



**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora  
MANS**

# **SVETI STEFAN**

**studija slučaja**



*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 Sveti Stefan

## I UVOD

Ova studija pokazuje kako se na štetu javnog interesa i uz kršenje domaćih zakona udovoljava interesima stranih investitora, kroz primjer nelegalne gradnje i zakupa hotela „Sveti Stefan“ i „Kraljičina plaža“, koji su u vlasništvu HTP „Budvanska rivijera“, kao i hotela „Miločer“, koji je u vlasništvu HTP „Miločer“. Zakupac tih hotela je kompanija „Adriatic properties“, koja je u vlasništvu grčkog milionera Viktora Restisa, i studija pokazuje kako kompanija već petu godinu krši ugovore o zakupu, te kako je nelegalno rekonstruisala i gradila objekte na Svetom Stefanu.

Studija pokazuje i kako je Vlada tolerisala nelegalnu gradnju i ugovorna kršenja stranog investitora, zbog čega ni do danas najrepresentativniji hoteli na crnogorskom primorju ne rade u punom kapacitetu.

## II NELEGALNA GRADNJA

Grčka kompanija „Adriatic properties“ je već krajem 2009. godine izvodila građevinske radove na poluostrvu Sveti Stefan. Mediji su u novembru 2009. godine objavili da Grci „intenzivno rekonstruišu Sveti Stefan“<sup>1</sup>. Te informacije dodatno su potvrđene u januaru 2010. godine, kada su iz „Adriatic properties“ uvjerali da će 30-tak vila na Svetom Stefanu biti završeno do ljetnje sezone.<sup>2</sup>

Ova rekonstrukcija Svetog Stefana, od kraja 2009. do maja 2010. godine, bila je nelegalna. Naime, Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine tek je 4. maja 2010. godine izdalo Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“, kao vlasniku hotela, građevinsku dozvolu za rekonstrukciju. Iz ovoga proizilazi da su Grci više od pola godine nelegalno izvodili radove na poznatom poluostrvu.

DIOJ.1102-0653/10-07  
Podgorica, 04. 05. 2010.godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu Hotelske grupe » BUDVANSKA RIVIJERA » A.D. Budva, zastupane putem advokata Kolarević Ane iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju u postojećim gabaritima Hotelskog kompleksa » Sveti Stefan » na kat. parceli broj 1325 K.O.Sveti Stefan, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana » Kamenovo-Buljarica » Izmjene i dopune – Opština Budva, na osnovu člana 32 stav 3 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ( » Službeni list RCG » broj 55/00), člana 17 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ( „ Službeni list CG „, broj 59/09), a u vezi člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku, donosi

### R J E Š E N J E

**1.IZDAJE SE Hotelskoj grupi » BUDVANSKA RIVIJERA » A.D. Budva, građevinska dozvola za rekonstrukciju u postojećim gabaritima Hotelskog kompleksa » Sveti Stefan » na kat. parceli broj 1325 K.O.Sveti Stefan, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana » Kamenovo-Buljarica » Izmjene i dopune – Opština Budva.**

*Izvod iz građevinske dozvole za rekonstrukciju Svetog Stefana*

<sup>1</sup> Članak iz lista Dan od 23. novembra 2009. godine

<sup>2</sup> Članak iz lista Vijesti od 21. januara 2010. godine

Takođe, kompanija „Adriatic properties“ je početkom 2010. godine počela nedozvoljenu gradnju dva objekta u Miločerskom parku. U martu je objavljeno da se grade dva objekta, ukupne površine 1.600 kvadrata, koji treba da služe za hotelski servis. Iz kompanije je tada saopšteno da je gradnja objekata „započeta nakon što je utvrđeno da prethodnim planom, koji smo naslijedili, nije predviđen dovoljno veliki skladišni prostor i prostor za vešeraj koji bi mogao kvalitetno da opsluži hotelski kompleks na Svetom Stefanu“.<sup>3</sup>

Nadležna inspekcija za zaštitu prostora je 9. marta 2010. godine utvrdila da „Adriatic properties“ izvodi radove bez izdate građevinske dozvole i ukazala na zabranu izvođenja svih daljih radova. Vanrednom inpekcijском kontrolom 10. maja 2010. godine utvrđeno je da je „Adriatic properties“ nastavio s izgradnjom objekata, pa je inspektor istog dana donio rješenje o rušenju.

