



CRNA GORA
SAVJET ZA PRIVATIZACIJU
Radni tim I za kontrolu privatizacije

Broj: 01- 550
Podgorica, 22. novembar 2010. godine

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU
Prof.dr Vujica Lazović, predsjednik Savjeta

Poštovani predsjedniče Lazoviću,

U prilogu Vam dostavljamo **Izveštaj o realizaciji obaveza iz 12 ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera**, a koji je pripremila Radna grupa imenovana Odlukom Savjeta za privatizaciju.

S poštovanjem,

KOORDINATOR TIMA
Mr Goran Jovetić ,s.r.

Prilog: Izveštaj

**Izvještaj o realizaciji obaveza iz 12
ugovora o privatizaciji privrednih
društava koja su privatizovana putem
javnog tendera**

RADNA GRUPA I

novembar, 2010.

Izveštaj o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera

I Uvod

Imajući u vidu da se postprivatizacioni proces u jednom broju društava u smislu ispunjenja ugovorom predviđenih obaveza i ukupnih ekonomskih učinaka ne odvija u skladu sa zaključenim ugovorima o kupoprodaji akcija, što u uslovima globalne ekonomske krize objektivno produkuje neke dodatne i nepoželjne posljedice, Savjet za privatizaciju je na sjednici od 7. decembra 2009. godine, donio Zaključak o izradi Studije izvještaja čija je svrha da se svestrano, po svim relevantnim elementima zaključenih ugovora analiziraju i potpunije sagledaju ukupni efekti implementacije ugovora o privatizaciji u preduzećima koja su privatizovana primjenom načina prodaje putem javnog tendera.

Takodje, Savjet je na sjednici od 6. jula 2010. godine razmatrao Izvještaj o pregovorima sa Konzorcijumom Ekonomski fakultet iz Podgorice (nosilac Konzorcijuma), Ekonomski fakultet iz Beograda, Metalurško-tehnološki fakultet iz Podgorice i Advokatska kancelarija Nikole Martinovića iz Podgorice u cilju zaključenja ugovora o izradi »Izvještaja o realizaciji obaveza iz ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera«, koji je dostavio pregovarački tim formiran zaključkom Savjeta za privatizaciju.

S tim u vezi, Savjet je donio Odluku o usvajanju Izvještaja o pregovorima sa ovim konzorcijumom. Istovremeno, Savjet je zaključio da analizu privatizacije privrednih društava, putem javnog tendera, **koja neće biti obuhvaćena analizom Konzorcijuma**, u skladu s inoviranom ponudom, pripremi i Savjetu dostavi na usvajanje radna grupa formirana posebnim rješenjem predsjednika Savjeta za privatizaciju.

S obzirom na brojnost privrednih društava, kao i kratak rok za njihovu kontrolu odlučeno je da za preostala privredna društva izvještaj pripreme dvije radne grupe imenovane rješenjem predsjednika Savjeta, u skladu sa prilogom o definisanim privrednim društvima, u roku od 90 dana.

U sastavu Radnog tima I su bili:

1. mr Goran Jovetić, savjetnik potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku i finansijski sistem, predsjednik;
2. Nemanja Nikolić, pomoćnik direktora Investiciono - razvojnog fonda Crne Gore, član;
3. Marina Milačić, pomoćnik direktora Fonda PIO, član;
4. Milica Raičević, sekretar Ministarstva ekonomije, član;
5. Željka Radak-Kukavičić, sekretar Ministarstva turizma, član;
6. Milodarka Novosel, samostalni savjetnik u Ministarstvu finansija, član;
7. Tatjana Markoč, samostalni savjetnik u Ministarstvu ekonomije, član;
8. Gordana Sekulić, saradnik u Kabinetu potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku i finansijski sistem, sekretar.

Nakon pripremljenih rješenja radni timovi su bili u obavezi da izvještaj dostave Savjetu za privatizaciju na usvajanje u predviđenom roku.

II Rezultati aktivnosti Radnog tima I

Savjet je imenovao Radni tim I, koji je imao obavezu da analizira 12 privrednih društava iz oblasti industrije i turizma i to:

- ❖ "Valjaonica hladno valjanih traka" - HK "Željezara Nikšić;
- ❖ HTP "Mimoza" Tivat;
- ❖ Hotel „Rivijera“;
- ❖ Hotel „Montenegro“ Bečići;
- ❖ HTP „Boka“ Hotel „Rivijera“;
- ❖ AD „Livnica“ Nikšić;
- ❖ AD "Centrojadran" – Bar;
- ❖ Pljevaljska banka AD Pljevlja;
- ❖ Jadran AD Perast;
- ❖ HTP“Boka“ AD Herceg Novi ;
- ❖ AD “Radvent” Nikšić ;
- ❖ MMK "Standard" AD Nikšić.

S tim u vezi, dostavljeni izvještaj je rezultat sprovedenih aktivnosti, koje su uključivale detaljnu analizu svih relevantnih dokumenata, kao i posjete i komunikacije sa analiziranim privrednim subjektima, i predstavlja zbirni i pojedinačni pokazatelj svih analiziranih i zaključenih ugovora, kao i stepen njihovog izvršenja.

Analizom podataka koji se odnose na realizaciju izvršenja obaveza iz privatizacionog ugovora može se konstatovati da su obaveze investiranja, kao i primjena socijalnog programa realizovani u nekim privrednim društvima i više od 100% ugovorenog, što pokazuje i određene pozitivne elemente izvršene privatizacije.

U okviru analize privrednih društava iz sektora turizma utvrđeno je da je nakon privatizacije crnogorska turistička ponuda bogatija sa novim i rekonstruisanim hotelima sa standardima 5 i 4 zvjezdice. U najvećem broju, ovi kapaciteti u svoju ponudu uključili su i nove kongresne, wellnes i SPA sadržaje, čime ti objekti postaju konkurentni na sve zahtjevnijem međunarodnom tržištu.

Takođe, privatizacija hotelske privrede obezbijedila je i učešće strateških partnera u turističkoj privredi Crne Gore koji će, u okviru javno privatnog partnerstva učestvovati zajedno sa javnim sektorom u kreiranju ukupne turističke ponude.

U svim slučajevima, potpunom realizacijom dostavljenog socijalnog programa ostvareno je da svi zaposleni radnici budu preuzeti od strane investitora, otvorena su nova radna mjesta, povećani lični dohoci i stvoreni uslovi za bolji ukupni položaj zaposlenih u sektoru turizma.

Međutim, pored navedenog, jedan broj investitora, i pored obezbijeđenih finansijskih sredstava, i potpuno pripremljene tehničke dokumentacije za realizaciju ugovorom preuzetih obaveza, zbog niza objektivnih okolnosti, još uvijek nije realizovao svoju investiciju. Takođe, u određenim slučajevima, pojedini investitori su premašili iznos planiranih investicija, ali nijesu doveli objekat na nivo koji je ugovorom definisan iz razloga što planski dokumenti nijesu prepoznali sadržaje koji ti objekti u skladu sa ponudom moraju obezbijediti.

U svim slučajevima, kao najznačajniji problem javlja se limitiranost prostorno-planske dokumentacije, odnosno nemogućnost proširenja ili dogradnje pojedinih kapaciteta za kongresne, wellnes i SPA sadržaje, koji u današnje vrijeme predstavljaju minimum za razvoj kvalitetne turističke ponude i osnov za diverzifikaciju turističkog proizvoda i produžetak turističke sezone.

Takodje, ambicije pojedinih investitora nijesu uskladjene sa aspekta gabarita kao ni urbanističko-arhitektonskih rješenja sa prostorno planskom dokumentacijom, što predstavlja dodatni problem u realizaciji planiranih investicija.

Analiza koja se odnosila na socijalne programe pokazala je da je u najvećem broju socijalni program poštovan. U nekim društvima broj zaposlenih se povećava, dok je u

nekima došlo do smanjenje broja, ali ne zbog otkaza, već zbog odlaska zaposlenih u penziju ili dobrovoljnog raskida radnih odnosa uz isplatu otpremnina. Poštovao se i dio koji se odnosi na visinu ličnih primanja, kao i dio dogovorenih posebnih nadoknada zaposlenima (obrazovanje, prevoz, rezgres, zimnica..). Raspon u prosječnim zaradama između analiziranih društava je od 224.00 do 600.00 eur mjesečno.

Ugovorena kupoprodajna cijena u svim analiziranim društvima uplaćena je u cjelosti.

Takodje radna grupa cijeni da je potrebno konstatovati da su pojedini ugovori koji su bili predmet analize, završeni, tako da je bilo otežano doći do svih podataka i insistirati na njihovom dostavljanju. Medjutim i uprkos toj činjenici radna grupa je kompletirala podatke za skoro sva privredna društva. Od analiziranih ugovora svi su završeni, osim ugovora za HTP "Boka" Herceg Novi(očekuje se zaključenje aneksa) i Hotel "Jadran" Perast (produžen aneksom Ugovora).

Najveći problem radna grupa je naišla kod **privrednog društva "Radvent" AD Nikšić**. S tim u vezi, radna grupa nije bila u mogućnosti da izvrši analizu zbog nedostavljanja podataka od strane društva, a nije posjedovala druge mehanizme na osnovu kojih bi mogla doći do podataka. Osnovni elementi iz Ugovora za privredno društvo "Radvent" AD Nikšić, su sljedeći:

- Kupoprodajna cijena za 48,6134 % kapitala izraženog kroz 143.740 akcija iznosi 1 eur;
- Investiciona ulaganja iznose 1.500.000 eur za period od tri godine;
- Kupac je u obavezi da zadrži u radni odnos sve zaposlene i da za period od tri godine nema otpuštanja.

Generalno posmatrano kod analiziranih privrednih društava, kupci su ispunili najveći broj obaveza definisanih ugovorima, a neispunjenje pojedinih obaveza može se opravdati objektivnim razlozima, što je pojedinačno objašnjeno u detaljnim izvještajima u prilogu. Takodje, za neka privredna društva je neophodno zaključiti aneks Ugovora, dok je za neka neophodna dodatna kontrola već potpisanih aneksa.

**Prilog I Tabelarni prikaz
realizacije ugovora**

Valjaonica hladno valjanih traka" - HK "Željezara Nikšić	investicije	proizvodnja	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	3.800.000 eur	95.000 t	85-250	270 eur
realizovane	6.258.342,40 eur	101.787 t	141-152	244-357eur

AD „ Livnica“ Nikšić	investicije	proizvodnja	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	610.000,00 eur	6.295 t	110	500eur
realizovane	911.122,06 eur	3.565 t	110	/

AD "Centrojadran" - Bar	investicije	proizvodnja	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	1.124.000,00 eur	/	63	322eur
realizovane	1.320.728,00 eur	/	71	394eur

Pljevljanska banka AD Pljevlja	investicije	proizvodnja	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	4.107.362.00 eur	/	43	
realizovane	Ispunjene sve obaveze predviđene ugovorom	/	82	Uvećane

MMK "Standard" AD Nikšić- 48,8168% akcijskog kapitala	investicije	proizvodnja	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	3.500.000,00 eur	/	173	396,00 eur
realizovane	3.512.555,83 eur	/	36	501,21eur

Hotel „Rivijera“	cijena	investicije	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	800.000 eur	1.921.980 eur	12	500 eur
realizovane	800.000 eur	5.900.414eur	25	Uvećane

Hotel „ Montenegro“ Bečići	cijena	investicije	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	1.200.000 eur	1.730.000eur	64	400 eur
realizovane	1.200.000 eur	6.200.000eur	41	Uvećane

HTP „Boka“ Hotel „Rivijera“	cijena	investicije	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	1.200.000 eur	2.000.000eur	29	500 eur
realizovane	1.200.000 eur	1.889.429eur	/	/

HTP "Mimoza" Tivat	cijena	investicije	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	400.000 eur	2.900.000eur	50	333eur
realizovane	400.000 eur	2.500.000eur	58	417eur

Jadran AD Perast	cijena	investicije	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	5.090.000 eur	10.000.000eur	9	584 eur
realizovane	5.090.000 eur	300.000eur	/	Uvećane

HTP“Boka“ AD Herceg Novi -59,4516 % akcijskog kapitala	cijena	investicije	Broj zaposlenih	Zarade
ugovorene	22.202.000 eur	64.000.000eur	222	/
realizovane	22.202.000 eur	5.000.000eur	222	/

Prilog II Pojedinačna analiza privrednih društava:

1. "Valjaonica hladno valjanih traka" - HK "Željezara Nikšić;
2. HTP "Mimoza" Tivat;
3. Hotel „Rivijera“;
4. Hotel „ Montenegro“ Bečići;
5. HTP „Boka“ Hotel „Rivjera“;
6. AD „ Livnica“ Nikšić;
7. AD "Centrojadran" – Bar;
8. Pljevaljska banka AD Pljevlja;
9. Jadran AD Perast;
10. HTP “Boka“ AD Herceg Novi ;
11. AD “Radvent” Nikšić ;
12. MMK "Standard" AD Nikšić.

1. "VALJAONICA HLADNO VALJANIH TRAKA" AD NIKŠIĆ

I Opšti podaci o pravnom licu

- ❖ *Naziv kompanije:* " Valjaonica hladno valjanih traka " AD Nikšić;
- ❖ *Adresa:* Vuka Karadžića bb, Nikšić;
- ❖ *Registarski broj:*
- ❖ *Datum registracije:*
- ❖ *Osnovna djelatnost:* proizvodnja i prerada hladno valjanih i toplo valjanih traka.

Metod privatizacije

Prodaja akcija putem javnog tendera, koji je objavila Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja 26. jula 2002. godine.

Kupac

- ❖ „Technosteel holding SA, Fribourg - Švajcarska;

Prodavci – ukupan kapital 85,37%

Struktura kapitala koji je ponuđen putem javnog tendera:

- ❖ HK Željezara Nikšić AD Nikšić 85,37%;

Ugovor o privatizaciji

- ❖ Broj: 17- 03-199-3;
- ❖ Datum: 18.10.2002.godine.

Zastupnici Prodavca:

- ❖ Pejović mr Miodrag, predsjednik Odbora direktora HK Željezare Nikšić AD Nikšić;

Zastupnici Kupca:

- ❖ David Segal, direktor Technosteel holding SA.

Obaveza iz Ugovora

➤ **Ulaganja**

Tačkom 5. predmetnog Ugovora precizirano je:

„Kupac se obavezuje da uloži 5.150.000 USD, za period od pet godina od dana stupanja na snagu Ugovora, kako slijedi:

- u periodu od tri mjeseca iznos od 1.350.000 USD, za pokretanje proizvodnje na način da mjesečno ulaže:
 - 1 mjesec- 700.000 USD (500.000 u sirovinama, a 200.000 u novcu);
 - 2 mjesec – 350.000 USD (250.000 u sirovinama a 100.000 u novcu);
 - 3 mjesec- 300.000 USD (200.000 u sirovinama a 100.000 u novcu).
- u periodu od 1 godine od dana zaključenja uloži iznos od 1.000.000 USD za popravku, rekonstrukciju i modernizaciju opreme kao i sertifikaciju proizvoda i sprovođenje propisanih mjera zaštite životne sredine.
- U periodu 2004-2007. uloži iznos od 2.800.000USD za modernizaciju, poboljšanje kvaliteta proizvoda i sertifikaciju proizvoda i sprovođenje propisanih mjera zaštite životne sredine (po pravilu 700.000 USD godišnje) .

➤ **Proizvodnja i plasman**

Tačkom 6. podtačka 6.1. predmetnog Ugovora precizirano je:

„Kupac je dužan da u Valjaonicu , u periodu od 2003-2007. godine, obezbijedi obim proizvodnje i to:

- za 2003. godinu 5.000 t;
- za 2004. godinu 15.000 t;
- za 2005. godinu 20.000 t;
- za 2006. godinu 25.000 t;
- za 2007. godinu 30.000 t.

Dozvoljeno odstupanje od navedenog obima proizvodnje može biti manje do 10% godišnje.

