



Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno: <u>04.10.2018.</u>			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	<u>101-</u>	<u>675/69</u>	

republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

IZVJEŠTAJ
O IZVRŠENOJ KONTROLI IZVEDENIH RADOVA I NIVOA ULOŽENIH
INVESTICIJA, U SKLADU SA INVESTICIONIM PROGRAMOM
PROJEKTA „PORTONOVİ“-KUMBOR HERCEG NOVI, ZA PERIOD OD
08.02.2013. – 31.12.2016. GODINE

Ugovor o pružanju usluga zaključen je dana 09.05.2017. godine, između ugovornih strana Ministarstva održivog razvoja i turizma-Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, kao Naručioca (u daljem tekstu: Naručilac) i Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje AD Podgorica, kao Nadzornog organa (u daljem tekstu: Nadzorni organ), zaveden kod Ministarstva održivog razvoja i turizma pod brojem 114-2260/14-2016 dana 19.05.2017. godine, kojim je Nadzorni organ preuzeo obavezu kontrolisanja, odnosno nadgledanja napredovanja radova u toku izvođenja radova i nivoa uložениh investicija u tom periodu, u skladu sa Investicionim programom projekta „Portonovi“ na lokaciji bivše vojne kasarne „Orjenski bataljon“ – Kumbor, koji realizuje privredno društvo „Azmont Investments“ d.o.o. Herceg Novi.*

Obaveze Nadzornog organa bliže su utvrđene članom 2.4 Ugovora, i to:

- Praćenje napredovanja u izradi tehničke, odnosno projektne dokumentacije u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu i Investicionim programom;
- Praćenje dinamike podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola u odnosu na dinamiku izgradnje iz Investicionog programa;
- Praćenje dinamike u realizaciji građevinskih radova u skladu sa Dogovorenim standardom, Ugovorom o dugoročnom zakupu i Investicionim programom;
- Praćenje da li su tehnička, odnosno projektna dokumentacija, izvršenje radova i primijenjeni, odnosno ugrađeni materijali u skladu sa dogovorenim standardom shodno Ugovoru o dugoročnom zakupu i Investicionom programu;
- Praćenje finansijskih iskaza i njihove usklađenosti sa Investicionim planom po pitanju troškova izvođenja radova;
- Pregled izvještaja o izvršenim radovima i nivou investicija koje Investitor priprema svakih šest mjeseci;
- Podnošenje izvještaja Vladi o izvršenim radovima i nivou investicija, dvije nedjelje nakon pregleda izvještaja dobijenog od Investitora.

***Napomena:** *Predmetni Ugovor zaključen je dana 09.05.2017. godine, a Izvještaj se odnosi na presjek stanja izvedenih radova i nivoa uložениh investicija za protekli vremenski period i to: 2013, 2014, 2015 i 2016. godinu.*

Izveštaj je sačinjen na osnovu dokumentacije dostavljene od strane privrednog društva "AZMONT INVESTMENTS" D.O.O. Herceg Novi (u daljem tekstu: Investitor), a koju je Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica prihvatio kao vjerodostojnu i pravno valjanu.

U skladu sa Ugovorom o pružanju usluga, zaključenim dana 09.05.2017. godine, između Nadzornog organa i Naručioca, zaveden kod Naručioca pod brojem 114-2260/14-2016 dana 19.05.2017. godine, podnosimo sljedeći

IZVJEŠTAJ

O IZVRŠENOJ KONTROLI IZVEDENIH RADOVA I NIVOA ULOŽENIH INVESTICIJA, U SKLADU SA INVESTICIONIM PROGRAMOM PROJEKTA „PORTONOVİ“-KUMBOR HERCEG NOVI, ZA PERIOD OD 08.02.2013. – 31.12.2016. GODINE

1. UVOD

Ugovorom o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor, zaključenim dana 10.07.2012. godine, između Vlade Crne Gore, kao Zakupodavca i Državne naftne kompanije republike Azerbejdžana, kao Zakupca, zavedn kod Vlade CG pod brojem 06-1558/4 dana 12.07.2012. godine, definisano je sljedeće:

- Da je Zakupodavac 14.09.2011. godine objavio Javni poziv za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u zakup lokacije Kasarna "Orjenski bataljon" – Kumbor na period od 90 godina u cilju valorizacije iste kroz izgradnju ekskluzivnog turističkog kompleksa sa najmanje 4 + ili 5 zvjezdica;
- Da je Zakupac dao obavezujuću Ponudu pod uslovima datim u Ugovoru o zakupu;
- Da Primopredaja ima značenje dato u čl. 6.4. Ugovora;
- Da se stvarna neto dobit Zakupca nakon plaćanja poreza u vezi sa poslovanjem za određenu finansijsku godinu, iskazuje, kako je navedeno, u konsolidovanim finansijskim izvještajima Zakupca za dati period;
- Da godišnja zakupnina čini zbir fiksne godišnje zakupnine i promjenljive godišnje zakupnine za bilo koju godinu;
- Da Garant ima značenje u skladu sa članom 20.1.1 Ugovora;
- Da Biznis plan znači Biznis plan koji je dat u dijelu A Aneksa 2, sa povremenim izmjenama i dopunama o kojima se Strane dogovore;
- Da Potvrda o završetku radova znači potvrdu da je Zakupac izvršio svoje obaveze po Investicionom planu, koju izdaje Nadzorni organ;

- Da ispunjenje ima značenje primopredaje Lokacije Zakupcu, nakon ispunjenja svih naknada za komunalne usluge, odnosno zakonsku naknadu koja se redovno plaća nadležnoj opštini za razvoj zajednice;
- Da je dan ispunjenja dan kada nastupi ispunjenje u skladu sa članom 5.1. i 6;
- Da Materijalno negativni efekat znači svaki slučaj ili okolnost koja će vjerovatno da materijalno negativno utiče na mogućnost Zakupca da izvršava i ispunjava finansijske uslove iz Dokumenta transakcije, da ostvari svoja prava u skladu sa Ugovorom, da izvrši svoje obaveze u skladu sa Ugovorom, da negativno utiče na pravni interes da koristi lokaciju... da suštinski odloži ili spriječi završetak radova ili Razvoja;
- Da promjenljiva zakupnina znači bilo koji promjenljivi iznos tokom bilo koje finansijske godine koji predstavlja 5% stvarne neto dobiti Zakupca tokom takve finansijske godine, neto dobit koju su potpisali Revizori.

Nadalje, predmetnim Ugovorom definisano je sljedeće:

- **Da je predmet Zakupa davanje lokacije na period od 90 godina počev od dana ispunjenja, uključujući i taj dan, isključivo za potrebe izgradnje, razvoja i upravljanja;**
- **Da Naknada na ime zakupa koju plaća Zakupac (čl. 3.2.) predstavlja godišnju zakupninu**, sve kamate koje su plative u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i sve ostale iznose koji su utvrđeni ovim ugovorom kao finansijske obaveze zakupca (zakupac se ne oslobađa bilo koje vrste poreza, taksi, naknada ili bilo koje druge obaveze utvrđene Primjenljivim zakonima);
- **Da Zakupodavac odobrava Zakupcu sljedeća prava tokom perioda zakupa (čl. 4.2.):** pravo korišćenja Morskog dobra, nakon plaćanja posebne dažbine u skladu sa čl. 7. Zakona o morskom dobru i u skladu sa Ugovorom zaključenim sa morskim dobrom, pravo da koristi puteve i staze kako su navedene u Investicionom planu i Studiji lokacije, radi prilaza lokaciji vozilima i pješacima, sva postojeća prava i službenosti koja su u ovom trenutku odobrena Lokaciji i pravo korišćenja marine i plaže;
- **Da se Godišnja zakupnina (čl.8.) izračunava kad se zaokruženi broj m² pomnoži sa 1,00 €**, koja se plaća unaprijed prvog dana svake finansijske godine, stim što će Zakupac iznos fiksne zakupnine platiti unaprijed za prvih 45 godina;
- **Da je Promjenljiva zakupnina koju Zakupac plaća nakon godine dana od datuma početka Poslovanja** u visini navedenoj u Potvrdi Revizora retroaktivno u roku od 30 dana od dana dostave Potvrde o promjenljivoj zakupnini, a prva rata promjenljive zakupnine će se obračunavati dnevno za period od datuma početka poslovanja do posljednjeg dana koji prethodi finansijskoj godini;
- **Da je Investicioni program (čl. 9.) Zakupac dužan da realizuje u skladu sa Studijom lokacije i tehničkom dokumentacijom uz obavezu finansiranja i završetka radova od predviđenog datuma do završetka radova;**
- **Da Strane potvrđuju i saglasne su da je dati Investicioni plan na dan potpisivanja u preliminarnom obliku** i da će se u dogovoru strana ažurirati Investicioni plan i svaki povezani dokument, pod uslovom da svaki takav novi podatak ili izmjena budu u skladu sa komercijalnim namjerama strana **(uključujući obavezu Zakupca da investira 52.000.000,00 € tokom prve 4 godine perioda zakupa i da investira 258.000.000,00 €, kako bi završio radove tokom prvih 8 godina zakupa;**

- Da Zakupac kao dio investicionog programa pripremi Specijalni program za korist lokalne zajednice: program školovanja i obuke članova zajednice, podršku obrazovanju djece iz lokalne zajednice, podršku za porodice koje žive na lokaciji lokalne zajednice kroz pomoć razvoju lokalne ekonomije, razvoj obrazovnog programa u ugostiteljstvu kroz osnivanje međunarodne škole koja priprema studente za uspješnu karijeru u ugostiteljstvu, turizmu i hotelijerstvu;
- Da računovodstvene knjige (čl. 9.5.1.) vodi Zakupac koje će u svakom trenutku biti dostupne Nadzornom organu i Zastupniku Zakonodavca radi kontrole;
- Da Zakupodavac odobrava i ustupa Zakupcu i njegovim pravnim sljedbenicima opciju da steknu puno pravo vlasništva nad zgradama i zemljištu koje čine stambene vile/stambene jedinice, koje će biti izgrađene na lokaciji u skladu sa Investicionim planom i Studijom lokacije o čemu je dužan da obavijesti Zakupodavca, a cijenu zemljišta će procijeniti Nezavisni procjenitelj (čl. 19.3.1. ...), koja cijena se mora platiti Zakupodavcu prije prenosa vlasništva nad zemljištem na Zakupca.

