

**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS**

Skočiđevojka

**studija slučaja
2012.**



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 "SKOČIĐEVOJKA"

I: UVOD

Ova studija se odnosi na prodaju nekadašnjeg vojnog kompleksa poznatog pod nazivom „Skoči đevojka“, koji se nalazi na obali mora, u Reževićima, u Budvi.

Studija će pokazati kako je oštećen javni interes u milionskim iznosima, jer je država parcelu prodala za sumu od 2,3 miliona eura da bi je kasniji vlasnici preprodali za iznos od 42 miliona. Takođe, za lokaciju je naknadno donijet planski dokument koji omogućava sadašnjem, egipatskom vlasniku da realizuje megalomanski projekat na samoj litici mora, od kojeg će profit mjeriti novim milionskim sumama.

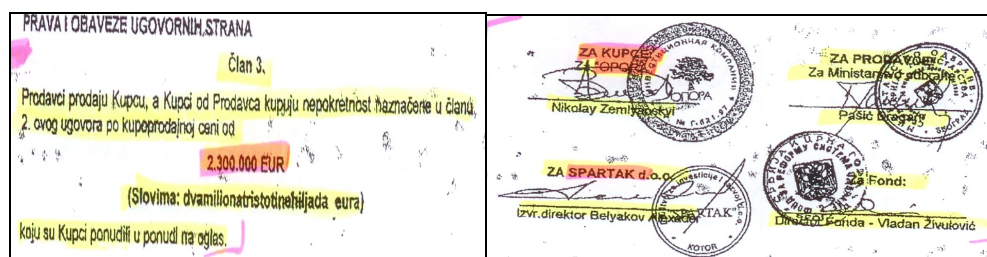
Realizacija projekta do danas nije počela, dok razmjere oštećenosti javnog interesa najbolje pokazuje tabela u nastavku, koja sadrži uporedne podatke o datumima prodaje ovog zemljišta i postignutim cijenama.

DATUM PRODAJE	UKUPNA CIJENA	KUPAC	CIJENA KVADRATA
6. maj 2005.	2.300.000	SPARTAK/RUSI	34 eura
31. avgust 2007.	14.242.030	CALDERO TRADING LIMITED	215 eura
6. septembar 2007.	41.732.460	MONTE MENA	630 eura

II: PRODAJA VOJNOG KOMPLEKSA RUSKIM KUPCIMA

Vojni kompleks „Skoči đevojka“ prodat je u maju 2005. godine za iznos od 2,3 miliona eura, u vrijeme kada je Crna Gora bila u državnoj zajednici sa Srbijom. Kompleks, koji obuhvata 66.242 kvadrata zemljišta i 5 objekata površine 919 kvadrata, prodalo je ondašnje Ministarstvo odbrane zajedno sa Fondom za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora, ali uz saglasnost Vlade Crne Gore i obavezu da se novac prenese Ministarstvu finansija u Podgorici.

Kupoprodajni ugovor je potpisan 6. maja 2005. godine sa ruskom investicionom kompanijom „Opora“, koju je zastupao direktor Nikolay Zemlyanskyi, i firmom „Spartak“ doo iz Kotora, čiji je zastupnik bio izvršni direktor Alexander Belyakov. Njihova ponuda je izabrana kao najpovoljnija na tenderu, koji je prethodno raspisao Fond za reformu sistema odbrane, uz odobrenje Vlade u Podgorici. Kada se podijeli ukupna cijena sa kvadraturom zemljišta, proizilazi da je ruski kupac kvadrat platio po cijeni od 34 eura.

