



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Predlog
PROGRAM MJERA ZA PODSTICANJE IZGRADNJE HOTELSKIH
KOMPLEKSA I PRIVLAČENJE HOTELSKIH INVESTITORA I POZNATIH
SVJETSKIH BRENDOVA

Septembar 2011. godine

Na osnovu „Analize uticaja turističkih smještajnih kapaciteta Crne Gore na ekonomiju države i lokalne zajednice“ koje je za potrebe Vlade Crne Gore uradila kompanija Horwath HTL, prikupljenih podataka, kao i činjenice da je važećom planskom dokumentacijom predviđena izgradnja velikog broja hotela na teritoriji Crne Gore čija se realizacija odvija usporenom dinamikom, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pokrenulo inicijativu izrade „Programa mjera za podsticanje izgradnje hotelskih kompleksa i privlačenje hotelskih investitora i poznatih svjetskih brendova“.

Nosilac poslova na pripremi ovog Programa je Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

SADRŽAJ:

REZIME

I. UVOD

1.1. Definicija.....	4
----------------------	---

II. CILJ

2.1. Trenutno stanje i problemi.....	4
--------------------------------------	---

Smještajni kapaciteti

Internacionalni hotelski brendovi u Crnoj Gori

Planski preduslovi i izgradnja hotela

Komunalne naknade za opremanje građevinskog zemljišta

Ostali troškovi priključenja objekata na komunalnu infrastrukturu

III. GENERALNI KOMENTARI I ZAKLJUČCI

3.1. Završna razmatranja i predlog mjera.....	35
---	----

REZIME

Podaci iz studije „Analize uticaja turističkih smještajnih kapaciteta Crne Gore na ekonomiju države i lokalne zajednice“ koju je u prethodnom periodu za potrebe Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i Ministarstva turizma uradila kompanija Horwath HTL, govore da hotelski sistemi državi Crnoj Gori donose višestruko veći prinos u odnosu na stambene jedinice koje su izgrađene za ostvarivanje prihoda od turizma. Analiza je pokazala pozitivan uticaj turizma na bruto društveni proizvod u Crnoj Gori, sa očekivanjem da će se isti povećati sa 730 mil. eura na 1.791,5 mil. eura do 2019. godine. Takođe, doprinos turizma na povećanje stope zaposlenja je znatna (17,8 % ukupnog zaposlenja), te se očekuje da će ista stopa porasti do 2019. godine na 23%. Što se tiče turističke ekonomije, očekuje se da za period od 2009-2019. godine ostvari prosječna godišnja stopa rasta od 6,2%.

Važećom državnom i lokalnom planskom dokumentacijom je predviđena izgradnja velikog broja hotela različitih tipova i kategorije na teritoriji Crne Gore (ukupno 109 hotela). Međutim, predviđena realizacija odvija se usporenom dinamikom, pa je shodno tome bilo potrebno, na bazi analize trenutne situacije, definisati mjere koje Vlada, u saradnji sa opštinama, treba da preduzme i uslove koje treba obezbijediti, kako bi se podstakla izgradnja planiranih hotela, odnosno privukli hotelski investitori. Pored izgradnje dodatnih hotelskih kompleksa, koji trebaju da poboljšaju turističku ponudu crnogorske destinacije, potrebno je privući i međunarodno poznate hotelske lance koji bi upravljali hotelima, osigurali internacionalne standarde, obezbijedili kvalitet i nivo usluga i svojim prodajnim kanalima, kao i reputacijom, obezbijedili popunjenost kapaciteta.

U skladu sa navedenom potrebom, a na osnovu analiza i prikupljenih podataka, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pripremlilo predlog „Programa mjera za podsticanje izgradnje hotelskih kompleksa i privlačenje hotelskih investitora i poznatih svjetskih brendova“ u kojem je definisan sveobuhvatan set mjera čijom primjenom bi se podstakla izgradnja visokokvalitetnih hotelskih kapaciteta.

Naime, razvoj turizma je definisan kao jedan od prioriteta crnogorske ekonomije, a razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta, kojih sada ima u malom broju, i povećanje udjela hotela u ukupnim kapacitetima predstavlja osnovni cilj koji će omogućiti povećanje kvaliteta turističke ponude. Broj hotela u Crnoj Gori je svega 266, a odnos osnovnog i komplementarnog smještaja je 21:79. Evidentan je još jedan nedostatak hotelskog sektora - samo određeni broj modernizovanih hotelskih kapaciteta, uglavnom privatizovanih sa obavezom i garancijom za investicije, sa oko 6.000 kreveta, raspolaže pratećim sadržajima i uslugama (velnes/spa kapaciteti, otvoreni i zatvorni bazeni, sale za seminare sa pratećim sadržajima i sl.) za visokoplatežnu klijentelu, sa ponudom tokom čitave godine. Nasuprot njima, nemodernizovani hoteli nude samo osnovne usluge smještaja i ishrane. Stoga i dalje postoji velika potreba da se stvore hotelski kapaciteti potpunijeg sadržaja.

Opredjeljenje da turizam bude pokretačka snaga ekonomije i novog razvojnog ciklusa zasniva se na činjenici da Crna Gora raspolaže resursima bitnim za razvoj turizma i da je to djelatnost koja generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti kao što su saobraćaj, građevinarstvo, trgovina, bankarstvo, poljoprivreda i dr. Takav razvoj ima niz pozitivnih ekonomskih efekata, uključujući smanjenje nezaposlenosti, povećanje životnog standarda stanovništva i doprinos regionalnom/ruralnom razvoju. Ovaj program je inicijalno pokrenut kao program za razvoj nekretnina, građevinarstva i hotelskog turizma visokog nivoa.

Imajući u vidu pozitivan uticaj izgradnje hotelskih kapaciteta, kako na lokalnom nivou, tako i na državnom nivou, i neophodnost preduzimanja podsticajnih mjera, čijom primjenom bi se podstakla izgradnja hotelskih kapaciteta visokog nivoa, Ministarstvo održivog razvoja i turizma predlažu Vladi Crne Gore da donese sljedeće

I. UVOD

1.1. Definicija

Hotel&resort je ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića, smješten na atraktivnoj lokaciji, koji, pored usluge smještaja, ishrane i pića, obuhvata i druge sadržaje, kao što su sport i rekreacija, zabava, šoping, održavanje konferencija i sl. (SPA, golf, zimski, kongresni, zdravstveni, beach resort i dr.).¹

Shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, broj 23/2005) hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

U svrhu ovog Programa, pod hotelom se podrazumijeva hotel u klasičnom smislu.

II. CILJ

Projektovani cilj ovog dokumenta jeste podsticanje izgradnje planiranih hotela, odnosno stvaranje uslova za privlačenje hotelskih investitora i hotelskih operatera (brand name).

Podaci govore da hotelski sistemi državi Crnoj Gori donose višestruko veći prinos u odnosu na stambene jedinice koje su izgrađene za ostvarivanje prihoda od turizma. Važećom planskom dokumentacijom predviđena je izgradnja značajnog broja hotela na teritoriji Crne Gore. Međutim predviđena realizacija odvija se usporenom dinamikom, tako da je potrebno, na bazi analize trenutne situacije, definisati mjere koje Vlada, u saradnji sa opštinama, treba da preduzme i uslove koje treba obezbijediti, kako bi se podstakla gradnja planiranih hotela, odnosno privukli hotelski investitori. Dio neophodnih mjera definisan je i u Izvještaju o stanju uređenja prostora za 2009 godinu, a koji podrazumijeva temeljitu korekciju politike uređenja prostora. Na taj način pored izgradnje dodatnih hotelskih kompleksa, koji treba da poboljšaju turističku ponudu crnogorske destinacije, privući će se i međunarodno poznati hotelski lanci koji bi upravljali hotelima, osigurali internacionalne standarde, obezbijedili kvalitet i nivo usluga i svojim prodajnim kanalima, kao i reputacijom, obezbijedili adekvatnu popunjenost kapaciteta. Ovako definisan cjelovit predlog mjera značio bi održivost sistema upravljanja prostorom što je osnovni preduslov za zainteresovanost budućih investitora u oblasti turizma. Dio takvog sistema, svakako, podrazumijeva i održiv i efikasan sistem zemljišne politike.

2.1. Trenutno stanje i problemi

Smještajni kapaciteti

Razvoj turizma je definisan kao jedan od prioriteta crnogorske ekonomije, a razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta i povećanje udjela hotela u ukupnim kapacitetima predstavlja osnovni cilj koji će omogućiti povećanje kvaliteta turističke ponude.

¹ Zakon o turizmu, član 4 stav 21 ("Sl. list Crne Gore", br. 61/10 od 22.10.2010)

Opredjeljenje da turizam bude pokretačka snaga ekonomije i novog razvojnog ciklusa zasniva se na činjenici da Crna Gora raspolaže resursima bitnim za razvoj turizma i da je to djelatnost koja generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti kao što su saobraćaj, građevinarstvo, trgovina, bankarstvo, poljoprivreda i dr. Takav razvoj ima niz pozitivnih ekonomskih efekata, uključujući smanjenje nezaposlenosti, povećanje životnog standarda stanovništva i doprinos regionalnom/ruralnom razvoju.

Prema Master planu za razvoj turizma, strateški cilj je povećanje kapaciteta na 50.000 hotelskih ležaja do 2010. godine, da bi se broj udvostručio do 2020. godine, kako bi se realizovao ekonomski potencijal turističke privrede. Pored osnovnih², potrebno je formirati ponudu komplementarnih kapaciteta³ obima oko 150.000, što ukupno čini oko 250.000 ležaja u 2020. godini. Udio hotela i sličnih objekata treba da poraste sa 13,2% na 37,1% u ukupnim kapacitetima.

Prema Prostornom planu Crne Gore do 2020. godine treba razvijati turizam srednjeg i visokog standarda prioritarno u odnosu na turističke kapacitete nižeg standarda. Uvećanje broja hotelskih kreveta visokog standarda mora biti praćeno smanjenjem broja hotelskih i apartmanskih kreveta nižeg standarda koji i dalje čine veliki dio smještajnih kapaciteta. Osim toga razvojna politika mora biti destimulativna za nove stambene zone koje su u postojećim planovima zastupljene u mjeri koja ozbiljno ugrožava perspektive razvoja kvalitetnog turizma, te se u tom smislu mora intervenirati i u postojećim planskim dokumentima većine lokalnih samouprava. Treba očekivati da će se ukupan broj kreveta smanjiti, dok će se prihod po krevetu uvećati. Broj kreveta koji je predložen Master planom za razvoj turizma mora se posmatrati kao mogući maksimum. Realizacija stvarne izgradnje i proširenja zavisi od stvarnih kapaciteta nosivosti odgovarajućih oblasti (prirodni resursi, vodosnabdijevanje, tretman otpadnih voda, tretman otpada itd.), kao i od rezultata procjena očekivanih uticaja na životnu sredinu.

I pored vrlo uspješnih rezultata na modernizaciji/izgradnji turističke suprastrukture poslednjih godina, funkcionalno i tehničko stanje najvećeg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta je još uvijek nepovoljno. Pored toga, prema podacima Monstata iz 2010. godine, u ukupnim smještajnim kapacitetima osnovni smještajni kapaciteti učestvuju sa svega **24,88% (hoteli sa samo 16,18% ili ukupno 26.907 ležaja)**.

² Osnovnom smještaju pored hotela pripadaju moteli, pansioni, prenoćišta, turistička naselja i gostionice

³ Komplementarni smještaj čine banjska i klimatska lječilišta, planinarski domovi i kuće, radnička i dječja odmarališta, organizovani kampovi, vile i privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje)

Tabela 1 - Distribucija smještajnih kapaciteta po regijama i opštinama, izvor: MONSTAT, avgust 2010.