Aneks 1 – Dio A

Lokacija je površine 241.695 m², upisana u Listu nepokretnosti br. 111, katastarska parcela broj 674, KO Kumbor, sa 90 objekata bruto površine 62.782 m², sa teretom Morskog dobra. Na predmetnoj lokaciji se nalazi i crkva „Sv. Neđelje“, evidentirana na katastarskim parcelama broj 104 i 770 KO Kumbor, koja je zaštićeno kulturno dobro, registrovana u registru kulturnih dobara Uprave za zaštitu spomenika kulture i ne predstavlja predmet zakupa.

Aneks 2 – Dio B

Preliminarni Investicioni plan - Ukupna planirana investicija iznosi 258.000.000,00 €, od čega će 52.000.000,00 € biti investirano tokom prve 4 godine (hoteli, marina, stambene jedinice).

Aneks 3 – Činidbena garancija – Garantovani iznos čini 3.600.000,00 €.

Prilog predmetnog Izvještaja:

-Ugovor o dugoročnom zakupu Lokacije kasarne "Orijski bataljon" Kumbor, zaključen između Vlade Crne Gore, kao Zakupodavca i Državne naftne kompanije republike Azerbejdžana, kao Zakupca, zaveden pod brojem 06-1558/4 od 12.07.2012. godine;

-Potvrda notara Marić Tamare o ovjeri potpisa ugovornih strana od 08.02.2013. godine i to: Popović Nebojše koji predstavlja Vladu Crne Gore i Boljević Ilije koji predstavlja Državnu naftnu kopanju Republike Azerbejdžan („SOKAR“).

➤ **Memorandumom o ispunjenju (Zapisnik o ispunjenju) potpisanom od strane Državne naftne kompanije Republike Azerbejdžan i "Azmont Investments" D.O.O. Podgorica, kao Zakupca i Vlade Crne Gore, kao Zakupodavca, dana 08.02.2013. godine, konstatovano je sljedeće:**

- Zakupodavac je predao Zakupcu: Original Državnu Studiju lokacije „Sektor 5“ od 25.01.2013. godine; Original Ugovor o korišćenjuorskog dobra od 08.02.2013. godine; Odluku Skupštine Crne Gore („Sl. list Crne Gore“, br. 41/12) kojom je Skupština Crne Gore dala saglasnost Vladi CG da zaključi Ugovor o zakupu, dopis Ministarstva odbrane Crne Gore od 31.01.2013. godine, kojim se Ministarstvo obavezuje da ukloni svoju opremu sa lokacije, dopis Uprave policije Crne Gore od 08.11.2012. godine, kojim se

Uprava obavezuje da oslobodi lokaciju od lica i opreme, List nepokretnosti broj 111 za katastarsku parcelu br. 674/1, KO Kumbor, kao i punomoćja za potpisivanje Ugovora o zakupu i prateće dokumentacije.

- Da strane potvrđuju da odustaju od ispunjenja sledećih uslova u skladu sa čl. 5.1 Ugovora: Mjerenja lokacije, da su svi dokumenti transakcije potpisani od strane suda/notara u skladu sa čl. 5.1 Ugovora o zakupu, obzirom da su strane odlučile da zajednički ovjere one Dokumentе transakcije koji su neophodni za registraciju Ugovora o zakupu u skladu sa čl. 39, kao i od pribavljanja potvrde o dobrom finansijskom stanju u skladu sa članom 6.2 tačka (a) Ugovora o zakupu, budući da se takva potvrda ne može dobiti u zemlji sjedišta kompanije SOCAR;
- Da je Vlada primila: Ugovor o ustupanju od 05.12.2012. godine, kojim je Ugovor o zakupu ustupljen od strane društva SOCAR društvu Azmont u skladu sa čl. 20.1.1. Ugovora o zakupu; Original primjerak obavještenja od 20.12.2012. godine, kojim je SOCAR obavijestio Vladu o ustupanju Ugovora o zakupu društvu Azmont i Original primjerke i/ili kopije svih punomoćja, te kopije elektronske doznake od 24.12.2012. godine, kojim je dat nalog za plaćanje unaprijed fiksne zakupnine u iznosu od 10.868.490,00 € u skladu sa čl. 8.4. Ugovora o zakupu na sljedeći račun Vlade: Ministarstva finansija-Državni trezor, račun broj 832-52007-55, račun za zakup državne imovine;
- **Da je danom potpisivanja memoranduma "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi preuzeo lokaciju u svoj posjed u skladu sa Ugovorom o zakupu.**

➤ **Ostala relevantna dokumentacija:**

- **Uvjerjenje Poreske uprave Crne Gore broj 03/12-1-1130 od 23.11.2017. godine**, kojim se potvrđuje da poreski obveznik „Azmont Investments“ doo Herceg Novi, nema dugova po osnovu javnih prihoda zaključno sa 31.12.2016. godine.
- **Ugovor o korišćenjuorskog dobra od 08.02.2013. godine, zaključen između JP Morsko dobro i "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi**, kojim je definisano da površina uz more čini 22.693,15 m² i da Zakupac može nasipanjem povećati površinu urbanističke parcele, te su se ugovorne strane dogovorile da se nakon nasipanja izvrši premjer nasutih površina, i u skladu sa tim, promijenjeno stanje će se definisati Aneksom, ukoliko do toga dođe, i izvršiti mjerenje nasute površine. Takođe, dana 02. avgusta 2017. godine, potpisan je Aneks navedenog Ugovora o korišćenjuorskog dobra, s obzirom na proširenje akvatorijuma marine, u skladu sa izmjenama i dopunama DSL Sektor 5 za dio bivše kasarne „Orijenski bataljon“. Zakupac ima i obavezu uređenja kupališta koje je predmet ovog Ugovora u roku od 4 godine od dana stupanja na snagu ovog Ugovora. Ugovorom je definisano da se naknada ne plaća za prve 4 godine trajanja ovog Ugovora. Od 5-te godine trajanja ovog Ugovora naknada iznosi 0,40 €/m² akva prostora marine (66.560 m²) i iznosi ukupno 26.624,00 € godišnje, a za svaku sljedeću godinu trajanja ovog Ugovora, odnosno u narednih 85 godina, godišnja naknada se uvećava u nivou inflacije u Euro zoni, ali ne više od 3% godišnje. Godišnja naknada se plaća u 12 mjesečnih rata, 15 dana od prijema fakture. Ugovor je zaključen na 90 godina, počev od dana ispunjenja Ugovora o zakupu.
- **"Azmont Investments" d.o.o. je u nekoliko navrata izvršio povećanje osnovnog novčanog kapitala, kako slijedi:**
 1. Dana 31.12.2015. godine osnovni novčani kapital je povećan za 66.000.000,00 eura;
 2. Dana 24.03.2016. godine osnovni novčani kapital je povećan za 39.000.000,00 eura.

Uključujući i 1 euro novčanog kapitala koji je uplaćen prilikom osnivanja, **ukupan iznos osnovnog novčanog kapitala za izvještajni period je 105.000.001,00 eura.**

- Da je Činidbena garancija u korist Vlade Crne Gore na teret Nalogodavca "Azmont Investments" d.o.o., izdata na iznos od 3.600.000,00 € od 07.12.2012. godine, **stavljena van snage od strane Vlade Crne Gore, Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte broj 01.10 od 31.01.2017. godine.** Napominjemo da je navedena ČINIDBENA GARANCIJA istog dana zamijenjena novom činidbenom garancijom, izdatom od „Hipotekane banke“ AD Podgorica, pri čemu su iznos, tekst i rok trajanja garancije ostali isti. Zamjena činidbene garancije je inicirana od strane Investitora zbog boljih finansijskih uslova.

2. UGOVORI IZMEĐU INVESTITORA, PROJEKTANATA, REVIDENATA, NADZORA I IZVOĐAČA RADOVA

Samim angažovanjem od strane Investitora (u tabeli navedenih) privrednih društava iz Crne Gore značajno se povećavao broj zaposlenih kod istih.

Ugovorne strane:		Datum:	Predmet ugovora:	Ugovorena cijena u € (bez PDV-a):
"Azmont Investments" doo	"CAU" doo	01.09.2015.	Stručni nadzor	Vrijednost ugovora se određuje na osnovu satnice koja je definisana Prilogom 3 i Aneskom 3 ugovora*.
"Azmont Investments" doo	"CAU" doo	26.08.2015.	Revizija	Vrijednost ugovora se određuje na osnovu cijene po m ² površine koja je revidovana u skladu sa Prilogom 3 i Aneskom 3 ugovora**.
"Azmont Investments" doo	IMPRESA PIZZAROTI & C. S.p.A "Pizzaroti Montenegro" doo	11.11.2015.	Izvođenje građevinskih radova (glavni izvođač)	256.000.000,00
"Azmont Investments" doo	Andrew Winch Design Limited	13.10.2015.	Projektovanje Yacht kluba	1.586.308,89
"Azmont Investments" doo	BiPro GMBH Germany	14.06.2016.	Projekat upravljanja otpadom	77.265,00 (obavezno) 72.375,00 (opcionarno)
"Azmont Investments" doo	MLC International MNE	07.07.2015.	Konsultant za troškove	9.746.601,90
"Azmont Investments" doo	Atkins	07.11.2013.	Idejno rješenje hotela	1.933.454,15
"Azmont Investments" doo	Alpina S.p.A. Alpina S.p.A. -dio stranog društva Podgorica	01.10.2014.	Inženjerske djelatnosti	4.182.950,00

* Ukupan iznos plaćen zaključno sa 31.12.2016. godine je 947.048,21 € sa uračunatim PDV-om. Ukupno ugovorena cijena se ne može iskazati obzirom da se ista obračunava na osnovu stvarno utrošenih sati.

** Ukupan iznos plaćen zaključno sa 31.12.2016. godine je 83.613,48 € sa uračunatim PDV-om. Ukupno ugovorena cijena se nemože iskazati obzirom da se ista obračunava na osnovu cijene po m² površine koja je revidovana.

