

**INFORMACIJA O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI PRIORITETNIH PROJEKATA
IZ OBLASTI TURIZMA
(period januar – jun 2021. godine)**

Septembar 2021. godine

U skladu sa Programom rada Vlade Crne Gore za 2021. godinu, Ministarstvo ekonomskog razvoja pripremio je **Informaciju o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata iz oblasti turizma**, za period januar - jun 2021. godine.

Informacija sadrži aktivnosti na realizaciji **prioritetnih projekata iz oblasti turizma**, i to: valorizacija lokaliteta na prostorima Bjelasice i Durmitora; izgradnja turističkog kompleksa, marine i prateće infrastrukture „Porto Montenegro“ – Tivat; izgradnja turističkog kompleksa „Portonovi“, Kumbor, Herceg Novi; izgradnja turističkog kompleksa „Luštica Bay“, Tivat; izgradnja turističkog kompleksa „Plavi horizonti“ - Tivat; rekonstrukcija tvrđave „Mamula“ na ostrvu Lastavica, Herceg Novi; izgradnja Hotela „Kraljičina plaža“ – Sveti Stefan, Budva; turistička valorizacija dijela imovine HTP „Ulcinjaska Rivijera“, AD Ulcinj – hoteli „Bellevue“ i „Olympic“ i izgradnja turističkog kompleksa „Montrose“ („Ritz Carlton Montenegro“).

U pripremi Informacije korišteni su podaci sa kojima raspolažu Ministarstvo ekonomskog razvoja i Agencija za investicije Crne Gore, u dijelu praćenja ugovornih obaveza na predmetnim projektima, kao i iz izvještaja angažovanih nezavisnih kontrolora za praćenje realizacije investicionih aktivnosti.

Takođe, od projektnih kompanija tražene su konkretne informacije o realizovanim aktivnostima na projektu, sa finansijskim podacima. Podatke su dostavile kompanije: „Azmont Investments“, „Adriatic Marinas“, „Luštica Development“, „Adriatic Properties“, „QD Hotel and Property Investment Montenegro“, „OHM Mamula Montenegro“, „Karisma Montenegro“, i „Northstar“.

PRIORITETNI PROJEKTI IZ OBLASTI TURIZMA

Prema podacima koji su prezentovani u Informaciji, može se konstatovati da se većina projekata u izvještajnom periodu januar – jun 2021. godine, i pored ograničenja izazvanih pandemijom COVID-19 virusa, realizuje u skladu sa obavezama iz ugovora i Investicionih programa, sa manjim odstupanjima u pogledu dinamike realizacije planiranih aktivnosti.

Kada je riječ o turističkoj valorizaciji lokaliteta na prostoru Bjelasice i Durmitora, ističemo da su u dosadašnjem periodu stupili na snagu Ugovor o zakupu lokacije bivšeg vojnog turističkog kompleksa Mediteran, Žabljak i Ugovor o zakupu lokacije planinskog centra Kolašin 1600, Kolašin, te pokrenute aktivnosti na pripremi projektne dokumentacije i drugih aktivnosti od značaja za početak realizacije investicionih obaveza. Na lokaciji planinskog centra Kolašin 1600 je planirana izgradnja hotelsko turističkog kompleksa ukupne vrijednosti 77 miliona eura i aktivnosti na projektu se odvijaju planiranom dinamikom. Važno je napomenuti da je shodno ugovornim obavezama, odnosno Investicionom programu, isključiva obaveza razvoj i investiranje u Klaster 1 (12,8 miliona eura). Kada je riječ o projektu na lokaciji vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ na Žabljaku, važno je napomenuti da je prekinut postupak provjere podnesene prijave građenja, a u skladu sa mišljenjem UNESCO-a. U međuvremenu je investitor zbog nemogućnosti izgradnje projekta predao tužbu za naknadu štete.

U vezi sa prioritetnim projektima u oblasti turizma koji se realizuju na primorju, može se konstatovati da je od početka realizacije uloženo preko **1,86 milijardi eura**. Posmatrano po opštinama, može se zaključiti da se najviše investiralo u projekte u opštini Tivat 1,12 milijardi eura, zatim u opštini Herceg Novi 712 miliona eura, u opštini Ulcinj 24 miliona eura i u opštini Budva 11,5 miliona eura.

Otvaranje hotela „One and Only“ u okviru projekta „Portonovi“ i priprema projektne dokumentacije za nove hotele kategorija 5 zvjezdica ukupnog kapaciteta 440 smještajnih jedinica na projektima „Luštica Bay“ i „Porto Montenegro“ predstavlja jasan pokazatelj da pandemija uzrokovana

COVID-19 virusom nije znatnije uticala na dinamiku realizacije prioritetnih investicija u primorskom regionu.

U nastavku slijedi pregled ključnih informacija o realizovanim aktivnostima po projektima.

„KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN

I O projektu: Zona planinskog centra „Kolašin 1600“ se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Kolašin i zahvata prostor površine 238.359 m². Bazno naselje planinskog centra će se sastojati od zone sa objektima centralnog naselja sa hotelima, apartmanima, recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodničnih smještajnih jedinica i površina za polazište ski-liftova. Zemljište je svojina države Crne Gore. Lokacija je detaljno razrađena Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Kolašin 1600.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: U cilju turističke valorizacije lokaliteta sproveden je tenderski postupak za dugoročni zakup lokacije „Kolašin 1600“, nakon čega je potpisan Ugovor o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ na period od 90 godina (21. septembra 2018. godine) sa Konzorcijumom „Kolašin 1600“, koji čine privredna društva: „Gener 2 Shpk“ iz Albanije i Ski resort Kolašin - 1600 d.o.o. iz Kolašina.

Skupština Crne Gore je donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, koja je stupila na snagu 19. novembra 2018. godine. Zbog usaglašavanja razlika u površini lokacije izdate u zakup u odnosu na postojeće stanje na terenu, nakon sprovedenog postupka utvrđivanja površine lokacije, zaključen je Aneks I Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin (19. aprila 2019. godine). Protokol o stupanju Ugovora na snagu je potpisan 23. decembra 2019. godine, kada su se stvorili uslovi za primopredaju lokacije i početak realizacije projekta, koju prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije Crne Gore, a participiraju predstavnici nadležnih ministarstava, organa uprave, institucija i investitora.

Zakupac je u vezi sa svojim ugovornim obavezama izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 10 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 272.000 eura, dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 300.000 eura, kao i Potvrdu Universal Capital Banke za finansiranje projekta.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od 23. decembra 2019. godine. Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova (22. avgust 2020. godine predstavlja Datum početka radova), izgradi Klaster 1 turističkog kompleksa (hotela na UP5 i apartmana na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezuje na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan sa četvorogodišnjim minimalnom investicionom obavezom od 12,8 miliona eura direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Investiciona ulaganja u Klaster 2, 3 i 4 ne predstavljaju investicionu obavezu za Zakupca i samim tim ne mogu biti obavezujući dio četvorogodišnjeg Investicionog programa i biznis plana niti minimalne Investicione obaveze.

Prema Ugovoru, u cilju obezbjeđenja ispunjenja Investicionog programa, Zakupac je obavezan da Klaster 2, ili 3, ili 4, koji predstavljaju nastavak investicije, započne u roku od godinu dana od dana završetka radova iz Klastera 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašćen da bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca nakon 90 dana od dana isteka roka za početak realizacije programa iz predmetnog Klastera ponudi realizaciju projekta trećem licu.

Pripremljen je „Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine Nekretnina: urbanizovano zemljište, planirano za razvojni projekat lokacija planinskog centra Kolašin 1600“, sačinjen od strane DOO „Penef inženjering“ iz Podgorice, a kojim je tržišna vrijednost cjelokupnog zemljišta na Lokaciji procijenjena u iznosu na iznos od 11.378.000 eura.

Takođe, Zakupac je u vezi sa čl. 10.2.1 i 26.2 stav 1 Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“ izvijestio da je izrađena i revidovana tehnička dokumentacija koja se odnosi na potrebe razvoja cijelog Klastera 1 (ova obaveza je izvršena u roku, imajući u vidu da je Ugovorom za njeno izvršenje bio preciziran rok od 360 dana od Datuma stupanja Ugovora na snagu - 17. decembar 2020. godine), a dostavljena polisa osiguranja objekata u izgradnji važeća za period 01.12.2020.-01.12.2021. godine – započeta je izgradnja hotela na UP5 (čime je ispunjena obaveza Zakupca iz člana 26.2 stav 1 Ugovora - da nakon početka radova na izgradnji objekata iste osigura protiv štete i uništenja).

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, definisana Akcionim planom, jeste određivanje Kontrolora za sprovođenje investicija, koji treba da prati implementaciju Zakupčevih obaveza, u skladu sa članom 15.1 Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin. Rok za realizaciju u skladu sa Ugovorom je bio do 6. januara 2020. godine, odnosno ovo je još uvijek neispunjena ugovorna obaveza Vlade Crne Gore.

Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Ministarstvu finansija 26.06.2020. godine Zahtjevom za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 25 i 31 Zakona o javnim nabavkama („Sl. list CG“, br. 42/11, 57/14, 28/15 i 42/17). Naime, kako je predmetnim Ugovorom utvrđeno da se Kontrolor određuje izborom jedne od četiri u Ugovoru navedene međunarodne kompanije („Deloitte Touche“, „Ernst & Young“, „KPMG“, „PricewaterhouseCoopers“), a samim tim je ograničen izbor ponuđača, smatrano je da bi izbor trebalo sprovesti kroz pregovarački postupak bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa članom 25 stav 1 tačka 1 alineja 2 Zakona o javnim nabavkama, gdje je navedeno da se nabavka koja je povezana sa zaštitom isključivih prava može sprovesti kroz ovaj postupak.

