

**IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA
SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA
NA POLUOSTRVU LUŠTICA – OPŠTINA HERCEG NOVI
ZA PERIOD 01.12.2019.–30.11.2020. GODINE**

I UVOD

Zaključcima, broj: 03-9383, od 10. septembra 2009. godine, Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: **Vlada**) je prihvatila *Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora)*, sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja *ekskluzivnim turističkim kompleksom* (u daljem tekstu: **Ugovor**), koji je zaključen 11. septembra 2009. godine između Vlade i konzorcijuma sačinjenog od „Northstar“ d.o.o. Podgorica i „EQUEST Capital Limited“, registrovan na ostrvu Džerzi, koje je u sastavu Ujedinjenog kraljevstva (u daljem tekstu: **Konzorcijum**). *Aneks Ugovora* zaključen je između Vlade Crne Gore-Ministarstva finansija i Konzorcijuma, 16. oktobra 2009. godine, pri čemu je ispravljena tačka A u preambuli Ugovora, na način što umjesto Vlada je vlasnik lokacije navedeno je da je predmetna lokacija u vlasništvu države Crne Gore.

Skupština Crne Gore (u daljem tekstu: **Skupština**) je 10. decembra 2009. godine donijela *Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi*, broj: 01-722/9, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore“, broj 86/2009. Tačkom 5. navedene odluke, utvrđena je obaveza Vlade da jednom godišnje (na kraju četvrtog kvartala) Skupštini dostavlja *Izveštaj o realizovanim investicijama za tekuću godinu*.

S tim u vezi, Sekretarijat za razvojne projekte (u daljem tekstu: **Sekretarijat**) je 17. septembra 2015. godine Vladi dostavio prvi *Izveštaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, broj 86/09)*. Takođe, Sekretarijat je 24. novembra 2016. godine Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte (u daljem tekstu: **Savjet**) dostavio *Izveštaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi* (u daljem tekstu: **Izveštaj**) za period 31.08.2015. – 01.12.2016. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 08-3467, od 30. decembra 2016. godine.

Savjetu je Sekretarijat 18. decembra 2017. godine dostavio i *Izveštaj za period 01.12.2016. – 15.12.2017. godine*, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-57, od 11. januara 2018. godine. Savjetu je, takođe od strane Sekretarijata, dostavljen *Izveštaj za period 16.12.2017. – 20.12.2018. godine*, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-359, od 14. februara 2019. godine. Posljednji *Izveštaj* koji je Sekretarijat pripremio i dostavio Savjetu odnosio se na period 20.12.2018.–30.11.2019. godine, a Vlada je isti usvojila Zaključcima, broj: 07-286, od 6. februara 2020. godine.

Na osnovu Zakona o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore“, broj 73/2019), Sekretarijat je u međuvremenu prestao s radom i njegovi poslovi su preuzeti od strane novoosnovane Agencije za investicije Crne Gore (u daljem tekstu: **Agencija**). Shodno dosadašnjoj praksi, a na osnovu tačke 5. *Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi* („Službeni list Crne Gore“, broj 86/2009), od strane Agencije je pripremljen ovaj *Izveštaj*.

Projekat koji je definisan Ugovorom je u početku nosio naziv „Montrose“, da bi nakon što je 31. jula 2019. godine Konzorcijum aneksirao ranije i zaključio nove ugovore s hotelskim operatorom „Marriott International“, najvećom hotelskom grupacijom na svijetu, naziv projekta izmijenjen na način da je isti označen prestižnim međunarodnim hotelskim brendom iz sastava „Marriott“ grupacije – „Ritz Carlton Montenegro“.

II STATUS REALIZACIJE OBAVEZA IZ ANEXA II UGOVORA

Vlada i Konzorcijum su 26. avgusta 2013. godine potpisale *Protokol o pravosnažnosti Ugovora*, kojim je konstatovano da je član Konzorcijuma, Northstar d.o.o. (u daljem tekstu: **Projektna kompanija**), imenovan da obavlja djelatnost projektne kompanije za svrhu implementacije projekta. Datum potpisivanja Protokola je i dan stupanja na snagu Ugovora, a istovremeno sa Protokolom potpisan je i *Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu*, kojim je, između ostalog, smanjena površina zakupljenog zemljišta za 11.594m², tako da nakon smanjenja ukupna površina zemljišta izdata u zakup Konzorcijumu iznosi 510.927m².

Odluku o prihvatanju Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey, UK, broj 00-72/13-41/8, Skupština Crne Gore donijela je 27. decembra 2013. godine, a istog dana je usvojila i Zaključak, broj: 00-72/13-41/9, kojim je preporučila Vladi da pravo Konzorcijuma koje se tiče člana 2 tačka 1 Aneksa Ugovora, gdje Konzorcijum/treća strana izvođač ima pravo da registruje svojinu na zgradi/vili i zemljištu ispod ili u funkciji vile, uslovi izgradnjom hotela, te dok se ne ispune ti uslovi ta imovina može biti samo predmet dugoročnog zakupa, a ne promjene svojine.

U međuvremenu Vlada je 14. decembra 2017. godine donijela Zaključke, broj: 07-3906, kojim je utvrdila *Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu* (u daljem tekstu: **Anex II**). Skupština je donijela *Odluku o prihvatanju Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK*, broj: 00-72/17-52/5, od 29. decembra 2017. godine, nakon čega je 1. februara 2018. godine potpisan Anex II od strane ovlašćenih predstavnika Vlade i Konzorcijuma. Anexom II je konstatovano da je Konzorcijum unaprijed izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa (do 26. avgusta 2023. godine, u skladu sa članom 9.1.3 Ugovora), u iznosu od 3.934.211€.

Anexom II definisane su sljedeće obaveze Vlade i Opštine Herceg Novi:

- ❖ Shodno članu 4.3 Anexa II (član 11.7 Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi su se obavezale da će u roku od šest mjeseci od uplate prvog dijela avansne zakupnine (rok je istekao 9. avgusta 2018. godine, pošto je Projektna kompanija prvu ratu avansne zakupnine uplatila 9. februara 2018. godine) otpočeti izgradnju i povezivanje infrastrukture do Lokacije koja obuhvata i podrazumijeva najmanje sljedeće:
 - 1) otpočinjanje postupka eksproprijacije u cilju izgradnje Infrastrukture do Lokacije (aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja infrastrukturnih objekata na poluostrvu Luštica);
 - 2) raspisivanje tendera za izbor izvođača radova za izgradnju Infrastrukture do Lokacije (aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja infrastrukturnih objekata) a koja uključuje:
 - a) novi put kroz Lušticu do Lokacije sa pratećim elementima (javna rasvjeta, trotoari i sl.),
 - b) elektroenergetsku mrežu sa pratećim objektima,
 - c) elektronsku mrežu sa pratećim objektima i
 - d) objekte i uređaje za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, sve do priključka na Lokaciju uključujući i priključak;
 - 3) zaključivanje Protokola sa dinamičkim i finansijskim planom realizacije izgradnje koja obezbjeđuje neometanu i efikasnu realizaciju Projekta - aktivnost je djelimično realizovana na način što su Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi 30. jula 2018. godine zaključili *Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja*, a 15. novembra 2018. godine i *Aneks Protokola o saradnji na rješavanju Infrastrukturnih pitanja*, na osnovu kojih je Opštini

Herceg Novi opredijeljen dio avansne zakupnine u iznosu od 300.000€, pri čemu je obaveza Opštine bila da dobijena sredstva utroši isključivo za namjenu povezivanja infrastrukture do projektne lokacije u skladu sa Anexom II (u što se računaju i troškovi nastali u vezi sa izradom glavnih projekata za izgradnju predmetne infrastrukture), dok je članom 4 Protokola definisano da će dinamički i finansijski plan izgradnje infrastrukture biti utvrđeni po završetku projektovanja iste. S tim u vezi, Ministarstvo finansija je 17. decembra 2019. godine donijelo inovirano Rješenje o formiranju Radnog tima za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana u skladu sa Protokolom, kojim je definisano da će radni tim svoj zadatak vezan za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana obaviti tek nakon što bude okončano projektovanje infrastrukture do lokacije.

Pritom, u članu 2.1 stav 3 Anex-a II (član 7.1.5 Ugovora) navedeno je da će Vlada uložiti maksimalne napore da u roku od šest mjeseci od dana donošenja Odluke o davanju saglasnosti Skupštine na Anex II, ispuní gorenavedene obaveze i obavezu iz člana 6.1 Anex-a II o kojoj će biti riječi u nastavku (rok je istekao 29. juna 2018. godine, pošto je Skupština donijela odgovarajuću odluku 29. decembra 2017. godine. Napominjemo da je Vlada u cilju realizacije navedenih obaveza predložila Skupštini na usvajanje Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore, potpisala Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja sa Opštinom Herceg Novi, u Kapitalnom budžetu obezbijedila određena sredstva namijenjena za izgradnju infrastrukture do projektne lokacije i izrazila spremnost za otpočinjanje postupka eksproprijacije zajedno sa Opštinom Herceg Novi, ali da nije mogla da odlučujuće utiče na dinamiku projektovanja infrastrukture do lokacije, već je isto u nadležnosti Opštine Herceg Novi).

- ❖ Članom 6.1 Anexa II (član 15.1 Ugovora) definisano je da će Vlada uložiti maksimalne napore da se usvoji Prostorno planska dokumentacija, koja predstavlja planska dokumenta višeg ili nižeg reda koja se tiču Lokacije i/ili planska dokumenta u skladu sa članovima 15 i 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se tiču Lokacije i koji su usaglašeni sa Konzorcijumom, uključujući i izmjene istih koji su takođe usaglašene sa Konzorcijumom, a koja će omogućiti Konzorcijumu da može ispuniti investicionu obavezu – Skupština je 27. jula 2018. godine donijela *Odluku o donošenju Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, broj 56/2018)*, pri čemu sastavni dio Prostornog plana predstavlja i Detaljna razrada lokacije „Montrose“ u Opštini Herceg Novi, koja se odnosi na prostor koji je Ugovorom definisan kao predmet zakupa. Međutim, stav Projektne kompanije je da će tek nakon što od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiju pozitivnu HIA (Pojedinačna procjena uticaja na kulturnu baštinu) studiju moći da potvrde da su ispunjeni prostorno-planski preduslovi za razvoj projekta. U vezi s navedenim, Zahtjev za izradu HIA studije predali su Upravi 24. aprila 2019. godine, nakon čega je Uprava formirala posebnu Komisiju za HIA studiju.
- ❖ Prema članu 2.1 st. 2 i 3 Anexa II (član 7.1.5 Ugovora) Vlada se obavezala da će u roku od pet dana nakon ispunjenja obaveza iz člana 11.7 i 15.1 Ugovora o tome pismenim putem obavijestiti Konzorcijum. Ugovorne strane su se pri tom obavezale da će u roku od tri dana od prijema obavještenja potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, dok u suprotnom primijenit će se odredbe iz člana 31.2.2. Ugovora (član 8.3 Anex-a II), odnosno ukoliko usvojena Prostorno planska dokumentacija iz člana 15.1 Ugovora ne omogućava ispunjenje Minimalne investicione obaveze, realizaciju Projekta i izgradnju ekskluzivnog turističkog naselja, u tom slučaju Konzorcijum neće potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, a Vlada se obavezuje da u roku od 15 dana Konzorcijumu

izvrši povraćaj sredstava uplaćenih po osnovu avansne zakupnine iz člana 9.1.3. Ugovora (član 3.1 Anex-a II), odnosno iznos od 2.000.000€ – Savjet je 27. januara 2020. godine donio Radni zaključak, broj: 01-23/2, kojim se zadužuje **Ministarstvo finansija da, u najkraćem roku, imenuje radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze. Na predmetno zaduženje podsjetili smo Ministarstvo finansija aktima koje smo uputili 6. jula i 17. avgusta 2020. godine.**

