

# IZVJEŠTAJ

O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU  
UGOVORA O ZAKUPU I IZGRADNJI, KOJI SE ODNOSI NA  
„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT, OPŠTINA TIVAT –  
PROJEKAT LUŠTICA BAY, ZA 2020. GODINU



Jun, 2021. godine

## 1. METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji, koji se odnosi na „Luštica Development“ AD Tivat, Opština Tivat – projekat Luštica Bay za 2020. godinu<sup>1</sup>, pripremljen je za potrebe upoznavanja Skupštine Crne Gore sa realizacijom projekta, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat - projekat Luštica Bay („Sl. list CG“, br. 86/09).

Ovim Izvještajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine, a u pripremi istog korišćeni su podaci koje je dostavilo Zakupac, odnosno kompanija Luštica Development AD Tivat.

Imajući u vidu da podaci i informacije o investicionim aktivnostima zakupca predstavljaju dio ukupnih finansijskih aktivnosti koje se realizuju u okviru projekta, podrazumijeva se da se isti mogu koristiti samo u informativne svrhe i ne proizvode nikakve pravne i materijalne posljedice.

U dosadašnjem periodu pripremljeno je pet Izvještaja o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Tivat, i to prvi Izvještaj za period 2013., 2014. i 2015. godina, drugi Izvještaj za period 2015. i osam mjeseci 2016. godine, treći Izvještaj za period 2016. – 2017. godina, četvrti Izvještaj za 2018. godinu i peti Izvještaj za 2019. godinu.

Izvještaji su dostavljeni Skupštini Crne Gore, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica.

## 2. AKTIVNOSTI REALIZOVANE U 2020. GODINI OD STRANE ZAKUPCA

Za potrebe izrade šestog Izvještaja, Zakupac je dostavio podatke o realizovanim aktivnostima tokom izvještajnog perioda, i to:

- U sklopu budućeg centra grada, u dijelu naselja „**Centrale**“ izgrađena su 4 apartmanska objekta sa 58 apartmana;
- U sklopu naselja **Marina Village** izgrađene su 3 vile, 1 kuća u nizu (TH3), a tokom ljeta 2020. godine završen je svetionik sa restoranom
- Izgrađen je jedan objekat mješovite namjene B5, odnosno stambeno-poslovni objekat sa 10 apartmana i 6 poslovnih prostora
- Izgrađen je privremeni objekat vježbališta, Driving range, u „**Golf zoni**“.

Pripremljena je potrebna projektna dokumentacija za izgradnju graničnog prelaza sa postrojenjem za snabdijevanje plovila gorivom za potrebe Luštica Bay i ostalih korisnika.

U naselju **Centrale** u toku je izgradnja apartmanskog objekta sa 15 apartmana, kao i priprema projekta za 5 apartmanskih objekata sa 72 apartmana. U toku je izrada detaljnog Master Plana

---

<sup>1</sup> Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, potpisan je **23. oktobra 2009.** godine. Ugovorom o zakupu i izgradnji definisan je **minimalni iznos investicije** od € 150 miliona u roku od 4 godine od dana efektivnosti ugovora (**decembar 2017. godine**), kao i **minimalna obaveza izgradnje** u roku od 12 godina od dana efektivnosti ugovora (**decembar 2025. godine**), u tri investicione faze. Inicijalno dogovoreni rok se usaglašava u skladu sa odredbama Protokola o stupanju na snagu

uže zone naselja Centrale i priprema projektne dokumentacije za 4 nova objekta čiji je početak izgradnje planiran za prvi kvartal 2021.godine.

Kada je infrastruktura u pitanju, u toku je izgradnja biciklističke staze, vodovodne mreže, fekalne kanalizacije, kišne kanalizacije, irigacionog sistema kao i kanalizacija za jaku i za slabu struju. Takođe, u toku je priprema projektne dokumentacije za saobraćajnice kroz naselje, infrastrukturu za Marina hotel i infrastrukturu za transport vode do Golf terena.

Uspostavljen je sistem za distribuciju električne energije unutar kompleksa.

U toku je priprema tenderske dokumentacije za tenderski postupak za izbor izvođača za izgradnju glavne saobraćajnice za spoj Luštice na magistralnu infrastrukturu, MR2. u pitanju je aktivnost koja je bila odložena iz razloga što se čekala odluka lokalne samouprave u vezi sa kompletiranjem prethodne faze saobraćajnice MR1. Veći dio saobraćajnice MR1 je završen pri čemu je od procijenjene vrijednosti radova koja iznosila € 1,5 miliona preostalo € 300.000. Ta sredstva su bila opredijeljena od strane Vlade Crne Gore.

### 3. PRAĆENJE REALIZACIJE PROJEKTA

U cilju pružanja dodatne podrške na realizaciji projektnih obaveza, ranije je bio formiran **Operativni tim** u vezi sa projektom „Luštica Bay“. U dosadašnjem periodu je održano 11 sastanaka na kojima su razmatrana pitanja od značaja za dinamiku realizacije projekta. Zaključci sa sastanaka subjektima uključenim u realizaciju projekta služe kao jasne smjernice o aktivnostima koje je neophodno realizovati u cilju daljeg razvoja projekta. U 2020. godini je održan jedan sastanak Operativnog tima.

