

**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS**

MELJINE

**studija slučaja
2015.**



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.

STUDIJA SLUČAJA “MELJINE“

I: Uvod

Ova studija pokazuje kako je Vlada favorizovala kupca vojnog kompleksa Meljine omogućavajući mu da nekretninu u roku od godinu plati obveznicama. Investitor je na berzi obveznice kupovao po trostruko nižoj cijeni od one koju mu je Vlada priznala prilikom transakcije, čime je ostvario višemilionsku dobit, a sa druge strane je oštećen javni interes.

Ovo je takođe još jedan slučaj u kojem država prodaje vrijednu imovinu, a odmah se pristupa izmjenama planske dokumentacije koje novom vlasniku treba da omoguće enormnu zaradu kroz građevinsku izgradnju i istovremeno značajno povećaju samu vrijednost lokacije.

Slučaj istovremeno pokazuje kako Vlada toleriše kršenje ugovornih obaveza od strane investitora, koji zbog toga nije snosio nikakve kazne.

II: Istorijat

Centar vojno medicinskih ustanova u Meljinama, u Herceg Novom, ima dugu tradiciju i prva je vojna bolnica u Boki Kotorskoj, koja je osnovana daleke 1668. godine. Pred kraj 18. vijeka izgubio je vojni karakter i postao bolnica opšteg tipa. Čitav kompleks se nalazi u parku, na izuzetno atraktivnoj lokaciji, na samoj obali mora i udaljen je od strogog centra Herceg Novog svega tri kilometra. Kompleks obuhvata površinu od 50.000 kvadrata i na njemu se nalazi 19 objekata, čija je površina blizu 24.000 kvadrata.¹



III: Tender za prodaju vojnog kompleksa u Meljinama

Lokacija je bila u vlasništvu vojske do osamostaljenja Crne Gore, kada je prešla u državno vlasništvo. Vlada Crne Gore objavila je početkom 2007. godine međunarodni tender za prodaju ove lokacije.² Pozivom je zatraženo ispunjenje dva osnovna uslova – ponuđač je morao dokazati da se najmanje deset godina bavi zdravstvenom djelatnošću i ima godišnji obrt od najmanje 50 miliona eura u posljednje tri godine, kao i da garantuje nastavak zdravstvene djelatnosti, uz zadržavanje postojećeg broja zaposlenih.

¹ Procjena vrijednosti nepokretnosti Centar vojno-medicinskih ustanova „Meljine“ Herceg Novi od dana 24. februara 2010. godine

² Javni međunarodni tender za prodaju Centra vojno-medicinskih ustanova „Meljine“

Svi potencijalni ponudjači moraju ispuniti slijedeća dva uslova:

1. Ponudjač mora da dostavi dokaze da se najmanje deset godina bavi zdravstvenom djelatnošću i da ima godišnji obrt od najmanje 50.000.000. € u posljednje tri poslovne godine.
2. Ponudjač ponudom mora garantovati nastavak zdravstvene djelatnosti CVMU Meljine, uz zadržavanje postojećeg broja zaposlenih.

Iz javnog međunarodnog tendera za prodaju CMVU "Meljine"

Na poziv su dostavljene dvije ponude. Jednu je dostavila londonska kompanija „Belfair menadžment“, a drugu konzorcijum koji je okupio Invest i Atlasmont banku iz Podgorice, firmu Atlas cap takođe iz Podgorice i Specijalnu bolnicu za interne bolesti "Sveti Nikola" iz Kraljeva. Iza pomenutih firmi stoji kapital biznismena srpskog porijekla Duška Kneževića.

Prema medijskim informacijama, londonska kompanija je nudila da plati 15 miliona eura i da u vojni centar u periodu od pet godina uloži 30 miliona eura. Tenderska komisija je odbila ovu i prihvatila ponudu Kneževićevog konzorcijuma, kao povoljniju.³ Ova ponuda podrazumijevala je cijenu od 25.000.000 eura i investicioni paket od 118 miliona eura, koji bi se realizovao u sedmogodišnjem periodu.