Redni broj	Region	Stanje – avgust 2010. godine				%	%
		osnovni	komplem.	ukupni	br.ho.i sl	ukupno	osnovni
I	Južni	30.164	129.899	160.063	190	96,26	87,10
1.	Opština Herceg Novi	3.180	30.470	34.650	22	21,65	10,54
2.	Opština Kotor	846	7.432	8.278	19	5,17	2,80
3.	Opština Tivat	2.187	7.824	10.011	18	6,25	7,25
4.	Opština Budva	15.116	53.313	68.429	80	42,75	50,11
5.	Opština Bar	5.995	13.367	19.362	34	12,10	19,87
6.	Opština Ulcinj	2.840	16.493	19.333	17	12,08	9,42
II	Središnji	2.229	410	2.639	31	1,59	6,44
1.	Opština Podgorica	1.238	410	1.648	22	62,45	55,54
2.	Opština Cetinje	587	-	587	2	22,24	26,33
3.	Opština Danilovgrad	44	-	44	2	1,67	1,97
4.	Opština Nikšić	360	-	360	5	13,64	16,15
III	Sjeverni	2.237	1349	3.586	45	2,16	6,46
1.	Opština Žabljak	793	363	1.156	9	32,24	35,45
2.	Opština Plužine	45	-	45	1	1,25	2,01
3.	Opština Šavnik	92	-	92	2	2,57	4,11
4.	Opština Kolašin	368	646	1.014	8	28,28	16,45
5.	Opština Mojkovac	144	90	234	4	6,53	6,44
6.	Opština Pljevlja	169	105	274	5	7,64	7,55
7.	Opština Bijelo Polje	157	-	157	4	4,38	7,02
8.	Opština Berane	85	17	102	3	2,84	3,80
9.	Opština Andrijevica	137	4	141	2	3,93	6,12
10.	Opština Plav	120	25	145	3	4,04	5,36
11.	Opština Rožaje	127	99	226	4	6,30	5,68
IV	UKUPNO	34.630	131.658	166.288	266	100	100

Broj hotela i sličnih objekata u Crnoj Gori je svega 266 hotela, a odnos osnovnog i komplementarnog smještaja je 21:79. Analizirajući neke zemlje Evropske Unije kao što su Austrija, Španija i Bugarska, uočava se viši udio hotelskih kapaciteta u ukupnim smještajnim turističkim kapacitetima: Austrija – 45%, Španija – 53%, Bugarska – 87%, dok npr. Hrvatska, kao zemlja kandidat za članstvo u EU, ima udio od svega 12%.

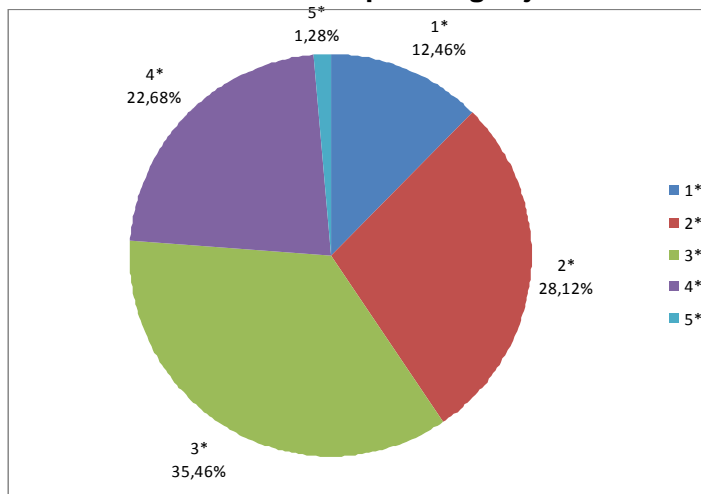
Takođe je važno naglasiti da se 96,26% ukupnog smještajnog kapaciteta u Crnoj Gori nalazi u južnom regionu, svega 1,59% u centralnom i 2,16 % u sjevernom dijelu. Što se tiče osnovnog smještaja situacija je ista – 87,1% osnovnog smještajnog kapaciteta se nalazi u južnom regionu, 6,44% u centralnom i svega 6,46% u sjevernom regionu Crne Gore.

Tražnja na međunarodnom tržištu usmjerena je, prije svega, na visokokvalitetne hotelske kapacitete. Ipak, uprkos znatnim naporima, 40,58% hotelskih kapaciteta jeste ispod nivoa koji zahtijeva međunarodno turističko tržište. Trenutno je u Crnoj Gori oko 23,96% hotelskih ležaja visokog nivoa kvaliteta (4* i 5*), što čini oko 5,59% ukupnog kapaciteta smještajnih objekata.

Sve analizirane zemlje, osim Bugarske, imaju veći udio hotelskih kapaciteta viših kategorija (4* i 5*) u ukupnim hotelskim kapacitetima nego Crna Gora: Hrvatska - 32,3%, Austrija – 39,9%, Španija – 48,9%, Bugarska 15,7%.

Treba napomenuti da je udio osnovnih smještajnih kapaciteta u ukupnim smještajnim kapacitetima, prema statističkim podacima iz 2009. godine iznosio 25,2%. Dakle, očigledan je trend pada udjela hotelskih kapaciteta, što je izrazita nepovoljnost, s obzirom da **hoteli** i slični smještajni kapaciteti treba da čine **okosnicu turističke privrede**.

Struktura hotela po kategorijama



(Izvor: Ministarstvo turizma, spisak kategorisanih hotela, decembar 2010. godine)

Postojeća struktura smještajnih kapaciteta nije u skladu sa strateškim ciljevima razvoja turizma u Crnoj Gori, naročito u odnosu na planirani porast učešća osnovnih smještajnih kapaciteta (na oko 40%). U strukturi osnovnih smještajnih kapaciteta dominiraju hoteli sa 2* i 3*.

Evidentan je još jedan nedostatak hotelskog sektora. Naime, samo određeni broj modernizovanih hotelskih kapaciteta, uglavnom privatizovanih sa obavezom i garancijom za investicije, sa oko 6.000 kreveta, raspolaže pratećim sadržajima i uslugama (velnes/spa kapaciteti, otvoreni i zatvoreni bazeni, sale za seminare sa pratećim sadržajima i sl.) za visokoplatežnu klijentelu, sa ponudom tokom čitave

godine. Nasuprot njima, nemodernizovani hoteli nude uglavnom osnovne usluge smještaja i ishrane. Stoga i dalje postoji velika potreba da se izgrade hotelski kapaciteti potpunijeg sadržaja.

Takođe, treba imati u vidu da se oko 89% svih noćenja odnose se na period jun-septembar, a ostalih 11% na preostali dio godine.

Prema podacima anketnog istraživanja poslovanja hotela u Crnoj Gori⁴, koje resorno ministarstvo za poslove turizma u saradnji sa "Horwath Consulting", Zagreb i Fakultetom za turizam, Bar, sprovodi od 2005. godine i koje obuhvata dio boljih hotela u Crnoj Gori koji kontinuirano investiraju u unapređenje proizvoda, proizlazi sljedeće:

- Prosječan period poslovanja anketiranih hotela iznosi 9,9 mjeseci. Hoteli sa 5* imaju najduži period poslovanja tokom godine (10,9 mjeseci), a hoteli najniže kategorije (2/1*) najkraći period poslovanja (7,74 mjeseci).

- Stepen iskorišćenosti anketiranih hotela, posmatran po kategorijama, kreće se u skladu s međunarodnim standardima: najviši je upravo u hotelima s 5* (36,3% godišnje ili 132,5 dana pune iskorišćenosti), a najniži je u hotelima s 2* (22,4% ili 81,8 dana pune iskorišćenosti).

Smještajni kapaciteti u privatnom smještaju su značajni. Njihovi ekonomski efekti neposredno idu u korist stanovništva, kao njihovih vlasnika. Međutim, kao mali pasivni ponuđači, vlasnici privatnog smještaja, ne raspolažu značajnijom snagom na tržištu. Za pozicioniranje na tržištu potrebni su veliki, tržišno sposobni smještajni kapaciteti u dobro opremljenim objektima, orijentisani na ciljne grupe, čiji su ponuda i nivo cijena atraktivni tokom čitave godine. Podizanje nivoa kvaliteta usmjereno je na takve sadržaje za odmor kao pokretače razvoja. Oni treba da obezbijede uslove i za povoljne cijene avionskih usluga tokom čitave godine. Time se istovremeno stimuliše i prodaja svih drugih vrsta smještaja.

Postoje brojni krupni infrastrukturni problemi koji utiču na ovakvo stanje i otežavaju razvoj turizma, a koji se mogu podijeliti na probleme saobraćaja, saobraćajne infrastrukture i komunalne infrastrukture.

Problemi saobraćaja i saobraćajne infrastrukture prije svega uključuju nedovoljnu i nekvalitetnu saobraćajnu infrastrukturu:

- Svega dva aerodroma (međunarodni u Podgorici, međunarodni u Tivtu, nijedan na sjeveru Crne Gore)
- Skupe avio karte (nema low-cost prevoznika)
- Tokom nedelje ima 96 letova, od čega 58 prema zemljama u regionu, a 38 prema drugim destinacijama u Evropi
- Željeznički putnički saobraćaj postoji samo sa jednom državom - Srbijom
- Drumski saobraćaj (loša povezanost sa zemljama u okruženju)
- Nepostojanje helikopterskog saobraćaja
- Veoma loš vodeni saobraćaj - samo feri Bar-Bari.

Problemi komunalne infrastrukture su:

- Loše riješeno ili neriješeno pitanje tretmana otpadnih voda i čvrstog otpada;
- Nedovoljna stabilnost snabdijevanja električnom energijom, posebno u vrijeme trajanja turističke sezone.

⁴ „Poslovanje hotelijerstva u Crnoj Gori“

Sa stanovišta razvoja održivog turizma, mogu se konstatovati još i sljedeći problemi odnosno ograničenja:

- Neravnomjeran raspored smještajnih kapaciteta (96,40% smještajnih kapaciteta nalazi se na primorju);
- Izražen pritisak investitora na obalu i najatraktivnije lokacije;
- Nedovoljan broj kvalitetnih kadrova, posebno onih obučenih za razvoj komplementarnih vidova turizma;
- Nepovoljna starosna i obrazovna struktura u ruralnim oblastima (sa aspekta bavljenja turističkom djelatnošću);
- Kratka sezona;
- Velike oscilacije u broju ljudi koji borave u Primorskom regionu u toku i van sezone, što negativno utiče na kvalitet života lokalnog stanovništva;
- Identitet destinacije u permanentnim promjenama, izgradnji i nastajanju bez pouzdanih naznaka o konceptu razvoja koji se želi postići.

Internacionalni hotelski brendovi u Crnoj Gori: Osnovna procjena

U toku proteklih pet godina nije bilo značajnijeg porasta ponude “brendiranih” hotela u Crnoj Gori. U poređenju sa drugim mediteranskim destinacijama, udio hotela kojim upravljaju hotelski brendovi ili imaju globalni ugovor o franšizi je i dalje ekstremno nizak.

Kod implementacije Strategije za razvoj turizma Crne Gore do 2020. godine koja se jasno fokusira na proširenje sa tradicionalnih regionalnih i evropskih turističkih tržišta na tržišta sa kojih dolaze turisti koji su zainteresovani za istraživanje globalne kulture, MICE grupu putnika (poslovni sastanci, seminari, konferencije, događaji), pojedinačne putnike sa visokom potrošnjom (FIT) i turiste zainteresovane između ostalog i za globalnu prirodu, došlo je do izvjesnog zastoja.

Vlasnici hotela u Crnoj Gori se i dalje uglavnom oslanjaju na regionalne tur-operatore, a ne na globalne hotelske brendove da im povećaju zauzetost sa globalnih tržišta, da poboljšaju operativne marže i produže sezonu diversifikacijom tržišta.