### 4. INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI <sup>2</sup>

Ukupan iznos investicionih troškova od 2010. godine do 31.12.2020. godine iznosio je € **265.892.099,00**, od čega je u 2020. godini utrošeno € **22.405.159,00**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih vrijednosti radova po godinama, za period 2010. do 31. decembra 2020. godine, dobijenih od Zakupca:

<u>AKTIVNOSTI</u>	<u>IZNOS INVESTICIONIH I DRUGIH TROŠKOVA (€)</u>
<b>2010 – 31.12.2020.</b>	
Uplata za dugoročni zakup lokacije	12.407.228,00
Prethodna istraživanja za potrebe projektovanja: geotehnička, hidro-geološka, geodetska istraživanja, kvalitet zemljišta, arheološka istraživanja, itd.	927.294,00

<sup>2</sup> Informacije dobijene od strane Zakupca

Projektovanje: Master plan, Studija lokacije, Idejna rješenja hotela, marine, puteva i tehničke infrastrukture	19.303.432,00
Izvođenje građevinskih radova u različitim zonama, infrastruktura	10.981.585,00
Troškovi osiguranja	1.668.907,00
Posebna naknada Regionalnom vodovodu	1.048.304,00
Operativni troškovi, konsultantske usluge, plate zaposlenih i donacije	71.719.234,00
Građevinski radovi	147.836.115,00
<b>UKUPNO</b>	<b>265.892.099,00</b>

Slijedi tabelarni prikaz vrijednosti realizovanih investicija po godinama od početka investiranja u projekat:

<u>GODINA</u>	<u>REALIZOVANE INVESTICIJE (€)</u>
2010.	12.477.441,00
2011.	3.653.655,00
2012.	6.799.909,00
2013.	11.982.194,00
2014.	13.954.611,00
2015.	24.007.417,00
2016.	20.220.543,00
2017.	40.612.695,00
2018.	47.528.999,00
2019.	62.249.477,00
2020.	<b>€ 22.405.159,00</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>265.892.099,00</b>

Dakle, u 2020. godini u projekat je uloženo **€ 22,4** miliona, čime je i u godini pandemije covid - 19, uz činjenicu da je rješavanje otvorenih pitanja iz nadležnosti organa Zakupodavca u vezi sa projektom trebalo biti efikasnije, Zakupac potvrdio spremnost da nastavi sa visokim nivoom investicionih aktivnosti u realizaciji projekta koji je jedan od najznačajnijih u Crnoj Gori. Istovremeno Zakupac je najavio da će u narednom periodu, u slučaju rješavanja administrativnih prepreka, doći do dodatnog intenziviranja investicionih aktivnosti.

Ističemo da je tokom izvještajnog perioda po osnovu **poreza i doprinosa** na lična primanja prihodovano € 1.692.428,00, a vrijednost prihodovanih **ostalih poreskih obaveza** iznosila je € 204.538,00.





## 5. ZAPOŠLJAVANJE <sup>3</sup>

Na realizaciji ovog projekta, na poslovima upravljanja projektom zaposleno je ukupno 177 lica, uključujući osoblje hotela i marine, od čega su 79% crnogorski državljani (139 crnogorski državljani, 38 strani državljani).

Istovremeno, na gradilištu je za vrijeme izvođenja radova u prosjeku angažovano oko 400 radnika.

Uslijed pandemije Covid 19 nijesu stavljeni u funkciju svi potrebni kapaciteti kompleksa, što je rezultiralo manjom potrebom za angažovanjem sezonskih radnika, a samim tim i značajno manjim brojem zaposlenih u odnosu na prethodnu godinu.

---

<sup>3</sup> Podaci dobijeni od Zakupca

## 6. SOCIJALNI PROGRAM I DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE (SPONZORSTVA I ULAGANJA U LOKALNU ZAJEDNICU)

Zakupac, podržavajući društveno odgovorno poslovanje već duži niz godina u kontinuitetu doprinosi razvoju lokalne zajednice, kroz programe podrške i sponzorstva za kulturne i sportske manifestacije.

Prema podacima dobijenim od strane Zakupca do sada je obezbijeđeno oko **€ 1.712.678,00** podrške različitim projektima na nivou države, kulturnim i sportskim organizacijama, javnim ustanovama, obrazovnim institucijama.

Podrška kompanije u pogledu društveno odgovornog poslovanja u 2020. godini je iznosila **€ 107.000,00**.

Tokom 2020. godine, Zakupac je sponzorisao programe međunarodnog muzičkog festivala klasične muzike "KotorArt" i festivala "Operosa", pružila finansijsku podršku organizaciji Vaterpolo kampa tokom sezone 2020, donirala kompjutersku opremu Osnovnoj Školi Drago Milović u Tivtu kako bi se nastava informatike i tehnike odvijala nesmetano.

Kao podršku realizaciji mjera zaštite građana Crne Gore od virusa Covid-19, Zakupac je doniralo **€ 20.000,00** epidemiološkoj službi i Opštinskom timu za zaštitu Tivat, kao i **€ 12.000,00** Domu Zdravlja Tivat za nabavku opreme za borbu protiv širenja virusa covid 19, dok je Samih Sawiris, predsjednik kompanije uplatio ličnu donaciju u iznosu od **€ 500.000,00** Nacionalnom koordinacionom tijelu za borbu protiv širenja virusa Covid-19.