- ❖ Shodno članu 5.1 Anexa II (član 14.4 (a) Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi će obezbijediti da za vrijeme trajanja zakupa neće biti dozvoljena gradnja industrijskih i/ili infrastrukturnih postrojenja koja mogu da prouzrokuju emisiju gasova, neprijatnih mirisa, buku, zagađenja ili stvaranje otpada i koja mogu ugroziti atraktivnost Lokacije poput gasovoda ili sličnih objekata, u opsegu od minimum 3km od spoljnih katastarskih granica Lokacije. U slučaju izuzetaka, Vlada i Opština Herceg Novi su u obavezi da traže saglasnost Konzorcijuma.
- ❖ Obaveza Vlade i Opštine Herceg Novi je da najkasnije do dana predviđenog za završetak Minimalne investicione obaveze (investicioni period traje pet godina, a počinje da teče 30 dana nakon što Vlada i Konzorcijum potpišu Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze) obezbijede ukupnu infrastrukturu i priključke do Lokacije, prema Prostorno planskoj dokumentaciji i shodno iskazanim potrebama Konzorcijuma, a za svako kašnjenje u dogovorenoj dinamici izgradnje infrastrukture srazmjerno će se produžavati rokovi za završetak Minimalne investicione obaveze (član 4.1 st. 1 i 2 Anexa II). Vlada će uložiti maksimalne napore da Opština Herceg Novi izvrši navedene obaveze, a u suprotnom Vlada će preuzeti izvršenje predmetnih obaveza Opštine bez daljeg odlaganja i u slučaju kašnjenja obešteti Konzorcijum za sve eventualne gubitke ili obaveze prema trećim stranama, uključujući i izvođače radova (član 4.2 Anexa II).
- ❖ Na osnovu člana 2.1 Anexa II (član 7.1.12 Ugovora) Vlada će uložiti maksimalne napore da obezbijedi da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijum zakluče ugovor o korišćenju morskog dobra u roku od šest mjeseci od dana potpisivanja Anexa II (realizovano sa zakašnjenjem pošto je ugovoreni rok istekao 1. avgusta 2018. godine) - *Ugovor o korišćenju morskog dobra, broj: 0210-202/3, zaključen je 28. februara 2019. godine, između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijuma, nakon čega je razmotren na sjednici Vlade održanoj 25. jula 2019. godine, a Vlada je dala saglasnost na isti Zaključkom, broj: 07-3453, od 1. avgusta 2019. godine.*

Glavne obaveze Konzorcijuma proistekle iz Anexa II su sljedeće:

- ❖ **Minimalna investiciona obaveza iznosi 80.000.000 eura i predstavlja dio troškova koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrhe ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje za Fazu I. dok preostali iznos od 130.000.000 eura Konzorcijum ima pravo da investira, nakon izvršenja Minimalne investicione obaveze, u Fazu I i Fazu II, što ukupno iznosi 210.000.000 eura.**
- ❖ **Investicioni period počinje da teče 30 dana nakon potpisivanja Protokola o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze (dokument kojim ugovorne strane konstatuju da su ispunjene obaveze definisane članovima 11.7 i 15.1 Ugovora), pri čemu je u članu 2.2. Anexa II (član 7.2 Ugovora) precizirano da se Konzorcijum isključivo obavezuje da će u roku od pet godina realizovati Minimalnu investicionu obavezu u skladu sa Anexom II.**
- ❖ Članom 3 Anexa II izmijenjen je član 9.1.3 Ugovora na način da je precizirana obaveza za Konzorcijum da uplati avansnu zakupninu u ukupnom iznosu od

2.000.000€, na način da iznos od 1.000.000€ uplati u roku od 8 dana od potpisivanja Anex-a II, a preostali iznos od 1.000.000€ u roku od šest mjeseci od dana donošenja Odluke Skupštine o davanju saglasnosti na Anex II – **obaveze vezane za avansnu zakupninu su realizovane.**

- ❖ Članom 2.1 Anexa II (član 7.1.6 Ugovora) Konzorcijum je obavezan da, u roku od 12 mjeseci od dana usvajanja Prostorno planskog dokumenta iz člana 15.1 Ugovora i dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta i/ili glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje, nadležnom Organu vlasti podnese Prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata – Imajući u vidu da je Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore usvojen 27. jula 2018. godine, te da je 27. maja 2019. godine (kako smo obaviješteni od strane Projektne kompanije dopisom od 6. juna 2019. godine) dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Herceg Novog na idejno rješenje, zatražili smo od predstavnika Projektne kompanije da nas obavijeste o preduzetima aktivnostima u pravcu realizacije predmetne ugovorne odredbe. U odgovoru koji nam je dostavljen 29. maja 2020. godine, podvučeno je da: „su oba akta uslovna do donošenja Pojedinačne procjene ... jasno je da rok od 12 mjeseci za podnošenje prijave gradnje počinje da teče tek od dana dobijanja HIA studije kojom će se u konačnom potvrditi kapaciteti i materijalizacija projekta.“ Na sastanku koji je održan 22. juna 2020. godine ukazali smo predstavnicima Projektne kompanije da Agencija nije saglasna s navedenim, već da sve treba da bude spremno kako bi odmah po dobijanju HIA studije bila podnijeta prijava gradnje, a ne da se čeka dodatnih 12 mjeseci. Vezano za status izrade HIA studije, Agencije se u više navrata obraćala Upravi za zaštitu kulturnih dobara (pošto nas je Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ranije obavijestila da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara nadležna kod predmetnog pitanja) 11. juna, 15. jula i 27. avgusta 2020. godine. Projektna kompanija je u više navrata isticala da do dobijanja saglasnosti na HIA studiju ne može potvrditi da li je omogućena implementacija projekta na način kako predviđa usvojena planska dokumentacija, što je pored infrastrukturnih preostali prostorno-planski preduslov za zaključenje Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze.

III AKTIVNOSTI PROISTEKLE SA SASTANAKA KOORDINACIONOG TIMA I OSTALIH SASTANAKA U VEZI SA PROJEKTOM

Na sastanku predstavnika Sekretarijata i Projektne kompanije, održanom 13. februara 2018. godine, na inicijativu predstavnika Projektne kompanije, dogovoreno je formiranje Koordinacionog tima, u pravcu implementacije obaveza koje su definisane Anexom II.

U prethodnom periodu je, pod rukovođenjem Sekretarijata i Agencije, održano ukupno 10 sastanaka Koordinacionog tima, kojima su stalno ili povremeno prisustvovali predstavnici Kabineta predejednika Vlade, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Opštine Herceg Novi, Opštine Tivat, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, CEDIS-a i Projektne kompanije. Na sastacima su dominantno razmatrani statusi preduzetih aktivnosti i definisane buduće aktivnosti u vezi sa infrastrukturnim pitanjima.

Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka Koordinacionog tima - 16. decembra 2019. godine i 22. juna 2020. godine.

Na devetom sastanku Koordinacionog tima koji je održan 16. decembra 2019. godine, Sekretarijat je, u vezi s pitanjem projektovanja putne infrastrukture, informisan od strane predstavnika Opštine Herceg Novi da je Opština odabrala projektantsku kompaniju „PROFIL ING“ d.o.o. kao najpovoljnijeg ponuđača sa kojim je zaključila ugovor 25.11.2019. godine.

Takođe, predstavnik Opštine je tom prilikom najavio skori završetak postupka revidovanja Glavnog projekta za vodosnabdijevanje hercegnovskog dijela Luštice.

Problematicnim je od strane predstavnika Projektne kompanije na tom sastanku istaknut dio nove saobraćajnice koji prolazi kroz teritoriju Opštine Tivat, iz razloga što je Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore taj dio puta projektovan da prolazi kroz kompleks projekta „Luštica Bay“, a čemu se protivio investitor tog projekta. U pravcu rješavanja tog problema dogovoreno je održavanje sastanka zainteresovanih subjekata s predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Takođe, predstavnici Projektne kompanije su informisali da nisu sa CEDIS-om potpisali protokol kojim bi bilo riješeno pitanje elektroosnabdijevanja projekta kao što je odranije bilo planirano, iz razloga što je CEDIS smatrao predimenzioniranim zahtjev Projektne kompanije kojim su iskazane potrebe snabdijevanja projekta električnom energijom. Očekivanje Projektne kompanije bilo je da će izradom šematskog dizajna projekta imati jasniju specifikaciju potreba u tom pogledu.

Osim navedenog, predstavnici Projektne kompanije obavijestili su da su po pitanju kanalizacione infrastrukture postigli sporazum s Opštinom Herceg Novi, te da očekuju potvrdu kada je u pitanju projektni zadatak za angažovanje projektanta koji će izraditi idejno rješenje.

Na predmetnom sastanku je definisana obaveza Ministarstva finansija da, zaključno sa krajem I kvartala 2020. godine, u saradnji s predstavnicima Projektne kompanije, usaglasi Prijedlog protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze, u vezi sa čim je Agencija uputila dopis Ministarstvu finansija 17. decembra 2019. godine.

Shodno dogovoru s tog sastanka, 11. marta 2020. godine održan je sastanak u vezi s pitanjem dijela nove saobraćajnice na Luštici (sporni dio trase u graničnoj zoni opština Tivat i Herceg Novi, kao i na teritoriji Opštine Tivat), uz učešće predstavnika Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštine Herceg Novi, Opštine Tivat, privrednog društva „Luštica Development“ AD Tivat, Projektne kompanije i Agencije, na kome je Projektna kompanija zadužena da, u saradnji s predstavnicima kompanije „Luštica Development“, isprecizira i konkretizuje alternativnu trasu puta sa spiskom svih parcela preko kojih će ona prelaziti, nakon čega će sve navedeno u formi odgovarajuće informacije dostaviti Ministarstvu održivog razvoja i turizma. Dogovoreno je da će se Ministarstvo u vezi s navedenom informacijom obratiti opštinama Tivat i Herceg Novi, kao i privrednom društvu „Luštica Development“, zahtjevom za davanje pismene saglasnosti na predloženu novu trasu puta u graničnoj zoni navedenih opština i na teritoriji Opštine Tivat. Definirano je i očekivanje da će predmetne opštine, po davanju saglasnosti, pristupiti proceduri usvajanja odluka o utvrđivanju lokacije za postavljanje, odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, u skladu sa zakonskom procedurom.

Status realizacije navedenih aktivnosti razmatran je na desetom sastanku Koordinacionog tima, koji je održan 22. juna 2020. godine. Tom prilikom konstatovano je da je preostalo da projektant koga je angažovala Opština Herceg Novi završi projektovanje nove saobraćajnice shodno izmijenjenoj trasi, te je predstavnik Opštine Herceg Novi zamoljen da u komunikaciji s projektantom zahtijeva efikasnije postupanje, pošto su ugovorni rokovi za završetak projektovanja davno istekli (25. marta 2020. godine), a posao još nije završen. Takođe je definisano očekivanje da Skupština opštine Tivat sprovede postupak oko usvajanja odgovarajuće odluke za dio puta na teritoriji te opštine, kao i da kroz komunikaciju Projektne kompanije s projektantom hercegnovskog dijela puta, bude obezbijeđeno da projektant pošalje pismo o namjerama Opštini Tivat za projektovanje i dijela puta na njihovoj teritoriji, kako bi se na taj način uštedjelo vrijeme, uz poštovanje procedura definisanih Zakonom o javnim nabavkama.