Trenutno, samo Iberostar (rizort operator), Aman Resort (luksuzni rizort operator), Best Western (franšiza za članstvo) i Hilton (renomirani svjetski lanac hotela) su prisutni u Crnoj Gori. Kempinski, W Hotels, Four Season, Radisson i Banyan Tree, između ostalih, su u raznim fazama procesa ulaženja na naše tržište i razmatranja mogućnosti za učešće u turističkoj ponudi Crne Gore. Ostale vodeće lance kao što su Starwood, Hyatt, Intercontinental, Accor, između ostalih, tek treba animirati. Ostaje činjenica da će biti skoro nemoguće otvoriti i doseći nova ciljna tržišta potrošača bez veće prisutnosti globalnih hotelskih brendova, jer posjetioci imaju tendenciju da još kod kuće rezervišu brendirane hotele sa kojima su upoznati.

Na primjer, Starwood Hotels and Resorts sa svojim vodećim hotelskim brendovima ima ukupno 942 hotela koji su globalno raspoređeni. Od ukupnog broja, 463 su pod upravljanjem grupe u ime trećih vlasnika, 437 su franšize i 69 su u vlasništvu ili zakupu Starwood-a. Vlasnici hotela “kupuju marketinšku snagu brenda(ova) i snagu globalne prodaje, ekonomiju obima koje samostalni operator nikada ne bi mogao priuštiti.

Takođe, nepostojanje hotela i rizorta sa brendom evropskih tur-operatora kao ni pod upravljanjem istih, kao što su TUI (Atlantica, Magic Life, Robinson Club, Sensatori, itd.) Thomas Cook, Alltours (Club

Alltoura), Rewe, Club Med, daje Crnoj Gori slabu konkurentsku poziciju kod turista iz Evrope sa srednjim ka većim primanjima.

I pored činjenice da su Zakonom o turizmu definisani, osim malih i nova vrsta hotela – “boutique” hoteli, njihovi vlasnici se još uvijek nisu odlučili za članstvo u organizacijama kao što su Small Luxury Hotels of the World (Svjetski mali luksuzni hoteli), Relay et Chateau, Preferred Hotels and Resorts između ostalog, kako bi proširili svoju prisutnost na globalnim tržištima.

Mnogi zastarjeli hotelski kompleksi su i dalje prisutni na strateški značajnim lokacijama primorskog regiona. Teškoća u privlačenju stranih direktnih investicija (SDI) od strane vlasnika hotela kako bi obnovili te komplekse može se u velikoj mjeri pripisati odsutnosti internacionalnih hotelskih lanaca. Finansijske institucije i kapitalni investitori tradicionalno zahtijevaju “obezbjedenje” nekog internacionalnog hotelskog lanca za davanje paketa za finansiranje projekata. U obezbjeđivanju sigurnosti svog investiranog kapitala i kredita, zajmodavci generalno imaju dobro iskustvo sa hotelima kojima upravlja neki hotelski lanac koji obezbjeđuju neophodnu podršku globalnog marketinga, efikasne sisteme distribucije, povjerenje potrošača, standardni dizajn i standarde sadržaja, operativni know-how (znanje), sisteme za obuku i usavršavanje zaposlenih i mogućnost brzog oporavka nakon velike krize.

Izvođači i investitori u hotele, koji su obezbijedili finansiranje projekata u nedavnim ekonomskim kriznim uslovima i relevantnim teškim kreditnim situacijama, su to učinili na osnovu toga što će hotelima upravljati međunarodna kompanija za upravljanje hotelima. U stvari, 20 svjetski najboljih operatora hotelskih lanaca povećao je globalnu ponudu soba za 3,5 % od početka 2009 (Izvor: MKG Hospitality).

Prema Strategiji održivog razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, Vlada Crne Gore treba da teži postizanju povoljnijeg odnosa između hotela kojima upravljaju internacionalni hotelski brendovi ili hotela sa franšizama, i onih kojima upravljaju regionalne, nacionalne ili lokalne hotelske kompanije. Za Crnu Goru, domaće tržište je malo. Dalja diversifikacija turističkog proizvoda Crne Gore, koja je od ključne važnosti za rast i održivost naše turističke ekonomije, zahtijeva veću prisutnost brojnijih “renomiranih, svjetskih hotelskih i rizorskih brendova”.

Za Vladu Crne Gore, glavne efekti podsticaja i podrške unapređenju kvaliteta hotela i rizorta kojima upravljaju ili imaju franšizu internacionalnih hotelskih brendova su:

1. Stimulisanje SDI (stranih direktnih investicija) u turističku industriju Crne Gore,
2. Povećanje prepoznatljivosti Crne Gore na globalnim tržištima,
3. Povećanje oporezivih prihoda i poreza na dobit od hotelskih poslova,
4. Podrška razvoju održive i na krizu otporne turističke industrije,
5. Obezbjedivanje stručne obuke na radnom mjestu i razvoj menadžmenta i
6. Stvaranje kvalitetnih poslova i promovisanje stabilnosti poslovanja.

Napomena: nedavne studije zaključuju da 85% poslovnih posjetilaca i 76% posjetilaca za odmor više vole da borave u „brendiranim hotelima“ nego u objektima u samostalnom vlasništvu. (Izvor “The Role of Brand Affiliation in Hotel Market Value” - Uloga afilijacije brenda u vrijednost hotelskog tržišta, Cornell Quarterly).

Za vlasnike hotela i investitore glavne prednosti ili “dodata vrijednost” od potpisivanja ugovora sa internacionalnim kompanijama hotelskih brendova i franšiza su:

1. Mogućnost obezbjeđivanja finansiranja za značajnije podizanje nivoa kvaliteta usluge kroz rekonstrukciju hotela i novu gradnju,
2. Smanjenje investicionog rizika,

3. Povećanje „tržišne vrijednosti” hotela; povećanje vrijednosti za akcionare,
4. Kapitalizacija na premiju cijene lanaca, smanjenje elastičnosti cijena, povećanje učešća na tržištu,
5. Podizanje nivoa svijesti klijenta o brendu i lojalnosti brenda,
6. Povećanje prestiža,
7. Povećanje inkrementalnih povećanja prometa i operativne dobiti,
8. Sticanje operativnog *know-how* (znanja) fonda hotelskog lanca,
9. Postizanje ekonomičnog, jedinstvenog nivoa kvaliteta,
10. Povećanje kapaciteta za stručnu obuku i razvoj menadžmenta,
11. Obezbeđivanje standardizovanog sadržaja i operativnog dizajna,
12. Podrška prisutnosti marketinga i prodaje na globalnim tržištima i
13. Podrška kupovnoj moći operatora hotelskog lanca.

Odabir renomiranog hotelskog lanca: od ključne je važnosti da vlasnici hotela razmotre tržišnu vrijednost brenda pri odabiru operatora hotelskog lanca ili franšize:

1. Globalna i regionalna penetracija i reputacija hotelskog lanca,
2. najadekvatniji hotelski/franšizni lanac (luksuzni, visoko-tržišni, srednje-tržišni ili ekonomski segment),
3. nivo kvaliteta u hotelima kojima lanac upravlja; sistem kontrole kvaliteta hotelskog lanca,
4. snaga i iskustvo tima za menadžment i podršku lanca,
5. snaga organizacije globalnog marketinga i status IT aplikacija u marketingu i operacijama - programi centralnog sistema rezervisanja i lojalnosti brendu,
6. doprinos brenda prodaji i operativnom učinku na nivou vlasništva hotela,
7. sistem za obuku i usavršavanje zaposlenih u hotelskom lancu,
8. nivo lojalnosti potrošača prema lancu,
9. kompetitivna prednost i jedinstvena tačka prodaje i
10. podsticaj za druge djelatnosti – saobraćaj, građevinarstvo, bankarstvo, poljoprivreda...

Planski preduslovi i izgradnja hotela

U tabeli u nastavku je dat pregled planiranih hotelskih kapaciteta prema važećoj državnoj planskoj dokumentaciji i lokalnoj planskoj dokumentaciji.

Važećom državnom i lokalnom planskom dokumentacijom predviđene su lokacije za izgradnju turističkih smještajnih kapaciteta, koje su po regionima distribuirane na sljedeći način:

Tabela 2 - Evidencija planiranih hotelskih kapaciteta za Državne planske dokumente

Opština	Planski dokument	Orijentacioni broj smještajnih jedinica (soba)	Orijentacioni broj ležajeva	Površina lokacije (m ²)	BGRP turističkih kapaciteta (m ²)	Spratnost	Turistički kapaciteti
Herceg Novi	DSL „Rose“	-	-	19177	9000	Po+P+1	Turisticki centar (usluga, trgovina, kultura, zabava)
		250	550	22956	25000	G+P+3-4	Centralni hotel naselja Lustica
		130	286	11792	15000	G+P+1-4	Centralni hotel naselja Kabala
		90	198	19498	12000	2Su+VP+2	Hotel Lazine
		25	55	2200	2500	Su+P+2	Hotel Male Rose
		70	154	8066	9000	G+P+3-4	Hotel 2 u naselju Kabala
		17	68	11340	5525	P+1	Rent a pull vile turistickog naselja Kabala for- 17 kom
		49	196	68228	33000	P+1-2	Rent a pull vile turistickog naselja Lustica - 49 kom
		20	50	29060	4000	P-P+3	kompleks vile zatvorenog tipa Male Rose
		38	114	13009	3925	S+P+1	turisticko stanovanje - privatni smještaj Male Rose
Kotor	DSL „Sektor 15“	Broj objekata će biti definisan u okviru detaljna razrade urbanističko arhitektonskim konkursom	130	7.640	13.800	P+2+Pk (P+3Ps)	Hotelski kompleks"URC"
Kotor	DSL „Sektor 16“	Broj objekata će biti definisan u okviru detaljna razrade urbanističko arhitektonskim konkursom	230	15.020	27.100	P+3+Pk ili P+4(Ps)	Hotelski kompleks "Fjord"
		Broj objekata uskladiti sa tipologijom		4.096,4	4.100	P+1+Pk ili P+2(Ps)	Hotel (T1-1) u funkciji nautičkog turizma- garni ili "boutique" hoteli

		izgradnje i konzervatorskim uslovima					
		Broj objekata uskladiti sa tipologijom izgradnje i konzervatorskim uslovima		3.984,4	4.000	P+1+Pk ili P+2(Ps)	Hotel (T1-2) u funkciji nautičkog turizma- garni ili "boutique" hoteli
		Broj objekata uskladiti sa tipologijom izgradnje i konzervatorskim uslovima		5.021,7	7.545	P+2+Pk ili P+3(Ps)	Hotel (T1-3) u funkciji nautičkog turizma- garni ili "boutique" hoteli
Tivat	DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23“	/	1 102	157 512.53	126 010.02	P+1/P+4	Hotel(T1)
Tivat	DSL „Kalardovo – Ostrvo cvijeća - Brdišta“ - Sektor 25	344	923	256 513.	83 373. (78 141tur. kapaciteti)	P do P+2	Hotel(T1) i turističko naselje T2
Tivat	DSL „Ostrvo Sveti Marko“ - Sektor 26	60	120	20270	7500	P+1 do P+2	Hotel(1)
		71	(320)		44045	P+1 do P+2	Vile(71)
		100	200		11980		Bungalovi(100)
Tivat	DSL „Dio Sektora 27 i Sektor 28“	265	511	41.997	40.667	(S)P+2	(T1) namjena hoteli sa min 4* (7 UP)
		119	237	34.009	10.202	9m	(T2) (2)zone turističkih smještajnih kapaciteta (vila i depadansa) sastavni dio hotela
		76	151	21.871	9.075	9m-11m	(T3) zone ekskluzivnih turističkih smještajnih kapaciteta - vila , turističko naselje (5 UP)
		80	238	37.700	11.049	9m	(T4) zone mješovite izgradnje pretežno turističko- ugostiteljski

							sadržaji – apartmanski objekat, privatni smještaj, porodični hoteli (30 UP)
		68	166	15.497	5.200	9m	(T4')(29) zone interpolacije postojeće gradnje, pretežno turističko- ugostiteljski sadržaji – apartmanski objekat, privatni smještaj, porodični hoteli
		161		25.713	12.857	P+2	(Tw) zona turističkog kompleksa-wellness centar (1)
Tivat	DSL „Sektor 29“	212		19.315	16.928	S+P+1	2 Hotela (2 UP)
		46		1.029	1.471	P+1+Pk; P+1; P	Turističko stanovanje u ambijentalnoj cjelini(13)
		198		13.543	6.534	5m-7m	Porodični hotel i vile (27 UP)
Bar	DSL „Čanj“ – Sektor 51	575		60.978	60.978	P+8	Grand hotel
		176		17.640	14.112	P+4	Hotel (1 UP)
		225		19.278	13,495	P+2	2 Apart hotela (2 UP)
Bar	DSL „Sutomore“ – Sektor 53	29	59	6951.97	4 700	Su+P do P+4	Hotel
		22	45	5355.02	2677.51	P do P+2	Turisticko naselje
		126	253	30312.29	15156.15	P do P+2	Turisticko naselje
Bar	DSL „Ratac-Zeleni pojas“ - Sektor 54	147		18.295	9.147	S+P+1	6 Hotela (6 UP)
		31		1.294	1.294	S+P;P+1	T4-kuće apartmani za iznajmljivanje(4 UP)
Ulcinj	DSL „Valdanos“- Sektor 61	365	800	248.893	80.000	P+3	Hotel i edukativni centar
		38	228	28.908	11.756	S+P/ P+1	Rent - a- ville
		30	180	55.649	9.200	S+P/ P+1	Rent - a- ville
		100	600	115.769	30.556	S+P/ P+1	Rent - a- ville
Ulcinj	DSL „Stari grad Ulcinj“ - Sektor 63	160	350	13.983	34.750	(G) P+4, P+4	2 Hotela

