

INFORMACIJA O STATUSU LOKALITETA LUKE „LAZURE“ U MELJINAMA

„Imperio Holding Limited“ d.o.o. Herceg Novi je kompanija koja investira u izgradnju kompleksa „Lazure Marina & Hotel“ u Meljinama. I faza kompleksa je završena, i podrazumijevala je izgradnju osnovnog objekta hotela. Mali hotel koji sadrži ukupno 24 smještajne jedinice, kategorisan je sa 5* i počeo je sa radom u 2018. godini.

Nakon dvije i po godine od početka radova, kompanija Lazure hotel & marina otvorila je 1. septembra 2021. godine novi depadans hotela, čiji je kapacitet 104 hotelske sobe i kategorije 5*.

Dakle, zajedno sa istorijskom zgradom (Lazaret I faza) trenutni kapacitet hotela čini ukupno 128 smještajnih jedinica.

Problematika : Rješavanje statusa luke nautičkog turizma „Lazure“ u Meljinama

Shodno Ugovoru o zakupu/korišćenju morskog dobra, broj 0210-3123/2 od 14.11.2016. godine, koji je sklopljen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i društva „Imperio holdings limited“ d.o.o. iz Herceg Novog predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, u naselju Meljine, ispred kompleksa Lazaret, obuhvatajući pojas izgrađene obale ispred kompleksa u dužini od cca 267.00 m, uključujući pristanište uz zapadnu granicu kompleksa i dio plaže na istočnoj strani do ograde kompleksa u dužini od 48.00 m, odnosno obala u ukupnoj površini od cca 2.200 m², koja zahvata kat.parcele 2555 i 2534/2 KO Topla i djelove kat.parcela 2535 i 2554 KO Topla, sa akva prostorom površine cca 39.000 m². Zakupac na osnovu Ugovora stiče pravo i obavezu da koristi morsko dobro u postojećem stanju i na ustupljenom morskome dobru kao investitor finansira i izgradi novu luku nautičkog turizma i ribarsku luku, koja izgradnjom postaje državna svojina, u svemu po izdatom odobrenju nadležnog organa uprave, odobrenom i revidovanom projektu, planskoj i tehničkoj dokumentaciji urađenoj i odobrenoj saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu. Zakupac pored ostalih ima i posebne obaveze u vezi sa korišćenjem Morskog dobra i to da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj: 0503-1390/17 od 01.09.2015. godine, koje je izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma, finansira i uradi investiciono tehničku dokumentaciju radi dobijanja građevinske dozvole u postupku pred nadležnim organima uprave u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Urbanističko tehnički uslovi broj: 0503-1390/17 od 01.09.2015. godine izdati su od strane tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog resorta „Lazaret“ u Meljinama, na lokaciji koja se sastoji od urbanističke parcele UP1 i zone nautičkog turizma, u skladu sa Odlukom o urbanističko-arhitektonskom rješenju hotelskog resorta „Lazaret“ u Meljinama, Opština Herceg –Novi („Sl.list CG“, br.37/15) i Prostornim planom Opštine Herceg Novi. Predmetnim uslovima za zonu nautičkog turizma predviđa se infrastrukturno i urbano opremanje i uređenje prostora, uz primjenu savremenih i kvalitetnih materijala za obradu enterijera i eksterijera objekata. Centralni sadržaj je luka nautičkog turizma – marina sa ribarskom lukom (156 vezova), planirana za potrebe hotelskog kompleksa Lazaret i lokalnog stanovništva. Od ukupnog broja vezova, predviđeno je, u skladu sa Zakonom o lukama kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, 50 vezova za potrebe nautičkog turizma, a preostali broj vezova predviđen je za potrebe naselja Meljine.

Investitoru „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ DOO iz Herceg Novog, Direkcija za izdavanje dozvola Direktorata za građevinarstvo Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdala građevinsku dozvolu br. UPI 1054-1000/10 od 23.12.2016. godine za izgradnju hotelskog rizorta „Lazaret“ u Meljinama – faza IV-luka nautičkog turizma i ribarska luka, u zoni nautičkog turizma koju čine djelovi katastarskih parcela br.2555,2557, 2535, 2534/2 i 2534/1 KO Topla,

dio katastarske parcele broj 371/1 KO Podi i dio akvatorijuma, u skladu sa Odlukom i Izmjenom Odluke o urbanističko - arhitektonskom rješenju hotelskog rizorta „Lazaret“ u Meljinama, Opština Herceg Novi i Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro.

Takođe, istom investitoru je izdata i upotrebna dozvola, broj: UPI 1063-365/4 od 11.06.2019. godine.

U postupku proglašavanja luke nautičkog turizma u skladu sa definisanom zakonskom procedurom, tadašnje Ministarstvo saobraćaja i pomorstva formiralo je Komisiju koja je utvrdila da predmetna luka ispunjava uslove za luku nautičkog turizma i izradilo Nacrt Odluke o proglašenju luke „Lazure“ lukom nautičkog turizma. U zakonskoj proceduri, na predmetnu Odluku tadašnje Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja (sektor ribarstva) dalo je negativno mišljenje, gdje se kao razlog novodi nepoštovanje planske dokumentacije, kojom je predviđena i ribarska luka kapaciteta 106 vezova, pored luke nautičkog turizma. Zbog predmetnog negativnog mišljenja, procedura je obustavljena do danas.