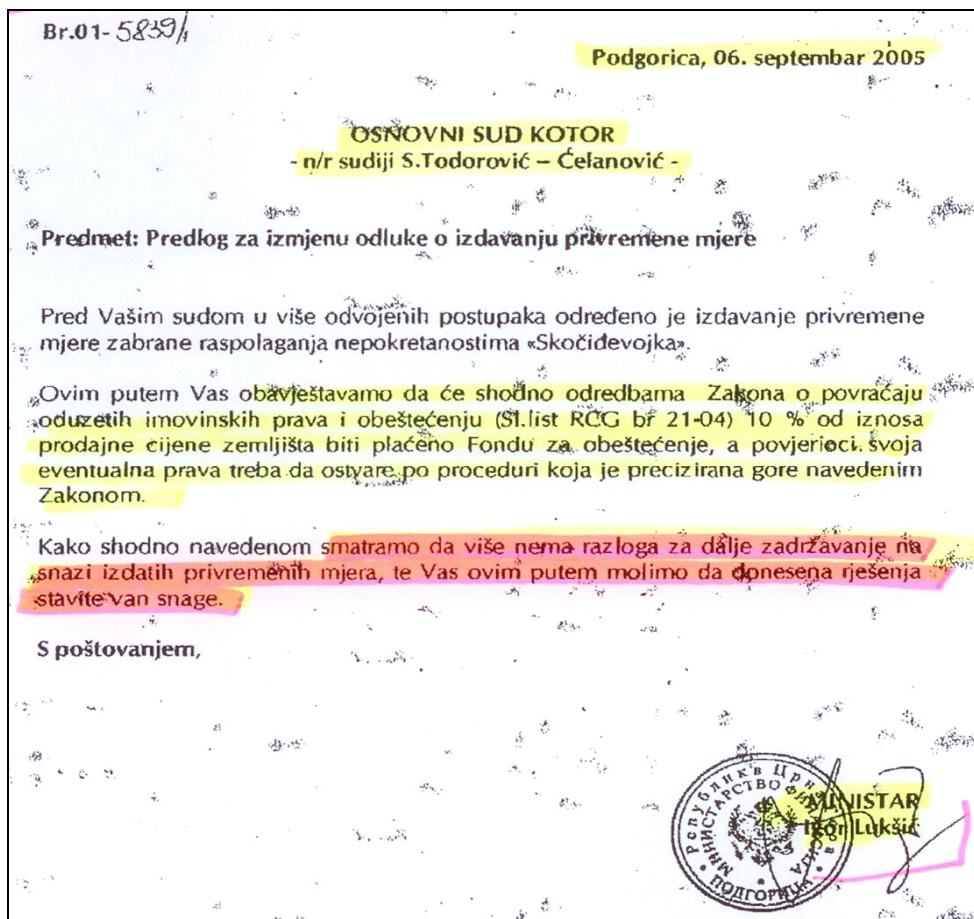


Kupoprodajna cijena i potpisnici ugovora o prodaji „Skoči đevojke“

U vrijeme kada je prodato zemljište postojao je spor restitucije, koji je pokrenulo nekoliko ranijih vlasnika. Zbog toga je Osnovni sud u Kotoru naložio da se u katastar nepokretnosti upiše privremena mjera zabrane raspolaganja ovim zemljištem, ali sve to zvaničnike nije spriječilo da realizuju posao.

Zanimljivo je da je tadašnji ministar finansija, a današnji crnogorski premijer Igor Lukšić u septembru 2005. godine uputio Osnovnom sudu u Kotoru predlog za izmjenu ove mjere. Naime, Lukšić je sudije zamolio da se privremena mjera stavi van snage, objašnjavajući da će 10 odsto od kupoprodajne cijene zemljišta biti plaćeno

Fondu za obeštećenje, od kojeg raniji vlasnici mogu naknadno da naplate svoja potraživanja. Ovaj postupak Lukšića je vrlo indikativan, jer je značio direktno miješanje u ingerencije sudske vlasti, koja bi trebalo da je nezavisna od izvršne.



Pismo Igora Lukšića Osnovnom sudu u Kotoru

III: FIRMA „SPARTAK“, FIRMA SA SEJŠELA I UPLATA NOVCA SA OFF SHORE DESTINACIJE

Firma „Spartak“ doo, sa sjedištem u Kotoru, osnovana je 27. aprila 2005. godine, odnosno desetak dana prije nego što je potpisan ugovor o kupoprodaji vojnog kompleksa „Skočiđevojka“. Kao osnivači firme pojavljuju se Nikolay Zemlyanskyi, sa osnivačkim udjelom od 90 odsto (koji je i potpisnik ugovora u ime kompanije „Opora“), i Alexander Belyakov, sa osnivačkim ulogom od 10 odsto.

Sam osnivački kapital „Spartaka“ iznosio je 10 hiljada eura, a firma je registrovana za razvoj projekata o nekretninama. Krajem te 2005. godine osnivači „Spartaka“ mijenjaju adresu firme i sjedište sele u Herceg Novi.