Predstavnik Opštine Herceg Novi je za 1. jul 2020. godine najavio okončanje postupka revizije Glavnog projekta vodosnabdijevanja hercegnovskog dijela poluostrva Luštica (obuhvata i rješavanje pitanja elektronske infrastrukture za potrebe projekta), kao i mogućnost da Opština Herceg Novi finansira I fazu izgradnje vodovoda dijelom novca koji bi prihodovala u tom trenutku namjeravanom prodajom dijela svog zemljišta na Luštici.

Predstavnik Projektne kompanije je informisao da su zaključili ugovor s projektantom, koji je otpočeo aktivnosti na izradi idejnog rješenja kojim će biti projektovan sistem otpadnih voda ne samo za projekat, nego za cijeli hercegnovski dio Luštice. Najavljeno je da će idejno rješenje poslužiti Projektnoj kompaniji kao osnov za utvrđivanje okvirne vrijednosti kada je u pitanju izgradnja kanalizacione infrastrukture.

Takođe smo od strane predstavnika Projektne kompanije obaviješteni da još uvijek nije vrijeme za potpisivanje Protokola o saradnji sa CEDIS-om, pošto je dio elektro-snabdijevanja koji je inicijalno potreban Projektnoj kompaniji već stavljen u Investicioni plan CEDIS-a (riječ je o dvije trafostanice). Naglašeno je da do sad Projektna kompanija ima dobru komunikaciju i saradnju sa CEDIS-om.

Pored navedenog, predstavnici Projektne kompanije su istakli da imaju susretnu reviziju, odnosno reviziju projekta u svim tačkama fazno i na tome radi zvanična revizorska kuća, međutim u svakom izvještaju revizorske kuće je naglašen značaj završetka pozitivne HIA studije kao uslova za potvrdu urbanističkih parametara koje je Projektna kompanija dobila kroz UT uslove, izdate Projektnoj kompaniji 15. marta 2019. godine.

Osim navedenih sastanaka, održan je i sastanak predstavnika Agencije i Sekretarijata s predstavnicima Projektne kompanije 23. januara 2020. godine, kao i sastanak predstavnika Agencije s predstavnicima Ministarstva finansija, Uprave javnih radova i Projektne kompanije, 14. februara 2020. godine, u vezi s pitanjem finansiranja izgradnje vodovodne infrastrukture za potrebe projekta „Ritz Carlton Montenegro“, a o kojima će više riječi biti u nastavku.

IV INFRASTRUKTURNA PITANJA

Putna infrastruktura - Dva tendera za projektovanje putne infrastrukture na Luštici koje je u drugoj polovini 2018. godine i u prvoj polovini 2019. godine obavila Opština Herceg Novi obustavljena su rješenjima Državne komisije za kontrolu postupaka javnih nabavki. Konačno, 28. oktobra 2019. godine Opština je odabrala kompaniju „PROFIL ING“ DOO sa kojom je potpisan ugovor 25. novembra 2019. godine, a kojim je kao rok za izradu glavnog projekta za izgradnju lokalne saobraćajnice na Luštici bio određen 25. mart 2020. godine. Vrijednost investicije na osnovu idejnog rješenja, kako smo informisani dopisom Opštine Herceg Novi od 18. novembra 2019. godine, iznosi 6.953.000€.

Na sastanku Koordinacionog tima, 16. decembra 2020. godine, od strane predstavnika Opštine Herceg Novi saznali smo da je projektovanje otpočelo, ali da će trajati nešto duže nego što je ugovoreno, te da bi trebalo da bude završeno najkasnije do 1. maja 2020. godine. Tom prilikom je od strane Agencije bilo definisano očekivanje da, ukoliko projektovanje bude teklo planiranom dinamikom, sredinom 2020. godine bude raspisan tender za izvođenje radova na izgradnji nove saobraćajnice na Luštici.

Za dio puta koji se nalazi u graničnoj zoni Opštine Herceg Novi i Opštine Tivat, kao i na teritoriji Opštine Tivat, a za koji je odranije bilo poznato protivljenje predstavnika kompanije „Luštica Development“ da se isti projektuje na način da prolazi preko kompleksa „Luštica Bay“ (kako je inače predviđeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crme Gore), Projektna kompanija je 19. decembra 2019. godine Sekretarijatu dostavila Skicu (plan) alternativnog rješenja koje sadrži konekcije puta na granici između teritorija dvije opštine. Predmetni dokument je Sekretarijat istog dana prosljedio Ministarstvu održivog

razvoja i turizma, s molbom da razmotre zakonska i prostorno-planska rješenja povodom navedenog pitanja.

Vežano za sporni dio puta, na sastanku održanom 23. januara 2020. godine, dogovoreno je da Projektna kompanija zaključno s 31. januarom Agenciji dostavi planske i pravne pretpostavke za izmjenu postojeće trase puta, kako bi se nakon toga održao sastanak s predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, opština Herceg Novi i Tivat, kao i predstavnicima kompanije „Luštica Development“.

Kako smo od strane predstavnika Projektna kompanije informisani, elektronskim putem 3. februara 2020. godine, Projektna kompanija je u saradnji s investitorom projekta „Luštica Bay“ usaglasila alternativnu trasu puta, što je kasnije bilo na dnevnom redu pomenutog sastanka koji je održan 11. marta 2020. godine.

Novu varijantu puta u graničnoj zoni Opština Herceg Novi i Tivat, kao i na teritoriji Opštine Tivat, za koju su dobili saglasnost predstavnika „Luštica Development“, sa spiskom parcela preko kojih prolazi i odgovarajućim listovima nepokretnosti, Projektna kompanija je dostavila Ministarstvu održivog razvoja i turizma, 5. aprila 2020. godine. Ministarstvo je nakon toga uputilo odgovarajuće dopise Opštini Herceg Novi i Opštini Tivat, a na koji je Opština Tivat odgovorila 13. maja 2020. godine, uslovno se saglasivši s izmjenjenom trasom. Naime, naveli su da njihova saglasnost postoji, ukoliko se kao prethodno pitanje precizno definiše ko će biti obveznik plaćanja troškova eksproprijacije i izgradnje predmetne trase, a da to ne bude Opština Tivat. Prema informacijama koje smo dobili od predstavnika Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opština Herceg Novi nije dostavila zvaničan odgovor na dopis koji im je upućen u aprilu ove godine.

Od strane predstavnika Opštine Herceg Novi, elektronskim putem smo 28. maja 2020. godine informisani da je projektant koga je angažovala Opština uradio veći dio projektovanja za onaj dio puta koji nije sporan, ali da ima mnogo stvari koje se ne mogu raditi bez poznavanja početne i završne tačke trase planiranog puta (elaborati, mehanika, i slično). Takođe, tom prilikom izvijestio je da je u toku čišćenje nove trase predviđene posljednjim dogovorom Projektna kompanije i „Luštice Development“, u dužini od 1km, da bi se mogla snimiti geodetska podloga potrebna za projektovanje. Nagovještana je spremnost Opštine Herceg Novi da izmjeni trasu shodno ranije postignutom dogovoru donošenjem odluke o izgradnji objekta od opšteg interesa poštujući zakonske procedure, te da bi prije toga bilo potrebno da i Opština Tivat potvrdi namjeru o donošenju iste odluke za trasu puta koja prolazi kroz tu opštinu.

Na desetom sastanku Koordinacionog tima, održanom 22. juna 2020. godine, upoznali smo predstavnika Opštine Herceg Novi s činjenicom da je na sastanku Operativnog tima vezanom za projekat „Luštica Bay“, od strane predsjednika Opštine Tivat Agencija informisana da je ta opština dala saglasnost na novu trasu puta u toj Opštini i tačku spajanja s Opštinom Herceg Novi, kao i da se tom prilikom predstavnica kompanije „Luštica Development“ saglasila s predloženom izmjenom trase. Od strane predstavnika Opštine Herceg Novi najavljeno je da će za osam dana biti završeno čišćenje trase puta u graničnoj zoni prema Opštini Tivat i dostavljanje geodetskih podloga za taj dio trase projektantu, kao i da će u narednih mjesec dana biti održana sjednica Skupštine opštine na kojoj će kao tačka dnevnog reda biti razmatrana odluka o izgradnji objekta od opšteg interesa shodno izmijenjenoj trasi puta.

Agencija je na pomenutom sastanku definisala očekivanje da će postupak oko usvajanja iste takve odluke od strane SO Tivat biti sproveden bez čekanja. Međutim, kako smo 19. avgusta 2020. godine elektronskim putem informisani od strane predstavnika Opštine Tivat, iz razloga nedostatka kadrova nisu bili u prilici da kvalitetno pripreme i donesu odluku.

Odluka o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – lokalne saobraćajnice na Luštici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 036/20) donijeta je 2. oktobra 2020. godine od strane Skupštine opštine Herceg Novi, čime su stvoreni uslovi da projektant kojeg je angažovala Opština Herceg Novi završi posao.

U međuvremenu od strane Opštine Herceg Novi informisani smo da je veći dio projekta nove saobraćajnice na Luštici završen i predat na reviziju, kao i da se pristupilo izradi pratećih elaborata.

Sa druge strane, važno je naglasiti da je prethodno 20. februara 2020. godine ICOMOS (skraćena od The International Council on Monuments and Sites – stručno tijelo koje pruža savjete UNESCO-u, skraćena od United Nations Education, Scientific and Cultural Organization, odnosno Organizacija Ujedinjenih nacija za obrazovanje, nauku i kulturu) izvještaj dostavljen crnogorskom stalnom predstavniku pri UNESCO-u. Annex III predmetnog izvještaja odnosio se na planirani lokalni put na poluostrvu Luštica i njegov uticaj na „Prirodni i kulturno historijski region Kotora” kao dio Svjetske baštine, a u njemu je između ostalog ključna konstatacija da navedeni put „ne bi trebao da ima nikakvog uticaja na univerzalne vrijednosti koje se štite u predmetnom regionu, ali treba povesti računa da bude izbjegnuta razvoj putnih objekata naročito velike visine koja bi narušila prirodne obrise poluostrva gledane iz pravca tjesnaca Verige”.

Takođe, vezano za pitanje sprovođenja tenderske procedure za izgradnju predmetne saobraćajnice, kako bi se obezbijedila efikasnost u sprovođenju, Agencija je, shodno zaključku sa sastanka koji je održan 14. februara 2020. godine, obavila preliminarne razgovore sa predstavnicima DOO „Project-Consulting” – Podgorica (u daljem tekstu: **PROCON**).

Vodovodna i elektronska infrastruktura - Opština Herceg Novi je 15. aprila 2019. godine sa kompanijom „HYDROGIS SYSTEM” DOO zaključila ugovor za izradu glavnog projekta izgradnje vodovodne infrastrukture na poluostrvu Luštica – rok za izradu projekta je bio šest mjeseci od dana zaključenja Ugovora (15. oktobar 2019. godine). Opština je prethodno dogovorila s projektantom da postavljanje optičkog kablova ide duž trase budućeg vodovoda, čime će biti stvorene pretpostavke i za istovremeno rješavanje pitanja elektronske infrastrukture.

Prema informacijama dobijenim od strane predstavnika Opštine Herceg Novi, aktivnosti na izradi glavnog projekta su okončane krajem novembra 2019. godine (završen je i elaborat o eksproprijaciji), a završetak revizije predmetnog projekta je prvobitno bio najavljen za 15. decembar 2019. godine, zatim prolongiran za kraj marta, pa početak juna 2020. godine, odnosno 1. jul ove godine. Projektna kompanija je 14. oktobra 2020. godine dopisom obavijestila Agenciju da su informisani o tome da je revizija završena, ali da još uvijek nisu stvoreni uslovi za objavu tendera za izvođača radova na izgradnji vodovodne mreže. Ta informacija je potvrđena i od strane Opštine Herceg Novi, od koje smo takođe informisani da se privode kraju aktivnosti na nepotpunoj eksproprijaciji, odnosno pribavljanju saglasnosti vlasnika privatnih parcela preko kojih prolazi vodovod.