Imajući u vidu da je predmetni Ugovor bio dio tenderske dokumentacije u sklopu sprovedenog tenderskog postupka za davanje u dugoročni zakup lokaliteta Kolašin 1600, te da je isti usvojen od strane Vlade i Skupštine Crne Gore, a da je u Ugovoru navedeno da ponuđač može biti jedna od četiri međunarodne kompanije, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je bilo mišljenja da na osnovu isključivih prava nabavku može da realizuje samo određeni ponuđač. Međutim, Ministarstvo nije dobilo saglasnost Ministarstva finansija za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, pa je, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma u 2020. godini dva puta (03.07.2020. godine i 05.10.2020. godine) dostavljalo zahtjeve za dostavljanje ponude za nabavke male vrijednosti, odnosno dostavljalo zahtjeve za dostavljanje ponude za jednostavne nabavke za imenovanje kontrolora za projekat „Kolašin 1600“, ali na upućene zahtjeve nije bilo pristiglih ponuda. Navedeni zahtjevi za dostavljanje ponuda su oba puta slati na adrese kompanija koje su definisane Ugovorom.

Treba napomenuti da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavilo tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu

razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa planinskog centra „Kolašin 1600“, a realizacija investicije se odvija planiranom dinamikom po izvještajima nezavisnog kontrolora.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Tokom izvještajnog perioda u vezi sa realizacijom projekta, održana su dva sastanka Radnog tima koji prati realizaciju projekta, a pored sastanaka Radnog tima održana su još tri sastanka u vezi sa realizacijom projekta „Kolašin 1600“.

U izvještajnom periodu, prema informacijama koje su dostavljene od strane predstavnika investitora, nastavljeni su radovi na objektu Hotel „K16“ (objekat S - biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolaže sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima, a u njegovom okviru obezbijeđena su garažna i parking mjesta) i pripremljen je tender za izgradnju apartmana (objekat Q). Takođe, investitor je okončao pregovore sa „Accor Hotel Group“, s kojom su potpisali ugovor o franšizi. Završetak radova na objektu S se planira za sljedeću godinu, a sprovode se i pripreme za početak radova na objektu Q, kao i pripreme tendera za pokazni apartman (*sample room*).

Prema podacima dobijenim od strane predstavnika investitora, na projektu je trenutno angažovano 45 lica, od čega 25 iz Crne Gore, a preostalih 20 lica je iz inostranstva.

IV Finansijski pokazatelji: U dosadašnjem toku realizacije projekta investirano je ukupno **2.423.558 eura**. U izvještajnom periodu u realizaciju projekta investirano je **461.412 eura**. Prema podacima predstavnika investitora, ulaganja po godinama data su u tabeli koja je u nastavku:

Realizovano od početka projekta (EUR)		Realizovano 2020.	Realizovano jan-jun 2021.
2018.	2019.		
26.134,39	294.332,68	1.641.678,58	461.412,70

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Trenutno na projektu nema otvorenih pitanja, ali je potrebno u skladu sa zakonom nastaviti realizaciju aktivnosti na izgradnji infrastrukture do lokacije.

VTK „MEDITERAN“, ŽABLJAK

I O projektu: Bivši vojno-turistički kompleks „Mediteran“ nalazi se na Žabljaku, u najatraktivnijoj zoni Nacionalnog parka „Durmitor“, u zahvatu PPPN za Durmitorsko područje. Lokacija obuhvata zemljište površine 13.813 m², u državnom vlasništvu. Predmet zakupa je zemljište površine 13.951m², katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, na sjednici održanoj 22. oktobra 2018. godine, usvojio je Izvještaj o rezultatima pregovora po osnovu međunarodnog javnog tendera za izdavanje u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak sa Predlogom odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak i Predlogom ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, koji je dostavila Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta. S tim u vezi, Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, predložio je, a Vlada Crne Gore usvojila sljedeće zaključke (broj 01-372) na osnovu kojih je usvojen tender o rezultatima pregovora po osnovu međunarodnog javnog tendera za izdavanje u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“.

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 25. oktobra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“, Žabljak, nakon čega je 21. novembra 2018. godine potpisan Ugovor o zakupu vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma „CG SKI“ (koji čine privredna društva „CG SKI“ d.o.o. i „Baltic International Trading“ LTD Estonija). Period zakupa je na 30 godina, investiciona obaveza Zakupca iznosi 5,006 miliona eura, dok je rok za završetak radova 27 mjeseci od Datuma početka radova. Investicionim programom, odnosno Biznis planom, koji su sastavni dio Ugovora o zakupu, predviđena je izgradnja ekskluzivnog, ekološki održivog turističkog kompleksa kategorije 5 zvjezdica.

Period trajanja zakupa određen je u odnosu na Datum Ispunjenja Ugovora, odnosno iznosi 30 godina od Dana Ispunjenja, uključujući i taj dan.

Investiciona obaveza Zakupca iznosi 5.006.660 eura, a rok za završetak radova je 20 mjeseci, odnosno najkasnije u roku od 27 mjeseci od Datuma početka radova. Zakupac je u obavezi da u potpunosti poštuje i izvrši Investicionu obavezu shodno Investicionom programu, koji je sastavni dio Ugovora. U skladu sa članom 16 Ugovora, Zakupac ima obavezu da obezbijedi da Vodeći inženjer uputi obavještenje i izjavu Kontroloru kojima se potvrđuje završetak radova u skladu sa Tehničkom dokumentacijom, Dogovorenim standardom i Investicionim planom.

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 16. jula 2019. godine, potpisivanjem Sporazuma o primopredaji lokacije. Realizaciju ugovornih obaveza prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije, a čine ga predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Crnogorske nacionalne kancelarije za UNESCO, Agencije za investicije Crne Gore, Opštine Žabljak i investitora.

Zakupac je u ugovornom roku dostavio potrebnu dokumentaciju, izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 5 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 70.452.55 eura i dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 566.000 eura, sa rokom važenja do 6. marta 2022. godine.

Zakupac je u 2019. godini pripremio Idejni projekat, Glavni projekat, pribavio saglasnosti, izvršena je revizija projekta i sklopljen Ugovor o upravljanju sa hotelskim operaterom „Chedi“.

Zakupcu lokacije Konzorcijumu „CG SKI“ d.o.o. Žabljak je u skladu sa zaključenim Ugovorom o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta utvrđena naknada u iznosu od 495.778,83 eura, od čega je 164.838,58 eura jednokratno uplaćeno na žiro račun Opštine Žabljak, dok je za iznos od 323.625,80 eura Investitor preuzeo obavezu da izvrši rekonstrukciju prilazne saobraćajnice do vojnog odmarališta, u skladu sa idejnim rješenjem koje je izradila Opština Žabljak.

U skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene (PPP) za Durmitorsko područje, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Vojno odmaralište, po osnovu kojeg je realizovan tender za zakup lokacije VTK „Mediteran“, predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa kategorije pet zvjezdica, kapaciteta ukupno 120 kreveta (u glavnom objektu hotela i 24 bungalova), čiji je indeks izgrađenosti 0,32. Planom predviđena spratnost osnovnog objekta je S+P+1+Pk (ukupne površine 2.700 m²), a bungalova P+Pk (ukupne površine 1800 m²).

Konzorcijum „CG SKI“ se obratio tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma 07.02.2019. godine sa zahtjevom da mu se poveća indeks izgrađenosti na 1.0, odnosno dozvoli gradnja još jednog sprata na osnovnom objektu, kao i povećanje ukupnog broja kreveta na 240, kroz Izmjene i dopune PPP za Durmitorsko područje. Napominjemo da ovom zahtjevu nije udovoljeno.

U odnosu na postojeće stanje, kao i u odnosu na predlog idejnog rješenja koje je bilo sastavni dio ponude za dugoročni zakup, u tehničkoj dokumentaciji koju je tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavio Investitor 17.01.2020. godine u sklopu prijave za kandidovanje

projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uočena su određena odstupanja u pogledu izgleda objekta hotela i vila, prvenstveno po pitanju gabarita planiranih fizičkih struktura.

Investitor je na osnovu izmjenjenog idejnog rješenja nastavio da izrađuje tehničku dokumentaciju, koju je dostavio tadašnjem Ministarstvu. Ista je od strane urbanističke inspekcije vraćena na doradu, odnosno na usklađivanje sa PPPN za Durmitorsko područje, nakon čega je Investitor, u skladu sa dobijenim smjernicama od strane urbanističke inspekcije, izvršio korekcije u Glavnom projektu i 20.05.2020. godine podnio prijavu građenja.

Takođe, završena je i javna rasprava u vezi sa Elaboratom o procjeni uticaja objekta na životnu sredinu, na osnovu čega je Agencija za zaštitu životne sredine dana 19.03.2020. godine izdala saglasnost na Elaborat.

Međutim, nakon dostavljanja pomenute saglasnosti na Elaborat, dopisom od 1. aprila 2020. godine JP „Nacionalni parkovi“, obaviješteni smo o činjenicama za koje smatramo da zavređuju pažnju svih nadležnih organa zaduženih za očuvanje prirodnog dobra izuzetnih, univerzalnih vrijednosti-Nacionalnog parka „Durmitor“. Konkretno, u pitanju je sječa 120 stabala koja je predviđena za potrebe izgradnje planiranog Turističkog kompleksa „Chedi“ 5*. Takođe, NPCG su smatrali da je neophodno poslati dopis Sekretarijatu UNESCO-a u kome će se dati informacija u vezi sa planiranom izgradnjom na prostoru Nacionalnog parka „Durmitor“, što je i proceduralna obaveza za sva područja koja se nalaze na Listi svjetske baštine UNESCO-a.