➤ **Zapošljavanje**

Tačkom 7. predmetnog Ugovora precizirano je

- ❖ Podtačka 7.1. Prodavac i Kupac su se sporazumjeli da se broj zaposlenih u Valjaonici neće smanjivati odnosno da u radnom odnosu sa Valjaonicom ostane 85 lica i to na neodređeno vrijeme.
- ❖ Podtačka 7.2..Kupac se odriče prava da utiče da prestane radni odnos nekom od lica iz prethodnog stava. Do prestanka radnog odnosa zaposlenim može doći samo u sljedećim slučajevima: voljom zaposlenog, sporazumom između zaposlenog i nadležnog organa Valjaonice, izricanjem kazne prestanka radnog odnosa, zbog teže povrede radne dužnosti, kao i u zakonom propisanim slučajevima prestanka radnog odnosa po sili zakona.

- ❖ Podtačka 7.3. Kupac je obavezan da obezbijedi sredstva za isplatu:
 - Plata svim zaposlenim, i da prosječna plata po zaposlenom iznosi najmanje 270 eur mjesečno u neto iznosu, izuzimajući platu izvršnog direktora i menadžerskog tima.
 - Novčanih naknada zaposlenim za prevoz, regres za godišnji odmor i zimnicu u iznosu koji ne može biti manji od iznosa iz Granskog kolektivnog ugovora.
 - Dopunskog obroka zaposlenih za svaki radni dan a u skladu sa ugovorom između Valjaonice i MMK Standard a.d.
 - Naknada za kolektivno osiguranje zaposlenih u skladu sa ugovorom sa osiguravačem.
 - Doprinosa na plate i novčane naknade zaposlenim u visini utvrđenoj zakonom i podzakonskim aktima.
 - Sredstva za isplatu plata, novčanih naknada i doprinosa i drugih dažbina kupac će obezbijediti svakog mjeseca, najkasnije do kraja mjeseca za obaveze iz prethodnog mjeseca.
- ❖ Podtačka 7.4. Kupac je dužan da vrši povećanje plata, novčanih naknada i doprinosa u slučaju i u skladu sa izmjenama opšteg kolektivnog ugovora kao i u skladu sa drugim propisima.
Plate zaposlenih će se povećavati u slučaju povećanja produktivnosti rada po zaposlenom, poboljšanje kvaliteta proizvoda, sniženja troškova poslovanja, u skladu sa Pojedinačnim kolektivnim ugovorom.
- ❖ Podtačka 7.5. Kupac je dužan da u periodu 2004-2007. godine poveća broj zaposlenih sa sadašnjih 85 zaposlenih na 250 zaposlenih, odnosno u 2004. godini na 180, u 2005. godina na 210, a u 2006. i 2007, godina na 250 zaposlenih uz mogućnost odstupanja do 15 % godišnje. Prilikom zapošljavanja prednost u zapošljavanju pod istim uslovima imaće zaposleni kod prodavca i akcionarskih društava u njegovom sastavu.
- ❖ Podtačka 7.6. Kupac je dužan počev od 2003. godine, da do 01. maja svake kalendarske godine obezbijedi ne manje od 70.000 eur za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, a ovaj iznos će se raspoređivati u skladu sa opštim aktom o rješavanju stambenih potreba.
- ❖ Podtačka 7.7. Prava, obaveze i odgovornosti zaposlenih uređivaće se u skladu sa važećim propisima.

➤ **Obaveze Kupca**

Tačkom 9 predmetnog Ugovora precizirano je:

- ❖ Podtačkom 9.2. Kupac je dužan:

- Da u roku do 45 dana, od stupanja na snagu ovog Ugovora, usaglasi Statut i druga opšta akta Valjaonice sa ovim Ugovorom.
- Da obezbijedi da se u Valjaonici primjenjuju propisane mjere zaštite na radu, zaštite životne sredine i protivpožarne zaštite.
- Da osigurava imovinu Valjaonice od požara, loma mašina i drugih uobičajenih rizika na njenu punu vrijednost.
- Da Prodavcu dostavlja polugodišnje izvještaje o ulaganjima u Valjaonicu, ostvarenoj proizvodnji i prodaji proizvoda i broju zaposlenih i realizaciji programa razvoja Valjaonice u odnosu na biznis plan.
- Da obezbijedi da zaposleni u Valjaonici postupaju po opštim aktima prodavca.

Podtačka 10.3. kupac je dužan da u periodu od 01. 03. 2003. godine do 15.12.2007.godine mjesečno do 25. u mjesecu isporučuje skladištu Valjaonice u Nikšiću sljedeće količine toplovaljane trake:

- U 2003. godini po 425 tona mjesečno;
- U 2004. godini po 1.250 tona mjesečno $\pm 10\%$;
- U 2005. godini po 1.666 tona mjesečno $\pm 10\%$;
- U 2006. godini po 2.083 tona mjesečno $\pm 10\%$;
- U 2007. godini po 2.500 tona mjesečno $\pm 10\%$.

➤ **Ograničenja**

Tačkom 12. predmetnog Ugovora precizirano je:

- ❖ Podtačka 12.1. Za vrijeme dok kupac ne uloži sredstva u iznosu od 5.150.000 USD, imovina Valjaonice ili njen dio ne može biti opterećena bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, obavezama, garancijama, ograničenjima i drugim mjerama i bilo kakvim poslovima i u bilo čiju korist ili bilo čije pravo.
- ❖ Podtačka 12.2. Kupac ne može prodavati akcije prije nego izvrši sva ulaganja u Valjaonicu u skladu sa ovim ugovorom.

II Ispunjenje obaveza iz Ugovora

Uvidom u dokumentaciju HK Željezare Nikšić – izvještaje Komisije za kontrolu sprovođenja ugovora o prodaji akcija u Valjaonici HVT AD- Nikšić za period 2003.-2007. godine, proizilazi sljedeće:

➤ **Ulaganja**

Ukupno ugovorena ulaganja Kupca su 5.150.000USD (polazeći od odnosa dolara i eura u srazmjeri 1:1, s obzirom da je takav odnos postojao u vrijeme zaključenja Ugovora i da je Kupac realizovana ulaganja iskazivao u eurima).

Od ugovorenih ulaganja za nabavku sirovina i obezbjeđenje sredstava za pokretanje proizvodnog procesa u iznosu od 1.350.000 eur Kupac je u propisanom roku, realizovao iznos od 1.136.000 eur, dok je za ostala ulaganja izvršena realizacija u ukupnom iznosu 6.258.342, 40 eur.

Godina	Planirano eur	Ostvareno eur
2003.	1.000.000	1.857.055,88
2004.	700.000	163.388,00
2005.	700.000	1.221.005,68
2006.	700.000	2.223.474,92
2007.	700.000	793.418,00
Ukupno	3.800.000	6.258.342,40

Ukupna ulaganja Kupca za ugovoreni period iznose 7.394.342, 40 eur, što je 2.244.342, 40 eur ili 43, 58% više od ugovorene obaveze.

➤ **Proizvodnja i plasman**

Planirana i ostvarena proizvodnja Valjaonice je kako slijedi:

Godina	Planirano t	Ostvareno t
2003.	5.000	15.790
2004.	15.000	23.169
2005.	20.000	17.883
2006.	25.000	22.833
2007.	30.000	22.112
Ukupno	95.000	101.787

Ostvareni obim proizvodnje veći je od plana za 2003, 2004. i 2006. godinu, uvažavajući dozvoljeno odstupanje, dok je ostvarenje proizvodnje ispod plana za 2005. i 2006. godinu. Ukupno ugovorena proizvodnja za period od 2003-2007. godina je 95.000 t a ostvarena je 101,787t.

➤ **Zapošljavanje**

Kupac je bio u obavezi da ne smanjuje broj zaposlenih, koji je u trenutku zaključenja ugovora iznosio 85. U periodu 2004-2007. Kupac je bio obavezan da godišnje povećava broj zaposlenih do nivoa od ukupno 250 zaposlenih uz mogućnost odstupanja do 15% godišnje.

U tabeli koja slijedi dat je pregled planiranih i stvarno zaposlenih.

Godina	Planirani broj zaposlenih	Stvarno stanje
2003.	85	141
2004.	180	140
2005.	210	138
2006.	250	157
2007.	250	152

Iz tabele proizilazi da je Kupac u ugovorenom periodu povećavao broj zaposlenih ali ne do ugovorenog nivoa.

Prosječno mjesečno neto isplaćena plata po zaposlenom bila je:

- 2003. godina 244 eur;
- 2004. godina 237 eur;
- 2005. godina 304 eur;
- 2006. godina 330 eur;
- 2007. godina 357 eur.

Iz prethodno navedenog proizilazi da je Kupac ispoštovao obavezu isplate neto plate u prosječno mjesečnom iznosu od najmanje 270 eur po radniku za 2005, 2006. i 2007. godinu.

Porezi i doprinosi na zarade, kao i naknade zarada za zimnicu, regres i jubilarne nagrade redovno su isplaćivani. Ispoštovao je obavezu kolektivnog osiguranja zaposlenih i osiguranja imovine.

Obavezu izdvajanja sredstava za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u visini od 70.000 eur godišnje, kupac nije ispoštovao u 2003, 2004. i 2005. godinu dok je u 2006. obezbijedio sredstva za navedene namjene u iznosu od 75.600 eur a u 2007. godini iznos od 70.488 eur, koja su raspoređena u skladu sa Pravilnikom o rješavanju stambenih pitanja zaposlenih.

❖ **Ugovor je potpisan 18.10.2002.godine – vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**

2. HTP „MIMOZA“ AD TIVAT

I Opšti podaci o pravnom licu:

- ❖ *Naziv* :HTP “Mimoza”a.d.Tivat
- ❖ *Registarski broj*: Fi. 1228/97
- ❖ *Adresa*:Obala bb,Tivat

Metod privatizacije:

Medjunarodni javni tender

Kupac:

- ❖ „IRVA“ a.d. Beograd

Prodavci:

- ❖ Biro za zapošljavanje Crne Gore
- ❖ Fond za penzijsko i invalidsko osiguranje

Predmet privatizacije: 39,37% ili 1.207.680 akcija Preduzeća, uz dokapitalizaciju

Ugovor o prodaji, kupovini i upisu dionica

Datum potpisivanja ugovora: 17.10.2002 godine

Obaveze iz Ugovora

Cijena 400.000 eur za kupovinu manjinskog paketa akcija (39,37% ili 1.207.680 akcija), iznos za dokapitalizaciju do 51% vlasništva (728.310 akcija), 2.100.000 eur Investicioni program nakon čijeg ispunjenja Kupac stiče pravo na upis novih dionica u skladu sa odlukom skupštine preduzeća br. 346 od 14.05.2001. godine (iznos za nove dionice odnosiće se na iznos od 2.500.000 eur u roku od 90 dana od dana potpisivanja).

➤ Investiranje u privredno društvo

Kupac se obavezao da će dokapitalizirana sredstva (2.100.000 eur) investirati prema Biznis planu.

➤ **Obaveze prema zaposlenima**

Kupac se obavezao da će održati postojeći nivo zaposlenosti, s tim što će 20 sada zaposlenih radnika, čije kvalifikacije neće odgovarati zahtjevima posla u objektima poslije dokapitalizacije (kojima će se obezbijediti dokup radnog staža ili isplata 24 lična dohotka), odmah zamijeniti mladjim kadrovima odgovarajuće kvalifikacije. Od 2002. godine, 38 radnika je penzionisano, a za 12 radnika su isplaćene otpremnine. Trenutno je stalno zaposlenih 58 radnika. Ni u jednom trenutku broj radnika nije bio manji od broja radnika prilikom preuzimanja.

➤ **Zabrana prodaje imovine**

Kupac se obavezao da neće prodati ili na drugi način otudjiti sljedeće hotelske komplekse: hotel »Pine«; hotel »Mimoza«; hotel »Kamelija«; hotel »Župa« i park »Bungalovi« u vremenskom periodu od 36 mjeseci od datuma izvršenja Ugovora.

II Izvršenje obaveza iz Ugovora

➤ **Investicioni program:**

Obaveze kupca: 2.900.000 eur

- Iznos od 400.000 eur - u roku od 15 dana uplaćen za postojeće akcije;
- Iznos od 2.500.000 eur - u roku od 13 mjeseci od datuma potpisivanja Ugovora.

Zbog prekoračenja rokova preciziranih Ugovorom o prodaji, kupovini i upisu akcija preduzeća HTP »Mimoza« a.d. Tivat, Savjet za privatizaciju zadužio je Ministarstvo turizma da pripremi aneks ovog ugovora. Aneksom su precizno definisane finansijske obaveze kupca u dijelu investiranja i dinamika njihove realizacije:

- 1.025.000 **eur**, najkasnije do 31.12.2004. godine ;
- 1.025.000 **eur**, najkasnije do 30.04.2005. godine.

Kupac, odnosno preduzeće je informisalo Ministarstvo turizma da je, do 21.12.2004. godine, uplaćeno 750.000 **eur**, te da će najkasnije do 15.02.2005. godine biti uplaćen iznos od 200.000 **eur**, za koji je pružen dokaz o datom nalogu banci. Kupac

je preostali iznos duga od 75.000 eur izmirio kroz finansiranje nabavke neophodne opreme (ukupno je uplaćeno 175.000 eur za nabavku nove opreme).

Na ovaj način je prvi dio obaveze po zaključenom Aneksu izmiren. Projektna dokumentacija za adaptaciju hotela »Pine«, »Mimoza« i bungalove hotela »Kamelija« dostavljena je djelimično.

Shodno izvještaju Radnog tima , realizovano je sljedeće:

- 400.000 uplaćeno fondovima;
- 400.000 eur za konsolidaciju firme;
- 2.100.000 eur su investicije.

god.	Ugovorene obaveze	Realizovano
2003	2.900.000	240.000
2004		451.000
2005		419.000
2006		657.000

Prema Izvještaju Radnog tima ostalo je da se realizuje 720.000 eur koji se nalaze u depozitu kod CKB banke.

Investiciona ulaganja na osnovu priloženog izvještaja su 441.100 eur. Na objektima HTP »Mimoza« (Pine, bungalovi »Park« i kompleks »Župa), osim na objektu »Kamelija« su izvršeni građevinsko-zanatski radovi u istim gabaritima i svi navedeni objekti su u funkciji.

29.09.2003. godine je donijet Program restrukturiranja HTP „MIMOZE“ AD Tivat. Po ovom Programu **svi hoteli (Hotel „Pine“, Hotel „Mimoza“, Hotel „Park“, Hotel „Kamelija“) su trebali da budu dovedeni na nivo od 3 zvjezdice.**

Hotel »Mimoza«, kategorisan je 18.11.2003. godine, rekategorisan dva puta, i to 20.05.2008. i 22.06.2010. godine od strane Komisije Ministarstva turizma sa kategorijom 3**.

Hotel »Pine«, kategorisan je 18.11.2003. godine, rekategorisan 20.05.2008. godine i od strane Komisije Ministarstva turizma sa kategorijom 3**.

Hotel »Kamelija«, kategorisan je 16.07.2004. godine, rekategorisan 31.05.2010. godine i od strane Komisije Ministarstva turizma sa kategorijom 2**.

Hotel »Park« nije u funkciji.

