnu jer investitor nije na vrijeme uspio da pribavi bankarske garancije<sup>3</sup>. Istovremeno, Tenderska komisija je pozvala Cubus Lux na pregovore.

Nakon više od godinu dana, Savjet za privatizaciju i kapitalne investicije je 24. novembra 2010. godine prihvatio Predlog ugovora o izdavanju u dugoročni zakup lokaliteta Valdanos kompaniji Cubus Lux na 30 godina, uz obavezu izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa na nivou četiri plus i pet zvjezdica, ukupne investicije od 222.517.379 EUR. Samo dan kasnije, 25. novembra, Vlada je usvojila Državnu studiju lokacije za Valdanos i Odluku o izdavanju u dugoročni zakup lokaliteta Valdanos kojom je ovlastila Vujicu Lazovića, potpredsjednika Vlade da potpiše ugovor o zakupu Valdanosa.

Vujica Lazović je bio i predsjednik Savjeta za privatizaciju i predsjednik tenderske komisije koja je sprovela tenderski postupak i donijela odluku o dodjeli ugovora britanskoj kompaniji Cubus Lux. Inače, Vlada Crne Gore je dva puta formirala tendersku komisiju koja se bavila Valdanosom i to 2007. i 2009. godine. Predsjednik obje komisije je bio Vujica Lazović.

Među članovima komisije su se našli i sada bivši ministar turizma Predrag Nenezić, Boro Vučinić, ministar odbrane, Vladimir Kavarić, ministar ekonomije, Branko Vujović, bivši ministar ekonomije, Gzim Hajdinaga, predsjednik Opštine Ulcinj, Mićo Orlandić, direktor Uprave za nekretnine, Rajko Barović, direktor Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom i Damir Šehović, poslanik u Skupštini Crne Gore.

<sup>2</sup> Članak ND Vijesti „Čakuli: vlast Rusima i Englezima nudi tuđu imovinu“ od 21. aprila 2009. godine

<sup>3</sup> Članak ND Vijesti „Valdanos nije baš za Ruse“ od 22. aprila 2009. godine

## Tenderski uslovi

U javnom pozivu za davanje u zakup Valdanosa se navodi da za kvalifikovanje za učešće na tenderu, ponuđač mora **kumulativno** ispuniti uslove iz grupe A ili B.

### B.

- Ponuđač mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 100 miliona eura.
- Ponuđač mora dokazati da je najmanje u tri poslovne godine u posljednjih 5 kalendarskih godina ostvario pozitivan finansijski rezultat
- Ponuđač morad okazati da je u toku posljednje poslovne godine ostvario ukupan promet od najmanje 200 miliona eura
- Ponuđač mora imati Pismo o namjerama ili sklopljen Ugovor o upravljanju sa renomiranom kompanijom koja upravlja sa najmanje dva hotelska resorta međunarodnih standarda od najmanje četiri plus zvjezdice.

Kvalifikacioni uslovi B. moraju biti ispunjeni **kumulativno**. Ispunjenost Kvalifikacionih uslova ocjenjivaće se nakon prijema i otvaranja paketa sa ponudama.

Izvod iz javnog poziva za dugoročni zakup Valdanosa

Tenderski uslovi iz grupe B su podrazumijevali da Cubus Lux mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 100 miliona EUR, da je morao dokazati da je u tri poslovne godine u posljednjih pet kalendarskih godina ostvario pozitivan finansijski rezultat, kao i da je u toku posljednje poslovne godine ostvario ukupan promet od najmanje 200 miliona EUR.

Kompanija Cubus Lux je prema zakonu Velike Britanije registrovana kao PLC (Public Limited Company) što između ostalog podrazumijeva da mora javno objavljivati svoje finansijske izvještaje. Finansijski izvještaji su dostupni na sajtu te kompanije, ali i na inostranim finansijskim internet portalima koji prate poslovanje kompanija<sup>4</sup>.

### Pozitivan finansijski rezultat u tri poslovne godine

Kompanija Cubus Lux je morala ispuniti tenderski uslov koji podrazumijeva da je u poslednjih pet godina u najmanje tri imala pozitivno poslovanje. Imajući u vidu datum kada je raspisan tender za zakup Valdanos, za tendersku komisiju referentne godine su bile 2004, 2005, 2006, 2007 i 2008.