IV: Potpisivanje ugovora i isplata cijene obveznicama

Ugovor sa konzorcijumom je zvanično potpisan 19. juna 2008. godine, dakle godinu nakon što je Tenderska komisija prihvatila ponudu i odlučila da uđe u pregovore.⁴ U ime Vlade kao prodavca ugovor je potpisao tadašnji ministar finansija Igor Lukšić.

Ukupna kupoprodajna cijena iznosi 25.100.000 eura. Ugovor predviđa da će ona biti plaćena obveznicama, pri čemu je 30 odsto od cijene konzorcijum morao uplatiti u roku od 7 dana od potpisivanja ugovora, a ostatak prije Datuma konačnog zatvaranja ugovora. Ovaj Datum se računao šest mjeseci od dana potpisivanja, uz mogućnost da se produži dva puta po 90 dana, pa proizilazi da je krajnji rok za isplatu čitave sume godina, odnosno jun 2009. godine.

CIJENA

Član 6.

Predmet prodaje iz člana 3 će se prodati za Kupoprodajnu cijenu od 25.100.000,00 € (slovima – dvadeset pet miliona i sto hiljada eura), (u daljem tekstu: »Kupoprodajna cijena«) na način i pod uslovima preciziranim u ovom Ugovoru.

Kupac će platiti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu obveznicama, na poseban račun **PRODAVCA** kod Centralne depozitarne agencije.

Član 11.

Kupac će najkasnije u roku od 7 Bankarskih dana od Datuma potpisivanja, položiti iznos od 30 % kupoprodajne cijene na Escrow račun koji je otvoren kod Escrow banke.

Ugovorne odredbe o cijeni

Omogućavajući da cijena bude plaćena obveznicama, Vlada je direktno favorizovala Kneževićev konzorcijum, a sa druge strane postoji ozbiljna sumnja da je oštećen javni interes. Naime, Vlada je još u septembru 2007. godine

³ Izvor list Vijesti (članci iz maja i juna 2007. godine)

⁴ Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju Vojnog kompleksa Centar vojno-medicinskih ustanova „Meljine“ od dana 19. juna 2008. godine

emitovala obveznice restitucije sa nominalnom vrijednošću od jednog eura za jednu obveznicu i sa rokom važenja do 2017. godine.⁵

Međutim, tržišna vrijednost tih obveznica kretala se u prosjeku oko 35 centi.⁶ To znači da su povezane firme Duška Kneževića imale mogućnost da na berzi godinu dana kupuju ove obveznice po cijeni od 35 centi, a da im u momentu realizacije transakcije država prizna nominalnu vrijednost obveznica, odnosno jedan euro po obveznici.

Podaci Centralne depozitarne agencije pokazuju da su povezane firme Duška Kneževića na berzi intenzivno kupovale upravo obveznice restitucije. Početkom 2008. godine povezane firme imale su preko devet miliona tih obveznica, da bi krajem te godine imale preko 16,5 miliona obveznica.⁷

| <i>Naziv emitenta: REPUBLIKA CRNA GORA</i> | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|--------------|--------------------|----------|
| <i>Simbol HOV: FO02</i> | | <i>Ukupan broj akcija: 46,105,690</i> | | | |
| <i>R.Br.</i> | <i>Naziv</i> | <i>Adresa</i> | <i>Grad</i> | <i>Broj akcija</i> | <i>%</i> |
| 1 | Fond za razvoj Republike Crne Gore | Bulevar revolucije 9 | Podgorica | 6,526,562 | 14.1557% |
| 2 | ATLASMONT BANKA AD | STANKA DRAGOJEVIĆA 4 | Podgorica | 5,852,480 | 12.6936% |
| 3 | REPUBLIKA CRNA GORA-MINISTARSTVO FINANSIJA | Ul. Stanka Dragojevića br.2 | Podgorica | 2,875,000 | 6.2357% |
| 4 | ŠOFRANAC PERSIDA | MIKE ALASA 36 | BEOGRAD | 1,963,000 | 4.2576% |
| 5 | COSMOS LTD | ICAZA,GONZALEZ-RUIZ,ALEMAN | INOSTRANSTVO | 1,616,751 | 3.5066% |
| 6 | INVEST BANKA MONTENEGRO | Stanka Dragojevića 4 | PODGORICA | 850,000 | 1.8436% |
| 7 | AD JADRANSKI SAJAM | TRG SLOBODE 5 | Budva | 830,000 | 1.8002% |
| 8 | GRUJIČIĆ DRAGAN | PUT PORED BISTRICE | NIKŠIĆ | 700,000 | 1.5183% |
| 9 | MITROVIĆ SVETOZAR | G. DELČEVA | Podgorica | 653,639 | 1.4177% |
| 10 | IVANOVIĆ JELENA | POŽAREVAČKA 5/4 | BAR | 620,000 | 1.3447% |