Ugovorne strane:		Datum:	Predmet ugovora:	Ugovorena cijena u € (bez PDV-a)
"Azmont Investments" doo	"Arhi.Pro" doo Beograd "Arhi. Pro Montenegro" doo Tivat	12.03.2015.	Projektovanje hotela (glavni projekat)	1.251.890,09
"Azmont Investments" doo	Denniston International Architects & Planners Ltd	27.06.2014.	Projektovanje idejnog rješenja hotela	4.650.000,00
"Azmont Investments" doo	Denniston International Architects & Planners Ltd	04.05.2015.	Projektovanje Vila	1.475.000,00
"Azmont Investments" doo	Flaming Beacon Pty Ltd.	17.04.2015.	Dizajn rasvjete	860.000,00
"Azmont Investments" doo	"Harper Downie Montenegro" doo	27.11.2014.	Projektovanje više djelova Portonovog	4.017.025,00
"Azmont Investments" doo	Harrods Limited- London	Oktobar 2015.	Dizajn enterijera demo/pokaznog stana	211.500,00
"Azmont Investments" doo	LMS INTERNATIONAL GROUP LTD. (DUBAI Br)	10.09.2015.	Dizajn pejzažne arhitekture	2.038.893,53
"Azmont Investments" doo	Marina Projects Ltd	18.09.2014.	Projektovanje Portonovi marine	336.820,00
"Azmont Investments" doo	SHW- SeftonHornWinch Ltd.	09.12.2015.	Dizajn kuhinja	176.500,00
"Azmont Investments" doo	Studio RHE Ltd London	13.05.2016.	Projektovanje plažnog kluba i 15 One&Only brendiranih vila	470.000,00
"Azmont Investments" doo	RTKL Ltd UK	11.06.2015.	Projektovanje više djelova Portonovi rizorta	215.200,00
"Azmont Investments" doo	RTKL Ltd UK	13.11.2015.	Projektovanje više djelova Portonovi rizorta	1.651.730,00
"Azmont Investments" doo	M2ATELIER S.r.l.s.	26.04.2016.	Dizajn enterijera Marina apartmana	130.000,00
"Azmont Investments" doo	Kerzner International Development (South Africa) Limited	07.03.2013.	Konceptualni dizajn O&O hotela	797.380,97

Ugovorne strane:		Datum:	Predmet ugovora:	Ugovorena cijena u € (bez PDV-a)
"Azmont Investments" doo	Control Risks Group Limited	24.01.2016.	Projektovanje sistema sigurnosti	223.125,00 (obavezno) 28.840,00 (opcionarno)
"Azmont Investments" doo	"Arhi.Pro" doo Beograd "Arhi. Pro Montenegro" doo Tivat	15.03.2016.	Glavni projekat Marina apartmana	260.300,00
"Azmont Investments" doo	"Profil Ing" doo Bar	15.09.2016.	Izrada idejnog projekta saobraćajnice ka Portonovom	3.900,00
"Azmont Investments" doo	Hoffmann-Janz ZT GMBH	29.01.2015.	Izrada projekata za više objekata	226.100,00
"Azmont Investments" doo	"Aquamont Service" doo Beograd "Aquamont" doo Herceg Novi	30.04.2015.	Izgradnja Portonovi Marine	16.495.638,58
"Azmont Investments" doo	Bauer Spezialtiefbau Ges.m.b.H Bauer Spezialtiefbau Ges.m.b.H-dio stranog društva Podgorica	02.04.2015.	Radovi na poboljšanju tla	7.869.226,58
"Azmont Investments" doo	"Bemax" doo	04.09.2013.	Rušenje objekata	6.423.928,42
"Azmont Investments" doo	"Bemax" doo	19.12.2014.	Strukturni radovi	35.000.000,00
"Azmont Investments" doo	"Bemax" doo	07.05.2014.	Zemljani radovi	4.663.704,25
"Azmont Investments" doo	"CMC" doo	07.05.2015.	Izmještanje vodovodne cijevi za Lušticu	64.084,72
"Azmont Investments" doo	"Marinetek NCP" doo "Marinetek MNE" doo	29.06.2016.	Instalacija pontona u Portonovi Marini	3.250.000,00
"Azmont Investments" doo	"YU Briv" doo	31.10.2014.	Šipovanje Donjeg sela	3.504.636,81
"Azmont Investments" doo	"YU Briv" doo	Mart 2016.	Šipovanje Hotela	1.339.543,28
"Azmont Investments" doo	"Alec Montenegro" doo	21.08.2013. (sa aneksima 1 i 2)	Priprema za građenje	4.392.648,00

Ukupna suma za ugovorene poslove na izradi projektne dokumentacije, revizije projektne dokumentacije, vršenja stručnog nadzora, izvođenja radova i konsultantskih usluga u Izvještajnom periodu iznosi 376.556.016,85 €, bez PDV-a.

Nadalje, privredna društva angažovana od strane Investitora na realizaciji projekta su sljedeća:

- *Azmont Investments DOO Herceg Novi*
- *Rare Developments DOO, Herceg Novi*
- *Portonovi Resort Management Company, Herceg Novi*
- *Portonovi Hospitality Management Company, Herceg Novi*
- *Nova Banka A.D., Podgorica.*

Investitor na realizaciji projekta "PORTONovi", zapošljava lica iz Crne Gore i inostranstva. Na poslovima realizacije Projekta iz godine u godinu broj zaposlenih se povećavao, od prosječno zaposlenih 10 u 2013. godini do prosječno zaposlenih 71 u 2016. godini, kako je to prikazano u tabeli kako slijedi:

Ukupno zaposlenih za prve 4 godine				
Mjesec	2013	2014	2015	2016
<i>Janur</i>	1	35	58	50
<i>Februar</i>	1	49	55	51
<i>Mart</i>	1	49	57	54
<i>April</i>	1	50	56	55
<i>Maj</i>	1	47	59	63
<i>Jun</i>	3	46	60	76
<i>Jul</i>	7	46	58	79
<i>Avgust</i>	10	47	57	81
<i>Septembar</i>	15	48	58	85
<i>Oktobar</i>	22	50	60	85
<i>Novembar</i>	30	54	61	84
<i>Decembar</i>	31	56	60	83
<i>prosječan br. mjesečno:</i>	10	48	58	71

Prosjek- zaposlenih crnogorskih državljana	77%	66%	61%	68%
Prosjek –zaposlenih stranih državljana	23%	34%	39%	32%

Dominantan broj zaposlenih bili su crnogorski državljani, na nivou dvije trećine, dok su zaposlena strana lica, bila na nivou jedne trećine.

Broj zaposlenih na realizaciji projekta Portonovi se, intenziviranjem gradnje, povećavao iz godine u godinu, pri čemu su crnogorski državljani činili 2/3 zaposlenih, a strani državljani 1/3.

3. IZDAVANJE RJEŠENJA, SAGLASNOSTI I GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U ODNOSU NA DINAMIKU IZGRADNJE PREDVIĐENU INVESTICIONIM PROGRAMOM

Rješenje

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 0503-96/16 od 28.06.2013. godine, kojim se odobrava uklanjanja postojećih objekata na lokaciji kasarna "Orijski bataljon" Kumbor, Herceg Novi, u skladu sa revidovanim Elaboratom za uklanjanje-rušenje postojećih objekata, urađenim od strane "POP PROJEKT" d.o.o. iz Podgorice broj 108-11/12 od 28.11.2012. godine.

Saglasnost

Saglasnost Vlade Crne Gore, broj 08-1955/2 od 01.08.2013. godine koja se odnosi na izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa u zahvatu Državne studije lokacije" Sektor 5"-Kumbor, Opština Herceg Novi, investitora "Azmont investments" d.o.o. Podgorica.

Građevinske dozvole

1. Građevinska dozvola izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorat za građevinarstvo, broj: UPI 053-803/7-2014 od 27.01.2015. godine Investitoru "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, **za građenje objekata naselja PORTONovi u dijelu zone mješovite namjene MN1 na urbanističkim parcelama:**

- **UP1-MN1** koju čine katastarska parcela broj 674/3,
- **UP2-MN1** koju čine katastarska parcela broj 674/4,
- **UP3-MN1** koju čini katastarska parcela broj 664/5 i
- **UP4-MN1** koju čini katastarska parcela broj 674/6,

u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 5-Izmjene i dopune za prostor bivše kasarne "Orijski bataljon" u Kumboru, opština Herceg Novi.

Ukupna površina objekata naselja PORTONovi, faza 1 (prema izdatoj građevinskoj dozvoli) iznosi **45.068,46 m²** od čega:

- **za objekat LV 00 koji se nalazi na UP1, UP2, UP3 i UP4**, spratnosti Su-suteren (čija je namjena: garažni prostor, tehničke i pomoćne prostorije, poslovni prostor i prostor sa lokalima) pripadajuća površina iznosi 22.681,15 m²;
- **za objekat LV 01 koji se nalazi na UP1-MN**, spratnosti Su+P+3 (čija je namjena- apartmani, vertikalne i horizontalne komunikacije, terase, tehničke i pomoćne prostorije) pripadajuća površina iznosi 7.432,93 m²;
- **za objekat LV 02 koji se nalazi na UP2-MN**, koju čini pet nezavisnih cjelina:
 - LV02-01, ukupne površine 347,90 m², spratnosti Su+P,
 - LV02-02, ukupne površine 494,50 m², spratnosti Su+P+1,

- LV02-03, ukupne površine 394,43 m², spratnosti Su+P,
- LV02-04, ukupne površine 1.253,44 m², spratnosti Su+P+1,
- LV02-05, ukupne površine 925,04 m², spratnosti Su+P+1,

(čija je namjena-apartmani, vertikalne i horizontalne komunikacije, terase, tehničke i pomoćne prostorije) pripadajuća površina iznosi 3.415,31 m²;

- **za objekat LV 03 koji se nalazi na UP3-MN**, koju čini šest nezavisnih cjelina:

- LV03-01, ukupne površine 491,50 m², spratnosti Su+P+1,
- LV03-02, ukupne površine 321,03 m², spratnosti Su+P,
- LV03-03, ukupne površine 904,05 m², spratnosti Su+P+1,
- LV03-04, ukupne površine 357,18 m², spratnosti Su+P+2,
- LV03-05, ukupne površine 1.342,57 m², spratnosti Su+P+1,
- LV03-06, ukupne površine 160,51 m², spratnosti Su+P,

(čija je namjena-apartmani, vertikalne i horizontalne komunikacije, terase, tehničke i pomoćne prostorije) pripadajuća površina iznosi 3.576,84 m²;

- **za objekat LV 04 koji se nalazi na UP4-MN**, objekat čine:

- LV04-01, ukupne površine 7.435,55 m², spratnosti Su+P+3,
- LV04-02, ukupne površine 526,68 m², spratnosti Su+P+1,

(čija je namjena objekta LV04-01 -apartmani, vertikalne i horizontalne komunikacije, terase, tehničke i pomoćne prostorije i namjena objekta LV04-02 -apartmani, komunikacije, terase, a na nivou podijuma dio etaže predstavlja prostor sa lokalima) pripadajuća površina iznosi 7.962,23 m².

Građevinska dozvola je izdata na osnovu Idejnog projekta i dozvoljava se fazna izgradnja.