Od strane HTP »Mimoza«, dopisom od 03.11.2010. godine, obaviješteni smo da je na osnovu ugovora o prodaji, kupovini i upisu dionica Preduzeća HTP "Mimoza" AD Tivat br. 01-5528 od 17.10.2002.g. sklopljenog sa Preduzećem "IRVA" AD Beograd, ista ispunila svoje obaveze u cjelosti zaključno sa 24.02.2006.godine i to dinamikom kako slijedi:

25.12.2002.g.	50.000,00
17.01.2003.g.	50.000,00
30.01.2003.g.	100.000,00
20.02.2003.g.	50.000,00
16.04.2003.g.	40.000,00
23.04.2003.g.	23.000,00
13.05.2003.g.	20.000,00
14.05.2003.g.	17.000,00
03.09.2004.g.	40.000,00
22.12.2004.g.	660.000,00
31.12.2004.g.	150.000,00
08.02.2004.g.	20.000,00
09.02.2004.g.	7.000,00
10.02.2004.g.	8.000,00
05.03.2005.g.	48.890,00
04.07.2005.g.	700.000,00
19.12.2005.g.	250.000,00
20.12.2005.g.	200.000,00
28.12.2005.g.	50.000,00
24.02.2006.g.	16.110,00
UKUPNO:	2.500.000,00

- ❖ Na osnovu dostavljenog Izvještaja može se konstatovati da je uplatom posljednje tranše 24.02.2006. godine, ispunjena ugovorena finansijska obaveza. Detaljniji izvještaj o strukturi ulaganja, od strane AD »Mimoza« Tivat, nije dostavljen .
- ❖ Ugovor je potpisan 17.10.2002. godine - vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.

3. HOTEL „RIVIJERA“ PETROVAC

I Osnovne informacije o hotelu:

- ❖ Hotel Rivijera je, lociran na parceli od 6,336 kvadratnih metara na plaži u Petrovcu, približno 18 kilometara od Budve. Hotel Rivijera je sagrađen 1962. godine, sadrži 88 soba sa 162 ležaja u trospratnoj zgradi i vilama, kao i restorane sa 720 sjedišta.
- ❖ Poslovao je u sastavu društva HTP „Budvanska rivijera”AD Budva.
- ❖ Prije privatizacije, hotel je imao 12 stalno zaposlenih radnika.

Predmet privatizacije:

- ❖ Hotel je privatizovan kao dio imovine društva HTP „Budvanska rivijera“ ,hotel u površini od 1.481m² u osnovi sa pripadajućom lokacijom (zemljišne parcele na kojima je locirana imovina) u površini od 14.642 m², inventarom i opremom.

Metod privatizacije:

Medjunarodni javni tender koji je objavljen 17.10.2002 godine u domaćoj i medjunarodnoj štampi kao i na Internetu a koji je u skladu sa Zakonom o privatizaciji privrede i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera sprovela Agencija za prestrukturiranje privrede I strana ulaganja. U predviđenom roku, dostavljene su 2 ponude (Pemi Bau GMBH Berlin i Yugounion Podgorica) .Nakon ocjene ponuda, kompanija Pemi Bau Gmbh Berlin je izabrana kao najbolja i sa njom je nakon obavljenih pregovora zaključen kupoprodajni ugovor.

Prodavac:

- ❖ HTP „Budvanska rivijera“ad Budva

Kupac:

- ❖ Kompanija Pemi Bau Gmbh Berlin koja je ugovorom koji je zaključen 28.07.2003 godine izmedju HTP Budvanska rivijera, Ministarstva turizma i kompanija Pemi Bau Gmbh Berlin i Euromix Tours d.o.o. Budva, svoja prava iz ugovora o kupovini hotela Rivijera, prenijela na kompaniju Euromix Tours d.o.o. Budva

Datum potpisivanja Ugovora:

❖ 11.06.2003. godine

➤ Bitni elementi Ugovora:

Cijena 800.000 eur, Biznis plan i Investicioni program, koji čini sastavni dio Ugovora, a koji je Kupac obavezan realizovati za period od 3 godine i Socijalni program.

➤ Investiranje u Hotel prema Ugovoru , Programu investicija i Biznis planu

Kupac se obavezao da će poštovati, izvršiti i ispuniti obaveze predviđene u ponudi i programu renoviranja i investicija. Planirano je da se kompletan objekat (postojeći) renovira i prilagodi potrebama i standardima savremenih uslova u pružanju turističkih usluga. Hotel bi trebalo da po renoviranju ispuni standarde ugostiteljskog objekta sa tri zvjezdice, shodno uslovima za kategorizaciju postojećih turističkih objekata. Investicioni program predviđa i dogradnju (potkrovnna etaža ,stepeništa, parking, pristupi za vozila i pješake, itd...). Ukupna aproksimativna vrijednost radova iznosi 1.921.980 eur, a vremenski rok za realizaciju 3 godine.

➤ Obaveze prema zaposlenima

Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene radnike Hotela, a koji su identifikovani po imenima (prilog 8 Ugovora), zasnovati sa njima stalan radni odnos pod uslovima koji nijesu gori od njihovog trenutnog zaposlenja i obavezao se da neće nikoga od stalno zaposlenih otpustiti u periodu od 3 godine. Kupac se, takodje, obavezao da će obezbijediti obrazovanje i obuku stalno zaposlenih u hotelskim poslovima kojima treba da se bavi hotel i da ce po završetku programa renoviranja i investicija zaposliti jos 33 nezaposlena radnika iz Crne Gore i isplaćivati zaposlenima prosječnu mjesečnu bruto zaradu od 500 eur.

➤ Zabrana prodaje imovine

Kao bitne obaveze Kupca je i zabrana prodaje imovine, davanje iste u zakup ili na drugi način prenos imovine za vrijeme trajanja Ugovora, osim prodaje Vladi na osnovu njenih prava preče kupovine.

II Izvršenje obaveza iz Ugovora

➤ Investicioni program:

Radovi na rekonstrukciji hotela su završeni, a ugovorene investicije su premašene. Ukupno investirana sredstava iznose 5.900.414 eur.

➤ Socijalni program

U skladu sa kupoprodajnim ugovorom, kupac je preuzeo stalno zaposlene radnike i niko od pomenutih radnika nije otpušten u periodu od 3 godine, što navodi na zaključak da je kupac u cjelosti ispunio svoje obaveze.

Tokom perioda renoviranja, sa ciljem postavljanja standarda, za zaposlene je obezbijedena stručna obuka u saradnji sa Internacionalnom školom ugostiteljstva *Algonquen*, gdje je kao stručni savjetnik bio angažovan renomirani profesor Branko Miljević. U istom cilju obezbijedena je i obuka na jednom od najsavremenijih hotelskih programskih sistema „Fidelio”.

Danas, hotel Rivijera ima 25 zaposlenih što odgovara uslovima poslovnog okruženja koji su uveliko otežani činjenicom, da turistička sezona traje 4 mjeseca, te da su troškovi rada i održavanja hotela svakodnevno veći.

Hotel Rivijera Petrovac, kategorisan je 28.09.2004. godine, rekategoriisan 12.05.2010. godine od strane Komisije Ministarstva turizma sa kategorijom 4**.**

- ❖ Ugovor je potpisan 11.06.2003. godine - vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**

4. HOTEL MONTENEGRO BEČIĆI

I Osnovne informacije o hotelu

- ❖ Hotel Montenegro je lociran na obali mora, na parceli od 14,969 kvadratnih metara u Bečićima. Hotel je sagrađen 1970. godine, sadrži 154 sobe i 10 apartmana sa ukupno 348 ležajeva u petospratnoj zgradi, restorane sa ukupno 910 sjedišta, konferencijsku salu, fitnes i rekreacioni-zdravstveni centar i 3 otvorena bazena.
- ❖ Poslovaio je u sastavu društva HTP "Budvanska rivijera"AD Budva.
- ❖ Prije privatizacije, hotel je imao 102 stalno zaposlena radnika.

Predmet privatizacije:

- ❖ Hotel je privatizovan kao dio imovine društva HTP „Budvanska rivijera“, hotel u površini od 3.846 m² u osnovi sa pripadajućom lokacijom (zemljišne parcele na kojima je locirana imovina) u površini od 20,446 m², inventarom i opremom.
- ❖ U predviđenom roku, dostavljena je samo jedna ponuda i to od kompanije Hotel apartmans Brunswweek, Budva. Nakon prihvatanja ponude od strane Savjeta za privatizaciju i obavljenih pregovora zaključen je kupoprodajni ugovor.

Metod privatizacije:

- ❖ Medjunarodni javni tender koji je objavljen 17.10.2002. godine u domaćoj i medjunarodnoj štampi, kao i na Internetu, a koji je u skladu sa Zakonom o privatizaciji privrede i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera, sprovela je Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja.

Prodavac:

- ❖ HTP „Budvanska rivijera“

Kupac:

- ❖ Društvo za turističko-agencijske usluge »Hotel apartmans Brunsweek« d.o.o Budva
- ❖ Kompanija »Hotel apartmans Brunsweek« d.o.o Budva je postigla dogovor sa kompanijom »Montenegro Stars Hotels Group« o otkupu vlasničkih udjela i preuzimanju obaveza Brunsweek-a iz predmetnog ugovora (nad Brunsweek-om je u Privrednom sudu postojala privremena mjera raspolaganja i statusnih promjena, stoga Brunsweek kao kupac nije mogao izmiriti obaveze iz ugovora koje se odnose na plaćanje kupoprodajne cijene).

Ugovor o kupovini ,prodaji i investiranju

Datum potpisivanja ugovora:

- ❖ 8.07.2003. godine

Bitni elementi Ugovora:

Cijena 1.200.000 eur, Biznis plan i Investicioni program koji čini sastavni dio Ugovora, a koji je Kupac obavezan realizovati za period od 3 godine i Socijalni program.

➤ Investiranje u Hotel prema Ugovoru , Programu investicija i Biznis planu

Kupac se obavezao da će poštovati, izvršiti i ispuniti obaveze predviđene u ponudi i programu renoviranja i investicija, uključujući, ali ne i ograničeno, na investiranje u Hotel i renoviranje ili rekonstruisanje hotela i njegove povezane infrastrukture kako je predviđeno planom renoviranja i investicija kako bi Hotel dostigao međunarodno priznate standarde utvrdjene ovim Ugovorom. Investicioni plan predviđa rekonstrukciju postojećih objekata i investicije u nove objekte. Ukupna vrijednost radova iznosi 1.730.000 eur, a vremenski rok za realizaciju je 3 godine.

➤ Obaveze prema zaposlenima

Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene radnike Hotela koji su identifikovani po imenima (prilog 8 Ugovora), zasnovati sa njima stalan radni odnos pod uslovima koji nijesu gori od njihovog trenutnog zaposlenja i obavezao se da neće nikoga od stalno zaposlenih otpustiti u periodu od 3 godine. Kupac se, takodje,

obavezao da će obezbijediti obrazovanje i obuku stalno zaposlenih u hotelskim poslovima kojima treba da se bavi hotel i da će po završetku programa renoviranja i investicija zaposliti još 20 nezaposlenih iz Crne Gore. Zaposlenima će se isplaćivati mjesečna plata, koja će se sastojati od:

- fiksnog dijela, koji neće biti manji od prosječne mjesečne plate ili iznosa prosječne plate za zaposlene u vrijednosti od 400 eura bruto, što bude povoljnije za zaposlene ;
- stimulativnog dijela koji će zavisiti od poslovnih rezultata i pojedinačnih napora zaposlenih.

Takodje Kupac je obavezan da zaposlenima obezbijedi dodatno obrazovanje.

➤ **Zabrana prodaje imovine:**

Kao bitne obaveze kupca su i zabrana prodaje imovine, davanje iste u zakup ili na drugi način prenos imovine za vrijeme trajanja Ugovora, osim prodaje Vladi na osnovu njenih prava preče kupovine.

II Izvršenje obaveza iz ugovora

➤ **Investicioni program**

Shodno Ugovoru o investiranju ,Kupac je preuzeo obavezu ulaganja u iznosu od 1.730.000 . eur Prema izvještaju Radnog tima investirano je **6.200.000** eur.

➤ **Socijalni program**

U skladu sa analizom po osnovu Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju za hotel „Montenegro“, u dijelu koji se odnosi na Socijalni program, može se konstatovati sljedeće:

Od ukupno preuzetih 64 radnika iz Budvanske rivijere, niko u periodu od 3 godine, a ni do današnjeg dana nije dobio otkaz. Od 64 preuzeta radnika, danas je u radnom odnosu 41 radnik, 9 radnika nije u radnom odnosu zbog odlaska u penziju ili smrti, dok je za 14 radnika zaključen sporazumni raskid radnog odnosa uz isplatu otpremnine.

Za sve preuzete, kao i novozaposlene radnike organizovana su stručna usavršavanja, uz podršku domaćih i inostranih instruktora, kao i slanjem u inostranstvo.

U periodu od kupovine hotela do završetka investicionih aktivnosti koje su u značajnoj mjeri premašene, odnosno do kraja maja 2004. godine, zaposleno je novih 38 radnika, što predstavlja 90% više od Ugovorom preuzetih obaveza. Prosječna bruto primanja zaposlenih iznosila su od 169,43 eur u 2003. godini, 412,54 eur u 2004. godini, 514,97 eur u 2005. godini, 538,66 eur u 2006 i 590,58 eur u 2009. godini.

Hotel »Montenegro«, kategorisan je 02.06.2004. godine i rekategorisan 02.07.2009. godine od strane Komisije Ministarstva turizma sa kategorijom 4**.**

Sve preuzete obaveze po osnovu Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju za hotel »Montenegro« Bečići su realizovane.

- ❖ **Ugovor je potpisan 8.07.2003. godine – vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**

5. HOTEL RIVIJERA NJIVICE

I Osnovne informacije o hotelu

- ❖ Hotel Rivijera je lociran na pošumljenoj parceli veličine 38,947 kvadratnih metara, sa pogledom na Bokokotorski zaliv od poluostvra Kobila, 2 kilometra sjevero-zapadno od Herceg Novog. Rivijera je izgrađena 1967.godine i renovirana 1989.godine. Raspoloža sa 248 soba sa ukupno 510 ležajeva u dvije trospratne i dvije četvorospratne zgrade. Hotel ima restorane sa 580 mjesta i teniske terene, kao i sopstvenu hotelsku plažu.
- ❖ Poslovaio je u sastavu društva HTP "Boka"AD Herceg Novi.
- ❖ Prije privatizacije, hotel je imao 29 stalno zaposlena radnika.

Predmet privatizacije

- ❖ Hotel je privatizovan kao dio imovine društva HTP „Boka“ AD Herceg Novi.

Metod privatizacije

- ❖ Medjunarodni javni tender koji je objavljen 15.09.2003. godine, a koji je u skladu sa Zakonom o privatizaciji privrede i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera sproveda Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja.
- ❖ U predvidjenom roku, dostavljene su 2 ponude (Kutcher KEG Austrija i JT Investment Limited). Nakon ocjene ponuda, kompanija JT Investment Limited je izabrana kao najbolja i sa njom je nakon obavljenih pregovora zaključen kupoprodajni ugovor.

Prodavac:

- ❖ HTP „Boka“ AD Herceg Novi

Kupac:

- ❖ JT Investment Limited

Datum potpisivanja ugovora:

- ❖ 04.03.2004. godine

Bitni elementi Ugovora:

- ❖ Cijena 1.200.000 eur, Biznis plan i Investicioni program koji čini sastavni dio Ugovora a koji je Kupac obavezan realizovati za period od 4 godine i Socijalni program.

- **Investiranje u Hotel prema Ugovoru , Programu investicija i Biznis planu**

Kupac se obavezao da će poštovati, izvršiti i ispuniti obaveze predviđene u ponudi i programu renoviranja i investicija. Ukupna vrijednost radova iznosi 2.000.000 eur, a vremenski rok za realizaciju 3 godine.

- **Obaveze prema zaposlenima**

Kupac se obavezao da će preuzeti stalno zaposlene radnike Hotela koji su identifikovani po imenima (prilog 8 Ugovora), zasnovati sa njima stalan radni odnos pod uslovima koji nijesu gori od njihovog trenutnog zaposlenja i obavezao se da neće nikoga od stalno zaposlenih otpustiti u periodu od 3 godine. Kupac se, takodje, obavezao da će obezbijediti obrazovanje i obuku stalno zaposlenih u hotelskim poslovima kojima treba da se bavi hotel i da će po završetku programa renoviranja i investicija zaposliti još 33 nezaposlena radnika iz Crne Gore i isplaćivati zaposlenima prosječnu mjesečnu bruto zaradu od 500 eur.