Prema podacima iz finansijskih izvještaja, kompanija Cubus Lux je 2004. godinu završila sa gubitkom od 453.000 £. Naredna, 2005. godina je takođe završena sa gubitkom i to u iznosu od 497.000 £.

U 2006. godini, kompanija Cubus Lux je prešla na Međunarodne standarde finansijskog izvještavanja<sup>5</sup>, koji prema direktivama Evropske Unije podrazumijevaju drugačiji period izvještavanja, gdje se kao obračunski period uzima 15 mjeseci. Na taj način, finansijski izvještaj za 2006. godinu je urađen za period od 15 mjeseci, zaključno sa 31. martom 2007. godine, što se i navodi u samom finansijskom izvještaju. U posmatranom periodu kompanija Cubus Lux je ponovo poslovala sa gubitkom, ovog puta u iznosu od 130.000 £.

Izveštaj za 2007 godinu, koji je prema novom sistemu urađen za period do 31. marta 2008. godine pokazuje da je kompanija Cubus Lux pozitivno poslovala i ostvarila profit od 4,8 milona £. To je ujedno i jedina godina u periodu 2004-2010 u kojoj je Cubus Lux poslovaio pozitivno.

Već naredni izvještaj, pokazuje da Cubus Lux ponovo ostvaruje gubitke i to u iznosu od 2,1 milion £.

4 Sve finansijske izvještaje Cubus Lux-a za period od 2004. do 2010. godine MANS je objavio i na svojoj internet prezentaciji na <http://www.mans.co.me/arhiva/2011/02/finansijski-izvjestaji-cubux-lux/>

5 International Financial Reporting Standards

	Note	2005 £'000	2004 £'000
<b>TURNOVER</b>	1,2	571	484
Cost of sales		(70)	(58)
<b>GROSS PROFIT</b>		501	426
Administrative expenses		(981)	(886)
<b>OPERATING LOSS</b>	3	(480)	(460)
Interest payable and similar charges	6	(18)	(7)
Interest receivable and other income	7	1	14
<b>LOSS ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION</b>		(497)	(453)
Tax on loss on ordinary activities	8	-	-
<b>RETAINED LOSS</b>		(497)	(453)
<b>LOSS PER SHARE</b>			
Basic and diluted	21	(2.15p)	(2.41p)

All activities arose from continuing activities.

CUBUS LUX PLC			
CONSOLIDATED PROFIT AND LOSS ACCOUNT			
FOR THE 15 MONTHS ENDED 31 MARCH 2007			
	Notes	Period ended 31 March 2007 £'000	Year ended 31 December 2005 £'000
<b>TURNOVER</b>	1,2	1,017	571
Cost of sales	3	(150)	(70)
<b>GROSS PROFIT</b>		867	501
Administrative expenses		(1,957)	(981)
Other income	8	1,451	-
<b>OPERATING PROFIT/(LOSS)</b>	4	361	(480)
Finance expenditure	5	(201)	(17)
<b>PROFIT/(LOSS) ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION</b>		160	(497)
Tax on loss on ordinary activities	6	(290)	-
<b>LOSS FOR THE PERIOD</b>		(130)	(497)

	Notes	Year ended 31 March 2008 £'000	15 months ended 31 March 2007 £'000
<b>REVENUE</b>	1,2	3,078	1,017
Cost of sales	3	(202)	(150)
<b>GROSS PROFIT</b>		2,876	867
Administrative expenses		(2,399)	(1,957)
Other income	8	4,693	1,451
<b>OPERATING PROFIT</b>	4	5,170	361
Finance expenditure	5	(290)	(201)
<b>PROFIT ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION</b>		4,880	160
Tax on ordinary activities	6	(9)	(290)
<b>PROFIT/(LOSS) FOR THE PERIOD</b>		4,871	(130)

Izvodi iz finansijskih izvještaja kompanije Cubus Lux

### Promet od najmanje 200 miliona eura u 2008

Iz finansijskih izvještaja se može vidjeti da je ukupan godišnji promet Cubus Lux-a u 2008 bio daleko ispod onoga što je bilo zahtijevano tenderskim uslovima, te da je za posmatranu godinu bio na nivou od 3,1 milion £.