## 7. PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

Zakupac je dostavio prikaz planiranih aktivnosti koje će biti realizovane, odnosno započete u 2021. godini, a koje podrazumijevaju:

- nastavak radova na infrastrukturi za vodosnabdijevanje Golf jezera, Faza I – od PPOV Luštica Bay do Istočnog jezera Golf terena;
- završne radove II i III faze u naselju Marina Village, uključujući pripadajuću infrastrukturu za potrebe korisnika marine.
- Nastavak izgradnje apartmanskog objekta sa 15 apartmana (3b-4) u naselju „Centrale” biće
- Izgradnju kuća u nizu koje podrazumijevaju 2 objekta odnosno 8 stambenih jedinica (TH1 i TH5)
- Izgradnju apartmanskog objekta sa 16 apartmana (E5)
- Izgradnju pontona A1 sa pripadajućom infrastrukturom planirana za prvu polovinu 2021. godine.

U toku je priprema projektne dokumentacije za sljedeće objekte:

- Marina Hotel sa 200 smještajnih jedinica;
- prvu fazu golf rezidencijalnih objekata - 11 vila, 3 zgrade sa 25 apartmana, i 2 kuće u nizu sa 5 smještajnih jedinica

- Granični prelaz sa postrojenjem za snabdijevanje plovila gorivom
- Primarni sistem navodnjavanja Golf terena
- Infrastruktura za transport vode do Golf terena
- Saobraćajnica GR Main
- U dijelu kompleksa Marina Village priprema projektne dokumentacije za 10 zgrada sa 115 stambenih jedinica (I objekti)
- U sklopu budućeg centra grada, u dijelu „Centrale” priprema projektne dokumentacije za 5 zgrada sa 72 apartmana (3b-1, 3b-2, 3b-3, 4-1 i 4-6).
- Vile: 5 Vila (H)

## 8. OTVORENA PITANJA

**Pitanje angažovanja procjenitelja** - U prethodnom periodu izvršene su aktivnosti na realizaciji pitanja angažovanja procjenitelja koji će izvršiti kontrolu realizacije minimalne obaveze investiranja u projekat Luštica bay. Nakon usvajanja Zakona o budžetu za 2020. godinu i Plana javnih nabavki Ministarstva održivog razvoja i turizma za 2020. godinu stekli su se uslovi da se raspiše javni poziv za otvoreni postupak javne nabavke za odabir procjenitelja. Nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 30. juna 2020. godine raspisalo prvi Javni poziv za otvoreni postupak javne nabavke za pružanje usluge Imenovanje procjenitelja čiji će zadatak biti procjena izvršenja minimalne obaveze investicije za projekat Luštica bay, a 29. jula 2020. godine je donijeta Odluka o obustavljanju postupka, imajući u vidu da je jedna pristigla ponuda bila nepotpuna. Nakon toga, 11. novembra 2020. godine je ponovo raspisan tender, a 24. decembra 2020. godine donijeta je Odluka o obustavljanju postupka javne nabavke zbog potrebe za bitnim izmjenama tenderske dokumentacije. Nastavak aktivnosti na pomenutom pitanju očekuje se u 2021. godini, po usvajanju Zakona o budžetu i Plana javnih nabavki Ministarstva ekonomskog razvoja za 2021. godinu.

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

Ministarstvo finansija u cilju rješavanja pitanja **„Bruto primitaka“** ranije je angažovalo dva revizorska društva, „Racio-Mont” d.o.o. iz Kolašina i „MV Konsalt” d.o.o. iz Podgorice, koje su sačinile izvještaje o utvrđivanju visine bruto primitaka i definisale novčane obaveze Zakupca prema Vladi Crne Gore. Zakupac je avansno uplatio € 900.000. Zakupac i nekadašnje Ministarstvo finansija nijesu postigli saglasnost oko tumačenja ugovornih odredbi koje se odnose na obračun bruto primitaka, tako da nije konačno utvrđen iznos koji je Zakupac trebao da uplati Ministarstvu finansija, koje je po navedenom osnovu imalo zaduženja definisana zaključcima prethodne Vlade.

Kada je u pitanju **obračun „Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem koji se odnosi na stambenu zgradu“** stav Ministarstva finansija iz ranijeg perioda je bio da se shodno površini cijele urbanističke parcele vrši predmetni obračun, dok je Zakupac stava da je takav pristup neadekvatan i pravno nesprovodiv u praksi, imajući u vidu činjenicu da urbanistička parcela nije zemljišno knjižna jedinica na kojoj se može prenijeti i registrovati bilo koje svojinsko pravo, već ona isključivo i jedino ima značaj u segmentu planiranja prostora i izgradnje objekata, te je ovo otvoreno pitanje neophodno dodatno razmotriti u narednom periodu. Dakle, rješavanje ova dva

pitanja je od izuzetne važnosti, jer će se na taj način stvoriti pretpostavke kako bi Zakupac realizovao dio svojih ugovornih obaveza prema Državi i izvršio predmetna plaćanja.