- **Zabrana prodaje imovine**

Kao bitne obaveze kupca su i zabrana prodaje imovine, davanje iste u zakup ili prenos imovine na drugi način za vrijeme trajanja Ugovora, osim prodaje Vladi na osnovu njenih prava preče kupovine.

II Izvršenje obaveza iz ugovora

- **Investicioni program**

Prema analizi Radnog tima zadnjem po osnovu kupoprodajnih ugovora iz oblasti hotelsko-turističke privrede, ova kompanija je do danas premašila iznos ugovorom predviđenih investicija, ali pomenuti objekat nije u potpunosti stavila u funkciju i isti nije dovela do nivoa standarda za hotele sa 4 zvjezdice.

Komisija za kontrolu i ocjenu dinamike investiranja, u svom izvještaju od 17.06.2008. godine, na osnovu obilaska hotela i dokumentacije koju je imala na raspolaganju, konstatovala je sljedeće:

- Završeni su molersko-farbarski radovi i opremanje recepcije i aperitiv bara.
- Za kuhinju i restoran radovi su završeni a odnose se na montažu opreme i ventilacionog sistema.
- Završeni su građevinsko zanatski radovi (80 apartmana) na paviljonu „Stela“ i opremljeni.
- U objektu paviljona „Venera“ završeni su građevinsko-zanatski radovi (81 apartman) i montaža opreme je započela nakon montiranja opreme na paviljonu „Stela“.
- Na otvorenim bazenu su urađeni tesarski i armirački radovi. Zbog odstupanja od projektne dokumentacije oblik bazena je izmijenjen pa je građevinska inspekcija zabranila radove dok investitor ne dobije saglasnost za izmjenu projekta.
- Zbog pojave klizišta na paviljonu „Stela“ investitor je morao da uradi kompletnu projektnu dokumentaciju i obavi radove na sanaciji istog, što je uslovalo prolongiranje radova na završetku ovog i ostalih objekata.
- Radovi su intenzivirani na zelenim površinama, stazama, parkinzima i plaži.

U nastavku slijedi tabelaran prikaz investicionih ulaganja za period 05.04.2004. god.-30.04.2008. godine. Zaključno sa ovim datumom investirano je **1.889.429 eur**.

Struktura ulaganja:

Investicija	2004	2005	2006	2007	2008	Ukupno
plan, pripremne radnje, infrastruktura	196087	675759,11	1144967,27	907123,86	382517,89	6748508,13
oprema, inventar, namještaj, mobilijar	307474,73	315555,77	3356,69	39352,26	417157,45	1082896,90
ukupno	503561,73	990714,88	1148323,96	946476,12	4242328,34	7831405,03
po Ugovoru o investiranju	360000	691000	590000	359000	0	2000000

Radna grupa je konstatovala da je investitor uložio velike napore da bi nakon sanacije klizišta privedo navedene objekte funkciji, tako da otvaranje istih (osim paviljona „Luna“) očekuje početkom jula. Ugovorom o kupoprodaji i investiranju bilo je predviđeno otvaranje kompleksa „Rivijera“ do 15.04.2008. godine.

Hotel Rivijera Njivice, kategorisan je 14.09.2004. godine od strane Komisije Ministarstva turizma sa kategorijom 2**. U toku su aktivnosti na novoj kategorizaciji, imajući u vidu da se svake 5 godine vrši rekategorizacija.

U skladu sa informacijama od 10.11.2010. godine, dobijenim od strane Investitora, proces investiranja i rekonstrukcije realizovan je u okviru planirane dinamike. Međutim, kada je riječ o tehničkoj dokumentaciji i dobijanju neophodnih dozvola, iste još nijesu obezbijedene, ali se očekuje da će iste u predstojećem periodu biti obezbijedene po osnovu zahtjeva koji je upućen Ministarstvu uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Kao osnovni razlog za odstupanje od ugovorene dinamike navodi se problem u vezi dobijanja i prikupljanja tehničke dokumentacije neophodne za dobijanje upotrebni dozvola, a samim tim i predviđene kategorije Hotela. Nepredviđeni radovi koji se odnose na sanaciju klizišta i ulaganja sredstva za rješavanje ovog problema, kao i izmjene na samom projektu uslovile su apliciranje za dodatnu građevinsku dozvolu i odložile tehnički prijem objekta koji je bio vezan za bazen u prvobitnoj građevinskoj dozvoli.

Imajući u vidu da su navedeni problemi prevaziđeni, Investitor očekuje dobijanje upotrebne dozvole, kao i rekategorizaciju hotela koji bi trebao da ispuni kriterijume za višu kategoriju od trenutne.

Preuzete obaveze po osnovu Ugovora, iz objektivnih razloga, nijesu realizovane iako je investitor premašio iznos ulaganja koja su bila predviđena.

- ❖ **Ugovor je potpisan 4.03.2004. godine – vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**

6."LIVNICA" AD NIKŠIĆ

I Opšti podaci o pravnom licu

- ❖ *Naziv kompanije:* "Livnica" AD Nikšić;
- ❖ *Adresa:* Vuka Karadžića bb, Nikšić;
- ❖ *Registarski broj:* 4-0004852/001
- ❖ *Datum registracije:* 22.12.2005.
- ❖ *Osnovna djelatnost:* proizvodnja čeličnih odlivaka od ugljeničnog liva, niskolegiranog liva, visoko legiranog liva (manganom, hromom, hromom i niklom, niklom i molibdenom) i mikrolegiranog liva, sa težinom odlivka do 55 tona.

Metod privatizacije

Prodaja akcija putem javnog tendera, koji je objavila Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja 10. februara 2004. godine.

Kupac

- ❖ „Gatti“ S.p.A. Cassano Magnago, Varese - Italija;

Prodavci – ukupan kapital 86,9944%

Struktura kapitala koji je ponuđen putem javnog tendera:

- ❖ HK Željezara Nikšić AD Nikšić 86,9944%

Ugovor o privatizaciji

- ❖ Broj: 10-10-77-1;
- ❖ Datum: 29.04.2004.godine.

Zastupnici Prodavca:

- ❖ Savo Radulović, Izvršni direktor HK Željezare Nikšić AD Nikšić;

Zastupnici Kupca:

- ❖ Giovanni Gatti, predsjednik Odbora direktora „Gatti“ S.p.A. Cassano Magnago

Obaveza iz Ugovora

➤ Investicije

Tačkom 6. podtačka 6.1. predmetnog Ugovora precizirano je:

„Kupac se obavezuje da uloži 610.000,00 eur u skladu sa dinamikom iz programa za revitalizaciju i modernizaciju koji čini sastavni dio Ponude, kako slijedi:

- U 2004. godini 50.000,00 eur prema specifikaciji iz Ponude;
- U 2005. godini 200.000,00 eur prema specifikaciji iz Ponude;
- U 2006. godini 120.000,00 eur prema specifikaciji iz Ponude;
- U 2007. godini 120.000,00 eur prema specifikaciji iz Ponude;
- U 2008. godini 120.000,00 eur prema specifikaciji iz Ponude.

Kupac ima pravo da promijeni dinamiku ulaganja po godinama, s tim što ukupno uloženi iznos sredstava ne može biti manji od iznosa iz stava 1. ove podtačke, niti ulaganje može biti vršeno u dužem vremenskom periodu, od onog iz prethodnog stava.“

➤ Proizvodnja i plasman

Tačkom 7. podtačka 7.1. predmetnog Ugovora precizirano je:

„Kupac je dužan da u Livnici, u periodu od 2004-2008. godine, obezbijedi obim proizvodnje čeličnih odlivaka u skladu sa priloženim biznis planom i to:

- | | |
|-------------------|----------|
| - za 2004. godinu | 450 t; |
| - za 2005. godinu | 1.125 t; |
| - za 2006. godinu | 1.350 t; |
| - za 2007. godinu | 1.570 t; |
| - za 2008. godinu | 1.800 t. |

Dozvoljeno umanjenje od navedenog obima proizvodnje u odnosu na biznis plan za slučaj bitnih promjena na tržištu, uz saglasnost Prodavca, može iznositi do 30% godišnjih planiranih količina.

➤ Zaposleni

Tačkom 8. predmetnog Ugovora precizirano je:

- ❖ Podtačka 8.1. Prodavac i Kupac su se sporazumjeli da u stalnom radnom odnosu u Livnici ostane ne manje od 110 zaposlenih u periodu od dana potpisivanja ovog Ugovora do 31.12.2008. godine.

Do prestanka radnog odnosa zaposlenim iz prethodnog stava može doći samo u sljedećim slučajevima: voljom zaposlenog, sporazumom između zaposlenog i nadležnog organa Livnice, izricanjem kazne prestanka radnog odnosa, zbog teže povrede radne dužnosti, kao i u zakonom propisanim slučajevima prestanka radnog odnosa po sili zakona.

❖ Podtačka 8.3. Kupac je obavezan da zaposlenima iz podtačke 8.1. obezbijedi sredstva za isplatu:

- Zarada svim zaposlenim, s tim da prosječna zarada za puno radno vrijeme po zaposlenom iznosi najmanje 500 eur mjesečno u bruto iznosu, uvećana za iznos naknada zarada utvrdjenih kolektivnim ugovorom izuzimajući zarade direktora i menadžerskog tima. Zarada iz stava 1. ove alineje uvećavaće se u skladu sa biznis planom.
- Novčanih naknada zaposlenih koje su obavezne po Zakonu i Kolektivnom ugovoru (prevoz, regres za godišnji odmor, zimnica, topli obrok, kolektivno osiguranje i dr.).
- Sredstva za isplate zarada, novčanih naknada poreza i doprinosa i drugih dažbina Kupac će obezbjedivati svakog mjeseca, najkasnije do kraja mjeseca za obaveze iz prethodnog mjeseca.

❖ Podtačka 8.4. Kupac je dužan da vrši povećanje zarada, novčanih naknada i doprinosa u slučaju i u skladu sa izmjenama Opšteg kolektivnog ugovora, kao i u skladu sa drugim propisima.

Kupac preuzima obavezu utvrđivanja i implementiranja novog sistema nagradivanja zaposlenih, koji reguliše povećanje zarada zaposlenih u zavisnosti od produktivnosti, kvantiteta i kvaliteta njihovog rada.

Kupac ima pravo da svake godine pregovara sa većinskom sindikalnom organizacijom Livnice o sadržini novog Kolektivnog ugovora.

❖ Podtačka 8.5. Kupac je dužan, počev od 2005. godine, da do kraja kalendarske godine obezbjedjuje i uplaćuje iznos od po 120.000,00 eur za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na poseban račun Livnice, ili obezbijedi garanciju na osnovu koje će zaposleni moći da podignu kredite za rješavanje stambenih pitanja, uz kamatu koja će iznositi onu kamatu koja bude predstavljala 6-mjesečni prosjek po EURIBOR-u ,uvećana za 2% Ukoliko dio sredstava iz prethodnog stava ne bude iskorišćen do maksimalnog iznosa, Kupac se obavezuje da u narednoj godini obezbijedi i uplati nedostajući dio sredstava do 120.000 eur, tako da uvijek godišnje ima na raspolaganju za ovu namjenu iznos iz stava 1. ove podtačke. Odlukom Odbora direktora biće utvrdjeni uslovi pod kojima će se koristiti

kreditu za rješavanje stambenih potreba, s tim što će sredstva od otplate kredita biti uplaćivana na poseban račun predviđen za ovu namjenu. Rješavanje stambenih potreba zaposlenih će se vršiti u skladu sa opštim aktom o rješavanju stambenih potreba.

➤ **Obaveze Kupca**

Tačkom 9. predmetnog Ugovora precizirano je:

❖ Podtačka 9.2. Kupac je dužan:

- Da u roku do 60 dana, od stupanja na snagu ovog Ugovora, usaglasi Statut i druga opšta akta Livnice sa ovim Ugovorom.
- Da izvršava sve druge obaveze predviđene Ponudom koje nisu regulisane ovim ugovorom (Prilog br. 1 koji čini sastavni dio ovog ugovora).
- Da obezbijedi da se u Livnici primjenjuju propisane mjere zaštite na radu, zaštite životne sredine i protivpožarne zaštite, u skladu sa zakonom.
- Da osigurava imovinu Livnice od požara, loma mašina i drugih uobičajenih rizika, osim osiguranja proizvoda na njenu punu vrijednost kod osiguravajuće kuće registrovane u Crnoj Gori.
- Da Prodavcu dostavlja polugodišnje izvještaje o ulaganjima u Livnicu, ostvarenoj proizvodnji i prodaji proizvoda i broju zaposlenih i realizaciji biznis plana, koji je predložio prilikom prijave na tender za prodaju akcija.
- Da uredno izvršava sve obaveze Livnice, po osnovu rada i poslovanja, nakon potpisivanja ovog Ugovora.
- Da za 24 zaposlena, koji predstavljaju višak, Livnici stavi na raspolaganje iznos od 20.000 eur, u roku od 60 dana, od dana potpisivanja Ugovora.
- Da stavi na raspolaganje Livnici po osnovu duga prema dobavljačima iznos od 93.604,13 eur, radi plaćanja u 6 jednakih mjesečnih rata, svakomjesečno, počev od 15.08.2004. godine prema specifikaciji koju će dostaviti Prodavac.
- Kupac stavlja na raspolaganje Livnici na ime izmirenja obaveza prema zaposlenim iz prethodnog perioda, 216.364,36 eur, prema sljedećoj dinamici:

- U roku od 5 dana, nakon potpisivanja Ugovora, platiće sve dugove prema zaposlenima dospjele do 31. 01. 2004. godine u iznosu od 61.782,08 eur;
- U roku od 30 dana, od dana potpisivanja Ugovora (1. jun t.g.) platiće obaveze prema zaposlenima za februar i mart, u iznosu od 71.863,28 eur;
- U roku od 60 dana, od dana potpisivanja Ugovora (1. jul t.g.) platiće na ime obaveza prema Banci i zaposlenima 48.719,00 eur, kao i aprilsku platu u iznosu od 34.000 eur, što ukupno iznosi 82.719,00 eur;

Sva plaćanja iz alineja 8, 9. i 10. ove tačke, Kupac vrši prema Livnici, na osnovu ispostavljenih faktura od strane Livnice Kupcu.

➤ **Ograničenja**

Tačkom 12. predmetnog Ugovora precizirano je:

- ❖ Podtačka 12.1. Kupac nema pravo da, pokretne i nepokretne stvari koje u vrijeme zaključenja ovog Ugovora čine imovinu Livnice ili u Livnicu budu naknadno ugrađene u skladu sa ovim Ugovorom, prodaje drugom pravnom ili fizičkom licu, za period od najmanje 5 godina, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, osim uz prethodnu saglasnost Prodavca.
- ❖ Podtačka 12.2. Kupac nema pravo da mijenja osnovnu djelatnost Livnice.
- ❖ Podtačka 12.3. Kupac nema pravo da preuzme bilo koju pravnu radnju u cilju likvidacije Livnice i stečaja.
- ❖ Podtačka 12.4. Za vrijeme dok Kupac ne uloži sredstva u iznosu iz tačke 6.1. ovog Ugovora imovina Livnice ili njen dio ne može biti opterećen bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, obavezama, garancijama, ograničenjima i drugim mjerama u bilo kakvim poslovima i u bilo čiju korist ili za bilo čije pravo bez prethodne saglasnosti Prodavca.
- ❖ Podtačka 12.5. Kupac ne može prodavati akcije iz tačke 2. ovog Ugovora prije nego što izvrši sva ulaganja u Livnicu saglasno ovom Ugovoru niti ih može založiti ili na drugi način pravno teretiti na osnovu investicionog programa, socijalnog programa i drugih uslova iz ponude za prodaju akcija, bez prethodne pismene saglasnosti Prodavca.
- ❖ Podtačka 12.6. Kupac nema pravo da, u slučaju stečaja ili likvidacije svoje firme, ili bilo koje druge firme, u kojoj ima svoje akcije ili udjele uključuje akcije iz ovog Ugovora i imovinu Livnice u stečajnu masu, radi izmirenja obaveza prema svojim povjeriocima.
- ❖ Podtačka 12.7. Pravne radnje suprotne podtačkama 12.4., 12.5. i 12.6. ovog Ugovora, smatraće se ništavnim.