Član 5. IZNOS OSNOVNOG KAPITALA I VISINA ULOGA	
05.01.	Osnivači na ime osnivanja Društva unose početni kapital potreban za početak rada Društva u visini od 10.000 EUR-a i
•	ZEMLYANSKYI NIKOLAY uplaćuje i upisuje 90.00 % ukupnog kapitala u iznosu od 9.000,00 EUR
•	BELYAKOV ALEXANDER uplaćuje i upisuje 10% ukupnog kapitala u iznosu od 1000,00 EUR
	Cjelokupan iznos kapitala biće uplaćen u roku od godinu dana od dana registracije.

Iznos kapitala firme koja je kupila „Skočiđevojku“

Dvije godine kasnije, odnosno u junu 2007. godine, uz Zemlyanskog i Belyakova se u „Spartaku“ pojavljuje još jedan osnivač i to kompanija „Bleze corporation“, koja je registrovana na off shore destinaciji na Sejšelima. Prema podacima Centralnog registra Privrednog suda Crne Gore, ova kompanija registrovana je 16. marta 2005. godine u Viktoriji, na Sejšelima, sa ovlašćenim kapitalom od 5 hiljada američkih dolara, a njeni direktori su upravo Nikolay Zemlyanskiy, kao i još jedan Zemlyanskiy i to Sergey.

Dakle, ova firma je osnovana na off shore destinaciji dva mjeseca prije nego što je potpisan ugovor o kupoprodaji vojnog kompleksa „Skoči devojka“.

<p>ODLUKA POTPISNIKA UGOVORA O OSNIVANJU U PISMENOJ FORMI</p> <p>BLEZE CORPORATION Kompanija br: 019544</p> <p>Niže potpisani kao potpisnik Ugovora o osnivanju gore navedene kompanije izjavljuju sljedeće:</p> <p>1. Donosi se odluka da se sljedeća lica imenuju i ona se ovim imenuju za direktore kompanije:</p> <p>Nikolay Zemlyansky Sergey Zemlyansky</p> <p>2. Donosi se odluka da se direktori ovlaste i oni se ovim ovlašćuju da izdaju potvrde o posjedovanju akcija koje glase na donosioca ili koje glase na ime.</p>	<p>Kompanija broj 019544</p> <p>UGOVOR O OSNIVANJU</p> <p>1. Naziv kompanije je Bleze korporacija.</p> <p>2. Registrovano sjedište kompanije se nalazi na adresi 306 Victoria House, Victoria, Mahe, Seychelles.</p> <p>3. Registrovani zastupnik kompanije je Intershore Consult (Proprietary) Limited, adresa: 306 Victoria House, Victoria, Mahe, Seychelles.</p>
---	--

Direktori i osnivački akt „Bleze Corporation“

Ulaskom „Bleze corporation“ mijenjaju se udjeli u osnivačkom kapitalu „Spartaka“, iako on i dalje iznosi 10 hiljada eura. Naime, kompanija „Bleze corporation“ dobija 99 odsto udjela, Nikolay Zemlyanskiy sada ima 0,9 odsto, a Alexander Belyakov 0,1 odsto. U Ugovoru o prenosu udjela se precizira da je „Bleze corporation“ dužan da zajam kredit iz 2005. godine, u iznosu od 2.350.000 eura, pretvori u osnovni kapital društva, a ova suma se faktički poklapa sa cijenom prodaje „Skoči devojke“.

Clan 2.

Ugovarači ZEMLYANSKY NIKOLAY i BELYAKOV ALEKSANDER prenose „a BLAZE CORPORATION preuzima dio udjela koji oni posjeduju takod da će nakon prenosa udjela odnos u drustvu biti

- ZEMLYANSKYI NIKOLAY sa udjelom od 0,90%
- BELYAKOV ALEXANDER, sa udjhelom od 0,10%
- BLAZE CORPORATION sa udjelom od 99%

Clan 3.

Prenos predmetnog vrši se bez naknade

BLAZE CORPORATION je dužan da zajam kredit koji je 2005.godine u iznosu od 2.350.000 € pretvori u osnovni kapital društva.

Kupoprodajna cijena se pretvara u osnivački kapital društva

Odluka o povećanju osnovnog kapitala „Spartaka“ donijeta je 26. juna 2007. godine, pa je on uvećan na 2.360.000 eura. Istog dana je NLB Montenegro banka izdala potvrdu, u kojoj se navodi da je 26. maja 2005. godine na devizni račun „Spartaka“ stigao priliv novca od 2.350.000 eura od „Bleze corporation“ sa Sejšela, koji je utrošen radi kupovine zemljišta nekadašnjeg vojnog kompleksa „Skoči devojka“.

