

# *Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori*



**“CRNA GORA-Otvorena za Golf”**

*Crnogorski investicioni vodič za golf*



## **SADRŽAJ**

<b>Uvodna riječ Ministra uređenja prostora i zaštite životne sredine</b>	<b>3</b>
<b>1. Uvod</b>	<b>5</b>
<b>2. Crna Gora na prvi pogled</b>	<b>7</b>
<b>3. O Crnoj Gori</b>	<b>8</b>
<b>4. Turizam u Crnoj Gori</b>	<b>11</b>
<b>5. Potencijal za golf turizam u Crnoj Gori</b>	<b>13</b>
<b>6. Ciljna tržišta</b>	<b>15</b>
<b>7. Odabir lokacija za golf terene</b>	<b>16</b>
<b>8. Investicione mogućnosti vezane za golf</b>	<b>18</b>
<b>9. Golf i životna sredina</b>	<b>19</b>
<b>10. Podrška Vlade</b>	<b>20</b>
<b>11. Potencijalni projekti za golf terene</b>	<b>22</b>
<b>12. Mapa sa prikazanim lokacijama</b>	<b>24</b>
<b>13. Detalji o predloženim golf lokacijama</b>	<b>25</b>
Lokacija 1 – <i>Zagora</i>	27
Lokacija 2 – <i>Buljarice</i>	30
Lokacija 3 – <i>Virpazar</i>	34
Lokacija 4 – <i>Lužnica</i>	38
Lokacija 5 – <i>Jelah</i>	42
Lokacija 6 – <i>Vrela</i>	45
Lokacija 7 – <i>Ruište</i>	49
Lokacija 8 – <i>Skić</i>	53
Lokacija 9 – <i>Jelovica</i>	56
Lokacija 10 – <i>Velika Plaža</i>	59
<b>Dodaci</b>	
<i>Dodatak 1 – Crna Gora na prvi pogled</i>	61
<i>Dodatak 2 – Investitorska aktivnost u turističkom sektoru u Crnoj Gori</i>	62
<i>Dodatak 3 – Registrovanje poslovanja u Crnoj Gori, zakoni i oporezivanje</i>	66
<i>Dodatak 4 – Sticanje zemljišta i svojinska prava</i>	70
<i>Dodatak 5 – Planiranje i građevinske dozvole</i>	75
<i>Dodatak 6 – Strategija za nabavku zemljišta</i>	76
<i>Dodatak 7 – Planski status lokacija</i>	81

## **Dobro došli na stranice prvog izdanja *Crnogorskog investicionog vodiča za golf***

Vlada Crne Gore aktivno teži uspostavljanju održivog razvoja u bezbjednom i stabilnom okruženju, i radi na punopravnom članstvu Crne Gore u EU i NATO-u. Vlada je postavila ciljeve da kreira takvu sredinu čiji uslovi će pogodovati i podsticati poslovanje, sa minimalnom intervencijom države, i otvorenom ekonomijom sa niskim porezima. Od sticanja nezavisnosti 2006. godine program širokih ekonomskih i administrativnih reformi zajedno sa investiranjem u infrastrukturu obezbjeđivao je da Crna Gora dostigne ove ciljeve omogućavajući zemlji da privuče najviši priliv direktnih stranih ulaganja po glavi stanovnika u regionu.

Golf turizam se veoma dobro uklapa u ciljeve Vlade da stvori održiv, raznovrstan, turistički proizvod, visokog kvaliteta, koji će iskoristiti i unaprijediti najvredniju imovinu Crne Gore, njenu divlju ljepotu. Jasno je da pogodno locirani, dobro arhitektonski planirani, i izgrađeni golf tereni i odmarališta, uz dobro upravljanje, mogu proizvesti široki spektar prednosti i koristi za investitore i građane Crne Gore. Bitan razlog za uvođenje golfa u Crnu Goru je produženje turističke sezone, sa ciljem da se na taj način ohrabre hotelijeri i investitori, koji mogu nastaviti sa drugim komplementarnim razvojnim projektima.

Vlada je prepoznala važnost uključivanja građana Crne Gore u razvoj golfa u našoj zemlji, ne samo zbog poboljšanja ličnog zdravlja i finansijskih razloga, već i zbog razvoja golf turizma, pa u tom cilju razmatramo niz programa koji bi omogućili građanima Crne Gore da se više informišu o golfu i nauče igrati golf.

*Strategija* razvoja golfa stvorena je sa namjerom uvođenja golfa na uređen način u čitavoj državi, i usmjerena je na utvrđivanje seta principa koji bi, kao konačan ishod, imali dostizanje ekološke savršenosti u planiranju golf terena, izboru lokacija, dizajnu, izgradnji, održavanju i upravljanju objektima koji su namijenjeni za golf turiste i lokalno stanovništvo.

Ovaj *Investicioni vodič* sadrži informacije o Crnoj Gori i o lokacijama koje su u *Prostornim* planovima namijenjene za golf objekte, sa predloženim *Master planovima* za

golf terene i odmarališta. U Strategiji je takođe pružena informacija o tekućim aktivnostima investitora u Crnoj Gori, osnivanju preduzeća i poslovanju u Crnoj Gori, kao i sažeto predstavljeni relevantni propisi, poreski sistem, prostorno planiranje i građevinske dozvole.

Golf je postao vizuelni simbol visokog statusa, tako da golf turizam privlači bogatije ljude, koje će Crna Gora privući svojim pejzažom, prirodom, kulturom i stilom života njenih građana.

Želimo Vam iskrenu dobrodošlicu i uvjeravamo vas o spremnosti za svaku vrstu podrške za dobro planirane, ekološke prijedloge za razvoj golfa u Crnoj Gori.

**Predrag Sekulić, *Ministar održivog razvoja i turizma***

## **1.Uvod**

*Investicionim vodičem* je planirano da se pruži pomoć potencijalnim investitorima koji su u potrazi za investicionim mogućnostima u Crnoj Gori. *Vodič* pruža informacije o Crnoj Gori, detalje o potencijalnim lokacijama sa objašnjenjima procesa sa kojima će se investitori sretati i predstavlja iskrene namjere Vlade Crne Gore da podrži golf i ohrabri kvalitetne projekte za izgradnju.

Crna Gora ima stabilnu politiku, sa prijateljskim stavom prema investitorima, jak pravni sistem, kvalitetne evidencije o pravima na nepokretnostima, mlado stanovništvo sa poznavanjem i talentom za učenje stranih jezika, lake procedure za započinjanje biznisa i bezbjedno mjesto za život. Inostrane kompanije imaju slična imovinska prava nad zemljištem kao i crnogorski građani. Poreske stope na dobit i dohodak fizičkih lica iznose 9%, a PDV je 17%. Finansijske institucije i ekonomske aktivnosti zasnovane su na jasnim pravnim propisima i bankarskim regulativama.

Vlada Crne Gore je kroz svoju ekonomsku politiku definisala turizam, energiju i poljoprivredu kao tri prioriteta za razvoj privrede u zemlji. Iskazana je jaka podrška od strane Vlade za investicije u golf, pošto je Crna Gora jedna od nekolicine zemalja koje su na državnom nivou razvile strategiju prije početka promovisanja razvoja golfa.

### **Ciljevi *Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori* su:**

- *učiniti golf pristupačnim svim građanima u svim regijama;*
- *omogućiti Crnoj Gori da postane svjetska golf destinacija;*
- *koristiti golf kao sredstvo za podsticanje razvoja turizma u čitavoj državi i ostvarivanje navedenog na ekološki osjetljiv način koji koristi, ali ne i uništava prirodnu ljepotu Crne Gore*

*Strategija* daje pregled dugoročnih ciljeva i preispituje kako Crna Gora može ostvariti svjetski uticaj na golf tržištu u sljedećih 10 godina. Urađena je procjena konkurentnog tržišta i predloženo je ciljno tržište.

*Strategija* je pripremljena kroz niz *Izveštaja* u kojima su razmotrene potencijalne prednosti i rizici razvoja golfa u Crnoj Gori; pregledana je cijela država kako bi se izabrale oblasti koje će imati najviše koristi od golf sadržaja. Pripremljena je i *Mapa puta za implementaciju Strategije* a Vlada je razmotrila nekoliko aktivnosti koje će podržati i ohrabriti investiranje u golf.

Predsjednik kompanije ***Hurdzan Fry Environmental Golf Design Inc***, Dr.Majkl Hurdzan posjeduje eminentnu globalnu reputaciju u dizajniranju golf terena sa naglaskom na zaštiti životne sredine i vodeći je član Konzorcijuma zaduženog za pripremu *Strategije*. Dr.Hurdzan vjeruje da Crna Gora ima potencijal da postane lokacija sa nekim od najboljih golf terena u svijetu zahvaljujući topografiji i prirodnoj ljepoti zemlje.

Strani investitori Crnoj Gori imaju garantovan sličan tretman kao i državljani Crne Gore u skladu sa zakonom. Oni slobodno mogu osnovati novu kompaniju, investirati u nju ili kupiti postojeću kompaniju ili udio u kompaniji. Strani državljani mogu da imaju svojinska prava na pokretnoj ili nepokretnoj imovini, i imaju ista prava na nasljeđivanje kao i državljani Crne Gore, a transfer sredstava i imovine domaćim ili stranim pravnim licima je slobodan.

*“Sjedinjene Američke Države su zadovoljne napretkom koji je Crna Gora postigla u razvoju države u posljednjih nekoliko godina, razvijajući se kao demokratsko društvo i kao država koja se zalaže za prosperitet, mir i stabilnost svog naroda.”*

*Stuart Jones, Zamenik pomoćnika državnog sekretara za evropska i evroazijska pitanja, U.S. Department of State (September 2009)*

## 2. Crna Gora na prvi pogled

<b>628,804</b> Stanovništvo	<b>294km</b> Dužina obale	<b>2,522m</b> Najviši vrh
<b>13,812km<sup>2</sup></b> Površina	<b>117km</b> Plaže	<b>16.7C</b> Prosječna godišnja temperatura (Podgorica)
<b>Euro</b> Valuta	<b>643€</b> Prosječna bruto zarada	<b>68</b> “ <i>Economic Freedom Index</i> ”
<b>€3,085 million (2008)</b> BDP	<b>€5,000</b> BDP po glavi stanovnika	<b>5.6%</b> Realni porast BDP stope (2002-08)
<b>€1,070 million</b> DSI	<b>1.8%</b> Inflacija	<b>12.5%</b> Stopa nezaposlenosti

Crna Gora je članica:

- *Savjeta Evrope;*
- *The Central European Free Trade Agreement-a 2006*

Crna Gora je potencijalni kandidat za članstvo u Evropskoj Uniji (EU),

Crna Gora je zatražila puno članstvo u *NATO-u*.

*Izvor: MIPA 2010*

Crna Gora je privukla značajne direktne strane investicije u posljednjih nekoliko godina. Više informacija o zemlji možete pronaći u **Dodatku 1**, a **Dodatak 2** daje neke primjere velikih trenutnih investicija u turističkom sektoru.

*The Heritage Foundation* koja mjeri indeks ekonomskih sloboda izjavila je da je Crna Gora popravila svoju poziciju za 26-e pozicije, i rangirala se kao 68-a, ispred Grčke, Italije, Hrvatske (92), i Srbije (104)

*Izvor: MIPA*

### **3. O Crnoj Gori**

Crna Gora je zemlja uzbudljive ljepote sa obalom na Jadranskom moru. Zauzima površinu od 13,812 km<sup>2</sup> (5,381 kvadratnih milja), manja je od Velsa i slične je površine kao Katar ili Konektikat sa brojem stanovnika od oko 650,000.

Crna Gora graniči se sa Srbijom na sjeveru, Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom na sjeverozapadu, kao i Albanijom i pokrajinom Kosovo pod upravom *Ujedinjenih nacija na istoku*. Italija je na maloj udaljenosti preko Jadranskog mora.

300 km (30 min leta)	21 milion ljudi
1000 km (1.5 sat leta)	180 miliona ljudi
2000 km (2.5 sata leta)	470 miliona ljudi



293 kilometra (182 milje) obale sadrži 117 pjeskovitih i šljunkovitih plaža sa kristalno jasnom tirkiznom vodom.

*Boka Kotorska*, koja zauzima oblast od 87 km<sup>2</sup> (33 kvadratne milje) je pod zaštitom UNESCO. Zabilježena je kao jedan od 30 najljepših zaliva u svijetu.

Istorijski utvrđeni gradovi, palate, crkve i manastiri pružaju vizuelni dokaz bogatih kulturnih uticaja pretrpljenih od strane nekadašnjih keltskih, ilirskih, rimskih, turskih, mletačkih, francuskih i austrougarskih zauzimača.

U unutrašnjosti prema jugu zemlje nalazi se *Skadarsko jezero*, najveće jezero na Balkanu - 222 km<sup>2</sup> (85 kvadratnih milja). Ono predstavlja divnu lokaciju za posmatranje ptica i ribolov.



Iza primorskog pojasa nalazi se planinski vijenac sa najvišim vrhom 1,895 m (6,217 stopa).

Raznovrsnost pejzaža, klime, biljnog i životinjskog svijeta u Crnoj Gori međunarodno je poznat. Ukupno 2 (dva) od 4 (četiri) *Nacionalna parka* u Crnoj Gori priznati su kao svjetska baština. Crna Gora je prva ekološka država u svijetu. Nacionalni park *Durmitor* koji se nalazi na sjeveroistoku zemlje uvršten je u listu svjetske baštine i idealno je mjesto za ljetnje i zimske sportove.

Lord Bajron opisao je Crnu Goru kao „Najljepši susret zemlje i mora“.

Ruralna unutrašnja oblast sa planinama, (najviši vrh 2,522 m -8,274 *ft*) duboke klisure, i kanjon *Tare* (drugi po dubini poslije *Kanjona Grand*, 149 km dug i 1,300 m dubok), pružaju jedinstvenu priliku turistima da otkriju nesvakidašnju prirodnu ljepotu zemlje i da se uključe u aktivnosti, kao što su skijanje na *Žabljaku* i *Kolašinu* i rafting u kanjonu.



Crna Gora ima veoma malu industrijsku aktivnost i poznata je po kvalitetu vazduha i nedostatku zagađenja. Uprkos maloj površini kopna, Crnu Goru karakteriše bogata raznovrsnost flore i faune, kao i geografski teren prepun kontrasta, što je stavlja u jedinstven i zavidan položaj u pogledu njenog turističkog potencijala.

Klima je umjereno mediteranska. Jug zemlje karakterišu topla, suva ljeta i jeseni, a sjever kontinentalna klima. Prosječna temperatura iznosi 27.4°C ljeti i 13.4°C zimi.

### Prosječna temperatura i količina padavina

	<a href="#">Jan</a>	<a href="#">Feb</a>	<a href="#">Mar</a>	<a href="#">Apr</a>	<a href="#">Maj</a>	<a href="#">Jun</a>	<a href="#">Jul</a>	<a href="#">Avg</a>	<a href="#">Sep</a>	<a href="#">Okt</a>	<a href="#">Nov</a>	<a href="#">Dec</a>
<b>Avg. Max.</b>	3°C	6°C	12°C	17°C	22°C	25°C	27°C	27°C	23°C	18°C	11°C	5°C
<b>Avg. Min.</b>	-3°C	-1°C	3°C	8°C	12°C	15°C	16°C	16°C	13°C	8°C	4°C	-1°C
<b>Srednja vrijednost</b>	1°C	3°C	7°C	12°C	17°C	20°C	22°C	21°C	18°C	12°C	7°C	2°C
<b>Avg. Padavine</b>	48 mm	46 mm	51 mm	58 mm	71 mm	91 mm	66 mm	51 mm	51 mm	41 mm	53 mm	58 mm

Crna Gora je jedina država koja je ostala u zajednici sa Srbijom nakon rascjepa *SFRJ* 1991. *Evropska Unija* je posredovala pri postizanju sporazuma, 2003. godine kojim je stvorena unija između Srbije i Crne Gore, kao dvije skoro nezavisne države koje su dijelile jedino neveliku centralnu administraciju. Crna Gora je postala nezavisna država u maju 2006. godine.

Jezik je crnogorski, (sličan srpskom jeziku), a engleski jezik govori veliki dio stanovništva i izučava se u školama od prvog razreda osnovne škole.

U Crnoj Gori postoje dva aerodroma: aerodrom *Podgorica* i aerodrom *Tivat*. Aerodrom *Dubrovnik* se nalazi u Hrvatskoj, pola sata vožnje od crnogorske granice i primorskog grada Herceg Novi, te služi mnogim velikim avio kompanijama. Postoji redovna linija trajektom iz Bara za Bari u Italiji. Trajekti saobraćaju svakog dana tokom godine i učestalije su tokom ljeta.

Prosječni životni vijek je 73,1 godina, a stopa pismenosti 97,5%.

*Sjedinjene države oduševljene su napretkom koji je Crna Gora postigla u svom razvoju kao država tokom poslednjih nekoliko godina, razvijajući se i kao demokratija i kao zemlja koja je posvećena ostvarivanju prosperiteta, mira i stabilnosti za svoj narod.*

Stuart Jones, Zamjenik Pomoćnika Državnog sekretara za Evropske i evroazijske poslove, Državni sekretarijat Sjedinjenih država (Septembar 2009)

#### **4. Turizam u Crnoj Gori**

Sa slikovitim primorjem i planinskom sjevernom regijom, zemlja je bila dobro poznata turistička destinacija osamdesetih godina 19. vijeka. Međutim, tokom regionalnog konflikta koji je započet devedesetih godina, turistička privreda je uništena. Turizam u zemlji je počeo da se oporavlja 2000. godine. Nakon toga, razvoj Crne Gore kao elitne turističke destinacije postaje jedan od vodećih prioriteta Vlade.