Takođe, od strane predstavnika Opštine Herceg Novi, elektronskim putem 23. januara 2020. godine, informisani smo da se, i pored toga što revizija nije gotova, vrijednost projekta vodosnabdijevanja koja je planirana na osnovu glavnog projekta od cca. 7.900.000€ neće bitno promijeniti (po glavnom projektu vrijednost radova, bez PDV-a, za prvu fazu izgradnje iznosi 3.798.632,00€, a za drugu fazu 2.722.681,69€). Prethodno smo dopisom Opštine Herceg Novi, od 18. novembra 2019. godine, bili informisani da je vrijednost investicije izgradnje vodovoda na poluostrvu Luštica na osnovu idejnog rješenja bila 5.048.050€. Ukupna dužina trase po glavnom projektu iznosi 13,5km (5,2km I faza i 8,3km II faza), dok je projektovana dužina cjevovoda 20,4km (7,6km I faza i 12,8km II faza).

Što se tiče finansiranja projekta vodosnabdijevanja, od strane predstavnika Projektne kompanije, elektronskim putem 3. februara 2020. godine, informisani smo da su u cilju realizovanja obaveza raspisivanja tendera za izvođače radova, kao i realizacije postupka eventualne eksproprijacije, u saradnji sa Ministarstvom finansija razmotrili opcije obezbjeđenja sredstava iz državnog budžeta. Od Ministarstva su dobili informaciju da bi postupak mogao da se realizuje kroz saradnju sa Upravom javnih radova, imajući u vidu da su sredstva za predmetnu namjenu obezbjeđena u kapitalnom budžetu (50.000€ sa mogućnošću obezbjeđenja dodatnih sredstava). S tim u vezi, predstavnici Projektne kompanije su 5. februara 2020. godine održali sastanak s predstavnicima Uprave javnih radova.

Po dogovoru sa tog sastanka, 14. februara 2020. godine Agencija je organizovala sastanak predstavnika Ministarstva finansija, Uprave javnih radova i Projektne kompanije, na kome je predstavnik Ministarstva predložio ideju usmjerenu u cilju što brže realizacije infrastrukturnih projekata, na način da kreditno zaduženje bude u cjelosti za realizaciju infrastrukturnih projekata na Luštica i da garant istog bude Država, dok bi se projekat vodosnabdijevanja implementirao preko PROCON-a. Time bi, kako nam je ukazano, bila obezbijedena dosljedna primjena evropskih standarda i procedura, a izbjegle bi se nacionalne procedure koje mogu usporiti realizaciju projekta. Najavljeno je da će se u narednih 15 do 20 dana o predmetnim infrastrukturnim projektima voditi komunikacija predstavnika Ministarstva finansija sa potencijalnim finansijerima iz reda EIB-a ili EBRD-a. U vezi s navedenim, Agencija je Ministarstvu finansija prosljedila podatke vezane za projekat vodosnabdijevanja, koje je prethodno prikupila od predstavnika Opštine Herceg Novi. Na sastanku održanom 11. marta 2020. godine, predstavnik Agencije je informisao predstavnike Projektne kompanije da se odustalo od ranije ideje da se projekat vodosnabdijevanja sprovodi preko PROCON-a, umjesto koga bi trebao biti angažovan „VODACOM“ iz Tivta.

U cilju dobijanja informacije o rezultatima komunikacije Ministarstva finansija s potencijalnim finansijerima infrastrukturnih projekata na poluostrvu Luštica, u više navrata smo se obraćali predstavnicima Ministarstva finansija (elektronskim putem 17. juna i 2. jula, dopisom od 6. jula i urgencijom od 17. avgusta 2020. godine), ali do dana izrade ovog izvještaja nismo dobili odgovor.

Elektroenergetska infrastruktura – Na sastancima Koordinacionog tima pokrenuta je inicijativa sa kojom su se složili predstavnici Projektne kompanije i CEDIS-a, a ticala se njihove zajedničke obaveze da zaključe protokol o saradnji kojim će regulisti međusobne odnose u vezi planiranja i izgradnje elektroenergetske infrastrukture za potrebe projekta.

Međutim, na posljednjem sastanku Koordinacionog tima, održanom 22. juna 2020. godine, predstavnici Projektne kompanije su iznijeli stav da je rano za potpisivanja predmetnog akta, te da je dio elektroenergetskog projekta koji je inicijalno potreban Projektnoj kompaniji stavljen u investicioni plan CEDIS-a.

Nakon toga, aktom dostavljenim Agenciji 14. oktobra 2020. godine, Projektna kompanija je precizirala da će se uslovi za zaključenje protokola sa CEDIS-om stvoriti nakon završetka kompletne potrebne tehničke dokumentacije, te da je prethodno CEDIS-u dostavljen podatak o ukupnoj potrošnji koja je potrebna za projekat, a kroz finalizaciju glavnog projekta će biti definisan prsten povezivanja za ukupno pet trafostanica koje treba da se izgrade u okviru projektnog kompleksa.

Kanalizaciona infrastruktura - Opština Herceg Novi i Projektna kompanija su 15. aprila 2020. godine zaključile Ugovor o donaciji, sa ciljem doprinosa razvoju i izgradnji komunalne mreže na cjelokupnom hercegnovskom dijelu poluostrva Luštica. Na osnovu predmetnog akta i projektnog zadatka koji je usaglašen s Opštinom Herceg Novi, Projektna kompanija je finansirala izradu idejnog rješenja, koja se privodi kraju kako smo informisani od strane Opštine Herceg Novi.

V AKTIVNOSTI PROJEKTNE KOMPANIJE TOKOM IZVJEŠTAJNOG PERIODA

Ovo poglavlje pripremljeno je najvećim dijelom na osnovu podataka i informacija dostavljenih od strane Projektne kompanije, koja je odgovorna u pogledu njihove tačnosti i pouzdanosti.

Na pomenutom sastanku koji je održan 23. januara 2020. godine, predstavnici Projektne kompanije su istakli zadovoljstvo investitora razvojem projekta, što je kako su istakli pokazala analiza kvaliteta koju je za potrebe investitora radila engleska kompanija. Zatim su ukazali na ugovorne obaveze Konzorcijuma prema „Marriotu“ koji su obezbijedeni garancijom od 30 miliona eura, te da je shodno tome definisan dinamički plan otvaranja rizorta u ljeto 2023. godine. Naveli su da je na izradi glavnog projekta za I fazu projekta angažovano 180-190 inženjera, a plan je bio da isti bude gotov do kraja septembra ove godine, nakon čega je trebao da bude objavljen tender za izgradnju I faze, koja bi trebalo da obuhvati izgradnju 120 hotelskih soba, 113 apartmana, 13 vila i šest restorana, procijenjene vrijednosti od 161 milion eura bez PDV-a. Investitor je, po njihovom kazivanju, obezbijedio investiciona sredstva, a postoji i interesovanje banaka za kreditiranje projekta. Za mart/april ove godine planiran je bio početak gradnje dvije pokazne hotelske sobe, rekonstrukcija nekadašnjeg vojnog objekta u okviru kompleksa gdje će biti smješteni izvođači radova, kao i izgradnja dvije pokazne vile. Izgradnja pokaznih vila je, kako su istakli, uslovljena dobijanjem saglasnosti na HIA studiju.

Nakon toga, predstavnici Projektne kompanije su nas, elektronskim putem, 24. januara 2020. godine, obavijestili da su spremni, iako nisu ispunjeni uslovi definisani Anexom II, da zajedno sa Vladinim institucijama, uz definisanje jasne dinamike za izgradnju infrastrukture, otpočnu rad na Protokolu o otpočinjanju minimalne investicione obaveze, čijem potpisivanju bi pristupili odmah nakon raspisivanja tendera za izbor izvođača radova za izgradnju vodovodne mreže.

Na sastanku koji je održan 11. marta 2020. godine, predstavnici Projektne kompanije su istakli da je za 1. maj 2020. godine planiran početak izgradnje pokaznih vila, prvih objekata kompleksa „Ritz Carlton Montenegro“, a da će do kraja ove godine započeti radove na preostalom dijelu kompleksa.

O uticaju koji je epidemija COVID-19 imala na projekat, dopisom od 13. maja 2020. godine, Projektna kompanija je informisala Ministarstvo održivog razvoja i turizma. Tom prilikom istaknuto je da i dalje postoji apsolutna posvećenost kod investitora koji daje puni prioritet projektu, da se dinamika izrade glavnog projekta u potpunosti realizuje u skladu sa rokovima, kao i da je u prethodnom periodu sproveden tenderski postupak za izvođenje pripremnih radova koji podrazumijevaju izgradnju pokazne vile i hotelskih soba, tehničkih prostorija i kancelarija za buduće gradilište. Takođe, naveli su da je u prethodnom periodu raspisan međunarodni tender za izbor izvođača radova, stručnog nadzora i projektnog menadžmenta na gradilištu na koji je odaziv bio velik. Plan da radovi na lokalitetu otpočnu u aprilu nije bilo moguće realizovati, kako su istakli, zbog pandemijske situacije koja je spriječila mobilizaciju izvođača radova i projektnog tima, jer se radi o međunarodnim kompanijama, ali da je namjera da u što kraćem roku otpočnu gradnju, kako iz razloga preuzetih ugovornih obaveza, tako i garancija datih „Marriott“ grupi.

Predstavnici Projektne kompanije su 8. juna 2020. godine informisali Agenciju o realizovanim aktivnostima u periodu 01.01.-31.05.2020. godine, aktivnostima čija je realizacija bila u toku i planiranim aktivnostima za naredni period. Realizovane su sljedeće aktivnosti:

- Odobrene su sve karakteristične zone enterijera od strane „Marriotta“;
- Završen Developed design (Idejni projekat) za prvu fazu za sve objekte;
- Završen Technical design (Glavni projekat) za Pokaznu Vilu (PV) i Pokaznih soba
- Završen tender za Izvođača radova za gradnju Pokazne Vile i Pokaznih soba
- Završen tender za Projekt-menadžment i Nadzor nad gradnjom Pokazne Vile i Pokaznih soba.

Aktivnosti čija je realizacija bila u toku su:

- Pregovori sa Izvođačima i priprema za gradnju PV i MUR;
- Izrada Glavnog projekta za objekte i infrastrukturu unutar prve faze;
- Procedura izrade HIA studije kao važnog preduslova za verifikaciju projektne dokumentacije;
- Procedura izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Planirane su sljedeće aktivnosti:

- Početak izgradnje Pokazne Vile i Pokaznih soba;
- Završetak Glavnog projekta i revizije, dobijanje saglasnosti na tehnička rješenja;
- Završetak HIA studije i Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- Raspisivanje tendera za izgradnju faze 1 sa zaključivanjem ugovora.

Tom prilikom informisani smo da je tokom 2020. godine (presjek na dan 1. jun 2020. godine) u projekat uloženo 4.374.496€, kao i da je u tom trenutku na projektu bilo angažovano 120 lica, od čega njih 40 iz Crne Gore.