**Eksproprijacija zemljišta** - od 2011. do 2017. godine, od strane Ministarstva finansija je donijeto pet odluka vezanih za postupak eksproprijacije. Dvije od njih su realizovane potpuno, dok su tri još u fazi realizacije. Na dinamiku rješavanja pomenutih pitanja nije moguće uticati, imajući u vidu da su u pitanju sudski sporovi radi utvrđivanja pravične naknade, ali je činjenica da rješavanje pomenutog pitanja koje je prvobitno bilo predviđeno da se riješi prije potpisivanja Protokola o stupanju na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji traje izuzetno dugo. U zoni gdje se gradi Marina hotel se nalaze dvije parcele koje su u privatnom vlasništvu. S tim u vezi, potrebno je da Ministarstvo finansija i socijalnog staranja izvrši novi presjek stanja koji će pokazati koliko je parcela u privatnom vlasništvu i kakav je status eksproprijacije.

**Pitanje vodosnabdijevanja golf terena** - Ugovori o snabdjevanju prerađenim otpadnim vodama s opštinama Tivat i Kotor potpisani su u julu 2020. godine. Opština Tivat se, u skladu sa ugovorom, obratila Regulatornoj agenciji u vezi sa cijenom otkupa otpadnih voda i cijenom po kojoj se preuzima voda iz lokalnog vodovodnog sistema u slučajevima kada ni nakon 72 časa nije obezbijeđeno snabdijevanje garantovanim obimom i/ili minimalnim standardima kvaliteta. Stav Zakupca je bio da cijena vode koju bi preuzeli iz lokalnog sistema, uključi i nabavnu cijenu koju Opština plaća Regionalnom vodovodu, čime bi se nadoknadili opštinski troškovi i troškovi transporta. Odgovor koji je uslijedio od Regulatorne agencije podrazumijevao je pojašnjenje da je prvo pitanje koje se odnosi na otkup otpadnih voda u nadležnosti Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda („PPOV”), dok pitanje koje se odnosi na otkup vode iz lokalnog sistema treba da bude praćeno odlukom tivatskog lokalnog vodovodnog preduzeća, kojom bi se pored cijene za stanovništvo i cijene za pravna lica formirala posebna cijena za ovakve situacije, gdje bi se obrazložila metodologija obračuna predmetne cijene.

S tim u vezi, Zakupac se 28.10.2020. godine obratila direktoru tivatskog Vodovoda, s ciljem da do decembra 2020. godine ima u funkciji dio golf terena.

Stav Opštine Tivat je da zaključeni ugovor nije prihvatljiv, te je neophodno isti izmijeniti u dijelu koji se odnosi na obaveze Opštine, koja je jedina preuzela obavezu da posredstvom svog vodovodnog preduzeća isporučuje nedostajuće količine vode. PPOV ne može obezbijediti dovoljno dobar kvalitet vode, koji je neophodan za navodnjavanje golf terena, zbog čega će, po tumačenju Opštine, biti potrebne ogromne količine vode na dnevnom i mjesečnom nivou za funkcionisanje golf terena.

Alternativno rješenje u okviru spornog pitanja je mogućnost da Zakupac, u skladu sa zakonom, bude prva kompanija u Crnoj Gori registrovana kao distributer vode i da kao takva vrši otkup vode od Regionalnog vodovoda, što bi nesporno uticalo na smanjenje prihoda lokalnog vodovoda. Ovo pitanje je od kritične važnosti za dalji razvoj projekta, s obzirom da veoma dugo traju aktivnosti na rješavanju istog, a konkretan rezultat se ne ostvaruje, te je potrebno hitno djelovati u pravcu rješavanja ovog pitanja u najkraćem mogućem roku.

### **Izgradnja I faze puta MR2 – do ulaza u Kompleks (nosilac aktivnosti je Opština Tivat) i preostalog dijela puta MR2 – u okviru Projektnog kompleksa (nosilac aktivnosti je Zakupac)**

Očekivanje Opštine Tivat u pogledu finansiranja predmetne faze bilo je da isto bude obezbijeđeno kroz plaćanja koja će Zakupac u budućem periodu imati prema Vladi Crne Gore. Kao što je već navedeno, procijenjena vrijednost radova za I fazu je € 1,5 miliona, pri čemu je od izgradnje puta MR1 preostalo cca. € 300.000. Stav nekadašnjeg Ministarstva finansija je bio da postoji spremnost da predmetni iznos sredstava, koja bi trebalo da budu prihod budžeta,



Ministarstvo preusmjeri na račun Opštine Tivat, za potrebe infrastrukturnog opremanja predmetne saobraćajnice.

**Planska dokumentacija i izmiještanje saobraćajnice planirane PPPN-om za obalno područje Crne Gore, koja jednim dijelom prolazi kroz „Golf naselje” u okviru kompleksa „Luštica Bay”** - dio saobraćajnice koji povezuje Opštinu Herceg Novi sa kompleksom „Luštica Bay”, sporan je sa finansijskog stanovišta jer je za potrebe eksproprijacije tog dijela potrebno izdvojiti milion eura. Zahtjev Zakupca je da predmetna saobraćajnica ne prolazi kroz središte kompleksa „Luštica Bay”, već da se ista izmjesti do oboda zakupljene zone. Saglasnost o takvoj novoj trasi puta postignuta je između Opštine Tivat, Opštine Herceg Novi i Zakupca.