*The World Travel and Tourism Council (WTTC) (Svjetski Savjet za putovanja i turizam)* vidi Crnu Goru kao jednu od zemalja sa najbržim rastom turističke privrede. Oni predviđaju da će stvarni porast BDP-a po osnovu privredne grane putovanja i turizma biti prosječno 6.9% godišnje u narednih 10 godina. Na listi od 181 zemalja rangiranih od strane *WTTC-a*, Crna Gora je rangirana na 29-om mjestu prema doprinosu turizma nacionalnoj ekonomiji i na 14-om mjestu prema dugoročnom (10 godišnjem) porastu .

**Broj turista: 2008 & 2009**

	2008	2009	%
<b>Dolasci</b>			
Ukupno	1188116	1207694	101.6
Domaći turisti	156904	163680	104.3
Strani turisti	1031212	1044014	101.2
<b>Noćenja</b>			
Ukupno	7794741	7552006	96.9
Domaći turisti	828462	856332	103.4
Strani turisti	6966279	6695674	96.1

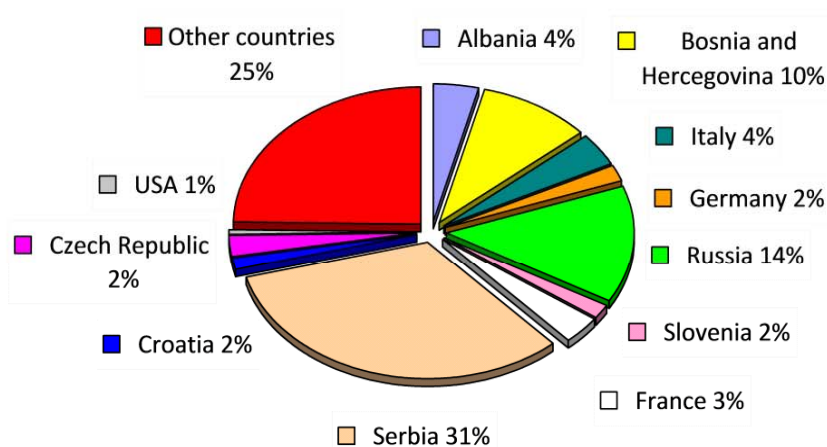
*Izvor: Monstat*

### Broj hotela, soba i kreveta

Kategorija	Broj hotela	Broj soba	Broj kreveta
5*	4	343	811
4*	66	2,825	6,696
3*	111	3,071	7,415
2*	88	6,693	16,636
1*	39	2,482	5,656
<b>Ukupno</b>	<b>308</b>	<b>15,414</b>	<b>37,214</b>

Izvor: Nacionalna turistička organizacija

### Struktura inostranih dolazaka 2009 (Izvor: Monstat)



*Snažna posvećenost upravljanju državom sa ciljem razvitka poslovanja jasno se odražava u poboljšanju klime za poslovanje i progresivnim povećanjem SDI.*

*Prema publikaciji World Bank Doing Business 2010, Crna Gora je popravila svoju poziciju za šest mjesta i sada je rangirana kao 71. od 183 privrede.*

Izvor: MIPA

## **5. Potencijal za golf turizam u Crnoj Gori**

Igranje golfa staro je približno 600 godina, a golf će biti priznat kao olimpijski sport od 2016.godine. U posljednjih dvadeset godina broj golf igrača se utrostručio, a potom golf nastavlja da bilježi najveći porast u turističkom sektoru. Razvoj golfa u *Sjevernoj Americi* i *Ujedinjenom Kraljevstvu* je pod uticajem globalne recesije, ali se još uvijek širi u mnogim mjestima u svijetu, posebno u *Aziji*, *Turskoj*, *Indiji* i *Rusiji*. *Istočna Evropa* postaje svjesna mogućnosti koje pruža razvoj golfa. Popularnost golfa raste među domaćim stanovništvom i u mjestima planiranim za privlačenje golf turiste.

Statistike *Evropske golf asocijacije* pokazuju približno 4.5 miliona registrovanih golf igrača u 38 država članica asocijacije u 2007. godini. Sa približno 6,778 golf terena ima 656 igrača po jednom evropskom golf terenu. Dok je većina golf terena u *Sjevernoj Evropi*, 67% evropskih golf igrača potiče iz četiri države: *UK* 31%; *Švedska* 15%; *Njemačka* 12%; *Francuska* 9%. U državama sa razvijenim golfom oko 10-12 % stanovništva redovno igra golf. Jedan golf teren na 50,000 stanovnika nije neobična pojava, dok države u kojima je golf slabije razvijen imaju jedan teren na 100,000 stanovnika.



Jedan na svakih 150 građana u *Evropi* je golf igrač i više od 80% BDP-a stvorenog iz privrednih djelatnosti vezanih za golf u *Zapadnoj Evropi* (naročito u *Portugaliji* i *Španiji*) potiče od nekretnina i turističkih aktivnosti, s obzirom da ljubitelji golfa kupuju kuće za odmor, sagrađene kao dio golf zajednice ili golf odmarališta.

Crnogorska prednost u odnosu na zapadnoevropsko tržište u kratkoročnom i srednjoročnom periodu je faktor novine, povezan sa stvaranjem imidža luksuznog tržišta, razvojem takvih projekata kao što su, na primjer, *Porto Montenegro*, i predloženim projektima kao što su novi grad Orascom-a na poluostrvu Luštica i odmaralište Banyan Tree na ostrvu Sveti Marko.

To će biti nova destinacija koja nudi neiskvaren pejzaž, prirodnu ljepotu i sunčanu klimu, a Vlada može ohrabriti razvijanje dobro dizajniranih golf projekata visokog kvaliteta, primjenjujući znanje stečeno na primjerima drugih država.

Tržište *Istočne Evrope* posjeduje veliki potencijal za razvoj golfa koji je prikazan brojem golf terena, koji su u izgradnji i politikama koje neke države usvajaju kako bi promovisale golf.

Vlada Crne Gore je prepoznala važnost promovisanja golfa među lokalnim stanovništvom sa ciljem da stvori jaku podršku kako bi osigurali održivost *Strategije*.

## **6. Ciljna tržišta**

*Identifikovana su 3 ciljna tržišta u okviru Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori*

- *Lokalno stanovništvo*

Promovisanje golfa među lokalnim stanovništvom na samom početku pripreme Strategije, kako bi se izgradila jaka osnova za podršku koja će omogućiti održivost *Strategije* smatra se neophodnim. Razmatra se plan da se organizuje obuka za golf po niskim cijenama, kako bi se unaprijedilo bavljenje golfom među crnogorskim građanima, preko škola za golf, takmičenja za golf, specijalnih cijena za putne aranžmane koji uključuju golf itd. Investitorima će biti data mogućnost da u ovome učestvuju.

- *"Golferi na odmoru"*

Turista na odmoru traži zanimaciju tokom odmora. Takvi turisti bi vjerovatno boravili u jednom ljetovalištu tokom odmora i povremeno igrali golf.

- *"Turisti zbog golfa"*

Posvećeni golf igrači koji imaju znatno veće šanse da budu članovi golf klubova, imaju niži golf hendikep, a koji su stariji, bogatiji, više zainteresovani za golf pakete i za posjećivanje velikog broja golf terena širom zemlje / regiona. Ovi turisti vjerovatno imaju veće raspoložive prihode i žele da ostanu i uživaju u ručku na skupljim lokacijama. Prosječan iznos novca koji oni potroše mogao bi biti veći od iznosa koji potroši prosječan turista.

*Strategijom* je obuhvaćena obrada ciljnih golf zajednica u zemljama sa najvećim brojem članova golf kluba, i opremanje objekata koji će zadovoljiti njihove zahtjeve. Ovo se odnosi na zemlje u *Evropi*, tj. u *UK, Njemačkoj, Francuskoj, Nordijskim zemljama i Austriji* kao i u onim čije je stanovništvo zainteresovano za golf, ali gdje su troškovi veliki kao u *Italiji i Rusiji*. U *Sjedinjenim američkim državama* postoji ustanovljeno golf tržište, koje takođe predstavlja ciljnu grupu.





## **7. Odabrane lokacije za golf terene**

U Crnoj Gori, gdje je se golf tek uvodi, važno je biti realističan i ne razvijati golf terene koji premašuju ciljano tržište. Odabrane su lokacije za golf terene na osnovu definisanih kriterijuma i prednosti koje će ona donijeti lokalnim zajednicama i zemlji kao cjelini.

Kriterijumi za odabir uključuju sledeće:

- *golf tereni budu na senzacionalnim lokacijama sa spektakularnim pogledom;*
- *spektar sadržaja zadovoljava potrebe golfera svih nivoa;*
- *nalaze se 30 minuta vožnje od naseljenih centara i*
- *najmanje tri terena su lako dostupni jedan drugom, naročito u glavnim turističkim oblastima.*

*Strategija* preporučuje 15 (petnaest) lokacija za golf sadržaje širom zemlje i 5 (pet) od njih imaju zainteresovane investitore. Identifikovano je osam novih lokacija a dvije lokacije su već uključene u državne planske dokumente. Predloženo je još 4 dodatne lokacija za dalje analize.

Sve lokacije imaju odgovarajuće razvojne mogućnosti. Golf tereni se sastoje od različitih sadržaja adekvatnih za njihovu lokaciju i ciljno tržište. Na nekim lokacijama *Strategija* predlaže jednostavni golf teren a na drugim lokacijama predloženi su sofisticiraniji sadržaji. Kompletna lista je data u odjeljku 11 u nastavku.



Ova *Strategija* uzima u obzir činjenicu da je Crna Gora u fazi razvoja i da postoji vjerovatnoća da će doći do velikih promjena u turističkoj ponudi i standardu infrastrukture, hotelima, smještaju i restoranima u narednih 5 (pet) godina. Takođe se navodi da će proći najmanje 3 godine prije nego prvi tereni budu spremni za igru. Stoga, cilj je posmatrati širenje golf sadržaja u zemlji koji će biti sagrađeni u narednih 5 (pet) do 10 (deset) godina.

Razvojem različitih golf terena omogućiće se razvoj golfa za lokalno stanovništvo po nižim cijenama, a može se razvijati i “golf safari” sa ciljem da se ohrabre bogati golf igrači da posjete Crnu Goru tokom odmora. Ljubitelji golfa mogu biti privučeni da posjete Crnu Goru kako bi igrali golf na golf terenu na kom se igra šampionat a, dok su u zemlji, mogu posjetiti i neke druge terene, koji ne moraju biti šampionatskog standarda, ali mogu predstavljati izazov i reflektovati lokalni pejzaž i kulturu..

Na primjer, jednog dana golf igrač može igrati golf na golf terenu vrhunskog kvaliteta sa fantastičnim pogledom na *Boku Kotorsku*, a sljedećeg dana može igrati na livadi u dolini, okruženoj visokim planinama, a već trećeg dana pored *Skadarskog jezera*, prije nego što će se vratiti na obalu da igra golf na terenu za šampionat sa pogledom na *Jadransko more*. Ovo će obezbijediti pravu sliku o zemlji i omogućiti promociju Crne Gore u inostranstvu kako se reputacija bude širila, ali će ujedno promovisati druge aspekte turizma u Crnoj Gori partnerima koji ne igraju golf i prijateljima golf igrača.

Sam golf će imati učešća u kreiranju cjelogodišnjeg turizma što će produžiti turističku sezonu a dodatna turistička potražnja će ohrabriti investitore da nastave sa svojim razvojnim projektima za stambene i hotelske objekte.

## **8. Investicione mogućnosti vezane za golf**

Vlada je voljna da ohrabri sve različite sektore crnogorske turističke privrede u njihovoj namjeri da koordiniraju svoje aktivnosti kako bi se kreirale dodatne mogućnosti za investiranje.

Nautički turizam, zdravstveni i velnes objekti, zimski sportovi, konferencije i privredne izložbe zajedno sa golfom će primamiti turiste da posjete Crnu Goru van sezone i učvrstiti međunarodnu reputaciju zemlje, kao i obezbijediti porast zaposlenosti, povećavajući time visinu zarada i poboljšanje standarda života.

Mogućnosti za igranje golfa uz paralelan razvoj avanturističkih sportova, organizovanje pješačkih tura (šetnji, obilazaka) i kulturnu baštinu proširiće turističku ponudu, ukoliko partneri i supružnici golf igrača budu tražili drugačije mogućnosti za odmor. Razvoj kongresnog i izložbenog turizma - *MICE* (kongresi, inicijative, konferencije i privredne izložbe) - u velikoj mjeri će biti unaprijeđen izgradnjom golf sadržaja.



## **9. Golf i životna sredina**

Postoje jasni kontrolni parametri za životnu sredinu u vezi sa planiranjem, lokacijama, projektovanjem, izgradnjom, održavanjem i upravljanjem sadržajima golf terena. *Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore (NSOR)* obezbjeđuje okvir za kontrolisanje i procjenu stanja životne sredine. *Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore* predstavlja jedan dio *Mediterranske Strategije za održivi razvoj* (MSOR), koja je bazirana na preporukama *Komiteta za održivi razvoj Ujedinjenih Nacija (Committee for Sustainable Development of the United Nations)*. *Vizija Strategije održivog razvoja Crne Gore* je dokument koji ima za cilj da donese zakon o *Nacionalnoj strategiji za održivi razvoj* i bazirana je na globalno prihvatljivim principima za održivi razvoj.

Prilikom izgradnje golf terena potrebno je posebno uzeti u obzir životnu sredinu, jer rizik za životnu sredinu postoji zbog izgradnje na tako velikim površinama zemljišta (do 100ha), i kasnijih mogućih rizika za stanovništvo i životnu sredinu. Od investitora u golf terene se očekuje da preduzmu odgovarajuće analize životne sredine i kontrolu u svim fazama planiranja, izgradnje i upravljanja golf terenom, u skladu sa priznatim domaćim i međunarodnim smjernicama.

Na kraju, kao dio procesa planiranja, oni će morati da podnesu:

- Procjena rizika po životnu sredinu za određenu lokaciju;
- Procjena uticaja na životnu sredinu za određenu lokaciju;
- Implementacija planova za preporuke za ekološki održiv razvoj i upravljanje golf terenima.

U cilju praćenja i obezbjeđivanja kvaliteta životne sredine, *Strategija* je objedinila postupke potrebne za procjenu i razvoj golf terena u skladu sa principima povoljnim za životnu sredinu u *Vodiču za planiranje golf sadržaja* u u Crnoj Gori, koji obezbjeđuje jasno objašnjenje postupaka planiranja i zahtijeva. Kratak sadržaj procesa planiranja može se naći u *Dodatku 5*.

***Po navodima MMF-a, Crna Gora je vodeća među tranzicionim zemljama po učešću SDI u BDP-u (25%), dok je po podacima Standard and Poor's procenat veći (30%).***

## **10. Podrška Vlade**

Razvoj golfa mora biti kontrolisan na planiran i strukturisan način. Priprema *Strategije* je obuhvatila procjenu rizika koji su uključeni u izgradnju golf sadržaja i golf turizma. Razvoj golfa na planiran, definisan i koherentan način teži da umanjuje ove rizike, obezbjeđujući jasne smjernice i akcione planove koji će pokriti sve aspekte izgradnje golf sadržaja. Prepoznato je da je podrška Vlade na svim nivoima neophodan dio ovog procesa.

U cilju podrške implementaciji *Strategije*, Vlada je naručila izradu ovog *investicionog Vodiča i Vodiča za planiranje golf sadržaja* koji će u određenoj mjeri biti izvor podataka za prethodnu analizu („due dilligence“) za investitore, kao i obezbjeđivati uvid u to kakve postupke odobravanja i revizije mogu da očekuju. Ovo će potencijalnim investitorima ukazati na to da će sarađivati sa stručnim i profesionalnim ljudima čiji je zadatak da obezbijede da se *Strategija* sprovodi kroz *Master plan*, na najefikasniji način.

Implementacija *Strategije* je dužnost *Ministarstva održivog razvoja i turizma* koje će koordinisati sve aspekte *Strategije* i pružiti pomoć prilikom saradnje drugih državnih sektora i investitora.

**Vlada Crne Gore smatra da:**

- *razvoj golfa predstavlja prioritet;*
- *sva ministarstva i državne organizacije i opštine aktivno će podržati razvoj golfa u Crnoj Gori;*
- *relevantna ministarstva će aktivno podržati investitore da steknu prava nad javnim zemljištem, za odgovarajuće projekte;*

**Kako bi promovisala razvoj golfa, Vlada Crne Gore će:**

- *kreirati odgovarajuće okruženje da Crna Gora postane zemlja koja pogoduje razvoju golfa ;*
- *obezbijediti da na svim nivoima u Vladi budu shvaćeni i primijenjeni relevantni propisi i da podržavaju razvoj golfa u Crnoj Gori;*

- *promovisati golf turizam u domaćim i međunarodnim marketinškim aktivnostima;*
- *razmotriti metode za uvođenje obrazovanja za golf u školski program;*
- *razmotriti konkretne načine da podrži golf projekte površine preko 40 ha kroz proces planiranja*
- *osigurati da rokovi koji se odnose na dobijanje dozvola za planiranje koje se navode u Vodiču za planiranje golf sadržaja, budu ispoštovani i aktivno iznalaziti mogućnosti za skraćanje tih vremenskih perioda;*
- *istražiti načine da ponudi poreske olakšice za stimulisanje projekata za golf;*
- *istražiti načine za reklamiranje golf terena na ciljnim tržištima ;*
- *saslušati kreativne ideje izvođača radova koji žele da izgrade golf objekte uz pomoć Vlade .*

Vlada Crne Gore je svjesna da se Crna Gora nalazi na tržištu na kojem postoji konkurencija i kada je riječ o *Strategiji razvoja golfa u Crnoj Gori* koju bi trebalo usvojiti, razumije da je važno razmotriti dugoročne prednosti koje će preispitivanje administrativnih kontrola donijeti kako bi se kreirao proces ubrzanih postupaka za razvoj golf projekata.