Rješenjem broj UPI 071/8-136/1 od 04.06.2020. godine Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje, Direkcija za inspekcijski nadzor, Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region je donijela odluku da prekine postupak provjere podnesene prijave građenja broj 071/4-3455/1 od 20.05.2020. godine investitora „CG Ski“ d.o.o. Žabljak, te da zabrani izvođenje radova dok se ne riješi prethodno pitanje. Urbanističko građevinska inspekcija je prekid postupka vezala za prethodno dostavljanje mišljenja Crnogorske komisije za UNESCO vezano za pitanje iz nadležnosti ove organizacije, a u odnosu na očuvanje izuzetnih univerzalnih vrijednosti, u skladu sa članom 172 Operativnih smjernica UNESCO Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine.

Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje u tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma je 16.10.2020. godine dostavljeno mišljenje Centra za svjetsku baštinu povodom izgradnje turističkog kompleksa „Chedi“ 5* u Nacionalnom parku „Durmitor“. IUCN daje komentare šireg opsega kako slijedi:

„IUCN cijeni kontinuiranu posvećenost Države potpisnice da se konsultuje u vezi sa projektima koji mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra svjetske baštine „Nacionalni park Durmitor“ sa Centrom za svjetsku baštinu i IUCN-om, u skladu sa stavom 172 operativnih smjernica.

U svijetlu odluke 43 COM 7B.19 i preporuke Savjetodavnih misija Centra za svjetsku baštinu iz 2018. i 2019. godine/IUCN, IUCN sa zabrinutošću primjećuje da se i dalje iznose planovi za turistički razvoj unutar dobra. IUCN preporučuje Državi ugovornici da ne nastavlja sa izgradnjom turističke infrastrukture, poput hotela, unutar dobra, jer to može imati negativan uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra, pored negativnih uticaja koji su već utvrđeni iz 2018. i 2019. godine. IUCN podsjeća da je Komitet u svojoj odluci 43 COM 7B.19 primijetio pritiske od sve većeg broja posjetilaca i razvoja turizma u dobru, podstičući Državu potpisnicu da razvija održivu strategiju upravljanja turizma za to dobro.“

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu za 2020. godinu.

Dana 17.05.2021. godine održan je sastanak operativnog tima. Sastanku su prisustvovali predstavnici: Agencije za investicije, Kabinet predsjednika Vlade, Ministarstva ekonomskog razvoja, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Opštine Žabljak i investitora.

U skladu sa zaključcima sa sastanka, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma obavijestilo je Operativni tim da je Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO uputila dopis prema UNESCO-ou koji se nalazi u Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, i da se odgovor na isti očekuje do kraja septembra.

Aktivnosti na izradi Strategije razvoja turizma Crne Gore 2021-2025. godine sa Akcionim planom odvijaju se u skladu sa Metodologijom razvijanja politika, izrade i praćenja sprovođenja strateških dokumenata. Stručna podrška na izradi Strategije obezbijedena je od strane UNDP-a i Generalnog sekretarijata Vlade. Realizovane aktivnosti u dosadašnjem periodu odnose se na analizu: ključnih nalaza iz pravnog i strateškog okvira, ključnih nalaza iz relevantnih stručnih i naučnih radova, kao i relevantnih podataka dostupnih na veb-stranici Uprave za statistiku i drugih relevantnih proizvođača podataka.

Prema Programu rada Vlade Crne Gore za 2021. godinu rok za izradu Strategije razvoja turizma Crne Gore 2021-2025. godine sa Akcionim planom je IV kvartal 2021. godine.

Kompanija „CG SKI“ d.o.o. Žabljak je 21. juna 2021. godine podnijela pred Privrednim sudom Crne Gore tužbu protiv Države Crne Gore, radi nadoknade štete i konkretni spor ima za predmet naknadu štete koja proističe iz Ugovora o dugoročnom zakupu vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak od 20. novembra 2018. godine. Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore je u skladu sa rokom podnio prigovor u kojem se osporava tužbeni osnov kao i visina odštetnog zahtjeva, imajući u vidu da na ovaj način nije prikazan i dokazan osnov za tužbu ni pricinjena materijalna šteta. U toku je tužbeni postupak.

Imajući u vidu činjenicu da radovi na izgradnji kompleksa još uvijek nijesu počeli, od investitora su dobijene informacije o dosadašnjim ulaganjima kako slijedi: dosadašnja ulaganja iznose cca. 1.089.410,17 eura, ne računajući preuzete, a još neplaćene obaveze po raznim drugim ugovorima (troškovi franšize, projektovanja, pravnog savjetovanja, upravljanja projektom, menadžmentom itd).

U narednom periodu u skladu sa članom 15 Ugovora očekuje se procedura izbora Kontrolora, koji će o trošku Zakupodavca pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru. Navedena obaveza izbora Kontrolora, shodno Ugovoru o zakupu predviđena je iz reda najpoznatijih međunarodnih kompanija („Pricewaterhousecoopers“, „Deloitte Touche“ ili „Ernst & Young“).

Trenutno nema angažovanih lica na projektu.

IV Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od strane investitora, dosadašnja ulaganja iznose približno **1.089.410 eura**.

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Neophodno je da se nakon dobijanja odgovora od UNESCO-a krene u realizaciju projekta ili raskid ugovora.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA, MARINE I PRATEĆE INFRASTRUKTURE „PORTO MONTENEGRO“, TIVAT

I O projektu: Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“– Tivat i Doma vojske – Tivat, potpisan između Vlade Crne Gore, „Adriatic Marinas“ d.o.o. i P.M. Securities INC, stupio je na snagu 20. avgusta 2008. godine.

Projekat predstavlja preuređenje nekadašnjeg mornaričko-tehničkog remontnog zavoda u Tivtu u visokokvalitetni nautičko-turistički rizort, a podrazumijeva izgradnju marine sa 850 vezova za jahte svih veličina, hotela sa 5 zvjezdica, luksuznih stanova, restorana, barova, kafea, galerije, nautičkog muzeja i ostalih turističkih i komercijalnih sadržaja.

Danas se na ovoj lokaciji nalazi luksuzni hotelsko-turistički kompleks prepoznatljiv po hotelskom brendu „Regent“ i vodećoj marini luksuznih jahti na Mediteranu, od 455 vezova – „Porto Montenegro“.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Od početka realizacije ovog projekta izgrađen je luksuzni hotel „Regent Porto Montenegro“ i luksuzna marina sa propratnim sadržajima, kompleks od 9 do sada izgrađenih elitnih objekata turističkog stanovanja, bazen „Lido Mar“ karakteristične arhitekture, i rekonstruisan je stari objekat u kojem se sada nalazi Muzej nautičkog nasljeđa.

Naselje „Porto Montenegro“ gradi se fazno, stoga se i infrastrukturna mreža, mreža saobraćajnica i pješačkih površina takođe gradi fazno, iz djelova. Faze izgradnje infrastrukture koncipirane su tako da prate faznu izgradnju naselja, i sa postojećim dijelom naselja izgrađena je prva faza infrastrukture.

Predstavnici državnog investicionog fonda Dubaija „Investment Corporation of Dubai“ (ICD), potpisali su 6. maja 2016. godine Protokol o primopredaji nautičko-turističkog kompleksa i marine za mega jahte „Porto Montenegro“, i nastavili sa investicionim ulaganjima u razvoj ovog luksuznog kompleksa.

Izmjene Državne studije lokacije (DSL) „Arsenal“ usvojene su u Skupštini u oktobru 2019. godine, a pomenutim izmjenama su stvoreni uslovi za izgradnju i podsticanje daljeg razvoja šireg područja. Imeđu ostalog, izmjenama je predviđena izgradnja 2 hotela visoke kategorije (minimum 5 zvjezdica) u narednom desetogodišnjem periodu.

Investitor je 30. oktobra 2020. podnio prijavu građenja za izgradnju novog hotela kategorije 5 zvjezdica sa 240 smještajnih jedinica. U pitanju je hotel „Boka Place“ predračunske vrijednosti 43,67 miliona eura, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori 96 novih radnih mjesta. Investicija se finansira iz sopstvenih sredstava osnivača preduzeća „Adriatic Marinas“ i „PM Holdings LLC“, što je potvrđeno izjavom „PM Holdings LLC“ (kćerka firma kompanije „ICD“). Radovi su u prethodnom periodu osim za gradnju hotela, u novembru 2020. godine prijavljeni i za pripreme radove i radove na podzemnoj garaži sa 300 parking mjesta.

Dana 15. novembra 2019. godine potpisan je Ugovor o upravljanju sa kompanijom „Kerzner International“, vodećom međunarodnom kompanijom koja se bavi izgradnjom i upravljanjem rizortima, destinacijama, ultraluksuznim hotelima i inovativnim iskustvima u oblasti zabave i igara na sreću. Pomenuta kompanija je, između ostalog autor brenda „One&Only“ i „Atlantis“ rizorta u Dubaiju. Početak poslovanja hotela se očekuje u drugom kvartalu 2023. godine.

Projekat izgradnje pomenutog hotela je 11. juna 2020. godine uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Projekat gradnje Hotela „Boka Place“ je planiran u dvije faze. Završetak radova Faze 1 je planiran za jul 2023. godine, a završetak radova Faze 2 je planiran za novembar 2023. godine.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: U sklopu turističkog kompleksa i marine „Porto Montenegro“ otvoren je jedan broj novih *retail*/prodajnih mjesta mode, trgovina široka potrošnje, restoran i kafe (ukupno šest novih objekata), pri čemu vrijedi pomenuti prvi prodajni objekat modne kuće „Christian Dior“ na Balkanu.

Kada je riječ o projektu izgradnje hotela „Boka Place“, u toku je revizija tehničke dokumentacije, odnosno glavnih projekata i pribavljanja saglasnosti od relevantnih javnih ustanova.