Broj: 1003-75/10

Podgorica: 10.05.2010.god.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine- Inspektor zaštite prostora, na osnovu člana 146 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 51/08) čl. 4, 9 i 39 Zakona o inspekcijском nadzoru („Sl.list CG“ br. 76/09) i čl. 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl. list RCG“ br. 60/03) donosi

## RJEŠENJE

**Naređuje se „Adriatic Properties“ DOO Budva, a preko odgovornog lica Theofanis Statisa, da poruši dva objekta u izgradnji, dimenzija u osnovi cca 36 x 18 m, spratnosti P, na kat. parcelama br. 1074,1087,1086,1068,1064i 1065 KO Sv. Stefan u Budvi.**

**Rok za izvršenje naloženih radnji je sedam ( 7 ) dana.**

*Izvod iz Rješenja o rušenju*

Umjesto da se primijeni zakon i poruše se nelegalno sagrađeni objekti, Skupština Opštine Budva 14. maja donosi Odluku o izmjenama Programa privremenog korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i izgrađenog zemljišta u opštoj upotrebi za 2010. godinu, kako bi na taj način uklopila objekte dajući im status privremenih, odnosno kioska ili tezgi. U tom periodu je predsjednik Skupštine opštine Krsto Ljubanović izjavio da „investitor nije smio da radi te, nazovi pomoćne objekte, a da nije dobio neophodne papire. Mi znamo da to nije privremeni objekat, već zgrada sa tri sprata...Ali, uradiću sve, makar bilo nezakonito i nelegalno da pomognem da se Sveti Stefan otvori ove sezone“.<sup>4</sup>

Takođe je potpredsjednik Opštine Lazar Rađenović u vrijeme usvajanja Odluke izjavio da ih je na takav potez „natjerao“ zahtjev investitora, kao i da „smo za ovakav stav imali konkretne zahtjeve od Vlade s obzirom da je ona potpisnica ugovora o zakupu“.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Članak iz lista Vijesti od 24. marta 2010. godine

<sup>4</sup> Članak iz lista Monitor od 28. maja 2010. godine

<sup>5</sup> Članak iz lista Vijesti od 15. maja 2010. godine

Na osnovu ove Odluke Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva je 1. juna 2010. godine donio Rješenje kojim je kompaniji „Adriatic properties“ odobrio privremenu lokaciju na neizgrađenom građevinskom zemljištu za dva nelegalno sagrađena objekta. Ovo Rješenje potpisali su tadašnji predsjednik i potpredsjednici Budve Rajko Kuljača, Lazar Rađenović i Milenko Medigović, kao i akutuelni sekretar Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Zlatko Dragović.

Broj: 1003-75-1/10  
Budva, 01.06.2010. godine

Sekretarijat za planiranje i uređenja prostora Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o. Budva iz Budve, na osnovu člana 117. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08), Odluke o usvajanju Programa privremenog korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i izgrađenog zemljišta u opštoj upotrebi za 2010. godinu, (»Službeni list Opštine Budva«, broj 09/09), Odluke o izmjeni i dopuni Programa privremenog korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i izgrađenog zemljišta u opštoj upotrebi za 2010. godinu („Sl. list CG“ - opštinski propisi, br. 19/10), člana 29 Odluke o načinu postavljanja i uklanjanja privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva („Sl. list Opštine Budva“, br. 05/09) i člana 196. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list RCG«, broj 60/03), d o n o s i

### R J E Š E N J E

1. Odobrava se privremena lokacija na neizgrađenom građevinskom zemljištu i izgrađenom zemljištu u opštoj upotrebi i to:

- KORISNIK: HTP „BUDVANSKA RIVIJERA“ - BUDVA  
- LOKACIJA: kat. parcele 1074, 1069 i 1067 KO Sveti Stefan

*Rješenje kojim se odobrava privremena lokacija za sporne objekte*

U Rješenju se Sekretarijat pozvao na član 117 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Međutim, ovaj član Zakona jasno definiše da su pomoćni objekti barake, garaže, ostave, odnosno montažni objekti poput kioska ili pokretnih tezgi, što jasno pokazuje da je u konkretnom slučaju prekršen zakon, budući da su sagrađeni čvrsti građevinski objekti.