Ulcinj	DSL „Rt Đeran – Port Milena“ - Sektor 65			5,710.50	1,929.12	P+1(1 hotel) P+2(4 hotela) P+4 (1 hotel) P+6 (1 hotel)	7 Hotela - 3 zvjezdice
Ulcinj	DSL "Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – Dio sektora 66	1.918		389.883	254.006	P+2 - P+10	6 Hotela (6 UP)
		124	371	12.030	22.256	P+3	Hotel

Tabela 3 - Evidencija planiranih hotelskih kapaciteta za Lokalne planske dokumente

Opština	Planski dokument	Orijentacioni broj jedinica	Orijentacioni broj ležajeva	Površina lokacije (m ²)	BGRP turističkih kapaciteta (m ²)	Spratnost	Turistički kapaciteti
Bar	DUP "Maljevik"	vile-120 hotelsko-apartmanski objekti-385 objekti sa turističkim apartmanima-720	vile-295 hotelsko-apartmanski objekti-770 objekti sa turističkim apartmanima-1.440	53.150	233.500	hotel-P+4 vile- p+2 objekti sa turističkim apartmanima- P+4	hoteli 4*, vile i objekti sa apartmanima (55 vila, 21 objekat sa apartmanima)
Bar	UP "Českota"	-	-	3.780	14.500	P+4-P+5	turistički kompleks (5 objekata)

Bar	LSL „Pješćine“	952		82.070	147.700	Kondo hotel- P+12 mogući hotel i turističko naselje sa vilama i apartmanima P+6 i P+12	Kondo hotel mogući hotel i turističko naselje sa vilama i apartmanima
Bar	DUP “Pečurice centar”	Turističko stanovanje	-	-	13 166 m ²	7 vidnih etaža	Turistički objekti manji od 3*
Bar	DUP “Bušat”	Turističko stanovanje	-	-	73938 m ²	4 nadzemne etaže	
Bar	DUP “Veliki pijesak”	Turističko stanovanje 2423 jedinice	-	-	422784m ²	5 nadzemnih etaža	Turistički objekti manji od 3*
Bar	DUP”Brca”	Hotelski kompleks Turističko stanovanje Turističko naselje u zelenilu	Ukupan broj kreveta 2799	61061 m ² 45159 m ²		P+6 P+5	
Budva	LSL „Česminovo“	-	-	43.916	28.471	S+P+1	Turistička naselja (84 nova objekta)
Budva	LSL „Mljekavica“	-	20 40 6 6 33	10.917	4.560	-	Manji hoteli (min 4 *)-apart vile (5 objekata)
Budva	LSL „Rađenovići“	-	-	35.218	9.020	S+P+1	Turistička naselja (22 nova objekta)
Budva	LSL „Stambeno- turističke zone niske gustine Rijeka Reževića“		120-apart hoteli 250-hotel	9.474	9.183	S+P+1 apart hoteli S1+S1+ S3+S4+ S5 hotel	2 Apart hotela, Hotel Min 4 *
Budva	LSL „Spas“		274	25.690	41.104	S+P+5	Golf hotel 5 *

Budva	LSL „Velji kamen“	81	268	8.912	9.500	S+P+1-S+P+2	Apartmansko hotelski kompleks
Budva	UP „Crvena glavica“	150 105	330 210	23.577	47.150 (25260+21890)	G+2S+P+1 - G+4S+P+1	2 hotela sa 4 i 5 *
Budva	UP „Turističko naselje Skočičevojka	hotel-220 apart hotel sa depandansima-333 4 vile- apart hotel sa depandansima- 75 +152	hotel-600 apart hotel sa depandansima-900 4 vile-32 apart hotel sa depandansima-200+456	hotel-3.285 apart hotel sa depandansima-7.119 4 vile-1.083 apart hotel sa depandansima-5.415	hotel-22350 apart hotel sa depandansima-50.070 4 vile-3.123 apart hotel sa depandansima-23700		Hotel, 2 apart hotela sa depandansima i 4 vile
Budva	UP „Turističko naselje Smokvica“	250	507	25.749	35.300		Hotel Min 4 *
Budva	UP „Turistički kompleks Zavala“	-	600	53.349	66.672		Hotel
Budva	DUP „Budva centar“	-		90.707	344.047		Turistička naselja i hoteli
Budva	DUP „Kamenovo Pržno II – za dio Kamenovo Vrijesno“	-	171	25.134	11.302	P,P+1+Pk-P+2-P+2+Pk-G+P+3	manji hoteli (25 novih objekata)
Budva	DUP „Petrovac centar“	-	-	144.369	-	u skladu sa okolnim objektima	Hotelski kompleksi

Budva	LSL "Mirište"	Površine za turizam sa komplementarnim sadržajem	Ukupan broj ležajeva 50 ukupan broj apartmana 15		5600m ²	S+P+7+Pk	
Budva	LSL "Poljane"	Turizam apartmansko naselje i vile Ukupan broj objekata 106		Površina pod objektima 6890 m ²	33077 m ²	S+P+1	
Budva	LSL "Komoševina I"	Hotel i turistička naselja			16657 m ²	P+2 P+4	
Budva	DUP „Rozino 1“		60 +131	2.243 (656+1.587)	6.650 (2.054+4.596)	Su+P+3 - P+2+Pk	Hoteli i apart hoteli (10 postojećih objekata-na 2 UP)
Herceg Novi	UP „Hotel Plaža“	210	540	11.386	26.500		Hotel Min 4*
Herceg Novi	UP „Hotel Tamaris“	100	210-220	6.700	17.000	VP+4+VP+12	Hotel Min 4 *
Herceg Novi	DUP "Zelenika centar"	Površine za turistička naselja		13702.99 m ²	16443.59 m ²		
Herceg Novi	UP "Brežine – Ubojno"	Hotel 430 smj.jedinica Turističko naselje 415 smj.jedinica			44858 m ² 41418 m ²	Po+P+1 do Su+P+6+Pk Od Po+Su+P+1+Pk do Po+Su+P+3+Pk	4* 3*
Herceg Novi	DUP "Topla" od šetališta do Njegoševе	Turizam	500	2,03 ha		P+3 S+P+2+Pk	
UKUPNO Južni region		4.336-hoteli 423-vile 466-hotelsko-apartmanski objekti 720-objekti sa apartmanima	11.866-hoteli 1312-vile 770-hotelsko-apartmanski objekti 1.440-objekti sa apartmanima	728.646	1.273.381		101 hotela, 259 vila, 21 objekat sa apartmanima

Za 2011. godinu							
		6903	-	146812	667 941		
Podgorica	DUP "Nova varoš-blok W", izmjene i dopune	-	50	-	16.872	2S+P+1 - 2S+P+3	Garni hotel
Podgorica	DUP "Nova varoš-blok V", izmjene i dopune	194		5.743	16872	S+P+4+M	Hotel 5*
Podgorica	DUP „RTV centralne djelatnosti“	200	-	14.428	34.000	P+1 - P+5	Hotel „4-5 zvjezdica“
Podgorica	UP „Kasarna Morača“	100-120	-	122.000	15.000	2Su+P+4	Hotel „4-5 zvjezdica“
Podgorica	UP "Nova varoš blok E"	Hotel	Broj korisnika hotela 53		1005 m ² 783 m ²	Pv +G Pv + 2 + Pk	
Podgorica	UP "Nova varoš blok F"	Hotel			1827 m ² 1966 m ²	Pv+2+Pk Pv+4+Pk	PODGORICA
Cetinje	DUP-UP "Istorijsko jezgro Cetinja"	-	50	-	-	-	hotel
Cetinje	UP "Istorijsko jezgro Rijeka Crnojevića"	-	60	2000	-	-	hotel
UKUPNO Centralni region		394-414 - hoteli	160 - hoteli	144.171	82744		6 hotela
Za 2011.godinu							
			2 hotelska kompleksa		5581		

Opština	Planski dokument	Orijentacioni broj jedinica	Orijentacioni broj ležajeva	Površina lokacije (m ²)	BGRP turističkih kapaciteta (m ²)	Spratnost	Turistički kapaciteti
Mojkovac	DUP "Centar sa gornjim Mojkovcem"	-	-	-	-	-	motel
Plužine	DUP "Plužine"	-	-	-	-	-	hotel
Plužine	LSL "Ščepan polje- I faza"		hotel-100, Vile po objektu 8 ležaja (maksimalan broj - 530 ležajeva)	60.162	8.600	2Su+P+1+Pk - 2Su+P+5+Pk	Hotelsko naselje A kategorija
Žabljak	LSL "Kovačka dolina"	Hotel Turističko naselje Smještajnih jedinica ukupno 218	559		39669 m ²	P+2+Pk	
UKUPNO Sjeverni region		-	530	60.162	8600		1 motel i 2 hotela
Za 2011.godinu							
		218 smještajnih jedinica			39669		
Zbirna rekapitulacija		4.850-hoteli 423-vile 466-hotelsko- apartmanski objekti 720-objekti sa apartmanima	12556-hoteli 1312-vile 776-hotelsko- apartmanski objekti 1440-objekti sa apartmanima	932.980	1.298.794	1.364.725	109 hotel, 1 motel, 259 vila i 21 objekat sa apartmanima

U 2008, 2009, 2010 i 2011. godini izdate su ukupno 35 građevinske dozvole za izgradnju novih (256.167 m²) i rekonstrukciju postojećih (47.801m²) raznih vidova turističkih kapaciteta. Međutim, samo 10 dozvola je izdato za izgradnju novih hotela, a 9 za rekonstrukciju postojećih. Iz donje tabele može se uočiti pad u broju izdatih građevinskih dozvola u 2010 i 2011. godini u odnosu na 2008. i 2009. godinu.

