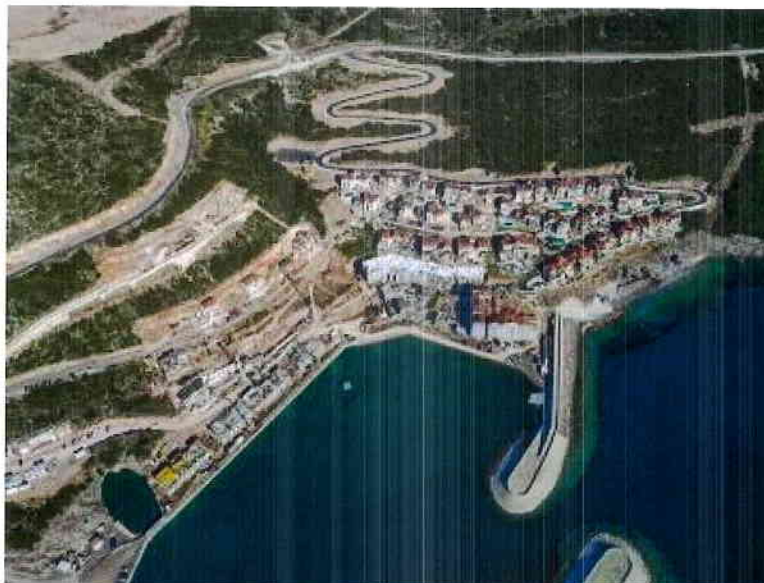


IZVJEŠTAJ

**O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU
UGOVORA O ZAKUPU I IZGRADNJI, KOJI SE ODNOSI NA „LUŠTICA
DEVELOPMENT“ AD TIVAT, OPŠTINA TIVAT – PROJEKAT LUŠTICA BAY ZA
PERIOD 2016 – 2017. GODINA**



UVODNE INFORMACIJE

I METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji, koji se odnosi na „Luštica Development“ AD Tivat, Opština Tivat – projekat Luštica Bay za period 2016 – 2017. godina¹, pripremljen je za potrebe upoznavanja Skupštine Crne Gore sa realizacijom projekta, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat - projekat Luštica Bay („Sl. list CG“, br. 86/09).

Ovim Izvještajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2016. - 31.12.2017. godine, a u pripremi istog korišćeni su podaci koje je dostavila kompanija Luštica Development AD Tivat.

Takođe, korišćeni su i podaci iz izvještaja nezavisnog revizora - institucije KPMG, dostavljenog od strane Investitora u kome se konstatuje da „finansijski izveštaji istinito i objektivno prikazuju finansijsko stanje Društva na dan 31. decembar 2016. godine, poslovni rezultat i tokove gotovine za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa Zakonom o računovodstvu važećim u Crnoj Gori“.

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

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

II TREĆI IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA U PERIODU 2016.-2017.

U dosadašnjem periodu Ministarstvo održivog razvoja i turizma pripremilo je dva Izvještaja o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat, i to prvi Izvještaj za period 2013., 2014. i 2015. godinu i drugi Izvještaj za period 2015. i osam mjeseci 2016. godine. Izvještaji su dostavljeni Skupštini Crne Gore, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica.



1. REALIZOVANE AKTIVNOSTI U 2016. I 2017. GODINI

Za potrebe izrade trećeg Izvještaja koji obuhvata period 2016. i 2017. godina, kompanija Luštica Development AD Tivat dostavila je podatke o realizovanim aktivnostima tokom izvještajnog perioda, i to da:

- su u potpunosti realizovani strukturni građevinski radovi na izgradnji glavne marine sa 176 vezova i pripadajućeg obalnog šetališta; U toku su finalni zanatski radovi na postavljanju i instaliranju opreme i pripadajuće infrastrukture. Uporedo sa radovima na glavnoj marini, realizuju se radovi na rtu Kočište – Brajanovica, na kojem će se, uz izgradnju infrastrukture/pristaništa za pristajanje brodova dužine do 100m, obezbijediti otvaranje graničnog prelaza sa svim tehničkim i administrativnim kapacitetima za rad državnih organa na tom području;
- su u potpunosti realizovani strukturni građevinski radovi na izgradnji hotela "the Chedi". U toku su finalni zanatski radovi, kao i radovi na ugradnji namještaja i opreme;
- je završena izgradnja objekata (blokovi zgrada F i G) sa 88 stanova i isti su stavljeni u funkciju u prije početka ljetnje sezone 2017. godine;
- je otpočela je gradnja prvih "gradskih kuća" i "vila", kao rezidencijalnih objekata visokih prostornih standarda u Marina naselju, čiji je jedan broj već stavljen u funkciju tokom 2017. godine, a očekuje se da će najmanje sedam takvih jedinica biti stavljeno u funkciju do početka ljetnje sezone 2018. godine;
- je u toku izgradnja golf terena, odnosno radovi na izgradnji vježbališta sa prve 4 rupe terena, čiji je dizajn urađen od strane "Garry Player Design" tima, globalnog lidera u oblasti razvoja golf industrije, koji ujedno i vrše projektantski nadzor nad njegovom izgradnjom; u cilju stvaranja uslova za početak funkcionisanja golf terena, do kraja 2019. godine, usaglašeno je pitanje njegovog budućeg navodnjavanja. Investitor je zaključio Memorandum o razumijevanju sa opštinama Kotor i Tivat o korišćenju vode koja nastaje iz procesa prečišćavanja otpadnih voda iz postrojenja za preradu otpadnih voda, u naselju Krtoli u Opštini Tivat, za pomenutu namjenu. Očekuje se da će, na osnovu elemenata iz pomenutog Memoranduma, do kraja marta 2018. godine, strane zaključiti i ugovor o korišćenju prerađenih otpadnih voda;
- je u toku je izgradnja dva nova kupališta, ukupne dužine 300 metara, od kojih ce jedno biti u punoj funkciji do početka ljetnje turističke sezone 2018. godine;

- je, u cilju obezbjeđivanja visokog nivoa ponude, izgrađeno i stavljeno u funkciju 10 bazena, a do ljetnje sezone 2018. godine biće stavljeno u funkciju još 4 bazena.
- su u potpunosti realizovani značajni infrastrukturni radovi, koji obuhvataju:
 - i. izgradnju "serpentina" saobraćajnice do naselja Marine;
 - ii. izgradnju saobraćajnica između rezidencijalnih C,D,F i G objekata koji su stavljeni u funkciju;
 - iii. izgradnju trafo stanice TS 10/0.4 kV; Do marta 2018. godine biće stavljene u funkciju i dvije trafo stnice TS 2x1000 kV i TS 2x1600 kV;
 - iv. izgradnju privremenog rezervoara za vodu kapaciteta 100m³, uz prvu fazu postrojenja za preradu otpadnih voda koje će biti završeno do aprila 2018. godine, a čiji kapacitet omogućava zadovoljavanje potreba projekta Luštica Bay do 2022. godine;
- je ozvaničen početak projekta izgradnje Luštica Bay naselja – "Centrale";
- je završen postupak emisije akcija društva Luštica Development AD Tivat kojim je izvršena dokapitalizacija društva, ponudom 30% novih običnih akcija (4.725.000 akcija), a sve u skladu sa elementima i uslovima iz Ugovora o kupoprodaji akcijskog kapitala društva Luštica Development;
- su obezbijeđeni uslovi za upis 2.000.000 akcija u kapitalu društva Luštica Development, na ime Države Crne Gore, na ime tzv. "dodatne godišnje zakupnine", za period od 2015.-2016. godina, shodno članu 17.1.2 Ugovora o dugoročnom zakupu i izgradnji;
- su u toku radovi na izgradnji drugog glavnog pristupnog puta i rješavanju pitanja vodosnadbijevanja.