KEY HIGHLIGHTS	
→ Turnover of	£3.1 million (2007, 15 months: £1.0 million) up 203%
→ Pre-tax profit of	£4.9 million* (2007, 15 months: £160,000)
→ Earnings per share of	4.78p** (2007, 15 months: loss of 0.19p per share)

Izvod iz finansijskog izvještaja Cubus Luxa

### Vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 100 miliona EUR

U izvještajima je navedeno da kompanija raspolaže imovinom od oko 50 miliona britanskih funti, umjesto najmanje 100 miliona Eura koliko je bio zahtijevano tenderskim uslovima.

ASSETS		
NON-CURRENT ASSETS		
Intangible assets	8	35,902
Goodwill	8	940
Property, plant and equipment	9	4,702
		41,544
CURRENT ASSETS		
Inventories	11	3,172
Trade and other receivables	12	2,384
Cash at bank	13	2,372
		7,928
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>49,472</b>

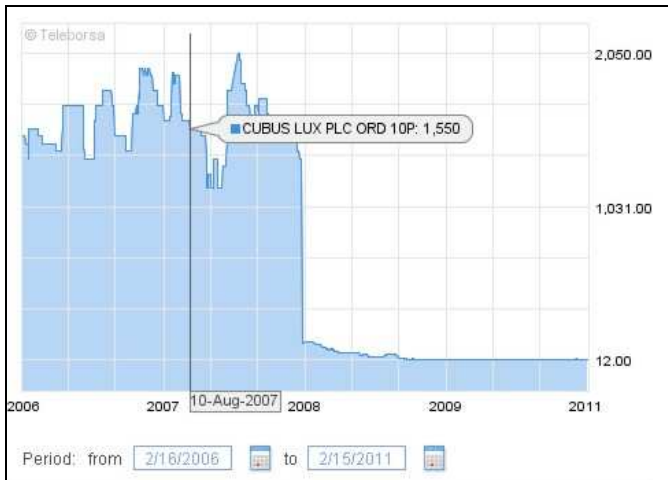
Izvod iz finansijskog izvještaja Cubus Luxa



Jedini tenderski uslov koji Cubus Lux ispunila se odnosi na Pismo o namjerama koje je potpisano sa španskim turističkom kompanijom *Sol Melia*.

**Stoga, sve navedene činjenice pokazuju da kompanija Cubus Lux nije ispunila sve neophodne tenderske uslove da bi sa njom bio zaključen ugovor o zakupu Valdanosa.**

MANS je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte ukazao na činjenicu da je kompanija Cubus Lux nastavila da bilježi gubitke i nakon zaključenja tendera, te da akcije ove kompanije na Frankfurtskoj i Londonskoj berzi bilježe konstantan pad.



*Izveštaj sa berze u Londonu*



*Izveštaj sa berze u Frankfurtu*

Pored toga, u svojim finansijskim izvještajima, kompanija Cubus Lux priznaje da nema novac potreban za planirane investicije i izražava nadu da će podršku za projekat dobiti od lokalnih banaka u Crnoj Gori.

concluding negotiations.

**Valdanos**  
After having won the tender to develop the Valdanos land, near Ulcinj in Montenegro, we have started negotiations of the purchase contract with the Montenegro Government. The next step will be to complete a detailed business plan before the project commences. We will need to secure financing to fund the development project and hope to be able to obtain this from local banks in Montenegro.

IAS 36 Impairment of Assets Review  
Typically, for a project-rich company, which has obtained some projects through acquisition, the Company, having