Idejni projekat je urađen od strane vodećeg projektanta Jugoslava Janjića dipl.inž.arh. i sjedećih privrednih društava: "D.A.Dizajn arhitektura" d.o.o. Beograd-P.J. Podgorica, "Kopring PMC" d.o.o. Podgorica, "Simes Inženjering" d.o.o. Podgorica, "Elkon" d.o.o. Podgorica, "Cepting"d.o.o. Beograd, "Pop projekt" d.o.o. Podgorica i "Planplus" d.o.o. Podgorica i "VL Inženjering " d.o.o. Budva.

Idejni projekat je revidovan od strane privrednih društava "CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, "AB Desing" d.o.o. Podgorica, "Lars Fire" d.o.o. Podgorica, "Optoinženjering" d.o.o. Podgorica i "Montinspekt" d.o.o. Podgorica.

U Građevinskoj dozvoli je navedeno da je prije početka izgradnje objekata Investitor u obavezi da izradi Glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17).

2. Građevinska dozvola izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorata za građevinarstvo, broj: UPI 053-867/16-2015 od 15.03.2016. godine Investitoru "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, **za građenje objekata naselja Portonovi u dijelu zone mješovite namjene MN1 na urbanističkim parcelama:**

- **UP6-MN1** koju čini katastarska parcela broj 674/8,
- **UP7-MN1** koju čini katastarska parcela broj 674/9,

u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 5-Izmjene i dopune za prostor bivše kasarne "Orijenski bataljon" u Kumboru, opština Herceg Novi.

Naselje Lower Village - faza 3 se sastoji od objekata mješovite namjene 06-01 i 06-02 sa bazenom u centralnom dijelu. Ukupna bruto građevinska površina objekata iznosi 1.766,35 m², a površina prizemlja je 875,05 m². Spratnost objekta je P+1, a spratnost tehničke prostorije je Po. Površina bazena iznosi 86,55 m², a površina podzemnih tehničkih etaža je 53,00 m².

Naselje Lower Village - faza 4 se sastoji od objekata mješovite namjene 07-01 i 07-02 sa zajedničkim bazenom u centralnom dijelu. Ukupna bruto građevinska površina objekata iznosi 1.383,90 m², a površina prizemlja je 884,30 m². Spratnost objekta je P+1, a spratnost tehničke prostorije je Po. Površina bazena iznosi 134,70 m², a površina podzemnih tehničkih etaža je 53,00 m².

Građevinska dozvola je izdata na osnovu Idejnog projekta i dozvoljava se fazna izgradnja.

Idejni projekat je urađen od strane vodećeg projektanta Dragane Mihić Tešanović dipl.inž.arh. i sljedećih privrednih društava: "Harper Downie Montenegro" d.o.o. Herceg Novi, "DSD D.A.-Dizajn Arhitektura" d.o.o. Beograd-Predstavništvo Podgorica, "Simes Inženjering" d.o.o. Podgorica, "Elkon" d.o.o. Podgorica, "Cepting" d.o.o. Beograd i "Planplus" d.o.o. Podgorica.

Idejni projekat je revidovan od strane privrednih društava "CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, "AB Desing" d.o.o. Podgorica, "Lars Fire" d.o.o. Podgorica i "TK Link" d.o.o. Podgorica.

U Građevinskoj dozvoli je navedeno da je prije početka izgradnje objekata Investitor u obavezi da izradi Glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17).

3. Građevinska dozvola izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: UPI 1054-860/12 od 22.11.2016. godine Investitoru "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, **za građenje objekata naselja Portonovi u dijelu zone mješovite namjene MN5 na urbanističkoj parceli UP1-MN5**, koju čini katastarska parcela broj 674/1, u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 5-Izmjene i dopune za prostor bivše kasarne "Orijenski bataljon" u Kumboru, opština Herceg Novi.

Ukupna bruto građevinska površina objekata mješovite namjene iznosi 6.224,78 m², a površina prizemlja je 1.889,34 m². Spratnost objekta je P+1, P+2 i P+3 sa podzemnim tehničkim šahtom, bruto površine 42,12 m².

Dozvola je izdata na osnovu Idejnog projekta i dozvoljava se fazna izgradnja.

Idejni projekat je urađen od strane vodećeg projektanta Dragane Mihić Tešanović dipl. inž.arh. i sljedećih privrednih društava: "Harper Downie Montenegro" d.o.o. Herceg Novi, "DSD D.A.-Dizajn Arhitektura" d.o.o. Beograd-Predstavništvo Podgorica, "Institut za građevinarstvo" d.o.o. Podgorica, "Proinspect ++" d.o.o. Podgorica, "Cepting" d.o.o. Beograd i "Planplus" d.o.o. Podgorica.

Idejni projekat je revidovan od strane privrednih društava "CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, "AB Desing" d.o.o. Podgorica i "Lars Fire" d.o.o. Podgorica.

U Građevinskoj dozvoli je navedeno da je prije početka izgradnje objekata Investitor u obavezi da izradi Glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17).

4. Građevinska dozvola izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: UPI 1054-990/10 od 15.12.2016. godine Investitoru "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, **za građenje objekata naselja Portonovi u dijelu zone mješovite namjene MN1**, Lower Village, objekti mješovite namjene, faza 2, **na urbanističkoj parceli UP5-MN1**, koju čini katastarska parcela broj 674/7 KO Kumbor, u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 5-Izmjene i dopune za prostor bivše kasarne "Orijenski bataljon" u Kumboru, opština Herceg Novi.

Naselje Lower Village faza 2 se sastoji od četiri objekta mješovite namjene, spratnosti P-prizemlje i P+1-prizemlje+jedan sprat. Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža iznosi 2.230,84m², a površina prizemlja je 1.234,26 m². Površina bazena iznosi 154,94 m², a površina podzemne tehničke etaže je 78,18 m².

Dozvola je izdata na osnovu Idejnog projekta i dozvoljava se fazna izgradnja.

Idejni projekat je urađen od strane vodećeg projektanta Dragane Mihić Tešanović dipl. inž. arh. i sljedećih privrednih društava: "Harper Downie Montenegro" d.o.o. Herceg Novi, DSD "D.A.-Dizajn Arhitektura" .o.o. Beograd -P.J. Podgorica, "Simes Inženjering" d.o.o. Podgorica, "Kopring PMC" d.o.o. Podgorica, "Planplus" d.o.o. Podgorica i "Cepting" d.o.o. Beograd.

Idejni projekat je revidovan od strane privrednih društava "CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, "AB Desing" d.o.o. Podgorica i "Lars Fire" d.o.o. Podgorica.

U Građevinskoj dozvoli je navedeno da je prije početka izgradnje objekata Investitor u obavezi da izradi Glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17).

5. Građevinska dozvola izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: UPI 1054-991/10 od 15.12.2016. godine Investitoru "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, **za građenje objekata naselja Portonovi u dijelu zone mješovite namjene MN1 na urbanističkim parcelama: UP9-MN1 i UP10-MN1**, koje se nalaze na dijelu katastarske parcele broj 674/1, u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 5-Izmjene i dopune za prostor bivše kasarne "Orijenski bataljon" u Kumboru, opština Herceg Novi.

Objekat mješovite namjene koji se nalazi na UP9-MN1 je spratnosti P+4. Ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi 4.809,44 m², a površina prizemlja je 1.192,83 m².

Objekat mješovite namjene koji se nalazi na UP10-MN1 je spratnosti P+4. Ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi 4.825,58 m², a površina prizemlja je 1.192,75 m².

Dozvola je izdata na osnovu Idejnog projekta i dozvoljava se fazna izgradnja.

Idejni projekat je urađen od strane vodećeg projektanta Ivane Milić dipl.inž.arh. i od strane sljedećih privrednih društava: "Arhi-pro montenegro" d.o.o. Tivat, DSD "D.A.-Dizajn Arhitektura" d.o.o. Beograd P.J. Podgorica, "Simes Inženjering" d.o.o. Podgorica, "Kopring PMC" d.o.o. Podgorica i Cepting d.o.o. Beograd.

Idejni projekat je revidovan od strane privrednih društava "CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, "AB Desing" d.o.o. Podgorica i "Lars Fire" d.o.o. Podgorica.

U Građevinskoj dozvoli je navedeno da je prije početka izgradnje objekata Investitor u obavezi da izradi Glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17).

6. Građevinska dozvola izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI 1054-943/10 od 29.09.2017. godine Investitoru "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, u **zoni nautičkog turizma (NT), luka nautičkog turizma na urbanističkoj parceli UP88**, koju čini katastarska parcela broj 674/23 KO Kumbor, u zahvatu Državne studije lokacije Sektor 5-Izmjene i dopune za prostor bivše kasarne "Orijski bataljon" u Kumboru, opština Herceg Novi.

Luka nautičkog turizma se sastoji od pet segmenata:

- glavnog pristaništa;
- gradskog keja;
- sjeverne rive;
- južnog kraka;
- sjevernog kraka.

U luci je projektovano 6 objekata:

- Prijemna zgrada marine, MW-01, ukupne bruto površine 1.136,68 m², bruto površina prizemlja 565,50 m², spratnosti P+1;
- Benzinska stanica, MW-02, ukupne bruto površine 56,55 m², spratnosti P;
- Trafostanica, MW-03, ukupne bruto površine 251,32 m², spratnosti P;
- Sklonište, MW-03a, ukupne bruto površine 43,03 m², spratnosti P;
- Upravna zgrada marine, MW-04, ukupne bruto površine 342,04 m², spratnosti P;
- Kontrola ulaza, MW-04a, ukupne bruto površine 8,12 m², spratnosti P.

Dozvola je izdata na osnovu Idejnog projekta i dozvoljava se fazna izgradnja. Idejni projekat je urađen od strane vodećeg projektanta prof. dr. Radomira Zejaka dipl.inž. građ. i od strane sledećih privrednih društava: "Institut za građevinarstvo" d.o.o. Podgorica, "Rare Developments" d.o.o. Herceg Novi, "Proinspect++" d.o.o. Podgorica, "Cepting" d.o.o. Beograd, "Lars Fire" d.o.o. Podgorica i "Planplus" d.o.o. Podgorica.

Idejni projekat je revidovan od strane privrednih društava "CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o. Podgorica, "Liming" d.o.o. Podgorica i "Montinspekt" d.o.o. Podgorica.