- ❖ Podtačka 12.8. Kupac i Prodavac nemaju pravo ustupanja ovog Ugovora nekom trećem licu bez pismene saglasnosti Prodavca, odnosno Kupaca. Ovo ograničenje se odnosi i na pojedine odredbe Ugovora.

➤ **Ispunjenje obaveza iz Ugovora**

Uvidom u izvještaje revizora "Confida Finodit", koje je shodno tački 9.2. Ugovora Kupac bio obavezan da dostavlja polugodišnje prodavcu konstatuje se sljedeće:

II Realizacija ugovora

➤ **Investicije**

Kupac je izvršio obaveze investiranja po dinamici i iznosima kako je dato u narednoj tabeli.

Godina	Ukupna obaveza	Period godine	Obaveza za period	Izvršeno u periodu	Razlike (5-4)
1	2	3	4	5	6
2004.	50.000,00	2004.	50.000,00	98.718,23	+ 48.718,23
2005.	200.000,00	I-VI	100.000,00	58.923,20	- 41.076,80
2005.	200.000,00	VII- XII	100.000,00	244.492,49	+144.492,49
2006.	120.000,00	I-VI	60.000,00	201.859,61	+ 141.859,61
2006.	120.000,00	VII-XII	60.000,00	62.051,99	+2.051,99
2007.	120.000,00	I-VI	60.000,00	52.160,50	-7.839,50
2007.	120.000,00	VII-XII	60.000,00	36.320,73	-23.679,27
2008.	120.000,00	I-VI	60.000,00	156.595,31	+96.595,31
2008.	120.000,00	VII-XII	60.000,00		-60.000,00
Svega:			610.000,00	911.122,06	+301.122,06

Iz navedenog pregleda proizilazi da je kupac u periodu 2004-2008. godina u odnosu na ugovorenu investicionu obavezu izvršio više ulaganja u iznosu od 301.122,06 eur, odnosno da su investiciona ulaganja veća od ugovorene obaveze. Ukupno izvršena ulaganja iznose 911.122,06 eur i veća su od ukupno planiranih ulaganja za navedeni period (610.000,00 eur) za 301.122,06 eur pa se konstatuje da je kupac obavezu iz ugovora po osnovu investicija u potpunosti izvršio.

➤ **Proizvodnja i plasman**

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju konstatuje se sljedeće:

- za drugu polovinu 2004. godine Kupac je bio u obavezi da obezbijedi proizvodnju od 450 t čeličnih odlivaka, a ostvaren je obim proizvodnje od 62,66%, odnosno 37,34% manje od planiranog.
- za 2005. godinu Kupac je bio u obavezi da obezbijedi proizvodnju od 1125t čeličnih odlivaka, a ostvaren je obim proizvodnje od 62,66%, odnosno 37,34% manje od planiranog.
- za 2006. godinu Kupac je bio u obavezi da obezbijedi proizvodnju od 1.350.t čeličnih odlivaka, a ostvaren je obim proizvodnje od 81,04%, odnosno 18,96% manje od planiranog.
- za 2007. godinu Kupac je bio u obavezi da obezbijedi 1570 a ostvaren je obim proizvodnje od 62,24% odnosno 37,76% manje od planiranog.
- i za 2008. godinu Kupac je bio u obavezi da obezbijedi 1800 a ostvaren je obim proizvodnje od 12,65% odnosno 87,35% manje od planiranog. Do malog procenta izvršenja Biznis plana za ovu godinu došlo je zbog započetog štrajka 10.3.2008. godine, koji se radikalizovao, tako da je došlo do potpune obustave proizvodnje od novembra. .

U tabeli je dat pregled obima proizvodnje čeličnih odlivaka u skladu sa prihvaćenim Biznis planom i njegovom realizacijom.

Godina	Biznis plan (tona)	Proizvedeno odlivaka(tona)	%Realizacije
2004	450	282	62,66
2005	1125	904	81,04
2006	1350	1175	86,84
2007	1570	980	62,24
2008	1800	224	12,65

➤ **Zaposleni**

Obračun prosječnih bruto zarada po godinama vršio se množenjem prosječne bruto zarade za određenu godinu sa stepenom korišćenja punog radnog vremena.

Godina	Prosječna bruto zarada po Biznis planu u eur	% korišćenje punog radnog vremena	Prosječna bruto zarada x kolona 3	Isplaćeno bruto zarada	Razlika u eur (5-4)
1	2	3	4	5	6
2004	500	77,79	389	363	-26
2005	500	96,70	483	482	-1
2006	530	87,87	466	491	+25
2007	560	80,94	453	495	+42
2008	600	73,09	438,	498	+ 60

Po iskazanom sistemu obračuna zarada proizilazi, osim za 2004. i 2005. godinu, da je Kupac isplaćivao u prosjeku više u odnosu na prosječnu zaradu utvrđenu po navedenom sistemu obračuna.

U 2008. godini od početka štrajka i smanjenja proizvodnje, odnosno potpunog obustavljanja proizvodnje u oktobru, zaposlenima koji su bili u štrajku nije vršena isplata zarade, odnosno za zaposlene koji nijesu bili u štrajku izvršen je obračun ali ne i isplata zarada za mjesec oktobar – decembar 2008. godine.

Takođe, Kupac je zaposlenim isplaćivao novčane naknade (topli obrok, prevoz, regres ...) u skladu sa zakonom, Opštim kolektivnim ugovorom i internim opštim aktima Društva.

➤ **Obaveze kupca po tački 8.5. Ugovora**

- u toku 2005. godine uplaćena su sredstva od 120.000 eur na račun Nikšićke banke kao garancija na osnovu koje zaposleni mogu da podignu kredit po ugovorenim uslovima;
- do 31.12.2008. godine zaposleni nijesu iskoristili uplaćena sredstva.

Odlukom Odbora direktora Livnice a.d., broj: 31/2006 od 11.05.2006. godine produžena je važnost garancije za stambene kredite do 01.07.2009. godine umjesto do 31.12.2008. godine kako je bilo predviđeno ugovorom. Shodno Odluci formirana je Komisija za rješavanje pitanja raspodjele sredstava za stambene kredite i raspisan

konkurs za dodjelu istih. Odlukom o raspodjeli sredstava za stambenu izgradnju za 2007. godinu od 13.02.2007. godine raspoloživa suma od 120.000 eur raspoređena je na 10 radnika koji nijesu kod navedene banke realizovali odobrene kredite.

Obaveze kupca

Obaveze iz tačke 9. podtačka 9.2. su ispunjenje, ali pojedine obaveze ne u propisanim rokovima.

Ograničenja

Kupac nije prekršio ograničenja predviđena tačkom 12. Ugovora.

Napominjemo da je početkom septembra 2008. godine Prodavac objavio jednostrani raskid ugovora iz kojih razloga je Kupac pokrenuo spor kod Međunarodne arbitraže pri Međunarodnoj trgovinskoj komori. U toku oktobra proizvodnja je u potpunosti obustavljena, uz sudsku dozvolu, koju je potvrdio i Apelacioni sud da se omogući protok robe i ljudi iz Željezare.

- ❖ **Ugovor je potpisan 29.04.2004.godine – vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su istekli.**

7. AD "CENTROJADRAN" BAR

I Opšti podaci o pravnom licu

- ❖ *Naziv kompanije:* "Centrojadrans" A.D. Bar;
- ❖ *Adresa:* Ul. JNA Br. 4, Bar;
- ❖ *Registarski broj:* 4-0002443/001;
- ❖ *Datum registracije:* 12.08.2002.godine;
- ❖ *Osnovna djelatnost:* Trgovina na veliko, trgovina na malo i spoljna trgovina sa pratećim djelatnostima. Posljednjih godina najveći dio prihoda ostvaruje se izdavanjem poslovnog prostora i vršenjem usluga skladištenja i utovara i istovara roba.

Metod privatizacije

Prodaja akcija putem javnog tendera, koji je objavila Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja 17. januara 2005.godine.

Kupci

- ❖ "Fadis" D.O.O. Bar;
- ❖ "Yu Lovćen" D.O.O. Bar.

Prodavci – ukupan kapital 56.1382%

Struktura kapitala koji je ponuđen putem javnog tendera:

- ❖ Fond za razvoj Republike Crne Gore 20.96%;
- ❖ Republički fond PIO 26.71%;
- ❖ Zavod za zapošljavanje Crne Gore 8.45%.

Ugovor o privatizaciji

- ❖ Broj: 0102 – 601/1;
- ❖ Datum: 02.06.2005.godine.

Zastupnici Prodavca:

- ❖ Asim Telačević, direktor Fonda za razvoj Crne Gore;
- ❖ Mr Radoje Žugić, direktor Republičkog fonda PIO;
- ❖ Branimir Bojanić, direktor Zavoda za zapošljavanje Crne Gore.

Zastupnici Kupca:

- ❖ Zaganjor Fahrudin, direktor "Fadis" DOO Bar;
- ❖ Snežana Pajković, direktor "Yu Lovćen" DOO Bar.

➤ **Obaveza iz Ugovora**

Obaveza investiranja u AD " Centrojadranski Bar "

Tačkom 6. predmetnog Ugovora precizirano je:

- ❖ Podtačka 6.1. "Kupci se obavezuju da ulože 1.124.000,00 eur u Društvo, u skladu sa Biznis planom i programom investicija i ova ulaganja nemaju tretman dokapitalizacije";
- ❖ Podtačka 6.2. "Pod investicijama se podrazumijevaju investicije direktno uložene u Društvo i ne osigurane iz sredstava Društva, u roku od pet godina od potpisivanja Ugovora. Investicije finansirane iz zadržane dobiti Društva neće predstavljati investicije u prednjem kontekstu";
- ❖ Podtačka 6.3. "Kupac zadržava pravo promjene strukture ulaganja u osnovna sredstva, uz prethodnu saglasnost prodavca";
- ❖ Podtačka 6.4. "Kupci će obezbijediti svake godine valjan dokaz o stvarnom ulaganju koje je utvrđeno obavezom investiranja";
- ❖ Podtačka 6.5. "Ulaganja u stvarima i pravima Kupaca moraju se procijeniti od strane ovlašćenih procjenjivača na teret Kupaca, prije njihovog ulaganja odnosno unošenja u Društvo".

➤ **Obaveze za garancije**

Tačka 7, podtačka 7.1 "Za obaveze investiranja Kupci će Prodavcu osigurati безусловnu neopozivu bankarsku garanciju na prvi poziv od prvoklasne domaće ili međunarodne banke na sumu od 487.700 eur, u iznosima i to:

- za prvu godinu 98.000 eur;

- za drugu godinu 174.700 eur;
- za treću godinu 120.000 eur;
- za četvrtu godinu 50.000 eur;
- za petu godinu 45.000 eur.

Za drugu i svaku narednu godinu Kupci su u obavezi da obezbijede bankarsku garanciju na predviđene iznose iz stava 7.1 ovoga člana sedam radnih dana prije isteka važnosti prethodne garancije".

➤ **Obaveze iz domena proizvodnje i usluga**

Tačka 8. predmetnog Ugovora, podtačka 8.1 definiše:

"Kupci su dužni da u Društvo u periodu od pet godina, obezbijede korišćenje kapaciteta i usluga u skladu sa priloženim Biznis planom. Kupci su dužni da realizuju korišćenje kapaciteta i usluga po godinama kako je utvrđeno u Biznis planu".

➤ **Obaveze u vezi zaposlenih**

Tačka 9. Ugovora, podtačka 9.1:

"Kupci se obavezuju da održe nivo zaposlenosti od 65 radnika u stalnom radnom odnosu u Društvo za period od 5 godina koliko je predviđeno vrijeme trajanja biznis plana, s tim što će prosječno upošljavati dodatnih 10 radnika godišnje na određeno vrijeme.

U slučaju da Kupac realizuje investiciona ulaganja prije roka predviđenog članom 6. ovog Ugovora, nivo zaposlenosti se može mijenjati uz prethodnu saglasnost prodavaca".

Podtačka 9.2. "Kupci su u obavezi da zaposlenima obezbijede sredstva za isplatu: zarada svim zaposlenima s tim da prosječna zarada za puno radno vrijeme po zaposlenima iznosi 322 eur mjesečno u bruto iznosu, izuzimajući zarade direktora i menadžmenta.

Zavisno od rezultata poslovanja vršiće se povećanje plata za najmanje 10% ostvarenog neto profita po godišnjem obračunu.

- novčanih naknada zaposlenih za prevoz i regres za godišnji odmor u iznosu koji ne može biti manji od iznosa utvrđenim Kolektivnim ugovorom.
- naknada za kolektivno osiguranje zaposlenih u skladu sa ugovorom sa osiguravačem".

➤ **Ostale obaveze ugovornih strana**

Podtačka 10.2 Ugovora, "Kupci su dužni:

- Da uredno izvršavaju sve obaveze Društva, po osnovu rada i poslovanja, nakon potpisivanja ovog Ugovora;
- Da preuzmu sve dospjele obaveze prema zaposlenima;
- Da preuzmu sve obaveze u iznosu od 995.160,65 eur, po strukturi, iznosima i dinamici izmirenja obaveza Društva, nastalih do dana zaključenja ovog Ugovora iz Priloga br.5, koji čini sastavni dio ovog Ugovora".

➤ **Ograničenja**

Tačka 12, podtačka 12.1:

"Kupci nemaju pravo da, pokretne i nepokretne stvari koje u vrijeme zaključenja ovog Ugovora čine imovinu Društva ili u Društvu budu naknadno ugrađene u skladu sa ovim ugovorom, prodaju ili ustupaju na bilo koji način na korišćenje drugom pravnom ili fizičkom licu, za period od najmanje 5 godina, osim uz prethodnu saglasnost prodavca".

Podtačka 12.5 "Kupci ne mogu prodavati akcije iz tačke 2. ovog Ugovora prije nego što izvrše sva ulaganja u Društvo saglasno ovom Ugovoru niti ih mogu založiti ili na drugi način pravno teretiti na osnovu investicionog programa i drugih uslova iz ponude za kupovinu akcija, bez prethodne saglasnosti Prodavaca".

II Ispunjenje obaveza iz Ugovora

Uvidom u dokumentacionu osnovu (izvještaj radne grupe formirane u cilju praćenja realizacije Ugovora) Radna grupa konstatuje sljedeće:

- Ukupna ulaganja Kupaca u AD "Centrojadran" iznose 1.320.728 eur i veća su za 197.728 od planiranih ulaganja. U iznos izvršenih ulaganja u osnovna sredstva uključen je PDV koji iznosi 133.259 eur (u skladu sa Zakonom o porezu na dodatnu vrijednost "Sl.list Crne Gore" 16/07, član 3 i član 121 stav 1) i novčana sredstva koja su Kupci prenijeli na račun AD "Centrojadran" u iznosu od 97.136 eur. Dakle, Kupci su izvršili obavezu investiranja prije rokova definisanih Investicionim planom.
- U skladu sa Ugovorom o kupoprodaji akcija, Kupci su blagovremeno obezbjeđivali bankarske garancije na iznose predviđene Ugovorom.