U odgovoru na akt Agencije, dostavljenom 14. oktobra 2020. godine, Projektna kompanija je informisala da se projekat nalazi u fazi „Technical Design“, odnosno da je u toku izrada glavnog projekta. „Predmet projektovanja Faze 1 je objekat Hotela sa 120 smještajnih jedinica (glavna zgrada i standalone jedinice), zatim pripadajući Brendirani Depadansi (113 smještajnih jedinica), Brendirane Vile (13 jedinica), Ritz Carlton Club, Ritz Carlton Lounge, Teens i Kids Club, kao i specijalizovani restorani na samoj obali u funkciji hotelskih operacija. Zbog aktuelne situacije sa virusom Covid-19 projektni tim, sačinjen od domaćih i međunarodnih projektanata i eksperata, i pored značajnih poteškoća u radu, napreduje u skladu sa dinamikom završetka projekta.“ Sredstva za fazu projektovanja, kako su naveli, iznose 4,9 miliona eura, a kašnjenje u pogledu donošenja HIA studije utiče na završetak procesa projektovanja, na način da zbog nedostatka HIA studije projektant nije u mogućnosti da kompletira Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu. Istakli su da je u prethodnom periodu urađen Elaborat parcelizacije za kompletnu projektnu lokaciju (za čije sprovođenje u nadležni katastar je neophodna saglasnost Opštine Herceg Novi i Vlade Crne Gore) i Elaborat pripremnih radova s pratećom dokumentacijom, na osnovu kojeg je Projektna kompanija sprovela međunarodne tendere za odabir glavnog izvođača, projekt menadžera na gradilištu, kao i nadzora. Na tender se prijavilo preko 50 kompanija iz 11 država, a prema planu početak gradnje prvih objekata na projektnom lokalitetu (privremene upravne zgrade Investitora i privremene hale za potrebe gradilišta) očekivao se tokom oktobra ove godine.

Projektna kompanija je u predmetnom aktu posebno naglasila da: „značajno kašnjenje donošenja HIA studije utiče na završetak procesa projektovanja, a samim tim i na datum početka izgradnje kompleksa, što Investitora dovodi u situaciju da zbog ugovornih obaveza sa hotelskim Operatorom i međunarodnim konsultantima trpi ozbiljne ugovorne kazne. S tim u vezi, nadamo se da će nam Vlada Crne Gore pružiti podršku i logističku pomoć kako bi se što prije finalizovala ova aktivnost“. Napomenuto je da je shodno Ugovoru obaveza države da realizuje projekte infrastrukturne dostupnosti lokaciji (raspisivanje tendera za izgradnju putne, vodovodne i energetske infrastrukture do granice lokacije).

Takođe, navedeno je da su predstavnici Projektne kompanije i Opštine Herceg Novi ranije oformili tehnički tim koji prati aktivnosti vezane za rješavanje infrastrukturnih pitanja, te da su za 2020. godinu planirana ukupna ulaganja u projekat u iznosu od 8.336.724€.

**IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA
SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA
NA POLUOSTRVU LUŠTICA - OPŠTINA HERCEG NOVI
ZA PERIOD 01.12.2020.-30.11.2021. GODINE**

I UVOD

Zaključcima broj: 03-9383, od 10. septembra 2009. godine, Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada) je prihvatila Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom (u daljem tekstu Ugovor), koji je zaključen 11. septembra 2009. godine između Vlade i konzorcijuma sačinjenog od "Northstar" d.o.o Podgorica i „EQUEST Capital Limited”, registrovan na ostrvu Džerzi koje je u sastavu Ujedinjenog kraljevstva (u daljem tekstu Konzorcijum). Aneks Ugovora zaključen je između Vlade Crne Gore (Ministarstva finansija) i Konzorcijuma 16. oktobra 2009. godine, pri čemu je ispravljena tačka A u preambuli Ugovora na način što umjesto Vlada je vlasnik lokacije navedeno je da je predmetna lokacija u vlasništvu države Crne Gore.

Skupština Crne Gore (u daljem tekstu: Skupština) je 10. decembra 2009. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi, broj: 01-722/9, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore”, broj 86/2009. Tačkom 5 navedene odluke, utvrđena je obaveza Vlade da jednom godišnje (na kraju četvrtog kvartala) Skupštini dostavlja Izvještaj o realizovanim investicijama za tekuću godinu.

S tim u vezi, Sekretarijat za razvojne projekte (u daljem tekstu Sekretarijat) je 17. septembra 2015. godine Vladi dostavio prvi Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore” broj 86/09). Takođe, Sekretarijat je 24. novembra 2016. godine Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte (u daljem tekstu: Savjet) dostavio Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi (u daljem tekstu: Izvještaj) za period 31.08.2015.-01.12.2016. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima broj 08-3467, od 30. decembra 2016. godine.

Savjetu je Sekretarijat 18. decembra 2017. godine dostavio i Izvještaj za period 01.12.2016-15.12.2017. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima broj 07-57, od 11. januara 2018. godine. Savjetu je, takođe od strane Sekretarijata, dostavljen Izvještaj za period 16.12.2017-20.12.2018. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-359, od 14. februara 2019. godine. Posljednji Izvještaj koji je Sekretarijat pripremio i dostavio Savjetu odnosio se na period 20.12.2018.-30.11.2019. godine a Vlada je isti usvojila Zaključcima broj 07-286 od 6. februara 2020. godine.

Na osnovu Zakona o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore”, broj 73/2019), Sekretarijat je u međuvremenu prestao s radom i njegovi poslovi su preuzeti od strane novosnovane Agencije za investicije Crne Gore (u daljem tekstu: Agencija). Shodno dosadašnjoj praksi, a na osnovu tačke 5 Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore”, broj 86/2009) ovaj izvještaj je pripremljen od strane Agencije.

Projekat koji je definisan Ugovorom je u početku nosio naziv „Montrose”, da bi nakon što je 31. jula 2019. godine Konzorcijum aneksirao ranije i zaključio nove ugovore s hotelskim operaterom „Marriott International”, najvećom hotelskom grupacijom na svijetu, naziv projekta izmijenjen na način da je isti označen prestižnim međunarodnim hotelskim brendom iz sastava „Marriott” grupacije - „Ritz Carlton Montenegro”.

II STATUS REALIZACIJE OBAVEZA IZ ANEXA II UGOVORA

Vlada i Konzorcijum su 26. avgusta 2013. godine potpisale *Protokol o pravosnažnosti Ugovora*, kojim je konstatovano da je član Konzorcijuma, Northstar d.o.o. (u daljem tekstu Projektna kompanija), imenovan da obavlja djelatnost projektne kompanije za svrhu implementacije projekta. Datum potpisivanja Protokola je 1 dan stupanja na snagu Ugovora, a istovremeno sa Protokolom potpisan je i *Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu*, kojim je, između ostalog, smanjena površina zakupljenog zemljišta za 11.594 m², tako da nakon smanjenja ukupna površina zemljišta izdata u zakup Konzorcijumu iznosi 510.927 m².

Odluku o prihvatanju Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey, UK, broj 00-72/13-41/8, Skupština Crne Gore donijela je 27. decembra 2013. godine, a istog dana je usvojila i Zaključak broj 00-72/13-41/9, kojim je preporučila Vladi da pravo Konzorcijuma koje se tiče člana 2 tačka 1 Aneksa Ugovora, gdje Konzorcijum/treća strana izvođač ima pravo da registruje svojlnu na zgradi/vili i zemljištu ispod ili u funkciji vile, uslovi izgradnjom hotela, te dok se ne ispune ti uslovi ta imovina može biti samo predmet dugoročnog zakupa a ne promjene svojine.

U međuvremenu Vlada je 14. decembra 2017. godine donijela Zaključke broj 07-3906 kojim je utvrdila *Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu* (u daljem tekstu: Anex II). Skupština je donijela *Odluku o prihvatanju Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK* broj 00-72/17-52/5, od 29. decembra 2017. godine, nakon čega je 1. februara 2018. godine potpisan Anex II od strane ovlaštenih predstavnika Viade i Konzorcijuma. Anexom II je konstatovano da je Konzorcijum unaprijed izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa (do 26 avgusta 2023. godine, u skladu sa članom 9.1.3 Ugovora), u iznosu od €3.934.211.

Anexom II definisane su sljedeće obaveze Viade i Opštine Herceg Novi:

» Shodno članu 4.3 Anexa II (član 11.7 Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi su se obavezale da će u roku od šest mjeseci od uplate prvog dijela avansne zakupnine otpočeti izgradnju i povezivanje infrastrukture do Lokacije koja obuhvata i podrazumijeva najmanje sljedeće (rok je istekao 9. avgusta 2018. godine, pošto je Projektna kompanija prvu ratu avansne zakupnine uplatila 9. februara 2018. godine):

- 1) otpočinjanje postupka eksproprijacije u cilju izgradnje Infrastrukture do Lokacije (aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja Infrastrukturnih objekata na poluostrvu Luštica);
- 2) raspisivanje tendera za izbor izvođača radova za izgradnju Infrastrukture do Lokacije (aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja Infrastrukturnih objekata) a koja uključuje:
 - a) novi put kroz Lušticu do Lokacije sa pratećim elementima (javna rasvjeta, trotoari i sl.),
 - b) elektroenergetsku mrežu sa pratećim objektima,
 - c) elektronsku mrežu sa pratećim objektima i
 - d) objekte i uređaje za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, sve do priključka na Lokaciju uključujući i priključak;
- 3) zaključivanje Protokola sa dinamičkim i finansijskim planom realizacije izgradnje koja obezbjeđuje neometanu i efikasnu realizaciju Projekta - aktivnost je djelimično realizovana na način što su Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi 30. jula 2018. godine zaključili *Protokol o saradnji na rješavanju Infrastrukturnih pitanja*, a 15. novembra 2018. godine i *Aneks Protokola o saradnji na rješavanju Infrastrukturnih pitanja*, na osnovu kojih je Opštini Herceg Novi opredijeljen dio avansne zakupnine u iznosu od €300.000, pri čemu je obaveza Opštine bila da dobijena sredstva utroši isključivo za namjenu povezivanja Infrastrukture do projektne lokacije u skladu sa Anexom II (u što se računaju i troškovi nastali u vezi sa izradom

glavnih projekata za izgradnju predmetne infrastrukture), dok je članom 4 Protokola definisano da će dinamički i finansijski plan izgradnje infrastrukture biti utvrđeni po završetku projektovanja iste. S tim u vezi, Ministarstvo finansija je 17. decembra 2019. godine donijelo inovirano Rješenje o formiranju Radnog tima za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana u skladu sa Protokolom, kojim je definisano da će radni tim svoj zadatak vezan za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana obaviti tek nakon što bude okončano projektovanje infrastrukture do lokacije.

Pritom, u članu 2.1.3 Anex-a II (član 7.1.5 Ugovora) navedeno je da će Vlada uložiti maksimalne napore da u roku od deset mjeseci od dana donošenja Odluke o davanju saglasnosti Skupštine na Anex II, ispuní gorenavedene obaveze i obaveze iz člana 6.1 Anex-a II o kojoj će biti riječi u nastavku (rok je istekao 29. juna 2018. godine, pošto je Skupština donijela odgovarajuću odluku 29. decembra 2017. godine). Vlada je u cilju realizacije navedenih obaveza predložila Skupštini na usvajanje Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore, potpisala Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja sa Opštinom Herceg Novi, u Kapitalnom budžetu obezbijedila određena sredstva namijenjena za izgradnju infrastrukture do projektna lokacije i izrazila spremnost za otpočinjanje postupka eksproprijacije zajedno sa Opštinom Herceg Novi, ali da nije mogla da odlučujuće utiče na dinamiku projektovanja infrastrukture do lokacije, već je isto u nadležnosti Opštine Herceg Novi.