Takođe, u izvještajnom periodu Vlada Crne Gore i Opština Tivat realizovali su aktivnosti na izgradnji prilaznog puta MR1, i to:

- Vlada Crne Gore je obezbijedila sredstva u iznosu od 3 mil. € za izgradnju prve faze prilaznog puta MR1, čija je izgradnja u završnoj fazi, odnosno završetak izgradnje se očekuje do kraja februara 2018. godine.
- Vlada Crne Gore je obezbijedila i finansijska sredstava za realizaciju druge faze puta MR1 u ukupnom iznosu od 2.780.000,00 eura; od tog iznosa dio sredstava je obezbijeđen iz kapitalnog budžeta Direkcije javnih radova, u iznosu od 1.280.000,00 eura, dok je dio sredstava u iznosu od 1.505.011,00 eura obezbijeđen od avansne uplate od strane Luštica Development na ime kupoprodajne cijene za raspolaganje placem.



2. INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI ²

Ukupan iznos investicionih i drugih troškova od 2010. godine do 31.12.2017. godine, prema informacijama dobijenim od Luštice Development AD Tivat, iznosio je 133.708.465,00 eura, od čega je u 2016. godini utrošeno 20.220.543,00 eura, dok je u 2017. godini utrošeno 40.612.695,00³ eura.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz ukupnih ulaganja za period 2010. – 31. decembar 2017. godine, dobijenih od kompanije Luštica Development:

AKTIVNOSTI	Iznos investicionih i drugih troškova
2010. –2017. godina	u €
Uplata za dugoročni zakup lokacije	11.505.011,00
Prethodna istraživanja za potrebe projektovanja: geotehnička, hidro-geološka, geodetska istraživanja, kvalitet zemljišta, arheološka istraživanja...	667.446,00
Projektovanje: Master plan, Studija lokacije, Idejna rješenja hotela, marine, puteva i tehničke infrastrukture	10.205.924,00
Izvođenje građevinskih radova u različitim zonama, infrastruktura	8.278.858,00
Troškovi osiguranja	510.971,00
Posebna naknada Regionalnom vodovodu	783.181,00
Operativni troškovi, plate zaposlenih i donacije	32.892.497,00
Građevinski radovi	68.864.577,00
UKUPNO	133.708.465,00

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

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ukupno €
12.477.441	3.653.655	6.799.909	11.982.194	13.954.611	24.007.417	20.220.543	40.612.695	133.708.465

² Informacije dobijene od strane investitora

³ Preliminarni podaci

Dakle, u 2017. godini u projekat je uloženo više od 40 miliona eura, što predstavlja značajno veće ulaganje u odnosu na prethodne godine, konkretno u odnosu na 2016. godinu investiciona aktivnost je povećana za 100%, pa je evidentan dalji progres u realizaciji projekta i trend povećanja investicionih aktivnosti.

Ističemo da je tokom izvještajnog perioda (2016. i 2017.), po osnovu **poreza i doprinosa** na lična primanja prihodovano 1.587.351,00 eura, a vrijednost prihodovanih **ostalih poreskih obaveza** iznosila je 641.632,00 eura, što je ukupno **2.228.983,00 eura**.

3. PRAĆENJE REALIZACIJE PROJEKTA LUŠTICA BAY

U cilju pružanja podrške na realizaciji projektnih obaveza, periodično se održavaju sastanci predstavnika svih institucija uključenih u realizaciju projekta. U dosadašnjem periodu je održano šest sastanaka na kojima su razmatrana pitanja od značaja za dinamiku realizacije projekta. Zaključci sa sastanaka subjektima uključenim u realizaciju projekta služe kao jasne smjernice o aktivnostima koje je neophodno realizovati u cilju daljeg razvoja projekta. Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte aktivno prate realizaciju tih zaključaka.