- Projekcijom Bilansa uspjeha predviđeno je da Društvo već u početnim godinama radi sa profitom. I pored toga što su ostvareni prihodi znatno veći u odnosu na projektovane Biznis planom, u periodu od 2005. do 2009.godine ostvareni su gubici u poslovanju. Na kraju 2009. godine evidentan je dobitak u poslovanju Društva, u iznosu od 975.679 eur -a. Pozitivan finansijski rezultat iskazan u Bilansu uspjeha za 2009.godinu u iznosu od 975.679 eur -a je nastao po osnovu otpisa dugoročnih obaveza u iznosu od 1.124.000 eur -a. Naime, riječ je o sredstvima koja su kupci uložili u AD "Centrojadran", u iznosu od 1.124.000 eur -a (nemaju tretman dokapitalizacije), a koja su do momenta otpisa bila iskazana u poslovnim knjigama kao dugoročne obaveze. Uslijed otpisa u iznosu od 1.124.000 eur -a u poređenju sa prethodnom godinom, nastalo je smanjenje dugoročnih obaveza i gubitka Društva. Odlukom Skupštine akcionara održane 27.05.2010.godine ostvarena dobit u 2009.godini (975.679 eur -a) raspoređena je na pokriće akumuliranog gubitka iz prethodnih godina koji su iznosili 1.804.731 eur -a, tako da akumulirani gubitak iskazan u Bilansu stanja na kraju 2009.godine iznosi 829.053 eur -a. U periodu od I –V mjeseca 2010. godine ostvaren je ukupan prihod od 539.878 eur -a, od čega se na prihode od prodaje roba odnosi 347.383. eur -a, prihode od usluga 191.774 , dok su ostali prihodi 721 eur -a. Biznis plan u pogledu projekcije poslovanja (bilans uspjeha) nije realizovan ali su kupci kontinuirano u čitavom periodu trajanja Ugovora preduzimali radnje u cilju održavanja i unapređenja osnovne djelatnosti AD "Centrojadran", te poslovne aktivnosti obavljali u skladu sa Biznis planom koji je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji akcija.
- Nivo zaposlenosti od 65 radnika u stalnom radnom odnosu je ispoštovan. Dana 12.12.2009.godine kupci akcija traže saglasnost prodavaca, da broj zaposlenih u Društvu od 01.01.2010.godine, smanje za 15 radnika i nivo zaposlenosti svedu na 50 radnika. Prodavci su izrazili saglasnost.
- Broj stalno zaposlenih radnika i radnika angažovanih na određeno vrijeme, kao i prosječno obračunata i isplaćena zarada na kraju investicionog perioda po pojedinim mjesecima u toku godine data je u Izvještaju revizorske kuće "Reviko" iz Podgorice.

Pregled broja zaposlenih¹:

	Stalno zaposleni	Menadžerski Tim	Određeno vrijeme	Ukupno
31.12.2005. godina	63	3	7	73
31.12.2006. godina	66	3	7	76
31.12.2007. godina	71	3	17	91
31.12.2008. godina	77	6	8	91
31.12.2009. godina	63	4	4	71

Kao što se iz navedenog pregleda vidi, nivo zaposlenosti u stalnom radnom odnosu je uglavnom ispoštovan. Posmatrano po mjesecima broj angažovanih radnika je varirao. Najveći broj zaposlenih Kupac je angažovao tokom 2007. i 2008.godine. U svim posmatranim godinama broj angažovanih radnika na određeno vrijeme tokom godine je varirao i zavisno od potreba kretao se po mjesecima od 7 do 20 zaposlenih. Zavisno od potreba poslovanja **broj ukupno angažovanih radnika u AD "Centrojadran" kretao se u pojedinim mjesecima (oktobar 2008.godine)** i do 100 zaposlenih, što je znatno više u odnosu na Ugovorom preuzetu obavezu.

- Odredba Ugovora kojom se definiše prosječna **visina zarade po zaposlenom**, u bruto iznosu 322 eur -a, izuzimajući zarade menadžmenta i izvršnog direktora, je u potpunosti ispoštovana. Biznis planom je predviđeno povećanje zarada od 5% godišnje. Na kraju prvog investicionog perioda prosječna bruto zarada (jun 2006.godina) je iznosila 346 eur -a, što je za 7% više u odnosu na ugovorenu. Na kraju 2007.godine prosječna bruto zarada po zaposlenom je iznosila 375 eur -a, dok je u decembru mjesecu 2008.godine iznosila 422,18 eur -a. U dvanaestom mjesecu 2009.godine prosječna bruto zarada je iznosila 394 eur -a .Navedeno ukazuje da je povećanje zarada vršeno u znatno većem procentu od obaveze koju su kupci preuzeli Ugovorom.

- Isplata zarada, poreza i doprinosa na zarade, kao i naknada zarada (topli obrok, prevoz i regres za godišnji odmor) vršena je uz neznatno zakašnjenje (ne duže od dva mjeseca) u svim posmatranim periodima. Isplaćeni iznos za topli obrok, prevoz i regres je u visini iznosa utvrđenog Kolektivnim ugovorom. Topli obrok i prevoz je zaposlenima dijelom "isplaćen" putem potvrde koje su isti mogli realizovati u maloprodajnim objektima.
- Tačkom 9.2. Ugovora je predviđeno da su Kupci u obavezi da zavisno od rezultata poslovanja, odnosno ostvarenog profita na godišnjem nivou izdvoje 10% godišnje za rješavanje stambenih potreba zaposlenih putem dodjele stambenih kredita. Kako je Društvo u posmatranim periodima poslovalo sa gubitkom, izuzev po završnom računu za 2009.godinu (dobit usmjerena za pokriće gubitaka iz ranijeg perioda), to navedene obaveze iz Ugovora nijesu ispoštovane.
- Naknada za kolektivno osiguranje se redovno uplaćuje kod AD "Lovćen osiguranje".
- Kupci su se obavezali Ugovorom da preuzmu sve dospjele obaveze prema zaposlenima i ostale obaveze nastale do dana zaključenja Ugovora. Od ukupnog iznosa dospjelih obaveza 789.576,63 eur -a su izmirili Kupci iz sopstvenih sredstava, a 205.583,27 eur -a je izmireno iz tekućih sredstava AD "Centrojadran" Bar.

Kupac je ispunio najveći broj obaveza definisanih Ugovorom, a neispunjenje pojedinih obaveza može se opravdati objektivnim razlozima.

- ❖ **Ugovor je potpisan 02.06.2005.godine – vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**

8."PLJEVALJSKA BANKA" AD PLJEVLJA

I Opšti podaci o pravnom licu

- ❖ *Naziv kompanije:* "Pljevaljska banka" A.D. Pljevlja;
- ❖ *Adresa:* Ul.Skerlićeva Br.10, Pljevlja;
- ❖ *Registarski broj:* 4-0001690/009;
- ❖ *Datum registracije:* 30.08.2005.godine;
- ❖ *Djelatnost:* Bankarske organizacije.

Metod privatizacije

- ❖ Prodaja akcija putem javnog tendera dana 02.decembra 2005. godine.

Kupci

- ❖ "Atlasmont banka" A.D. Podgorica;
- ❖ "FIN Invest" D.O.O. Podgorica;
- ❖ "Privatizaciono investicioni fond Atlas mont" A.D.

Prodavci – ukupan kapital

- ❖ Republika Crna Gora - 57.533 akcija;
- ❖ Zavod za zapošljavanje Crne Gore – 17.800 akcija;
- ❖ Fond za razvoj Republike Crne Gore – 5.000 akcija.

UKUPNO: 80.333 akcije nominalne vrijedosti 4.107.362 eur ili 78.7247 % ukupnog upisanog i uplaćenog kapitala.

Ugovor o privatizaciji

- ❖ Broj: Vlada Crne Gore – 03-13, Fond za razvoj - 0102 – 704/1, ZZCG – 02-5440;
- ❖ Datum: 15.06.2006.godine
- ❖ Zastupnici Prodavca:
 - ❖ Ministar finansija Igor Lukšić - Vlada Crne Gore;
 - ❖ Branimir Bojanić - Direktor Zavoda za zapošljavanje Crne Gore;
 - ❖ Asim Telačević - Direktor Fonda za razvoj Crne Gore.

- ❖ Zastupnici Kupca:
 - ❖ Mihailo Banjević - Generalni direktor Atlasmont banke po ovlaštenju Privatizaciono investicionog fonda Atlas mont A.D. i punomoćju FIN INVEST D.O.O. Podgorica.

➤ **Obaveze Kupca po Ugovoru**

Pored obaveze plaćanja Ugovorene cijene Kupac se Ugovorom obavezao da:

Tačka 9. Ugovora, podtačka 9.6.1:

- ❖ "Kupac se obavezuje da će u stalnom radnom odnosu zadržati najmanje 43 zaposlenih u Kompaniji za period ne kraći od dvije godine od dana potpisivanja ovog Ugovora, kao i da neće u tom periodu smanjivati visinu zarada i ličnih primanja zaposlenih, osim u slučajevima predviđenim zakonom".
- ❖ Podtačka 9.6.2 "Do prestanka radnog odnosa zaposlenim iz prethodne tačke može doći samo u sljedećim slučajevima: voljom zaposlenog, sporazumom između zaposlenog i nadležnog organa banke, izricanjem kazne prestanka radnog odnosa zbog teže povrede radne dužnosti kao zakonom propisanim slučajevima prestanka radnog odnosa po sili zakona".
- ❖ Podtačka 9.6.3 "Zaposlenom koji je proglašen viškom i kome je otkazan ugovor o radu pripada naknada u visini utvrđenoj članom 48 Kolektivnog ugovora, s tim da naknada po ovom osnovu ne može biti manja od 11.000,00 eur po radniku".
- ❖ Podtačka 9.6.4 "Kupac se obavezuje da će u slučaju neizvršavanja obaveza prema zaposlenima po svim osnovama navedenim u tački 9.5 Prodavcima platiti obeštećenje u iznosu od 1% ugovorene cijene za sve kupljene akcije u PVB.

II Ispunjenje obaveza iz Ugovora

Skupština akcionara Pljevaljske banke A.D. Pljevlja je donijela odluku o promjeni naziva, sjedišta i adrese, pa je nastavila sa radom kao INVEST BANKA MONTENEGRO A.D. Podgorica, sa šalterom u Pljevljima.

- ❖ Od ukupno 73 zaposlena lica u Invest banci Montenegro A.D. Podgorica, u radni odnos na neodređeno vrijeme je ostalo 5 zaposlenih, od čega 4 u

šalteru u Pljevljima i 1 u Podgorici. U narednoj tabeli dat je spisak radnika koji rade u Invest banci Montenegro A.D.

U Šalteru u Pljevljima		
1.	Kljajević Milunka	0612961797611
2.	Leković Krsto	1801951290048
3.	Borović Radivoje	2001952290111
4.	Čolović Slavica	1108957295028
U sjedištu Banke u Podgorici		
5.	Jakovljević Živan	0912975290017

- ❖ Kupci akcija i nadležni organi Pljevaljske banke A.D. Pljevlja, odnosno Invest banke Montenegro A.D. Podgorica su:
 - Nakon sprovedenog postupka tehnološkim viškom proglasili ukupno 30 zaposlenih Pljevaljske banke, kojima je radni odnos prestao u februaru 2007. godine uz isplatu otpremnine u skladu sa članom 48 Kolektivnog ugovora i podtačkom 9.6.3. Ugovora o kupoprodaji akcija Pljevaljske banke A.D. Pljevlja. U narednoj tabeli dat je spisak radnika koji su proglašeni tehnološkim viškom sa iznosom isplaćenih otpremnina:

R. br.	Prezime i ime	Matični broj	Isplaćeni iznos	Bruto primanja	Oporezivi iznos	Porez	Prizez	Ukupno (prizez+porez)
1	Cvijović Milenko	0609958290017	13.792.00	15,037.33	8.302.21	1.245.33	161.95	1,407.28
2	Andjelić Mile	2603952290103	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
3	Beljkaš Miloš	1512971290018	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
4	Beljkaš Rada	2302951295012	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
5	Damjanović Milka	1602956295010	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
6	Dragašević Budimir	1712952290022	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
7	Jegdić Ljubica	1802951295097	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
8	Joksović Svetlana	2612951295011	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
9	Kovačević Danica	1208954295021	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
10	Mazalica Novak	1201945290012	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
11	Mehinović Amila	0612955295019	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
12	Nenadić Milanka	0309959178527	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
13	Pejović Nada	2803955295024	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
14	Preradović Ranka	0102950295012	11,000.00	11,752.64	5,017.51	752.63	97.84	850.47
15	Ramović Hamijeta	2605952295019	11,000.00	11,752.65	5,017.51	752.63	97.84	850.47
16	Simović Tomislavka	1910945295015	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
17	Srbljanović Mira	2707949295013	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47

18	Terzić Dobrilo	1507955290012	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
19	Vojinović Ivana	0203981295011	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
20	Vraneš Milosava	1006958295016	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
21	Vuković Nenad	0607952290098	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
22	Šahović Jasmina	1611955277018	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
23	Sestović Stojanka	2102954295014	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
24	Šljukić Vidoje	0104950290013	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
25	Čakar Rasim	0607947290047	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
26	Čović Slobodanka	1802955295016	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
27	Andelić Stanica	0602958298013	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
28	Delić Vinka	0706948298015	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
29	Usović Milika	1307951293018	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
30	Vuković Milka	0310955298011	11,000.00	11,752.63	5,017.51	752.63	97.84	850.47
			332,792.00	355,863.60	153,810.00	23,071.61	2,999.31	26,070.91

- Dvoje zaposlenih je, u međuvremenu, steklo uslov za odlazak u penziju, pa im je prestao radni odnos. Zaposlenima je isplaćena otpremnina u skladu sa Zakonom i Kolektivnim ugovorom. U narednoj tabeli dat je spisak zaposlenih koji su stekli uslov za odlazak u penziju sa iznosom isplaćenih otpremnina:

R. br.	Prezime i ime	Matični broj	Isplaćeni iznos	Neto + porezi i doprinosi	Porez	Doprinosi	Ukupno (porezi+doprinosi)
1	Gojković Radmila	0311941295016	2,680.00	3,782.91	330.88	772.03	1,102.91
2	Tešović Miodjka	1205937295043	2,680.00	3,782.91	330.88	772.03	1,102.91
			5,360.00	7,565.82	661.76	1,544.06	2,205.82

- Atlasmont banka A.D. je osnovala filijalu u Pljevljima i šalter u Žabljaku, te je u radni odnos na neodređeno vrijeme sukcesivno preuzela 36 zaposlenih (od kojih su dva zaposlena ponudila, a Banka prihvatila sporazumni raskid ugovora o radu, te im je radni odnos prestao krajem 2009. godine, uz isplatu otpremnine u iznosu od 11.000 eur). U narednoj tabeli dat je spisak radnika Pljevaljske banke A.D. koje je preuzela Atlasmon banka A.D. Podgorica:

R. br.	Prezime i ime	Matični broj
	Za rad u Filijali u Pljevljima	
1.	Brajković Verica	2008961295023
2.	Cupara Mirko	2606958290023

3.	Damjanović Radinka	2609958798913
4.	Debeljević Zorica	1003957295099
5.	Džarić Milana	0102959295031
6.	Dragaš Draguna	1603953295032
7.	Dragašević Žarko	2807946290066
8.	Jović Ljiljana	0204954295022
9.	Katana Ismeta	0308952295017
10.	Knežević Marko	3110951290018
11.	Krsmanović Budimka	0808952295028
12.	Laban Nebojša	1803956290022
13.	Lučić Koviljka	0103953295028
14.	Mahmutović Senad	1502963290038
15.	Marić Milomirka	2402965295028
16.	Milićević Milenko	2809949290035
17.	Milićević Nada	1407955295028
18.	Mrdak Branka	2008960298029
19.	Pelidija Jovanka	1005952295018
20.	Petrović Dragoljub	1811948290016
21.	Selmanović Elsan	1210953290012
22.	Strelica Stajka	1703956295054
23.	Strujić Hasena	2803953295019
24.	Svrkota Dragoje	2806952290020
25.	Vraneš Dragan	1308964290022
26.	Šubarić Blagoš	2703956290102
27.	Čubarić Dijana	0305963298019
28.	Čurčić Spasenija	0202956297992
29.	Čamdžić Dragomir	2903960290019
30.	Čamdžić Verica	0111959219024
	Za rad u sjedištu Banke u Podgorici	
31.	Peković Milica	1909952295030
	Za rad u šalteru u Žabljaku	
32.	Marić Živan	0101954293018
33.	Marić Vitomir	2806952293011
34.	Pajović Vesna	0707975298015
35.	Vojinović Nebojša	0512959293016
36.	Šljivančanin Slavojka	1310960298015

❖ Zarade zaposlenih koji su ostali da rade u Invest banci Montenegro A.D. i koji su preuzeti od strane Atlasmont banke A.D. su značajno veće od zarada koje

su ostvarivali u Pljevaljskoj banci do momenta zaključenja Ugovora o kupoprodaji.