Izvod iz CDA za obveznice restitucije sa stanjem na dan 11.02.2008. godine

Kupovina je nastavljena i u 2009. godini, pa su do kraja te godine firme uspjele da sakupe preko 24 miliona obveznica.⁸ Podaci pokazuju da je u januaru 2010. godine povezana grupacija imala više od 25 miliona obveznica⁹, da bi u februaru taj broj bio smanjen na 7,8 miliona¹⁰, što znači da je u međuvremenu izvršena transakcija koja je obuhvatila preko 17,5 miliona obveznica. Očigledno je ovo bio trenutak kada je konzorcijum Ministarstvu finansija isplatio kupoprodajnu cijenu za vojni kompleks u Meljinama.

| FINANSIJA | | | | | |
|--------------|--|-------------------------------|--------------|--------------------|----------|
| <i>R.Br.</i> | <i>Naziv</i> | <i>Adresa</i> | <i>Grad</i> | <i>Broj akcija</i> | <i>%</i> |
| 3 | Fond zajedničkog ulaganja "ATLAS MONT" | STANKA DRAGOJEVIĆA 4 | PODGORICA | 8,082,901 | 10.9761% |
| 4 | NM - Zbirni Kastodi račun 1 | Bulevar Stanka Dragojevića 46 | PODGORICA | 7,530,000 | 10.2252% |
| 5 | INVEST BANKA MONTENEGRO | Stanka Dragojevića 4 | PODGORICA | 4,332,401 | 5.8831% |
| 6 | COSMOS LTD | ICAZA,GONZALEZ-RUIZ,ALEMAN | INOSTRANSTVO | 2,116,528 | 2.8741% |
| 7 | ATLAS LIFE | HERCEGOVAČKA 50 | PODGORICA | 987,701 | 1.3412% |
| 8 | ATLASMONT BANKA AD | STANKA DRAGOJEVIĆA 4 | Podgorica | 834,934 | 1.1338% |
| 9 | AD JADRANSKI SAJAM | TRG SLOBODE 5 | Budva | 830,000 | 1.1271% |
| 10 | ŠOFRANAC PERSIDA | MIKE ALASA 36 | BEOGRAD | 501,676 | 0.6812% |

Izvod iz CDA na datum 18.01.2010. kada su Kneževićeve povezane firme imale 24,7 miliona obveznica

Ovakav zaključak potvrđuje podatak da su od januara do februara obveznice Ministarstva finansija uvećane sa 18,7 na 36,2 miliona obveznica. Dakle, konzorcijum je više od pola godine kasnio sa isplatom kupoprodajne cijene.

⁵ Odluka o II emisiji obveznica Republike Crne Gore po osnovu obeštećenja bivših vlasnika broj 01-704/1 od dana 30. avgusta 2007. godine

⁶ Tržišna vrijednost obveznica kretala se od 0,10 eura do 0,48 eura po obveznici.