Tabela 4 - Izdate građevinske dozvole za turističke kapacitete

	Broj izdatih građ. dozvola	Izgradnja novih hotela	Rekonstrukcija postojećih hotela
2008	10	5	2
2009	18	4	4
2010	5	1	1
Do jula 2011	2	0	2
Ukupno	35	10	9

Tabela 5 - Izdati urbanističko tehnički uslovi u 2010. godini
Na osnovu državne planske dokumentacije (zona morskog dobra)

Investitor	Državna studija lokacije	BRGP(m ²)	Vrsta objekta	Spratnost
DOO Norex Menagement Montenegro– Podgorica	Rose Sektor 32	9,000.00 m ²	Hotel	/
Papan Nikola	Ratac-Bar Sektor 54	1,763.63 m ²	Hotel (min. 4*)	S+P+1
Kovalev Aleksandra	Ratac-Bar Sektor 54	609.65 m ²	Hotel (min. 4*)	S+P+1
Đoković Vaso	Ratac-Bar Sektor 54	3,552.50 m ²	Hotel (min. 4*)	S+P+1
Grupa vlasnika	Đuraševići - Tivat, Sektor 27, 28	2,916.98 m ²	Turističke vile (min. 4*)	tri etaže
DOO "MCG" Podgorica	Đuraševići - Tivat, Sektor 27, 28	703.44 m ²	Hotel (min. 4*)	(S)+P+2
DOO "Gošić"	Đuraševići - Tivat, Sektor 27, 28	917.86 m ²	Apart hotel (min.3*)	tri etaže
Dragić Nebojša - Tivat	Đuraševići - Tivat, Sektor 27, 28	2,816.36 m ²	Turističke vile (min. 4*)	maximalna visina objekata 11.00 m'
"Capital estate" - Budva	Velika Plaža - Ulcinj, Sektor 66	74,852.79 m ²	Hotel (3*)	/

Σ = 97.133,21 m²

**Tabela 6 - Izdati urbanističko tehnički uslovi u 2010. godini
Na osnovu lokalne planske dokumentacije**

RB	investitor	lokacija	Vrsta objekta	BRGP(m ²)
1.	„Capital estate“ d.o.o. Budva	DUP“Bečići“ Budva Up 103.1	Hotelski kompleks	UTU BRGP 8.396,8m ² P+5
2.	„Capital estate“ d.o.o. Budva	DUP“Bečići“ Budva Up 10.1	Turističk zona	UTU BRGP 200.025m ² P+12
3.	AD Izbor Bar	DUP Pobrežje Izmjene i dopune	hotel	UTU Po+P+4+M cca12.600m
4.	„Vektra Montenegro“ Podgorica	Herceg Novi UP „Hotel Tamaris „	Hotel »Tamaris«	UTU BRGP 23.500m ²
5.	„Capital estate“ d.o.o. Budva	DUP“Bečići“ Budva Up 10.1	Turistički smještajni kapacitet	UTU BRGP 19.113,40m
6.	TUP “ Brskovo”a.d. B. Polje	DUP “Centralna zona” B. Polje	Hotel »Bijela Rada« Bijelo Polje rekonstrukcija	UTU
7.	GBM Adriatika d.o.o. Budva	DUP »Bečići«	hotel	UTU BRGP 8.412,46m ²
8.	„Prichal Adriatic“d.o.o. Budva	LSL „ Spas “ Budva		UTU BRGP 11.267,0m ²
9.	Vektra Montenegro	UP „ Hotel Plaža „ Herceg Novi	Hotel » Plaža «	UTU BRGP 26.500m ²

Σ = 309.814,66 m²

Komunalne naknade za opremanje građevinskog zemljišta

Na smanjenu investicionu aktivnost uopšte, a posebno u hotelskoj industriji, svakako je najveći uticaj imala globalna ekonomska i finansijska kriza. Investicije u hotelsku industriju su investicije sa najdužim povratom, pa je visina troškova izgradnje hotelskih objekata nesumnjivo u fokusu njihovog interesovanja. U tom smislu, jedan od velikih problema s kojima se suočavaju investitori jesu uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Investitori su u ranijem periodu ukazivali na duge procedure izdavanja građevinske dozvole, što je promijenjeno donošenjem Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata 2008. godine, pa se sada izdavanje građevinske dozvole sprovodi kroz samo dva upravna koraka. Zatim, ukazuju na neujednačenu primjenu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata u lokalnim samoupravama, negativan uticaj ostalih propisa koji se primjenjuju u procesu izdavanja građevinskih dozvola, nedovoljne kadrovske kapacitete, pogotovo na opštinskom nivou, netransparentsnost postupka, te skupe komunalne usluge za pravna lica, nesigurnost u pogledu načina, iznosa i rokova plaćanja komunalnih naknada.

Članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da jedinice lokalne samouprave, u zavisnosti od stepena opremljenosti, učešća investitora u opremanju građevinskog zemljišta i drugih činilaca utvrđuju uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje

građevinskog zemljišta. U skladu sa odredbama ovog člana svaka opština je donijela sopstvenu skupštinsku odluku o naknadama.

Takođe, investitori, plaćaju i posebnu naknadu javnim preduzećima za priključenje svojih objekata na primarnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i drugu infrastrukturu, kao i za nabavku kontejnera. Visinu ove naknade određuju javna preduzeća - pružaoci komunalnih usluga.

Imajući u vidu da se hotelski kapaciteti grade u turistički interesantnim područjima, u kojima je izražen pritisak i za gradnju individualnih objekata za odmor i rekreaciju, kao i apartmanskih naselja, važno je sagledati i probleme sa kojima su suočene jedinice lokalne samouprave i njihova javna preduzeća. Naime, potrebno je obezbijediti kapacitet infrastrukturnih objekata (npr. kontinuirana dostupnost potrebnih količina vode) koji zadovoljava maksimalno iskazane potrebe za pružanjem komunalne usluge ili isporukom komunalnog proizvoda. U primorskim opštinama, to je naročito izraženo tokom ljetnjeg perioda, kada je broj korisnika pojedinih komunalnih usluga višestruko veći nego tokom ostalog dijela godine. To znači da se infrastrukturni kapaciteti koriste na nivou koji su manji od 50% od instalisanih tokom osam ili devet mjeseci godišnje, što u znatnoj mjeri usložnjava poslove održavanja i korišćenja i poskupljuje ovakav vid usluga. U smislu investicionih ulaganja takođe je evidentan nepovoljan odnos dužine potrebne vodovodne, kanalizacione ili putne infrastrukture u odnosu na broj gostiju. Opređeljenje za podsticanje izgradnje apartmanskih naselja, vila i drugih sadržaja turističke ponude ima za posljedicu još nekoliko negativnosti u pogledu komunalne opremljenosti i uređenosti turističkih mjesta. Gosti koji se opredijele za korišćenje vila ili apartmana obično dolaze svojim kolima, što izaziva velike saobraćajne gužve, povećanje zagađenosti vazduha, nemogućnost kvalitetnog organizovanja gradskog prevoza pa sve to odbijajuće djeluje na goste koji su došli da odmor provedu u miru i opušteno. Dodatni problem predstavlja i obezbjeđivanje zadovoljavajućeg broja mjesta za parkiranje, čime se smanjuje prostor za druge sadržaje, kao što su zelene i parkovske površine, i sl.

Drugi važan element je da naknada za komunalno uređenje predstavlja jedan od većih prihoda jedinica lokalne samouprave, koji je svoju ekspanziju imao u periodu 2004. do 2009. godine, kada je Crna Gora bila suočena sa izuzetnim interesovanjem za investiranjem u oblasti nekretnina. Pojedine opštine su ovu situaciju iskoristile za rješavanje pojedinih komunalnih pitanja, ali generalno, ovaj pogodan investicioni trenutak ipak nije bio spremno dočekan. Većina jedinica lokalne samouprave u Crnoj Gori sredstva ostvarena po osnovu ovih naknada nije uložila u rješavanje komunalnih problema, odnosno za stvaranje pretpostavki za unapređenje stanja u oblasti komunalnih djelatnosti, među kojima je i izgradnja komunalne infrastrukture.

Uvažavajući, kako kadrovske, tako i finansijske, limite sa kojima su suočene jedinice lokalne samouprave, Vlada Crne Gore je tokom prethodnih nekoliko godina obezbjeđivala u kapitalnom budžetu značajna sredstva za unapređenje stanja u oblasti komunalne infrastrukture. Ova sredstva su uložena za izradu projektne dokumentacije neophodne za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i centara za upravljanje otpadom. Takođe, Vlada je dala garanciju i jednim dijelom preuzela obavezu realizacije kreditnih sredstava u iznosu od oko 150 miliona eura za izgradnju centara za upravljanje otpadom, kanalizacione mreže i postrojenja za tretman otpadnih voda. Za rješavanje pitanja kvalitetnog i kontinuiranog vodosnabdijevanja, izgrađen je regionalni vodovod za što je ukupno utrošeno preko 100

miliona eura, od čega je, u posljednjih tri godine, Vlada, u vidu kreditnih sredstava i iz kapitalnog budžeta, obezbijedila oko 80 miliona eura.

Smatramo da je važno ukazati i na anomaliju da su opštinskim odlukama naknade za komunalno opremanje najveće u zonama užeg gradskog jezgra gdje je već izgrađena komunalna infrastruktura. Razlozi su jednostavni, jer je to područje koje je najviše interesantno za investitora i samim tim ostvareni prihod se može koristiti značajnim dijelom za izgradnju „atraktivnijih“ objekata od npr. postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, kanalizacione mreže ili deponija. Pri tome, u većini slučajeva nijesu urađene adekvatne analize postojećih kapaciteta objektivno i kvalitetno sagledane moguće preopterećenosti i potrebe rekonstrukcije, odnosno, u pojedinim slučajevima, potpune zamjene dijelova komunalne infrastrukture.

Za potrebe izrade ovog Programa, tadašnje Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine je aktom od 1. juna 2010. godine zatražilo od jedinica lokalne samouprave podatke o visinama naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (za sve zone) i cijenu priključaka na komunalnu infrastrukturu. Podaci dobijeni od 19 opština, različitog nivoa obrade, sistematizovani su i prikazani u tabeli koja slijedi.

Tabela 7 - Naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Opština/Grad	Objekti	Jed. mjere	Zona							
			Ekskluzivna /prva A/ekstra zona	I zona	II zona	III zona	IV zona	V zona	VI zona	VII zona
ANDRIJEVICA	Stambeni objekti	€/m ²		7,00	5,60					
	Poslovni objekti	€/m ²		14,00	11,20					
	Privremeni objekti	€/m ²		10,00	0,80					
	Industrijski objekti, školske i predškolske ustanove, objekti kulture, socijalne zaštite i zdravstva, proizvodni pogoni i hale, radionice, magaciji	€/m ²		7,00	5,60					
BAR	Stambeni objekti									
	Poslovni objekti									
	Hoteli	€/m ²		168,00	151,20	134,40	117,60	100,80	84,00	67,20
BERANE	Poslovni objekti	€/m ²	25,00	25,00	22,50	20,00	17,50			
BUDVA	Hoteli i poslovni –do 25.000 m ²	€/m ²	256,30	205,04	170,87	145,24	119,61			
	Hoteli i poslovni –preko 25.000 m ²	€/m ²	213,58	170,87	142,39	113,91	99,67			
	Stambeni, stambeno-poslovni, turistički, stanovi, vile, apartmani i dr. - do 500 m ²		213,58	170,87	142,39	113,91	99,67			
	Stambeni, stambeno-poslovni, turistički, stanovi, vile, apartmani i dr. - od 500 m ² do 1.500 m ²		277,66	222,13	185,11	148,08	129,57			
	Stambeni, stambeno-poslovni, turistički, stanovi, vile, apartmani i dr. - preko 1.500 m ²		320,38	256,30	213,58	170,87	149,51			
	Sportski, kulturni, obrazovni, komunalni		149,51	119,61	99,67	79,74	69,77			
CETINJE	Stambeni objekti	€/m ²		40,00	40,00					