Dakle, jasno je da je ova uplata vezana za isplatu kupoprodajne cijene za vojni kompleks, ali je nejasno zašto je uplaćena sa off shore destinacije. Takođe, nije poznato da li su crnogorski organi provjeravali porijeklo ovog novca.

PREDMET: POTVRDA

Prema evidenciji NLB Montenegrobanke a.d. preduzece "Spartak" d.o.o. ima otvoren devizni račun broj 00-501-0005543.8

Izdaje se potvrda da je dana 26.05.2005. god. na devizni račun gore spomenutog preduzeća pristigao priliv iz inostranstva u iznosu od 2.350.000.00.€ od firme "Bleze Corporation LTD", iz Victoria-Republic of Seishel.

Novac kojim je plaćen vojni kompleks stigao sa off shore destinacije

IV: PRODAJA ZEMLJIŠTA KIPARSKOJ FIRMI BRAĆE BEĆIROVIĆ

Par mjeseci kasnije, odnosno u avgustu 2007. godine ruski vlasnici potpuno izlaze iz „Spartaka“, jer cjelokupan udio prodaju kiparskoj firmi „Caldero Trading Limited“. Naime, poslednjeg dana avgusta „Bleze corporation“ i „Caldero Trading Limited“ zaključuju ugovor o prenosu udjela u društvu „Spartak“ za cijenu od 14.242.030 eura, što znači da je kvadrat prodat po cijeni od 215 eura.

Član 3.

Prenos udjela iz člana 2. vrši se po cijeni od 14.242.030,00 Eura, koju će sticalac udjela isplatiti prenosiocu udjela u roku od 15 bankarskih dana od dana zaključenja ovog ugovora. Konstatuje se da je prilikom potpisivanja ovog ugovora prenosilac udjela predao punomoćniku sticaoca udjela instrukcije za plaćanje.

Vojni kompleks kupuje Caldero Trading Limited za preko 14 miliona eura

Prema bankarskim izvodima, ova suma od preko 14 miliona eura je isplaćena u dva navrata – 21. i 25. septembra 2007. godine i to u iznosima od 7.000.000 i 7.242.030 eura.

32A: Value Date, Currency and Amount Date : 21/09/07 Currency : EUR Amount : 7242030,00	32A: Value Date, Currency and Amount Date : 25/09/07 Currency : EUR Amount : 7000000,00
33B: Currency/Instructed Amount EUR7242030,00	33B: Currency/Instructed Amount EUR7000000,00
50K: Ordering Customer /CY56002003850000004114688948 CALDERO TRADING LTD BANK OF CYPRUS LTD IBU 0385 2 1 3 13 3699 LIMASSOL	50K: Ordering Customer /CY56002003850000004114688948 CALDERO TRADING LTD BANK OF CYPRUS LTD IBU 0385 2 1 3 13 3699 LIMASSOL
57A: Account with Institution - BIC KBRBLV2XXXX TRASTA KOMERCBANKA 9, MIESNIEKU IELA 1050 RIGA LATVIA	57A: Account with Institution - BIC KBRBLV2XXXX TRASTA KOMERCBANKA 9, MIESNIEKU IELA 1050 RIGA LATVIA
59: Beneficiary Customer /LV16KBRB1111212011001 BLEZE CORPORATION	59: Beneficiary Customer /LV16KBRB1111212011001 BLEZE CORPORATION
71A: Details of Charges OUR -}	71A: Details of Charges OUR -}

Bankarski izvodi o uplati novca od Caldero Trading Limited

Prema podacima registra sa Kipra, firma „Caldero Trading Limited“ je osnovana još 4. avgusta 1995. godine i iza nje stoje braća Dragan Bećirović (ubijen u aprilu 2011. godine) i Zoran Bećirović, koji su u Crnoj Gori najviše poznati po kontroverznoj privatizaciji hotela „Avala“ u Budvi.

V: NOVA PREPRODAJA ZEMLJIŠTA ZA ASTONOMSKU SUMU

Samo sedam dana nakon što su od ruskih vlasnika kupili parcelu, „Caldero Trading Limited“ je preprodao zemljište kompaniji „Montenegro Real Estate Investment Company Limited“, koja je registrovana na off shore destinaciji Britanskih Djevičanskih Ostrva.