⁷ Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 11. februar 2008. godine; Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 31. mart 2008. godine; Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 14. april 2008. godine; Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 29. decembar 2008. godine

⁸ Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 29. januar 2009. godine

⁹ Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 18. januara 2010. godine

¹⁰ Izvod iz registra Centralne depozitarne agencije na dan 01. februara 2010. godine

Naziv emitenta: REPUBLIKA CRNA GORA

| R.Br. | Naziv | Adresa | Grad | Broj akcija | % |
|-------|---|----------------------------------|-----------|-------------|----------|
| 1 | VLADA CRNE GORE-MINISTARSTVO FINANSIJA | Ul. Stanka Dragojevića br.2 | Podgorica | 36,277,737 | 49.1694% |
| 2 | FOND ZA OBEŠTEĆENJE | PODGORICA | PODGORICA | 19,108,812 | 25.8993% |
| 3 | NM - Zbirni Kastodi račun 1 | Bulevar Stanka Dragojevića 46 | PODGORICA | 7,530,000 | 10.2059% |
| 4 | ŠOFRANAC PERSIDA | MIKE ALASA 36 | BEOGRAD | 501,676 | 0.6800% |
| 5 | BAKOČEVIĆ PAŠKO | D.Štoj | ULCINJ | 500,000 | 0.6777% |
| 6 | "FIN INVEST" DOO | Stanka Dragojevića 4 | Podgorica | 347,450 | 0.4709% |
| 7 | PREMOVIC VELIBOR | B.JANKOVIĆA | NIKŠIĆ | 332,000 | 0.4500% |

Izvod iz CDA na datum 01.02.2010. gdje povezane firme nemaju većinu ranijih obveznica

Dakle, od cijelog posla najviše je zaradio konzorcijum Duška Kneževića, jer proizilazi da suštinski za vojni kompleks u Meljinama nijesu platili ni 10 miliona eura. Osim toga, konzorcijum je kasnio sa plaćanjem cijene više od pola godine, pošto je rok za isplatu istekao u junu 2009. godine.

Takođe, nije poznato da li je konzorcijum prilikom samog potpisivanja ugovora isplatio 30 odsto cijene u obveznicama, a vrlo je indikativno da je do juna 2010. godine sa kastodi računa povezanih subjekata isplaćen iznos od 7,5 miliona obveznica, što zapravo predstavlja trećinu ukupne kupoprodajne cijene za vojni kompleks u Meljinama. MANS je na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama tražio od Ministarstva finansija podatke o realizaciji ove transakcije, ali ih do danas nije dobio.

V: Planovi investitora za gradnju

Osim što je investitor bio privilegovan pri plaćanju cijene, Vlada ga je posebno favorizovala time što je kao preduslov za zatvaranje ugovora navela i "usvajanje lokalne studije lokacije ili detaljnog prostornog plana u obliku i po suštini prihvatljivog za kupca".¹¹ Na ovaj način je investitoru garantovano da će biti usvojen planski dokument kakav on bude zamislio, uz potpuno zanemarivanje interesa građana Herceg Novog.

(b) usvajanje Studije lokacije ili Detaljnog prostornog plana koji se odnosi na celokupnu Lokaciju u obliku i po suštini prihvatljivog za KUPCA, na način koji će dozvoliti pripremu Projekta u skladu sa Investicionim planom koji je Prilog broj 2 ovog Ugovora;

*Preduslovi za zatvaranje (kupcu obećano usvajanje planskog dokumenta kakav želi),
član 12 Ugovora*

Već tokom 2007. godine, u vrijeme kada su trajali pregovori Vlade i konzorcijuma o zaključenju ugovora, objavljeno je da Knežević i partneri imaju megalomanske građevinske zahtjeve. Naime, planirali su gradnju velikog hotela i rehabilitacionog centra, koji bi bio izgrađen u obliku dva solitera sa čak 18 spratova, što bi zahtijevalo radikalne promjene urbanističkih planova.¹² Iz ovoga se lako zaključuje da stvarni motiv investitora nije bilo dominantno razvijanje zdravstvenog turizma, već hotelski kapaciteti.

Koliko su interesi investitora uticali na konačna planska rješenja pokazuje to što raniji Prostorni plan Opštine za ovu lokaciju nije predviđao turističku, već samo zdravstvenu namjenu. Novim Prostornim planom, koji je usvojen u februaru 2009. godine, to je promijenjeno i dozvoljena je izgradnja turističkih kapaciteta, i to 300 kreveta u hotelu i 600 u apartmanima.