U Građevinskoj dozvoli je navedeno da je prije početka izgradnje objekata Investitor u obavezi da izradi glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i

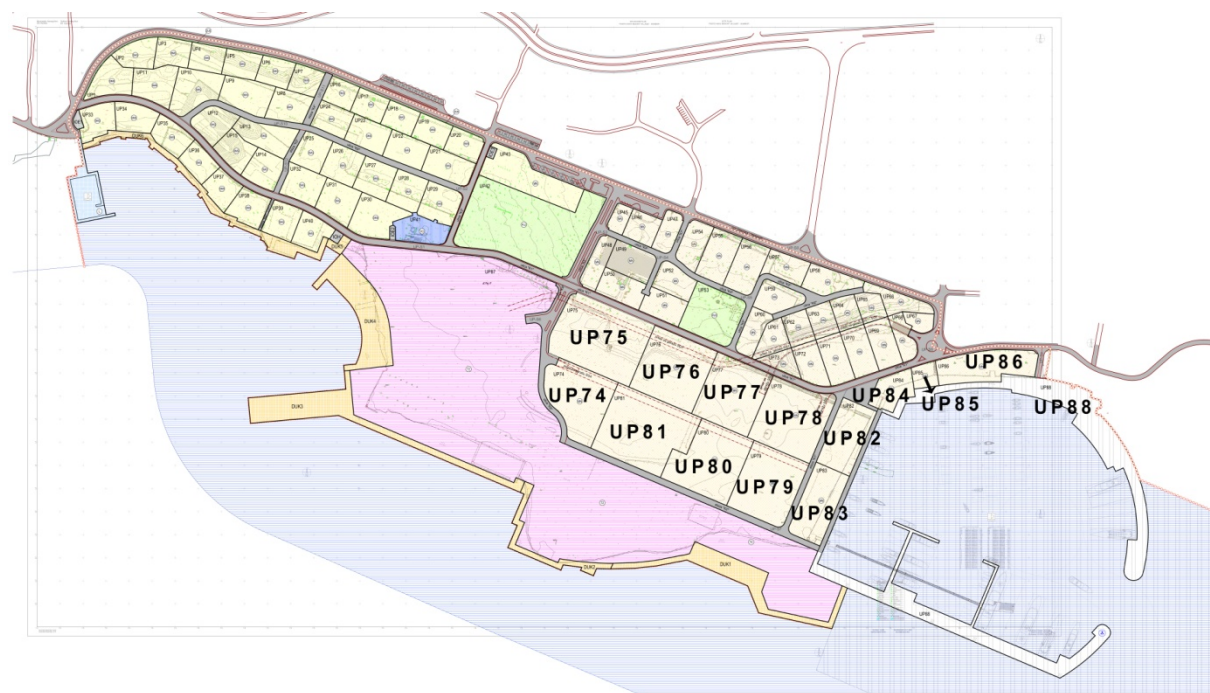
izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17).

Za sve naprijed navedene objekte, uslov za dobijanje građevinske dozvole je potvrda opštine Herceg Novi, da je izmirena obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za utvrđenu kvadraturu objekata iz Idejnih projekata i potvrda od strane J.P. "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva, o plaćanju naknade iz člana 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorsko primorje.



Master plan-Portonovi

Vlada Crne Gore, usvojila je Izmjene i dopune Državne studije lokacije-Sektor 5, za dio bivše kasarne "Orijski bataljon" u Kumboru, Odlukom o donošenju Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 5" (za dio bivše kasarne "Orijski bataljon"), broj 08-1247/5 od 19.05.2014. godine.



Plan namjene površina /izmjena i dopuna Državne studije lokacije-Sektor 5-2014.god./

Oznake urbanističkih parcela objekata za koje je izdata građevinska dozvola

Oznake objekata i urbanističkih parcela za koje je izdata građevinska dozvola se ne poklapaju sa oznakama iz Master plana i Izmjene i dopune Državne studije lokacije Sektor 5, za dio bivše kasarne "Orijski bataljon".

Nakon analize definisana je veza između oznaka objekata i urbanističkih parcela.

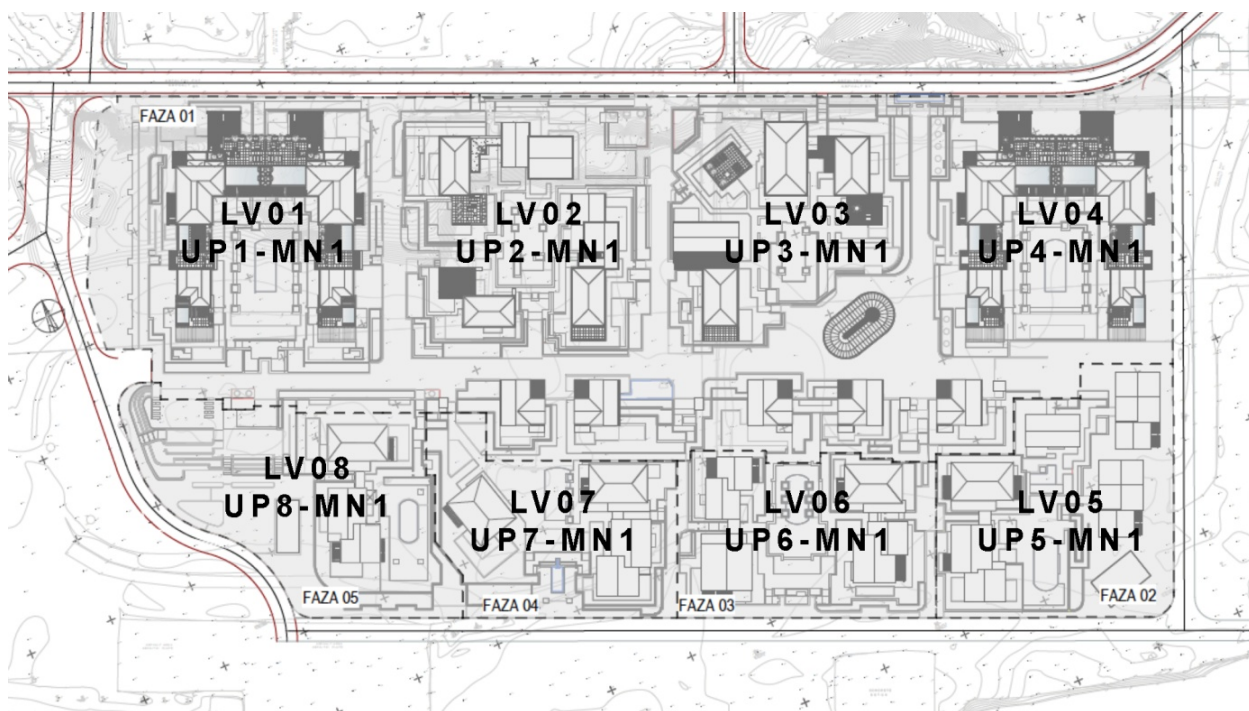
Građevinska dozvola pod brojem 1 se odnosi na objekte:

UP1-MN1 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP75),
UP2-MN1 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP76),
UP3-MN1 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP77) i
UP4-MN1 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP78).

Građevinska dozvola pod brojem 2 se odnosi na objekte:

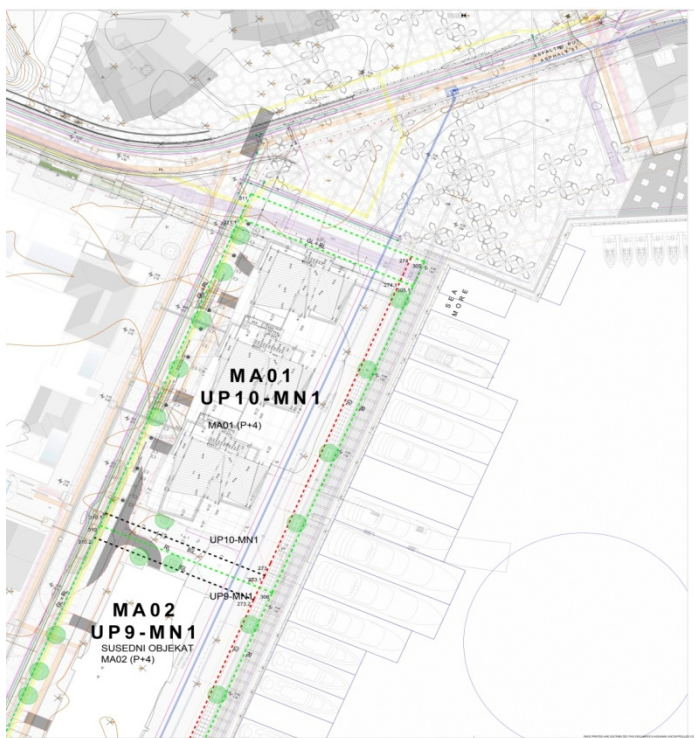
UP6-MN1 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP79) i
UP7-MN1 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP81).

Građevinska dozvola pod brojem 3 se odnosi na objekte UP1-MN5 (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP83).

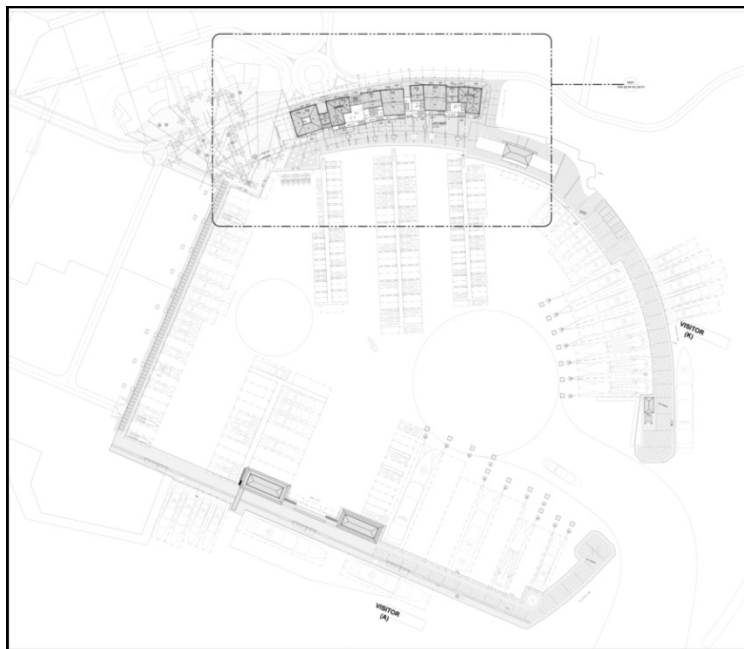


Građevinska dozvola pod brojem 4 se odnosi na objekte mješovite namjene, faza 2 na urbanističkoj parceli UP5-MN1, koju čini katastarska parcela broj 674/7 KO Kumbor (oznaka urbanističke parcele, prema izmjeni i dopuni 2014. godine je UP79).

Građevinska dozvola pod brojem 5 se odnosi na objekte: UP9-MN1 i UP10-MN1 (oznake urbanističkih parcela, prema izmjeni i dopuni 2014. godine su UP82 i UP83).