U skladu sa prijavama radova, izvode se građevinski radovi na tri funkcionalne cjeline:

- Pripremni radovi su završeni u maju 2021. godine,
- Radovi na konstrukciji objekta podzemne garaže su u toku, planirani završetak konstrukcije je predviđen za početak novembra 2021. godine,
- Početak radova na konstrukciji hotela je predviđen za 15. jul 2021 godine.

Sa izgradnjom „Boka Place“- a započinje i izgradnja druge faze infrastrukture, radnog naziva Faza 2A. Fazom 2A obuhvaćene su Ulica 4, Ulica 1, Ulica 5 i parcela UP2-25. Mjestimične intervencije planirane su u okviru UP0-4 i UP0-5. Nazivi navedenih urbanističkih parcela i saobraćajnica dati su u skladu sa važećim planskim dokumentom. Takođe se planira i uređenje postojeća dva atmosferska sliva koji se nalaze uz sjevernu i južnu granicu urbanističkih parcela UP2-11, UP2-10, UP2-9 i UP2-8.

Naime, predmetni projekat nalazi se u fazi projektovanja. Trenutno se razmatraju i pronalaze optimalna tehnička rješenja i mogući načini uređenja terena. Izrađuje se tehnička dokumentacija potrebna za pribavljanje neophodnih dozvola, odobrenja i prijavu gradnje, kao i tenderska dokumentacija.

Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Porto Montenegro“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva finansija i socijalnog staranja, Agencije za investicije, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, Opštine Tivat i investitora „Adriatic Marinas“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U izvještajnom periodu Operativni tim je održao jedan sastanak, na kojem su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje, kao i mogućnosti saradnje između investitora i Opštine Tivat.

U kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“ angažovana je 501 osoba, od toga su 387 crnogorski državljani, a 114 stranci.

IV Finansijski pokazatelji: „Porto Montenegro“ je projekat čija je investicija premašila ugovorenu visinu investicije od 450 miliona eura, pa je u dosadašnjem periodu, prema podacima dobijenim od investitora, u realizaciju projekta investirano **754 miliona eura**. U izvještajnom periodu u realizaciju projekta investirano je **23.883.000 eura**.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano od početka projekta (EUR mil.)							Realizovano jan-jun 2021. (mil. EUR)
2006- 2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	23,8
362,1	66,2	47,6	74,9	71,7	72,5	35,2	

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Otvoreno pitanje na projektu je otpis duga od strane Opštine Tivat u iznosu od 5,6 miliona eura po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta „Porto Montenegro“, čiji ispitni postupak utvrđivanja zakonitosti otpisa duga je pokrenut pred Agencijom za zaštitu konkurencije (AZK) 2019. godine. Opština Tivat izvršila je promjenu advokata koji je Opštinu Tivat zastupao pred AZK-om i Opština sada samostalno vodi spor pred AZK-om.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PORTONOVI“, KUMBOR, HERCEG NOVI

I O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu bivše vojne kasarne „Orjenski bataljon“, Kumbor, Herceg Novi potpisan je 10. jula 2012. godine, a stupio je na snagu potpisivanjem Protokola o primopredaji lokacije, 8. februara 2013. godine, nakon čega je otpočela realizacija projekta.

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je ukupno ulaganje od 258 miliona eura za prvih 8 godina zakupa u izgradnju i razvoj turističkog kompleksa, u okviru kojeg će biti izgrađeni najluksuzniji hoteli i stambene jedinice, marina za super jahte, poslovni i zabavni sadržaji (*spa* i *wellness* centar), sale za konferencije i sastanke, brendirani ugostiteljski objekti i hotelska plaža, kao i ostali prateći sadržaji.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Nakon što je izvršena primopredaja lokacije, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je preduzeću „Azmont Investments“ izdalo dozvolu za rušenje objekata na lokalitetu 28. juna 2013. godine. U nastavku aktivnosti, Vlada je na osnovu zahtjeva Investitora, na sjednici održanoj 1. avgusta 2013. godine, dala saglasnost za početak izvođenja pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 5“–Kumbor, Herceg Novi, nakon čega su sprovedene aktivnosti na čišćenju i pripremi lokacije za početak izgradnje. U saradnji sa Ministarstvom odbrane i Ministarstvom unutrašnjih poslova realizovano je čišćenje i uklanjanje zaostalih eksplozivnih naprava sa lokacije i morskog pojasa uz lokaciju.

U cilju postizanja najviših standarda u izvođenju građevinskih radova, „Azmont Investments“ je u decembru 2015. godine potpisao ugovor sa „Impresa Pizzarotti“ za angažovanje pomenute kompanije kao glavnog izvođača radova na projektu. Pomenuti ugovor je vrijedan 256 miliona eura.

U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu, a u cilju ispunjavanja obaveze u okviru podrške razvoju obrazovanja u Crnoj Gori u oblasti turizma, 15. aprila 2016. godine potpisan je Memorandum o osnivanju međunarodne škole za hotelijerstvo i ugostiteljstvo, između kompanija „Azmont Investments“, Univerziteta Donja Gorica i poznate francuske škole Vatel. Od septembra 2016. godine pokrenut je program *bachelor* i *master* studija na pomenutom univerzitetu.

Posebnim ugovornim aranžmanom, u hotelsko turističkom kompleksu „Portonovi“, novim luksuznim hotelom upravlja vrhunski svjetski operater „One & Only“ (O&O), koji se kroz ugovorni aranžman kompanije „Azmont investment“ sa ovim operaterom po prvi put, kroz ovaj projekat, realizuje u Evropi. Kompanija „Azmont Investments“ je, pored ugovora sa pomenutim hotelskom operaterom, potpisala i ugovor sa „Henri Chenot“.

U okviru projekta Luka Kumbor - Portonovi je proglašena za luku nautičkog turizma sa graničnim prelazom.

U prethodnom periodu je završena izgradnja marine kapaciteta od 238 vezova, kao i svi građevinski radovi na stambenom dijelu objekata, a dio rizorta „Portonovi“, kojem pripada marina i nekoliko poslovnih centara, primio je prve posjetioce tokom avgusta 2019. godine.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: U skladu sa dinamikom realizacije planiranih aktivnosti, izgradnja hotela „One & Only“ završena je početkom godine, i prvi i jedini „One & Only“ hotel u Evropi zvanično je počeo sa radom 1. maja 2021. Hotel raspolaže sa 113 smještajnih jedinica i 10 brendiranih vila. Kategorizacija i dozvola za rad je izdata krajem aprila 2021. godine.

Kada je u pitanju infrastruktura rizorta, obezbijeđene su sve upotrebne dozvole, osim dozvole za puštanje u rad gasovoda (LPG), koja ostaje otvoreno pitanje. Naime, gasovod je izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, evropskim standardima i pravilima i tehnologijama, međutim,

prema nalazima inspektora prilikom tehničkog prijema, materijal cijevi nije u skladu sa pravilnikom koji datira iz perioda SFRJ-a iz 1971. godine. Stoga je nedostatak ove dozvole prouzrokovao operativne probleme i potrebu da investitor koristi alternativna rješenja u radu rizorta. Trenutno je u toku rješavanje ovog pitanja, u koordinaciji sa Ministarstvom kapitalnih investicija i ostalim nadležnim organima, pri čemu se njegovo rješavanje očekuje u najkraćem roku.

Takođe, obezbijeđene su potrebne dozvole za sve objekte koji su završeni i stavljeni u funkciju.

„Portonovi“ rizort trenutno posluje na veoma visokom nivou, sa visokom popunjenošću svih hotelskih smještajnih kapaciteta. Iako je interesovanje ogromno, izazov za prodaju nekretnina postoji, i izazvan je prvenstveno globalnom pandemijom COVID-19.

Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Porto Montenegro“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije za investicije, Opštine Herceg Novi i investitora „Azmont Investments“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U izvještajnom periodu Operativni tim je održao jedan sastanak, na kojem su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje.

U izvještajnom periodu, broj angažovanih radnika u kompanijama investitora je preko 600, dok je u okviru rizorta kroz razne *retail* radnje, restorane i druge slične objekte kreirano još skoro 600 radnih mjesta. Procentualno izraženo, od ukupnog broja zaposlenih u rizortu 70% je crnogorskih državljana, a 30% stranih državljana.

IV Finansijski pokazatelji: Ističemo da je, prema podacima nezavisnog Kontrolora, od početka realizacije projekta do 31. decembra 2020. godine u projekat „Portonovi“ za direktne troškove izgradnje uloženi **651 milion eura**. Takođe, od investitora je dobijena informacija da je prema njihovim evidencijama u izvještajnom periodu u realizaciju projekta uloženo cca **12 miliona eura**, a da je ukupan iznos uloženi sredstava u realizaciju projekta **663 miliona eura**. Napominjemo da je u prethodnom periodu metodologija procjene ulaganja koju je koristio investitor bila drugačija u odnosu na onu koju je koristio Kontrolor, pa izvještaji iz prethodnog perioda ukazuju na neslaganja podataka.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Realizovano jan-jun 2021. (mil EUR)
2012 -2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	
184	54	92	214	106	12

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Imajući u vidu ukupne efekte realizacije projekta „Portonovi“, potrebno je nastaviti sa intenzivnim aktivnostima državnih i lokalnih institucija u koordinaciji Operativnog tima u cilju rješavanja otvorenih pitanja i realizovanja planirane dinamike aktivnosti. U tom pravcu, potrebno je investitoru pružiti kontinuiranu podršku u realizaciji pitanja obezbjeđivanja infrastrukturnih preduslova (gasovod LPG, vodosnabdijevanje, kanalizacija, elektroenergetska mreža, putna infrastruktura) neophodnih za funkcionisanje rizorta i hotela.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „LUŠTICA BAY“, TIVAT

I O projektu: Na 690 hektara zemljišta nadomak Tivta, kompanija „Luštica Development“ razvija projekat izgradnje turističkog naselja – „Luštica Bay“. Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, potpisan je 23. oktobra 2009. godine. Protokol o datumu

stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji je potpisan 11. oktobra 2013. godine, nakon čega je ispunjenjem obaveza, Ugovor stupio na snagu 11. decembra 2013. godine.