Naime, novi ugovor o prenosu udjela u društvu „Spartak“ potpisan je 6. septembra i njime je „Caldero Trading Limited“ prenio 100 odsto vlasništva za cijenu od 41.732.460 eura, pri čemu se prva rata od 33.121.000 eura ima isplatiti do 18. septembra iste godine, a ostatak od 8.611.460 eura u roku od 90 dana od potpisivanja ugovora. Dakle, ovom transakcijom je kvadrat zemljišta na „Skoči đevojci“ dostigao iznos od 630 eura.

Član 3.	
Prenos udjela iz člana 2. vrši se po cijeni od 41.732.460,00 (četrdeset jedan milion sedamsto trideset dve hiljade četrsto šezdeset) Eura, koju će sticalac udjela isplatiti prenosiocu udjela na sledeći način:	
1.	33.121.000,00 (trideset tri miliona sto dvadeset jedna hiljada) Eura najkasnije do 18.09.2007. godine, s tim što valuta mora biti 18.09.2007. godine.
2.	8.611.460,00 (osam miliona šesto jedanaest hiljada četrsto šezdeset) Eura u roku od 90 (devedeset) dana od dana potpisivanja ovog ugovora.

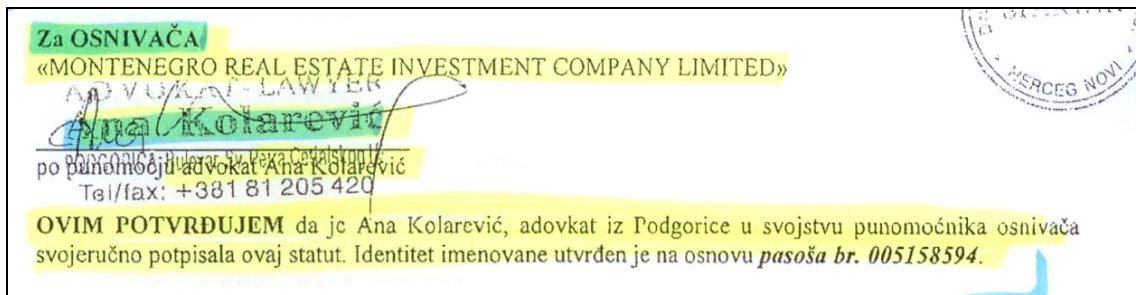
Monte Mena kupuje kompleks za astronomsku sumu

Kompanija „Montenegro Real Estate Investment Company Limited“ je osnovana na Britanskim Djevičanskim Ostrvima 31. avgusta 2007. godine, dakle u danu kada je „Caldero Trading Limited“ kupio zemljište od ruskih vlasnika. Izvršni direktor ove kompanije je Mohamed Borhan Rachid, koji posjeduje kanadski pasoš i ima mjesto boravka u Kairu, u Egiptu, dok se kao zastupnik kompanije u Crnoj Gori pojavila advokat Ana Kolarević, sestra bivšeg crnogorskog premijera Mila Đukanovića.

U Statutu ovog društva se navodi da je osnovano radi investiranja u Srbiju, Crnu Goru i na drugim mjestima i ovlašćeno je da emituje 601 akciju, od kojih je 1 obična akcija vrijedna 1 američki dolar i 600 povlašćenih akcija od 100.000 američkih dolara.

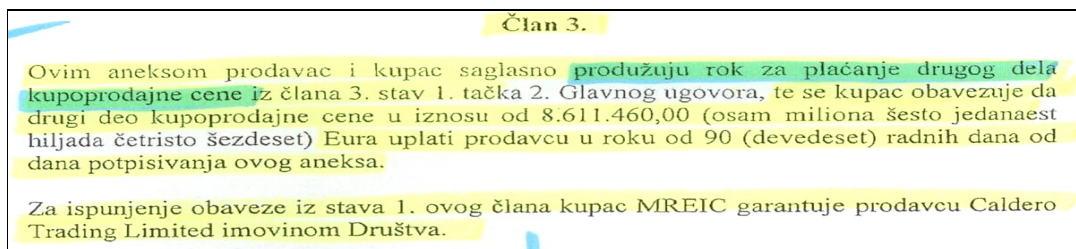
Prevod 3/4						
Naziv privrednog društva: Montenegro Real Estate Investment Company Limited						
Broj privrednog društva: 1428420						
REGISTAR DIREKTORA						
Datum postavljenja	Puno ime (i sva ranija imena ili pseudonimi)	Državljanstvo i br. Lične karte i PTT broj	Adresa stanovanja (ili sjedišta kancelarije)	Zanimanje ili drugo mjesto direktora?	Datum prestanka djelatnosti	Napomene
30. avgust 2007.	Mohamed Borhan Rachid	Kanade	23 El Gabalai Street, 4th Floor, Apartment 8 Yamalek Cairo Egzpt	poslovni čovjek (biznismen)		