Samo dan nakon ove odluke Sekretarijata, odnosno 2. juna Inspekcija zaštite prostora je odložila rješenje o izvršenju, da bi 17. juna obustavila čitav postupak, pozivajući se upravo na Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.

Broj: 1003-75-1/10  
Podgorica: 02.06.2010.god.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine-Inspektor zaštite prostora, rješavajući po zahtjevu punomoćnika firme „Adriatic properties“ doo iz Budve, za odlaganje izvršenja, na osnovu člana 41 stav 1, u vezi sa članom 2 stav 3 Zakona o inspekcijском nadzoru („Sl. list CG“ br. 76/09) i članom 274 stav 2 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl. list RCG“ br. 60/03) donosi

### ZAKLJUČAK o odlaganju izvršenja

Odlaze se izvršenje Rješenja o rušenju, br. 1003-75/10 od 10.05.2010.god.do donošenja odluke po žalbi.

Žalba ne odlaže izvršenje zaključka.

### *Zaključak o odlaganju izvršenja o rušenju objekata*

Kako bi produžila ovakav pravni status objekata i u 2011. godini, Skupština opštine Budva je 22. februara 2011. donijela Plan postavljanja privremenih objekata za 2011. godinu. Tada je na sjednici lokalnog parlamenta odbornica vladajuće Demokratske partije socijalista Tijana Kotarac izjavila da sa jedne strane djeluje čudno da objekti tolike površine, tvrde gradnje, uđu u plan privremenih objekata, sa druge strane znam da postoji direktna smjernica Ministarstva turizma i novog ministra da oni radi funkcionisanja Svetog stefana i njegovog, nadajmo se, brzog otvaranja bi morali da se predstave kao privremeni objekti u toku ove godine“.

### III PLANOV I ZA GRADNJU U MILOČERU

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 6. aprila 2011. godine izdalo „Adriatic properties“ Urbanističko-tehničke uslove za objekat u zaleđu Kraljičine, tj Male plaže. Ministarstvo je pri tome prejudiciralo rješenja, zanemarujući činjenicu da je Prostornim planom Opštine Budva (iz 2009. godine) u zaleđu Kraljičine plaže predviđen zeleni pojas i da ne postoji planski dokument koji reguliše status gradnje na ovom području.

**URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za objekat, koji se nalazi na katastarskim parcelama: cijele 1013, 1014, 1015, 1016, dio 1009 i dio 1931, KO – Sveti Stefan opština Budva

**Postojeće stanje**

Predmetne parcele u dijelu postojećih namjena uglavnom predstavljaju neizgrađen i neiskorišten prostor, kao i zelene površine.

**Planirano stanje**

• **Namjena**

U cilju kvalitetnije turističke ponude, na dijelu prostora u zaleđu Kraljičine tj. Male plaže uz urbano zelenilo, **planiran je sadržaj i objekat za sport i rekreaciju – SPA (wellness center), sa potrebnom kvalitetnom infrastrukturom.**

*Iz Urbanističko tehničkih uslova koje je izdalo Ministarstvo*

Opština Budva je Odluku o izradi Urbanističkog projekta „Hotelski kompleks Chedi Kraljičina plaža“ donijela u decembru 2007. godine. U Programskom zadatku predviđeno je da umjesto postojećeg hotela „Kraljičina plaža“ treba izgraditi novi reprezentativni hotelsko-turistički kompleks visokog standarda 5 zvjezdica. Istovremeno, navedeno je da u zoni Miločer-Sveti Stefan-Crvena glavica treba ograničiti dalju izgradnju, sa izuzetkom manjeg broja ekskluzivnih turističkih rezidencija (ukupnog kapaciteta oko 700 ležaja) i izvjesnog broja drugih sadržaja. Samo zaleđe Kraljičine plaže tretira se kao zelena površina.

ugostiteljski objekti za pice i hranu i prateći objekti za opstuzivanje područja.