	Poslovni objekti	€/m ²		80,00	80,00					
	Privremeni poslovni	€/m ²		56,00	56,00					
	Koiosci	€/m ²		40,00	40,00					
DANILOVGRAD	Stambeni objekti ⁵	€/m ²								
	Poslovni	€/m ²		50,00	30,00	20,00	20,00	10,00	10,00	
HERCEG NOVI ⁶	Poslovni i turistički objekti	€/m ²		225,00	180,00	135,00	105,00	75,00	45,00	30,00
	Stambeni objekti	€/m ²		150,00	120,00	90,00	70,00	50,00	30,00	20,00
KOTOR		€/m ²	222,60	167,10	133,70	104,00	78,00	55,70		
MOJKOVAC	Stambeni objekti	€/m ²	25,00	17,50	12,50	10,00	7,50			
	Poslovni objekti	€/m ²	45,00	31,50	22,50	18,00	13,50			
	Privremeni objekti	€/m ²	25,00							
PLAV	Stambeni objekti	€/m ²		12,00	8,00	5,00				4,00 ⁷
	Poslovni objekti	€/m ²		16,00	10,00	7,00				6,00
PLUŽINE ⁸	Poslovni objekti	€/m ²	14	14	14					
PODGORICA	Stambeni objekti	€/m ²	166,90	161,87	105,60	89,28	76,31	59,28	23,08	0,00
	Poslovni objekti	€/m ²	201,90	191,87	125,60	103,28	86,31	65,28	26,08	0,00
	Parkirno-garažna mjesta	€/PG M ⁹	6.032,00	6.032,00	4.523,00	3.014,00	1.500,00	700,00	0,00	0,00
	Namijenjeni za proizvodnju i preradu poljoprivrednih proizvoda u zahvatu DUP-a „Agroindustrijska zona“	€/m ²	80,76	76,75	50,2	41,31	34,52	26,11	10,43	0,00
	Namijenjeni industrijskoj proizvodnji u zahvatu DUP-a „Industrijska zona A“	€/m ²	100,95	95,94	62,8	51,64	43,16	32,64	13,04	0,00
	Namijenjene za skladišta i servise otvorenog i poluotvorenog tipa	€/m ²	151,43	143,9	94,2	77,46	64,73	48,96	19,56	0,00
PLJEVLJA ¹⁰	Hoteli	€/m ²		129,20	108,80	95,20	68,00	61,20	20,40	
ROŽAJE	Stambeni objekti površine									
	do 200 m ²	€/m ²	34,65/31,50 /25,80	22,05	15,75	9,45	6,30			3,15 ¹¹

⁵ Prema Odluci – „Sl.list CG-opošinski propisi 12/09

⁶ Ako stambeni objekat ima više od 4 stambene jedinice, cijena se uvećava za 20 %, a za stambeni objekat koji prelazi površinu od 300 m², cijena se za površinu od preko 300 m² uvećava za 50%

⁷ U zahvatu Prostornog plana

⁸ Naknada za uređenje i korišćenje gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju poslovnih objekata na području DUP-a iznosi 14,00 €/m²

⁹ PGM = parkirno garažno mjeseto – za parkirno garažna mjes ta koja nijesu obezbijeđena na urbanističkoj parceli ili u objektu

¹⁰ Dostavljeni podaci samo za hotele

¹¹ Zona van GUP-a

Opština/Grad	Objekti	Jed. mjere	Zona							
			Ekskluzivna /prva A/ekstra zona	I zona	II zona	III zona	IV zona	V zona	VI zona	VII zona
ROŽAJE	od 200 – 500 m ²	€/m ²	38,50/35,00 /28,00	24,50	17,50	10,50	7,00			3,50
	Preko 500 m ²	€/m ²	26,95/24,50 /19,60	17,50	12,25	7,35	4,90			2,45
	Pomoćne prostorije – podrumi, garaže ..	€/m ²	19,25/17,50 /14,00	12,25	8,75	5,25	3,50			1,75
	Poslovni prostor površine									
	do 60 m ²	€/m ²	79,20/72,00 /57,60	50,40	36,00	21,60	14,40			7,20
	od 60 – 200 m ²	€/m ²	66,00/60,00 /48,00	42,00	30,00	18,00	12,00			6,00
	od 200-600 m ²	€/m ²	59,40/54,00 /43,20	37,80	27,00	16,20	10,80			5,40
	Preko 500 m ²	€/m ²	46,20/42,00 /33,60	29,60	21,00	12,60	8,40			4,20
	Objekti do 6 m ² -kiosci	€/m ²	48,00	33,60	24,00	19,20	9,60			
ŠAVNIK	Stambeni objekti	€/m ²								
	Poslovni objekti	€/m ²		50,00	25,00					
TIVAT	Stambeni	€/m ²	-	105,00	81,00	69,00	47,00	35,00		
	Poslovni	€/m ²		158,00	122,00	104,00	71,00	53,00		
ULCINJ	Hoteli	€/m ²	250,00	160,00	130,00	108,00	72,00	54,00		
	Stambeni objekti	€/m ²		50,00	39,00	33,00	22,00	17,00		
	Poslovni objekti	€/m ²		100,00	78,00	66,00	44,00	34,00		
	Industrijsko-proizvodni i skladišni objekti ¹²	€/m ²			80,00	80,00	80,00	80,00		
ŽABLJAK	Stambeni objekti	€/m ²		78,00/72,80	25,00	46,80	34,40	2,00		
	Kuće za odmor	€/m ²		99,00/92,40	66,00	59,40	46,20	8,00		
	Poslovni objekti	€/m ²		141,00/131,60	94,00	84,60	65,80	15,00		

¹² Objekti u industrijsko-proizvodnoj i servisno-skladišnoj zoni

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta treba da obuhvata izgradnju objekata i mreže vodosnabdijevanja, kanalizacije, saobraćajnih površina sa kompletnom opremom, izgradnju parkinga i pješačkih površina, izgradnju i uređivanje javnih zelenih površina sa pratećim sadržajima i druge radove. Iz dobijenih podataka nije jasno šta obuhvata opremanje u pojedinim gradovima tako da se ne može izvesti zaključak u vezi s različitim visinama opremanja u pojedinim gradovima i zonama. Naime, u većini gradova, odnosno opština u Crnoj Gori nije ustanovljen jasan i jednostavan sistem na osnovu kojeg bi se moglo procijeniti da li je iznos naknade u korelaciji sa izvršenim radovima na komunalnom opremanju i ako jeste u kakvoj. U odlukama lokalnih samouprava uglavnom se navodi da se naknada obračunava prema prosječnim troškovima uređenja i opremanja, ali su osnova za utvrđivanje naknade uglavnom kriterijumi koji su se upotrebljavali prilikom utvrđivanja naknade za korišćenje građevinskog zemljišta: površina i namjena objekta i njihova lokacija. Zapravo, odlukama kojima se uređuje pitanje opremanja građevinskog zemljišta predviđeno je plaćanje ove naknade prema zonama i namjeni objekta. Gradska područja podijeljena su na zone koje se pružaju od centra ka periferiji gradova. U nekim gradovima uvedena je i ekstra/ekskluzivna ili A zona za najatraktivnije lokacije. Naknada za opremanje građevinskog zemljišta se obračunava po kvadratu neto površine objekta i diferencirana je po namjeni. Što se tiče namjene objekta, zavisno od grada, predviđen je različit broj grupa objekata: stambeni objekti, poslovni objekti, stambeno-poslovni objekti, turistički objekti, proizvodni objekti, uslužni objekti, industrijski objekti, objekti culture, socijalne zaštite, zdravlja, objekti namijenjeni preradi poljoprivrednih proizvoda, skladišta, servisi ... Namjena objekata od grada do grada je različito iznijansirana. U nekim gradovima data je podjela samo na poslovne i stambene objekte, dok je u drugim, posebno gradovima čiji se razvoj zasniva na turizmu, data detaljnija podjela koja uključuje hotelske, turističke, stambeno-poslovne i druge objekte u funkciji turizma (vile, apartmani ...), kao i druge poslovne objekte. U Podgorici je, takođe, data detaljnija podjela, naročito u dijelu objekata namijenjenih proizvodnji, dok je u Rožajama izvršeno diferenciranje stambenih i poslovnih objekata zavisno od njihove površine.

Veoma je važno ukazati na velike razlike u visini naknada za opremanje građevinskog zemljišta u pojedinim opštinama, koje se kreću od 320,38 € po m²/BGP u ekskluzivnoj zoni opštini Budvi do 7,00 € u opštini Andrijevića. Takođe, izražen je velik raspon cijena komunalnog opremanja ne samo od grada do grada, već i okviru određenih gradskih zona i zavisno od namjene objekata. Čini se da su cijene često proizvoljno date, odnosno da ne reflektuju stvarne troškove izgradnje, naročito kada se radi o poslovnim objektima. U Budvi, na primjer, kao reprezentu turističke ponude Crne Gore, najveća cijena za opremanje građevinskog zemljišta (320,38 €/m²) predviđena je za stambene, stambeno-poslovne i turističke objekte, vile, apartmane i dr, površine preko 1.500 m² u ekskluzivnoj zoni, dok je najniža, u istoj toj zoni, predviđena za sportske, kulturne, obrazovne i komunalne objekte i iznosi 149,51€/m². U niže rangiranim građevinskim zonama, cijena opada srazmjerno zoni i odnosu cijena u ekskluzivnoj zoni. U Herceg Novom, naknada za opremanje građevinskog zemljišta u I zoni, za poslovne i turističke objekte iznosi 225 €/m², a za stambene objekte 150 €/m².

Osnovni nedostatak ovakvog načina određivanja naknade je relativno komplikovano i složeno administriranje koje može da prevaziđe kapacitete prosječne opštinske uprave. Realna primjena naknade zahtijeva jasne planove razvoja infrastrukture. Naime, neophodno je da lokalna samouprava donese plan u kojem će jasno precizirati kapacitete komunalne infrastrukture koji su neophodni, kao i da utvrdi što precizniji trošak izgradnje tog kapaciteta. Nakon toga je neophodno troškove što je moguće realnije alocirati na novoizgrađene objekte, odnosno troškove izgradnje novog kapaciteta treba prenijeti

na novogradnju u mjeri u kojoj izgradnja novih objekata zahtijeva te nove kapacitete. Izračunavanje konkretnog nivoa naknade naravno zavisi od konkretne komunalne usluge. Svaka vrsta komunalne usluge (vodosnabdijevanje i otpadne vode, atmosferska kanalizacija, upravljanje otpadom, izgradnja i održavanje puteva, trotoari, ulična rasvjeta, zelene površine...) i izgrađene komunalne infrastrukture za te potrebe, zahtijeva različit pristup utvrđivanju naknade.

U suštini, ne bi trebalo da postoji veza između vrijednosti lokacije i troškova njenog komunalnog uređenja. Za sve lokacije u gradu trebalo bi obezbijediti, ako ne istu, ono bar sličnu komunalnu infrastrukturu. S druge strane, vrijednost lokacija međusobno treba da bude različita i da zavisi od njihove komercijalne atraktivnosti. Vrijednost lokacije ne treba da bude povezana sa troškovima njenog opremanja komunalnom infrastrukturom. Drugim riječima, lokacija ne bi trebalo da ima značaj kakav je sada u utvrđivanju naknade za opremanje građevinskog zemljišta, već da bude bitna jedino kao osnova za identifikaciju pripadanja nekog objekta određenom lokalnom infrastrukturnom sistemu.

Naknada za opremanje građevinskog zemljišta, postavljena na sadašnji način, samo jednim dijelom predstavlja trošak za infrastrukturu, dok drugim predstavlja kupovinu prava korišćenja atraktivne lokacije. Politika građevinskog zemljišta mora naći drugi način za kalkulaciju položajne rente, prije svega u fazi eksploatacije izgrađenih kapaciteta. Uopšte uzevši, politika građevinskog zemljišta još uvijek nije zadobila razvojnu funkciju, već se koriste prevashodno poreski instrumenti. Dominiraju naknade, kao parafiskalni mehanizmi za pribavljanje lokalnih javnih prihoda (za uređenje građevinskog zemljišta, korišćenje građevinskog zemljišta i dr.). S druge strane, zemljišna renta se ne oporezuje, a tako ni uvećana vrednost zemljišta.

Zakon ne predviđa uključivanje raznih "developer" za uređenje zemljišta, koji mogu biti u svim sektorima svojine, kao i institucije koje će se baviti poslovima upravljanja, opremanja, kontrole i realizacije planova i programa/projekata vezanih za građevinsko zemljište, itd. (što je sve dominantni evropski model).