Mohamed Borhan Rachid je direktor firme sa Britanskih Djevičanskih Ostrva



Zastupnik firme sa Djevičanskih Ostrva bila je Ana Kolarević

Na ugovor o prenosu udjela je 18. decembra 2007. godine zaključen aneks kojim se konstatuje da je „Montenegro Real Estate Investment Company Limited“ kao kupac isplatio samo prvi dio cijene, osim iznosa od 50.000 eura koje će isplatiti do 20. januara 2008. godine, dok se rok za isplatu drugog dijela cijene pomjera za novih 90 dana, računajući od dana potpisivanja aneksa.

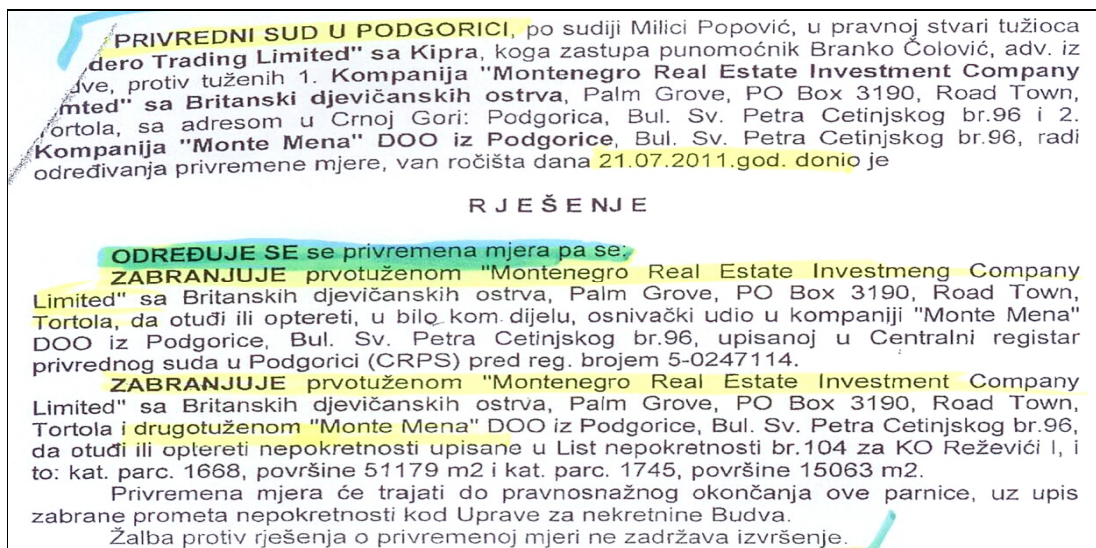


Aneks ugovora kojim se produžava rok za isplatu sume od osam miliona

Od prvog dana registracije se kao izvršni direktor kompanije pojavljuje Youssef Omar El Sarraj, koji posjeduje kanadski pasoš, a mjesto boravka mu je u Kairu, u Egiptu, dok u junu 2008. godine društvo mijenja naziv iz „Spartak“ u „Monte Mena“.

S obzirom da ranijem vlasniku „Caldero Trading Limited“ nije isplaćen drugi dio cijene u iznosu od 8.611.460 eura, ta firma je u martu 2011. godine protiv „Monte Mena“ pokrenula postupak pred Privrednim sudom tražeći da se na zemljištu ustanovi privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja, sve dok novi kupac ne ispuni svoju obavezu.

Privredni sud je 21. jula 2011. godine odredio privremenu mjeru zabrane otuđenja i opterećenja zemljišta, nakon čega je ona upisana u katastar nepokretnosti.



Rješenje Privrednog suda o zabrani raspolaganja

Takođe, na pomenutom zemljištu postoji zabilježba hipoteke u iznosu od pet miliona eura u korist Hypo Alpe Adria Bank iz Podgorice, od 31. januara 2008. godine, i kauciona hipoteka od 25.000.000 američkih dolara u korist budućeg hipotekarnog povjerioca Arab International Bank iz Kaira, u Egiptu, od 13. maja 2009. godine.