Za više informacija o registrovanju biznisa u Crnoj Gori, zakonu i taksama pogledati *Dodatak 4*.

## **11. Potencijalni projekti za golf terene**

Kao što je već rečeno, odabrana je početna lista od 15 lokacija za uključanje u *Strategiju*, iako je uočeno da investitori mogu prepoznati druge lokacije, pa master plan može biti prilagođen da to reflektuje.

Od predloženih lokacija, za pet postoje zainteresovani investitori a deset predstavljaju nove lokacije. Sve lokacije posjeduju pripadajuće razvojne mogućnosti.

<b>Lokacije koje su ušle u uži izbor, i za koje ne postoji interes od strane investitora/izvođača</b>		
1	Kotor-Zagora	Golf teren za šampionate i <i>Centar za učenje</i>
2	Budva-Buljarice	Teren pune veličine i <i>Centar za učenje</i>
3	Bar-Virpazar	Standardni teren i <i>Centar za učenje</i>
4	Podgorica- Lužnica	Standardni teren i <i>Centar za učenje</i>
5	Bijelo Polje- Jelah	Alternativni teren i <i>Centar za učenje</i>
6	Žabljak-Vrela	Alternativni teren i <i>Centar za učenje</i>
7	Rožaje-Ruište	Alternativni teren
8	Plav-Skić	Alternativni teren i <i>Centar za učenje</i>
<b>Lokacije koje su uključene u postojeće ili predložene <i>Master planove</i> za razvoj</b>		
9	Berane-Jelovica	Alternativni teren
10	Ulcinj-Velika Plaža	Šampionatski golf teren
<b>Inicijative koje imaju investitore</b>		
11	Tivat-Orascom	Šampionatski golf teren
12	Ulcinj-Šasko Jezero	Teren pune veličine
13	Nikšić-Grahovo	Teren pune veličine
14	Tivat – Montepранco	Teren pune veličine
15	Danilovgrad-Viško Polje	Teren pune veličine

Dodatne četiri lokacije su predložene za dalje studije izvodljivosti:

Mendra (Valdanos) – Ulcinj

Ilino Brdo – Budva

Brdo Spas – Budva

Luštica – Herzeg Novi

## 12. Mapa koja prikazuje lokacije



Namjera je da odabrane lokacije budu planskim dokumentima predviđene za izgradnju golf terena u nacionalnim i opštinskim *Prostornim planovima* kao i da se smanji vremenski period potreban da izvođači započnu izgradnju.

### **13. Detalji o predloženim golf lokacijama**

Opis deset lokacija koje su na raspolaganju investitorima je obezbijeđen na sljedećim stranicama. U *Dodatku 4* se nalaze opšte informacije o zemljištu i svojini nad zemljištem u Crnoj Gori, i strategija za sticanje zemljišta za svaku lokaciju u *Dodatku 6*. Status za lokacije u planskim dokumentima dat je u *Dodatku 7*.

#### **Svaka lokacija sadrži**

- *kratak pregled ključnih pitanja;*
- *opština;*
- *predložena vrsta objekta;*
- *površina lokacije;*
- *svojina i površina zemlje po vlasniku;*
- *površina prostora koja je određena za golf;*
- *površina prostora na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj – stambeni i hotelski;*
- *gustina dozvoljene gradnje – stambena i hotelska i*
- *zelene površine.*
- Kratak opis lokacije koji je uradio *Hurdzan Fry Environmental Golf Course Design Inc*



- Početni raspored golf terena i klupskih kuća sa objektima za vježbanje, dizajniran od strane *Hurdzan Fry Environmental Golf Course Design Inc* i *Enforma D.o.o.*

#### Zaštita životne sredine

Opštine i *Ministarstvo održivog razvoja i turizma* su odobrili lokacije za razvoj golf terena i pratećih sadržaja. Međutim, investitori moraju takođe sprovesti sopstvena istraživanja.

Naročito vezana za:

- Crna Gora je prihvatila *Evropsku Konvenciju o predionom razvoju regiona*. Tokom istraživanja prilikom pripreme *Strategije*, nijedan od predloženih golf terena nije bio pokriven *Konvencijom* osim lokacije Vrela na Žabljaku koja se nalazi u okviru zahvata predloženog za novi Regionalni Park “Sinjajevina”. Investitor mora voditi računa o efektima koje ova *Konvencija* može imati na njihove projekte za razvoj golf terena. Iako je pomenuta locirana u zahvatu predloženog regionalnog parka, ovi parkovi su u okviru nadležnosti opština i *lokalna samouprava u Žabljaku* je potvrdila svoju podršku za razvoj golf terena i pratećih sadržaja. Ovaj projekat biće uključen u reviziju PUP-a i može biti predmet *Državne studije lokacije*.
- Velika Plaža ima površine koje su zaštićeni ekosistemi koji mogu uticati na razvojni projekat i prikazane su u razvojnem Master Planu za ovu oblast
- Postoji određen broj Nacionalnih Parkova u Crnoj Gori i trenutno su sve predložene lokacije van zahvata ovih parkova. Međutim, tokom faze razvoja projekta kada se provjerava izvodljivost, investitor mora provjeriti da nije došlo do promjena granica i da nisu bili utvrđeni novi Nacionalni Parkovi.

Preduzeta je izrada potpunijih izvještaja o izvodljivosti na svakoj lokaciji kao dio procesa pripreme *Strategije za razvoj golfa*, a *Ministarstvo održivog razvoja i turizma* ima potpune informativne izvještaje.

Internet stranica Montenegro Investment Promotion Agency ([www.mipa.co.me](http://www.mipa.co.me)) može pružiti dodatnu informaciju o potencijalima za golf tokom razvoja strategije.

## **Lokacija 1**

### **ZAGORA - A**

Ovo je velika zemljišna parcela u blizini obale, sa padinom koja nije toliko strma i graniči se sa morem, čineći je glavnim kandidatom za razvojorskog golf odmarališta. Postoji lak prilaz ovoj lokaciji iz gradova kao što su Budva, Bar, Tivat i primorskih, turističkih oblasti.

Lokacija je dovoljno velika da se na nju smjesti golf teren za šampionat sa 18 rupa, veliki centar za učenje, "par-3" teren sa 9 rupa (ili „polja“), hotel, klub kuća i dvije površine za izgradnju vila/odmarališta.

Prvi dio od devet rupa golf terena za šampionat sa "par 72" se spušta niz padinu prema moru, a zatim se polako penje prema klupskoj kući. Zbog padine, ovaj golf teren će zasigurno zahtijevati kola za golf, za neke igrače. Ovo je postala potreba za mnoge igrače, naročito one iz Sjeverne Amerike i Azije. Posljednje tri rupe će biti usmjerene s desna na lijevu padinu u velikoj dolini. Rupe od 10 do 16 idu uz litice iznad mora. Povjetarac sa mora će dodati draž izazovu.

Centar za učenje je velikog raspona, kratak centar i "par-3" 9 rupa golf terena. Površ će se takođe prostirati niz brdo prema moru. Ovaj "par-3" teren sa rupama je dizajniran za zemljište previše strmo za rupe pune dužine, ali ovo je odgovarajuće za "par-3" teren. Pješaćenje uz brdo će biti potrebno, ali biće vrijedno toga.

Na samom kraju parcele, površina odgovarajuće veličine je ostavljena za park i mjesto odakle se posmatra zalazak sunca za planinare, bicikliste, goste i lokalno stanovništvo. Razvoj golfa će pomoći u ograničenju gustine razvoja i očuvanju otvorenog prostora.

## **ZAGORA - B**

Ova lokacija je u blizini obale na visokoj, okrugloj parceli istočno od obale. Iako je parcela dovoljno velika, veliki dio zemljišta je pod strmom padinom što čini parcelu neupotrebljivom za golf. Nasumični uzorak trase igranja prikazuje teren kao „par 35“ sa 9 rupa i velikim područjem za vježbanje udaraca, kratkim centrom i zatravljenom površinom oko rupe („putting green“).

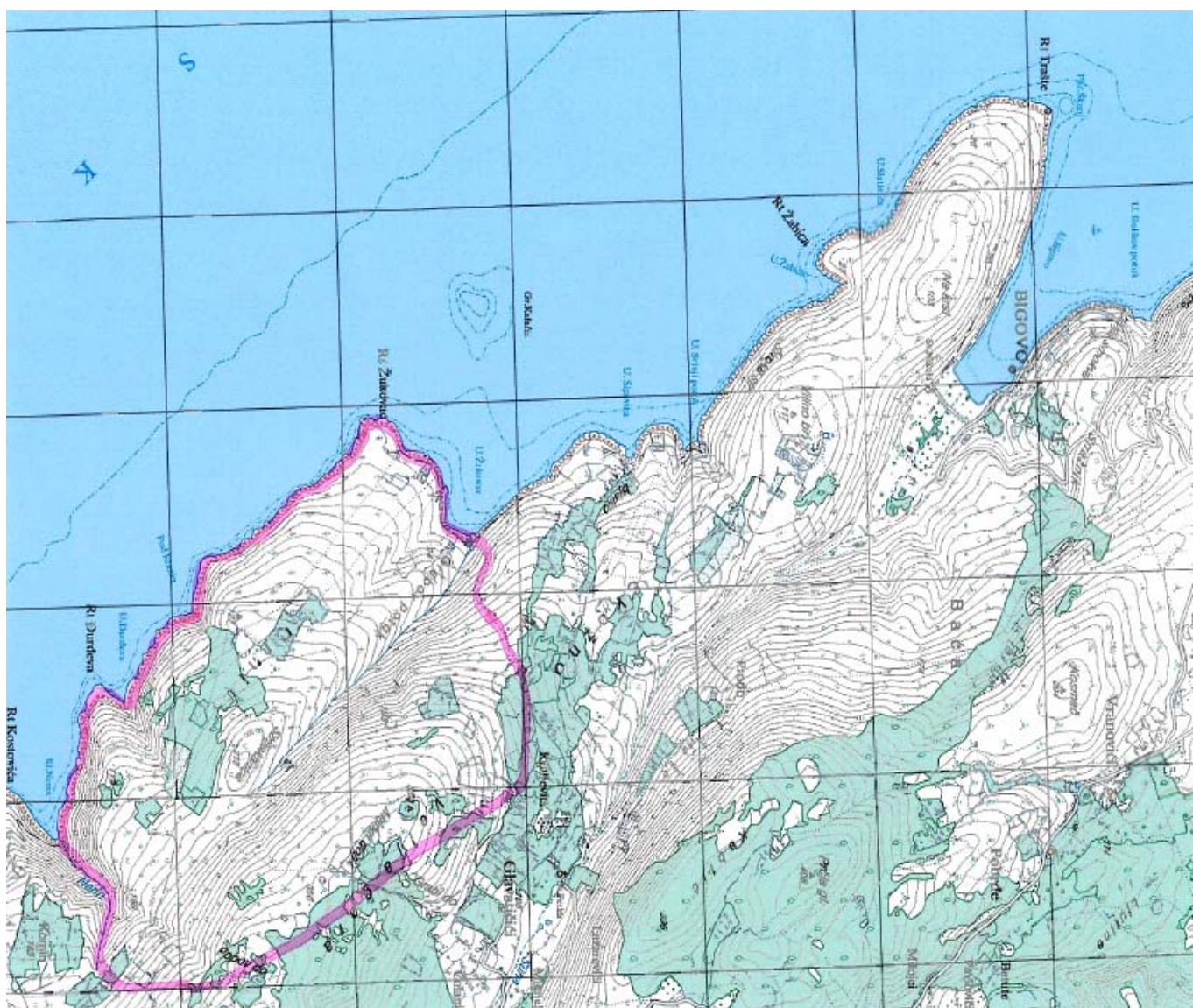
Pogled sa lokacije na more je veoma lijep, tako da je klupska kuća/maloprodajni objekat lociran na najvišem dijelu lokacije, a rupe za golf su locirane na istoku. Iako bi pogled sa golf terena bio impresivan, nije lako izgraditi golf teren zbog padine i kamenja. Golf tereni sa 9 rupa su manje unosni nego veći tereni, čineći cio koncept ekonomski slabim. Iz ovog razloga, izgradnja golf terena na ovom zemljištu ne predstavlja njegovu najbolju upotrebu.

*Ovaj golf sadržaj zaslužuje da bude sjedište Crnogorske Golf Asocijacije i model za razvoj golf terena na Jadranu.*

<b>LOKACIJA</b> Opština Predložena vrsta sadržaja	Zagora Kotor Teren za šampionat, standardni teren i centar za učenje
Površina lokacije	292 ha
Svojina i površina zemljišta po vlasniku	Privatna
Površina oblasti koja je označena za golf	171 ha
Površina oblasti na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambeni</li><li>• hotelski</li></ul>	32ha 30ha
Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambena</li><li>• hotelska</li></ul>	243,345 m <sup>2</sup> 714,575 m <sup>2</sup>
Zelene oblasti	50ha

Investitor treba obratiti pažnju na predložene nove regulative vezane za restrikciju izgradnje u pojasu od 100m do morske obale. Trenutno, ova predložena restrikcija odnosi se na izgradnju objekata a ne na uređenje predjela.

### Pozicija lokacije



## **Lokacija 2**

### **Budva - Buljarice**

Ova oblast ima dobar prilaz i nalazi se u blizini širokih, obalskih turističkih zona koje se pružaju od Tivta do Bara, i zato se preporučuje golf teren visokog kvaliteta koji je dizajniran da privuče golf turiste kao i posjetioce u prolazu. To znači da su veoma veliki centar za učenje i teren pune veličine vrijedni organizovanja lokalnih, nacionalnih i internacionalnih takmičenja preporučeni za ovu lokaciju.

Sadržaji centara za učenje će uključiti veliki broj područja za vježbanje ("driving range"-a) sa dijelom zemljišta za privatnu obuku za izvođenje početnih udaraca ("tee") na sredini terena. Idealno, područje za vježbu - „driving range” - bi se prostiralo u pravcu istok-zapad. Na oba kraja predviđeno je polje za kratku igru ili tzv. "chipping" i tzv. zatravljena područja oko jamice („greens"). Plan takođe treba uključiti prostor za teren za vježbanje sa 6 rupa („polja“) gdje početnici mogu naučiti pravila igre, pravila ponašanja, procedure za igranje golfa prije nego izađu na polje golf terena za šampionat. Uz dodatno planiranje, golf teren sa 6 rupa može se pretvoriti u golf teren sa 9 rupa, veoma lako, dok se objekat razvija.

Golf teren pune veličine će biti "par 72" od 6358 m, postavljen sa obje strane potoka koji siječe lokaciju. Klub kuća je locirana pored postojećeg puta koji se nalazi uz potok, tako da bi ulaz na golf teren imao golf rupe na obje strane. Prilaz golf terenu bio bi nezaboravan i privukao bi golf turiste.

Prvih devet rupa će se nalaziti sjeverno od puta a klub kuća i preostalih devet rupa, južno od potoka. Oba dijela imaju dobar izbor rupa, dužinu i pravac. Golf teren je lociran na prilično ravnom zemljištu, što znači da će pomjeranje zemlje zahtijevati dobru površinsku kanalizaciju, a pružice terenu zanimljiv oblik i izazov. Oba dijela terena će imati pogled na more a cijeli golf teren će imati koristi od hladnog, morskog povjetarca.

Sve u svemu, ovaj golf kompleks ima potencijala za dodatni, okolni razvoj duž magistrale i između golf terena i mora. Takođe ima priliku da bude jedan od najkompletnijih golf sadržaja u Evropi. To je velika oblast, postoji nekoliko poznatih

ograničenja; dostupan je velikom broju turista i lokalnog stanovništva; ima klimu koja omogućava rad tokom 12 meseci godišnje, a lokacija je vidljiva sa glavnog obalskog puta.

<b>LOKACIJA</b>	Buljarice
Opština	Budva
Predložena vrsta objekta	Teren pune veličine i centar za učenje
Površina lokacije	136 ha
Svojina i površina zemljišta po jednoom vlasniku	100% privatno
Površina područja koje je predviđeno za golf	100 ha
Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj:	
• stambeni	16ha
• hotelski	8ha
Gustina dozvoljene gradnje :	
• stambena	0.8
• hotelska	1.2
Zelena područja	12ha











### Lokacija 3

#### Virpazar

Ova lokacija zauzima veliku površinu. Nalazi se na pola puta između glavnog grada Crne Gore i primorskih turističkih centara. Lokacija je udaljena 1 km od glavnog puta *Podgorica-Bar*, u izdvojenoj, prekrasnoj dolini, presječena na dva dijela planinskim potokom. Iako lokacija zauzima veliku površinu, ona također zauzima veliku površinu močvarnog zemljišta i poplavljenih livada koje ne mogu biti razvijene, što je čini ekološki uzbudljivim okruženjem. Veoma zanimljivo zemljište namijenjeno razvoju postoji na prilazu golfskom terenu, ali po postojećem planu golf i razvoj nisu integrisani. Područje je prethodno korišćeno za poljoprivredu i nalazi se iznad produktivnog izdanka koji više nema ulogu glavnog snabdjevačkog izvorišta za obalsku oblast.

Klupska kuća je planirana na sjevernoj obali potoka i jedini dio golf terena na toj strani potoka je 18-a rupa za golf i veliki centar za učenje, koji se sastoji od velikog područja za vježbanje („range“), kratkog centra za igru i zatravljenih površina oko jamice („greens“). Ovo predstavlja savršeno područje za golf obuku velikih grupa, kao što su djeca iz škola, studenti, stariji građani, golf turisti ili jednostavno za golf igrače koji žele da usavrše igru. Ovaj centar za učenje golfa može raditi odvojeno od golf terena i neće ometati golf igrače koji igraju na terenu na bilo koji način. Teren za vježbu sa 6 rupa je lociran sjeverno od potoka, što će dozvoliti studentima da uče pravila igre, pravila ponašanja, proceduru igre na golf terenu, prije nego izađu na teren pune veličine.

