

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA "KRALJIČINA PLAŽA" BUDVA, U PERIODU OD 2016 – 2019. GODINE

I METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaža" Budva, u periodu od 2016 – 2019. godine, pripremljen je za potrebe informisanja Vlade i Skupštine Crne Gore sa realizacijom obaveza definisanim predmetnim Aneksom br. 1, a u skladu sa članom 14 Odluke o prihvatanju Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaža" Budva (u daljem tekstu „Odluka“), broj: 00-72/15-46/12, koju je Skupština Crne Gore donijela 29. decembra 2015. godine.

Skupština Crne Gore je u skladu sa članom 14 stav 2 Odluke formirala privremeni skupštinski odbor za praćenje realizacije broj 00-74/19-11/1 od 31.jula 2019. godine

Ovim Izvještajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od datuma donošenja Odluke, odnosno stupanja na snagu iste i obuhvata period od 01.01.2016 – 31.12.2019. godine.

U pripremi ovog Izvještaja u dijelu koji se odnosi na finansijske podatke korišteni su podaci koje je dostavila kompanija Adriatic properties, iz Budve.

Posebno napominjemo da je članom 2 Odluke o prihvatanju Aneksa br. 1 određeno da se isti prihvata pod uslovom da se izgradnja hotela „Kraljičina Plaža" Budva završi najkasnije **za tri godine nakon dobijanja dozvole**, odnosno stvaranja neophodnih administrativnih preduslova od strane nadležnih organa države Crne Gore.

Imajući u vidu da je kompanija Adriatic properties podnijela prijavu gradnje 01.11.2019. godine, kada su se stekli uslovi za početak investicionih aktivnosti, istovremeno su se stekli i uslovi za pripremu i dostavljanje Izvještaja o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaža" Budva, za period 2016 – 2019. godine.

II OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Ugovor o zakupu hotela „Kraljičina plaža“, Budva zaključen je 31.01.2007. godine između HTP „Miločer“ kao Zakupodavca i Vlade Crne Gore, kao garanta Zakupodavca (u daljem tekstu: Zakupodavac ili Vlada) sa jedne strane i Adriatic Properties doo Budva (u daljem tekstu: Zakupac).

Predmet zakupa je hotel „Kraljičina plaža“, Budva, evidentiran na katastarskoj parceli broj 970/6, upisan u LN 529 KO Sveti Stefan, Opština Budva u svojini HTP Miločer doo Budva i zemljište površine 12,253 m², evidentirano na katastarskoj parceli broj 970/6, upisano u LN 529 KO Sveti Stefan, u svojini Crne Gore. Osim zakupa navedene lokacije, Zakupodavac je Zakupcu dao i isključivo pravo korišćenja morskog dobra, koje nije obuhvaćeno predmetnom lokacijom, a čini sastavni dio Hotelskog rizorta „Miločer“ na lokacijama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore.

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: shodno članu 6 Odluke o prihvatanju aneksa br. 1 ugovora o zakupu hotela „Kraljičina Plaža“ Budva (Službeni list CG 14/2016), Zakupac je obavezan da u hotelski kompleks koji obuhvata hotele „Kraljičina Plaža“, „Sveti Stefan“ i „Miločer“, u roku koji je definisan članom 2, investira ne manji iznos od 110 miliona eura. Prijava gradnje je podnijeta 01.11.2019. Prema pratećoj dokumentaciji vrijednost radova iznosi € 63. 731 494,54. Rok za završetak radova je tri godine od dana dobijanja građevinske dozvole, odnosno prijave radova.

S obzirom da je do sada u hotele Aman „Sveti Stefan“ i „Villa Miločer“ uloženo 80 miliona eura, očekivanje je da minimalni iznos investicije od 110 miliona bude premašen.

Iako je po prijavi gradnje vrijednost radova iznosi 63.731.494,54 eura, po navodima investitora, planirana investicija u hotel „Kraljičina Plaža“ iznosiće i do 73 000 000 EUR, od kojih je za izradu projektne dokumentacije, dizajna i plaćanje drugih konsultanata u fazi projektovanja izdvojeno 4 900 000 EUR, dok je iznos od: 52 670 000 EUR predviđen za grube građevinske radove, fine građevinske radove i ugradnu opremu, a iznos od 15 430 000 EUR je predviđen za FF&E i neugradnu opremu (loose furniture).

