

INFORMACIJA
O REALIZOVANIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU
VOJNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA „MEDITERAN“ ŽABLJAK, ZA 2020. GODINU

I METODOLOGIJA IZRADE INFORMACIJE

Informacija o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, pripremljen je za potrebe informisanja Vlade Crne Gore o realizaciji obaveza definisanih predmetnim Ugovorom.

Ovom Informacijom obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2020. do 20.12.2020. godine, a u pripremi istog korišteni su podaci koje je dostavila kompanija „CG SKI“.

II OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Ugovor o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak zaključen je 21. novembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore kao Zakupodavca i Konzorcijuma „CG SKI“ (koji čine privredno društvo: CG Ski d.o.o. i privredno društvo Baltic International Trading LTD Estonija) u svojstvu Zakupca.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 01. novembra 2018. godine prihvatila Ugovor o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak (Zaključci Vlade Crne Gore, broj: 07-5060). Pomenutim zaključcima zadužen je Sekretarijat za razvojne projekte da, u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, prati realizaciju obaveza iz predmetnog Ugovora. Takođe je Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: 07/1997 od 23. maja 2019. godine zadužen Sekretarijat za razvojne projekte da, u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, jednom godišnje informiše Vladu o statusu i dinamici realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom.

Predmet zakupa je zemljište površine 13.951m², katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore.

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

Investiciona obaveza Zakupca iznosi 5.006.660,00€, a rok za završetak radova je 20 mjeseci, odnosno najkasnije u roku od 27 mjeseci od Datuma početka radova. Zakupac je u obavezi da u potpunosti poštuje i izvrši Investicionu obavezu shodno Investicionom programu, koji je sastavni dio Ugovora. U skladu sa članom 16 Ugovora, Zakupac ima obavezu da obezbijedi da Vodeći inženjer uputi obavještenje i izjavu Kontroloru kojima se potvrđuje završetak radova u skladu sa Tehničkom dokumentacijom, Dogovorenim standardom i Investicionim planom.

Investicionim programom, odnosno Biznis planom, koji su sastavni dio Ugovora o zakupu, predviđena je izgradnja ekskluzivnog, luksuznog ekološki održivog i ekonomski profitabilnog turističkog kompleksa kategorije 5*.

III REALIZOVANE AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM PERIODU I STATUS REALIZACIJE KLJUČNIH AKTIVNOSTI

- U januaru 2020. godine, urađen je revidovani glavni projekat turističkog kompleksa na osnovu kojeg je raspisan tender za izbor glavnog izvođača na projektu. Izbor izvođača je okončan krajem marta;
- Radni tim kojim koordinira Sekretarijat za razvojne projekte, a koji čine i predstavnici Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Uprave za nekretnine, Opštine Žabljak i JP Nacionalni Parkovi CG, tokom februara i marta održao je sastanke sa predstavnicima investitora u vezi sa rješavanjem pitanja dugoročnog zakupa parcele u okviru lokacije br. 2238 u ukupne površine 731m² i kat. parcele 2239 ukupne površine 2117m² KO Žabljak, na isti period kao i zakup cjelokupnog lokaliteta VTK Mediteran (30 godina).
- U martu mjesecu dospio je rok za podnošenje Prijave gradnje. Naime, završena je javna rasprava u vezi sa Elabortom o procjeni uticaja objekta na životnu sredinu, na osnovu čega je Agencija za zaštitu životne sredine dana 19.03.2020. godine izdala saglasnost na Elabort.
- U skladu sa dobijenim smjernicama od strane urbanističke inspekcije izvršene su korekcije u Glavnom projektu nakon čega je 20. maja 2020. godine podnijeta prijava gradnje. Rješenjem broj UPI 071/8-136/1 od 04.06.2020.godine Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje, Direkcija za inspekcijski nadzor, Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region je donijela odluku da prekine postupak provjere podnesene prijave građenja broj 071/4-3455/1 od 20.05.2020. godine investitora "CG Ski" doo Žabljak, te da zabrani izvođenje radova dok se ne riješi prethodno pitanje. Urbanističko građevinska inspekcija je prekid postupka vezala za prethodno dostavljanje mišljenja Crnogorske komisije za UNESCO vezano za pitanje iz nadležnosti ove organizacije, a u odnosu na očuvanje izuzetnih univerzalnih vrijednosti, u skladu sa članom 172 Operativnih smjernica UNESCO Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine.
- U skladu sa članom 172 Operativnih smjernica UNESCO Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine rješavaće se i ostala otvorena pitanja.
- Na rješenje broj UPI 071/8-136/1 od 04.06.2020.godine investitor je podnio žalbu o kojoj još uvijek nije odlučeno
- Dana 20.10.2020. godine u prostorijama Ministarstva održivog razvoja i turizma održan je sastanak kome su prisustvovali predstavnici Vlade Crne Gore, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštine Žabljak, Crnogorske nacionalne komisije za UNESCO, Agencije za investicije i investitora, a povodom razmatranja prijave građenja za kompleks Mediteran Žabljak. Na navedenom sastanku, od strane predstavnika Unesco komisije, ukazano je na činjenicu da, i pored mišljenja dostavljenog od strane Unesco, postoji prostor za razgovor sa nadležnom institucijom, uz rezervu po pitanju kapaciteta gradnje. Ukazano je takođe i na mogućnost da navedeni proces potraje, imajući u vidu neophodnost donošenja Strategije upravljanja turizmom. Na predmetnom sastanku dogovoreno je da Ministarstvo održivog razvoja i turizma, u saradnji sa komisijom za UNESCO, uputi dopisu UNESCO-

u, na koji način bi započeli eventualne pregovore u pravcu definisanja daljih koraka kada je u pitanju izgradnja kompleksa Mediteran na Žabljaku.

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

IV INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI

Imajući u vidu činjenicu da radovi na izgradnji kompleksa još uvijek nijesu otpočeli, od investitora su dobijene informacije o dosadašnjim ulaganjima kako slijedi:

Prema informacijama dobijem od strane investitora, dosadašnja ulaganja iznose približno 1.089.410,17 EUR, neračunajući preuzete, a jos neplaćene obaveze po raznim drugim ugovorima. (troškovi franšize, projektovanja, pravnog savjetovanja, upravljanja projektom, menadzmentom itd).

V PLANIRANE AKTIVNOSTI

Imajući u vidu činjenicu da su rokovi u vezi sa početkom gradnje, a shodno Ugovoru, istekli, iz razloga nemogućnosti dobijanja Građevinske dozvole za dostavljeni projekat, upitna je dinamika daljeg razvoja projekta.

* * *

Imajući u vidu navedeno, predlažemo da Vlada Crne Gore donese sljedeći:

Zaključak:

1. Vlada je razmotrila i usvojila Informaciju o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran” Žabljak, za 2020. godinu.