Teren pune veličine je "par 72" od 6691 m, sa odličnom raznolikošću u dužini rupa, pravcu igre i opštem doživljaju. Teren je lociran u maloj dolini ali sa veoma misterioznim utiskom, koja će činiti teren jedinstvenim. Lokacija je mirna, ali zvuk potoka, vjetra i divlji život remete tu tišinu. Rupe na oba dijela golf terena dostižu do ivica doline, preko novih i starih stablaa, dužinom potoka. Postojeće svega dva mosta (koja će biti u stanju da izdrže mali kamion ili traktor). Postoji samo jedno mjesto gdje rupa za golf prelazi potok, čuvajući na taj način vegetaciju na obali potoka.

Zemljište je ravno, ali izgleda da je tlo duboko i dopušta relativno lako premještanje, kako bi se izgradili ribnjaci, obezbijedila površinska drenaža i ima zanimljive osobine za

golf teren. Oblast vlažnog područja nije dobro određena i mapirana, stoga bi izmjene na predloženim dionicama trebalo uraditi nakon dalje analize. Lokacija ima dosta zanimljivih, prirodnih osobina, tako da će lako postati atraktivna golf turistima.

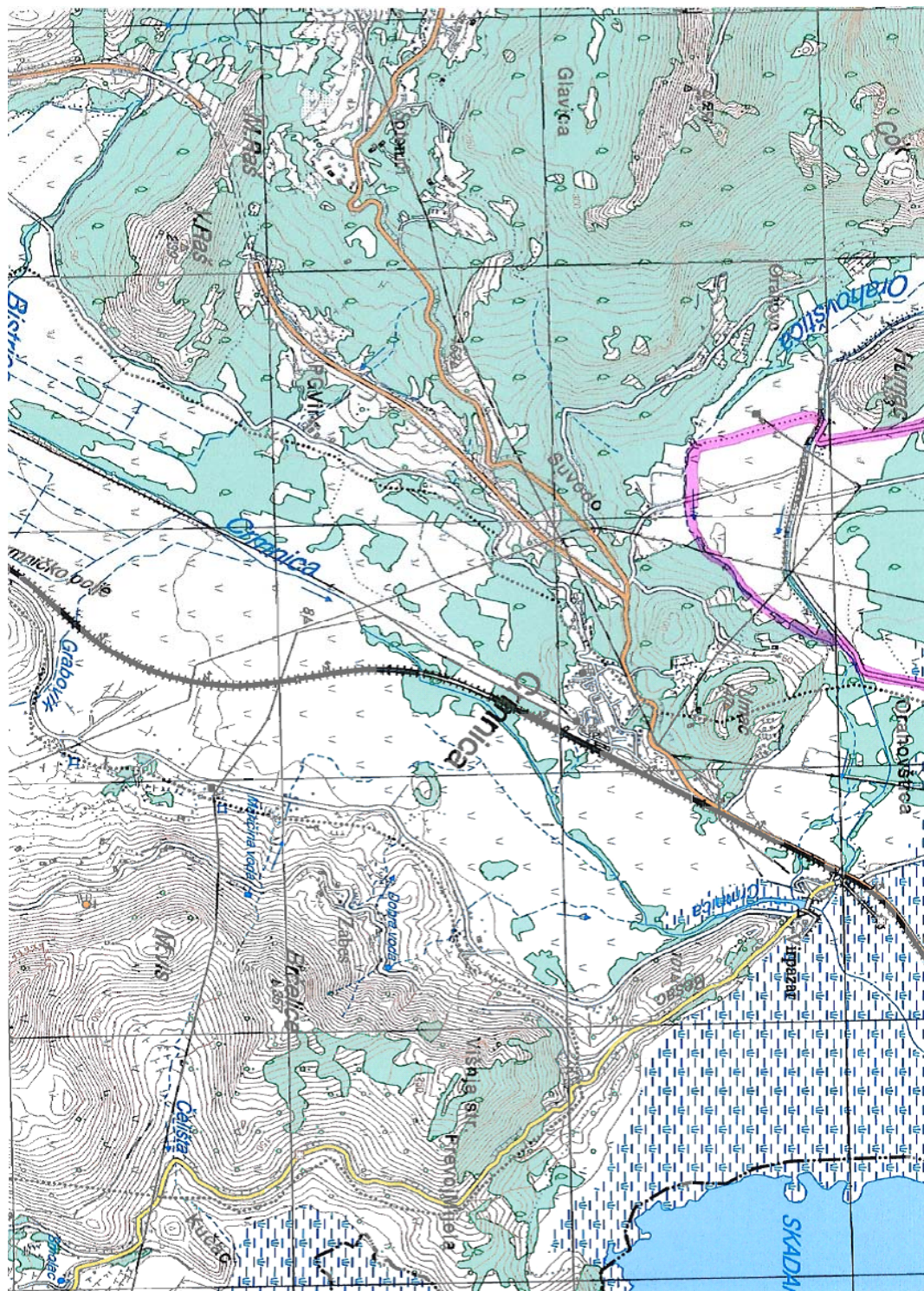
Sve u svemu, značajan dio crnogorskih građana i turista imaju lak pristup lokaciji pa bi je trebalo radno osposobiti tokom najmanje devet mjeseci sezone za rad terena, ukoliko je isti dizajniran i konstruisan sa dobrom drenažom. Drenažni sistem je bitan dio procesa izgradnje golf terena. Biće teško primijetiti golf objekat sa glavnog puta, tako da je marketing veoma važan za obezbjeđivanje uspjeha. Moguće je sagraditi ovaj teren uz umjerene troškove, koji će profitirati od velikog broja privučenih igrača na golf terenu i centru za učenje. Ako je pravilno arhitektonski projektovan, izgrađen i ako se njime dobro upravlja ovaj golf teren može pružiti izuzetno iskustvo.

<b>LOKACIJA</b>	Virpazar
Opština	Bar
Predložena vrsta objekta	Standardni teren i centar za učenje
Površina lokacije	170ha
Svojina i površina zemljišta po jednom vlasniku	100% privatno zemljište
Površina područja koja je označena za golf	93ha
Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambeni</li> <li>• hotelski</li> </ul>	36ha 22ha
Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambena</li> <li>• hotelska</li> </ul>	0.8 1.2
Zelene oblasti	19 ha





## Pozicija lokacije



## **Lokacija 4**

### **Lužnica**

Ova lokacija zauzima relativno veliku površinu i nije mnogo udaljena od Podgorice. Sa tri strane graniči sa velikom rijekom a četvrta se strana graniči sa brdom. Građani Podgorice imaju lak i brz prilaz lokaciji, dok je lokacija malo udaljena od turističkih centara na primorju, stoga se predlaže skromni opštinski tip golf terena koji može da primi lokalne i regionalne takmičare, ali zahtijeva malo novčanih sredstava za izgradnju i rad.

Lokacija ima dobar prilaz, jer je presijeca drum koji vodi u pravcu sjever-jug od glavnog puta *Podgorica-Danilovgrad*. Klub kuća i parking prostor su planirani duž navedenog puta, pri čemu je veći dio golf objekata lociran na zapadnoj strani puta, a samo dvije golf rupe istočno od puta. Zemljište je trenutno poljoprivredno. Postoji rizik od poplava u blizini rijeke, i manji rizik u blizini puta. Zemljište je ravno i produktivno, ali ne postoji dobra drenaža. Izgradnja golf terena bi bila relativno laka ali bi bilo potrebno znatno pomjeranje zemlje i regulisanje drenaže.

Na ovoj površini može biti izgrađen opštinski golf teren pune veličine "par 72" od 6507m, kao i veliki segment za vježbalište za startne udarce („driving range“) i „chipping“, kao i zatravljena područja oko jamica koja bi bila namijenjena za vježbanje („greens“).

Golf teren je dizajniran tako da oba dijela sa 9 rupa za golf, vode do klupske kuće i oba dijela su ogovarajuće dužine, toka i pravca, idu prema i od rijeke u nekoliko navrata. Vegetacija na obali rijeke je netaknuta prema postojećem planu, iako neka čišćenja žbunja mogu otvoriti relaksirajući pogled na rijeku. Golf rupe na drugoj strani puta su u podnožju male planine, i zato imaju poseban karakter. Klima će u ovoj oblasti dozvoliti sezonu od devet mjeseci (mart-novembar) i golf objekat mora biti privlačan lokalnom stanovništvu, jer će oni biti glavna klijentela. Golf teren će biti dobar standardni teren sa predivnim pogledom, ali ne dovoljno dobar da bude turistička destinacija.

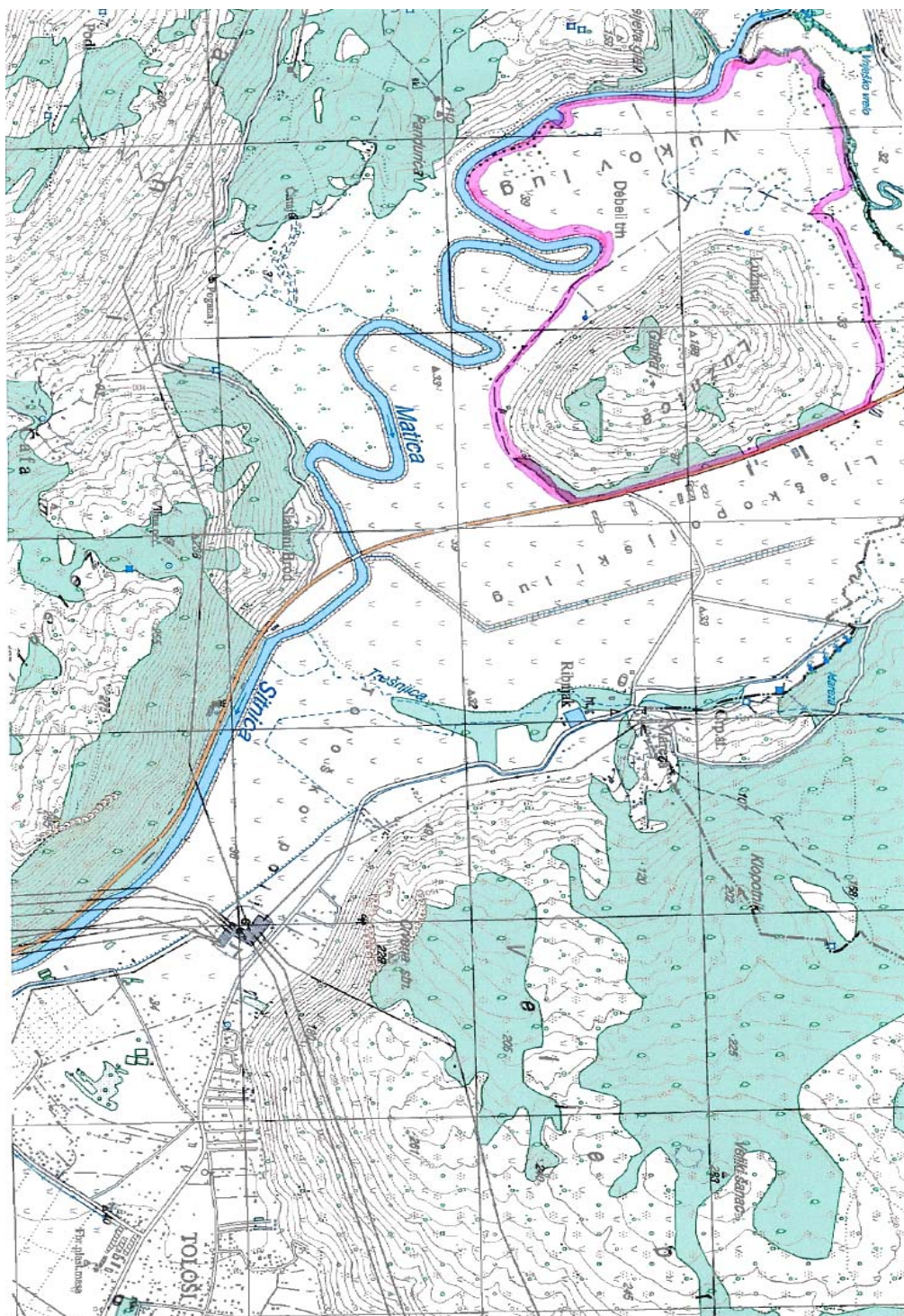
<b>LOKACIJA</b>	Lužnica
Opština	Podgorica
Predložena vrsta objekta	Standardni teren i centar za učenje
Površina lokacije	170ha
Svojina i površina zemljišta po jednom vlasniku	100% na 100ha državno zemljište 100% na 70ha privatno vlasništvo
Površina područja koje je predviđeno za golf	70ha
Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj:	
• stambeni	35ha
• hotelski	35ha
Gustina dozvoljene gradnje:	
• stambena	0.8
• hotelska	1.2
Zelene oblasti	30ha







## Pozicija lokacije





## Lokacija 5

### Jelah

Ovo je parcela od 12 ha u blizini Bijelog Polja koja ima pogled na dolinu rijeke Lim. Lokacija je lako dostupna stanovnicima Bijelog Polja i okolnih naselja i turistima koji posjećuju planinske regione Crne Gore. Stoga, lokacija je predložena za alternativni golf teren u prvom redu. Bijelo Polje je najveći grad na sjeveru Crne Gore tako da je očekivano da ovaj alternativni golf teren bude preinačen u standardni golf teren kako popularnost golfa bude rasla. Opština je potvrdila da postoji dodatni prostor za dalji razvoj u skladu sa daljim pregovorima.

Pristup je preko opštinskog puta koji je 5km udaljen od magistrale i 15km od Bijelog Polja. Trenutna namjena zemljišta je poljoprivredno zemljište i tlo će se dosta dobro drenažirati. Teren ima blag nagib i površinski sloj je dubok i produktivan. Izgradnja golf terena na lokaciji bi trebala biti relativno laka ali će biti potrebno izvjesno izmještanje sloja zemljišta i drenaža.

Klima na ovom prostoru će omogućiti sezonu od oko šest mjeseci (april-oktobar) i biće potrebno dobro reklamiranje ovog golf sadržaja lokalnom stanovništvu jer će oni biti glavna klijentela. Ovaj golf teren biće dobar alternativni teren sa lijepim pogledom i privlačiće turiste.

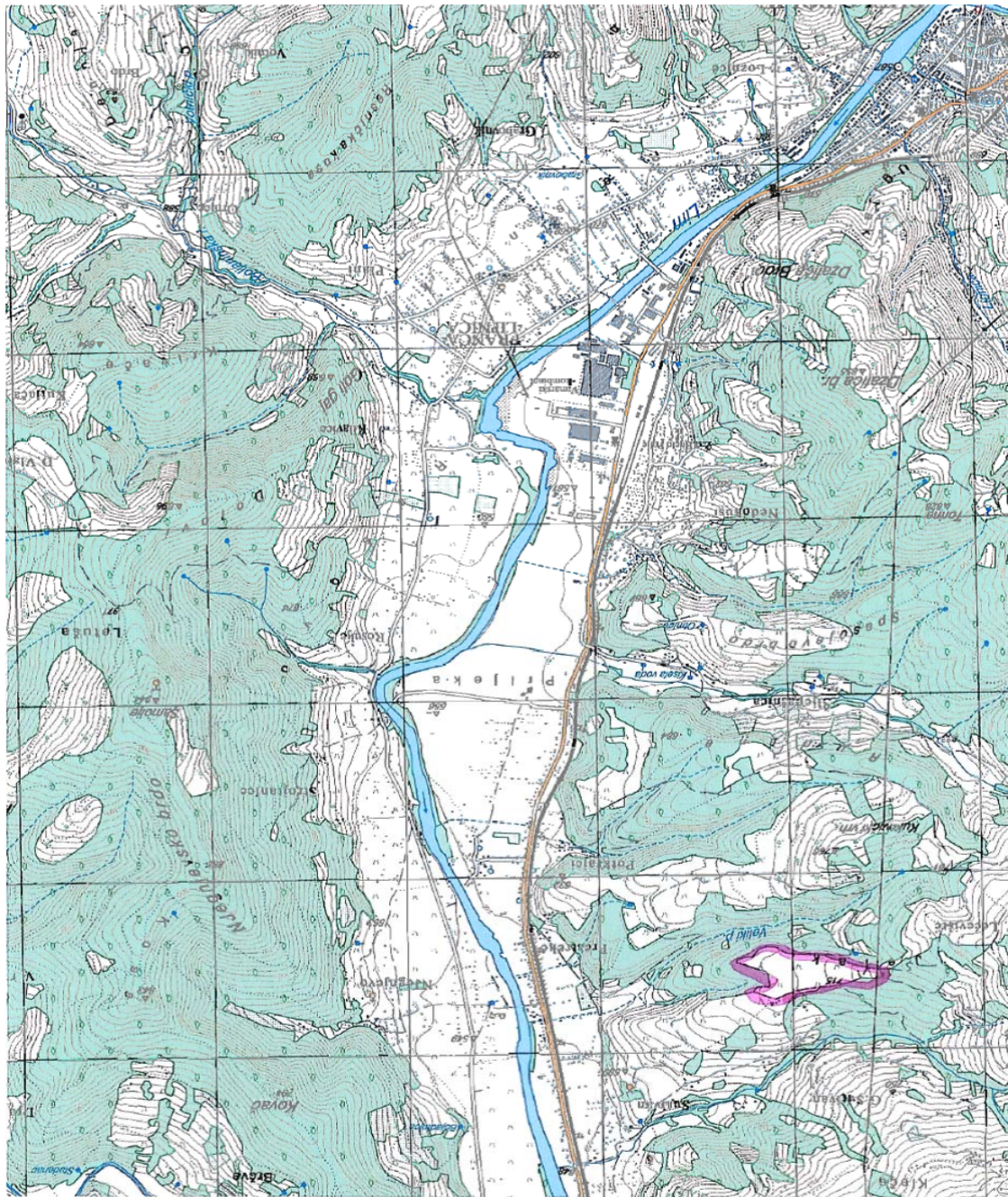
<b>LOKACIJA</b>	Jelah
Opština	Bijelo Polje
Predložena vrsta objekta Površina lokacije	Alternativni teren i centar za učenje 125 ha sa dodatnim zemljištem kao opcijom podložnom daljim pregovorima
Svojina i površina zemljišta po jednom vlasniku	privatna
Površina područja koja je predviđena za golf	15
Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambeni</li></ul>	Nije utvrđena

<ul style="list-style-type: none"> <li>• hotelski</li> </ul> Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambena</li> <li>• hotelska</li> </ul>	Nije utvrđena
Zelene površine	Nisu utvrđene

### **Lokacija Jelah – Mapa**

**U izradi**

### Pozicija lokacije



## Lokacija 6

### Žabljak - Vrela

Ovo je veoma lijep dio Crne Gore sa divnim planinskim pogledom u svim pravcima, i u blizini izgrađenih *ski* objekata. Izgradnja golf terena bi utemeljila ovu turističku destinaciju, jer golf i skijanje privlače iste turiste koji uživaju u sportskim aktivnostima na otvorenom. Zemljište je dijelom kamenito, ali postoji dovoljno gornjeg sloja zemljišta koje će omogućiti razvoj nisko budžetnog opštinskog golf terena i objekta za obuku.

