

# **INFORMACIJA O STATUSU POSTUPKA PRIVATIZACIJE A.D. INSTITUTA ZA FIZIKALNU MEDICINU, REHABILITACIJU I REUMATOLOGIJU „DR SIMO MILOŠEVIĆ“ IGALO**

## **OSNOVNE INFORMACIJE**

U skladu sa Odlukom Vlade Crne Gore o planu privatizacije za 2014. godinu i odlukama Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera, Tenderska komisija za privatizaciju je obavila aktivnosti na pripremi javnog tendera za prodaju 56,4806 % kapitala akcionarskog društva Institut za fizikalnu medicinu, rehabilitaciju i reumatologiju „Dr Simo Milošević“ Igalo.

Javni poziv za učešće na tenderu je objavljen 31. januara 2014. godine.  
U predviđenom roku za davanje konačnih ponuda, do 15. aprila 2014. godine, dostavljena je jedna ponuda od strane učesnika International Wellness Group Limited London.

Za akcije IWG je nudio 10 miliona eura. Za investicioni program u trajanju od 10 godina uložilo bi se 232 miliona eura, od čega za medicinsku opremu 10 miliona eura, akcije isto tako 10 miliona, a ostalo u gradnju novih rezidencijalnih objekata i unapređivanje postojećih.

Minimalni uslovi su zadovoljeni s obzirom da ponuda za akcije ne može biti manja od 10 miliona, a isto tako i za rekonstrukciju i adaptaciju, ulaganja ne mogu biti manja od 10 miliona eura.

U septembru mjesecu predstavnici International Wellness Group LTD su posjetili Institut zajedno sa predsjednikom Brankom Vujovićem i jednim dijelom članova Tenderske komisije kojom prilikom su predstavili dio elemenata ponude. Tom prilikom je dogovoreno formiranje radne grupe koju bi činili predstavnici IWG-a i Instituta Igalo koji bi pregovarali svako iz svog domena (medicina, finansije, socijalni program, menadžment) što do sada nije „zaživjelo“, a pregovori su tekli direktno na relaciji Tenderska komisija i ponuđač.

Kao član tenderske komisije koji zastupa prava radnika imenovan je član USS Zvonko Pavićević.

U postupku pregovaranja osnovna ponuda je izmjenjena i konačno utvrđena nova, kako slijedi: kupoprodajna cijena akcija 10 miliona eura, ulaganje u medicinsku opremu deset miliona, ulaganje u vilu „Galeb“ do nivoa hotela sa pet zvjezdica 15 miliona, ulaganje u drugu fazu Medicinskog zdravstvenog centra do nivoa četiri zvjezdice 15 miliona eura.

Prva faza ostaje u istoj funkciji po planu četiri godine, nakon čega će se raditi studija lokacije i razmotriti pitanje rekonstrukcije ili rušenju ili građenja novog objekta.

Za crnogorske osiguranike Fonda zdravstva predviđeno je 100 000 noćenja, kao i do sada po dogovorenim cijenama, a nakon četiri godine bi se sklapao novi ugovor.

Što se tiče gradnje novih rezidencijalnih objekata, ona bi mogla početi najprije u drugoj godini po zaključenju ugovora i po usvajanju Master plana u dogovoru sa lokalnom zajednicom.

Kada je u pitanju socijalni program ponuđač se obavezao da poštuje odredbe Kolektivnog ugovora, a nakon tri godine da sklapa novi kolektivni ugovor.

## UČEŠĆE LOKALNE SAMOUPRAVE U POSTUPKU PRIVATIZACIJE

U ime Opštine Herceg-Novi za pridruženog člana Tenderske komisije imenovana je potpredsjednica Opštine dr Tamara Vujović.

Cijeneći pojavu informacija u javnosti koje ukazuju da postoje nedoumice oko solventnosti ponuđača, ispunjenja uslova tendera, sprovođenja investicionog programa i socijalnog programa, te u konačnom očuvanja osnovne djelatnosti i proizvoda Instituta, predstavnici Lokalne samouprave su zatražili sastanak sa predstvanicima Tenderske komisije i Savjeta za privatizaciju Vlade Crne Gore, koji sastanak je održan 03.03. 2015. godine u Podgorici.