*Izvod iz jednog od finansijskih izvještaja kompanije Cubus Lux*



## IV. INICIJATIVE INSTITUCIJAMA

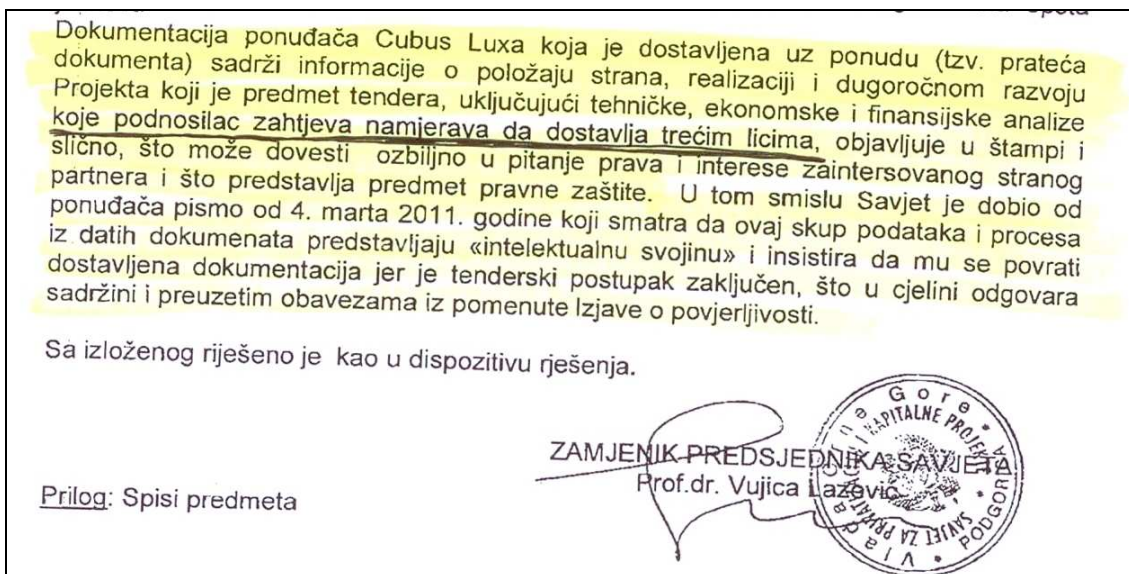
### Pristup informacijama

MANS je od Savjeta za privatizaciju na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama zatražio na uvid kompletnu dokumentaciju koju je razmatrala Tenderska komisija za Valdanos, uključujući i odluku o davanju u zakup Valdanosa kompaniji Cubus Lux, izvještaj Tenderske komisije o sprovedenom tenderu, investicioni plan i bankarske garancije, kao i dokaz o pozitivnom poslovanju Cubus Lux-a i raspolaganju odgovarajućim kapitalom, kao uslovima za kvalifikaciju na tenderu. Zahtjev je poslat početkom februara 2011., a nakon što Savjet za privatizaciju nije odgovorio na njega, MANS je početkom marta podnio tužbu Upravnom sudu.

Savjet je konačno 15. marta dostavio odgovor MANS-u u kome se navodi da se zabranjuje pristup informacijama koje se odnose na „dokaz da je prvorangirani i prihvaćeni ponuđač Cubus Lux na tenderu za turističku valorizaciju lokaliteta Valdanos zadovoljio uslove tendera, kao i informaciju o investicionom planu i bankarskim garancijama.

U odgovoru se navodi da „dokumentacija ponuđača Cubus Luxa koja je dostavljena uz ponudu sadrži informacije o položaju strana, realizaciji i dugoročnom razvoju Projekta koji je predmet tendera, uključujući tehničke, ekonomske i finansijske analize koje podnosioc zahtjeva namjerava da dostavlja trećim licima, objavljuje u štampi i slično, što može dovesti ozbiljno u pitanje prava i interese zainteresovanog stranog partnera i što predstavlja predmet pravne zaštite“.

Prema crnogorskim, ali i britanskim zakonima, finansijski izvještaji kompanija su javni dokumenti u koje svako može da ostvari uvid, te je stoga neshvatljivo kako je Savjet mogao da zabrani pristup onom dijelu traženih informacija koje su se odnosile na dokaze da je Cubus Lux uopšte mogao biti rangiran na tenderu za Valdanos.



*Odgovor Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte kojim se odbija pristup informacijama o Cubus Lux-u*

### Krivična prijava

Na osnovu prikupljenih podataka, MANS je sredinom februara Vrhovnom državnom tužiocu podnio krivičnu prijavu protiv potpredsjednika Vlade, Vujice Lazovića zbog sumnje da je u tenderskom postupku za davanje u dugoročni zakup uvale Valdanos zloupotrijebio službeni položaj i nesavjesno vršio službenu dužnost čime je omogućio da kompanija Cubus Lux bude izabrana kao prvorangirana, iako nije ispunila tenderske uslove. U momentu donošenja odluke o Valdanosu, Vujica Lazović je bio predsjednik Savjeta za privatizaciju i kapitalne objekte i predsjednik tenderske komisije za realizaciju projekta turističke valorizacije Valdanosa.