Investicijom je predviđena izgradnja hotela kategorije 5* sa 126 smještajne jedinice, od čega 43 jednokrevetnih, 44 dvokrevetnih, 31 trokrevetnih, 4 četvorokrevetnih, 2 petokrevetnih i 2 šestokrevetnih smještajnih jedinica.

U skladu sa Ugovorom, kao i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, nosioci projekta izgradnje hotela "Kraljičina Plaža" su HTP "Miločer" doo, kao zakupodavac i vlasnik zemljišta i "Adriatic Properties" doo, kao zakupac i investitor.

Aneks broj 1 Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaza" Budva usvojen je na sjednici Skupštine Crne Gore održane 29.12.2015. godine, donošenjem Odluke.

Navedenom Odlukom definisano je sljedeće:

- Prihvata se Aneks br. 1 Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina Plaža" Budva koji je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici od 29. novembra 2012. godine.
- Aneks br. 1 se prihvata pod uslovom da se izgradnja hotela „Kraljičina Plaža" Budva završi najkasnije za tri godine nakon dobijanja dozvole, odnosno stvaranja neophodnih administrativnih preduslova od strane nadležnih organa države Crne Gore.
- Nadležni organi Crne Gore se obavezuju da stvore neophodne administrativne preduslove za podetak realizacije izgradnje hotela „Kraljičina Plaža" Budva, u što kraćem roku, najkasnije tri mjeseca nakon stupanja na snagu ove Odluke.

Posebno su definisane obaveze Zakupca, i to:

- Zakupac se obavezuje da nadzemna spratnost planiranog objekta ni u jednom dijelu neće biti veća od P+4 (prizemlje i četiri sprata) i da će objekat biti izgrađen u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem hotelskog rizorta — Miločer, Opština Budva.
- Zakupac se obavezuje da će izgrađeni objekti poštovati najviše ekološke standarde u smislu energetske efikasnosti objekta, korišćenja obnovljivih izvora energije, tretmana otpada i otpadnih voda i zaštite životne sredine.
- Zakupac se obavezuje da u hotelski kompleks koji obuhvata hotele „Kraljičina Plaža" Budva, „Sveti Stefan" i „Miločer" , u roku koji je definisan članom 2 Odluke, investira ne manji iznos od 110 miliona eura.
- Zakupac se obavezuje da obezbijedi rad hotela „Kraljidina Plaža" Budva bez prekida, tokom svih 12 mjeseci godišnje.

- Zakupac se obavezuje da će tokom cjelokupnog trajanja zakupa hotelskim kompleksom upravljati menadžment kompanija koja ima međunarodno iskustvo u upravljanju najprestižnijim hotelskim kompleksima visoke kategorije, shodno referentnim hotelskim listama.
- Investitor se obavezuje da u odnosu na ukupan broj svih zaposlenih u hotelskom kompleksu, broj državljana Crne Gore neće biti manji od 90%, i da će prilikom zapošljavanja radnika za potrebe funkcionisanja hotela prioritet imati državljani Crne Gore, osim u slučajevima kada to zakonska regulativa Crne Gore omogućava.
- Zakupac se obavezuje da će, kao društveno odgovorna kompanija, tokom cjelokupnog trajanja zakupa, godišnje izdvajati sredstva namijenjena za stalnu edukaciju i osposobljavanje domaćeg stručnog kadra za potrebe hotelskih kompleksa najviših standarda.
- Zakupac se obavezuje da će, kao društveno odgovorna kompanija, tokom cjelokupnog trajanja zakupa, godišnje izdvajati sredstva namijenjena za promociju Crne Gore kao elitne turističke destinacije u visini od 5% ostvarenog neto profita.
- Zakupac se obavezuje da će, kao društveno odgovorna kompanija, tokom cjelokupnog trajanja zakupa, godišnje izdvajati sredstva namijenjena za unapređenje lokalne turističke infrastrukture u visini od 5% ostvarenog neto profita.
- Prihvatanjem i stupanjem na snagu Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina Plaža“ Budva, Zakupac se odriče prava na arbitražu nastalog po osnovu eventualnog neizvršenja obaveza Zakupodavca, koje se odnosi na prolongiranje obezbeđivanja neophodnih preduslova za početak izgradnje pomenutog hotela (usvajanje detaljnog urbanističkog plana).

Takođe, Odlukom je definisana obaveza Vlade Crne Gore da Skupštini Crne Gore jednom godišnje dostavlja izvještaj o realizaciji ovog Ugovora, a da će Skupština Crne Gore formirati privremeni skupštinski odbor koji će pratiti realizaciju Odluke.