Cjelokupan investicioni program, koji će biti realizovan podrazumijeva nastavak izgradnje naselja koje će sadržati 7 hotela (3310 hotelskih soba, 60% kapaciteta sa 5 i više zvjezdica), 1250 rezidencijalnih jedinica (uključujući vile i apartmane), Talaso centar, 2 marine sa vezovima i pratećim sadržajima, golf teren sa 18 rupa otvoren preko cijele godine, konferencijski centar i sadržaje za svakodnevne potrebe otvorene tokom cijele godine uključujući prodavnice, restorane, osnovnu školu i zdravstvene objekte.

Ukupna planirana investicija iznosi 1,1 milijardu eura.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: U 2014. godini započete su aktivnosti na realizaciji projekta izgradnje turističkog kompleksa „Luštica Bay“. Tokom iste godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju golf terena, a započeti su i građevinski radovi na izgradnji marine. Prva upotrebna dozvola na projektu „Luštica Bay“ je izdata 2015. godine.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3. decembra 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa: 1) pristupne saobraćajnice koja povezuje regionalni put MR2 i marinu; 2) promenade hotela i infrastrukturnih sadržaja; 3) saobraćajnice koja vodi prema urbanističkim parcelama u sklopu lokacije; i 4) hotela kategorije minimum 4 zvjezdice, sa pratećom saobraćajnicom i drugim infrastrukturnim sadržajima.

U avgustu 2018. svečano je otvoren „The Chedi“ hotel sa 5 zvjezdica i 111 smještajnih jedinica, kao i marina čiji je trenutni kapacitet 85 vezova.

Plaža dužine 275 metara je u funkciji od jula mjeseca 2018. godine. Takođe, sa radom su počeli i poslovni prostori unutar kompleksa, a tokom 2019. godine usvojene su izmjene i dopune Državne studije lokacije „Sektor 36“, čime je riješeno pitanje planskog preduslova za izgradnju graničnog prelaza sa pumpnim postrojenjem.

Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, izgrađene su 2 vile; 4 objekta sa 5 stambenih jedinica; 31 objekat sa 204 apartmana, kao i 4 objekta mješovite namjene sa 26 apartmana i 12 poslovnih prostora. Izgrađene su 3 pumpne stanice fekalne kanalizacije za potrebe naselja „Marina Village“, kao i 6 trafostanica sa 8 transformatora instalisane snage 9.2MW i 3 dizel električna agregata snage veće od 500kVA, te rezervoar za tečni gas za potrebe hotela „The Chedi“.

U naselju „Centrale“ izgrađena su 4 objekta sa 58 apartmana i jedna trafostanica snage 1000kVA sa dizel električnim agregatom. U Golf zoni je izgrađen privremeni objekat vježbalište, *Driving range – Golf*.

Kada je u pitanju infrastruktura, u naselju je izgrađena saobraćajnica dužine 300 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, trafostanica snage 1000kVA sa dizel električnim agregatom i 10 kV vodovi unutar naselja – 1485 m.

U koordinaciji Vlade Crne Gore i Opštine Tivat obezbijeđena su finansijska sredstva i realizovana je izgradnja saobraćajnice MR1 i ista je povezana sa lokalitetom.

Sporazum između tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Tivat o zajedničkom finansiranju angažovanja procjenitelja čiji će zadatak biti procjena izvršenja minimalne obaveze investicije potpisan je 29. oktobra 2019. godine. Projektni zadatak je upodobljen i usaglašen sa preduzećem „Luštica Development“.

Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 11. marta 2020. godine donijelo Odluku o pokretanju postupka javne nabavke za imenovanje procjenitelja za projekat „Luštica Bay“, kao i Rješenje o obrazovanju Komisije za otvaranje i vrednovanje ponuda, a zadatak imenovanog procjenitelja podrazumijevao bi da ocijeni da li je u realizaciji projekta izvršena minimalna obaveza investiranja. Saglasnost Ministarstva finansija na pomenutu nabavku, koju je bilo potrebno obezbijediti prije nastavka aktivnosti po ovom pitanju, u skladu sa zaključcima Vlade, iz razloga efikasnijeg upravljanja sredstvima u cilju ublažavanja posljedica od pandemije virusa COVID-19 dobijena je 9. juna 2020. godine.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, izgrađene su 3 vile; 2 objekta sa 7 stambenih jedinica; kao i 1 objekat mješovite namjene sa 8 apartmana i 6 poslovnih prostora. U toku je gradnja 2 vile, 1 objekta sa 16 apartmana, kao i 1 objekta, odnosno stambene jedinice čiji se završetak očekuje u narednom izvještajnom periodu. Takođe, u toku je priprema projektne dokumentacije za „Marina Hotel“ sa 200 smještajnih jedinica, tenderske i projektne dokumentacije za 2 vile i 11 apartmanskih objekata sa 89 stambenih jedinica.

Završni radovi na Fazi II i III u Marini su u toku, uključujući pripadajuću infrastrukturu za potrebe korisnika marine. Osim toga, u toku je tenderski postupak za izgradnju Graničnog prelaza sa postrojenjem za snabdijevanje plovila gorivom za potrebe „Luštica Bay“, kao i ostalih korisnika.

Dodatno, u toku je tenderski postupak za izgradnju glavne saobraćajnice za spoj Luštice na magistralnu infrastrukturu, MR2, ali je obustavljen, prolongiran do odluke lokalne uprave u vezi sa kompletiranjem prethodne saobraćajnice MR1.

Kada je riječ o naselju „Centrale“ u toku je izgradnja apartmanskog naselja 3 objekta sa 46 apartmana, kao i priprema projektne dokumentacije za izgradnju 6 objekata sa 66 apartmana. Osim toga, u toku je izrada detaljnog Master plana uže zone naselja „Centrale“ i priprema projektne dokumentacije za 4 nova objekta čiji se početak izgradnje planira u narednom periodu. Takođe, u toku je priprema projekta za prvu fazu golf rezidencijalnih objekata – 7 vila, 6 objekata sa 12 jedinica i 4 apartmanska objekta sa 34 apartmana.

Kada je riječ o infrastrukturi, u toku je izgradnja biciklističke staze, vodovodne mreže, fekalne kanalizacije, kišne kanalizacije, irigacionog sistema, golf irigacije, kanalizacija za jaku i slabu struju.

U toku je priprema projektne dokumentacije za saobraćajnice R6, UVR8, UVR9, UVR2, MR2, za infrastrukturu za „Marina Hotel“ i infrastrukturu za transport vode do Golf terena.

Izgradnja Golf terena sa 18 rupa je u toku, kao i primarni sistem navodnjavanja Golf terena i saobraćajnica u dužini od 2000 m (zbog pitanja vodosnabdijevanja Golf terena gradnja zaustavljena u jesen 2017. godine). Takođe, u toku je priprema projektne dokumentacije za primarni sistem navodnjavanja Golf terena i saobraćajnicu GR_Main – 200 m.

Uspostavljen je zatvoren distributivni sistem za distribuciju električne energije unutar kompleksa.

U koordinaciji Ministarstva finansija i socijalnog staranja, u toku su aktivnosti na rješavanju pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem“ za koje „Luštica Development“ ima ugovornu obavezu plaćanja prema Vladi Crne Gore. U pitanju je procijenjeni iznos obaveza od cca 2,6 miliona eura.

Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Luštica Bay“, čiji su članovi predstavnici relevantnih institucija, u skladu sa svojim nadležnostima učestvuje u koordinaciji realizacije projekta.

Kada je riječ o broju zaposlenih, u menadžmentu kompanija koje upravljaju projektom trenutno je angažovano 361 lice, od kojih su 292 domaći, a 69 strani državljani. Kompanija zapošljava i dodatnih 300 radnika tokom čitave godine za usluge održavanja, a tokom izvođenja građevinskih radova, kompanija u prosjeku zapošljava dodatnih 350-400 radnika.

IV Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Luštica bay“ od početka realizacije je uloženo **293 miliona eura**.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora iz kojeg se može vidjeti da je u izvještajnom periodu investirano **11 miliona eura**:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Planirano za realizaciju u 2021. (mil EUR)	Realizovano jan-jul 2021. (mil EUR)
2013-2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	66,6	27,2
93,1	40,6	47,5	62,2	23		

V Predlozi za uspješnu realizaciju:

Neophodno je u saradnji Opštine Tivat, Opštine Kotor i „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ obezbijediti nastavak izgradnje golf terena koja je zaustavljena usljed problema u obezbijedivanju vodosnabdijevanja terena.

Potrebno je nastaviti sa aktivnostima potrebnim za izgradnju puta MR2.

Takođe, neophodno je intenzivirati aktivnosti u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja na rješavanju pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje“, kako bi Zakupac izvršio uplatu po ta dva osnova, u što skorijem roku.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PLAVI HORIZONTI“, TIVAT

I O projektu: Ugovor o kupoprodaji i investiranju između HLT fonda i HTP „Primorje“ i „QC Hotel and Property Investment Montenegro“ DOO (predstavnik katarskog državnog investicionog fonda „Qatar Diar“) zaključen je 29. januara 2010. godine. Privatizovanu imovinu čini zemljišni kompleks površine od oko 270.000 m² na lokacijama Pržno I i Pržno II, na kojem se nalazio nekadašnji hotel „Plavi Horizont“. Vrijednost kupoprodajnog ugovora bila je 25 miliona eura.