Na sastanku koji je organizovan 01.07.2021.godine u prostorijama Ministarstva ekonomskog razvoja, a u cilju rješavanja problema prisustvovali su predstavnici „Lazure Hotel & Marina“, opštine Herceg Novi, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstva kapitalnih investicija i Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede kao i Nacionalnog udruženja proizvođača ribe Crne Gore nije došlo do konkretnih zaključaka, a kao jedno od rješenja je razmatrana mogućnost da se, u skladu sa zakonskim procedurama, izvrše potrebne radnje kako bi se stekao osnov da se predmetna luka proglasi lukom nautičkog turizma, a da se za potrebe ribara definiše alternativno rješenje u vidu stvaranja pretpostavki za rekonstrukciju i dogradnju ribarske luke u Zelenici, koja se nalazi u neposrednoj blizini.

Ministarstvo ekonomskog razvoja obratilo se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje, dopisom broj 018-330/21-8784/1 od 21.10.2021. godine, kako bi se u što kraćem roku izvršio inspekcijски nadzor odnosno kontrola predmetne luke. Od istog ministarstva, dopisom broj 081-330/21-8784/1 od 11.11.2021. godine, obavješteni smo da je dopis od strane Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje prosljeđen Direktoratu za građevinarstvo (Direkcija za izdavanje dozvola) na dalje postupanje, kao i da Direktorat za građevinarstvo nema ovlašćenja da vrši inspekcijски nadzor na terenu niti kontrolu akata i tehničke dokumentacije.

Nakon odgovora, Ministarstvo ekonomskog razvoja obratilo se opet Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje, urgencijom broj 018-330/21-8784/3 od 15.11.2021. godine kako bi se izvršio inspekcijски nadzor luke „Lazure“, a shodno ovlašćenjima definisanim članom 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20). Takođe, zatraženo je da se utvrdi da li su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom, da li je glavni projekat projektovan odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima kao i da li se građenje objekta izvodi ili je izvršeno u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

U Ministarstvu ekonomskog razvoja 24. novembra 2021. godine, na inicijativu predstavnika kompanije „Imperio Holdings Limited“ odnosno turističkog kompleksa Lazure Marina & Hotel, održan je sastanak na kom su isti informisani da će Ministarstvo ekonomskog razvoja, nakon što dobije izvještaj o utvđenom činjeničnom stanju a nakon izvršene kontrole inspekcijskog nadzora od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, nastaviti djelovanje po ovom pitanju.

Do momenta pisanja predmetne informacije, Ministarstvo ekonomskog razvoja nije primilo nikakav odgovor od Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za inspeksijske poslove i licenciranje ni na prvu upućenu inicijativu, kao ni na urgenciju gore navedenu.

Smatramo bitnim istaći činjenicu da se za servisne usluge koje se pružaju u marinama u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost, PDV obračunava i plaća po sniženoj stopi od 7% od prometa proizvoda, usluga i uvoza.

Ministarstvo ekonomskog razvoja u predmetnom postupku nema nadležnost definisanu Uredbom o organizaciji načinu rada državne uprave, ali je kao Ministarstvo zaduženo za poslove turizma zainteresovano da se pitanje luke Lazure riješi u najkraćem mogućem roku i na način koji će biti prihvatljiv svim uključenim stranama, te s toga predlaže Vladi da donese sljedeće zaključke:

1. Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2021. godine razmotrila je i usvojila Informaciju o statusu lokaliteta luke „Lazure“ u Meljinama;
2. Zadužuje se Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma da shodno zakonskim ovlašćenjima izvrši inspeksijski nadzor na terenu i kontrolu akata i tehničke dokumentacije u vezi sa lukom „Lazure“ u Meljinama.
3. Zadužuje se Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma da u roku od petnaest dana povratno informiše Vladu o realizaciji zaključka iz tačke 2.
4. Zadužuju se nadležne institucije Ministarstvo kapitalnih investicija, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede i Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da, u saradnji sa Opštinom Herceg Novi, nakon dobijanja informacije iz tačke 3 ovih zaključaka, sprovedu analizu mogućnosti proglašenja predmetnog lokaliteta lukom nautičkog turizma;
5. Zadužuju se nadležne institucije Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede i Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da, u saradnji sa Opštinom Herceg Novi, ispitaju mogućnosti izgradnje i/ili rekonstrukcije ribarske luke Zelenika u skladu sa potrebnim kapacitetima kao i mogućnosti finansiranja takvog projekta;
6. Zadužuju se nadležne institucije Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede i Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da u roku od dva mjeseca povratno informišu Vladu o realizaciji zaključaka navedenih u tačkama 4 i 5.