**Izgradnja graničnog prelaza u okviru Projektnog kompleksa** - u toku je javna rasprava koju organizuje Opština Tivat u cilju utvrđivanja javnog interesa kod postavljanja vodovodnih i elektro instalacija u definisanoj trasi puta, kako bi se do lokacije sprovelo sve što je neophodno za početak gradnje.

**Kvalitet morske vode** - Zakupac se više puta obraćao nadležnim organima kako bi se riješio problem izlivanja vode iz PPOV u more, uslijed pucanja glavne cijevi, što predstavlja ekološku crnu tačku. Očekivana reakcija nadležnih je izostala, iako se ovo pitanje mora hitno riješiti jer takva voda dolazi do laže, a iz kompanije navode da Opština Kotor za tu namjenu u ovoj godini nema planiranih sredstava.

**Koridor avio saobraćaja - avio saobraćaj iznad golf terena** - Ovo pitanje je problematično iz razloga što golf igralište na projektnom lokalitetu u niskom letu nadlijeću avioni koji polijeću s tivatskog aerodroma. Ta praksa nije u skladu sa definisanim koridorom uzlijetanja na tom području, kako je utvrđeno na osnovu komunikacije koju je Zakupac imao s MKI-om i Upravom za avio saobraćaj, a sa čim je upoznata i Kontrola letenja Srbije i Crne Gore, kako bi spriječila tu praksu. Pomenuto pitanja je potrebno riješiti u skladu u okviru dozvoljenih zakonskih normi i mjera.

**Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za urbanističku parcelu UP3 - greške/neusaglašenost u tekstualnom i grafičkom dijelu DUP-a** - Zakupac počinje sa gradnjom najvećeg gradskog trga na Luštici, a naišli su na problem pri izdavanju UT uslova za jednu zgradu. Opština Tivat je uočila neslaganje između tekstualnog i grafičkog dijela DUP-a koji regulišu spratnost predmetnog objekta. Zakupac je projektovao pet etaža, a u tabeli planskog dokumenta su navedene četiri etaže (u drugom dijelu plana se za taj objekat predviđa 3-5 etaža). Opština Tivat je izdala UT uslove sa maksimalno definisane 4 etaže. Namjera Zakupca je da na kraju dogradi petu etažu, ukoliko se kroz interpretaciju koju treba da obezbijedi nadležno Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma omogući izmjena izdatih UT uslova i time dozvoli izgradnja pete etaže.

Uzimajući u obzir mnogobrojna otvorena pitanja na projektu, u narednom periodu se mora djelovati efikasnije, kako bi država Crna Gora i Opština Tivat ispunile svoje obaveze iz Ugovora o zakupu i izgradnji i, koji se odnosi na „Luštica Development“ AD Tivat, opština Tivat. Jedino na taj način će Zakupac imati mogućnost da svoje obaveze izvršava u skladu sa predmetnim ugovorom, te nastavi sa očekivanom dinamikom razvoja projekta.



1. V



# IZVJEŠTAJ

O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU  
UGOVORA O ZAKUPU I IZGRADNJI, KOJI SE ODNOSI NA  
„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT, OPŠTINA TIVAT –  
PROJEKAT LUŠTICA BAY, ZA 2021. GODINU



April, 2022. godine

## 1. METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izveštaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji, koji se odnosi na „Luštica Development“ AD Tivat, Opština Tivat – projekat Luštica Bay za 2021. godinu<sup>1</sup>, pripremljen je za potrebe upoznavanja Skupštine Crne Gore sa realizacijom projekta, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat - projekat Luštica Bay („Sl. list CG“, br. 86/09).

Ovim Izveštajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine, a u pripremi istog korišćeni su podaci koje je dostavilo Zakupac, odnosno kompanija Luštica Development AD Tivat.

Imajući u vidu da podaci i informacije o investicionim aktivnostima zakupca predstavljaju dio ukupnih finansijskih aktivnosti koje se realizuju u okviru projekta, podrazumijeva se da se isti mogu koristiti samo u informativne svrhe i ne proizvode nikakve pravne i materijalne posljedice.

U dosadašnjem periodu pripremljeno je šest Izveštaja o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Tivat, i to prvi Izveštaj za period 2013. 2014. i 2015. godine, drugi Izveštaj za period 2015. i osam mjeseci 2016. godine, treći Izveštaj za period 2016. – 2017. godina, četvrti Izveštaj za 2018. godinu, peti Izveštaj za 2019. godinu i šesti izveštaj za 2020. godinu. Izveštaji su dostavljeni Skupštini Crne Gore, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica.

## 2. AKTIVNOSTI REALIZOVANE U 2021. GODINI OD STRANE ZAKUPCA

Za potrebe izrade sedmog Izveštaja, Zakupac je dostavio podatke o realizovanim aktivnostima, i to:

- Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, u toku je izgradnja 1 stambene jedinice čiji se završetak očekuje u narednom izvještajnom periodu, te 1 objekta sa 16 apartmana kao i 2 vile. Takođe, u toku je priprema projektne dokumentacije za „Marina Hotel“ sa 200 smještajnih jedinica, tenderske i projektne dokumentacije za 2 vile i 11 apartmanskih objekata sa 89 stambenih jedinica.
- Što se tiče Marine, faza II je završena, uključujući pripadajuću infrastrukturu za potrebe korisnika marine, a tokom ljeta 2021. godine izgrađena je obalna šetna staza između Marine – velikog lukobrana i plaže Oblatno. Takođe, u toku je izgradnja saobraćajnice MVR5a za potrebe novih objekata u naselju „Marina Village“. Takođe, završena je izrada projektne dokumentacije za saobraćajnice MVR 4, MVR 5b i MVR 7.