I pored velikog protivljenja javnosti, parlament Herceg Novog usvojio je u decembru 2009. godine Urbanistički plan Meljine. Investitoru je dozvoljeno da sagradi čak 90.000 kvadrata bruto građevinske površine, od čega je

¹¹ Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju Vojnog kompleksa Centar vojno-medicinskih ustanova „Meljine“ od dana 19. juna 2008. godine

¹² Izvor: List Vijesti (članak iz jula 2007. godine)

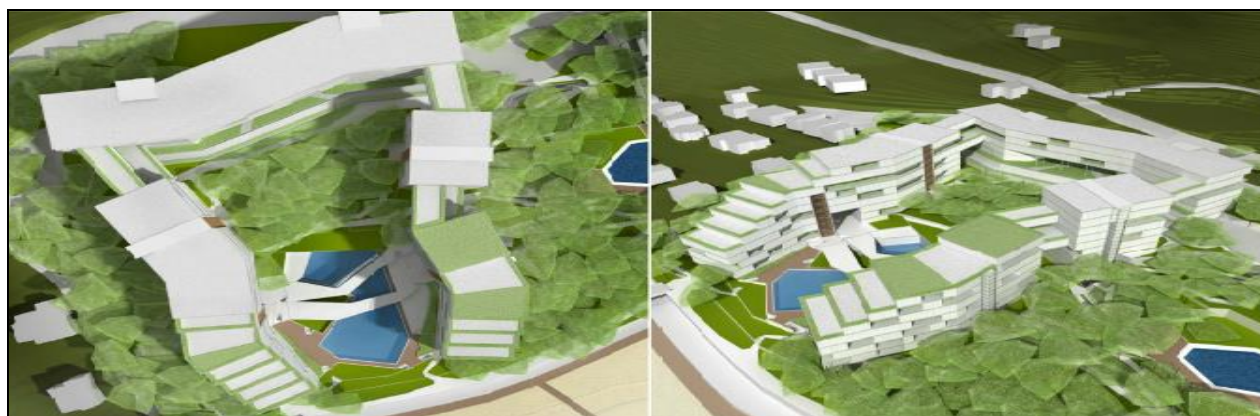
39.000 kvadrata za turističke apartmane, 24.000 kvadrata za hotel i 27.000 kvadrata za gradnju bolničkog kompleksa sa sedam spratova.¹³



Grafički prikaz br. 16d – Hotel 3D model

Za goste budućeg hotela obezbijeđeno je svega 37 kvadrata slobodnih i zelenih površina, što je dvostruko manje od propisane vrijednosti za hotel sa četiri zvjezdice. Nedostatak zelenih površina je još uočljiviji na nivou čitavog kompleksa, jer pruža tek 30 kvadrata zelenih površina po korisniku. Osim što je nedovoljno za goste hotela, ovo je apsolutno nehumano prema bolesnicima (naknadno usvojeni domaći propisi zahtijevaju da čak 70 odsto bolničkog kompleksa čine zelene površine).

Zanimljivo je da je u to vrijeme gradonačelnik Herceg Novog Dejan Mandić izjavio da je „Opština morala da prihvati ono što je za investitora ekonomski minimum i spratnost ispod koje im nije isplativo da idu, jer bi se u suprotnom bolnica ugasila i niko je više ne bi otvorio. Prihvatanje ovog projekta je žrtvovanje za grad“.¹⁴



Grafički prikaz br. 17d – Apartmani 3D model

VI: Nagli rast vrijednosti vojnog kompleksa

Nije poznato da li je Vlada vršila procjenu vrijednosti lokacije u vrijeme kada je objavila javni poziv za prodaju vojnog kompleksa u Meljinama. Međutim, konzorcijum je krajem 2009. godine formirao posebno društvo „Meljine kompleks“ doo i početkom 2010. godine angažovao vještake koji su izvršili procjenu vrijednosti lokacije.¹⁵ Prema tim izvještajima ukupna procijenjena vrijednost je 56,1 miliona eura, od čega je vrijednost medicinske opreme 3,3 miliona, a ostalo je procijenjena vrijednost zemljišta i objekata.

¹³ Urbanistički projekat „Zdravstveni i turistički kompleks Meljine“ od decembra 2009. godine

¹⁴ Izvor: List Vijesti (članak iz decembra 2009.)