Klubska kuća je locirana u blizini glavnog puta i ponudiće predivan pogled u svim pravcima. Ova kuća se može izgraditi kao višenamjenski objekat koji neće služiti samo golf igračima, već i za vjenčanja, zabave, sastanke, seminare, kurseve itd., jer za sada postoje drugi pomoćni objekti (hoteli, restorani, prodavnice) u blizini. Klubska kuća bi mogla veličine u skladu sa potražnjom i studijama izvodljivosti i povećavana tokom vremena.

Mapa golf terena pokazuje potencijal za alternativni golf teren od 18 rupa. Predlaže se započinjanje projekta sa inicijalnih 15ha predloženih od strane Opštine a onda povećavanje tog projekta tokom vremena kako ovaj spektakularni golf teren bude postajao sve popularniji i kako se planinski turizam Crne Gore bude razvijao u skladu sa turističkim planovima.

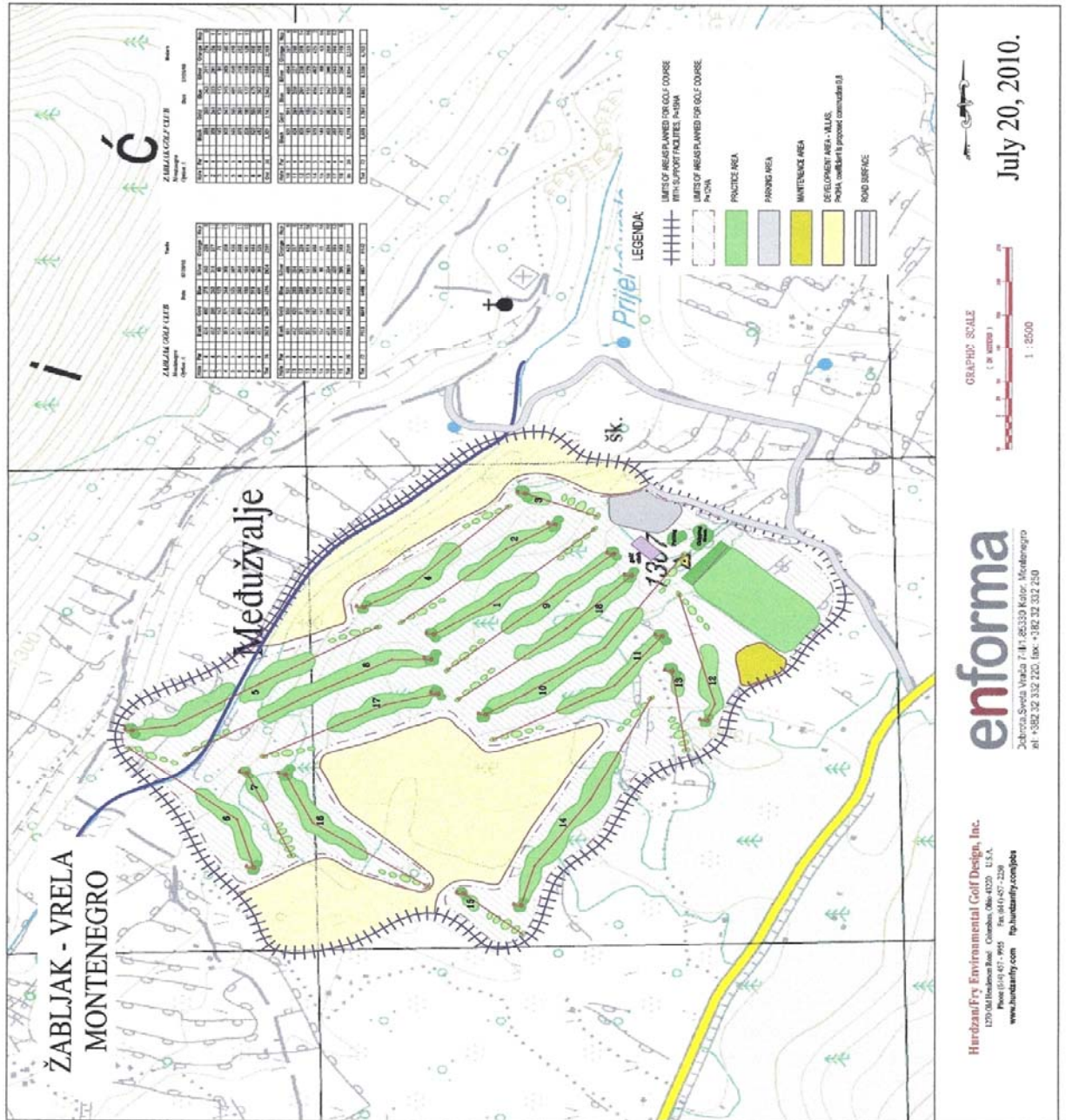
Golf teren bi predstavljao odličnu kombinaciju otvorenih livada, borovih šuma, divnih pogleda na teren i sa njega. Što je više novca uloženo u dizajniranje i izgradnju golf terena, rezultat će biti spektakularniji. Vremenom, ovo može biti jedan od najljepših golf terena u regionu sa odgovarajućim dizajnom i održavanjem.

Zemljišna površina je dovoljno velika, tako da postoji dosta prostora za golf, kao i za izgradnju pomoćnih objekata. Ovaj plan predstavlja samo jedan od vjerovatno nekoliko desetina mogućnosti razvoja koji bi mogli biti izabrani od strane investitora / izvođača radova. Može postojati više objekata za učenje golfa, rupe za golf mogu biti postavljene u suprotnim pravcima, ili može biti izabrana nova lokacija za klub kuću. Idealno, veliki hotelski lanac može prepoznati ovo kao odličnu mogućnost izgradnje odmarališta/savjetovališta, centra/ golf objekta sa potencijalom za četiri sezone. Mali put

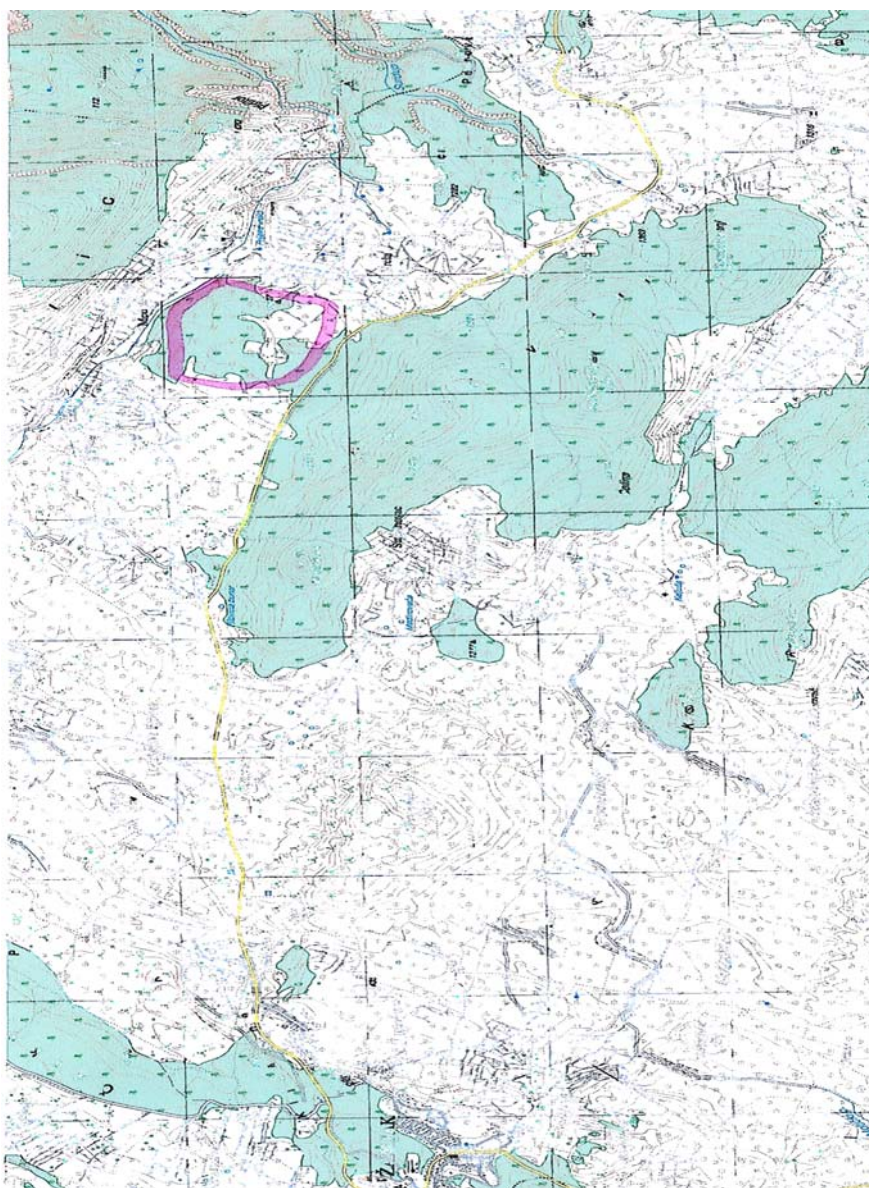
može povezati mjesto sa klupskom kućom- šetnjom, vožnjom bicikla ili autobusom koji saobraća na kratkim relacijama / automobilima.

<b>LOKACIJA</b>	Vrela
Opština	Žabljak
Predložena vrsta objekta	Alternativni teren i centar za učenje
Površina lokacije	15ha
Svojina i površina zemljišta po jednom vlasniku	100% privatna
Površina područja koja je predviđena za golf	12ha
Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambeni</li> <li>• hotelski</li> </ul>	3ha
Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambena</li> <li>• hotelska</li> </ul> Zelene oblasti	0.8





## Pozicija lokacije



## **Lokacija 7**

### **Ruište**

Iako je lokacija udaljena od Rožaja- turističkog *ski* grada, ovo mjesto predstavlja raj na zemlji. Pogled u svim pravcima je izvanredan, divlje cvijeće cvjeta na otvorenim livadama, a šume predstavljaju mjesta koja pozivaju na šetnju ili planinski biciklizam. Prvobitno, predložena lokacija je zauzimala malu površinu (15 hektara) unutar veoma velike oblasti koja pokriva stotine hektara. Ne samo da je nemoguće ili nepraktično iskoristiti cijelu lokaciju za golf, već bi bilo nerazumno ugroziti prirodnu ljepotu više nego što je potrebno, tako da je golf zatvoren između malih koridora, ostavljajući veliku površinu netaknutom.

#### **Postoje tri mogućnosti za korišćenje ove lokacije za golf:**

- 1) alternativni golf teren sa 18 rupa i objekti za vježbanje sa mogućnošću prerastanja u teren pune veličine;*
- 2) objekti za vježbanje i mali ili porodični golf teren sa 9 rupa i*
- 3) obje vrste golf objekata koji se mogu postepeno razvijati prema zahijevima tržišta.*

Bez obzira na to koja je opcija izabrana, područje je tako lijepo i prirodno prilagođeno za golf, tako da je rezultat - dostojna golf turistička destinacija.

Sve opcije koriste iste lokacije za put, parking prostor, klupsku kuću i objekte za vježbanje golfa. Ova klupska kuća je na najvišoj tački lokacije i pruža prekrasan pogled na živa, ali mirna sela u svim pravcima. Klub kuća mora biti locirana na centralnom dijelu lokacije, a ulazni put dijeli divnu, planinsku livadu u blizini plitke lokve.

Golf tereni predstavljaju divan balans planinskih rupa za golf sa strmim gradijentima, uskih praznina između drveća. Jedan dio terena pune veličine je prema zapadu pored velikog grebena. Drugi dio se prostire prema sjeveru i jugu dužinom, i preko drugog širokog grebena koji je livada, stvarajući na taj način dva različita golf iskustva.



Porodični teren je smješten dužinom oboda livade koja se graniči sa ulaznim putem. Ovo je kraći golf teren, ali je dizajniran da pruži zabavu ljudima svih uzrasta i sposobnosti-idealno za porodično korišćenje.

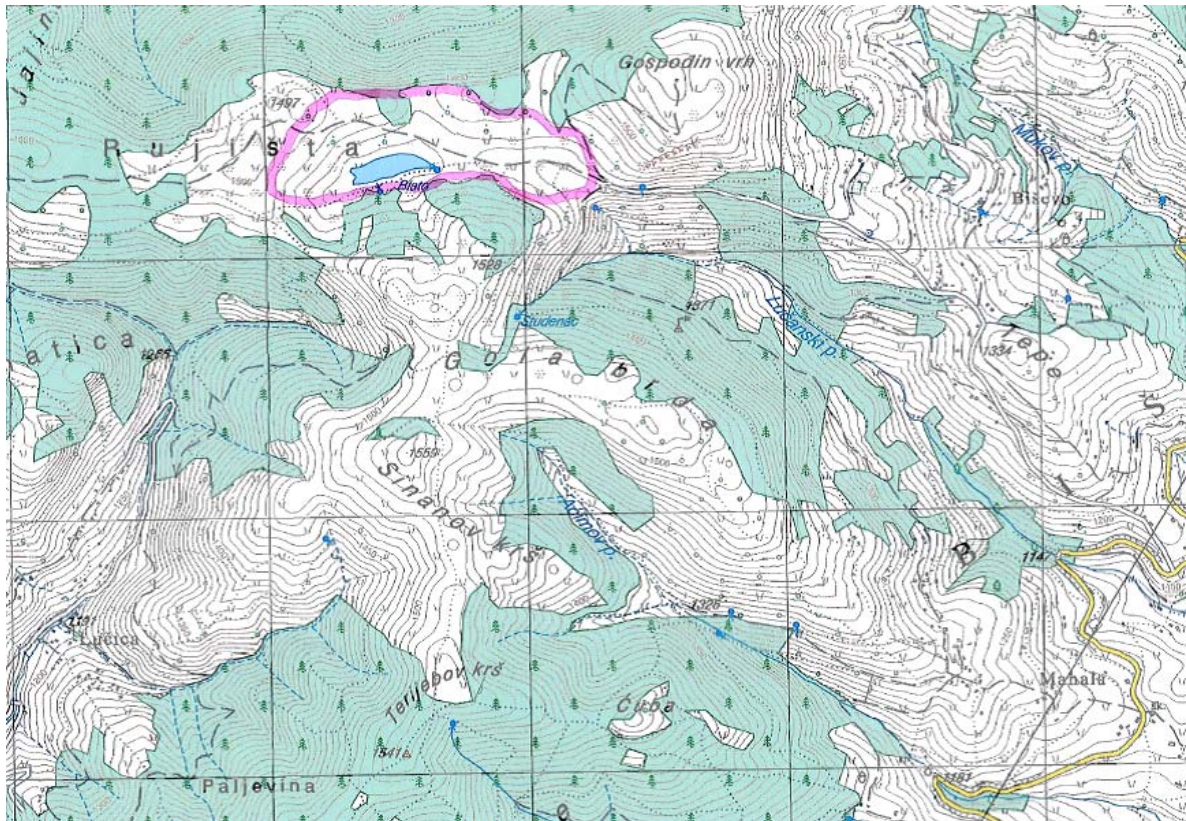
Bilo koja opcija bi bila privlačna golf igračima, ali ako se obezbijedi investiranje u oba objekta, lokacija bi postala golf destinacija vrijedna pažnje magazina o putovanju.