Pored krivične prijave, Vrhovnom državnom tužiocu smo dostavili i sve finansijske izvještaje Cubus Lux-a iz kojih se može vidjeti da je tenderski postupak grubo prekršen, te da ova kompanija nije zadovoljavala ni uslove za kvalifikaciju, a kamoli da je mogla biti prvorangirana.

## Ostale inicijative

Finansijske izvještaje smo dostavili i aktuelnom predsjedniku Vlade i predsjedniku Savjeta za privatizaciju i kapitalne objekte, Igoru Lukšiću, kao i predsjedniku Skupštine Crne Gore, Ranku Krivokapiću i od njih zatražili da reaguju u okviru svojih ovlaštenja. Vlada je 11. februara objavila nacrt ugovora sa Cubus Lux-om koji, međutim, ne sadrži anekse u kojima se nalazi investicioni plan i bankarske garancije.

MANS je skupštinskoj Komisiji za praćenje i kontrolu postupka privatizacije dostavio inicijativu sa predlogom da Komisija organizuje kontrolna saslušanja Lazovića i Lukšića kao i da od Savjeta za privatizaciju probavi kompletnu tendersku dokumentaciju i objavi je na sajtu Skupštine. Komisija je najavila raspravu o Valdanosu, ali ona još uvijek nije održana.

Konačno, MANS je od Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte zatražio da na prvoj narednoj sjednici poništi tender i odluku o davanju u zakup uvala Valdanos kompaniji Cubus Lux. Umjesto toga, na prvoj narednoj sjednici Vlada je, bez detaljnije provjere, ponovo konstatovala da je tender sproveden transparentno i zakonito.

## VI. ODBRANA POSLA SA CUBUS LUX-OM

Nakon objavljivanja svih dokaza i podnošenja krivične prijave, Vujica Lazović je više puta javno ponavljao da je tenderski postupak za Valdanos sproveden transparentno i zakonito, ali nije iznio bilo koju činjenicu kojom bi demantovao tvrdnje MANS-a.

MANS je objavio izvode iz finansijskih izvještaja u dnevnim novinama, što je izazvalo burnu reakciju predstavnika Vlade, posebno Vujice Lazovića koji je posredno optužio MANS za zastrašivanje investitora i kreiranje neprijateljske atmosfere koja ima za cilj da strane investitore odvraća od ulaganja u Crnu Goru.

Prema Lazoviću, posebno je problematično što je Cubus Lux kompanija iz EU, pa on smatra da to može poslati lošu poruku drugim investitorima iz EU koji namjeravaju da ulažu u Crnu Goru.

I sam predsjednik Vlade, Igor Lukšić je povodom tendera za Valdanos rekao da „opšta situacija vodi u pravcu da nama ne odgovara niko od investitora, ni iz Rusije, ni iz Evropske unije.

**FINANSIJSKI IZVJEŠTAJI CUBUS LUX-a**

2003: gubitak od 265.000 €	2005: gubitak od 497.000 €
2004: gubitak od 453.000 €	2006: gubitak od 130.000 €
2007: profit od 4,871 mil €	

**Uslovi tendera za Valdanos:**

- vrijednost kapitala najmanje 100 mil. eura
- promet najmanje 200 mil eura
- najmanje 3 godine poslovao pozitivno

Kompletni finansijski izvještaji kompanije Cubus Lux su dostupni na sajtu MANS-a [www.mans.co.me](http://www.mans.co.me)

**Kome više vjerujete...**

**Svojim očima ili VUJICI LAZOVIĆU?**

Gradimo budućnost - projekat podrške transparentnom i odgovornom planiranju i uređenju prostora. Ovaj projekat je finansiran od strane Evropske Unije, preko Delegacije EU u Crnoj Gori i implementira ga Agencija za afirmaciju nevladinog sektora - MANS.