¹⁵ Procjena vrijednosti nepokretnosti Centar vojno-medicinskih ustanova „Meljine“ Herceg Novi od dana 24. februara 2010. godine

Na bazi ovih izvještaja donijeta je odluka o povećanju nenovčanog kapitala u iznosu od 56,1 milion eura.¹⁶

Član 1

Povećava se kapital Društva sa ograničenom odgovornošću „Meljine Kompleks“ Herceg Novi unosom nenovčanog uloga osnivača, koji se sastoji od zemljišta, objekata i opreme, čija ukupna procijenjena vrijednost iznosi na dan 01.03.2010 godine, 56.122.038,45 €.

(slovima: pedesetšestmilionašestdvadesetdvijehiljadetrdesetosam i 45/100 eura)

Procijena vrijednosti opreme je izvršena od strane ovlaštenog procjenjivača za opremu, Agencije Conecting Podgorica i prema Izvještaju procjenjivača, na dan 25.02.2010 godine, iznosi ukupno 3.346.980,00 €, dok je procjena vrijednosti nepokretnosti, zemljišta i objekata izvršena od strane ovlaštenog procjenjivača za tehničku oblast Milana Mirkovića, dipl. ing.-gradj. i prema Izvještaju od 24.02.2010 godine, iznosi ukupno 52.775.058,45 €.

Iz Odluke o povećanju nenovčanog kapitala „Meljine kompleks“

U pogledu vlasničke strukture u „Meljine kompleks“, 99 odsto kapitala ima Atlas cap, Atlasmont banka ima 0,5 odsto, Invest banka 0,49 i Specijalna bolnica za interne bolesti „Sveti Nikola“ 0,01 odsto kapitala. Osnivački, ujedno i novčani kapital iznosi 10 hiljada eura.¹⁷

Zanimljivo je da bolnica „Sveti Nikola“ nema pravo opterećenja, otuđenja ili poklona svog dijela, kao i da se njen dio nakon ispunjenja obaveza iz ugovora automatski prenosi na društvo bez naknade i pismene saglasnosti.¹⁸

VII: Obaveze investiranja i njihovo kršenje

Prema biznis planu, koji se pominje u ugovoru, investitor se obavezao da će u sedmogodišnjem periodu da uloži 119.400.000 eura, ali je od toga obavezna petogodišnja investicija od 99.400.000 eura. Ovaj period se računa od datuma zatvaranja, a izuzetno da dana usvajanja planskog dokumenta.¹⁹ Kako je Urbanistički projekat "Turistički kompleks Meljine" usvojen decembra 2009. godine to znači da investicioni period počinje od kraja 2009. godine.

OBAVEZE KUPCA PO OSNOVU INVESTIRANJA U CVMU MELJINE

Član 20.

KUPAC je dostavio PRODAVCU Biznis plan u kojem je predvidio da će ukupno ulaganje u Imovinu za period od sedam godina iznositi 119.400.000,00 EUR, stim što će se odredbe ovog Ugovora o kontroli izvršenja investiranja, prava PRODAVCA na naplatu činidbene garancije i prava prodavca na raskid ugovora usled neizvršenja Investicionog programa, primjenjivati samo na obavezu KUPCA da u petogodišnjem investicionom ciklusu investira 99.400.000 EUR

Investicije

Za pet godina, koliko već traje investicioni period, konzorcijum nije ispunio većinu obaveza. Izgradnja hotela i apartmana još nije počela, jedino je zadržana zdravstvena djelatnost u bolnici. Prema podacima sa sajta bolnice, u septembru 2015. godine je 136 uposlenih, od čega 24 stručnjaka visokih doktorskih zvanja.²⁰ Investitor se ugovorom obavezao da će zadržati sve uposlene sa stalnim radnim odnosom, te da u periodu od sedam godina neće smanjiti ukupan broj zaposlenih više od 10 odsto.