Sastanku su prisustvovali: Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma, Branko Vujović, predsjednik Tenderske komisije, Zoran Tomić, Zvonko Pavićević, Branislav Janković, Snežana Šljukić, članovi Tenderske komisije, Dragan Lješević, savjetnik i **predstavnici Opštine Herceg Novi**: Nikša Gojković, predsjednik Opštine Herceg Novi, Andrija Radman, predsjednik SO Herceg Novi, Tamara Vujović, potpredsjednica Opštine i Mladen Ivanović, odbornik.

Na radnom sastanku Tenderske komisije za privatizaciju Instituta za fizikalnu medicinu, rehabilitaciju i reumatologiju „Dr Simo Milošević” AD, Igalo (dalje: “Komisija”) sa predstavnicima Opštine Herceg Novi, održanom 03. marta tekuće godine, a povodom Nacrta ugovora za prodaju 56,4806% akcijskog kapitala privrednog društva Institut za fizikalnu medicinu, rehabilitaciju i reumatologiju „Dr Simo Milošević” AD, Igalo (dalje: “Kompanija”), zaključeno je kao bitno:

- a) da je za uspješnu realizaciju ovog projekta Lokalna samouprava najznačajniji partner. U cilju otklanjanja svih nedoumica po pitanju realizacije projekta, dogovoreno je **da se u najkraćem roku održi prezentacija od strane ponuđača kojom prilikom će kupac predstaviti članove Konzorcijuma, potvrditi ispunjenost uslova iz javnog poziva za učešće na Tenderu, finansijsku sposobnost za realizaciju projekta, plan investicija u cilju očuvanja osnovne djelatnosti i daljeg razvoja Instituta kao centra izvrsnosti kao i odnos prema zaposlenima po osnovu obaveza i socijalnog programa;**
- b) dostavljeno je predstavnicima Opštine H. Novi pisano pojašnjenje i razlika između instrumenata obezbjeđenja i to:
  - “Garancija za ispunjenje posla”, kao instrumenta obezbjeđenja obaveza Kupca u pogledu realizacije Investicionog programa i naplate ugovorne kazne, u slučaju da Kupac prekrši neku od obaveza iz Nacrta ugovora za prodaju 56,4806% akcijskog kapitala Kompanije koji je bio sastavni dio Tenderske dokumentacije po Javnom pozivu za učešće na tenderu (dalje: „Tender”) radi prodaje navedenog akcijskog kapitala Kompanije i

polazna osnova za pregovore Strana;

- **„Naknada Prodavcima“**, kao instrumenta obezbjeđenja obaveza Kupca u pogledu realizacije Investicionog programa iz tačke 6.1 Nacrta ugovora za prodaju akcijskog kapitala Kompanije, kojeg su Strane, tokom pregovora, usaglasile i svojeručnim potpisima ovjerile i kojeg je Komisija usvojila radi upućivanja u dalju proceduru.

U skladu sa prethodnim Komisija daje sljedeće pojašnjenje:

**“Garancija za ispunjenje posla”** iz Nacrta ugovora za prodaju akcijskog kapitala Kompanije, koji je bio sastavni dio Tenderske dokumentacije, podrazumijeva svaku godišnju revolving, pojedinačnu nezavisnu, безусловnu i neopozivu bankarsku garanciju na prvi poziv, koja glasi na određeni procenat iznosa Investicionog programa, koju u korist izdaje banka koja ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor agenciji, ili Baa3 prema Moody’s agenciji, koju Komisija prema svojoj diskreciji, prihvati na osnovu unaprijed dostavljenog zahtjeva Kupca, a radi obezbjeđenja obaveza Kupca.

Uzimajući u obzir privatizacionu praksu u Crnoj Gori i oslanjajući se na, u tom smislu, zaključene privatizacione ugovore, ugovoreni određeni procenti iznosa Investicionog programa koje pokriva bankarska garancija, generalno se kreću oko 20% ugovorene investicije za konkretnu investicionu godinu, u slučaju da Kupac prekrši neku od obaveza iz Investicionog programa i takva garancija predstavlja revolving bankarsku garanciju za tekuću investicionu godinu. U slučaju da Prodavci iskoriste svoje ugovorno pravo i naplate Garanciju za ispunjenje posla, to ne znači da će finansijska sredstva pripasti Prodavcima, već će oni, u ime Investitora, biti obavezni da investiraju ta sredstva u Kompaniju, u skladu sa Investicionim programom, a Ugovor po tom osnovu neće biti raskinut.