---

<sup>1</sup> Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, potpisan je **23. oktobra 2009.** godine. Ugovorom o zakupu i izgradnji definisan je **minimalni iznos investicije** od € 150 miliona u roku od 4 godine od dana efektivnosti ugovora (**decembar 2017. godine**), kao i **minimalna obaveza izgradnje** u roku od 12 godina od dana efektivnosti ugovora (**decembar 2025. godine**), u tri investicione faze. Inicijalno dogovoreni rok se usaglašava u skladu sa odredbama Protokola o stupanju na snagu



- Kada je riječ o naselju „Centrale“ u toku su građevinski radovi na 5 apartmanskih objekata sa 74 apartmana, zatim 2 objekta mješovite namjene i 16 apartmana i 9 poslovnih prostora, a u toku je i priprema projektne dokumentacije za izgradnju 9 apartmanskih objekata sa 139 apartmana, zatim 7 objekata mješovite namjene sa 81 apartmanom, 40 poslovnih prostora i 20 hotelskih jedinica te za objekat centralne djelatnosti. Takođe, završena je prva faza izgradnje ulice dužine 120 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, a planirano je da ista bude kompletirana u drugoj fazi u maju 2022. godine. Dodatno, u toku je tenderska procedura za saobraćajnice UVR8, UVR2, MR2.
- Kada je riječ o Golf zoni, u toku je priprema projekta za prvu i drugu fazu golf rezidencijalnih objekata od čega 7 vila, 6 objekata sa 12 jedinica i 4 objekta sa 45 apartmana u prvoj i 16 vila, 5 objekata sa 60 apartmana i golf kluba u drugoj fazi. Dodatno, u toku je izgradnja sistema za vodosnabdijevanje golf terena, i očekuje se da faza I ovog sistema bude završena u martu 2022. godine, a drugi dio sistema do aprila 2022. Takođe, još uvijek nije Ugovorom riješen problem vodosnabdijevanja sa PPOV-a Kotor-Tivat. Završena je tenderska procedura za izbor glavnog izvođača za golf teren.

### 3. PRAĆENJE REALIZACIJE PROJEKTA

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

U dosadašnjem periodu je održano 13 sastanaka na kojima su razmatrana pitanja od značaja za dinamiku realizacije projekta. Zaključci sa sastanaka subjektima uključenim u realizaciju projekta služe kao jasne smjernice o aktivnostima koje je neophodno realizovati u cilju daljeg razvoja projekta. U 2021. godini su održana dva sastanka Operativnog tima.

### 4. INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI <sup>2</sup>

Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Luštica bay“ od početka realizacije je uloženo **306.55 miliona eura**, dok je u izvještajnom periodu investirano **40,6 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih vrijednosti radova po godinama, za period 2010. do 31. decembra 2021. godine, dobijenih od Zakupca:

<sup>2</sup> Informacije dobijene od strane Zakupca

<b><u>AKTIVNOSTI</u></b>	<b><u>IZNOS INVESTICIONIH I DRUGIH TROŠKOVA (€)</u></b>
<b>2010 – 31.12.2021.</b>	
Uplata za dugoročni zakup lokacije	12,407,228
Prethodna istraživanja za potrebe projektovanja: geotehnička, hidro-geološka, geodetska istraživanja, kvalitet zemljišta, arheološka istraživanja, itd.	971,345
Projektovanje: Master plan, Studija lokacije, Idejna rješenja hotela, marine, puteva i tehničke infrastrukture	20,109,147
Izvođenje građevinskih radova u različitim zonama, infrastruktura	17,998,332
Troškovi osiguranja	1,917,400
Posebna naknada Regionalnom vodovodu	1,266,504
Operativni troškovi, konsultantske usluge, plate zaposlenih i donacije	80,235,217
Građevinski radovi	171,646,516
<b>UKUPNO</b>	<b>306,551,689</b>

Slijedi tabelarni prikaz vrijednosti realizovanih investicija po godinama od početka investiranja u projekat:

<b><u>GODINA</u></b>	<b><u>REALIZOVANE INVESTICIJE (€)</u></b>
2010.	12.477.441,00
2011.	3.653.655,00
2012.	6.799.909,00
2013.	11.982.194,00
2014.	13.954.611,00
2015.	24.007.417,00
2016.	20.220.543,00
2017.	40.612.695,00
2018.	47.528.999,00
2019.	62.249.477,00
2020.	22.405.159,00
2021.	<b>40.656.589,00</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>306,551,689,00</b>

Dakle, u 2021. godini u projekat je uloženo **40,6** miliona eura. Zakupac je potvrdio spremnost da nastavi sa visokim nivoom investicionih aktivnosti u realizaciji projekta koji je jedan od najznačajnijih u Crnoj Gori. Istovremeno Zakupac je najavio da će u narednom periodu, u slučaju rješavanja administrativnih prepreka, doći do dodatnog intenziviranja investicionih aktivnosti.