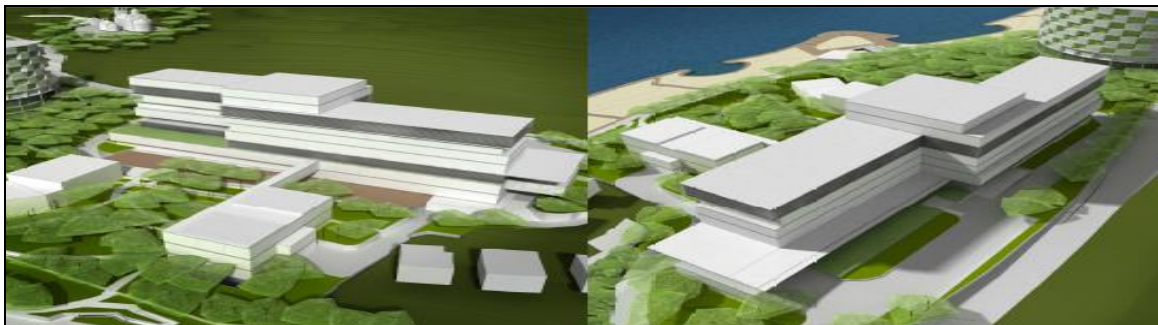
¹⁶ Odluka o povećanju kapitala od dana 01. marta 2010. godine

¹⁷ Statut Društva sa ograničenom odgovornošću „Meljine kompleks“ Herceg Novi od dana 01. marta 2010. godine

¹⁸ Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju Vojnog kompleksa Centar vojno-medicinskih ustanova „Meljine“ od dana 19. juna 2008. godine

¹⁹ Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju Vojnog kompleksa Centar vojno-medicinskih ustanova „Meljine“ od dana 19. juna 2008. godine

²⁰ <http://www.bolnica-meljine.me/index.php?action=sluzbe>



Grafički prikaz br. 14c – Bolnica I faza

Ugovor jasno propisuje da se ugovor raskida ukoliko se u jednoj investicionoj godini uloži manje od 65 odsto investicione obaveze za tu godinu. Nije poznato da li je Ministarstvo finansija upozoravalo konzorcijum zbog kršenja ugovornih obaveza, te da li su im uopšte podnošeni investicioni godišnji izvještaji, što je jasno definisano ugovorom.

VIII: Ugovorne obaveze nijesu realizovane

Prema ugovorenim obavezama kupac je trebalo u 2008. godini da investira 11,2 miliona eura, u 2009. godini 22,7 miliona, 2010. godini 18,5 miliona, 2011. godini 17 miliona, a u 2012. godini čak 30 miliona eura, u 2013. i 2014. godini investicije su morale biti na nivou od po 10 miliona eura. Do sada je najviše trebalo biti uloženo u objekat kardiohirurgije, plastične hirurgije i dijagnostike, a trebalo je da bude završena adaptacija rehabilitacionog smještaja, rekonstruisan objekat hirurgije i izgrađen objekat otorinolarinologije.²¹ Od ugovorom predviđenih 120 miliona ulaganja, do sada su realizovana samo tri miliona i to ulaganja u medicinsku opremu.

Iz Atlas grupe su tražili izmjene ugovora zato što se ukazala potreba nakon preuzimanja kompleksa da se izmijeni važeća planska dokumentacija, kao i zato što još nijesu riješena imovinsko pravna pitanja.²² Međutim, iz lokalne uprave je saopšteno da nema spornih imovinskih pitanja, dok je doskorašnji načelnik Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Herceg Novog Milovan Baždar naveo da nikada nisu traženi urbanističko-tehnički uslovi za realizaciju bilo koje faze ulaganja u bolnički kompleks Meljine, što je uslov početka gradnje, kao i da je usvojen urbanistički projekat. Osim promjene kupoprodajnog ugovora za bolnicu u Meljinama o smanjenju prosječne zarade, Atlas grupa biznismena Duška Kneževića tražila je od Savjeta za privatizaciju da odobri da im se ulaganje računa od dobijanja nove građevinske dozvole.