Na ovoj lokaciji predviđena je izgradnja turističkog kompleksa koji će činiti: luksuzni hotel sa 5 zvjezdica kapaciteta 168 smještajnih jedinica, vile i depadansi sa 78 smještajnih jedinica, spa centar, bazeni, restorani, tenis klub sa terenima, plažni bar, obalno šetalište itd.

Ukupna planirana visina investicije iznosiće oko 270 miliona eura.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Za korišćenje morskog dobra i pripadajućeg akvatorijuma između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i kompanije „Qatar Diar“ u aprilu 2013. godine zaključen je Ugovor o zakupu, odnosno korišćenju plaže Pržno u Tivtu na period od 30 godina, a Aneksi Ugovora za zakup plaže se potpisuju na godišnjem nivou.

Vlada Crne Gore je 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata opšteg interesa mješovitog rizorta „Plavi horizonti“.

U periodu od aprila 2018. godine izdato je pet građevinskih dozvola, i to za izgradnju: pomoćnih objekata (plažni bar, teniski klub, klub za djecu, ulazna kapija), objekata hotela sa 5 zvjezdica, objekata podzemne garaže, objekata infrastrukture i uređenje terena i objekata rezidencijalnih vila. Imajući u vidu da je rok važenja građevinskih dozvola dvije godine od dana izdavanja, a da investitor nije otpočinjao sa gradnjom, navedene građevinske dovole su istekle.

U decembru 2019. godine izdate su saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje za objekat FF/Plažni bar i rezidencijalnu vilu RL1, za koje se očekuje skora prijava gradnje.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Dana 21. aprila 2021. godine potpisan je Aneks Ugovora sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom za zakup plaže za 2021. godinu, završeni su radovi na pripremi plaže, i ista je stavljena u funkciju.

Epidemiološka situacija prouzrokovana pojavom novog virusa COVID-19 i mjere za sprečavanje širenje istog su uticale i na planiranu dinamiku kada su u pitanju aktivnosti na realizaciji projekta „Plavi horizonti“.

U kompaniji je trenutno zaposleno 1 lice.

IV Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo **73,9 miliona eura**, od čega u izvještajnom periodu **2,9 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2020. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Planirano za realizaciju u 2021. (mil EUR)	Realizovano jan-jun 2021. (mil EUR)
2010-2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	n/a	2,9
59,4	6,2	1,8	2,1	4,8		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Potrebno je pratiti aktivnosti na okončanju sudskih sporova sa fizičkim licima koja imaju suvlasništvo na parcelama 460/3 i 417/2, a za koje je pokrenut postupak eksproprijacije, u cilju što skorijeg početka realizacije projekta.

Takođe, potrebno je ubrzati aktivnosti na pripremi projektne dokumentacije za objekat FF/Plažni bar i rezidencijalnu vilu RL1 u cilju prijave gradnje. Dodatno, neophodno je ubrzati aktivnosti na pripremi projektne dokumentacije za prijavu gradnje za objekte za koje je u izvještajnom periodu isteklo važenje građevinske dozvole.

S obzirom na to da dinamika realizacije projekta nije na očekivanom nivou, te da u prethodnom periodu investicija nije redovno praćena od strane države, neophodno je inicirati sastanke za investitorom i drugim relevantnim institucijama u cilju dobijanja preciznijih informacija o ulaganjima i otvorenim pitanjima u vezi sa realizacijom projekta.

REKONSTRUKCIJA TVRĐAVE „MAMULA“ NA OSTRVU LASTAVICA, HERCEG NOVI

I O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, potpisan je 23. februara 2015. godine između Vlade Crne Gore i akcionarskog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske. Period trajanja zakupa je 49 godina, a rok zakupa teče od 10. juna 2017. godine, kada je potpisan Memorandum o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije.

Ugovorom je predviđena rekonstrukcija tvrđave „Mamula“ u jedinstveni hotel muzejskog karaktera, kategorije 5 zvjezdica i kapaciteta 34 hotelske sobe, sa ugostiteljskim objektima, spomen sobom, sportskim, edukativnim i pratećim sadržajima, a sve u skladu sa konzervatorskim uslovima. Na ovaj način će se očuvati prirodno i istorijsko okruženje, kombinovano sa modernim hotelskim sadržajima.

Visina ugovorene investicije je 15 miliona eura, a Investicionim programom je predviđeno da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada rizorta, odnosno da će kroz

projekat tokom prvih 10 godina država prihodovati 7,5 miliona eura po osnovu kombinovanih prihoda, ne računajući zakupninu.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Završeni su pripremni radovi većeg obima u skladu sa saglasnošću Vlade Crne Gore sa sjednice od 12. jula 2017. godine. Takođe, završen je glavni projekat i revizija istog. Uprava za zaštitu kulturnih dobara je izdala saglasnost na konzervatorski projekat. U skladu s navedenim, predana je prijava za gradnju 25. aprila 2019. godine, nakon čega je dobijena potvrda da je dokumentacija kompletna.

Završen je glavni projekat trafostanice na ostrvu. Osim toga, završen je projekat i revizija za polaganje podvodnog kabla od rta Arza do ostrva Lastavica. Izabran je izvođač radova za podvodni kabl od obale do ostrva i za izgradnju trafostanice na ostrvu. Završena je uzorna soba budućeg hotela na ostrvu. Realizovani su radovi iskopavanja i pripreme gradilišta i započeti su betonsko-armirački radovi.

Zakupac je 15. februara 2018. godine dostavio polisu osiguranja lokacije i objekta, a zatim, po dobijanju potrebnih saglasnosti, 25. decembra 2019. godine dostavljena je polisa osiguranja za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta.

Izrađen je Glavni projekat i revizija adaptacije i proširenje pristaništa u Mirištima, za koji je Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra, odnosno Aneks Ugovora o zakupu potpisan 14. novembra 2019. godine, a čija je planirana vrijednost 160.000,00 eura. Radovi na adaptaciji i proširenju pristaništa u 2020. godini su odloženi kako bi se proces pripreme novog pristaništa na kopnu sinhronizovao sa završetkom građevinskih radova na projektu, a prema najavama Zakupca, plan je da se aktivnost na adaptaciji i proširenju pristaništa završi u 2021. godini.

U prethodnom periodu u saradnji sa UBS bankom, potpisan je aneks Činidbene garancije u iznosu od 1,5 miliona eura, čiji je rok važenja bio do 30. maja 2021. godine.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Na lokalitetu se izvode konzervatorski radovi, betonsko-armirački radovi, postavljaju se instalacije jake i slabe struje, vodovodne i kanalizacione mreže, protivpožarne opreme, zatim oprema za desalinizaciju, kao i za grijanje, ventilaciju i hlađenje.

Zakupac je dostavio novu činidbenu garanciju u iznosu od 1,5 miliona eura koja važi do maja 2022. godine.

Nastavljene su i aktivnosti na realizaciji obaveze Vlade Crne Gore u cilju izgradnje 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza. U realizaciji ove obaveze, Crnogorski elektrodistributivni sistem (CEDIS) je još u ranijem periodu sproveo predmetni tender, a Skupština opštine Herceg Novi usvojila Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – 10kV kablovskog voda od TS 35/10kV Klinci do Arze na Luštici, Opština Herceg Novi. U toku je izvođenje radova na postavljanju kabla na kopnenom dijelu trase, a po podacima kojima raspolažemo iste je trebalo završiti u toku izvještajnog perioda, pa realizacija pomenute aktivnosti kasni.

Projekat postavljanja podvodnog kabla za napajanje električnom energijom, od rta Arza do ostrva Lastavica je završen i revidovan i izrađena je procjena uticaja na životnu sredinu.

U izvještajnom periodu, prema informacijama dobijenim od investitora, radovi na projektu se odvijaju zadovoljavajućim tempom, imajući u vidu neuobičajeno loše vremenske uslove, koji utiču na dostupnost ostrva, kao i probleme prouzrokovane epidemijom virusa COVID-19.

Narednih mjeseci intenziviraće se radovi na konzervaciji i rekonstrukciji tvrđave, ugraditi sva potrebna oprema, izvršiti uređenje terena, postaviti spoljna rasvjeta i izvršiti sadnja biljaka, u

skladu sa izrađenim elaboratom o taksaciji postojećeg zelenog fonda i instrukcijama za njegovo unapređenje, a završetak svih radova planiran je za februar 2022. godine.

Zakupac je dostavio resornom ministarstvu obnovljenu polisu za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta, krajem juna 2021. godine, a ista pokriva period za narednih godinu dana.

Takođe, Investitor je obavezan da u roku od 180 dana od dana završetka investicije dostavi izvještaj revizorske kuće (jedan od top četiri svjetska revizora), koji će potvrditi da je realizovana investicija u skladu sa Ugovorom.

Ukupna investicija će premašiti 25.000.000 eura.

Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Mamula“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije za investicije, Opštine Herceg Novi i investitora „OHM Mamula Montenegro“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U izvještajnom periodu Operativni tim je održao jedan sastanak, na kojem su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje.

Kada je riječ o broju zaposlenih, u menadžmentu kompanije trenutno je angažovano 16 lica, od kojih su 14 domaći, a 2 strani državljani. Za radove na adaptaciji i rekonstrukciji tvrđave Mamula je angažovano 13 proizvođačkih firmi, a broj radnika na ostrvu varira između 90 i 120 na dnevnoj osnovi.

IV Finansijski pokazatelji: Od početka realizacije do 30. juna 2021. godine, prema podacima dobijenim od investitora, u projekat je uloženo **15.75 miliona eura**.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Planirano za realizaciju u 2021. (mil EUR)	Realizovano jan-jul 2021. (mil EUR)
2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	n/a	4,46
0,04	0,25	0,9	5,0	5,1		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Trenutno otvoreno pitanje u realizaciji projekta je u vezi sa notarizacijom „Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti“ sa kompanijom „RCG-INVEST DOO Budva“, za potrebe projekta izgradnje podvodnog elektroenergetskog voda od ostrva do rta Arza.