Kroz pomenute sastanke se koordiniraju sljedeće aktivnosti: praćenje realizacije izgradnje glavne saobraćajnice, vodovodne i kanalizacione mreže, elektroenergetske infrastrukture, pitanja eksproprijacije na teritoriji lokacije, pitanja izgradnje djelova kompleksa (hotel, marina, golf teren itd) i druga pitanja aktuelna za projekat iz nadležnosti države i investitora.

U realizaciji projektnih aktivnosti Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte sarađuju prije svega sa predstavnicima nadležnih organa lokalne samouprave, a takođe i sa ključnim institucijama od značaja za infrastrukturno opremanje lokacije: Elektroprivreda Crne Gore, Crnogorski elektroprenosni sistem, Crnogorski elektrodistributivni sistem, JP Regionalni vodovod CG, Vodacom itd.

Kada su u pitanju državni organi, saradnja se ostvaruje sa Ministarstvom finansija, Ministarstvom odbrane, Ministarstvom ekonomije, Upravom za nekretnine i drugim državnim organima.

Imajući u vidu veliki broj institucija uključenih u realizaciju projekta, kao i kompleksnost projekta, odnosno veliki broj pitanja koja je potrebno rješavati paralelno sa realizacijom investicionih aktivnosti (eksproprijacija, restitucija, infrastrukturno opremanje, itd.), može se konstatovati da koordinacija i dinamika realizacije projekta teku u skladu sa Investicioni programom, uz pojedinačne primjere kašnjenja u implementaciji aktivnosti uzrokovanih objektivnim okolnostima.

4. ZAPOSŁJAVANJE ⁴

Na realizaciji ovog projekta, na poslovima upravljanja projektom zaposlena su 53 lica, od kojih je 62% iz Crne Gore.

Istovremeno, na gradilištu je za vrijeme izvođenja radova povremeno angažovano u prosjeku dnevno oko 529 radnika uglavnom iz Crne Gore. Takođe, lokalni stanovnici iz Radovića angažovani su za zanatske radove.

Ističemo da je kompanija otpočela proces oglašavanja radnih mjesta za potrebe The Chedi hotela i marine u kompleksu Luštica Bay. U tom smislu, očekuje se otvaranje ukupno oko 250 novih radnih mjesta.

Prosječno angažovanje radnika na projektu Luštica Bay povećano je sa 138 u 2012. godini na 196 u 2013., 321 u 2014., 360 u 2015., i 529 u izvještajnom periodu, pa je evidentan trend rasta u skladu sa sve većim potrebama za angažovanjem radne snage na projektu (izgradnja objekata u skladu sa Ugovorom i Investicionim programom).

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

Prema podacima dobijenim od strane investitora, Luštica Development AD Tivat, kao društveno odgovorna kompanija, od početka poslovanja, vrši značajna ulaganja u

⁴ Podaci dobijeni od investitora

lokalnu zajednicu. U nastavku je dat tabelarni prikaz ulaganja u lokalnu zajednicu po godinama:

Institucije	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Obrazov.	15.000	38.931	-	-	44.327	-	9.472	51.093	158.823
Sport	80.000	49.150	57.837	55.835	112.481	64.587	106.750	93.130	619.770
Kultura	15.000	17.000	10.000	5.100	20.000	15.000	70.000	42.284	194.384
Zdravstvo	15.000	15.000	3.000	-	28.192	6.325	15.000	26.105	108.622
Ostalo	25.000	-	5.560	3.000	-	5.000	10.705	43.114	92.379
Ukupno	150.000	120.081	76.397	63.935	205.000	90.912	211.927	255.726	1.173.978

Možemo konstatovati da kompanija Luštica Development AD Tivat izdvaja značajna sredstva u cilju razvoja lokalne zajednice, kroz ulaganja u oblasti sporta (RK Partizan - Tivat, KK Teodo – Tivat, itd), kulture (podrška organizovanju kulturnih manifestacija u Tivtu), zdravstva, obrazovanja, itd.

6. PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

Kompanija Luštica Development, AD Tivat je za potrebe ovog Izvještaja dostavila prikaz planiranih aktivnosti koje će biti realizovane, odnosno započete u 2018. godini:

- otvaranje glavne marine u junu 2018. godine;
- otvaranje hotela "the Chedi" u junu 2018. godine;
- otvaranje vježbališta za golf i dijela golf terena uz istovremeni nastavak radova na izgradnji golf terena;
- završetak pripremnih radova na izgradnji saobraćajnice MR2;

- početak građevinskih radova na izgradnji dijela grada Luštica Bay – Centrale (gradsko jezgro sa sadržajima kao što su gradska pijaca, škola, bolnica, sportski centar, vatrogasna stanica itd...).

Obaveze opštine Tivat, CGES i JP Vodovod i kanalizacija, Tivat u 2018. godini biće usmjerena na rješavanju pitanja izgradnje vodovodne, kanalizacione i elektroenergetske infrastrukture za potrebe projekta Luštica Bay. Takođe, paralelno sa završetkom izgradnje prve faze puta MR1, otpočeće aktivnosti na raspisivanju tendera za angažovanje izvođača radova za izgradnju druge faze puta MR1.

Uporedo sa realizacijom navedenih aktivnosti radiće se na rješavanju pitanja eksproprijacije i imovinsko-pravnih odnosa na djelovima lokacije, koje su u obuhvatu investicionih aktivnosti, što je ugovorna obaveza Vlade Crne Gore.

7. ZAKLJUČNE KONSTATACIJE

Imajući u vidu navedene informacije, može se konstatovati da je kompanija Luštica Development AD Tivat u izvještajnom periodu:

- realizovala investicione obaveze u visini od preko 60 mil. eura, odnosno od početka projekta ukupno 134 mil. eura;
- za potrebe realizacije investicionih aktivnosti zapošljavala u prosjeku 529 radnika u građevinskom sektoru, dok je u menadžmentu kompanije stalno zaposleno 53 službenika;
- po osnovu **poreza i doprinosa** na lična primanja izvršila uplatu 1.587.351,00 eura, a po osnovu **ostalih poreskih obaveza** 641.632,00 eura, što je ukupno **2.228.983,00 eura**;
- uspješno završila postupak emisije akcija kojim je izvršena dokapitalizacija ovog društva, ponudom 30% novih običnih akcija (4.725.000 akcija);
- na ime tzv “dodatne godišnje zakupnine”, shodno članu 17.1.2 Ugovora o dugoročnom zakupu i izradnji Vladi Crne Gore obezbijedila uslove za upis 2.000.000 akcija u kapitalu društva Lustica Development, za period od 2015 do 2016. godine.
- na ime kupoprodajne cijene za raspolaganje placem izvršila **avansnu uplatu** u visini od **1.505.011,00 eura**; i

- nastavila sa programima podrške za socijalne programe i društveno odgovorno poslovanje u visini od 467.653,00 eura.

Takođe, za potrebe razvoja projekta, Vlada Crne Gore je obezbijedila finansijska sredstava za realizaciju druge faze puta MR1 u ukupnom iznosu od 2.780.000,00 eura.

Imajući u vidu da je Ugovorom o zakupu i izgradnji definisana obaveza minimalne investicije u visini od 150 miliona eura, kao i obaveza minimalne izgradnje u roku od 4 godine od dana efektivnosti ugovora (11. decembar 2017. godine), ocjena ispunjenja pomenutih obaveza će biti predmet posebne kontrole od strane nezavisnog kontrolora koji će biti angažovan u skladu sa navedenim Ugovorom. Izvještaj nezavisnog kontrolora će biti dostavljen Vladi i Skupštini Crne Gore.



Budući izgled dijela turističkog naselja Luštica Bay