U cilju kvalitetnije turističke ponude, na dijelu prostora u zaleđu Kraljičine tj. Male plaže uz urbano zelenilo, planirati sadržaje i objekte za sport i rekreaciju-SPA(Wellness center), sa potrebnom kvalitetnom infrastrukturom (elektro, hidrotehničke i TT instalacije i dr.) i uz posebno poštovanje postojećeg stanja terena, ambijentalnih uslova, očuvanje i oplemenjivanje vrijednih zelenih površina, kao i maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Planirati kolski prilaz iz pravca Hotela Miločer i Svetog Stefana, tako da bude lociran iza predstavlja nepianska ekspanzija stambene izgradnje u neposrednom zaleđu Sv. Stefana, koju treba zaustaviti. U zoni Miločer-Sv. Stefan-C. Glavica treba ograničiti dalju izgradnju, sa izuzetkom manjeg broja ekskluzivnih turističkih rezidencija(ukupnog kapaciteta oko 700 ležajeva), i izvjesnog broja rekreativnih, sportskih i kulturno-zabavnih sadržaja i ekskluzivnih ugostiteljskih objekata.

Prilikom planiranja poštovati pozitivne pravne propise o standardima za turističke

*Iz vodi iz Programske odluke za UP „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“*

MANS je na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama od Agencije za planiranje prostora iz Budve početkom marta 2011. godine zatražio da nam dostavi Urbanistički projekat „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“. Iz odgovora koji smo dobili proizilazi da je izrada plana u toku. Takođe, Ministarstvo održivog razvoja i turizma nam je saopštilo da nije dalo saglasnost na pomenuti Urbanistički projekat, jer još nije izrađen.

Agencija za planiranje prostora opštine Budva, kao organ nadležan za postupanje po navedenom zahtjevu, utvrdila je da:

- Odluka o donošenju Urbanističkog projekta „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“ nije donijeta;
- Kompletna dokumentacija, koja se, u smislu odredbi Zakona o slobodnom pristupu informacijama, smatra „informacijom“ vezano za UP „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“, javno je objavljena na sajtu opštine Budva [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com) kao i u “Sl. listu CG – opštinski propisi” br.02/08) i to: Odluka o izradi i Programski zadatak za izradu UP-a „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“.
- Izvještaj komisije za stručnu ocjenu Prostornog plana Opštine Budva iz 2007.god.

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS iz Podgorice obratila se ovom ministarstvu sa zahtjevom broj 11/31978 za dostavljanje kopije mišljenja i saglasnosti ministarstva na Urbanistički projekat Hotelski kompleks "Chedi Kraljičina plaža".

Postupajući po premetnom zahtjevu, utvrđeno je da se istom ne može udovoljiti, iz razloga što isti nije još uvijek urađen, pa se nije moglo dati mišljenje i saglasnost na projekat.

*Odgovori Agencije za planiranje prostora i Ministarstva održivog razvoja i turizma*

#### IV UGOVORI O ZAKUPU I KREDIT EBRD

Sa zakupcem »Adriatic properties« potpisana su dva ugovora o zakupu. Prvi ugovor se odnosi na zakup hotela »Sveti Stefan« i »Miločer«, a drugi na zakup hotela »Kraljičina plaža«, oba su potpisana krajem 2006. godine i stupila na snagu 15. januara 2007. godine.

Odbredbama ugovora datum završetka rekonstrukcije Svetog Stefana je 30. jun 2008. godine, dok je rok za rad u punom kapacitetu hotela »Kraljičina plaža« bio 31. decembar 2008. godine, ali ti rokovi ni do danas nijesu ispunjeni.

Naprotiv, kompanija „Adriatic properties“ je u septembru 2010. godine podnijela aplikaciju Evropskoj banci za rekonstrukciju i obnovu kojom je zatražila kredit od 37 miliona eura za Projekat „Hotelskog kompleksa Sveti Stefan“. U aplikaciji je navedeno da će projekat, čija je ukupna vrijednost 90 miliona, biti realizovan kroz dvije faze. Prva faza obuhvata obnovu hotela Miločer i ostrva hotela Sveti Stefan. Druga faza podrazumijeva rušenje postojećeg hotela Kraljičina plaža i izgradnju novog hotela sa 60 soba, ali i gradnju 60 apartmanskih vila i Kraljičin hotel SPA, koji će raditi pod brendom „Chedi“.