Ako Kupac prekrši neku od ostalih ugovornih obaveza, ugovorne kazne generalno se kreću oko 10% od kupoprodajne cijene. U tom slučaju Prodavci nisu obavezni da investiraju primljene iznose u skladu sa relevantnim Investicionim programom, već su ovlašćeni da naplaćeni iznos zadrže i raspodijele ga među Prodavcima srazmjerno broju njihovih akcija u ukupnom broju Akcija, prije prenosa Akcija na Kupca, bilo da su kaznu naplatili direktno od Kupca ili iz Garancije, ukoliko je Kupac propustio da plati kaznu.

**„Naknada Prodavcima“** u Nacrtu usaglašene i prihvaćene verzije Ugovora o prodaji akcija Kompanije, predstavlja iznos od 10,025,306.00 eura, kojeg je Kupac dužan platiti Prodavcima u slučaju raskida ovog Ugovora krivicom Kupca, u skladu sa članom 10.1.

Ugovaranjem ove Naknade, kao sredstva obezbjeđenja Prodavaca, a ne Garancije za ispunjenje posla ili ugovorne kazne, Strane su ugovorile obavezu Kupca da trpi i pravo Prodavaca da naplate, kao sredstvo obezbjeđenja Prodavaca iznos od 10,025,306.00 eura zadržavanjem tog iznosa koji je identičan kupoprodajnoj cijeni, koju bi Prodavci bili dužni vratiti Kupcu u slučaju raskida Ugovora, a Kupac bi Prodavcima vratio vlasništvo ranije prenijetih akcija na Kupca.

Prodavci bi, u tom slučaju, trebali investirati primljeni novac u Kompaniju, a Ugovor je prethodno raskinut. Nepoštovanje ugovorne investicione obaveze Kupca do nivoa odstupanja od 30% svake investicione godine, podrazumijeva jednostrani raskid Ugovora od strane Prodavaca,

u toku investicionog perioda kao i na kraju pete godine.

Ako se uzme u obzir gore navedeni najčešći ugovoreni procenat od 20% iznosa Investicionog programa za svaku investicionu godinu koje pokriva bankarska garancija, to bi značilo da ugovorena naknada pokriva obavezu godišnje investicije od 50.126.530,00 eura. To znači da navedeni iznos naknade Prodavcima pokriva obavezu Kupca po svakoj Investicionoj godini prema Investicionom programu iz priloga usaglašenog Nacrta ugovora, u prosjeku 32% godišnje, izuzimajući prvu godinu nakon Zatvaranja, kada je to 1003% (simulacija u nastavku).

Investicioni program iz nacrta ugovora od 19. februara 2015.						
	G1	G2	G3	G4	G5	total za 5 god
MINIMALNA INVESTICIJA	1,000,000.00	20,000,000.00	21,000,000.00	7,000,000.00	1,000,000.00	50,000,000.00
INVESTICIJA U REZIDENCIJALNE OBJEKTE			59,000,000.00	48,000,000.00	20,000,000.00	127,000,000.00
<b>total</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>80,000,000.00</b>	<b>55,000,000.00</b>	<b>21,000,000.00</b>	<b>177,000,000.00</b>
Naknada Prodavcima	10,025,306.00	10,025,306.00	10,025,306.00	10,025,306.00	10,025,306.00	
<b>% od godisnje investicije</b>	<b>1003%</b>	<b>50%</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>48%</b>	<b>32% prosjek</b>

Na osnovu napred obrazloženih dobrih i loših strana navedenih načina obezbjeđenja može se zaključiti da „Naknada prodavcima“ u iznosu od 10,025,306.00 eura (kako je definisana u usaglašenom tekstu Ugovora) u slučaju raskida, pokriva projektovane investicije prosječno godišnje u iznosu od 32%, dok bi „Garancija za ispunjenje posla“ pokrivala 20% investicija. Takođe, u varijanti isplate „Naknade prodavcima“, Prodavci bi ponovo došli u posjed akcija u Institutu, dok bi u slučaju naplate „Garancije za ispunjenje“ Investitor i dalje bio vlasnik akcija Instituta, faktički većinski vlasnik i kontrolni upravljač Instituta.

c) Data su pojašnjenja na sljedeća otvorena pitanja:

**1. Kada nastupa prvi uslov za dozvoljenu prodaju i šta su predmeti takve prodaje?**

Dozvoljena prodaja do 30% odnosi se samo na novoizgrađene rezidencijalne kapacitete iz Investicionog programa. Opcija za ovu vrstu prodaje bi mogla najranije da nastane, npr. u slučaju „off-plan sale“, nakon usvajanja Studije Lokacije. Pritom, Studija lokacije će predvidjeti samo nove rezidencijalne objekte do nivoa dozvoljenih planskim dokumentima višeg reda.