Ističemo da je tokom izvještajnog perioda po osnovu poreza i doprinosa na lična primanja za period prihodovano 3,095,984 eura a vrijednost prihodovanih ostalih poreskih obaveza iznosila je 1,927,776 eura.



## 5. ZAPOSŁJAVANJE <sup>3</sup>

Na realizaciji ovog projekta, trenutno je zaposleno ukupno 312 lica, od čega su 256 crnogorski državljani a 59 strani državljani. Kompanija zapošljava i dodatnih 300 radnika tokom čitave godine za usluge održavanja, a tokom izvođenja građevinskih radova, kompanija u prosjeku zapošljava dodatnih 350 do 400 radnika.

---

<sup>3</sup> Podaci dobijeni od Zakupca

## 6. SOCIJALNI PROGRAM I DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE (SPONZORSTVA I ULAGANJA U LOKALNU ZAJEDNICU)

Ukupan iznos podrške kompanije u pogledu društveno odgovornog poslovanja 1,972,308.00 eura (uključuje različite projekte na nivou države, kulturnim i sportskim organizacijama, javnim ustanovama, obrazovnim institucijama itd).

Iznos podrške kompanije u pogledu društveno odgovornog poslovanja u 2021. godini 225,411.00 eura uključuje podršku kroz sponzorstva državnim sportskim i obrazovnim institucijama (košarkaški klub Teodo, Opština Tivat, Mjesna zajednica Krtoli, Kotor Art, Olimpijski Komitet, OŠ „Branko Brinić“) mladim umjetnicima i muzičarima, lokalnim kulturnim aktivnostima i inicijativama.

Za 2022. godinu je planirano je ulaganje od preko 100.000 eura u cilju podrške lokalnoj zajednici uz akcenat na primarnu lokalnu zajednicu Radovići i Tivat (prioritet takvog djelovanja ostaje na segmentima kulture, sporta, zdravlja i obrazovanja).

Mnoge partnere Luštica Development već godinama tradicionalno podržava, a Opština Tivat i kompanija kreiraju zajedničku strategiju, kako bi identifikovali potencijale razvoja i potreba lokalnog stanovništva.

Misija projekta ostaje da što više valorizuje kulturni identitet lokalne zajednice internacionalnoj klijenteli, pa je bitno akcentovati da će tokom sezone nastupati i lokalne klape, gradska muzika, mažoretke, brojni umjetnici, kako bi na najbolji mogući način prezentovali identitet ovog kraja.

## 7. PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

Prema informacijama dobijenim od Zakupca sljedeće aktivnosti su planirane za 2022. godinu:

Očekuje se završetak izgradnje Zgrade E5 (koja će sadržati 15 jedinica) u **Marina** naselju. Primopredaja jedinica vlasnicima je planirana za april/maj 2022. godine. U prvom kvartalu 2022. godine će biti započeta izgradnja 88 apartmana Iris. Konačan završetak izgradnje se očekuje 2024. godine. U sklopu Marina naselja je planirana i izgradnja tri luksuzne vile.

U prvom kvartalu 2022. godine se očekuje izgradnja 108 jedinica u naselju **Centrale**. Trg u centru grada, sa prvim zakupcima i prvim poslovnim objektima se očekuje da može biti završen tokom ljeta 2022. godine.

Kada je riječ o izgradnji **Terena za golf biće** nastavljeni se radovi na infrastrukturi (priključak za navodnjavanje na PPOV) i zemljani radovi većeg obima.

Biće definisan koncept daljeg razvoja Marina naselja koji će uključivati do 70 luksuznih stanova i biće ponuđeni na tržištu u avgustu 2022. godine. Takođe nastavlja se razvoj Centrale naselja sa dodatnih 80 jedinica koje će biti na tržištu 2022. godine. Rezidencijalni koncept za golf teren, koji uključuje 7 vila, 45 apartmana i 12 gradskih kuća će takođe biti pripremljen.



## 8. OTVORENA PITANJA

**Pitanje angažovanja procjenitelja** – Ministarstvo nadležno za ekonomske i poslove turizma je i u 2021. godini (kao i u 2020.), tačnije krajem decembra 2021. godine, raspisalo još jedan tender za izbor Kontrolora (otvoreni postupak javne nabavke). Međutim, predmetni tenderski postupak koji je bio u toku na kraju izvještajnog perioda je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda. Stoga se Ministarstvo nadležno za ekonomske i poslove turizma, obratilo Ministarstvu nadležnom za poslove finansija 16.02.2022. godine sa zahtjevom za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 59 i 65 Zakona o javnim nabavkama. Ministarstvo nadležno za poslove finansija je dalo saglasnost za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva, broj: 01/1-426/22-4510/2 od 23.02.2022. godine.