Na osnovu ovih pokazatelja može se zaključiti da će gradnja biti ogromnih razmjera i da će Miločerski park i njegovo zaleđe, koji su jedan od rijetkih očuvanih prirodnih rezervata na crnogorskoj obali, biti nepovratno uništeni.

- Faza 1 će obuhvatiti obnovu hotela Miločer (8 soba i apartmana) i ostrvo hotela Sveti Stefan (50 soba i apartmana), kao i neke infrastrukturne radove, administrativnu zgradu i dio objekata sa zabavnim sadržajem (restorani, teniski tereni i kafići), da bi se kreiralo novo odmaralište koje će raditi pod brendom „Aman Resorts“. Rekonstrukcija hotela Miločer je završena i hotel posluje od januara 2009. godine. Hotel ostrvo Sveti Stefan je trenutno u fazi renoviranja i planirano je da bude završen do kraja 2010. godine.
- Faza 2 će se sastojati od rušenja postojećeg Kraljičinog hotela i kasnije razvoj novog Kraljičinog hotela sa do 60 hotelskih soba, kao i 60 apartmanskih vila i Kraljičin hotel spa da radi pod brendom "Chedi". Očekuje se da se Druga faza završi u toku 2012.

*Izvod iz Aplikacije za kredit EBRD*

Evropska banka za obnovu i razvoj odobrila je u decembru 2010. kredit od 37 miliona eura grčkoj firmi. Kredit je prva investicija EBRD u turistički sektor Crne Gore.

The EBRD loan will be used to finance the re-development of the Sveti Stefan peninsula village and adjacent area along the Montenegrin Adriatic Sea coast, between the towns of Budva and Petrovac.

The project includes the renovation of the Sveti Stefan hotel and Milocer Villa, as well as the reconstruction of the existing Queen's Beach Hotel. In addition, Adriatic Properties D.O.O. will build associated infrastructure, including apartments, restaurants and spa facilities.

*Iz odluke EBRD kojom je „Adriatic properties“ odobren kredit*

Ministar održivog razvoja i turizma Predrag Sekulić potpisao je 16. februara 2011. sporazum o podršci projektu rekonstrukcije hotela Sveti Stefan i izgradnje hotela Kraljičina plaža između Vlade, Hotelske grupe „Budvanska Rivijera A.D“, Hotelske grupe „Miločer A.D“, Adriatic Properties D.O.O, Aidway Investments Limited, General Hotel Menagement Limited, Amanresorts Management B.V. i Evropske banke za obnovu i razvoj. Potpisivanjem ovog sporazuma Vlada Crne Gore je dala saglasnost za realizaciju kredita dobijenog od strane EBRD-a.

Nevjerovatno je da se Vlada još u ugovorima o zakupu bila obavezala da će se pojaviti kao garant za kredit zakupcu za izvođenje radova. Ovo tim prije što je ugovorima bilo predviđeno da zakup uloži najmanje 40 miliona eura u rekonstrukciju, pa se postavlja pitanje da li Vlada garantuje rekonstrukciju svojim sredstvima.

Prema Sporazumu o podršci projektu, u slučaju da „Adriatic properties“ kasni u izmirenju obaveza ka EBRD, dolazi do raskida ugovora i evropska banka traži zamjensku kompaniju, koja će preuzeti sva prava i obaveze, ali se pri tome Vlada obavezala da će u tom slučaju isplata godišnje zakupnine biti podređena redovnom servisiranju duga po ugovoru o kreditu.

#### **Odjeljak 2.04. Odredbe o subordinaciji**

- (a) Plaćanje Plaćanja zakupa odlaže se i podređuje godišnjem Planiranom redovnom servisiranju duga.