IX: Imovina bolnice u Meljinama pod hipotekom

Većina objekata Opšte bolnice Meljine u vlasništvu konzorcijuma koji predvodi Atlas grupa, pod hipotekom su zbog dobijanja nekoliko kredita od 11,5 miliona eura. Kredite su većinski odobravale Kneževićeve "Atlas banka", kao i "Atlasmont banka" i "Invest banka Montenegro".²³

Na ime poreskog potraživanja "Meljine kompleks" doo dugovale su iznos od 497,8 hiljada eura, dok je na ime poreza Crnoj Gori dugovala iznos od 167,4 hiljada eura. Prema podacima katastra nepokretnosti na svojini kompanije "Meljine kompleks" doo Herceg Novi²⁴ između ostalih upisana je hipoteka u iznosu od 1,5 miliona eura u korist povjerioca "Atlasmont banke", a sve na osnovu ugovora o hipoteci od oktobra 2010. godine, dok je u korist iste "Invest banka Montenegro" po osnovu ugovora o hipoteci od decembra 2011. godine zabilježen iznos od 2,1 milion eura. U istom mjesecu 2011. godine po osnovu ugovora o hipoteci upisana je hipoteka u iznosu od 2,2 miliona eura kao i u iznosu od 660 hiljada eura u korist "Invest banka Montenegro". Hipoteka u iznosu od 500 hiljada eura upisana na ime povjerioca "Atlasmont banke" AD Podgorica po osnovu ugovora o hipoteci od aprila 2010. godine.

²¹ Knežević bi lakše uslove za Meljine, Vijesti, od dana 11. februara 2014. godine

²² Ugovor za Meljine neodrživ, Vijesti, od dana 06. decembra 2014. godine

²³ List nepokretnosti broj 3078 KO Topla, Opština Herceg Novi na dan 28. septembar 2015. godine; List nepokretnosti broj 3124 KO Topla, Opština Herceg Novi, na dan 28. septembar 2015. godine

²⁴ List nepokretnosti broj 3078 KO Topla, Opština Herceg Novi, na dan 28. septembar 2015. godine

Među većim iznosima hipoteka je i ona od 589,1 hiljada eura po osnovu više zaključenih ugovora o kreditu i refinansiranju tekućih zaduženja u februaru 2014. godine, a u korist "Atlas banke".²⁵ Iznos hipoteke od 600 hiljada upisan je na istu banku po osnovu ugovora o kratkoročnom revolving kreditu od aprila 2010. godine. Upisana je i hipoteka u iznosu od 710 hiljada eura po osnovu ugovora o kratkoročnom kreditu od septembra 2014. godine.

X: Savjet za privatizaciju ne raskida kupoprodajni ugovor

Skupština Opštine Herceg Novi uputila je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte početkom septembra 2015. godine Inicijativu za raskid Ugovora za bivšu Vojnu bolnicu "Meljine", i aktivaciju činidbene garancije.²⁶

Ministarstvo zdravlja je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte sredinom septembra 2015. godine u svom dopisu navelo da je kupac uložio svega 2,3 miliona eura, što je daleko ispod ugovorenih finansijskih ulaganja.²⁷ Međutim, u dopisu se ukazuje da je, i pored nesumnjivog izostanka ispunjenja ugovornih obaveza, bolnica pokazala izuzetnu važnost za dostupnost zdravstvene zaštite, te se zato protivi raskidu kupoprodajnog ugovora.

Istovremeno, Ministarstvo finansija je u svom dopisu Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte septembra 2015. godine navelo da i pored evidentnog kašnjenja u realizaciji investicionih obaveza, treba još jednom sagledati mogućnost ispunjenja ugovornih obaveza od strane kupca bolnice u Meljinama.²⁸

Dakle, i pored činjenice da u Vojno-medicinski kompleks nije uložena novac koji je investicionim planom predviđen, Vlada Crne Gore i dalje ne raskida kupoprodajni ugovor sa predmetnim konzorcijumom.

²⁵ List nepokretnosti broj 3124 KO Topla, Opština Herceg Novi, na dan 28. septembar 2015. godine

²⁶ Inicijativa za raskid Ugovora za bivšu Vojnu bolnicu "Meljine", broj 01-1-1554/15 od dana 01. septembra 2015. godine

²⁷ Dopis Ministarstva zdravlja, broj 011-235/2015 od dana 14. septembra 2015. godine

²⁸ Dopis Ministarstva finansija, broj 01-11246/1 od dana 15. septembra 2015. godine