Kupac je pored obaveze plaćanja kupoprodajne cijene ispunio i sve obaveze iz „Ugovora o kupoprodaji akcija – Pljevaljska banka A.D. Pljevlja“, na osnovu čega je i postao vlasnik akcijskog kapitala predmetne banke.

❖ **Ugovor je potpisan 15.06.2006.godine- vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**

9. „JADRAN – PERAST“ A.D KOTOR

Opšti podaci o pravnom licu:

- ❖ *Naziv kompanije:* A.D. "Jadran - Perast" – Kotor
- ❖ *Adresa:* Marka Martinovića BB, Perast
- ❖ *Registarski broj:* 40007172
- ❖ *Datum registracije:* 05.03.2010
- ❖ *Osnovna djelatnost:* Hoteli i moteli, s restoranom

Kompanija je osnovana 1924. godine u Tivtu kao mala radionica za proizvodnju odjevnih predmeta za potrebe Ratne mornarice. Kompanija je 1936. godine promijenila lokaciju iz Tivta u Perast kada proširuje proizvodni asortiman u domenu tekstilne industrije na proizvodnju odjeće i ostalih tekstilnih proizvoda. Osamdesetih godina Jadran – Perast je bio uspješan poslovni sistem koji se bavio proizvodnjom gotovih konfekcijskih proizvoda kao osnovnom djelatnošću.

Devedesetih godina zapada u duboku krizu i dolazi do prestanka osnovne i dopunske djelatnosti .

U skladu sa primjenjivim zakonom, 1995. godine, Kompanija se u okviru procesa vlasničke i upravljačke transformacije, preregistrovala u dioničarsko društvo kada su akcije prenesene na zaposlene i državne fondove. U kompaniji je 1997. godine odlukom Skupštine akcionara i promjenom Statuta promijenjena osnovna djelatnost kompanije.

Program restrukturiranja i privatizacije kompanije, koji je usvojen od strane Odbora direktora 2004. godine, fokusira se na poslovne aktivnosti u oblasti hotelijerstva uz uvodjenje dodatnih usluga u periodu vansezona (kongresni turizam) i mogući razvoj edukativne djelatnosti.

Prije privatizacije, kompanija je imala 9 zaposlenih radnika

Predmet privatizacije:

Prodaja 1.234.884 akcija ili 74,9749 % akcijskog kapitala društva Jadran AD Perast koje su u vlasništvu Republičkog Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje

(370.431 akcija ili 22,4904 %), Zavoda za zapošljavanje Republike Crne Gore (123.500 akcija ili 7,4982 %) i Fonda za razvoj RCG (740.953 akcija ili 44,9863%).

Metod privatizacije:

Prodaja akcija putem javnog tendera, koji je u skladu sa Zakonom o privatizaciji privrede i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera sprovela Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja. Javni poziv je objavljen 21.februara 2006. godine, sa rokom za podnošenje obavezujućih ponuda do 22. maja 2006. godine. Na zahtjev učesnika na tenderu, rok za dostavljenje ponuda je produžen do 5.juna 2006. godine. U predviđenom roku, 5 kompanija je dostavilo svoje ponude (Konzorcijum Montemlin & Adriatic express, Mueller Trading S.A. Panama, Imobilia doo Budva, Konzorcijum Boka Fund (Capri Holdings & The Stein Group & Boka Fund & Konsultant arhitekt Princ Nikola Petrovic Njegoš) i Silverleaf Capital Group). Nakon ocjene i rangiranja ponuda, kompanija Imobilia d.o.o.Budva je izabrana kao najbolja i sa njom je nakon obavljenih pregovora zaključen kupoprodajni ugovor.

Kupac:

- ❖ "Imobilia" D.O.O. Budva

Prodavci:

- ❖ Fond za razvoj Republike Crne Gore 44.9863%;
- ❖ Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja 22.4904%;
- ❖ Zavod za zapošljavanje Crne Gore 7.4982%.

Ugovor za prodaju

Datum potpisivanja ugovora:

- ❖ Ugovor br. 0102-1399/1 od 20.10.2006.godine

Bitni elementi Ugovora:

- ❖ Cjena 5.090.000 eur, Biznis plan i Investicioni program koji čini sastvani dio Ugovora a koji je Kupac obavezan realizovati za period od 3 godine i Socijalni program.

➤ *Investicioni program*

- Kupac se obavezao da će u predmetnu imovinu investirati iznos od najmanje 10.000.000 eur, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u skladu sa Investicionim planom, najkasnije u roku od 36 mjeseci od dana potpisivanja Ugovora.
- Potpisivanjem aneksa Ugovora 16.11.2009. izvršena je izmjena odredbe osnovnog Ugovora u pogledu podatka o roku za početak realizacije Investicionog programa.
- Član 2.2 Ugovora se izmijenio i sada glasi: "Kupac se obavezuje da ispunji svoju obavezu da investira u Društvo u svemu prema Investicionom programu, koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000 eur u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u skladu sa Investicionim planom koji čini prilog 1, ali ne dužim od **36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast**, što će pismeno konstatovati lica ili organi koji izabere Savjet za privatizaciju u skladu sa članom 6 ovog Ugovora."
- Kupac je imao obavezu da najkasnije do 15.11.2009. preda Savjetu za privatizaciju, prethodno prihvatljivu garanciju za ispunjenje investicionog programa na iznos od 3.000.000 eur imajući u vidu obaveze preuzete po osnovu obaveze ispunjenja Investicionog programa i ostalih obaveza Kupca u skladu sa članom 7 i 8 ovog Ugovora

➤ *Socijalni program*

Kupac je preuzeo obavezu da u stalnom radnom odnosu u Društvu ostane svih 9 zaposlenih čiji spisak predstavlja prilog br.2 ovog Ugovora u periodu od najmanje pet godina, od dana potpisivanja ovog Ugovora. Do prestanka radnog odnosa zaposlenih iz prethodnog stava može doći u sljedećim slučajevima: voljom zaposlenog, sporazumom između zaposlenog i nadležnog organa Društva, izricanjem kazne prestanka radnog odnosa, zbog teže povrede radne dužnosti, kao i zakonom propisanim slučajevima prestanka radnog odnosa po sili zakona uz isključenje mogućnosti da zaposlenima može prestati radni odnos po osnovu sprovođenja tehnološkog viška u Društvu u roku iz prethodnog stava ovog člana.

Kupac je obavezan da zaposlenima obezbijedi sredstva za isplatu:

- Zarada, s tim da prosječna zarada za puno radno vrijeme po zaposlenom iznosi najmanje 584 eur mjesečno u bruto iznosu. Kupac

je saglasan da prosječna mjesečna zarada ni u jednom trenutku neće biti manja od prosječne mjesečne zarade u Društvu.

- Novčanih zarada zaposlenih za prevoz, regres za godišnji odmor i zimnicu u iznosu koji ne može biti manji od iznosa utvrđenih Kolektivnim ugovorom.
- Naknada za kolektivno osiguranje zaposlenih u skladu sa ugovorom sa osiguravačem.
- Sredstva za isplatu zarada, novčanih naknada i doprinosa i drugih dažbina Kupac će obezbijediti svakog mjeseca, najkasnije do 15-og u mjesecu za obaveze iz prethodnog mjeseca.
- Kupac se obavezuje da vrši povećanje zarada, novčanih naknada i doprinosa u skladu sa rezultatima poslovanja preduzeća, odnosno hotela "Jadran" Perast i sa povećanjem troškova života i rastom inflacije, kao i u slučaju i u skladu sa izmjenama opšteg Kolektivnog ugovora, kao i u skladu sa drugim propisima.

Prava, obaveze i odgovornosti zaposlenih uređivaće se u skladu sa važećim propisima. Kupac će ostvariti saradnju sa sindikalnom organizacijom i organom zaposlenih u skladu sa Zakonom i Pojedinačnim i Granskim kolektivnim ugovorom

Zabrana prodaje i opterećenja imovine

Kupac se obavezao da neće za vrijeme trajanja Investicionog programa svojom radnjom ili kroz organe u društvu donijeti odluku ili bilo koji drugi akt ili učiniti radnju kojom bi se konstituisao bilo kakav teret nad imovinom društva. Takodje, Kupac se obavezao da neće svojom radnjom ili kroz organe u društvu donijeti odluku ili bilo koji drugi akt ili učiniti radnju sa ciljem otudjenja/prodaje ili po bilo kom drugom osnovu za prenos prenijeti bilo kojem trećem licu imovinu društva koja prelazi vrijednost 10% knjigovodstvene vrijednosti društva u periodu trajanja Investicionog programa, bez prethodne saglasnosti Savjeta za privatizaciju.

II Izvršenje obaveza iz ugovora

➤ Investicioni program:

Pripremljeno je idejno rješenje koje podrazumijeva rekonstrukciju i izgradnju kapaciteta na ovoj lokaciji. Otpočeli su radovi na adaptaciji i konzervaciji dijela

imovine. U toku su pregovori investitora sa Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture u pravcu usaglašavanja sa zahtjevom investitora da se dozvoli rušenje nekadašnjeg pogona za proizvodnju tekstilnog rublja. Nakon toga, očekuje se izrada planskog akta za ovu oblast.

Radna grupa je izvršila kontrolu dokumentacije i neposredan pregled objekata i konstatuje se da je u predmetnu imovinu do danas investiran iznos od oko 300.000 eur.

Za rekonstrukciju palate "Smekje" dobijeni su konzervatorski uslovi i radovi su u toku. U drugom dijelu, investitor je u nekoliko navrata nudio idejno rješenje za rušenje proizvodne hale i gradnju novih zgrada po ugledu na nekadašnji izgled kompleksa Jadrana, čime bi se toj lokaciji vratio prepoznatljiv izgled Perasta.

Sagledavajući činjenicu da, zbog nedostatka planske dokumentacije, investitor nije bio u mogućnosti da realizuje investicioni program, u skladu sa zaključkom Savjeta za privatizaciju, 16. novembra 2009. godine, potpisan je aneks Ugovora, kojim su definisani novi rokovi za početak realizacije Investicionog programa. Dostavljena i nova činidbena garancija.

➤ **Socijalni program:**

U vezi sa poštovanjem Ugovora o prodaji 74,9479% akcija, u dijelu koji se odnosi na Socijalni program prosječni bruto iznos po zaposlenom veći je od 584 eur,

- Novčana naknada za topli obrok, prevoz i regres se redovno isplaćuje u novčanom iznosu, zimnica se dobija u roku u vrijednosti novčanog iznosa koji se dogovara između poslodavca i radnika;
- Naknada za kolektivno osiguranje se uplaćuje redovno uz isplatu ličnih dohodaka;
- Sredstva za isplatu zarada, novčanih naknada, doprinosa i drugih dadžbina se redovno isplaćuje, a ukoliko se desi da dodje do kašnjenja, isplate se akumuliraju i kao takve isplaćuju.

Imajući u vidu prethodno navedeno, može se konstatovati poštovanje Ugovora u dijelu koji se odnosi na Socijalni program.

- ❖ **Ugovor je potpisan 20.10.2006. godine i još je na snazi a vremenski rokovi definisani prvobitnim ugovorom su produženi potpisanim aneksom.**

10. "HOTELSKO TURISTIČKO PREDUZEĆE BOKA" AD HERCEG NOVI

I Opšti podaci o pravnom licu

- ❖ *Naziv kompanije:* A.D. Za hotelijerstvo i turizam "Vektra Boka" – Herceg Novi
- ❖ *Adresa:* Njegoševa 60-62, Herceg Novi
- ❖ *Registarski broj:* 40002041
- ❖ *Datum registracije:* 28.08.2009.godine
- ❖ *Osnovna djelatnost:* Pružanje hotelsko – ugostiteljskih usluga.
- ❖ HTP "Boka" posjeduje 3 hotela: hotel "Plaža", hotel "Tamaris" i hotel "Igalo".

Ukupan broj stalno zaposlenih radnika prije privatizacije (zaključno sa danom potpisivanja kupoprodajnog ugovora) bio je 222.

Predmet privatizacije:

Prodaja 15.615.663, odnosno 59,4516% ukupnog kapitala kompanije HTP Boka AD, Herceg Novi ("HTP Boka") u vlasništvu Fonda za razvoj Republike Crne Gore (6.457.689 akcija ili 24,5856%), Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Republike Crne Gore (6.868.480 akcija ili 26.1495 %) i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (2.289.494 akcija ili 8.7165%).

Metod privatizacije:

Prodaju akcija putem javnog tendera, a koji je u skladu sa Zakonom o privatizaciji privrede i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera, sprovela je Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja. Javni poziv za prodaju akcija je objavljivao 3 puta jer je zbog lošeg kvaliteta ponuda, dva puta tender proglašavan neuspjelim.

Treći i poslednji put, javni poziv je objavljen 26.januara 2007. godine, sa rokom za dostavljanje ponuda do 25.aprila 2007. godine. U predviđenom roku dostavljene su 3 ponude (VEKTRA Montenegro DOO, Podgorica, Hunguest Hotels Zrt., Budimpešta i ZAD Naftna kompanija Nobel Oil, Rusija).

Nakon ocjene i rangiranja ponuda, kompanija VEKTRA Montenegro DOO je izabrana kao najbolja i sa njom je, nakon obavljenih pregovora, zaključen kupoprodajni ugovor.

Kupac:

- ❖ "Vektra Montenegro" D.O.O. Podgorica

Prodavci:

- ❖ Fond za razvoj Crne Gore 6.457.689 akcija ili 24,5856%;
- ❖ Fond penzijskog i invalidskog osiguranja 6.868.480 akcija ili 26.1495 %;
- ❖ Zavod za zapošljavanje Crne Gore 2.289.494 akcija ili 8.7165% %.

Ugovor o prodaji 59,4516 % akcijskog kapitala društva

Datum potpisivanja ugovora:

- ❖ 10.12.2007.godine

Bitni elementi Ugovora:

Cijena 22.202.000 eur, Biznis plan i Investicioni program koji čini sastavni dio Ugovora a koji je Kupac obavezan realizovati za period od 3 godine i Socijalni program

➤ ***Investicioni program***

Planirani Investicioni program investitora "Vektra Montenegro" D.O.O. Podgorica u osnovi podrazumijeva ulaganje u hotele Plaža, Igalo, Tamaris i ostala investiciona ulaganja ("Nove investicije")

Za realizaciju ukupne investicije tenderom je predviđen period od 3 godine, s tim što bi se dinamika izvođenja radova prilagodila turističkoj sezoni, kako bi gubitak za vrijeme zatvorenosti hotela bio sveden na minimalan iznos.

Ukupni planirani iznos investicija (bez "novih investicija") iznosi oko 50.000.000 eur.

Godina	Iznos u Eur	Procenat učešća
2008	25.000.000	50%
2009	15.000.000	30%
2010	10.000.000	20%

Investitor ima namjeru da u periodu od 3 godine (i nakon tog perioda) pribavi i izradi potrebnu dokumentaciju za započinjanje novih investicija, čime bi se još više obogatila ponuda HTP Boka i crnogorskog primorja uopšte.

Imajući u vidu brojnost, položaj i kapacitete više restorana, bifea, motela itd, posebno imajući u vidu atraktivnost položaja lokacije zemljišta u vlasništvu HTP Boka, postoje pretpostavke i mogućnosti da se dinamikom koja važi za hotele izvrši dodatno investiranje iznosa od 14.000.000 eur u rekonstruisanje i izgradnju prethodno navedenih objekata, tako da sa ovim ukupna investiciona ulaganja investitora iznose 64.000.000 eur.