Kao posljedica nedovršene zemljišne politike, traje hroničan deficit građevinskog zemljišta, različitog stepena opremljenosti i prihvatljive cijene. Uopšte uzevši, troškovi uređivanja građevinskog zemljišta su previsoki (tj. činili su 30-50% cijene izgrađenog m² prije talasa skoka cijena nekretnina). Poređenja radi, u strukturi cijene jednog m² građevinskog zemljišta, u evropskim gradovima, cijena zemljišta kao poljoprivrednog resursa čini oko 5%, troškovi opremanja zemljišta čine 15-20%, dok 75-80% cene čini uvećana vrednost – renta (koja je predmet oporezivanja po prosečnim stopama 40-70%).

Ostali troškovi priključenja objekata na komunalnu infrastrukturu

Andrijevica

Naknada za priključenje na vodovod i kanalizaciju za pravna lica iznosi 300,00 €.

Bar

Priključenje na objekte i uređaje komunalne infrastrukture se posebno ne naplaćuje.

Berane

Naknade za priključenje na vodovod i kanalizaciju plaća investitor, a zavisi od profila cijevi za priključenje.

Cetinje

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Cetinje

Profil vodomjera	Pravna lica (vodovodni priključak)	Pravna lica (kanalizacioni priključak)
Ø2"	2.139,00 €	1.074,00 €
Ø2½"	3.564,00 €	1.782,00 €
Ø3"	5.703,00 €	2.851,00 €
100 mm	9.267,00 €	4.633,00 €

Na iznos nadoknade obračunava se PDV po stopi od 17%.

Danilovgrad

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Danilovgrad

Profil vodomjera	Pravna lica (vodovodni priključak)	Fizička lica (vodovodni priključak)	Pravna lica (kanalizacioni priključak)	Fizička lica (kanalizacioni priključak)
Ø1/2"	300,00 €	-	250,00 €	-
Ø3/4"	450,00 €	200,00 €	300,00 €	200,00 €
Ø1"	600,00 €	350,00 €	450,00 €	300,00 €
Ø 5/4"	800,00 €	500,00 €	600,00 €	400,00 €
Ø 6/4"	1.200,00 €		900,00 €	600,00 €
Ø2"	1.800,00 €		1.200,00 €	
Ø2½"	2.600,00 €		1.600,00 €	
Ø3"	4.800,00 €		2.000,00 €	
Cijene priključaka objekata na atmosfersku kanalizacionu infrastrukturu				1.600 €

Kotor

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Kotor

Profil vodomjera	Pravna lica
Ø3/4"	935,00 €
Ø1"	1.826,50 €
Ø 5/4"	3.512,50 €
Ø 6/4"	5.339,00 €
Ø2"	8.430,00 €
Ø2½"	11.942,50 €
Ø3"	16.860,00 €

Na iznos nadoknade obračunava se PDV po stopi od 17%.

Mojkovac

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Mojkovac

Profil vodomjera	Vodovodni priključak	Kanalizacioni priključak
od 1/2" do 3/4"	355,00 €	532,50 €
1"	635,00 €	952,50 €

1 ¼" i 1 ½"	850,00 €	1.275,00 €
2"	2.025,00 €	3.037,50 €
preko Ø50	obračunava se po posebnoj naknadi	obračunava se po posebnoj naknadi

Plav

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Plav

Vodovodni priključak - za pravna lica 1.050,00 €

Kanalizacioni priključak - za pravna lica 1.050,00 €

Plužine

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Plužine

Profil vodomjera	Pravna lica	Fizička lica
1/2"	247,86 €	102,56 €
3/4"	299,15 €	119,66 €
1"	581,20 €	200,00 €
5/4"	581,20 €	200,00 €
6/4"	581,20 €	500,00 €
Ø50mm	1.111,10 €	
Ø80mm	4.529,90 €	
Ø100 mm	8.632,47 €	

Podgorica

U procesu dobijanja građevinske dozvole, JP „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova nadležne institucije izdaje katastar instalacija i tehničke uslove priključenja za potrebe izrade projektne dokumentacije i za te usluge od investitora naplaćuje (ne uključujući PDV) iznos od 286,35 € uvećan za 51% bruto razvijene površine objekta. Uslugu izdavanja saglasnosti na projektnu dokumentaciju naplaćuje po 0,18 € po kvadratu bruto razvijene površine uvećanu za iznos PDV.

Po završetku izgradnje objekta daje se privremeni vodovodni proključak do donošenja upotrebne dozvole, kada se ovaj priljučak prevodi u trajni.

Cijena dobijanja priključka zavisi od komunalne opremljenosti lokacije (da li je potrebno uraditi dio uličnog priljučka ili ne, da li je potrebno obezbijediti priključak za sprinklerski sisetem protvpopžarne zaštite i sl.) i nije utvrđena kao jedinstvena cijena, već zavisi od konkretnog slučaja.

Rožaje

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Rožaje

Vodovodni i kanalizacioni priključak - za pravna lica 210,00 €

- za fizička lica 126,00 €

Šavnik

Cijene priključaka objekata na vodovodnu infrastrukturu u opštini Šavnik

Profil vodomjera	Pravna lica
1/2"	250,00 €
3/4"	300,00 €
5/4" i 6/4"	700,00 €
2"	2.500,00 €

Tivat

Cijene priključaka objekata na vodovodnu infrastrukturu u opštini Tivat

Individualni stambeni objekti	Poslovni objekti	Hoteli	Sezonski objekti
60,00 €	110,00 €	60,00 €	120,00 €

S obzirom da Tivat nema kanalizacioni sistem osim u centru grada gdje su objekti već spojeni na isti, postoji odluka o taksi za priključenja na kanalizacionu infrastrukturu.

Ulcinj

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Ulcinj

Vodovodni priključak za poslovni objekat 3/4	Vodovodni priključak za poslovni objekat 25mm	Vodovodni priključak za poslovni objekat 50 mm
480,00 €	860,00 €	1.850,00 €
Kanalizacioni priključak za poslovni objekat 3/4	Kanalizacioni priključak za poslovni objekat 25mm	Kanalizacioni priključak za poslovni objekat 50 mm
240,00 €	430,00 €	900,00 €

Žabljak

Cijene priključaka objekata na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu u opštini Žabljak

Vodovodni priključak za poslovni objekat 30m ²	Vodovodni priključak za individualne stambene objekte po m ²	Vodovodni priključak na seocnom području kuće za odmor	Vodovodni priključak na seocnom području porodične kuće	Vodovodni priključak na seocnom području ekonomskog objekta
600,00 € Za svaki sljedeći m ² je 5 €	5,00 €	2.000,00 €	400,00 €	200,00 €
Kanalizacioni priključak za poslovni objekat 30m ²	Kanalizacioni priključak za individualne stambene objekte po m ²			
600,00 € Za svaki sljedeći m ² je 5 €	5,00 €			

Pored prethodno navedenih troškova za priključenje na komunalnu infrastrukturu, shodno Zakonu o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, za investitore koji grade na teritoriji opština Crnogorskog primorja uvedena je posebna naknada na investicije za izgradnju objekata na ovom području u iznosu od 1% predračunske vrijednosti investicije utvrđene na bazi tržišnih cijena. Sredstva naknade u iznosu od 80% pripadaju budžetu Crne Gore i namijenjena su izgradnji regionalnog vodovoda, a 20% sredstava pripada budžetima opština na čijoj teritoriji se realizuje investicija i koristi se samo za finansiranje projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti (vodosnabdijevanje, upravljanje otpadnim vodama i upravljanje otpadom). Predviđeno je da se naknada plaća do 2021. godine za kada je planiran završetak izgradnje i druge faze regionalnog vodovoda.

U cilju stvaranja pretpostavki za kvalitetnije pružanje komunalnih usluga u oblastima vodosnabdijevanja, upravljanja otpadom i otpadnim vodama, poslednjih godina realizuje se veliki broj projekata u ovim oblastima. Pored izgradnje regionalnog vodovoda za Crnogorsko primorje, kao najvećeg i najznačajnijeg infrastrukturnog objekta, vrijednog oko 80 miliona €, Država je, davanjem garancija na kredite međunarodnih finansijskih institucija, obezbijedila značajna sredstva za izgradnju regionalnih sanitarnih deponija i izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda sa pripadajućom kanalizacionom mrežom. Realizacijom ovih projekata podiže se standard komunalnih usluga na nivo koji će zadovoljiti i potrebe razvoja najluksuznijih hotelskih sadržaja u Crnoj Gori.

Koncept naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta treba da se oslanja na načelo pokrivanja sopstvenih troškova u cilju povećanja efikasnosti gradnje i korišćenja zemljišta, što treba posebno imati u vidu kod pitanja olakšica i oslobođenja plaćanja ove naknade. Ukoliko je razvojna politika neke lokalne zajednice ili države takva da podržava gradnju nekih objekata za koje se ocijeni da doprinose ekonomskom razvoju neke sredine i države u cjelini, treba obezbijediti pretpostavke za određene olakšice u dijelu plaćanja naknade za opremanje građevinskog zemljišta za investiture takvih objekata.

S obzirom na strateško opredjeljenje da turizam postane jedna od vodećih razvojnih grana koja će, primjenom principa i ciljeva održivog razvoja, stvoriti jaku poziciju globalne visokokvalitetne turističke destinacije i koja će obezbijediti rast životnog standarda stanovništva na ovom području, a Državi obezbijediti stabilne i pouzdane prihode, politika Crne Gore u ovoj oblasti treba da bude usmjerena na stvaranje povoljnog ambijenta za investiciona ulaganja u gradnju turističkih objekata, koja će doprinijeti ostvarivanju ovog cilja. Kako je izgradnja hotelskih i drugih turističkih sadržaja visoke kategorije (hoteli i vile sa 4 i 5*) prepoznata kao razvojni pravac turističke privrede Crne Gore, čiji ekonomski efekti višestruko nadmašuju one u objektima nižih kategorija, orijentacija ka podsticanju izgradnje ovakvih kapaciteta predstavlja razuman korak u razvoju turističke ponude Crne Gore. Naime, **Analiza uticaja turističkih smještajnih kapaciteta na ekonomiju Crne Gore**, koju je uradila kompanija Horwath HTL u cilju procjene uticaja hotelskih kapaciteta, vila i apartmanskih smještaja na ekonomiju države i lokalnih zajednica, je pokazala pozitivan uticaj turizma na bruto društveni proizvod (BDP) u Crnoj Gori, kao i da prosječan hotelski prihod po sobi u hotelima sa 5* iznosi 56.749 eura, što predstavlja 8,3 puta viši iznos od istog u hotelima sa 2/1*. Sprovedena analiza je, takođe, pokazala da se za novosagrađene hotele u Crnoj Gori može prosječno računati na komunalni doprinos od 9.000 eura po smještajnoj jedinici za hotele sa 2 *, do 20.000 eura za hotele sa 5 *. Analiza ukazuje na jasan benefit, kako za državu tako i lokalnu samoupravu, i potrebu za podsticanje izgradnje hotelskih kapaciteta visoke kategorije. Budući da

se hoteli sa 5 * grade na najatraktivnijim lokacijama sa većom vrijednošću zemljišta, porez na promet nepokretnosti hotela sa najvišom kategorijom znatno je veći nego u hotelima nižih kategorija.

Država i lokalne zajednice zbog toga imaju obavezu da obezbijede uslove koji će biti konkurentni u odnosu na druge slične sredine i atraktivni za investitore koji su zainteresovani za gradnju turističkih objekata visoke kategorije. U tom cilju, bilo bi dobro da jedinice lokalne samouprave kod kojih postoji interesovanje investitora za gradnju hotelskih i drugih turističkih objekata, sa npr. 5*, razmisle o mogućnosti značajnog smanjenja ili potpunog ukidanja plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na određenim lokacijama za objekte koji bi se gradili u određenom periodu (npr. u narednih 5 godina). Takođe bi se izgradnja objekata sa 4* mogla stimulisati smanjenjem propisanih naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za 50%, uz prethodno realno sagledavanje ovih naknada na ranije iznijetim osnovama. Osim toga, bitno je znati da sistem planiranja u Crnoj Gori mora biti puno restriktivniji prema novim građevinskim područjima izolovanim od postojećih centara i infrastrukturalno neopremljenim tzv. „infrastructure hungry projects“ te da budući razvoj mora biti fokusiran na brownfield lokacijama i realizaciji već započetih projekata.