U svakom slučaju, Ugovorom nije dozvoljena prodaja na tržištu sadašnjih kapaciteta (dijela objekata) Kompanije i osnovna djelatnost Kompanije, kao multidisciplinarnog-rehabilitacionog centra, ne može biti ugrožena, jer su i Studija Lokacije i sve dozvole u vezi sa poslovanjem Kompanije, kao i nivo novih kapaciteta, pod kontrolom Prodavaca, odnosno državnih institucija.

**2. Zašto je u slučaju raskida ugovora predviđeno obeštećenje investitora?**

Po pravilima obligacionog prava u slučaju da se raskine ugovor, svaka strana je dužna da drugoj vrati sve što je ona dala ili uložila, u protivnom, to bi se smatralo sticanjem bez osnova. To ne

isključuje mogućnost naknade štete po opštim obligacionim pravilima. Da bi se obezbijedili interesi Prodavaca u ovom Ugovoru, dogovoreno je da su Prodavci Kupcu dužni vratiti kupoprodajnu cijenu, a da je Kupac dužan Prodavcima isplatiti „Naknadu Prodavcima“ (vidjeti definicije), na ime „raskidne klauzule“ koja je identična kupoprodajnoj cijeni, što bi se u praksi realizovalo zadržavanjem uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene. Prodavci su, takođe, u obavezi da Investitoru naknade onaj dio investicija koje je Kupac zaista investirao, i to samo one investicije koje povećavaju vrijednost imovine Kompanije. Ako je npr. Kupac investirao 3.000.000,00 eura u medicinsku opremu, a Ugovor se raskine, onda on ima pravo da mu se naknadi taj iznos, pri čemu, kako je gore navedeno, Prodavci imaju pravo da povrate u svojinu akcije i naplate „Naknadu Prodavcima“. U protivnom radilo bi se o sticanju bez osnova koje ima apsolutnu sudsku zaštitu.

### **3. Zašto se ostavlja mogućnost odstupanja od investicionog programa uz pisanu saglasnost prodavca?**

U toku realizacije investicionog programa moguće je da se pokaže da konkretni uslovi zahtijevaju određenu izmjenu dinamike investiranja ili preraspodjelu finansijskih sredstava. Stoga su Prodavci obezbijedili Ugovorom da Kupac ne može odstupati od programa bez pisane saglasnosti Prodavaca, što podrazumijeva da je svako odstupanje pod kontrolom Prodavaca (što je proširenje ingerencija u odnosu na Zakon o obligacionim odnosima). Takođe, Kupac ne može uložiti manje nego što je Investicionim programom predviđeno, niti u druge namjene koje nisu definisane Investicionim planom, koji je sastavni dio Ugovora.

### **4. Zašto se daje mogućnost kupcu da na osnovu prethodno pisane saglasnosti prodavca može raspolagati dijelom ili imovinom Kompanije u cjelini?**

Ovim su Prodavci obezbijedili da Kupac mora zatražiti saglasnost svih Prodavaca (koji će dati saglasnost samo ako je ovakvo raspolaganje zaista neophodno i u funkciji daljeg razvoja Kompanije, ili će procijeniti da ne treba dati saglasnost). U svakom slučaju, ova odredba podrazumijeva da je svako odstupanje pod kontrolom Prodavaca.

Dogovorena javna prezentacija od strane ponuđača, kojom prilikom će kupac predstaviti članove Konzorcijuma, potvrditi ispunjenost uslova iz javnog poziva za učešće na Tenderu, finansijsku sposobnost za realizaciju projekta, plan investicija u cilju očuvanja osnovne djelatnosti i daljeg razvoja Instituta kao centra izvrsnosti, kao i odnos prema zaposlenima po osnovu obaveza i socijalnog programa će se organizovati početkom mjeseca aprila 2015. godine u Herceg-Novom.

Herceg Novi, mart 2015. godine

**KABINET PREDSJEDNIKA OPŠTINE HERCEG NOVI**