- » Članom 6.1 Anexa II (član 15.1 Ugovora) definisano je da će Vlada uložiti maksimalne napore da se usvoji Prostorno planska dokumentacija koja predstavlja planska dokumenta višeg ili nižeg reda koja se tiču Lokacije i/ili planska dokumenta u skladu sa članovima 15 i 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se tiču Lokacije i koji su usaglašeni sa Konzorcijumom, uključujući i izmjene istih koji su takođe usaglašene sa Konzorcijumom, a koja će omogućiti Konzorcijumu da može ispuniti investicionu obavezu. Skupština je 27. jula 2018. godine donijela Odluku o donošenju Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, broj 56/2018), pri čemu sastavni dio Prostornog plana predstavlja i Detaljna razrada lokacije „Montrose“ u Opštini Herceg Novi, koja se odnosi na prostor koji je Ugovorom definisan kao predmet zakupa. Međutim, stav Projektna kompanije je da će tek nakon što od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiju pozitivnu HIA (Pojedinačna procjena uticaja na kulturnu baštinu) studiju moći da potvrde da su ispunjeni prostorno-planski preduslovi za razvoj projekta. U vezi s navedenim, Zahtjev za izradu HIA studije predali su Upravi 24. aprila 2019. godine, nakon čega je Uprava formirala posebnu Komisiju za izradu HIA studije (Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja kotora („Službeni list Crne Gore“, br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018, 067/19 od 11.12.2019), (Shodno članu 18 Uprava je dužna da u roku od 15 dana od dana podnošenja obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene. Pojedinačnu procjenu izrađuje stručni tim koji obrazuje Uprava na zahtjev investitora, odnosno organa koji vrši poslove na izradi urbanističkog projekta. Za izradu Pojedinačne procjene Uprava obrazuje stručni tim u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva. Stručni tim je dužan da izradi predlog Pojedinačne procjene, zasnovane na ICOMOS smjernicama i dostavi ga Upravi, u roku od 90 dana od dana imenovanja stručnog tima. Ukoliko stručni tim ne izvršava obaveze definisane rješenjem o imenovanju, Uprava može imenovati novi stručni tim. Troškove izrade Pojedinačne procjene i troškove za rad stručnog tima, snosi investitor odnosno država prilikom izrade urbanističkog projekta)
- » Prema članu 2.1 st. 2 i 3 Anexa II (član 7.1.5 Ugovora) Vlada se obavezala da će u roku od pet dana nakon ispunjenja obaveza iz člana 11.7 i 15.1 Ugovora o tome pismenim putem obavijestiti Konzorcijum. Ugovorne strane su se pri tom obavezale da će u roku od tri dana od prijema obavještenja potpisati Protokol o otpočinjanju

minimalne investicione obaveze dok u suprotnom primijenice se odredbe iz člana 31.2.2 Ugovora (član 8.3 Anex-a II) odnosno ukoliko usvojena Prostorno planska dokumentacija iz člana 15.1 Ugovora ne omogućava ispunjenje Minimalne investicione obaveze, realizaciju Projekta i izgradnju ekskluzivnog turističkog naselja, u tom slučaju Konzorcijum neće potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, a Vlada se obavezuje da u roku od 15 dana Konzorcijumu izvrši povraćaj sredstava uplaćenih po osnovu avansne zakupnine iz člana 9.1.3. Ugovora (član 3.1 Anex-a II), dnosno iznos od € 2.000.000. Savjet je 27. januara 2020. godine donio Radni zaključak, broj 01-23/2, kojim se zadužuje Ministarstvo finansija da, u najkraćem roku, imenuje radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze. Na predmetno zaduženje podsjetili smo Ministarstvo finansija aktima koje smo uputili 6. jula i 17. avgusta 2020. godine.

- » Shodno članu 5.1 Anexa II (član 14.4 (a) Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi će obezbijediti da za vrijeme trajanja zakupa neće biti dozvoljena gradnja industrijskih i/ili infrastrukturnih postrojenja koja mogu da prouzrokuju emisiju gasova, neprijatnih mirisa, buku, zagađenja ili stvaranje otpada i koja mogu ugroziti atraktivnost lokacije poput gasovoda ili sličnih objekata, u opsegu od minimum 3km od spoljnih katastarskih granica Lokacije. U slučaju izuzetaka Vlada i Opština Herceg Novi su u obavezi da traže saglasnost Konzorcijuma.

Obaveza Vlade i Opštine Herceg Novi je da najkasnije do dana predviđenog za završetak Minimalne investicione obaveze (investicioni period traje pet godina, a počinje da teče 30 dana nakon što Vlada i Konzorcijum potpišu Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze) obezbijede ukupnu infrastrukturu i priložne do Lokacije, prema Prostorno planskoj dokumentaciji i shodno iskazanim potrebama Konzorcijuma, a za svako kašnjenje u dogovorenoj dinamici izgradnje infrastrukture srazmjerno će se produžavati rokovi za završetak Minimalne investicione obaveze (Član 4.1 st. 1 i 2 Anexa II). Vlada će uložiti maksimalne napore da Opština Herceg Novi izvrši navedene obaveze, a u suprotnom Vlada će preuzeti izvršenje predmetnih obaveza Opštine bez daljeg odlaganja i u slučaju kašnjenja obešteti Konzorcijum za sve eventualne gubitke ili obaveze prema trećim stranama, uključujući i izvođače radova (dan 4.2 Anexa II).

Na osnovu člana 2.1 Anexa II (član 7.1.12 Ugovora) Vlada će uložiti maksimalne napore da obezbijedi da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijum zaključe ugovor o korišćenjuorskog dobra u roku od šest mjeseci od dana potpisivanja Anexa II (realizovano sa zakašnjenjem pošto je ugovoreni rok istekao 1. avgusta 2018. godine) - Ugovor o korišćenjuorskog dobra, broj: 0210-202/3, zaključen je 28. februara 2019. godine, između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijuma, nakon čega je razmotren na sjednici Vlade održanoj 25. jula 2019. godine, a Vlada je dala saglasnost na isti Zaključkom, broj 07-3453, od 1. avgusta 2019. godine.

Glavne obaveze Konzorcijuma proistekle iz Anexa II su sljedeće:

- » Minimalna investiciona obaveza iznosi € 80.000.000 i predstavlja dio troškova koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrha ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje za Fazu I dok preostali iznos od € 130.000.000 Konzorcijum ima pravo da investira, nakon izvršenja Minimalne investicione obaveze u Fazu I i Fazu II, što ukupno iznosi € 210.000.000.

- » Investicioni period počinje da teče 30 dana nakon potpisivanja Protokola o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze (dokument kojim ugovorne strane konstatuju da su ispunjene obaveze definisane članovima 11.7 i 15.1 Ugovora) pri čemu je u članu 2.2 Anexa II (član 7.2 Ugovora) precizirano da se Konzorcijum iskjučivo obavezuje da će u roku od pet godina realizovati Minimalnu investicionu obavezu u skladu sa Anexom II.

» Članom 3 Anexa II izmijenjen je član 9.1.3 Ugovora na način da je precizirana obaveza za Konzorcijum da uplati avansnu zakupninu u ukupnom iznosu od € 2.000.000 na način da iznos od € 1.000.000 uplati u roku od 8 dana od potpisivanja Anex-a II, a preostali iznos od € 1.000.000 u roku od šest mjeseci od dana donošenja Odluke Skupštine o davanju saglasnosti na Anex II - obaveze vezane za avansnu zakupninu su realizovane.

» Članom 2.1 Anexa II (član 7.16 Ugovora) Konzorcijum je obavezan da u roku od 12 mjeseci od dana usvajanja Prostorno planskog dokumenta iz člana 15.1 Ugovora i dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta i/ili glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje nadležnom Organu vlasti podnese Prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata - Imajući u vidu da je Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore usvojen 27. jula 2018. godine, te da je 27. maja 2019. godine (kako smo obaviješteni od strane Projektne kompanije dopisom od 6. juna 2019. godine) dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Herceg Novog na idejno rješenje, zatražili smo od predstavnika Projektne kompanije da nas obavijeste o preduzetima aktivnostima u pravcu realizacije predmetne ugovorne odredbe. U odgovoru koji nam je dostavljen 29. maja 2020. godine, podvučeno je da: „su oba akta uslovna do donošenja Pojedinačne procjene ... jasno je da rok od 12 mjeseci za podnošenje prijave gradnje počinje da teče tak od dana dobijanja HIA studije kojom se u konačnom potvrditi kapaciteti i materijalizacija projekta.“ Na sastanku koji je održan 22. juna 2020. godine ukazali smo predstavnicima Projektne kompanije da Agencija nije saglasna s navedenim, već da sve treba da bude spremno kako bi odmah po dobijanju HIA studije bila podnijeta prijava gradnje, a ne da se čeka dodatnih 12 mjeseci. Vezano za status izrade HIA studije, Agencije se u više navrata obraćala Upravi za zaštitu kulturnih dobara (pošto nas je Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ranije obavijestila da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara nadležna kod predmetnog pitanja) 11. juna, 15. jula i 27. avgusta 2020. godine. Projektna kompanija je u više navrata isticala da do dobijanja saglasnosti na HIA studiju ne može potvrditi da li je omogućena implementacija projekta na način kako predviđa usvojena planska dokumentacija, što je pored infrastrukturnih preostali prostorno-planski preduslov za zaključenje Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze.

III KLJUČANE 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 Dobroč, u koju je prema podacima Projektne 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 i dostavio činidbenu garanciju u iznosu od € 1 milion. 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. Dio navedenog iznosa (€ 300 000,00) 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.

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 Dobroč 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, dok će preostali iznos od € 130 miliona investitor imati pravo da investira nakon izvršenja minimalne investicione obaveze.

Rizort Ritz-Carlton Montenegro je planiran kao 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 Vllia 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

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

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 €)	Realizovano jan-jul 2021 (mil €)
2016	2017	2018	2019	2020		
2.9	2.1	4,3	7.7	8,3	n/a	8,7

IV AKTIVNOSTI PROISTEKLE SA SASTANAKA KOORDINACIONOG TIMA I OSTALIH SASTANAKA U VEZI SA PROJEKTOM

U prethodnom periodu je pod rukovođenjem Sekretarijata i Agencije, održano ukupno 10 sastanaka Koordinacionog tima, kojima su stalno ili povremeno prisustvovali predstavnici Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Opštine Herceg Novi, Opštine Tivat, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, CEDIS-a i Projektna kompanije. Na sastacima su dominantno

razmatrani statusi preduzetih aktivnosti i definisane buduće aktivnosti u vezi sa infrastrukturnim pitanjima.

Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka Koordinacionog tima - 05. maja 2021. godine i 05. septembra 2021. godine.

U Agenciji za investicije Crne Gore je 05.05.2021 godine, shodno zaduženju iz tačke 3 Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 04-1366 od 18.03.2021. godine, a u pravcu implementacije obaveza koje su definisane Anexom II održan je Prvi sastanak Oportivnog radnog tima čiji su članovi predstavnici:

- Kabineta predsjednika Vlade: Nina Vukotić;
- MER-a: Ivana Đurović i Marko Vukašević;
- MEPPU-a: Vojislavka Đurđić;
- MKI: Dino Tutundžić;
- MFSS-a Vesna Simović i Slobodanka Burčić (zamjenjivala člana ORT-a, Branka Nilevića);
- Opštine Herceg Novi: Nenad Vitomirović;
- Opštine Tivat: Budimir Čupara i Milica Manojlović (zamjenjivali člana ORT-a, Vladimira Arsića);
- Uprava javnih radova: Boro Lučić, direktor;
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara: Sofija Hajrtaj i Aleksandra Đaković;
- Projektna kompanije: Angelo Rodriguez (uključio se putem video veze), Stefan Nikčević i Vladimir Čvorović (zamjenjivali članove ORT-a: Imad Mahmouda, Keith Lindsay, Emiru Socorro, Minu Jovović i Slavena Moravčevića);
- Agencija za investicije: Dejan Medojević (do oktobra 2021.), Andrej Lakić, Ivan Colević i Zoja Spahić Kustudić.