Građevinska dozvola pod brojem 6 se odnosi na zonu nautičkog turizma u čijem je sklopu prijemna zgrada marine sa oznakom MW- 01 (oznake urbanističkih parcela, prema izmjeni i dopuni 2014. godine su UP84, UP85, UP86 i UP88).



4. DINAMIKA REALIZACIJE GRAĐEVINSKIH RADOVA

Na osnovu dokumentacije dostavljene od strane Investitora, slijedi dinamika realizacije građevinskih radova po godinama i to:

2013. godine - izvršeni su radovi rušenja postojećih vojnih objekata, čišćenja lokacije od eksplozivnih naprava, zemljani radovi, iskopi, nasipi, radovi na poboljšanju tla za fundiranje i drugo;

2014. godine - započete su pripremne radnje u cilju stabilizacije terena - postavljanje šipova i druge aktivnosti neophodne za početak izgradnje budućeg turističkog kompleksa, a u skladu sa dobijenom saglasnošću Vlade CG za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa.

Nadalje, u ovoj godini završeno je čišćenje 187.000m² morskog dna od neeksplozivnih ubojnih sredstava i svih vrsta metalnog i nemetalnog otpada, nastavljeni su pripremni radovi II faze izgradnje - postavljanje šipova (984 komada), vršeni su radovi na istraživanju kvaliteta zemljišta u zapadnom dijelu zahvata plana, u zoni stanovanja male gustine, izvršeni su radovi na drenažnom sistemu oko crkve „Sveta Nedelja“ (iskop kanala, postavljanje perforiranih drenažnih cijevi i zatvaranje kanala granulisanim agregatom) i realizovane su aktivnosti na izgradnji temeljnih konstrukcija - ploče za podzemni parking i za objekte na parcelama LV 01, 02, 03 i 04;

2015. godine - završeni su radovi I faze izgradnje - postavljanje šipova (487 komada), izvršeno je istraživanje kvaliteta zemljišta u zapadnom dijelu zahvata plana, u zoni stanovanja male gustine i završeni su radovi na izgradnji konstrukcije - LV00, 01, 02, 03 i 04, ukupne bruto površine oko 45.000 m²;

2016. godine - izvršeni su zemljani radovi i poboljšanje zemljišta za fundiranje u zoni mješovite namjene MN1 (Donje naselje LV05, LV06, LV07 i LV08 i Marina Apartmani - MA01 i MA02), u zoni mješovite namjene MNS (Ribarsko naselje), zoni Hotela i pripadajućih objekata T2 - (Hotel O&O, Depadansi, SPA, Restorani, Plažni klubovi, Brendirane vile O&O), pobijanje šipova u zoni Marine, Ribarskog naselja, Hotela, Depadansa hotela, SPA, MA01 i MA02, montaža fundamentne konstrukcije - povezivanje šipova naglavnim gredama i njihovo povezivanje polumontažnim pločama u zoni marine, završeni su radovi na temeljnim konstrukcijama i hidroizolaciji temeljnih konstrukcija.

Nadalje, tokom 2016. godine završeni su i grubi građevinski radovi u zoni MN1 - Donje naselje, na objektima LV00, LV01, LV02, LV03 i LV04, izvođeni su zanatski i instalaterski radovi na objektima u zoni MN1 - Donje naselje, na objektima LV00, LV01, LV02, LV03 i LV04 i grubi građevinski radovi na objektima u zoni MN1: LV05, LV06 i LV07, takođe izvedeni su i pripremni građevinski radovi većeg obima u zoni marine.

5. KONTROLA IZVEDENIH RADOVA

Ugovor o vršenju stručnog nadzora, zaključen je između Investitora "Azmont Investments" d.o.o. Herceg Novi, kao Naručioca i privrednog društva "CAU" d.o.o. Podgorica, kao Nadzornog organa, za poslove kontrole kvaliteta ugrađenog materijala i tehnologije ugradnje zaveden pod brojem 139 dana 01.09.2015. godine.

Zakonska i ugovorna obaveza Nadzornog organa je da vrši kontrolu kvaliteta izvođenja radova i primjene propisa, standarda, tehničkih normativa, praćenje tehnologije izvođača, kontrola kvaliteta ugrađenog materijala i vodi građevinski dnevnik. **Građevinski dnevnik se vodi redovno, potpisuje i pečatira od strane odgovornih lica, shodno Pravilniku o načinu vođenja i sadržini građevinskog dnevnika, građevinske knjige i knjige inspekcije ("Sl.list Crne Gore", br. 81/08).**

Kontrolu količina ugrađenog materijala, prema ugovoru vrši firma "MLC INTERNACIONAL MNE" d.o.o. Herceg Novi. Forma privremenih situacija-obračun izvedenih radova je "PAYMENT FORM", ova forma sadrži sve elemente privremene situacije koja se koristi u našoj praksi, a saglasno Pravilniku o načinu vođenja i sadržini građevinskog dnevnika, građevinske knjige i knjige inspekcije ("Sl.list Crne Gore", br. 81/08) -sastavni dio privremene situacije je i građevinska knjiga.

S obzirom da je investicija kompleksa PORTONOVİ započeta shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14 i 64/17), dozvoljena je fazna izgradnja i nakon završetka izvođenja radova podobnost za upotrebu objekta se utvrđuje tehničkim pregledom. Tehnički pregled se vrši shodno članu 3 stav 11 Pravilnika o načinu vršenja tehničkog pregleda ("Sl.list CG", br. 33/09 i 57/13), kojim je propisana izrada **Elaborata originalnih terenskih podataka izvedenog stanja, ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije, na osnovu kojeg će se tačno utvrditi ukupna bruto građevinska površina izvedenih objekata.**

6. NIVO I STRUKTURA ULOŽENIH INVESTICIJA ZA PERIOD OD 08.02.2013. DO 31.12.2016. GODINE

Obaveza Investitora da investira iznos od **52.000.000,00 €**, za period od četiri godine, u cjelosti je ispunjena, investiranjem u projekat PORTONOVİ do 31.12.2016. godine u iznosu od **183.724.250,00 €**, što je **3,53** puta više nego što je ugovorena obaveza, od toga u 2012. godini iznos od 11.068.490,00 €, a za period od 2013. godine zaključno sa 31.12.2016. godine iznos od 172.655.760,00 €.

Od ukupno investiranog iznosa od **183.724,250,00 €**, Država Crna Gora po raznim osnovama prihodovala je iznos od **24.826.136,05 €**.

Neposrednim uvidom u poslovnu i finansijsku dokumentaciju Investitora (ugovore, račune, ulazne fakture, knjigu ulaznih računa, izvode sa računa, finansijske kartice i bilanse) utvrđeno je da je Investitor za period od 08.02.2013. do 31.12.2016. godine, u realizaciji turističkog kompleksa PORTONOVI uložio iznos od 183.724.250,00 € za izvedene radove i izvršene usluge po dobavljačima, po vrstama radova, vrstama usluga i po godinama kako slijedi:

Naziv korisnika	Opis radova/usluge	Poslovna godina u kojoj su izvršena ulaganja u projekat PORTONOVI					Svega
		2012	2013	2014	2015	2016	€
1	2	3	4	5	6	7	9
4SEC d.o.o	Održavanje Softvera 2014	0 €	0 €	750 €	250 €	0 €	1.000 €
ABP MARINE ENVIROMENTAL RESEARCH LTD	Modeliranje talasa i protoka vode	0 €	0 €	38.354 €	0 €	0 €	38.354 €
ACONEX	IFC's - stavka 70 (Stručna naknada)	0 €	91.565 €	26.008 €	0 €	38.699 €	156.272 €
AECOM MONTENEGRO DOO	Inženjerske usluge	0 €	1.543.194 €	4.718.350 €	0 €	0 €	6.261.544 €
AERIS SNC	Meteoroloska stanica	0 €	0 €	560 €	0 €	0 €	560 €
AGENCIJA ZA ZASTITU ZIVOTNE SREDINE	Naknada za zastitu zivotne sredine	0 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	3.000 €
AKVANAUT DOO	Čišćenje morskog dna od objekata, izuzev NUS-a	0 €	0 €	636.161 €	0 €	0 €	636.161 €
ALEC MONTENEGRO	Glavni izvođački radovi	0 €	400.323 €	2.291.527 €	0 €	699.083 €	3.390.934 €
ALPINA S.p.A.	Ugovor o inženjerskim uslugama	0 €	0 €	693.704 €	2.087.505 €	1.344.220 €	4.125.429 €
ANDREW WINCH DESIGNS	Yacht Club arhitektura	0 €	0 €	0 €	168.634 €	643.675 €	812.309 €
AQUAMONT DOO	Konstruktivni radovi u marini	0 €	0 €	0 €	1.350.959 €	17.678.838 €	19.029.796 €
ARHI.PRO DOO	Naknada za arhitekta i inženjere - MA	0 €	0 €	0 €	107.519 €	344.389 €	451.908 €
AUTO ČAČAK PODGORICA	Kupovina auta	0 €	0 €	0 €	199.108 €	0 €	199.108 €
BAUER SPEZIALTIEFBAU GMBH	Poboljšanje tla	0 €	0 €	0 €	5.316.707 €	6.137.620 €	11.454.327 €
BAUER SPEZIALTIEFBAU GMBH	preseljenje Spomenika	0 €	0 €	0 €	2.754.229 €	0 €	2.754.229 €
BAUNTI 2 vi Palavršić Andrej	Usluge transporta na gradilistu	0 €	8.100 €	0 €	0 €	0 €	8.100 €
BEMAX	Zemljani radovi, Konstrukivni radovi (LV-01 do LV-04), Inteliktualne usluge	0 €	4.506.211 €	5.328.540 €	15.235.932 €	2.844.717 €	27.915.400 €
BENDER DOO	Postavljanje i brendiranje ograda	0 €	0 €	119.100 €	0 €	0 €	119.100 €
BIG BLUE MONTENEGRO DOO	Istraživanje i razminiranje zemljišta od NUS-a	0 €	0 €	92.236 €	0 €	2.801 €	95.037 €
BiPRO GmbH	Usluge upravljanja otpadom	0 €	0 €	0 €	0 €	14.068 €	14.068 €
CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM	Priprema izmjena državne studije lokacije,	0 €	29.750 €	118.646 €	340.969 €	541.297 €	1.030.662 €