Oglas u ND „Vijesti“, 22. februara 2011.

Međutim, kompanija Cubus Lux je britanska samo po registraciji, a većina njenih investicija je fokusirana na hrvatsko primorje. Ta kompanija upravlja sa dvije kockarnice u turističkim odmaralištima u Puli i Selcu, dok nedaleko od Zadra upravlja marinom od 200 vezova na ostrvu Ugljan. Izvršni direktor Gerhard Huber je i najveći akcionar (16,5 % vrijednosti kompanije), na drugom mjestu je Kristijan Kajser (10,9 %), a među istaknutijim akcionarima je i Hrvat Milan Kotur (5,4 %)⁶.

MANS je 24. februara uputio i otvoreno pismo predstavnicima međunarodne zajednice i izrazio „posebnu zabrinutost istrajnošću Vlade, naročito nekih njenih visokih zvaničnika da, po svaku cijenu i pored očiglednih dokaza koji idu u prilog nezakonnosti posla, pregovore sa Cubus Lux-om dovedu do kraja“. U pismu smo ukazali i na neprihvatljiv odnos Vlade prema nevladinom sektoru, koji se ogleda u tome da Vlada pokušava da aktivnosti NVO prikaže kao anti-državno djelovanje koje šteti investicionoj klimi u Crnoj Gori.

Predstavnici kompanije Cubus Lux koji su u međuvremenu doputovali u Podgoricu su izjavili da se osjećaju nepoželjnim u Crnoj Gori. Oni su se obratili za pomoć Britanskoj ambasadi u Podgorici i Delegaciji Evropske Unije u Podgorici i zatražili da, kao donatori, djelovanje MANS-a „usmjere na važnije probleme u državi“, dok su sam MANS optužili da favorizuje ruske i kineske investitore.

⁶ Upravo su Kotur i Huber bili ključne figure u skandalu oko izgradnje turističko-stambenog naselja na ostrvu Ugljan u Hrvatskoj, projektu koji je trebalo da bude realizovan preko kompanije „Duboko plavetnilo“ d.o.o. koja posluje u sastavu Cubus Lux-a. Ovaj projekat koji je započet još 2006. godine, a nikada dovršen, po svojoj namjeni veoma sličan onome što je Cubus Lux namjeravao da realizuje u Valdanosu. Kompanija „Duboko plavetnilo“ d.o.o. je navodno čak i nakon zabrane državnog tužilaštva u Zadru zbog sumnje da je zemljište tok kompaniji prodato nezakonito, nastavila da prodaje još neizgrađene stanove i vile. (<http://www.poslovni.hr/vijesti/zadarski-deep-blue-zeli-kupiti-hotel-u-ulcinju-24282.aspx>)

## VII. PONIŠTENJE TENDERA

Pod pritiskom javnosti Savjet za privatizaciju je, nakon skoro dvije godine pregovora, kompaniji Cubus Lux dao rok od desetak dana, do kraja februara 2011. godine, da dostavi garancije za ulaganje u Valdanos.

Pred sam istek tog roka, iz Vlade su saopštili da je Cubus Lux tražio da se u Ugovor ugradi klauzula o takozvanoj „švajcarskoj arbitraži“ jer je za predstavnike investitora bilo neprihvatljivo da se sporovi rješavaju pred crnogorskim sudovima.

Konačno, 28. februara 2011. godine, Tenderska komisija za Valdanos odlučuje da proglasi tender neuspjelim, a kao zvaničan razlog navodi da kompanija Cubus Lux nije uspjela da obezbijedi tražene garancije. Iz Savjeta za privatizaciju je najavljeno da bi novi tender trebalo da bude raspisan do kraja aprila 2011. godine.

Predstavnici kompanije Cubus Lux su dali oprečne izjave istovremeno navodeći da će se prijaviti na novi tender jer su već uložili previše novca u pripremu ponude, dok je njihov predstavnik Milan Kotur izjavio da ta kompanija neće ponovo učestvovati na tenderu.

MANS je nastavio da apeluje na vrhovnog državnog tužioca da što prije razmotri podnijetu krivičnu prijavu kako bi se konačno utvrdila odgovornost za kršenje zakona u slučaju Valdanos.