<b>LOKACIJA</b>	<b>Ruište</b>
Opština Predložena vrsta objekta	Rožaje Alternativni teren i centar za učenje sa mogućnošću za porodični golf teren sa 9 rupa
Površina lokacije  Svojina i površina zemljišta po jednom vlasniku  Površina područja koje je trenutno predviđeno za golf  Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambeni</li> <li>• hotelski</li> </ul> Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stambena</li> <li>• hotelska</li> </ul>	40ha sa dodatnim zemljištem dostupnim kako se lokacija bude razvijala 100% privatno  22ha   10ha 8ha  0.8 1.2
Zelene oblasti	





## Pozicija lokacije



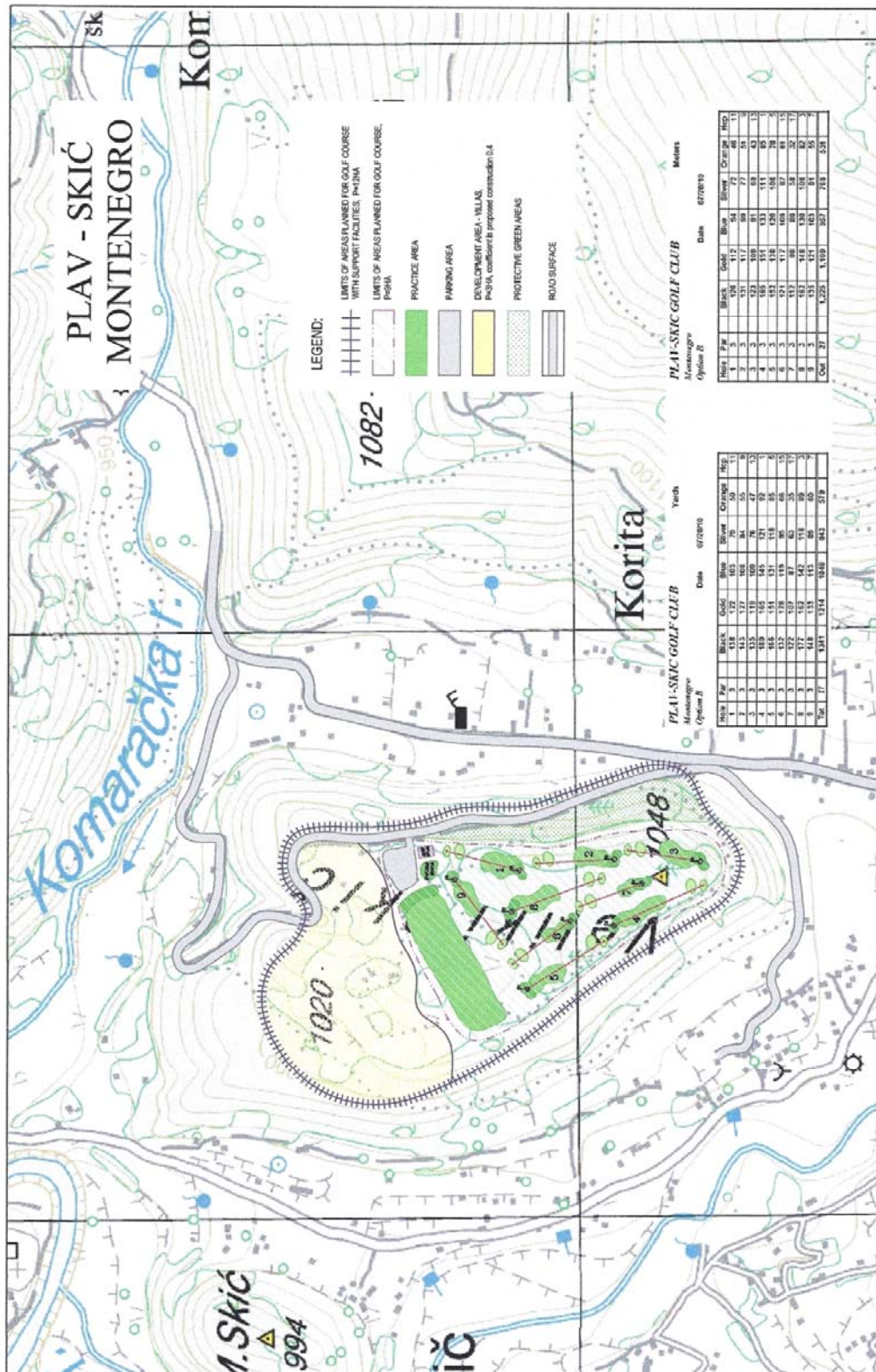
## Lokacija 8

### Plav - Skic B

Ovaj mali dio zemljišta na vrhu brda je jedino pogodan za malo područje za golf obuku, uključujući vježbalište za početno udaranje, zatravljenu površinu oko jamice i golf teren sa 9 rupa. Vježbalište za početno udaranje - „driving range” - trebalo bi da sadrži vještačku travu, jer je male površine, a prirodna trava bi nestala veoma brzo, ali ipak bi bio pogodan za male grupe studenata ili golf igrače. Golf teren bi mogao biti velika turistička atrakcija, jer ima predivan pogled u svim pravcima. Ova vrsta jednostavnog golf terena je u okviru mogućnosti svih, ne zahtijeva mnogo vremena za igru i predstavlja divnu zabavu.

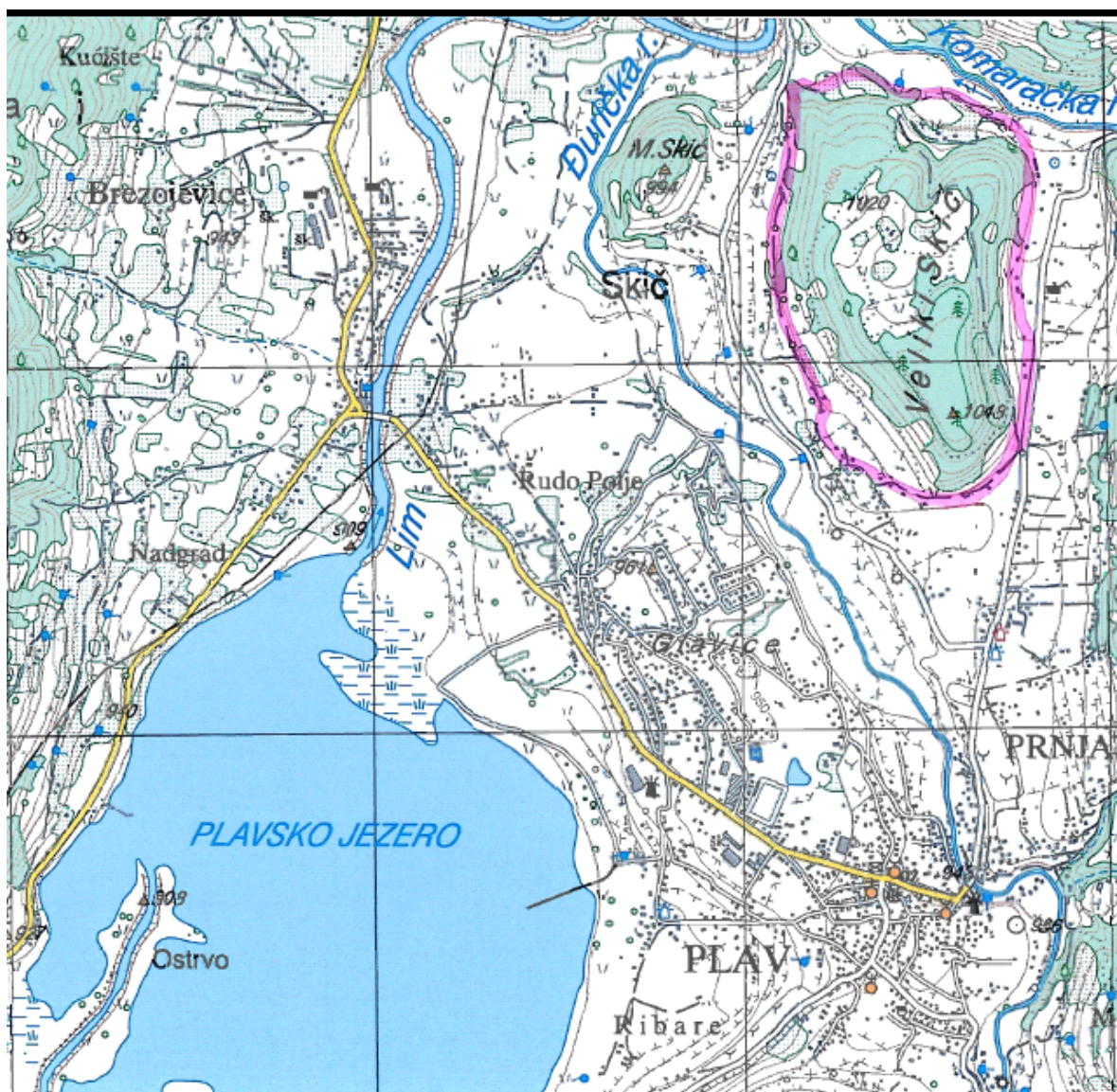
Postoji mjesto na lokaciji da se izgradi klupska kuća/restoran/bar/ koji bi privukli posjetioce.

LOKACIJA	Skic
Opština Predložena vrsta objekta	Plav Alternativni teren sa 9 rupa i centar za učenje
Površina lokacije  Svojina i površina zemljišta na jednog vlasnika	12ha
Površina područja koje je predviđeno za golf  Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambeni</li><li>• hotelski</li></ul>	9ha  2ha
Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambena</li><li>• hotelska</li></ul> Zelene oblasti	0.4  1ha





### Pozicija lokacije





## Lokacija 9

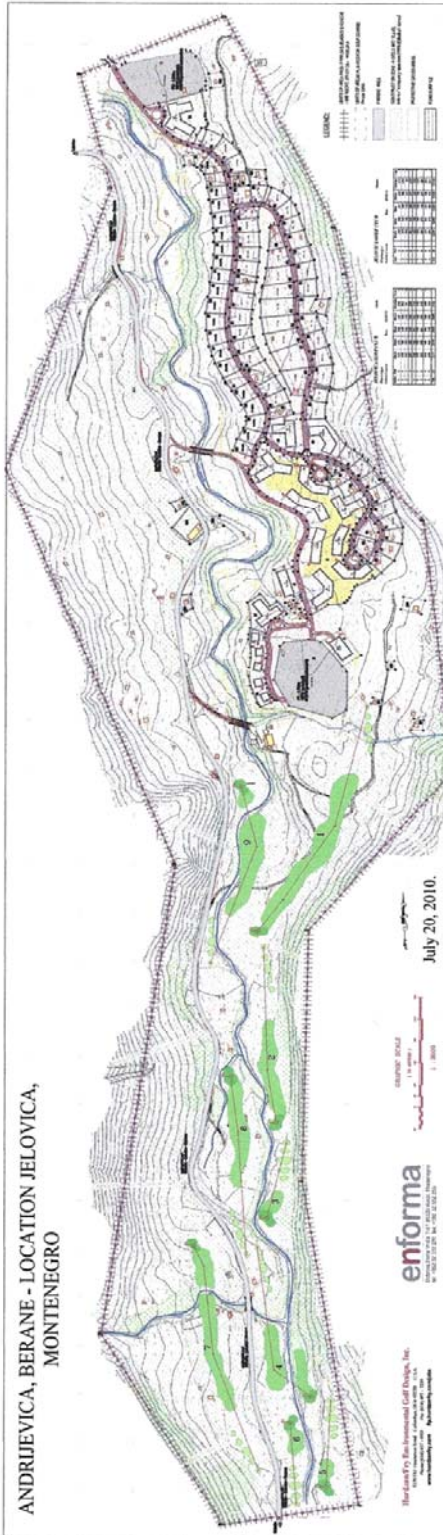
### Berane/Andrijevica - Jelovica

Ovaj golf teren sa devet rupa je planiran kao dio *Master plana* za razvojne oblasti Bjelasice i Komova. Golf i skijanje su sportovi koji omogućavaju turističkoj ponudi da traje četiri sezone u planinskim oblastima. Ova lijepa dolina posjeduje potencijal i sa razvojem skijanja, razvijace se golf.

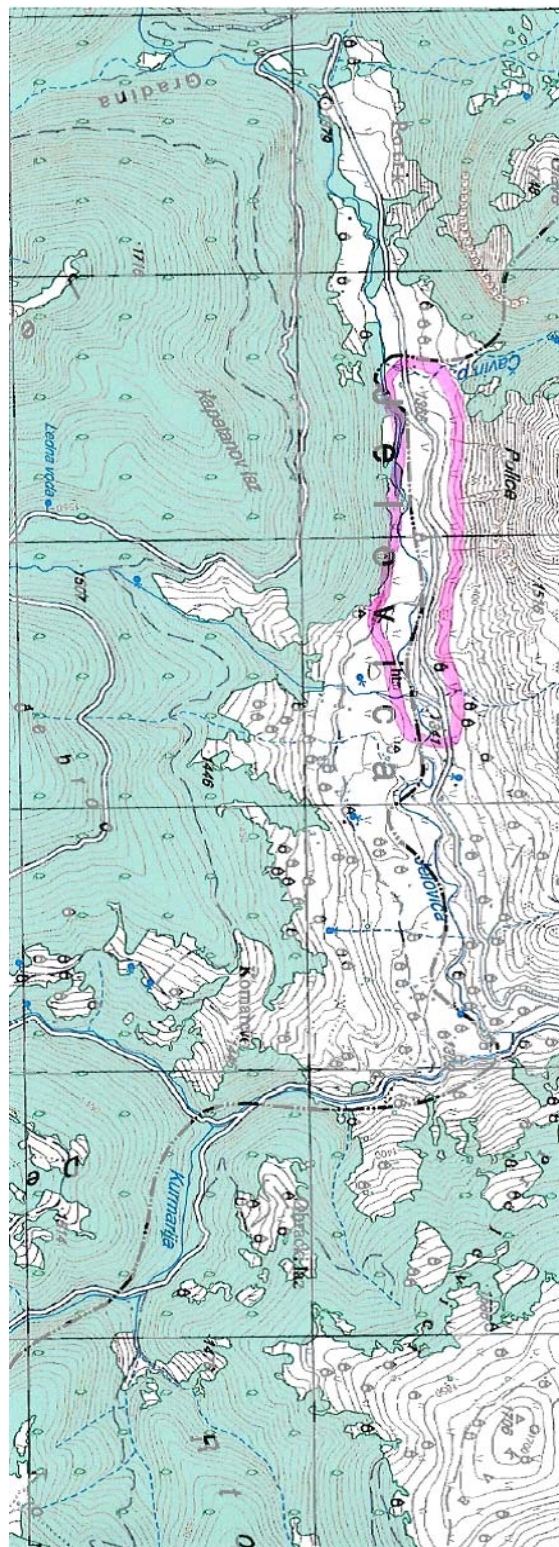
Planeri za *ski* studiju su uradili razuman raspored za golf teren sa devet rupa, "par 3 " od 3034 m. Golf rupe su raspoređene između podnožja planine i dna doline. S obzirom da je topografija oblasti pogodna za golf, ne postoji neka alternativna lokacija za golf teren. Golf teren će biti veoma jednostavan, ali lijep i prijatan za igru bez obzira na dužinu i težinu terena. Sezona za golf će s razlogom biti kratka, vjerovatno od juna do septembra, ali će predstavljati razlog turistima i putnicima da posjete ovu udaljenu lokaciju.

Na golf terenu postoji broj izvora (ukupno 5), koji će povećati troškove i održavanje golf terena. Golf teren trebalo bi sagraditi sa manje troškova i što je moguće praktičnije dok postoji veća potražnja za golfom u oblasti. Sa tim u vezi, druga mjesta mogu biti ispitana detaljnije, kako bi se omogućila izgradnja golf terena sa 18 rupa i teren za učenje odgovarajuće veličine sa ciljem da privuku i zadrže posjetioce.

<b>LOKACIJA</b>	Jelovica
Opština	Andrijevica i Berane
Predložena vrsta objekta	Alternativni teren sa 9 rupa
Površina lokacije	139ha
Svojina i površina zemljišta na jednog vlasnika	
Površina područja koja je predviđena za golf	12ha
Površina područja na lokaciji koja može biti iskorišćena za turistički razvoj: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambeni</li><li>• hotelski</li></ul>	12ha 2ha
Gustina dozvoljene gradnje: <ul style="list-style-type: none"><li>• stambena</li><li>• hotelska</li></ul>	0.8 1.2
Zelene oblasti	



## Pozicija lokacije



## Lokacija 10

### Velika Plaža

Koncept *Master plana* za lokaciju *Velika plaža* predviđa golf na kraju zone za izgradnju sa predloženom prirodnom površinom od preko 1.100 hektara. Golf teren zauzima oblast od 69 ha u *Master planu* i postoje dodatne oblasti pod šumom i drugim habitatima koje čine oblast većom. Koncept prikazan u *Master planu* omogućava golf teren za šampionat dužine od 6850 m i uključuje izgradnju hotela. Teren je dizajniran kao zona između razvojne zone i prirodnog staništa između terena i *Ade Bojane*.