➤ **Socijalni program**

Kupac se obavezao da obezbijedi da Društvo u periodu od 5 godina nakon dana zatvaranja:

- a) ne otkáže Pojedinačni kolektivni ugovor, ne pokrene postupak za bilo kakve izmjene Pojedinačnog kolektivnog ugovora na štetu zaposlenih u Društvu bez saglasnosti sindikata Društva, te da u potpunosti poštuje Pojedinačni kolektivni Ugovor;
- b) neće po osnovu viška radne snage otpustiti nijednog zaposlenog koji je u stalnom radnom odnosu u Društvu na dan zatvaranja, a da zaposlene koji na dan zatvaranja imaju radni odnos na određeno vrijeme neće po tom osnovu otpustiti prije nego što istekne rok na koji je zaključen njihov ugovor o radu.

Kupac se obavezuje da obezbijedi da Društvo poštuje Opšti, Granski i Pojedinačni kolektivni ugovor koji je na snazi u relevantnom trenutku, kao i ostalu regulativu iz radnopravnih odnosa.

➤ **Dodatne obaveze Kupca**

Za vrijeme trajanja Investicionog programa, Kupac se obavezuje da investira 100.000,00 eur godišnje za razvoj sporta u opštini Herceg Novi, kroz sponzorstvo lokalnih sportskih klubova;

Za vrijeme trajanja Investicionog programa, Kupac se obavezuje da investira 1.000.000,00 eur godišnje na ime razvoja komunalne infrastrukture u opštini Herceg Novi".

➤ **Zabrana prodaje i opterećenja imovine:**

Kupac se obavezao da neće za vrijeme trajanja Investicionog programa svojom radnjom ili kroz organe u društvu prodati, otuđiti ili na bilo koji drugi način raspolagati sljedećim objektima, odnosno konstituisati bilo kakav teret nad sljedećim nepokretnostima: kompleks hotela »Plaža«, kompleks hotela »Tamaris«, kompleks hotela »Igalo«, zemljište i ruševine starog hotela »Boka« i restoran »Žanjice« .

Kupac ima pravo da za vrijeme trajanja Investicionog programa svojom radnjom ili kroz organe u Društvu (i) donese odluku o otuđenju/prodaji dijela preostalih nepokretnosti Društva (koje nijesu navedene u stavu 1 ove tačke) čija vrijednost ne prelazi 30% ukupne knjigovodstvene vrijednosti tih preostalih nepokretnosti, odnosno (ii) konstituiše bilo kakav teret nad istima.

II Izvršenje obaveza iz ugovora

➤ **Investicioni program:**

Najave su investitora da će, u skladu sa pripremljenim idejnim rješenjima, umjesto rekonstrukcije postojećih hotela u sastavu HTP "Boka, graditi nove hotele, imajući u vidu činjenicu da se, nakon detaljno sprovedene analize njihovog stanja, rekonstrukcijom navedenih hotela, isti ne mogu dovesti na nivo standarda hotela sa 5 i 4 zvjezdice. Investicioni program i moguća dinamika, u ovom slučaju u velikom dijelu, nijesu usklađeni sa planskom dokumentacijom i dinamikom donošenja nove.

Prostorno planska dokumentacija za lokaciju hotela Tamaris je nedavno usvojena i time su se stvorili uslovi za početak gradnje novog hotela.

Očekuje se uskoro i usvajanje plana za lokaciju hotela Plaža. Na objektu hotela dosada je urađeno sljedeće:

- Rekonstrukcija 8 apartmana;
- Djelimična promjena enterijera bloka A;
- Adaptacija i opremanje teretane;
- Zamjena ograde i patosa na terasama;
- Adaptacija i opremanje fitness sale i saune;
- Inoviranje enterijera restorana;
- Enterijer vidikovca i
- Mobilijar plaže.

Za navedene radove investirano je cca 500.000 eur.

Za lokalitet hotela Igalo u toku je konkurs za izradu plana koji bi trebalo da se završi do sredine 2010. godine.

Shodno zaključku Vlade, u toku je procedura usaglašavanja aneksa Ugovora.

Usvajanjem prostorno planske dokumentacije za lokacije pomenutih hotela, stvaraju se uslovi za realizaciju Investicionog programa.

Dosadašnja investiciona ulaganja

Ulaganje u Hotel Plaža Herceg Novi	500.000 eur
Izrada projektne dokumentacije za sve hotele	3.500.000 eur
Pripremni radovi za rušenje hotela , uključujući i izradu objekata za betonsku bazu i magacinski prostor	1.000.000 eur
UKUPNO	5.000.000 eur

➤ Socijalni program:

Shodno informacijama dobijenim od strane Investitora, u cjelosti se ispunjavaju obaveze po osnovu Ugovora o prodaji 59,4516% akcijskog kapitala i Socijalni program iz tog ugovora.

U protekle tri godine se izmiruju sve obaveze prema zaposlenima, poštuje se Pojedinačni kolektivni ugovor i nije bilo nikakve izmjene istog.

Do sada nije otpušten nijedan zaposleni po osnovu viška radne snage niti je u kadrovskom smislu došlo do bilo kakvih promjena u odnosu na zatečeno stanje. Istaknuto je da „Vektra Boka“ poštuje Opšti, Granski, Pojedinačni kolektivni ugovor i ostale propise iz radnih odnosa.

Shodno dostavljenim podacima, „Vektra Boka“ naslijedila je 3.500.000,00 eur obaveza iz radnih sporova i po tom osnovu isplaćeno je 570.628,22 eur.

❖ **Ugovor je potpisan 10.12.2007. godine i još je na snazi.**

11. "MMK STANDARD" AD Nikšić

I Opšti podaci o pravnom licu

- ❖ *Naziv kompanije:* "MMK Standard" A.D. – Nikšić;
- ❖ *Adresa:* Vuka Karadžića BB, Nikšić;
- ❖ *Registarski broj:* 40004613;
- ❖ *Datum registracije:* 14.08.2009. godine;
- ❖ *Osnovna djelatnost:* Ostala trgovina na malo u prodavnicama mješovite robe.

Metod privatizacije

- ❖ Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja na osnovu odluke Tenderske komisije, br. 02-832 od 31.10.2006.godine, 4.decembra 2006.godine, u ime Prodavaca objavila javni poziv za prodaju akcija u "MMK Standard" AD Nikšić.

Kupac

- ❖ "Comp Comerc" D.O.O. – Nikšić.

Prodavci – ukupan kapital 49.8168%

- ❖ Fond za razvoj Crne Gore 5.1716%.
- ❖ Fond penzijskog i invalidskog osiguranja 18.5529%;
- ❖ Zavod za zapošljavanje Crne Gore 6.1843%;
- ❖ Crna Gora 18.6273%;
- ❖ Vlada Crne Gore 1.2807%;

Ugovor o privatizaciji

- ❖ Broj: 0102 – 1204/1;
- ❖ Datum: 27.09.2007.godine
- ❖ Zastupnici Prodavca:
 - Branko Vujovic, Crna Gora i Vlada Crne Gore;
 - Dr Dragan Lajović, Fond za razvoj Crne Gore;
 - Mr Radoje Žugić, Fond penzijsko-invalidskog osiguranja;
 - Bratislav Vukčević, Zavod za zapošljavanje Crne Gore.

- ❖ Zastupnici Kupca: Ranko Jovović, izvršni direktor "Comp Comerc" doo Nikšić

➤ **Obaveza kupca po Ugovoru**

- **Obaveze za investicije u "MMK Standard" A.D. Nikšić**

Član 8.1. Ugovora – podtačka 8.1.1. „U periodu od tri godine od dana zatvaranja transakcije Kupac se obavezuje da izvrši obaveze preuzete u skladu sa ovim Ugovorom i ispuni Investicioni program, iz priloga broj 2, u kvalitativnom i kvantitativnom smislu u potpunosti. Kupac može vršiti izmjene u Investicionom programu u kvalitativnom smislu uz prethodnu saglasnost Prodavaca. Prodavci neće uskratiti saglasnost na svaki razuman predlog Kupca.“

Ponudač namjerava da investira u MMK Standard 3.5 miliona eur i to:

- 2007.godine – 1.200.000,00 eur;
- 2008.godine – 1.200.000,00 eur;
- 2009.godine – 1.100.000,00 eur.

- **Obaveze po osnovu Socijalnog programa**

Tačkom 8.1. predmetnog Ugovora precizirano je:

- ❖ podtačka 8.1.6.1. „Da će poštovati protokol br. 80-00-42 od 27.04.2007. godine, potpisan između Kupaca i predstavnika Kompanije;
- ❖ podtačka 8.1.6.2. "Da u stalnom radnom odnosu u Kompaniji ostanu svi zaposleni na neodređeno vrijeme, u periodu od najmanje tri godine, od dana zatvaranja transakcije i svi zaposleni na određeno vrijeme u periodu na koji se odnose ugovori o radu";
- ❖ podtačka 8.1.6.3.. "Da do prestanka radnog odnosa zaposlenima može doći samo u sljedećim slučajevima: voljom zaposlenog, sporazumom između Zaposlenog i nadležnog organa Kompanije, izricanjem kazne prestanka radnog odnosa, zbog teže povrede radne dužnosti, kao i u zakonom propisanim slučajevima prestanka radnog odnosa po sili zakona".
- ❖ podtačka 8.1.6.4. "Da redovno isplaćuje naknade i zarade zaposlenima, koje ne može smanjivati, a prosječna bruto plata zaposlenih ne može biti manja od prosječne bruto plate u mjesecu koji prethodi danu potpisivanja".
- ❖ podtačka 8.1.6.5. " Da će se prava, obaveze i odgovornosti zaposlenih uređivati u skladu sa važećim propisima".
- ❖ podtačka 8.1.6.6. "Da će ostvariti saradnju sa sindikalnom organizacijom i organom Zaposlenih u skladu sa mjerodavnim pravom, relevantnim Granskim kolektivnim ugovorom i Pojedinačnim kolektivnim ugovorom poštujući sve obaveze koje proizilaze iz istih".

- ❖ podtačka 8.1.6.7. "Da će obaveze po osnovu doprinosa, za zaposlene kojima sporazumno prestane radni odnos, uplatiti sa prestankom radnog angažovanja zaposlenog u Kompaniji, a preostale poreze i doprinose za sve zaposlene uplatiti do 31.12.2007.godine.
- ❖ podtačka 8.1.6.8. "Obavezu izdvajanja sredstava u visini od 80.000 eur na godišnjem nivou za rješavanje stambenih i drugih potreba zaposlenih.

Ostale obaveze

Članom 8.1.7. Ugovora definisana je obaveza Kupca: "Da će preostale poreske obaveze Kompanije izmiriti do 31.12.2007. godine."

II Ispunjenje obaveza iz Ugovora

➤ ***Ispunjenje obaveza za investicije***

S obzirom da je saopštenje o zatvaranju transakcije zaključeno 8.11.2007. godine, shodno Ugovoru postoje tri investiciona ciklusa i to:

- 09.11.2007. do 09.11.2008. godine;
- 09.11.2008. do 09.11.2009. godine;
- 09.11.2009. do 09.11.2010. godine.

Izvor finansiranja: sopstveni kapital i krediti.

Na osnovu dostupnih dokumenata i izvještaja revizora u narednoj tabeli dat je pregled ispunjenja obaveza po osnovu investicija:

	I Investicioni cikluc	II Investicioni cikluc	III Investicioni cikluc	Ukupno
Preuzete obaveze za investiranje po ugovoru	1.200.000,00	1.200.000,00	1.100.000,00	3.500.000,00
Izvršena Ulaganja po izvještaju revizora	1.154.882,39	500.590,59	1.857.082,34	3.512.555,83

Kao što se može vidjeti iz tabele, investitor je premašio ukupnu obavezu investiranja u periodu od tri godine, s tim što je u I i II investicionom ciklusu ostvario manja ulaganja od obaveznih dok je u III investicionom ciklusu ostvario znatno veća ulaganja.

➤ *Ispunjenje obaveza iz Socijalnog programa*

Na dan privatizacije u Kompaniji je bilo 173 stalno zaposlena radnika, a 20.10.2010.godine, Kompanija je imala 36 stalo zaposlenih radnika. Kretanje broja zaposlenih od zatvaranja transakcije bilo je kako slijedi:

- 133 zaposlena je dobrovoljno proglašeno tehnološkim viškom uz isplatu otpremnina;
- 3 zaposlena su dobrovoljno napustila Kompaniju prelaskom u drugu firmu;
- 1 zaposlenom je prestao radni odnos po sili zakona (penzija);
- 9 zaposlenih je po osnovu ugovora o preuzimanju zasnovalo radni odnos u drugoj firmi.

Prema tome, Kupac se u potpunosti pridržavao odredbi iz Ugovora u vezi sa brojem i statusom zaposlenih.

Na osnovu gore navedenog protokola sačinjen je pojedinačni kolektivni ugovor za MMK Standard, kojim su regulisana sva bitna pitanja za regulisanje ovog društva, kao i uredila sva pitanja vezana za socijalni program i status zaposlenih radnika, izdvajanje sredstava za rješavanje stambenih potreba, kao i druga značajna pitanja. Revizor navodi podatak da je kupac na ime izvršenja socijalnog programa izmirio obaveze za ukupno 122 radnika i to po osnovu otpremnina u iznosu od 2.087.349,47 eur i doprinosa Fondu PIO u iznosu od 363.745,39 eur. **Revizor konstatuje da su na taj način više isplaćene obaveze po osnovu socijalnog programa za otpremnine i doprinose za 22 radnika, za oko 376.407,28 eur od iznosa, odnosno broja radnika predviđenih protokolom i socijalnim programom.**

Prosječna bruto zarada za oktobar 2008.g. obračunata je u iznosu od 517,52 eur, a za oktobar 2009. godine 474,44 eur., dok je za septembar 2010. godine iznosila 501,21 eur.

Bruto zarade u ovom periodu bile su veće od prosječne bruto zarade u mjesecu prije privatizacije (oktobar 2007. g.) koja je iznosila 396,00 eur.

Shodno nalazu revizora, obaveza Kupca po osnovu izmirenja preostalih obaveza po osnovu poreza i doprinosa na zarade (**porez na zarade, prirez na porez, doprinos PIO, doprinos zdravstvu, doprinos Zavodu za zapošljavanje**), na dan zatvaranja transakcije (na osnovu knjigovodstvenih evidencija MMK Standard) iznosila je ukupno **669.611,28 eur**.

Obaveze za poreze i doprinose na zarade nijesu uplaćivane, već je rješenjem Ministarstva finansija od 6.03.2009. godine omogućena otplata poreskog duga u 44 jednake mjesečne rate od kojih je prva dospjela 10. aprila 2009. godine, a poslednja dopijeva 10.novembra 2012. godine.

U toku 2009.godine, MMK Standard je izmirio obaveze po osnovu poreza i doprinosa na zarade i preostalih poreskih obaveza u ukupnom iznosu od 227.704,92 eur, kao i poreza na dodatnu vrijednost u iznosu od 23.716,00eur.

U revizorskom izvještaju za prvi investicioni period navedeno je da je obaveza izdvajanja na ime rješavanja stambenih potreba zaposlenih izvršena u oktobru 2008. godine uplatom Kupca na žiro račun MMK Standard u iznosu od 80.000 eur. Sindikalna organizacija nije usaglasila sa zaposlenima način raspodjele, rang listu i uslove dobijanja sredstava (procedura je u toku), kao i usaglašavanje sa bankama u vezi sa kreditnom sposobnosti zaposlenih. U izvještajima revizora za drugi i treći investicioni period nije navedeno da li je Kupac nastavio sa izdvajanjem godišnjeg iznosa za ove namjene.

Kupac u vezi ostalih obaveza, odnosno ograničenja, nije prekršio Ugovor (prodaja i opterećenje akcija i imovine, stečaj, likvidacija..)

- ❖ **Ugovor je potpisan 27.09.2007.godine – vremenski rokovi za ispunjenje ugovornih obaveza su završeni.**