Zaključcima je definisan osnovni zadatak ORT-a – rješavanje svih do sada nerealizovanih obaveza koje su definisane Anexom II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta na poluostrvu Luštica, Opština Herceg Novi (pitanje eksproprijacije, infrastruktura, priprema Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze...).

» Status realizacije aktivnosti na projektovanju infrastrukture do lokacije (nosilci aktivnosti su Opština Herceg Novi, Opština Tivat i Projektna kompanija);

Putna infrastruktura

Završen je i revidovan Glavni projekat nove saobraćajnice na Luštici u Opštini Herceg Novi (vrijednost projekta iznosi € 10.648.570,01, bez troškova eksproprijacije), kao i da je, prema informaciji koju je predstavnik Opštine Herceg Novi u međuvremenu dostavio Agenciji, izvršena procjena vrijednosti zemljišta (djelimična eksproprijacija) za potrebe izgradnje predmetne saobraćajnice u iznosu od € 1.150.000.

Na posljednjem sastanku gospodin Čvorović iz projektna kompanije je istakao da je glavni projekat u završnoj fazi i da treba da ga predaju na reviziju. Agencija je realizovala obavezno dostavljanje predstavnicima MER-a ranije komunikacije i dokumentacije vezano za pitanje dijela puta na tivatskoj teritoriji. Postignuta je načelna saglasnost za izmjenu ranije dogovorene trase puta na tivatskom dijelu Luštica sa čime je Agencija upoznala predstavnike radnog tima.

Agencija je preuzela obavezu da kontaktira nadležne u kompaniji „Luštica Development“, dok je gospodin Tutundžić preuzeo obavezu da ispita okolnosti vezane za dostavljanje odgovora od strane Direktorata za drumski saobraćaj MKI-a, kako bi obezbijedili odgovore na dopise koje im je Opština Tivat uputila 10. avgusta.

Kapitalnim budžetom je predviđeno € 170.000 za infrastrukturu u tekućoj godini. Eksproprijaciju za hercegnovski dio trase će sprovesti MFSS. Postoji opcija po kojoj bi revident dao odgovarajuću izjavu da je projekat u redu i da se eksproprijacija radi prije početka radova da bi oni mogli da raspišu tender za izgradnju dionice puta koja nije sporna s aspekta eksproprijacije, odnosno dionicu koja će se graditi preko državnog zemljišta

Na sastanku iz Projektna kompanije su naglasili da je uz izgradnju potrebno definisati način finansiranja eksproprijacije, jer kako su shvatili to bi trebalo da se radi kroz Kapitalni budžet u koji bi trebalo uvrstiti i izgradnju pristupnog puta dužine 1.5 km, kao i izgradnju puta u tivatskoj opštini.

Iz opštine Herceg Novi navedeno da je za pristupni put od 1.5 km od projektovane saobraćajnice do ulaska u projektni lokalitet („Lokacija“), potrebno izdvojiti približno tri miliona eura, te da su ukupni predviđeni troškovi za izgradnju putne infrastrukture na hercegnovskoj Luštici sve do Lokacije oko € 15.300.000 (uključujući troškove nadzora). Na drugom sastanku ORT-a prisutnima su prezentovani podaci iz *Informacije u vezi projekta Ritz-Carlton na poluostrvu Luštica* a koja se odnosi na procijenjene troškove izgradnje infrastrukturnih projekata na hercegnovskom dijelu poluostrva. U toj informaciji je navedeno da su potrebna sredstva za komunalne projekte na poluostrvu Luštica (voda, kanalizacija i tretman otpadnih voda, put i telekomunikacije) procijenjene na € 57.300.000.

U roku od pet godina od dana potpisivanja Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze koji treba da bude zaključen između Vlade Crne Gore i Projektna kompanije, Država i Opština su dužne da završe infrastrukturu do Lokacije projekta.

Članom 11.1 Anexa II ugovora, kojim se Vlada i Opština Herceg Novi obavezuju da najkasnije do dana predviđenog za završetak minimalne investicione obaveze obezbijede ukupnu infrastrukturu i priključke do Lokacije, dok period minimalne investicione obaveze, po Aneksu II, iznosi pet godina. Stoga, zaključio je da se potreban iznos sredstava za izgradnju infrastrukture može podijeliti na pet godina, pa u različitim godišnjim iznosima obezbjeđivati sredstva u tu svrhu, zavisno od budžetskih mogućnosti. G-din Čvorović je dodao i da na je osnovu člana 11.7 potrebno definisati jasan Dinamički i finansijski plan realizacije izgradnje infrastrukture jer isti predstavlja polaznu tačku za definisanje dinamike razvoja projekta.

Predstavnici Projektna kompanije objasnili da se Novi put kroz Lušticu sastoji od tri segmenta priključnog puta, dijela puta kroz teritoriju Opštine Herceg Novi i dijela puta kroz teritoriju Opštine Tivat, te da kada je riječ o Novom putu on mora da uključi sve segmente. Iz tog razloga, smatraju da finansijski i dinamički plan mora da uključi čitav novi put.

Vodovodna s elektronskom (telekomunikacionom) Infrastrukturom

Iz opštine Herceg Novi informisani smo da su potrebna sredstva za izgradnju glavnog vodovoda na Luštici € 8.034.347,10 sa PDV-om. Opština Herceg Novi i dalje čeka na dvije saglasnosti, kojima će biti okončan postupak eksproprijacije. U *Informacijama u vezi projekta Ritz-Carlton na poluostrvu Luštica* pominju se potrebna sredstva za izgradnju u vrijednosti oko € 8.500.000. U sklopu projekta vodosnabdijevanja stvoreni preduslovi za provlađenje telekomunikacione mreže i da će to prema preliminarnim procjenama koštati dodatnih oko € 0,5 miliona.

Opština Herceg Novi može da raspiše tender za izgradnju vodovoda, ukoliko im Skupština Crne Gore prethodno da saglasnost za prodaju njihove imovine na Luštici, pa bi u tom slučaju tender za prodaju te imovine po opštinskom planu bio raspisan krajem ove godine.

Da bi Skupština o tome odlučivala, potrebno je da odgovarajuću odluku donese Vlada i proslijedi istu Skupštini na saglasnost, što iziskuje sprovođenje procedure procjene imovine, odnosno određivanje početne cijene, pa je neophodno da se MFSS izjasni o zahtjevu Opštine Herceg Novi.

Elektroenergetska infrastruktura

Neophodno je zaključenje odgovarajućeg dokumenta između Projektne kompanije i CEDIS-a, kojim bi bili regulisani njihovi međusobni odnosi, a taj akt bi, zajedno sa Dinamičkim i finansijskim planom koji treba da ispregovaraju MFSS i Opština Herceg Novi, bio priložen uz Protokol o otpočinjanju minimalne investicione obaveze, koji u međuvremenu Vlada treba da ispregovara s Projektnom kompanijom.

Iz CEDIS-a smo informisani da je traženo obezbjeđenje maksimalno definisanih kapaciteta od 14 megavata, te da čekaju precizniji zahtjev od Projektne kompanije. U međuvremenu, prema planovima CEDIS-a i u skladu s odobrenjem od strane Regulatorne agencije za energetiku, predviđena je izgradnja dvije trafostanice do kraja sljedeće godine što je po njegovim riječima sasvim dovoljno za početne potrebe rizičnog. Takođe, istakao je da odnedavno u Zakonu o energetici postoji mogućnost da ukoliko investitor ne može da traži izgradnju infrastrukture prije nego CEDIS-u to odobri Regulatorna agencija, u kom slučaju investitor može sam da izgradi infrastrukturu u skladu s Protokolom koji bi potpisali, a da će nakon njenog puštanja u pogon, CEDIS isplatiti kompletnu vrijednost sredstava koje investitor bude uložio.

Obaveze CEDIS-a u odnosu na ovaj projekat mogu biti ispunjene u narednih 5-6 godina, ali je neophodno da planiranje kapaciteta od strane Projektne kompanije bude preciznije.

Kanalizaciona infrastruktura

Započeta je izrada Projektne zadatka za potrebe raspisivanja tendera za pripremu glavnog projekta kolektora i pogona za tretman otpadnih voda - za aglomeracije 2 i 5 u dijelu potreba Projekta. Do kraja septembra trebalo je da bude završen Projektni zadatak, procijenjena sredstva za potrebe izrade glavnog projekta iznose € 660.000, na nivou čitave kanalizacione infrastrukture za teritoriju Luštica koja pripada Herceg Novom dok za aglomeracije 2 i 5 u dijelu potreba Projekta procijenjen iznos za izradu glavnog projekta je oko € 170.000. Od € 300.000 koje im je MF premo 2018. godine Opštini je ostalo svega € 30.000.

» Status izrade HIA studije (nosilci aktivnosti su Uprava za zaštitu kulturnih dobara i Projektna kompanija)

Projektna kompanija je po tumačenju Ugovora od strane Agencije, imala obavezu da shodno članu 7.1.6 Ugovora podnese prijavu gradnje u maju prošle godine, ali u odgovoru koji je tada dostavljen Agenciji, Projektna kompanija je navela da je preduslov za navedenu aktivnost izrada HIA studije od strane komisije koju je oformila Uprava za zaštitu kulturnih dobara. Projektna kompanija od aprila 2019. godine čeka na izjašnjenje te komisije.

Predstavnici Projektne kompanije su održali sastanak sa predstavnicima Uprave krajem juna ove godine te očekuju poziv za novi sastanak s njihove strane.

» Pitanje pripreme Dinamičkog i finansijskog plana izgradnje infrastrukture (nosilci aktivnosti su MFSS i Opština Herceg Novi);

Radnim zaključkom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, broj 01-23/2 od 27.01.2020 godine, zaduženo je Ministarstvo finansija da imenuje Radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju minimalne investicione obaveze. MFSS i Opština Herceg Novi treba da započnu pregovore na pripremi Predloga plana, koji bi, nakon što ga usvoje Vlada i Skupština opštine, predstavljao osnov za uvrštavanje infrastrukturnih pitanja vezanih za projekat „Ritz Carlton Montenegro“ u Kapitalni budžet.

U Agenciji za investicije Crne Gore je 06.09.2021. godine, shodno zaduženju iz tačke 3 Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 04-1366 od 18.03.2021. godine, a u pravcu implementacije obaveza koje su definisane Anexom II održan i Drugi sastanak Oportivnog radnog tima čiji su članovi predstavnici:

- Kabineta predsjednika Vlade („Kabinet“): Nina Vukotić;
- Ministarstva ekonomskog razvoja („MER“): Ivana Đurović;
- Ministarstva finansija i socijalnog staranja („MFSS“): Vesna Simović i Branko Nilević;
- Ministarstva kapitalnih investicija („MKI“): Dino Tutundžić;
- Opštine Herceg Novi: Nenad Vitomirović;
- Opštine Tivat: Milica Manojlović (zamjenjivala člana ORT-a, Vladimira Arsića);
- Crnogorskog elektrodistributivnog sistema („CEDIS“): Ranko Vuković i Krsto Biskupović;
- Projektna kompanije: Angel Rodriguez (član ORT-a), Stefan Nikčević i Vladimir Čvorović (zamjenjivali sljedeće članove ORT-a: Imad Mahmoud, Keith Lindsay, Emira Socorro, Mina Jovović i Slaven Moravčević);
- Agencije: Dejan Medojević, Andrej Lakić, Ivan Čolević i Zoja Spahić Kustudić.