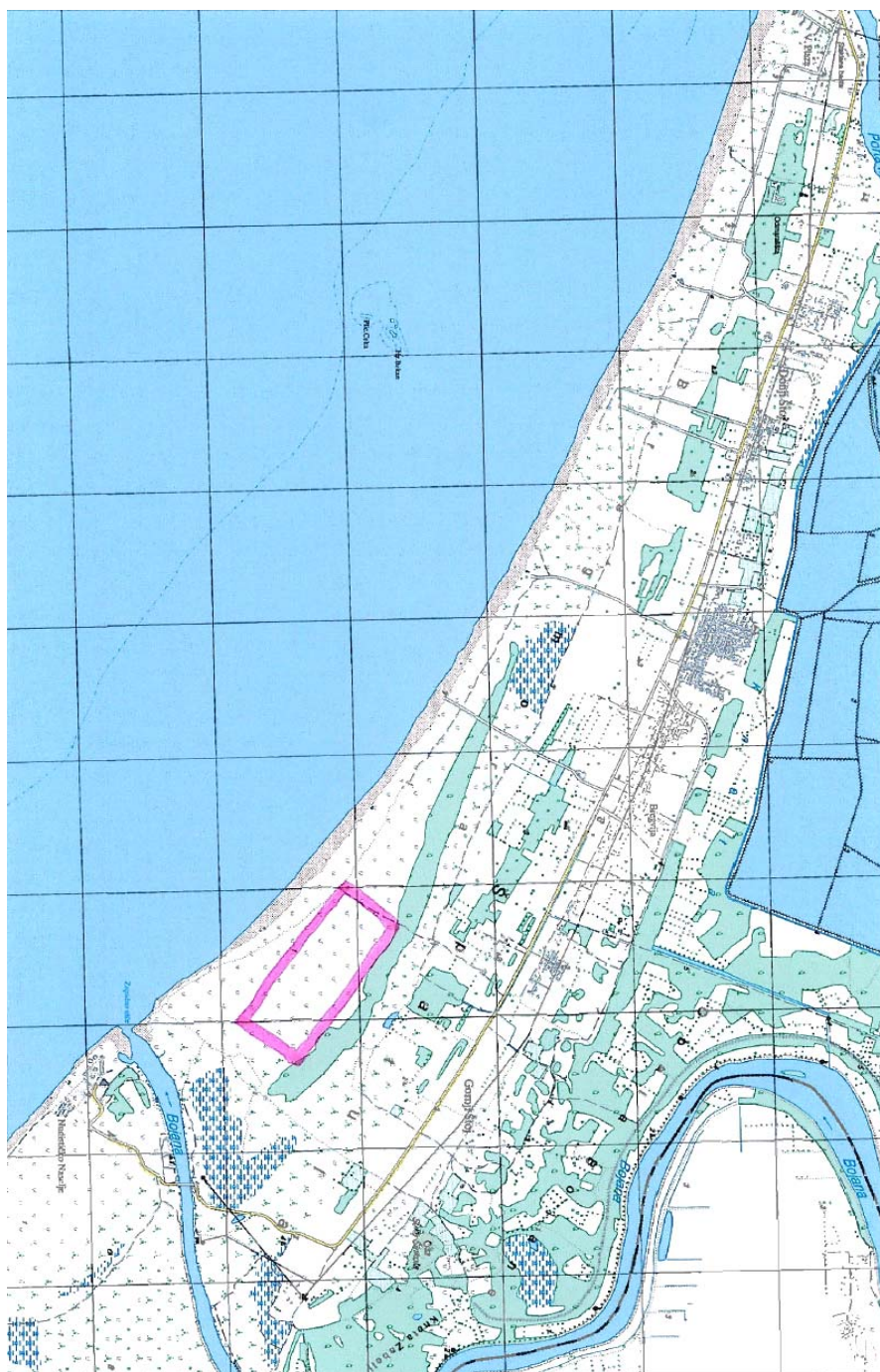
Za više informacija o izgradnji na lokaciji *Velika plaža* posjetite adresu

[www.velikaplaža.info](http://www.velikaplaža.info)

<b>LOKACIJA</b>	<i>Velika Plaža</i>
Opština	Ulcinj
Predložena vrsta objekta	Međunarodni teren za šampionat
Površina lokacije	1357 ha za izgradnju, 903ha je zakup državne zemlje u trajanju do 90 godina
Površina područja predviđenog za golf	69ha na osnovu <i>Master plana za Veliku plažu</i>
Površina područja na lokaciji koje se mogu koristiti za turistički razvoj Stambeni objekti Hotel	<i>Master plana za Veliku plažu</i> Urbanistička oblast – 1959ha Turistički razvoj - 320ha Put - 30ha Zaštićena prirodna oblast – 1160ha Rekreacija - 140ha Plaže - 300ha
Gustina dozvoljene gradnje Stambeni objekat Hotel	5 modula omogućava ukupno 30.000 kreveta
Zelene površine	1,160ha zaštićenog prirodnog pejzaža



## Pozicija lokacije



**Dodatak 1****Crna Gora na prvi pogled**

<b>Ustavno ime</b>	<b>Crna Gora</b>
<b>Lokacija</b>	Jugoistočna Evropa
<b>Vremenska zona</b>	GMT + 1
<b>Klima</b>	kontinentalna, mediteranska i planinska
<b>Stanovništvo</b>	628,804
<b>Površina</b>	13,812 km <sup>2</sup>
<b>Teritorijalna podijela</b>	21 opština
<b>Glavni grad (stanovništvo)</b>	Podgorica (169,132)
<b>Stara prijestonica (stanovništvo)</b>	Cetinje (18,482)
<b>Politički sistem</b>	Parlamentarna demokratija
<b>Presjednik države</b>	G-din Filip Vujanović
<b>Premijer</b>	G-din Milo Đukanović
<b>“Moody”-jevo rangiranje</b>	BA3
<b>”Standard and Poor’s”</b>	BB+ (2009), BB (2010)
<b>BDP (mil €)</b>	3,338.0 (2008) 3,003 (2009, procjena Min Fin)
<b>Stvarna BDP stopa rasta</b>	5.6% (2002 – 08)
<b>BDP po glavi stanovnika</b>	4,484 € (2007) 5,000 € (2008)
<b>DSI po glavi stanovnika</b>	1,070 € (2009, izvor: MIPA)
<b>Inflacija</b>	1.8%
<b>Prosječna bruto zarada</b>	643€
<b>Stopa nezaposlenosti</b>	11.92 (2007) 10.90 (2008) 12.5 (2009)
<b>Porez na dobit</b>	9%
<b>Porez na dohodak građana</b>	9%
<b>PDV</b>	17% i 7% (turizam)
<b>Valuta</b>	EUR
<b>Broj aerodroma</b>	2 (Podgorica i Tivat)
<b>Glavna luka</b>	Luka Bar
<b>Obala</b>	249 km
<b>Plaže</b>	117 km
<b>Najviši vrh</b>	2,522 m
<b>Vizni režim</b>	Crnogorci mogu putovati po Evropi bez viza.
<b>Glavna religija</b>	Pravoslavna hrišćanska.
<b>Stanovništvo</b>	Crnogorci, 43.16% Srbi, 31.99%



Bošnjaci, 7.77%  
Albanci, 5.03%  
Muslimani, 3.97%  
Hrvati, 1.10%  
Drugi, 6.98%

## **Dodatak 2 - Investitorska aktivnost u turističkom sektoru u Crnoj Gori**

Nekada su Rusi i državljani drugih balkanskih zemalja bili glavni investitori, međutim oni su sada zamijenjeni investitorima koji dolaze iz Evrope, Srednjeg Istoka i Azije. Postoji značajna zainteresovanost za investiranje u visoko kvalitetni turistički razvoj.

Izbor nekih lokacija je naveden ispod.

### ***Sveti Stefan***

**Izvođač:** *Restis Group* - Grčka

**Status:** Otvoreno i pod rekonstrukcijom

Singapurski *Aman Resort* vodi utvrđeno ribarsko selo i bivši kraljevski ljetnikovac, koji datira iz 15-og vijeka.



## ***Porto Montenegro***

**Izvođač:** *Adriatic Marinas* – Piter Mank, osnivač *Barrick Gold-a* sa partnerima, britanski bankar *Lord Rotšild* sa sinom *Natanijelom*, *Bernar Arnoam*, najbogatiji čovjek u Francuskoj i šef luksuzne grupe *LVMH*, te ruski milijarder *Oleg Deripaska*.

**Status :** U izgradnji

Predodređen da bude najveća marina za super-jahte na Mediteranu sa 130 vezova za super-jahte od 30m ili duže. Hotel sa 5 zvjezdica, restorani, barovi, kafići, privatne medicinske ustanove, zabava i kancelarijski objekti. *Porto Montenegro* planira da izgradi golf teren pored marine.



**Umjetnički utisak**



**Prava slika**

## ***Sveti Marko -ostrvsko odmaralište***

**Izvođač:** *Metropol Group* – Rusija

**Status:** U planu

160 soba 6\* *Banyan Tree Resort*, sa marinom i privatnim luksuznim vilama



## ***Trašte Zaliv***

**Izvođač:** *Orascom Development Holding AG*, Egipat

**Status:** U izradi projekta

6.8 m2 na otvorenom moru. Egipatski finansijer *Orascom Development* planira prvi evropski grad-društvo koji uključuje golf, koji može dostići vrijednost od 1 milijarde eura.



### ***Galije- luksuzno odmaralište***

**Izvođač:** *Dar Capital, DC Invest- Kuvajt*

**Status:** U izradi

Moderni turistički kompleks - *Aston Martin* hotel planiran na ovoj lokaciji



### ***Royal Montenegro***

**Izvođač:** *AnJoud Real Estate Funds, Monte-Mena partnering - Egipat*

**Status:** U izradi

Kombinovana upotreba (stambeni, komercijalni, turistički)



*Drugi veliki projekti planirani su od strane investitora iz UK, Katra, Omana i Abu Dabija.*

### **Dodatak 3 - Registrovanje poslovanja u Crnoj Gori, propisi i oporezivanje**

Sve kompanije moraju biti registrovane u *Centralnom registru Privrednog suda* ([www.crps.me](http://www.crps.me)). Kako bi se registrovao, osnivač mora kompletirati neophodna dokumenta i podnijeti kopiju svog pasoša (u slučaju da kao fizičko lice osnivate preduzeće) ili ovjerenu kopiju Potvrde o registraciji osnivačkog društva. Minimalni osnivački kapital je 1 € i troškovi su 22 €. Cio proces se završava u roku od 4 dana.

Proces registracije mora biti obavljen u Privrednom sudu u Podgorici ili u Privrednom sudu u Bijelom Polju . Vlada planira omogućavanje registracija putem interneta u skorijoj budućnosti. Sljedeće vrste kompanija mogu biti otvorene: *Društvo sa ograničenom odgovornošću; Akcionarsko društvo; Ortačko društvo; preduzetnik ili ogranak (dio) stranog društva.*

Trenutno u Crnoj Gori postoji više od 42.000 registrovanih kompanija, od kojih je 5.000 sa stranim vlasništvom.

Nakon registracije u *Privrednom Sudu*, sljedeći korak je registracija u *Zavodu za statistiku* (takođe zgrada *Privrednog suda*). Ovaj proces traje 1 dan i troškovi procesa iznose 5 €.



Poreska uprava Crne Gore je pojednostavila proces registracije. Sa jednim dokumentom, možete dobiti svoj poreski identifikacioni broj i PIB, kao i da registrujete svoje zdravstveno i penzijsko osiguranje.

Za dalje dobijanje dozvola za određenu poslovnu aktivnost, kontaktirajte *Sekretarijat za ekonomiju/preduzetništvo* unutar opštine. Za mnoge aktivnosti (kao što su usluge, trgovina, kao i one koje nemaju uticaja na opšte zdravlje ili bezbjednost), potrebno je da kompanija pošalje izvještaj od jedne strane *Sekretarijatu* i smatra se da je dobila dozvolu.

## **Zakon**

Strane kompanije u Crnoj Gori imaju prava slična pravima crnogorskih državljana, u skladu sa zakonom. Strani državljani mogu osnovati kompaniju, investirati u kompaniju ili kupiti postojeću kompaniju ili udjele/dionice u njoj.

Regulatorni proces u Crnoj Gori je otvoren i transparentan. Dobrodošli su komentari i sugestije od strane poslovne zajednice na nacрте zakona. Zakoni koji su u fazi usvajanja u Parlamentu se mogu naći na internet stranici *Parlamenta*. Zakoni se, nakon usvajanja, objavljuju u *Službenom listu Crne Gore*. Svi nacionalni zakoni su na raspolaganju putem interneta na crnogorskom jeziku, dok je veliki dio njih dostupan i na engleskom jeziku. S tim u vezi, veliki dio strategija koje je usvojila Vlada Crne Gore, dostupne su na engleskom jeziku.

Sve kompanije registrovane u Crnoj Gori su u pravnoj nadležnosti *Privrednog suda*. Sud održava kompjuterski registar i obezbjeđuje javni pristup informacijama o kompanijama.

Značajan segment propisa usmjeren je na zaštitu stranih investitora. Na osnovu *Zakona o stranim ulaganjima (Službeni list Crne Gore, br. 52/00)*, inostrani investitori imaju isti pravni status i imaju ista prava i obaveze kao lokalni investitori. Strani investitori mogu osnovati kompaniju na teritoriji Crne Gore ili investirati u neku kompaniju, po istim procedurama i ispunjavajući iste zahtjeve kao rezidentna lica. Na osnovu *Zakona o privrednim društvima (Službeni list Crne Gore, br.17/07)*, inostrani državljani mogu biti direktori i članovi odbora neke kompanije.

*Zakonom o radu nedavno je u većoj mjeri usklađen sa zahtjevima EU: zapošljavanje je postalo fleksibilnije; ograničenja za davanje otkaza viškovima radne snage su umanjena, a otkazni rok za otpuštanja viškova radne snage je skraćen.*

## **Porezi**

Investitore privlači zemlja koja je mirna, ima stabilnu Vladu, jak pravni sistem, jako fiskalno upravljanje, dobru infrastrukturu i niske poreze. Subvencionisanje i porezi su glavni instrumenti koje kontroliše Vlada, a koji mogu uticati na povraćaj investitorovih ulaganja.

### **Glavni porezi koji imaju uticaj na investitore u Crnoj Gori su:**

<i>Porez na dobit</i>	<i>9%</i>
<i>Porez na kapitalne dobitke (pravna lica)</i>	<i>9%</i>
<i>Porez na kapitalne dobitke (fizička lica)</i>	<i>9% počće od 01.01.2011.</i>
<i>Porez na dividendu</i>	<i>9%</i>
<i>Porez na kamatu</i>	<i>9% poreza po odbitku za plaćanja nerezidentima</i>
<i>(PDV)</i>	<i>17% uobičajeni</i>
	<i>7% za određenu robu</i>
	<i>0% za izvoz</i>
	<i>Prodaja zemljišta ne potpada pod PDV</i>
<i>Prenos poreskih gubitaka</i>	<i>5 godina</i>
<i>Porezi na imovinu</i>	<i>0.08% do 0.8% godišnje</i>
<i>Porez po odbitku</i>	<i>9% se odnosi na naknade za usluge plaćene nerezidentima za istraživanje tržišta, savjetodavne i</i>

*usluge revizije i prihode od zakupa pokretne i nepokretne imovine.*

*Porez na promet nekretnina            3%*

*Za novoizgrađen objekat i uračunat PDV, porez na promet nekretnina se ne plaća*

<i>Doprinosi za penzijsko osiguranje</i>	<i>Poslodavci</i>	<i>5.5.0%</i>
	<i>Zaposleni</i>	<i>15.0%</i>
	<i>Članovi odbora/Honorarci</i>	<i>20.5%</i>

<i>Zdravstveno osiguranje</i>	<i>Poslodavci</i>	<i>3.8 %</i>
	<i>Zaposleni</i>	<i>8.5%</i>
	<i>Članovi borda/Honorarci</i>	<i>12.3%</i>

<i>Porezi na dohodak</i>	<i>Poslodavci plaćaju prireze po stopi do 13% na iznos poreza za prihode fizičkih lica, osim za Glavni grad i Prijestonicu za koje stopa iznosi do 15%</i>
--------------------------	--

<i>Porez na uvoz</i>	<a href="http://taric.carina.co.me/TariCG/"><u>http://taric.carina.co.me/TariCG/</u></a>
----------------------	--

*Ugovori o izbjegavanju  
dvostrukog oporezivanja  
(„Double Taxation Treaties”)*

Crna Gora ima sistem „ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja,, sa oko 36 zemalja. Ovaj sistem predstavljaju konvencije između dvije zemlje kojima se eliminiše dvostruko oporezivanje prihoda ili dobiti stečenih na jednoj teritoriji i plaćenih rezidentima druge teritorije.

*Postojeće poreske olakšice*

3 godine grejs perioda za kompanije koje su registrovane u nerazvijenoj zoni. Olakšice za zapošljavanje novih radnika sa grejs periodom od 1 godine

*Stope poreza na dohodak  
fizičkih lica*

*9% na plate i dividende*

*Prihodi od usluga 9% obračunato na 70% prihoda.*

*Prihodi od davanja u zakup imovine: obračunava se  
9% na 70% prihoda. Ako se imovina koristi za  
iznajmljivanje putnicima i turistima porez se  
obračunava 9% na 50% prihoda.*

*Porez na naslijeđenu imovinu      3% na nekretnine. Oslobađanje za prenos na djecu,  
roditelje ili bračnog druga.*

Porezi koji se placaju kod kupoprodaje zemljišta

- Porez na promet je 3% primijenjen na poresku osnovicu, što predstavlja cijenu plaćenu od strane kupca izuzev ako je cijena niža od tržišne koja je utvrđena od strane *Poreske uprave*. Kupac je dužan da podnese poresku prijavu u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.
- Godišnji porez na nepokretnu imovinu. Poreska stopa se kreće od 0,08% do 0,80% i zavisi od lokalne samouprave. Poreska osnovica je vrijednost zemljišta na dan 1. januara u godini.
- Opština utvrđuje tržišnu vrijednost u zavisnosti od namjene, veličine, lokacije, kvaliteta imovine i ostalih faktora.
- Vlasnik zemljišta je obavezan da podnese poresku prijavu *Poreskoj upravi* u odgovarajućoj opštini u roku od 30 dana od dana sticanja zemljišta.
- Ako zakupac ne plati porez na zemlju koju ima pravo da koristi, ali istu ne posjeduje, to će biti plaćeno od strane davaoca lizinga.

**Dodatak 4 -Sticanje zemljišta i svojina**

***Sticanje zemljišta***

Objašnjenje svojinskih prava za svaku lokaciju je dato u opisu lokacija, sa informacijama o postojećim neriješenim pravnim pitanjima, kao i kratak izvještaj o namjerama vlasnika.



Navedene informacije su indikativne i odgovornost je onih koji stiču zemljište da dovrše kompletnu provjeru vlasništva.

Iz istorijskih razloga, imao ci privatnu imovinu često drže u malim parcelama, zbog čega sticanje lokacije bilo kojih razmjera obično implicira ugovaranje sa velikim brojem vlasnika. Predložene lokacije su djelimično odabrane jer se vjeruje da će se zemljište steći (kupovinom, zakupom, eksproprijacijom itd.) u okviru vremenskih rokova koji bi bili u skladu sa postojećem *Prostornom planu Crne Gore*.