*Iz Sporazuma o podršci projektu koje se odnose na podređivanje zakupa dugu*

I pored toga što „Adriatic properties“ nije ispunio ugovorene obaveze i otvorio hotele u predviđenim rokovima, Vlada je u maju 2011. godine usvojila anekse na oba ugovora o zakupu, kojima je zamijenjen član 10. i omogućen prenos prava zakupca na treća lica. **Ovo znači da je prvo potpisan Sporazum o podršci projektu i da je bio direktno suprotan članu 10. oba ugovora o zakupu, jer je isključivo mogućnost da se prava prenesu na treća lica, a tek su u maju usvojeni aneksi, kojima je to omogućeno.**

Nadalje, aneksima su izmijenjeni rokovi za završetak rekonstrukcija, pa sada on za hotel »Kraljičina plaža« iznosi tri godine nakon usvajanja detaljnog urbanističkog plana za tu oblast«. Kada je u pitanju hotel »Sveti Stefan« rok je pomjeren za 15. jul 2011. godine, ali je zakupac »Adriatic properties« prekršio i taj aneks. Naime, 1. juna je ozvaničen dolazak prvih gostiju na Sveti Stefan, ali je najavljeno da će »ipak Sveti Stefan kompletno biti završen tek pred sezonu 2012. godine, do kada bi trebalo da bude završen blok 25 i riješeno pitanje oko crkve Aleksandra Nevskog«.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Članak iz lista Vijesti od 2. juna 2011. godine

1.3. U prvom odjeljku: DEFINICIJE I TUMAČENJE, član 1. stav 1.11. koji glasi “ Predviđeni datum završetka znači 31. decembar 2008. godine” se mijenja i glasi “ Predviđeni datum završetka znači 3 godine nakon usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za tu oblast”.

2.1. U prvom odjeljku: DEFINICIJE I TUMAČENJE, član 1, stav 1.15. “Predviđeni datum završetka znači 30. jun 2008. godine” se mijenja i glasi: “Predviđeni datum završetka znači 15. jun 2011. godine”.

#### *Iz aneksa ugovora o zakupu*

Ugovori o zakupu predviđaju da hoteli moraju biti otvoreni najmanje 11 kalendarskih mjeseci u godini, što zakupac do danas nije ispunio.

U pogledu plaćanja zakupa, „Adriatic properties“ je u septembru 2011. godine zatražio državne olakšice u plaćanju poreza na zakup „Svetog Stefana“ i „Miločera“, uz obrazloženje da „Sveti Stefan“ još nije stavljen u funkciju i da zbog toga trpe štetu.<sup>7</sup> Par dana kasnije, izvršni direktor HTP „Budvanska rivijera“ Vule Tomašević izjavio je da „Adriatic properties“ traži smanjenje zakupa i da duguje po tom osnovu više od pola miliona eura.<sup>8</sup> Prema ugovorima o zakupu, neredovno plaćanje zakupa jedna je od stavki za raskid ugovora.

## **28 PRAVO ZAKUPODAVCA DA RASKINE UGOVOR**

Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu koji stupa na snagu odmah nakon obavještenja Zakupcu u pismenoj formi ukoliko;

28.1 bilo koja od Renti ostane neplaćena 15 dana nakon uručivanja pismene obavijesti od strane Zakupodavca Zakupcu u kojoj se kaže da je prispjelo plaćanje potrebne zakupnine; ili

28.2 Zakupac krši bilo koju ugovornu odredbu ili uslov iz ovog Ugovora o zakupu koji se treba izvršiti ili ispoštovati od strane Zakupca i takvo kršenje ne ispravi u roku od 30 dana nakon dostavljanja pismenog obavještenja od strane Zakupodavca u kojem se navodi kršenje na koje se Zakupodavac žali i traži da se isto ispravi; ili

#### *Dio klauzula o raskidu ugovora*

Do danas nije poznato koliko je »Adriatic properties« tačno uložio novca u rekonstrukciju hotelskih kapaciteta, za koje je dobio zakup na 30 godina.

<sup>7</sup> Članak iz lista Vijesti od 17. septembra 2011. godine

<sup>8</sup> Članak iz lista Vijesti od 5. oktobra 2011. godine