III REALIZOVANE AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM PERIODU

Aktivnosti u 2016. godini:

Odmah nakon usvajanja Odluke, od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma dana 31.12.2015. godine izdati su urbanističko – tehnički uslovi broj 05-2197/2 za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelskog rizorta Miločer na lokacijama: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29 urbanističko –

arhitektonskog rješenja u zahvatu Prostornog plana Opštine Budva i Prostornog plana područja posebne namjene Morsko dobro.

- Od trenutka potpisivanja Aneksa broj 1 Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža sagrađen je SPA centar koji je otvoren 2013. godine, u čiju izgradnju je, prema podacima dobijenim od investitora, uložen iznos od 8.193.857 EUR.

Vezano za obavezu ulaganja u edukaciju i osposobljavanje domaćeg kadra Adriatic Properties doo snosio je pune troškove smještaja, ishrane, prevoza i ostale troškove:

- po Ugovoru o poslovnoj saradnji sa Fakultetom za internacionalni menadžment u turizmu i hotelijerstvu, Miločer, za obavljanje stručne prakse studenata u periodu od 01.04.2016. – 01.10.2016.
- za 30 učenika po Ugovoru o obavljanju profesionalne prakse učenika JU Škole za srednje i više stručno obrazovanje "Sergije Stanić".
- za 3 studenta po Ugovoru o obavljanju stručne prakse, Alpine centar, u periodu od 01.05.2016. – 30.09.2016.
- u okviru Cross exposure programa (slanje zaposlenih u inostrane Aman Hotele radi dalje obuke i rada u hotelijerstvu) tokom 2016.godine obezbijedjeno je plaćeno radno angazovanje za ukupno 18 osoba.

Aktivnosti u 2017. godini:

- U martu 2017. godine „Adriatic Properties“ doo i HTP „Miločer“ obratili su se Ministarstvu održivog razvoja i turizma sa zahtjevom za uklanjanje starog hotela, a početkom juna 2017. godine Ministarstvo je izdalo rješenje o rušenju – uklanjanju objekta starog hotela Kraljičina plaža. U skladu sa rješenjem, u narednim mjesecima izvršeno je uklanjanje objekta i izgradjena je trafostanica za napajanje okolnih objekata i budućeg gradilišta.

- 23.06.2017. godine Adriatic Properties doo i HTP Miločer doo su predali zahtjev za izdavanje građevinske dozvole Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Tokom 2017. godine Adriatic Properties doo snosio je pune troškove smještaja, hrane, prevoza i ostale troškove:

- za 5 učenika po Ugovoru o obavljanju praktičnog obrazovanja učenika kod poslodavca sa JU SMŠ Danilo Kiš, Budva;
- za 20 osoba u okviru Cross exposure programa (slanje zaposlenih u inostrane Aman Hotele radi dalje obuke i rada u hotelijerstvu uz plaćeno radno angazovanje).

U okviru pružanja finansijske, logističke i stručne pomoći prilikom sprovođenja projekata izgradnje adekvatnih sadržaja i modernizacije za što bolje školovanje neophodnog kadra izvršena je donacija JUSŠ Danilo Kiš u Budvi u ukupnom iznosu od 3,500€ od čega 1,500€ za opremanje kabineta iz kuvarstva i 2,000€ za opremanje radionice za pekarske proizvode.

Aktivnosti u 2018. godini:

- U julu mjesecu 2018. godine, Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavljen je zahtjev za izdavanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva na idejno rješenje za objekte hotelskog rizorta Miločer na lokacijama: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29 urbanističko - arhitektonskog rješenja u zahvatu Prostornog plana Opštine Budva i Prostornog plana područja posebne namjene Morsko dobro.
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je zahtjev Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti, a Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, je podnosiocima zahtjeva dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-8/2 od 20.07.2018. godine gdje se navodi se da će se zahtjev za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, odbiti od strane Glavnog gradskog arhitekta-Opštine Budva, sa pozivom na član 99 stav 1 tačka 4 Zakona o upravnom postupku, budući da su ista pravna lica, ranije predala isti zahtjev za izdavanje odborenja za izgradnju hotela na katastarskoj parceli broj 970 KO Sveti Stefan, lokacija 1, u zahvatu hotelskog rizorta "Miločer".
- Izjašnjavajući se na obavještenje broj 22-U-8/2 od 20.07.2018. godine, podnosioci zahtjeva su Glavnom gradskom arhitekti - Opštine Budva uputili dopis 25.07.2018.godine, kojim su između ostalog obavijestili postupajući organ da je ranije podnijeti zahtjev za izdavanje građevinske dozvole povučen i istovremeno istakli predlog za prekid postupka.
- 26.07.2018.godine, Društvima, Adriatic Properties doo i HTP Miločer doo dostavljen je zaključak Ministarstva održivog razvoja i turizma-Direktorat za građevinarstvo broj UPI 1054-723/31-2017 od 10.07.2018. godine, kojim se obustavlja postupak za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta-hotela kategorije 5* na lokaciji br. 1 katastarska parcela 970 KO Sveti Stefan u zahvatu hotelskog rizorta Miločer, na lokacijama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28 i 29 urbanističko-arhitektonskog rješenja u zahvatu prostornog plana Opštine Budva i Prostornog plana posebne namjene Morsko Dobro.

- Odmah po prijemu zaključka Ministarstva održivog razvoja i turizma-Direktorat za građevinarstvo broj UPI 1054-723/32-2017 od 10.07.2018. godine, podnosioci zahtjeva su uputili dopis Glavnom gradskom arhitekti-Opština Budva, kojim su isti organ obavijestili da je postupak pribavljanja odborenja izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta-hotela kategorije 5* obustavljen.

- Postupajući po izjašnjenjima podnosilaca zahtjeva, Glavni gradski arhitekta - Opštine Budva je donio rješenje broj 22-U-8/6 od 30.07.2018. godine, kojim se prekida postupak za pribavljanje saglasnosti na idejno rješenje.

- Dana 24.08.2018.godine, podnosioci zahtjeva su uputili Glavnom gradskom arhitekti -Opština Budva, predlog za nastavak postupka.

- Postupajući po predlogu za nastavak postupka, Glavni gradski arhitekta - Opštine Budva, nije odlučio u formi upravnog akta, već je uputio dopis broj 22-U-8/9 od 05.09.2018.godine, kojim se navodi da postupak pred Ministarstvom održivog razvoja i turizma-Direktorat za građevinarstvo UPI 1054-723, nije pravosnažno okončan, te se nijesu stekli uslovi za nastavak postupka za pribavljanje saglasnosti na Idejno rješenje pred Glavnim gradskim arhitektom - Opštine Budva.

- Odlučujući po predlogu za nastavak postupka od 21.09.2018.godine, Opština Budva, Glavni gradski arhitekta je donio rješenje broj 22-U-8/13 od 01.11.2018.godine, kojim se odbija predlog za nastavak postupka, na što je uložena žalba od strane investitora.

- Upravni sud Crne Gore, rješavajući po tužbi Opštine Budva, radi poništenja zaključka broj UPI 10504-723/31-2017 od 10.07.2018.godine, rješenjem U.br. 5858/18 od 19.12.2018.godine, odbio je tužbu kao neblagovremenu.

Tokom 2018.godine Adriatic Properties doo snosio je pune troškove smještaja, hrane, prevoza i ostale troškove:

- za 6 studenata kroz Ugovor o poslovnoj saradnji sa HEC Fakultet za internacionalni menadžment u turizmu i hotelijerstvu- praktična nastava

- za 1 studenta obavljanje stručne prakse praktikant The Academie Interationale de Management (AIM) in Paris u periodu od 01.05.2018 – 30.09.2018., Internship agreement.

- u okviru Cross exposure programa obezbijedjena je obuka i plaćeno radno angažovanje za ukupno 26 osoba.

Aktivnosti u 2019. godini:

- 30.01.2019. godine Glavni gradski arhitekta priznaje Opštini Budva svojstvo stranke u postupku za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta na k.p. broj 970 KO Sveti Stefan.
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma na zahtjev „Adriatic Properties“ doo i HTP „Miločer“ doo izdaje nove urbanističko – tehničke uslove broj 1062-901/12, 12.04.2019. godine za izradu tehničke dokumentacije, za objekte hotelskog rizorta Miločer na lokacijama, urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP8, UP14, UP15, UP17, UP22, UP23, UP24, UP25, UP26, UP28 i UP29 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, „Urbanističko – arhitektonsko rješenje hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“. Novoizdati urbanističko – tehnički uslovi izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 1062-901/12, 12.04.2019. godine su u potpunosti identični onima koje je Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdalo 2015. godine, broj 05-2197/2, 31.12.2015.
- Nakon žalbe zbog ćutanja uprave, u junu 2019. godine Služba Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva se oglašava kao nenadležan organ za davanje saglasnosti na idejno rješenje, nakon čega se investitor obraća MORT-u, tj. Glavnom državnom arhitekti, koji je tražio određene dopune zahtjeva, koje je investitor izvršio.
- Glavni državni arhitekta izdaje saglasnost 02.08.2019. godine na idejno rješenje za izgradnju hotela Kraljičina plaža.
- Kompanija „Adriatic Properties“ doo je do sada za izradu projektne dokumentacije kao i na arhitekta, dizajnere i ostale konsultante u fazi projektovanja, kako u zemlji tako i u inostranstvu, isplatila iznos od €4.218.147,66.
- 31.10.2019. zaključuje se ugovor o izvođenju radova između Adriatic Properties doo i HTP Miločer doo sa Bemax doo Podgorica.
- Investitor je izvršio prijavu gradnje 01.11.2019., a sa radovima na lokaciji je počeo 21.11.2019. godine. U međuvremenu, nadležni inspektor Ministarstva je zatražio dopunu predate dokumentacije koja je i dostavljena 02.12.2019.

Tokom 2019.godine Adriatic Properties doo snosio je pune troškove smještaja, hrane, prevoza i ostale troškove:

- Za 15 studenata po Ugovoru o poslovnoj saradnji sa HEC Fakultet za internacionalni menadžment u turizmu i hotelijerstvu-praktična nastava .
- u okviru ugovora sa JU SMŠ Danilo Kiš Budva, sprovedena je obuka po sistemu dualnog obrazovanja za 3 učenika, sektor kuhinja i obavljanje praktičnog obrazovanja učenika kod poslodavca za 1 učenika, sektor Kuhinja.
- u okviru Cross exposure programa radi dalje obuke i rada u hotelijerstvu tokom 2019.godine obezbijedjeno je plaćeno radno angazovanje za ukupno 27 osoba.

U okviru pružanja finansijske, logističke i stručne pomoći za izgradnju adekvatnih sadržaja i modernizaciju i unapredjenje uslova školovanja neophodnog kadra izvršena je donacija u iznosu od € 51,815 od čega € 7,260 u oprema za kabinet iz kuvarstva i pekarskih proizvoda Dnevnog centra, dok je €29,555 opredijeljeno za uređenje škole i terena OŠ Stefan Mitrov Ljubiša i JUSŠ Danilo Kiš, a iznos od €15,000 EUR za projekat renoviranja i izgradnje novih instalacija i opreme za radionicu za proizvodnju pekarskih proizvoda u JUSŠ Danilo Kiš.

IV INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI

U izvještajnom periodu realizovani su sljedeći troškovi:

u 2016 godini u izradu projektne dokumentacije i dizajn uloženo je € 870.901,92

u 2017 godini u izradu projektne dokumentacije i dizajn uloženo je € 1.438.861,06 dok je u preview centar uloženo € 160.434,86

u 2018.godini u izradu projektne dokumentacije i dizajn uloženo je € 949.447 dok je u trafostanicu koja će napajati novi objekat i ostale objekte koji sada postoje na lokaciji uloženo € 74.705 Pored navedenog, 2018 godine izvršeno je uklanjanje starog objekta čiji trošak je bio € 221.884

u 2019. godini u izradu projektne dokumentacije i dizajn uloženo je € 723.797,08

Od potpisivanja Ugovora, odnosno donošenja Odluke, u realizaciju projekta, po podacima dostavljenim od strane Investitora, utrošeno je ukupno € 4.218.147,66 .Imajući u vidu da je projekat još uvijek u fazi planiranja, sredstva su većinom utrošena za izradu projekata, nabavku opreme, pripreme radove kao i angažovanje domaćih i stranih konsultanata.

V PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

Prema podacima dobijenim od investitora, za naredni period su ugovorene obaveze u cilju završetka i kompletiranja dizajnerske dokumentacije u ukupnom iznosu od € 406,000.

Preliminarna projekcija Investitora je da bi u 2020. godini trebalo biti investirano € 11,62 mil, koliko iznosi ulaganje u prvu fazu projekta koji čine: iskopi, šipovanje i betonska konstrukcija.