VI: IZRADA PLANSKOG DOKUMENTA I MEGALOMANSKI PROJEKAT MONTE MENE

Odluka o izradi Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ donijeta je u decembru 2007. godine, u vrijeme kada je parcela već bila u vlasništvu „Monte Mena“, da bi planski dokument bio usvojen u oktobru 2009. godine.

Iz izvještaja sa javne rasprave može se vidjeti da je „Monte Mena“ dostavila primjedbu u kojoj je zatražila da „Royal Montenegro Grand Resort“, što je naziv njenog projekta na „Skoči devojci“, dobije rezidencijalni karakter. U primjedbi je navedeno da ovaj projekat obuhvata hotel sa pet zvjezdica, motel, delux vile, kuće u nizu, stanove, trgovački centar, plažu, šetalište i atraktivnu marinu za 35 do 40 jahti.

Urbanistički projekat je uvažio megalomanske apetite investitora omogućavajući enormnu gradnju na ovoj lokaciji, pri čemu je favorizovana gradnja vila i apartmana za tržište, a ne hotelska privreda. Istovremeno, ovakvim planskim rješenjem vrijednost same lokacije je višestruko uvećana.




Kompjuterska animacija projekta Monte Mene

VII: KO JE MONTE MENA I NEKA DOMAĆA LICA U PANAMSKOM REGISTRU

Na sajtu na kojem je „Monte Mena“ predstavila svoj projekat „Royal Montenegro Grand Resort“ navodi se da ga realizuje u partnerstvu sa egipatskim „Joud Real Estate Fund“, koji upravlja sa „Osoul Fund Management“.

The Developer

Royal Montenegro Grand Resort is being developed with strong partnership between Joud Real Estate Funds and Monte-Mena. Joud Funds have an impressive track record with USD 450 million in capital commitments and highly lucrative investments in a number of projects that span the MENA region and Montenegro. Since 2006, the Joud Funds have invested in over 35 development and construction projects encompassing a land bank of over 14 million/m2. These projects are developed with a number of the region's top developers including Orascom Hotels and Development (OHD), Bayti of Morocco, Sukouk in Jordan, Rooya in Egypt and Monte-Mena in Montenegro. Joud Funds are managed by Osoul Fund Management, which has a vast experience in sourcing, structuring, negotiating and closing deals successfully by capitalizing on solid partnerships with internationally renowned financial, legal and auditing firms including: HSBC, KPMG and Ernst and Young. Osoul Group (OG) was established in 2005 and has grown into one of the most successful residential, leisure and commercial developers in the Middle East and North Africa region.



Sa sajta Royal Montenegro Grand Resort

Pretraga podataka u registru Paname pokazuje da postoji čak šest povezanih firmi koje u nazivu imaju Joud Fund. To su „Joud Fund S.A.“, „Joud Fund II S.A.“, „Joud Fund III S.A.“, „Joud Fund IV S.A.“, „Joud Fund V S.A.“ i „Joud Fund VI S.A.“ i u svih šest se kao direktori pojavljuju Mohamed Rachid i Samih Sawiris, egipatski milioner koji u Crnoj Gori realizuje jedan drugi projekat – izgradnju turističkog grada na Luštici, čija se vrijednost procjenjuje na preko milijardu eura.

U panamskom registru su takođe registrovane i dvije firme koje u nazivu imaju Osoul i to su „Osoul Fund Menagement Company S.A.“ i „Osoul Capital S.A.“, u kojima se Mohamed Rachid i Samih Sawiris takođe direktori. Njih dvojica su direktori u još jednoj firmi na Panami, koja u nazivu sadrži Monte Mena. To je „Monte Mena Investment Fund S.A.“ koja je osnovana 27. septembra 2007. godine (vrijeme kada je „Monte Mena“ preuzela vlasništvo nad „Skoči devojkom“) i u njoj se kao direktori pojavljuju još i Yousef Al Saraj i Majed Shqirat, ali i Veselin Vukotic i Vojin Vlahović. Za sada je još nejasno da li su Veselin Vukotić i Vojin Vlahović nekadašnji članovi crnogorskog Savjeta za privatizaciju ili je riječ o drugim licima.

Takođe, u panamskoj registru postoji ukupno 11 firmi u kojima se kao direktor pojavljuje Mohamed Rachid.