Pitanja obračuna iznosa „**Bruto primitaka**“ i „**Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem**“ predstavljaju pitanja kojim koordinira Ministarstvo nadležno za poslove finansija u cilju rješavanja pitanja „**Bruto primitaka**“ ranije je angažovalo dva revizorska društva, „Racio-Mont“ d.o.o. iz Kolašina i „MV Konsalt“ d.o.o. iz Podgorice, koje su sačinile izvještaje o utvrđivanju visine bruto primitaka i definisale novčane obaveze Zakupca prema Vladi Crne Gore. Zakupac je avansno uplatio 900.000 eura. Zakupac i Ministarstvo nadležno za poslove finansija nijesu postigli saglasnost oko tumačenja ugovornih odredbi koje se odnose na obračun bruto primitaka, tako da nije konačno utvrđen iznos koji je Zakupac trebao da uplati Ministarstvu nadležnom za poslove finansija ja, koje je po navedenom osnovu imalo zaduženja definisana zaključcima prethodne Vlade. Kada je u pitanju **obračun „Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem koji se odnosi na stambenu zgradu“** stav Ministarstva nadležnog za poslove finansija iz ranijeg perioda je bio da se shodno površini cijele urbanističke parcele vrši predmetni obračun, dok je Zakupac stava da je takav pristup neadekvatan i pravno nesprovodiv u praksi, imajući u vidu činjenicu da urbanistička parcela nije zemljišno knjižna jedinica na kojoj se može prenijeti i registrovati bilo koje svojinsko pravo, već ona isključivo i jedino ima značaj u segmentu planiranja prostora i izgradnje objekata, te je isto neophodno dodatno razmotriti u narednom periodu. S obzirom na to da navedena pitanja predstavljaju višegodišnja otvorena pitanja, a ista su od izuzetnog značaja za projekat, važno je istaći da bi njihovo rješavanje stvorilo pretpostavke za realizaciju dijela ugovornih obaveza Zakupca prema Državi i izvršenja njegovih predmetnih plaćanja. Shodno navedenom, neophodno je da Ministarstvo nadležno za poslove finansija intenzivira aktivnosti u cilju urgentnog rješavanja pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem“ za koje „Luštica Development“ ima ugovornu obavezu plaćanja prema Vladi Crne Gore (u pitanju je procijenjeni iznos obaveza od cca 2,6 miliona eura)

**Eksproprijacija zemljišta** - od 2011. do 2017. godine, od strane Ministarstva finansija je donijeto pet odluka u vezi sa postupkom eksproprijacije, od kojih su dvije u potpunosti realizovane, dok su tri još uvijek u fazi realizacije. Na dinamiku rješavanja pomenutih pitanja nije moguće uticati, imajući u vidu da su u pitanju sudski sporovi radi utvrđivanja pravične naknade, ali je činjenica da rješavanje pomenutog pitanja koje je prvobitno bilo predviđeno da se riješi prije potpisivanja Protokola o stupanju na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji traje izuzetno dugo. U zoni gdje je planiranja gradnja Marina hotela se nalaze dvije parcele koje su u privatnom vlasništvu. Takođe, Projektna kompanija uputila je 23 zahtjeva za upis Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, koja su i dalje na čekanju. S tim u vezi, neophodno je da Ministarstvo nadležno za poslove finansija u saradnji sa upravom za katastar i državnu imovinu ubrzaju proces izrade novog presjeka stanja parcela koje su u privatnom vlasništvu, a koje su

unutar lokacije Projektne kompanije, te izvijeste o statusu eksproprijacije, kao i da Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Tivat u što kraćem roku odgovori na upućene zahtjeve za upis Projektne kompanije.

**Pitanje vodosnabdijevanja golf terena** - Ugovori o snabdijevanju prerađenim otpadnim vodama s opštinama Tivat i Kotor potpisani su u julu 2020. godine. Međutim, usljed različitih stavova Opštine Tivat, Regulatorne agencije i Zakupca po pitanju cijene otkupa otpadnih voda i cijene po kojoj se preuzima voda iz lokalnog vodovodnog sistema u slučajevima kada ni nakon 72 časa nije obezbijeđeno snabdijevanje garantovanim obimom i/ili minimalnim standardima kvaliteta i nemogućnosti postizanja dogovora o istom, navedeno pitanje nije riješeno.

Alternativno rješenje u okviru spornog pitanja je mogućnost da Zakupac, u skladu sa zakonom, bude prva kompanija u Crnoj Gori registrovana kao distributer vode i da kao takva vrši otkup vode od Regionalnog vodovoda, što bi nesporno uticalo na smanjenje prihoda lokalnog vodovoda. Zakupac je kao dodatno alternativno rješenje navedenog pitanja predložio aneks ugovora, pa je potrebno da se lokalne samouprave nadležna preduzeća u najskorijem vremenu izjasne.

Ovo pitanje je od kritične važnosti za dalji razvoj projekta, s obzirom na to da veoma dugo traju aktivnosti na rješavanju istog, a konkretan rezultat se ne ostvaruje, te je potrebno urgentno djelovati u pravcu njegovog rješavanja u najkraćem mogućem roku. Shodno navedenom, neophodno je u saradnji Opštine Tivat, Opštine Kotor i Javnog preduzeća „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ obezbijediti vodosnabdijevanje golf terena u okviru projekta „Luštica Bay“, a u cilju nastavka njegove izgradnje.

### **Izgradnja I faze puta MR2 – do ulaza u Kompleks (nosilac aktivnosti je Opština Tivat) i preostalog dijela puta MR2 – u okviru Projektnog kompleksa (nosilac aktivnosti je Zakupac)**

Opština Tivat je uvela u rad izvođača na projektu izgradnje saobraćajnice MR2 – od mjesta završetka MR1 do ulaza na lokalitet „Luštica Bay“.