Članom 12.1 Ugovora o dugoročnom zakupu ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ - Herceg Novi, određeno je da je Zakupodavac (država Crna Gora) u okviru svojih ovlaštenja i nadležnosti dužan da obezbijedi da se zakupcu besplatno, bez bilo kakvih dodatnih troškova obezbijedi infrastruktura do tačaka povezivanja predviđenih u skladu sa principima navedenim u prilogu 4. Istovremeno, članom 12.2. određeno je da je Zakupac („OHM Mamula Montenegro“ DSD Tivat) dužan da u ime i za račun nadležnih državnih organa izgradi i finansira dio infrastrukture koji obuhvata podmorski električni vod od rta Arza do lokacije projekta, a Zakupodavac je dužan da pribavi sve potrebne dozvole u vezi sa tim. Imajući u vidu pomenuto, kao i činjenicu da je dio trase kroz koju će prolaziti budući podvodni električni vod u privatnom vlasništvu, Vlada Crne Gore je prvobitno dala saglasnost kompaniji „OHM Mamula Montenegro“ DSD Tivat da može zaključiti i notarizovati Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti sa kompanijom „RCG-INVEST“ DOO Budva (katastarske parcela 3438 KO Radovanići, List nepokretnosti 215 Opština Herceg Novi).

Postupajući u skladu sa predmetnim zaključkom, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je Notarskoj komori prosljedilo zahtjev za određivanje notara koji će sastaviti notarski zapis. Notarska komora je donijela rješenje broj NKCG-HN-31/2020 kojim je za sačinjavanje pomenutog zapisa određena notarka Aleksandra Krivokapić Kuhar. U pomenutom rješenju navedeno je da su ugovorne strane Ministarstvo održivog razvoja i turizma, „OHM Mamula Montenegro“ DSD Tivat i „RCG Invest“ DOO Budva.

U skladu sa navedenim, a imajući u vidu tumačenje da Ministarstvo, odnosno Vlada, ne treba da budu potpisnici predmetnog ugovora niti da delegiraju predstavnika koji će prisustvovati potpisivanju pomenutog ugovora, s obzirom na izdatu saglasnost Vlade kompaniji „OHM Mamula Montenegro“ DSD Tivat, Notarskoj komori je 31.03.2021. godine poslata molba da razmotre mogućnost revizije predmetnog rješenja, odnosno pripreme novog rješenja u skladu sa kojim bi potpisnici ugovora bili „OHM Mamula Montenegro“ DSD Tivat i „RCG-INVEST“ DOO Budva, a predmetni Zaključak Vlade bi bio prilog notarskog zapisa.

Dana 04.05.2021. godine Notarska komora je informisala da je Upravni odbor donio zaključak da Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti mora da zaključi vlasnik povlasnog dobra i vlasnik poslužnog dobra. U konkretnom slučaju, Vlada Crne Gore je ugovorna strana i mora da ovlasti svog predstavnika koji će u njeno ime, kao vlasnika povlasnog dobra, da sa vlasnikom poslužnog dobra zaključi ugovor o konstituisanju stvarne službenosti kod nadležnog notara.

U skladu sa navedenim stavom Notarske komore, Vlada je izvršila izmjenu prvobitnog zaključka kojim je ovlastila predstavnika Ministarstva ekonomskog razvoja da potpiše predmetni ugovor (Zaključak Vlade broj: 04-2737/2, od 03.06.2021. godine). U daljem postupku, u na osnovu zahtjeva od 09.06.2021. za određivanje notara koji će sastaviti notarski zapis o Ugovoru o zasnivanju stvarne službenosti između Vlade Crne Gore i „RCG-INVEST“ DOO Budva, kao i Zaključka Vlade Crne Gore, Notarska komora je donijela rješenje kojim je postupajući notar ovlašten da sačini notarski zapis o Ugovoru o zasnivanju stvarne službenosti između Ministarstva ekonomskog razvoja i „RCG-INVEST“ DOO Budva. Shodno navedenom, smatramo da je u pomenutom rješenju došlo do propusta jer se iz dokumentacije jasno vidi da je ugovorna strana Vlada, a ne Ministarstvo. O pomenutom je postupajući notar obaviješten 15.06.2021. godine. Takođe, „RCG Invest“ je prvobitnu saglasnost dao „OHM Mamula“ u skladu sa prvobitnim zaključkom Vlade, te ista mora biti promijenjena i naslovljena na Vladu, u skladu sa izmijenjenim Zaključkom Vlade.

Zaključno sa krajem izvještajnog perioda, predmetno pitanje je i dalje u postupku rješavanja.

IZGRADNJA HOTELA „KRALJIČINA PLAŽA“ – SVETI STEFAN, BUDVA

I O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu hotela „Kraljičina plaža“, Budva zaključen je 31. januara 2007. godine između HTP „Miločer“ kao Zakupodavca i Vlade Crne Gore kao garanta Zakupodavca sa jedne strane i „Adriatic Properties“ DOO Budva kao Zakupca sa druge strane.

Period trajanja zakupa je definisan u odnosu na Datum stupanja na snagu Ugovora, i prvobitno je iznosio 30 godina od datuma stupanja na snagu Ugovora, naknadno promijenjen na 42 godine, u skladu sa članom 1.4. Aneksa Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“.

Investiciona obaveza Zakupca je da u hotelski kompleks koji obuhvata hotele „Kraljičina plaža“, „Sveti Stefan“ i „Miločer“ investira ne manji iznos od 110 miliona eura.

U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Kraljičina plaža“, ugovorena je izgradnja hotela „Kraljičina plaža“ sa kompanijom „Adriatic Properties“ d.o.o., kategorije 5 zvjezdica, kapaciteta 126 smještajnih jedinica.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Kompanija je 30. novembra 2010. godine zaključila Ugovor o finansiranju projekta sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela „Kraljičina plaža“ namijenjeno 27 miliona eura.

Skupština Crne Gore je donijela Odluku o prihvatanju Aneksa br 1 Ugovora na sjednici od 29. decembra 2015. godine, čime su se stekli uslovi za realizaciju projekta hotela „Kraljičina plaža“.

U 2017. godini izvršeno je uklanjanje starog hotela „Kraljičina plaža“. Izgrađena je prva faza trafostanice koja će napajati novi hotel, kao i objekte koji su se napajali iz stare trafostanice u hotelu „Kraljičina plaža“.

Glavni državni arhitekta dao je saglasnost na idejno rješenje objekta hotela „Kraljičina plaža“ 2. avgusta 2019. godine, a prijava gradnje objekta izvršena je 1. novembra 2019. godine. Rok za završetak radova je tri godine od dana dobijanja građevinske dozvole, odnosno prijave gradnje. Radovi na lokaciji otpočeti su 21. novembra 2019. godine.

Na sjednici Vlade Crne Gore od 7. novembra 2019. godine, projekat je uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Planirana investicija u izgradnju hotela je 73 miliona eura.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Izvođeni su radovi na prvoj fazi projekta koje čine iskopi, šipovanje i betonska konstrukcija. Međutim, usljed protesta dijela mještana, realizacija projekta je znatno usporena i obustavljena je prodaja jedinica unutar Kraljičine plaže. Upućen je dopis Ministarstvu ekologije prostornog planiranja i urbanizma da se izjasni da li je dokumentacija koja je izdata od strane države (Urbanističko-tehnički uslovi), a na osnovu koje je kompanija sprovela sve projekte, izvršila dosadašnja gradnju i obezbijedila izvore finansiranja, zakonski ispravna. U međuvremenu su radovi obustavljeni u maju 2021. godine zbog početka ljetnje turističke sezone, a u skladu sa opštinskom odlukom.

Kako bi se ubrzalo sprovođenje druge faze projekta, koja se odnosi na fine i završne radove, investitor je počeo sa izgradnjom pokazne sobe (*mock up*) na lokaciji van kompleksa u magacinu koji zakupljuje. Do sada je u pokaznu sobu investirano preko 182,000 eura i ista je nakon završetka pregledana prvi put od strane hotelskog operatera i zatražene su korekcije. Nakon finalnog odobrenja od strane hotelskog operatera, planirano je pokretanje nabavke (i ugovaranja) svih stavki i radova koji se odnose na fine i završne radove.

Ukupan broj zaposlenih u hotelu „Sveti Stefan“ i „Vila Miločer“, čiji je zakupac firma koja realizuje i projekat „Kraljičina plaža“ je 103 lica.

IV Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora u projekat je ukupno uloženo **11,5 miliona eura**, ne uključujući sredstva koja su uložena u pokaznu sobu, od čega u izvještajnom periodu **1,5 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz ulaganja po godinama, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)			Planirano za realizaciju u 2021. (mil EUR)	Realizovano jan-jun 2021. (mil EUR)
2015-2017.	2018-2019.	2020.		
2,4	1,9	5,7	10,0	1,5

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Neophodno je intenzivirati dijalog sa investitorom u cilju rješavanja svih otvorenih pitanja u vezi sa oba ugovora o zakupu (s obzirom na to da je ugovor za hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“ vezan za ugovor za „Kraljičinu plažu“) kako bi se obezbijedila dalja realizacija izgradnje u skladu sa dinamičkim planom.

TURISTIČKA VALORIZACIJA DIJELA IMOVINE HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“, AD ULCINJ – HOTELI „BELLEVUE“ I „OLYMPIC“

I O projektu: Ugovor o davanju u dugoročni zakup kompleksa HTP „Ulcinjska rivijera“ potpisan je sa Konzorcijumom „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“, 25. septembra 2017. godine, a stupio je na snagu 6. novembra 2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska Rivijera“ AD.