	Nadzor radova, Geodetski nadzor, Izmjene državne studije lokacije Sektor 5						
CENTAR ZA KONZERVACIJU I ARHEO	Rekonstrukcija crkve	0 €	3.580 €	26.250 €	0 €	0 €	29.830 €
CILE ELEKTRO INDŽENJERING d.o.o.	Elektro radovi	0 €	595 €	0 €	0 €	0 €	595 €
CISTOCA	Odvoz smeća sa gradilišta	0 €	0 €	2.129 €	0 €	140 €	2.269 €
CMC CONTROLMATIC COMMERCE DOO	Drenaža vode iz crkve	0 €	0 €	25.666 €	86.272 €	29.338 €	141.277 €
COMPUTER CLINIC IT SOLUTIONS LIMITED	Domen portonovi.co.me	0 €	0 €	0 €	1.037 €	1.558 €	2.596 €
CONTROL RISK	Dizajn sigurnosti SW/INF	0 €	0 €	0 €	0 €	93.612 €	93.612 €
CRNOGORSKI TELEKOM	Internet	0 €	0 €	20.491 €	18.601 €	22.096 €	61.187 €
DENNISTON INTERNATIONAL ARCHITECTS AND PLANNERS LTD	Arhitekta i planeri za hotel, 3No. Western Villas	0 €	0 €	1.912.850 €	367.544 €	727.456 €	3.007.850 €
DESTINY DOO, ACHEO SRI, ARTINJANIN PARKET DOO, Case 3D, Cassina, Mutina Spa, Dakom	Maketa	0 €	0 €	3.187 €	296.763 €	0 €	299.950 €
E 3 CONSULTING DOO	Remedijacija zemljišta	0 €	0 €	0 €	0 €	11.186 €	11.186 €
EPCG AD	Trosak struje na gradilistu	0 €	6.955 €	19.726 €	47.160 €	81.867 €	155.709 €
FAB LIVE DOO	Gradjevinski kontenjer	0 €	0 €	3.000 €	3.462 €	0 €	6.462 €
GEO and ARH PROJEKT DOO	Geoistraživački radovi na putu Kumbor	0 €	0 €	3.019 €	0 €	0 €	3.019 €
GEODATA DOO	Topografsko istraživanje, Istraživanje torpeda objekta i crkve	0 €	25.133 €	543 €	2.963 €	476 €	29.115 €
GEOS	Topografsko istraživanje na lokaciji	0 €	0 €	14.280 €	0 €	0 €	14.280 €
GEOTECHNICAL CONSULTING GROUP	Ispitivanje ojačanja	0 €	0 €	17.082 €	4.498 €	0 €	21.579 €
GEOTEHNIKA PLUS DOO	Geotehnička istraživanja - rezervoari, Istraživanje tla u marini, Istraživanje mora-bušotine u moru	0 €	35.238 €	868.166 €	198.010 €	0 €	1.101.414 €
GEOZS DOO BGD	Komunalna istraživanja	0 €	0 €	0 €	43.867 €	0 €	43.867 €
GP MIĆONI DOO	Vješalice za kolica	0 €	0 €	0 €	1.607 €	0 €	1.607 €
GRADJEVINARSTVO NAUKA I PRAKSA - GNP	Seminar- Gradjevinarstvo nauka i praksa- Žabljak	0 €	0 €	10.000 €	0 €	0 €	10.000 €
GRADJEVINSKI FAKULTET UNIVERZITET CG	Ispitivanje ojačanja tla	0 €	0 €	536 €	0 €	0 €	536 €

HARPER DOWNIE LTD	Master plan dizajniranje, idejno rješenje, inženjerske usluge zajedno sa marina dizajnom	0 €	2.422.878 €	3.916.677 €	2.281.819 €	1.328.374 €	9.949.749 €
HC TRADEMARKS SARL -CHENOT COSMETIQUE	Tehnicke usluge	0 €	0 €	329.617 €	7.267 €	0 €	336.884 €
HIDRO MONT INZENJERING DOO	Čišćenje morskog dna	0 €	0 €	44.969 €	0 €	0 €	44.969 €
HOFFMANN JANZ	Razne arhitektonske usluge	0 €	0 €	0 €	0 €	226.100 €	226.100 €
HORTING SISAK DOO	Remedijacija zemljišta	0 €	0 €	102.280 €	8.225 €	2.250 €	112.755 €
INDEL INZENJERING DOO	Hidrogeološko istraživanje, Remedijacija zemljišta	0 €	0 €	54.961 €	44343,6	41.612 €	140.916 €
INSTITUT SIGURNOST DOO	Zdravlje i bezbjednost na radu	0 €	0 €	4.357 €	51.367 €	20.445 €	76.169 €
INSTITUT ZA CRNU METALURGIJU AD	Mjerenje nivoa radioaktivnosti za vatrostalne ormare	0 €	0 €	42 €	0 €	0 €	42 €
JU CENTAR ZA EKOTOKSIKOLOSKA ISPITIVANJA - CETI	uzorkovanje zemljišta	0 €	0 €	6.129 €	0 €	3.192 €	9.320 €
JU RCUD - Regionalni centar za obuku ronioca	Istraživanje zemljišta i UMO	0 €	0 €	391.439 €	0 €	0 €	391.439 €
KERZNER INT. DEVEL. LTD	Naknada za usluge	0 €	157.902 €	83.028 €	413.928 €	0 €	654.859 €
KOSMOS PLUS DOO	Relokacija palme	0 €	0 €	0 €	0 €	17.434 €	17.434 €
KRUSO DOO	Humus u rasadniku	0 €	0 €	731 €	20.893 €	0 €	21.624 €
LANDMARK STUDIOS Sout Africa	Pejzažno dizajniranje	0 €	0 €	191.190 €	323.075 €	479.621 €	993.886 €
LIVAL DOO	Zastitarska kucica	0 €	14.356 €	0 €	0 €	0 €	14.356 €
LUKA and PIPO DOO	Ograda oko gradilista	0 €	0 €	34.240 €	0 €	0 €	34.240 €
LIETOPIS AUTOMOTIVE DOO	Kupovina auta	0 €	170.812 €	0 €	204.063 €	0 €	374.875 €
M2ATELIER SRLS	Dizajn enterijera - MA	0 €	0 €	0 €	0 €	25.000 €	25.000 €
MARINA PROJECTS LIMITED	Projektovanje marine	0 €	0 €	143.561 €	185.494 €	32.913 €	361.968 €
MARINETEK MNE DOO	Plutajući pontoni (glavna Marina)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.937.022 €	1.937.022 €
MAVI ISIK MAKET SAN.VE.TIC.LTD STI	Model Portonovog	0 €	0 €	0 €	20.676 €	20.675 €	41.351 €
MEDIX DOO	Upravljanje otpadom i istraživanje biologije u marini , Remedijacija zemljišta	0 €	15.827 €	71.097 €	146.355 €	0 €	233.279 €
MHM - PROJEKT DOO	Procjena uticaja saobraćaja	0 €	0 €	14.300 €	0 €	0 €	14.300 €
MINISTARSTVO FINANSIJA	Zakup zemljišta u Kumboru	10.868.490 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10.868.490 €
MINISTARSTVO ODBRANE CG	Iznajmljivanje čamaca, ronjenje, gorivo, itd.	0 €	19.505 €	0 €	0 €	0 €	19.505 €

MINISTARSTVO ODBRANE CG	Podvodno razminiranje	0 €	0 €	21.127 €	62 €	0 €	21.189 €
MJESOVITO DOO	Mjerenje otrovnog otpada	0 €	1.250 €	1.571 €	10 €	143 €	2.973 €
M-KOSIĆ DOO	Proizvodnja zaštitne ograde (stubovi)	0 €	0 €	2.589 €	1.517 €	0 €	4.106 €
MLC INTERNACIONAL MNE DOO	Upravljanje troškovima i količinama, komercijalni menadžment	0 €	165.172 €	1.904.476 €	1.650.436 €	1.971.160 €	5.691.244 €
OLSEN ASSOCIATES INC	Naknada za izradu marine - Brodogradnja	0 €	18.135 €	0 €	0 €	0 €	18.135 €
OMNIA REAL ESTATE LTD	Usluge razvoja projekta	0 €	0 €	0 €	67.948 €	0 €	67.948 €
OPSTINA HERCEG NOVI	Komunalna naknada - građevinske dozvole	0 €	0 €	2.342.748 €	0 €	3.297.935 €	5.640.683 €
OPTOINŽENJERING DOO	Stari - SKS Instalacije	0 €	10.760 €	0 €	0 €	0 €	10.760 €
Other small invoices related to site	Adaptacija kancelarija	0 €	0 €	0 €	0 €	14.928 €	14.928 €
PACKMANLUCAS	Revizija radova u marini od 3. strane	0 €	0 €	0 €	2.818 €	0 €	2.818 €
PIZZAROTI&C IMPRESA SpA	Upravljanje građevinskim radovima (P&G and OH&P)	0 €	0 €	0 €	25.600.000 €	16.463.982 €	42.063.982 €
PLANPLUS DOO	Studija boniteta postojećeg zelenog fonda	0 €	59.143 €	10.863 €	0 €	0 €	70.006 €
PRO INSPECT DOO	Tehnička revizija detaljne projektne dokumentacije za trafostanicu	0 €	0 €	536 €	0 €	0 €	536 €
RAMEL DOO	Preuzimanje duga	0 €	662 €	0 €	0 €	0 €	662 €
REGIONALNI VODOVOD CG PRIMORJE	Plaćanje po ugovoru sa Regionalnim vodovodom	0 €	0 €	540.000 €	0 €	721.098 €	1.261.098 €
RTKL AN ARCADIS COMPANY	Marina Apartments idejno rješenje, Arhitektonski dizajn - MA, UV & MV	0 €	0 €	0 €	235.200 €	775.424 €	1.010.624 €
SEFTON HORN WINCH LTD	Projektovanje kuhinje	0 €	0 €	0 €	52.004 €	19.768 €	71.772 €
SKY SAT COMMUNICATIONS	Aeronautički konsultant	0 €	0 €	0 €	32.725 €	0 €	32.725 €
SM DESIGN LTD	Dizajn enterijera	0 €	0 €	96.790 €	0 €	0 €	96.790 €
SPINEL DOO	Izračunavanje otpora-šipovanje	0 €	0 €	952 €	0 €	0 €	952 €
STUDIO K DOO	arhitektonske usluge	0 €	29.042,81	0 €	0 €	0 €	29.043 €
STUDIO RHE LTD	Koncept dizajn-plaza I vile	0 €	0 €	0 €	0 €	25.000 €	25.000 €
SULEYMAN AYTEK SERMENT	Konsultantske usluge	0 €	0 €	3.749 €	0 €	0 €	3.749 €