Mjesečni troškovi poslovanja hotela

U narednoj tabeli dat je prikaz mjesečnih troškova za potrošnju struje, vode, kanalizacije odvoza smeća i poreza na nepokretnost za hotele sa 3, 4 i 5 *.

U EUR

Aug-10	El energija	Voda i korišćenje kanizacionog sistema	Odvoz smeća	Porez na nepokretnost (na godišnjem nivou)	Kapacitet hotela (br. kreveta)
Hotel 3***	6609	3356	1440	6618	262
Hotel 4****	27697	13647	6610	31073	336
Hotel 5*****	56177	20845	8666	308535	750

Prikaz troškova samo za hotele sa 5*, na mjesečnom i godišnjem nivou, dat je u narednoj tabeli:

	trošak na godišnjem nivou	trošak na mjesečnom nivou
Odvoz smeća	103 991 €	8 666 €
Električna energija	674 127 €	56 177 €
Voda	250 143 €	20 845 €
Plin, drvo, ugalj, lož ulje	401 386 €	33 449 €
Benzin i dizel gorivo	58 131 €	4 844 €
Porez na nepokretnosti	308 535 €	25 711 €
UKUPNO:	1 796 314 €	149 693 €

Jedan broj investitora se, nakon kupovine hotelskih kapaciteta u postupku njihove privatizacije, susreo i sa problemom uknjižbe prava svojine, što otežava pregovore investitora sa potencijalnim partnerima, odnosno sufinansijerima projekta, kao i pregovore sa finansijskim institucijama radi finansiranja projekta. Budući da je Investitor isplatio kupoprodajnu cijenu iz Ugovora o kupoprodaji u potpunosti, te da je postupak međunarodnog tendera protekao u skladu sa svim relevantnim zakonskim propisima, od izuzetnog je značaja za Investitora da dobije sve potrebne sudske potvrde, u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o povraćaju oduzetih imovinskih prava, koje potvrđuju da je pravo svojine Investitora nad kupljenim nepokretnostima, stečeno u skladu sa zakonom, te da je za sticanje prava svojine plaćena tržišna naknada.

III. GENERALNI KOMENTARI I ZAKLJUČCI

Globalna finansijska kriza i pojava recesije u razvijenim tržišnim privredama uticala je i na usporavanje ekonomskog rasta Crne Gore. Procjenjuje se da su grane koje mogu biti najviše pogođene: finansijski sistem, industrija, građevinarstvo, izvozni sektor i turizam.

Međutim, novonastale aktivnosti na finansijskom tržištu i tržištu kapitala ne umanjuju potrebu da država utvrdi set mjera koje bi ublažile efekte krize na investitore i dodatno podstakle njihovu zainteresovanost za izgradnju hotela.

Analiza uticaja turističkih smještajnih kapaciteta Crne Gore na ekonomiju države i lokalne zajednice, koju je u prethodnom periodu za potrebe Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i Ministarstva turizma, uradio Horwath HTL (u daljem tekstu: Analiza), je pokazala pozitivan uticaj turizma na bruto društveni proizvod (BDP) u Crnoj Gori, sa očekivanjem da će se isti povećati sa 730 mil. eura na 1.791,5 mil. eura do 2019. godine. Takođe, doprinos turizma na povećanje stope zaposlenja je znatna (17,8 % ukupnog zaposlenja), te se očekuje da će ista stopa porasti do 2019. godine na 23%. Što se tiče turističke ekonomije, očekuje se da za period od 2009-2019. godine ostvari prosječna godišnja stopa rasta od 6,2%.

Imajući u vidu da preovladavajući udio u smještajnim kapacitetima Crne Gore čine privatne sobe i kuće (63,21%), koje s obzirom na nivo cijene i izraženu sezonalnost, ostvaruju najmanji doprinos na ekonomiju, Vlada glavni akcenat stavlja na izgradnju hotelskih kapaciteta koji će zadovoljiti kriterijume najviših kategorija i koji obećavaju najbolju popunjenost tokom cijele godine i najveće prihode. U prilogu navedenog je i činjenica koja je prikazana u Analizi a tiče se:

- Uticaja turističkih smještaja na dužinu sezone. Naime, prema statističkim podacima, hoteli sa 5 zvjezdica imaju najduži period poslovanja tokom godine (10,7 mjeseci), a hoteli najniže kategorije (2/1 zvjezdica) najkraći period poslovanja (7,4 mjeseca). Opšti nivo iskorišćenosti turističkih naselja, vila i apartmana u Crnoj Gori je veoma nizak sa 75 dana pune iskorišćenosti.
- Što se tiče direktnog doprinosa hotela u prihodima, prosječan godišnji hotelski prihod po sobi u hotelima sa 5 zvjezdica je 56.749 eura, što predstavlja 8,3 puta viši iznos od istog u hotelima sa 2/1 zvjezdicom. U poređenju sa hotelima, prosječan godišnji prihod turističkih naselja, vila i apartmana

znatno je niži, tako da je prosječan prihod po smještajnoj jedinici turističkog naselja sa 4 zvjezdice manji za 7,6 puta u odnosu na hotel sa 5 zvjezdica. Isto tako, prikaz novostvorene vrijednosti koja predstavlja zbir bruto plata, povezanih troškova rada i bruto operativne dobiti rada, pokazuje da je novostvorena vrijednost u hotelima najveće kategorije veća sa čak 7,7 puta od iste u hotelima najniže kategorije, dok je u odnosu na turistička naselja, vile i apartmane najveće kategorije veća za 6,15 puta

- Kada govorimo o uticaju turističkih smještajnih kapaciteta na zapošljavanje, može se konstatovati da hoteli najviše kategorije (5 zvjezdica) imaju i najveći broj zaposlenih po smještajnoj jedinici (1,33), a taj prosječan broj opada sa kategorijom crnogorskih hotela i drugih turističkih smještaja.

- Uticaj turističkih smještaja na prihode države i lokalne samouprave ostvaruju se kroz poreske prihode i ostala davanja. Procjena uticaja u Analizi se posmatra kroz dvije faze, kroz fazu izgradnje i kroz fazu eksploatacije tj. poslovanja. Glavni prihodi države i lokalne samouprave u fazi izgradnje su komunalni doprinosi i porez na promet nepokretnosti. S tim u vezi, sprovedena analiza je pokazala da se za novosagrađene hotele u Crnoj Gori može prosječno računati na komunalni doprinos od 9.000 eura po smještajnoj jedinici za hotele sa 2 zvjezdice do 20.000 eura za hotele sa 5 zvjezdica.

Prihodi države i lokalne samouprave u fazi izgradnje hotela

Hotelski kapaciteti	Planirani broj smještajnih jedinica	Planirana bruto izgrađena površina (m ²)	Ukupan iznos komunalnih doprinosa	Komunalni doprinosi po smještajnoj jedinici	Porez na nepokretnost – po smještajnoj jedinici
Hotel sa 5*	100	10.000	2.000.000 €	20.000 €	1.350 €
Hotel sa 4*	100	8.000	1.600.000 €	16.000 €	495 €
Hotel sa 3 *	100	6.000	1.200.000 €	12.000 €	360 €
Hotel sa 2 *	100	4.500	900.000 €	9.000 €	270 €

U vezi sa procijenjenim prihodima države i lokalnih zajednica na osnovu poreza i davanja od poslovanja turističkih smještajnih kapaciteta, Analiza pokazuje da su porezi i doprinosi poslovanja hotela sa 5 zvjezdica veći za 2,3 puta od poreza i doprinosa hotela sa 4 zvjezdice, dok razlika u visini poreza i doprinosa između hotela najviše i najniže kategorije iznosi 8,9 puta. Takođe, poređenjem iznosa poreza i doprinosa poslovanja hotela sa 5 zvjezdica sa drugim vrstama turističkog smještaja dolazi se do podatka da su navedeni doprinosi veći za 5,4 puta u odnosu na najvišu kategoriju turističko apartmanskog smještaja (4 zvjezdice).

Procjena prihoda države i lokalne samouprave – porezi i davanja od poslovanja hotela u Crnoj Gori po smještajnoj jedinici

	Porez na dodatu vrijednost	Porez na dobit	Porez na dohodak na lična primanja	Doprinosi na lična primanja	Ukupno
Hotel sa 5 *	3.164 €	616 €	1.363 €	2.044 €	7.186 €
Hotel sa 4*	1.254 €	297 €	600 €	900 €	3.051 €
Hotel sa 3 *	480 €	108 €	311 €	466 €	1.365 €
Hotel sa 2*	242 €	50 €	206 €	309 €	807 €
Apartmanska naselja TN sa 4*	580 €	271 €	193 €	289 €	1.333 €
Apartmanska naselja TN sa 3*	397 €	268 €	130 €	194 €	989 €
Apartmanska naselja TN sa 2	238 €	174 €	81 €	122 €	615

3.1. Završna razmatranja i predlog mjera

Imajući u vidu prethodna razmatranja, a posebno pozitivan uticaj izgradnje hotelskih kapaciteta, kako na lokalnom nivou, tako i na državnom nivou, predlaže se preduzimanje sljedećih mjera, čijom primjenom bi se podstakla izgradnja ovih kapaciteta

- Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da kroz PPPN Morsko Dobro definiše razvojnu politiku koja će biti **destimulativna za nove stambene zone** koje su u postojećim planovima zastupljene u mjeri koja ozbiljno ugrožava perspektive razvoja kvalitetnog turizma;
- Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, kroz davanja mišljenja i saglasnosti na lokalna planska dokumenta, **destimuliše planiranje novih stambenih zona**;
- Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa lokalnim samoupravama ubrza aktivnosti na **unapređenju komunalne infrastrukture**;
- **Zadužuje se Ministarstvo finansija da pripremi predlog za uvođenje** viših stopa poreza na izgrađene stambene objekte u turističkim zonama;
- Zadužuju se nadležna ministarstva da u skladu sa zaključcima Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta i administrativnu reformu, **ubrzaju izmjene posebnih propisa** kojima je predviđeno **davanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju** od strane raznih organa državne i lokalne uprave i drugih institucija, a uslov su za izdavanje građevinske dozvole;
- Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, kroz izmjene i dopune Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, ukine **obavezu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovoda za hotele sa 4* i 5***, kojima građevinska dozvola bude izdata do 31. decembra 2012. godine;

- **Zadužuje se Ministarstvo saobraćaja i pomorstva da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma Vladi Crne Gore predloži uslove za podsticanje novih transportnih servisa** kao što su heli i hidro saobraćaj i low-cost kompanije;
- Preporučuje se lokalnim samoupravama **ukidanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za hotele sa 5***, kojima bude izdata građevinska dozvola do 31. decembra 2012. godine, a čija izgradnja bude završena do 31. decembra 2015. godine;
- Preporučuje se lokalnim samoupravama **snižavanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za hotele sa 4***, kojima bude izdata građevinska dozvola do 31. decembra 2012. godine, a čija izgradnja bude završena do 31. decembra 2015. godine;
- Preporučuje se lokalnim samoupravama da obezbijede **ukidanje naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu**;
- Preporučuje se lokalnim samoupravama da hotelima sa 5* i 4*, za koje bude izdata građevinska dozvola do 31. decembra 2012. godine, **omoguće plaćanje komunalnih usluga po povoljnijim cijenama**;
- **Preporučuje se lokalnim samoupravama da ukinu zabranu izvođenja građevinskih radova tokom trajanja ljetnje turističke sezone**, za izgradnju hotela sa 4 ili više zvjezdica, uz jasno definisane obaveze vizuelne zaštite objekta, obezbjeđenja normalnog funkcionisanja saobraćaja i minimiziranja buke;