U svim slučajevima biće potrebno pregovarati o uslovima za sticanje lokacije, a potrebno je istaći da javno zemljište nije na prodaju.

### **Svojina na zemljištu**

U Crnoj Gori, zemljište može biti u privatnoj ili državnoj svojini. *Nacionalni i Lokalni prostorni planovi* prikazuju namjenu zemljišta, uključujući oblasti namjenjene za građenje i rekreaciju.

Strani državljani imaju slična svojinska prava kao i lokalno stanovništvo, izuzev što ne mogu imati pravo svojine na:

- a) *prirodnom bogatstvu;*
- b) *dobrima u opštoj upotrebi;*
- c) *poljoprivrednom zemljištu;*
- d) *šumama i šumskim zemljištem;*
- e) *kulturnim spomenicima od izuzetnog značaja;*
- f) *zgradama u kopneno-pograničnom području u dubini od jednog kilometra i ostrvima;*
- g) *zgradama koje se nalaze u području, koje je posebno proglašeno područjem u kojem je stranim licima zabranjeno da imaju pravo svojine..*

Međutim, osim u slučaju kategorije g), stranac može da zaključi ugovor o lizingu, BOT aranžman ili aranžman o javno-privatnom partnerstvu:

Smatra se da kompanija registrovana u Crnoj Gori, u vlasništvu stranog fizičkog ili pravnog, u skladu sa zakonom, ima ista prava kao i kompanija osnovana od strane crnogorskih državljana.

Postoje određena ograničenja prava svojine koja se odnose i na domaće kompanije i pravna lica i uvijek treba zatražiti stručni savjet u ranim fazama postupka sticanja zemljišta koje pripada državi.

### **Zakup državne imovine**

#### **Na osnovu *Zakona o državnoj imovini*:**

- Objekat može biti zakupljen na 5 godina sa mogućim produživanjem.
- Državno i opštinsko zemljište može biti uzeto pod zakup na 30 godina uz odluku Vlade ili nadležnog organa i do 90 godina sa odlukom Skupštine Crne Gore na predlog Vlade.
- Kada je predmet zakupa zemljište na kome se planira izgradnja hotela ili turističkih kompleksa, onda zakupodavac može dati saglasnost investitoru zakupcu da raspolaze objektom koji je izgrađen na zemljištu, na osnovu planske dokumentacije i relativnih ugovora.
- Svo zemljište u državnoj svojini mora da prođe kroz proceduru javnog nadmetanja. Neposredni sporazum između Vlade i zakupca može biti zaključen u izuzetnim slučajevima, na primjer, ako su za dio zemljišta sprovedene tri javna nadmetanja i ako je svako bilo neuspješno.

### **Načela o svojinskim pravima na zemljištu**

Ova načela propisana su *Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl.list RCG”, br.29/07 od 25.05.2007)*:

## **Upis**

Svojina na nepokretnostima može biti stečena samo upisom prava svojine u katastru, a to se vrši podnošenjem zahtjeva za upis prava svojine *Upravi za nekretnine*

## **Javnost**

- *Svi imaju pristup katastarskim podacima.*
- *Javnost bi trebalo da smatra podatke istinitim i tačnim.*

*Nepoznavanje stanja u katastru ne može biti istaknuto kao prigovor u sporu.*

## **Pouzdanost**

Ovo načelo predviđa da su katastarski podaci autentični, što znači da su tačni i potpuni. Sud će smatrati stranu koja je upisana u katastarskoj evidenciji za vlasnika imovine i za savjesnu, ukoliko stranka koja osporava vlasništvo nije u stanju da dokaže suprotno.

## **Legalitet**

Lokalne vlasti moraju da provjere da li su svi uslovi za upis prava ispunjeni.

## **Prvenstvo**

Stranka koja je prva podnijela zahtjev za upis prava, ima prvenstvo nad strankom čiji zahtjev je podnesen kasnije.

Katastar je urađen skorije i cijela zemlja nije u potpunosti digitalizovana. Moguće je da činjenično stanje ne odgovara katastarskoj evidenciji. Takođe je moguće da sudski postupak, izvršni postupak, itd. mogu biti neposredno predstojeći ili da je njima zapriječeno. Iako crnogorski zakon favorizuje registrovanog vlasnika nepokretnosti, savjetuje se da se dodatne ugovorne garancije dobije od vlasnika/zajmodavca nepokretnosti koje potvrđuju neugroženost prava.

## **Restitucija**

Tokom perioda *komunizma* država je preuzela velike površine zemljišta, a sada izvorni vlasnici imaju pravo da traže povraćaj ovog zemljišta u okviru postupka restitucije. Koncept restitucije u Crnoj Gori je regulisan *Zakonom o restituciji i obeštećenju*. Svaka opština ima *Komisiju za povraćaj zemljišta i nadoknadu*. Ako nisu istaknuti zahtjevi za povraćaj u roku od 18 mjeseci od formiranja komisije, prethodni vlasnici gube sva prava.

Svi zahtjevi za restituciju nepokretnosti moraju biti registrovani u katastarskim evidencijama.

Savjetuje se da se, prije zakupljivanja bilo kojeg zemljišta u državnoj svojini, obrati Komisiji u odnosnoj opštini, kako bi ista potvrdila da ne postoji zahtjev za restituciju i nadoknadu i da je rok odobren za podnošenje zahtjeva istekao.

## **Eksproprijacija**

Eksproprijacija se može sprovesti samo ako je odnosna transakcija u javnom interesu, u kom slučaju mora biti plaćena pravična naknada. Eksproprijacija se sprovodi samo u korist države, a zatim se tretira na isti način kao i drugo državno zemljište.

Pravična naknada može da bude izvršena kao odgovarajuća novčana naknada, ili prenosom vlasništva ili suvlasništva na drugim odgovarajućim nepokretnostima, kao kompenzacija.

### **Eksproprijacija se sastoji od 4 faze:**

- a) *utvrđivanje javnog interesa;*
- b) *odluka o eksproprijaciji;*
- c) *određivanje pravične nadoknade i*
- d) *registracija vlasništva nad eksproprijisanom imovinom.*



## **Dodatak 5- Planiranje i dozvole za gradnju**

### **Planiranje**

- *Vodič za planiranje golf sadržaja* pripremljen je kao sastavni dio *Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori* da pruži podršku kako investitorima tako i planerima. Uključuje osnovne podatke o golfu i kriterijume za planiranje i izgradnju golf terena. *Vodič* će omogućiti zainteresovanim stranama da shvate proces i potrebna odobrenja za uspješan razvoj golf terena. Predloženi golf tereni će biti podržani od strane *Ministarstva održivog razvoj i turizma* kao vodećeg državnog organa za strategiju razvoja golfa. Predloženi golf tereni površine ispod 40 ha će biti u nadležnosti lokalne samouprave. Proces planiranja se može opisati na sljedeći način:

*Prostorni plan Crne Gore*

*Državna Studija lokacije (140 dana)*

*Urbanističko Tehnički Uslovi*

### **Potrebne dozvole**

Troškovi izgradnje variraju u zavisnosti od nadležnosti opštine ili Ministarstva održivog razvoja i turizma, lokacije i drugih varijabilnih vrijednosti kao što su udaljenost od mora i korišćenje zemljišta. U Crnoj Gori postoje komunalne takse za izgradnju, i investitori bi trebalo da budu svjesni troškova za dažbine i mogućnosti uzajamnog prebijanja ovih taksi sa infrastrukturnim razvojnim projektima.

## Građenje

Građenje može početi kada sve dozvole postanu validne i kada opština izda odobrenje za početak izgradnje.

## Upotrebna dozvola

Nakon završetka golf terena, opština će izvršiti inspekciju radova kako bi se osiguralo da je u skladu sa projektima, a zatim će izdati dozvolu za korišćenje. Tek nakon izdavanja ove dozvole moguće je da investitor /ulagač u razvoj upiše u katastru kompletiranje projekta.

### Dodatak 6- Strategija za nabavku zemljišta

Lokacija	Postojeće pravo svojine	Strategija (faze koje bi trebalo proći, kako bi se stekla golf lokacija. Neuspjeh obezbjeđivanja sporazuma u okviru roka za pojedinu fazu znači ili produžetak roka ili početak sledeće faze)	Period u kojem bi trebalo početi postupke vezane za plansko regulisanje
Kotor -Zagora*	Privatna svojina. Svojina se dijeli podjednako među vlasnicima (tj. 0/0 nije precizno utvrđeno kojem vlasniku pripada koje zemljište)	<i>Pregovarati sa privatnim vlasnicima u fazama:</i>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za udjele kompanije, koja će biti vlasnik i riješiti pitanje definisanja prava svojine (zamjena zemljišta za udjele u kompaniji).</li></ul>	6 mjeseci, a 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Ponuditi razmjenu za svojinu na susjednom državnom zemljištu sa dozvolom i riješiti definiciju prava svojine .</li></ul>	6 mjeseci, a 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika

		<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Pregovarati o zakupu ili kupovini uključujući svo zemljište namijenjeno razvoju</i></li> </ul>	6 mjeseci, a 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika.
Budva – Buljarice*	Privatna svojina. Svojina je definisana u katastru nepokretnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Eksproprijacija zemljišta koja uključuje definisanje pitanja svojine</i></li> </ul> <p><i>Pregovarati sa privatnim vlasnicima u fazama:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za udjele kompanije koja će postati vlasnik (zamjena zemljišta za udjele/dionice)</i></li> </ul>	<p>2 godine, ali će proces početi nakon 4 do 6 mjeseci, ukoliko vlasnici ne izraze želju da sarađuju.</p> <p>6 mjeseci, ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Ponuditi razmjenu za pravo svojine na susjednom državnom zemljištu uz dozvolu</i></li> <li><i>Pregovarati za najam ukupnog zemljišta za razvoj projekta</i></li> <li><i>Eksproprijacija zemljišta</i></li> </ul>	<p>6 mjeseci, ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika .</p> <p>6 mjeseci, ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika.</p> <p>2 godine, ali će process početi nakon 4 mjeseca, ukoliko vlasnici ne izraze želju da sarađuju.</p>
Bar – Virpazar*	Privatna svojina. Svojina je definisana u popisu zemljišta	<i>Vlasnici su spremni da iznajme zemljište.</i>	6 mjeseci
Podgorica – Lužnica*	Privatna (zemljište golf terena) i državna svojina (brdo iznad golf terena)	<i>Predložiti zamjenu zemljišta za zemljište planski određeno za stambenu i izgradnju hotela.</i>	6 mjeseci

Žabljak - Vrela	Privatna svojina. Vlasnici su principijelno pristali na izgradnju golf terena.	<i>Pregovaranje u dvije faze:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za udjele/dionice kompanije koja će postati vlasnik (razmjena zemljišta za udjele). Vlasnici su već principijelno pristali.</li> <li>• Pregovarati za najam zemljišta za izgradnju.</li> </ul>	6 mjeseci
Rožaje - Ruište	Privatna i državna svojina.	<i>Pregovaranje u tri faze:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za udjele/ dionice kompanije, koja će postati vlasnik (razmjena zemljišta za udjele) Vlasnici su već u načelu pristali.</li> </ul>	3 mjeseca
Plav - Skić	Privatno i državno vlasništvo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pregovarati o zakupu čitavog zemljišta za razvoj projekta</li> </ul>	6 mjeseci
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponuditi razmjenu svojine za susjedno državno zemljište sa dozvolom, i riješiti definiciju vlasništva.</li> </ul>	3 mjeseca
		<i>Pregovaranje u tri faze:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za udjele/dionice kompanije, koja će postati vlasnik (razmjena zemljišta za udjele). Vlasnici su već načelno pristali.</li> <li>• Pregovarati o zakupu ukupnog zemljišta za razvoj projekta</li> </ul>	6 mjeseci ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponuditi razmjenu prava svojine za susjedno državno zemljište sa dozvolom, i riješiti definiciju vlasništva.</li> </ul>	3 mjeseca
Berane – Jelovica	Privatna svojina	<i>Pregovaranje u dvije faze:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za dionice kompanije koja će posjedovati i riješiti definiciju vlasništva (zamjena zemljišta za dionice). Vlasnici su već principijelno</li> </ul>	6 mjeseci

		<i>pristali.</i>	
Bijelo Polje – Jelah	Privatno	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pregovarati za najam sveg zemljišta za izgradnju</i></li> </ul> <i>Pregovaranje u dvije faze:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ponuditi zajedničko ulaganje privatnim vlasticima u zamjenu za udjele/dionice kompanije, koja će postati vlasnik zemljišta (razmjena zemljišta za udjele).</i></li> <li>• <i>Pregovarati o zakupu ukupnog zemljišta za razvoj projekta</i></li> </ul>	3 mjeseca  6 mjeseci  3 mjeseca
Ulcinj - Velika Plaža*	Privatno. Svojina je definisana u katastarskoj evidenciji	<i>Pregovarati sa privatnim vlasnicima u fazama:</i>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ponuditi zajedničko ulaganje u zamjenu za udjele/dionice kompanije, koja će postati vlasnik zemljišta (razmjena zemljišta za udjele).</i></li> </ul>	6 mjeseci ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika.
Tivat – Gošići (Orascom)*	Opštinska svojina, u toku su sporovi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ponuditi razmjenu prava svojine za susjedno državno zemljište sa dozvolom i riješiti definiciju vlasništva.</i></li> <li>• <i>Pregovarati o zakupu ukupnog zemljišta za razvoj projekta.</i></li> <li>• <i>Prinudno eksproprisati zemljište</i></li> </ul> <i>Investitor izvještava da pregovori s privatnim vlasnicima dobro napreduju i da će biti sklopljeni tako da budu u skladu sa programom razvoja.</i>	6 mjeseci ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika.  6 mjeseci ali 2 mjeseca za potvrdu namjere vlasnika  2 godine, ali će proces početi nakon 4 do 6 mjeseci, ukoliko vlasnici ne izraze želju da sarađuju.



Ulcinj – Saško Jezero*	Privatno	<i>Vlasnik zemljišta radi na planskom regulisanju i traži investitora da započne izgradnju čim bude odobrena Studija lokacije od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma</i>	
Nikšić – Grahovo*	Privatno	<i>Potencijalni investitor je potvrdio da su pregovori s vlasnicima znatno uznapredovali te da su završene potrebne geometrijske analize, kako bi se omogućio prenos zemljišta. Projektantu je potrebno finansiranje.</i>	
Tivat - Montepранco*	Državna svojina sa postupcima restitucije u toku	<i>Investitor je potvrdio da su u toku pregovori za zaključenje ugovora o kupoprodaji sa državom u toku. Nije jasno kako će biti riješeni slučajevi restitucije.</i>	
Danilovgrad – Viško Polje*	Privatna svojina	<i>Investitor je potvrdio da su pregovori s vlasnicima u odmakloj fazi, pod uslovom obezbjeđenja finansiranja</i>	

\*Lokacija od “državnog značaja”

**Dodatak 7- Postojeći i predloženi planski status svake preporučene lokacije**

		<b>Trenutno korišćenje navedeno u zemljišnom registru</b>	<b>Trenutno zoniranje u GUP/PUP</b>	<b>U izradi</b>
<b>Kotor-Zagora</b>	Golf teren za šampionat i <i>Centar za učenje.</i>	Šuma 4. kategorije	Niska divlja vegetacija, turistički razvoj, poljoprivreda. Sport i rekreacija.	PUP
<b>Budva-Buljarice</b>	Teren pune veličine i <i>Centar za učenje.</i>	Močvara, polje, pašnjak.		
<b>Bar-Virpazar</b>	Standardni teren i <i>Centar za učenje,</i>	Šuma 3. klase, pašnjak		PUP*/sport i rekreacija
<b>Podgorica-Lužnica</b>	Standardni teren i <i>Centar za učenje.</i>	Pašnjak, polje, šuma 3. klase, poljoprivreda	Pašnjaci, polja, šuma 3. klase.	PUP
<b>Bjelo Polje-Jelah</b>	Alternativni teren i <i>Centar za učenje.</i>	Pašnjak	Pašnjaci	PUP
<b>Žabljak-Vrela</b>	Alternativni teren i <i>Centar za učenje.</i>	Polje, pašnjak	Polja, pašnjaci	PUP/ sport i rekreacija
<b>Rožaje-Ruište</b>	Alternativni teren	Polje, šuma	Šuma	PUP
<b>Plav-Skić</b>	Alternativni teren i <i>Centar za učenje.</i>	Pašnjak, šuma 6. klase	Šuma	PUP
<b>Lokacije koje su pokrivene postojećim ili predloženim razvojnim master planovima</b>				
<b>Berane-Jelovica</b>	Alternativni teren.	Polje, šuma		PUP <sup>2</sup> DSL°/Golf
<b>Ulcinj-Velika Plaža</b>	Teren za šampionat.	Polje, pašnjak		DSL°/Golf
<b>Inicijative investitora</b>				
<b>Tivat-Orascom</b>	Teren za šampionat.	Šuma 3. klase	Odobren PUP - Golf sa vilama.	
<b>Ulcinj-Šaško Jezero</b>	Standardni teren.	Polje, šuma 3. klase	Polje, šuma 3. klase.	LSL <sup>1</sup> /Golf
<b>Nikšić-Grahovo</b>	Teren pune veličine.	Polje, šuma 3. klase		
<b>Tivat – Montepranco</b>	Teren pune veličine.	Poljoprivreda/nema podataka	Odobren PUP - Centralna zona/sport i rekreacija.	
<b>Danilovgrad-Viško Polje</b>	Teren pune veličine.	Poljoprivreda/nema podataka		PUP

\*PUP - *Prostorno urbanistički plan* lokalne samouprave

°DSL – *Državna studija lokacije*

<sup>1</sup>LSL – *Lokalna studija lokacije*

<sup>2</sup>PUP- *Posebni urbanistički projekat*