» Status realizacije aktivnosti na projektovanju infrastrukture do lokacije (nosioci aktivnosti su Opština Herceg Novi, Opština Tivat i Projektna kompanija);

Upućena je molba predstavniku Opštine Herceg Novi, da članovima ORT-a dostavi finalizovan Elaborat o eksproprijaciji.

Agencija je realizovala obavezu dostavljanja predstavnicima MER-a ranije komunikacije i dokumentacije vezano za pitanje dijela puta na tivatskoj teritoriji, a direktor Agencije je 7. juna 2021. uzeo učešće na sastanku koji je održan na lokalitetu projekta „Luštica Bay“, na kome su predstavnici investitora u tom projektu i delegacija Opštine Tivat, predvođena predsjednikom Komnenovićem, postigli načelnu saglasnost za izmjenu ranije dogovorene trase puta na tivatskom dijelu Luštica. Agencija je upoznala predstavnike Projektna kompanije sa posljednjom komunikacijom sa predstavnicima Opštine Tivat.

Predstavnica Opštine Tivat je upoznala prisutne da je završena je geodetska podloga i Predlog programskog zadatka za izgradnju saobraćajnice na Luštica poslat je javnim preduzećima 10.08.2021. godine, a rok za dobijanje mišljenja je bio 15 dana. Dobijeni su odgovori od Vodovoda, Elektrodistribucije, Elektroprenosnog sistema i Agencije za elektronske komunikacije. Čekaju još odgovore od „Luštica Development“, MKI-a (Direktorata za drumski saobraćaj) i lokalnog Sekretarijata za privredu. Kad stignu i ta mišljenja, biće organizovana javna rasprava u trajanju od 15 dana. Dodala je da je prva sljedeća sjednica Skupštine opštine zakazana za 13. septembar, za koju neće biti spremna odluka, ali bi ista trebala da bude spremna za sjednicu koja će se održati u roku od dva mjeseca od dana održavanja sljedeće sjednice. Nakon usvajanja odluke od strane Skupštine opštine, odmah bi se krenulo sa projektovanjem.

Gospodin Medojević je upoznao prisutne da je u međuvremenu održan sastanak sa v.d. direktorom Uprave javnih radova, g-dinom Borom Lučićem, na temu izgradnje infrastrukture. Gospodin Lučić je tom prilikom istakao da je za putnu infrastrukturu ove godine Kapitalnim budžetom predviđeno € 170.000, te da će eksproprijaciju za hercegnovski dio trase sprovođiti MFSS.

Iz Projektna kompanije su naglasili da je uz izgradnju potrebno definisati način finansiranja eksproprijacije, jer kako su shvatili to bi trebalo da se radi kroz Kapitalni budžet, u koji bi

trebalo uvrstiti i izgradnju pristupnog puta dužine 1.5km, kao i izgradnju puta u tivatskoj opštini.

Vezano za zaključke koji su dati u nastavku Zapisnika, a u kojima se pominje priprema Dinamičkog i finansijskog plana izgradnje infrastrukture, ukazujemo na činjenicu da su predstavnici Projektna kompanije na sastanku objasnili da se Novi put kroz Lušticu sastoji od tri segmenta: priključnog puta, dijela puta kroz teritoriju Opštine Herceg Novi i dijela puta kroz teritoriju Opštine Tivat, te da kada je riječ o Novom putu on mora da uključi sve segmente. Iz tog razloga, smatraju da finansijski i dinamički plan mora da uključi čitav Novi put.

G-din Medojević je dodao da je Agencija inicirala sastanak sa predstavnicima MFSS-a (g-dinom Jankom Odovićem i g-đom Milankom Otović), koji je održan 28.07.2021. godine, a na kome je državni sekretar Odović predložio da se MER i Agencija aktivno uključe u pripremu Kapitalnog budžeta za sljedeću godinu, kako bi u isti bili uvršteni infrastrukturni projekti na hercegnovskoj Lušticu.

Zaključeno je da predstavnici Agencije pripreme informaciju vezano za ovaj projekat, koja će se prevashodno tići potrebe za skorom pripremom Dinamičkog i finansijskog plana vezanog za izgradnju infrastrukture na hercegnovskoj Lušticu (nadležni za pripremu tog plana su MFSS i Opština Herceg Novi, shodno Protokolu koji je među njima potpisan u julu 2018. godine), a koju će dostaviti gospodinu Odoviću (koji je u međuvremenu imenovan za predsjednika Savjeta Agencije), o čemu će biti upoznati članovi ORT-a iz Kabineta, MER-a, MFSS-a, Opštine Herceg Novi i Projektna kompanije.

Elektroenergetska infrastruktura

Predstavnik CEDIS-a je saopštio da obaveze te kompanije u odnosu na ovaj projekat mogu biti ispunjene u narednih 5-6 godina, ali planiranje kapaciteta od strane Projektna kompanije mora da bude preciznije. Na kraju, naveo je kao bitnu potrebu postavljanja elektroenergetskih kablova, paralelno s izgradnjom planiranih puteva na Lušticu.

» Status izrade HIA studije (nosioci aktivnosti su Uprava za zaštitu kulturnih dobara i Projektna kompanija);

Predloženo je uključivanje predstavnika Uprave za zaštitu kulturnih dobara u rad ORT-a, sa čim su se saglasili predstavnici Projektna kompanije.

» Pitanje pripreme Dinamičkog i finansijskog plana izgradnje Infrastrukture (nosioci aktivnosti su MFSS i Opština Herceg Novi);

Na prošlom sastanku je predstavnica MFSS-a bila zadužena da informiše novo rukovodstvo o pregovorima sa KfW bankom, kako bi zauzeli stav o tome da li da se preduzimaju dalji koraci u tom smjeru ili da se odustane od te ideje, a o odluci vezanoj za to pitanje trebali su da informišu Kabinet.

» Pitanje pripreme Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze (nosioci aktivnosti su MFSS i Projektna kompanija);

Radnim zaključkom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, broj: 01-23/2, od 27.01.2020. godine, zaduženo je Ministarstvo finansija da u najkraćem roku imenuje Radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju minimalne investicione obaveze. Zaključeno je

da je neophodno je da MFSS, u što kraćem roku, postupi po predmetnom zaduženju.

V AKTIVNOSTI PROJEKTNE KOMPANIJE TOKOM IZVJEŠTAJNOG PERIODA

Ovo poglavlje pripremljeno je najvećim dijelom na osnovu podataka i informacija dostavljenih od strane Projektne kompanije, koja je odgovorna u pogledu njihove tačnosti i pouzdanosti.

PODACI O ZAPOSLENIMA: Do kraja drugog kvartala 2021, projekat je bio eksterno vođen od strane menadžmenta kompanije, po ugovoru o vođenju razvoja projekta, što je struktura koja se često koristi u ranim fazama razvoja za projekte ovog tipa. Od drugog kvartala 2021, Northstar je implementirao promjene u upravljanju projektom i angažovao sopstveni menadžment tim. Trenutno Northstar tim ima osam članova, sa planom da se proširi kako projekat bude napredovao. Dodatno, Bord direktora sa timom eksperata iz oblasti ugostiteljstva, nekretnina i finansija nadgleda projekat i daje strateške direktive. Pored direktno zaposlenih, projekat zapobljava značajan broj spoljnih konsultanata i savjetnika iz Crne Gore i inostranstva.

TREKUTNI STATUS REALIZACIJE PROJEKTA: Uspostavljen i u potpunosti operativan lokalni tim, nove kancelarije i struktura menadžmenta za Projektnu kompaniju Northstar. Izvršena predaja projekta od strane prethodnog Menadžmenta razvoja na upravljanje Northstaru.

JAVNA INFRASTRUKTURA: Stalna komunikacija sa Agencijom za Investicije i Opštinom Herceg Novi na temu razvoja infrastrukture do lokacije koja je u kašnjenju 41 mjesec u odnosu na datum dogovoren u Ugovoru o dugoročnom zakupu. Ovo kašnjenje onemogućava Northstar da započne Izgradnju i dalji razvoj Projekta. Glavni projekat povezujućeg puta od lokacije Projekta do novog puta kroz Lušticu je završen, dok je Revizija u završnoj fazi (Projektovanje i Revizija finansirani od strane Northstar-a kako bi se ubrzao proces implementacije infrastrukture i kako bismo bili sigurni da je put spreman za gradnju zajedno sa novim putem na Lušticu). Donirano je idejno rješenje za kanalizaciju cijelog poluostrva Luštica (teritorija Opštine Herceg Novi) sa ciljem ubrzanja procesa implementacije infrastrukture u ovom segmentu. Izdati su Urbanističko tehnički uslovi za kanalizaciju dok izrada Glavnog projekta još nije započeta. Objavljen tender za Izgradnju Novog puta (segment kroz Opštinu Herceg Novi) dok još uvijek nijesu objavljeni tenderi za segment puta kroz Tivat i povezujući put do lokacije Projekta, kao i nije započeta izgradnja putnih segmenata. Nije započet tender i izgradnja vodovoda i telekomunikacija na Lušticu (teritorija Opštine Herceg Novi) sa priključkom za lokaciju Projekta. Takođe, nije završen Glavni projekat, objavljen tender za izgradnju i započeta izgradnja javne kanalizacione mreže sa priključkom za lokaciju Projekta. Nije završen Glavni projekat, objavljen tender za izgradnju i započeta izgradnja elektroenergetske mreže sa priključkom za lokaciju Projekta (ovo je u direktnoj vezi sa procesom pre-projektovanja koji je u fazi zastoja zbog HIA procesa Nije realizovano potpisivanje Ugovora o komunalnom opremanju sa Opštinom Herceg Novi koji treba da implementira prebijanje komunalija shodno Ugovoru o dugoročnom zakupu.

PROJEKTOVANJE: Završena je detaljna analiza potencijalnih optimizacija na Masterplanu i idejnom rješenju cijelog projekta na osnovu preliminarne komentara primljenih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Cilj je da se definiše jasan projektni zadatak za ispravke tehničke dokumentacije, kako bi se došlo do idejnog rješenja koje će na kraju procesa biti nesporno odobreno od strane HIA komisije. Očekuje se zakazivanje sastanaka sa Stručnim timom kako bi nastavili sa HIA procesom. Iako je postignut dogovor sa Direktoratom za kulturnu baštinu i Upravom za zaštitu kulturnih dobara na sastancima održanim 23.06.2021 i 10.11.2021 da se organizuje zajednički sastanak (uključujući i Stručni tim) na kojem će biti prezentovani usaglašeni komentari to se još uvijek nije dogodilo sve to je rezultiralo odlaganjem procesa pre-projektovanja.

OSTALO: Izvedeni građevinski i instalaterski radovi kao dio redovnog održavanja i unapređivanja bezbjednosti na projektnoj lokaciji i plaži Dobreč. Otvorena je plaža Dobreč u loku ljetnje sezone 2021 koja je značajno bila bolja od prethodne jer je plažu posjetio veći broj turista.

PLANIRANE AKTIVNOSTI U 2022. GODINI: Dalje ulaganje zavisi od poštovanja Ugovora o dugoročnom zakupu - Ključni preduslov za planiranje budućih aktivnosti Northstar-a je da Vlada (i Opština Herceg Novi) neopozivo potvrde rješavanje i implementaciju infrastrukture. Očekuje se sastanak sa Ministarstvom finansija i socijalnog staranja koji je ključan za planiranje budućih aktivnosti na Projektu.