Ukupna ugovorena vrijednost investicije iznosi 31,83 miliona eura kroz rekonstrukciju i adaptaciju hotela „Olympic“ i „Bellevue“ sa depadansima i izgradnju pratećih sadržaja (bazeni, sportski tereni, ugostiteljski sadržaji), koja se realizuje u tri faze: Prva faza investiranja 2017-2018. (10,24 miliona eura), Druga faza 2018-2019. (6 miliona eura) i Treća faza 2026-2027. (15,5 miliona eura).

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je, u periodu 2017–2019. godine (I i II faza) investiranje u adaptaciju hotela „Bellevue“ sa depadansima u visini od 16,4 miliona eura kategorije 4 zvjezdice, kao i izgradnja novih objekata. U posljednjoj fazi investicije planirana je adaptacija hotela „Olympic“, tako da će nakon ispunjenja Investicionog programa Komplex biti kapaciteta minimum 600 soba kategorije četiri zvjezdice.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: U 2018. i 2019. godini realizovane su dvije faze Investicionog programa, a realizacija istih je bila predmet analize od strane nezavisnog Kontrolora („PwC“). U okviru Prve faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 15.819.549 eura, te su realizovana investiciona ulaganja veća za 54,5% od Ugovorom o zakupu predviđenog iznosa za realizaciju Prve faze investicije od 10.240.000 eura. Kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO izvršila je adaptaciju i rekonstrukciju hotela „Bellevue“ sa depadansima „Avala“, „Borik“ i „Cer“, čime su postojeći kapaciteti od 257 smještajnih jedinica unaprijeđeni u kategoriju od 4 zvjezdice.

U okviru Druge faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 8.746.620,00 eura, što je za 21,9% veće ulaganje od Ugovorom o zakupu i Investicionim programom predviđenog iznosa za realizaciju Druge faze investicije - 6 miliona eura. Procenat ostvarenja Dinamičkog plana iznosi 100%, a u skladu sa Ugovorom o zakupu i Investicionim programom realizovana je obaveza izgradnje novih objekata, i to hotelskog depadansa kategorije 4 zvjezdice, kapaciteta 96 ležaja, bazena i drugih pratećih objekata neophodnih za funkcionisanje turističkog kompleksa. Navedeno je konstatovano i u izvještajima Kontrolora investicije.

Iako je Ugovorom o zakupu i Investicionim programom utvrđeno da će se III faza investicije realizovati u periodu 2026-2027. godina, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ započela je radove na rekonstrukciji dijela objekta nekadašnjeg hotela „Olympic“, sada „Long Beach Holiday“ hotela. Kompanija je u toku 2018. godine investirala dodatno 965.302,00 eura u rekonstrukciju hotela „Olympic“. Ova ulaganja nijesu uključena u prvu fazu investicije već su predviđena kao ulaganja u narednim investicionim fazama.

Obnovljen je prostor restorana, recepcije i lobija, a izvođeni su i radovi na uređenju fasade i terasa hotela. Instalirana su dva nova lifta i izvođeni radovi na uređenju enterijera soba i drugih

zajedničkih prostorija za goste hotela. Vrijednost izvedenih radova u toku 2020. godine iznosi oko 650.000,00 eura.

Od strane Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore pokrenut je postupak upisa novoizgrađenih objekata u kompleksu na državu Crnu Goru, u skladu sa članom 10.3 Ugovora o zakupu. Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj donijela je 11.06.2020. godine Rješenje kojim je izvršen upis prava svojine nad novoizgrađenim objektom hotela i objekta tehničkih prostorija na državu Crnu Goru.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu i status realizacije pojedinih pitanja: U toku 2021. godine hoteli „Holiday Village Montenegro“ i „Long Beach hotel Montenegro“ su rebrandirani pod imenom „Azul Beach Resort Montenegro“.

Na dan 30. jun 2021. godine, Društvo je imalo ukupno 204 zaposlena. Takođe, Društvo planira da zaposli dodatni broj zaposlenih u julu i avgustu u skladu sa rastom projektovane okupacije u hotelu.

IV Finansijski pokazatelji: U skladu sa ranijim nalazima nezavisnog kontrolora u projekat je u dosadašnjem toku uloženo cca **24 miliona eura kroz dvije investicione faze kao i 1 milion eura realizovanih za naredne investicione faze.** U izvještajnom periodu uloženo je oko **650.000,00 eura.**

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)		Realizovano iz narednih investicionih faza (mil EUR)	Realizovano 2021. (mil EUR)
2017-2018.	2019.		
15,1	8,7	1	cca 0,65

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Potrebno je nastaviti sa planiranom dinamikom realizacije aktivnosti na projektu.

PROJEKAT „MONTROSE“ – „RITZ CARLTON MONTENEGRO“

I O projektu: Vlada Crne Gore je 11. septembra 2009. godine zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu na 90 godina zemljišta površine od preko 500.000 m² na hercegnovskom dijelu poluostrva Luštica (zona rta Dobreč, Rose) sa Konzorcijumom sačinjenim od kompanija „Northstar“ d.o.o. Podgorica (Projektna kompanija) i „Equest Capital Limited“ Jersey (UK). Potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti ugovora, 26. avgusta 2013. godine, predmetni ugovor je stupio na snagu.

Minimalna investiciona obaveza Konzorcijuma iznosi 80 miliona eura, dok će preostali iznos od 130 miliona eura investitor imati pravo da investira nakon izvršenja minimalne investicione obaveze.

Rizort „Ritz-Carlton Montenegro“ treba da bude hotel od 300 jedinica, mješovitog modela poslovanja – sa 120 hotelskih jedinica i 180 apartmana. Očekuje se da prva faza projekta, u kojoj će biti izgrađen hotel, 113 apartmana i 13 vila te četiri restorana, bude završena na ljeto 2023. godine. Ovo bi trebalo da bude treći „Ritz-Carlton“ rizort u Evropi i druge po redu „Ritz-Carlton“ rezidencije u Evropi.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Tadašnje Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi su 30. jula 2018. godine zaključile Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja.

Usvajanjem Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore u julu 2018. godine i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u novembru 2018. godine, stvorene

su planske pretpostavke za realizaciju projekta. Izdati su urbanističko-tehnički uslovi za projekat „Montrose“ (15. mart 2019. godine) i dobijena je saglasnost na Idejno rješenje (27. maj 2019. godine).

Vlada Crne Gore je 1. avgusta 2019. godine dala saglasnost na Ugovor o korišćenju morskog dobra, koji je 28. februara 2019. godine zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijuma.

Ugovor sa hotelskom grupacijom „Marriott International“ je potpisan 31. jula 2019. godine, nakon čega projekat od početka avgusta 2019. godine nosi naziv „Ritz Carlton Montenegro“.

Od radova na projektnom lokalitetu važno je istaći izgradnju i početak rada restorana s pokaznom sobom na plaži Dobreč, u koju je prema podacima Projektna kompanije uloženo 1,5 miliona eura.

Prethodni period su karakterisale aktivnosti u cilju izgradnje neophodne putne, vodovodne, kanalizacione i elektroenergetske infrastrukture.

Zakupac je izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa, u iznosu od 3.934.211 eura i dostavio činidbenu garanciju, u iznosu od 1 milion eura. Na osnovu Aneksa zaključenog 1. februara 2018. godine, izvršena je zamjena Činidbene garancije avansnom zakupninom koju je Zakupac u roku uplatio, i to u iznosu od 2 miliona eura. Dio navedenog iznosa (300.000,00 eura) opredijeljen je Opštini Herceg Novi, za potrebe finansiranja prostorno-planske dokumentacije u vezi sa izgradnjom infrastrukturnih objekata do lokacije Projekta.

U prethodnom izvještajnom periodu, prema podacima dobijenim od investitora, na projektu je bilo angažovano 120 lica, od kojih su 40 domaći, a 80 strani državljani.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu i status realizacije pojedinih pitanja: Koordinacija aktivnosti na realizaciji projekta je u nadležnosti Agencije za investicije, imajući u vidu da je operativni tim za praćenje projekta formiran od strane Agencije. Ključne aktivnosti su se odnosile na razvoj infrastrukture do lokacije.

U toku je analiza potencijalnih optimizacija na Masterplanu i Idejnom rješenju čitavog projekta na osnovu preliminarne komentara dostavljenih od strane Direktorata za zaštitu kulturnog naslijeđa. Cilj predstavlja definisanje jasnog projektnog zadatka za pre-projektovanje tehničke dokumentacije, kako bi se došlo do Idejnog rješenja koje će na kraju procesa biti usaglašeno i odobreno sa HIA studijom.

Započeta je izrada Glavnog projekta povezujućeg puta od lokacije do novog puta na Luštici. Takođe, investitor je pripremio Idejno rješenje za kanalizacionu mrežu hercegnovskog dijela poluostrva Luštica.

Trenutno „Northstar“ tim ima 7 članova. Prema informacijama dostavljenim od strane investitora, pored direktno zaposlenih u kompaniji, na projektu je angažovan i znatan broj spoljnih konsultanata i savjetnika, iz Crne Gore i inostranstva.

IV Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora, u projekat je od početka realizacije uloženo **34 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz ulaganja po godinama, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Planirano za realizaciju u 2021. (mil EUR)	Realizovano jan-jul 2021. (mil EUR)
2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	n/a	8,7
2,9	2,1	4,3	7,7	8,3		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Potrebno intenzivirati aktivnosti na realizaciji projekta, uz pripremu detaljne analize o statusu otvorenih pitanja, a sve u cilju utvrđivanja uslovljenosti realizacije projekta od djelovanja ugovornih strana i relevantnih institucija.