THE FLAMING BEACON PTY LTD	Usluge dizajniranja rasvjete	0 €	0 €	0 €	176.700 €	215.510 €	392.210 €
THE STUDIO INTERIOR DESIGN HARRODS	Dizajn Enterijera	0 €	0 €	0 €	128.602 €	41.250 €	169.852 €
TITAN SECURITY DOO	Usluge obezbjeđenja lokacije	0 €	176.271 €	253.317 €	218.571 €	44.543 €	692.702 €
TRIANGLE ASSET MANAGEMENT	Naknada za tehnicku uslugu	200.000 €	1.200.000 €	2.881.748 €	3.374.463 €	0 €	7.656.212 €
UNIQA OSIGURANJE AD	Premija Osiguranja	0 €	510 €	960.767 €	331.714 €	139.581 €	1.432.572 €
UPRAVA ZA NEKRETNINE	Topografske karte	0 €	300 €	0 €	0 €	0 €	300 €
VATEL DEVELOPMENT S.A.S.	Fransiza	0 €	0 €	0 €	0 €	75.000 €	75.000 €
VEKTOR - INTEGRA DOO	Portirska kucica	0 €	0 €	15.152 €	0 €	0 €	15.152 €
VODOVOD I KANALIZACIJ	Troškovi potrošnje vode	0 €	10.777 €	27.274 €	61.202 €	59.896 €	159.149 €
WILLIS LIMITED	Osiguranje za Portonovi projekat	0 €	0 €	0 €	220.000 €	31.776 €	251.776 €
WS ATKINS and PARTNERS OVERSEASE	Konsultant pri HDDA	0 €	422.138 €	0 €	0 €	0 €	422.138 €
YELLOW EVENT SERVICES	Profesionalno slikanje gradilista	0 €	0 €	0 €	3.585 €	0 €	3.585 €
YU BRIV DOO	Šipovanje (LV01 do LV04)	0 €	0 €	2.060.238 €	2.488.824 €	1.076.240 €	5.625.302 €
YUS TRADE DOO	Zastave	0 €	0 €	16.148 €	1.298 €	0 €	17.446 €
ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOG IJU	Hidroloski podaci, kvalitet vode I hidrografski podaci	0 €	8.865 €	0 €	0 €	0 €	8.865 €
ZENIA INTEGRATED SOLUTIONS	Priprema infrastrukture serverske sobe	0 €	0 €	0 €	0 €	168.000 €	168.000 €
ZONING DOO	Osnova dizajna 2013	0 €	47.122 €	0 €	0 €	0 €	47.122 €
ZORAN DJURIC Preduzetnik fotograf	Slike I DVD Crne gore	0 €	520 €	0 €	0 €	0 €	520 €
ZOŽETA DOO	Oboljenje palminih stabala	0 €	20 €	0 €	0 €	8.836 €	8.856 €
Svega:		11.068.490,00	11.602.612,00	33.522.523,00	66.988.782,00	60.541.843,00	183.724.250,0

Struktura prihoda:

Investitor je u periodu 2012. – 2016. godine uplatio:

- Ministarstvu finansija za zakup zemljišta iznos od **10.868.490,00 €**
- Agenciji za zaštitu životne sredine za naknade za životnu srediunu iznos od **3.000,00 €**,
- Ministarstvo odbrane CG za usluge podzemnog razminiranja u ukupnom iznosu od **40.694,00 €**,
- **na ime neto zarada i naknada iznos od 3.558.997,15 €** (za 2012.g. 0,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 3.558.997,15 €);
- **na ime obaveza za poreze i doprinose na zarade i naknade iznos od 2.682.184,39 €** (za 2012.g. 0,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 2.682.184,39 €);

- na ime ugovora o zakupu, ugovora o djelu i autorskih honorara iznos od **978.043,04 €** (za 2012.g. 0,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 978.043,04 €);
- na iznose ugovora o zakupu, ugovora o djelu i autorskih honorara izmirio poreze i doprinose u iznosu od **85.551,82 €** (za 2012.g. 0,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 85.551,82€);
- na ime poreza po odbitku iznos od **225.436,95€** (za 2012.g. 0,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 225.436,95€);
- na ime PDV-a po izdatim fakturama iznos od **10.822.038,54 €** (za 2012.g. iznos od 17.119,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 10.804.919,54€);
- na ime carine i drugih dažbina i obaveza za korišćenje dobara od opšteg interesa iznos od **98.740,35 €** (za 2012.g. iznos od 17.119,00€ a za period 2013.-2016.g. iznos od 98.740,35 €),

pa sveukupna izdvajanja po navedenim osnovama čine iznos od **18.450.992,24 €**, od čega u 2012. godini iznos od 17.119,00 €, a za period od 2013. godine zaključno sa 31.12.2016. godine iznos od 18.433.873,24 € kako je to dato po godinama, kako slijedi u tabeli:

Vrsta	Plaćene obaveze za neto zarade, poreze i doprinose po godinama:					
obaveze	2012	2013	2014	2015	2016	Ukupno
PDV ulazni	27.145,09	2.075.562,55	6.327.375,36	12.167.769,68	11.122.454,01	31.720.306,69
PDV koji nije priznat	0,00	56.462,65	87.831,24	102.748,01	28.989,42	276.031,32
PDV Kredit	10.026,09	1.950.219,56	6.113.429,65	6.937.743,53	9.391.074,40	24.402.493,23
POVRAT PDV	0,00	0,00	0,00	-11.980.470,44	-5.145.486,93	-17.125.957,37

Obaveze za neto zarade	0,00	164.888,03	1.024.336,74	1.565.369,80	687.958,21	3.442.552,78
Obaveze za neto zarade ranijih godina	0,00	552,27	0,00	2.409,95	4.582,06	7.544,28
Obaveze za neto naknade zarada	0,00	0,00	28.814,68	53.528,86	26.556,55	108.900,09
Svega:	0,00	165.440,30	1.053.151,42	1.621.308,61	719.096,82	3.558.997,15
Obaveze za poreze i doprinose	0,00	124.986,13	816.773,17	1.220.576,21	509.584,18	2.671.919,69
Obaveze za poreze i doprinose ranijih godina	0,00	381,01	3.397,89	637,13	5.848,67	10.264,70
Svega:	0,00	125.367,14	820.171,06	1.221.213,34	515.432,85	2.682.184,39
Obaveze prema fizičkim licima po osnovu ugovora o zakupu	0,00	20.802,68	109.301,95	170.578,02	121.670,96	422.353,61
Obaveze prema fizičkim licima po osnovu ugovora o djelu i autorskog honorara	0,00	130.804,23	316.458,29	61.370,56	47.056,35	555.689,43
Svega:	0,00	151.606,91	425.760,24	231.948,58	168.727,31	978.043,04
Obaveze za poreze i doprinose po osnovu ugovora o djelu i autorskog honorara	0,00	8.374,44	31.285,66	4.674,52	3.163,87	47.498,49
Obaveze za prirez po osnovu ugovora o djelu i autorskog honorara	0,00	1.142,07	2.848,85	540,92	410,93	4.942,77
Obaveze za poreze i doprinose RANIJIH GODINA po osnovu ugovora o djelu i autorskog honorara	0,00	0,00	924,19	101,79	0,00	1.025,98
Obaveze za poreze i doprinose po osnovu ugovora o zakupu	0,00	1.398,69	7.349,01	11.465,60	8.180,65	28.393,95
Obaveze za prirez po osnovu ugovora o zakupu	0,00	181,87	955,38	1.490,53	1.062,86	3.690,64
Svega:	0,00	11.097,07	43.363,09	18.273,36	12.818,31	85.551,82
Obaveze za pdv po izdatim fakturama	17.119,00	68.880,34	126.114,47	5.127.278,14	1.702.390,19	7.041.782,14

Obaveze za PDV na ino usluge	0,00	3.505,51	1.896.167,39	1.880.583,50	0,00	3.780.256,40
Svega:	17.119,00	72.385,85	2.022.281,86	7.007.861,64	1.702.390,19	10.822.038,54
Porez po odbitku na INO usluge	0,00	18.499,08	14.993,74	66.112,64	42.095,49	141.700,95
Obaveze za porez po odbitku - invoices paid by TR	0,00	0,00	0,00	83.736,00	0,00	83.736,00
Svega:	0,00	18.499,08	14.993,74	149.848,64	42.095,49	225.436,95
Ukupno:	17.119,00	533.299,28	4.336.358,32	10.232.180,81	3.147.742,66	18.352.251,89
Obaveze za carine i druge dažbine po osnovu nabavke	0,00	644,91	21.337,78	44.056,87	32.420,79	98.460,35
Obaveze za naknade za korišćenje dobara od opšteg interesa	0,00	0,00	0,00	0,00	280,00	280,00
Svega obaveze za carine i dr. dažbine i naknade za koriš. dobara:	0,00	644,91	21.337,78	44.056,87	32.700,79	98.740,35
Sveukupno:	17.119,00	533.944,19	4.357.696,10	10.276.237,68	3.180.443,45	18.450.992,24

Investitor je zaključno sa 31.12.2016. godine, po osnovu primljenih faktura, imao ulaznog PDV-a iznos od **31.720.306,69 €** (ulazni PDV), a po osnovu izdatih faktura iznos od **10.822.038,54 €** (izlazni PDV) i na dan 31.12.2016. godine ima povrat PDV-a u iznosu od **17.125.957,37 €**.

Nadalje, Investitor je opštini Herceg Novi izvršio uplatu na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u iznosu od **5.640.683,00 €** i Regionalnom vodovodu Crne Gore uplatu naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja za objekte za koje je izdata građevinska dozvola u iznosu od **1.261.098,00 €**.

Investitor je shodno članu 9.1.6. Ugovora broj 06-1558/4 od 12.07.2012. godine, bio u obavezi i da kao dio investicionog programa pripremi i realizuje Specijalni program za korist lokalne zajednice, a koji je zaključno sa 31.12.2016. godine realizovao ulaganjima u obuku članova lokalne zajednice, donacijama za NVO, sportskim, obrazovnim i kulturnim institucijama u Crnoj Gori, i to u ukupnom iznosu od **1.192.230,02 €**, kako slijedi u tabeli:

Naziv korisnika	Opis namjena	Poslovna godina u kojoj su izvršena ulaganja po specijalnom programu				Svega €
		2013	2014	2015	2016	
1	2	3	4	5	6	8
BTA TRAVEL AGENCY BUDVA	Sponzorstvo za FREI	2.986,00	4.100,00	8.244,00	4.650,00	19.980,00
VATERPOLO SAVEZ CRNE GORE	Sponzorstvo	50.000,00	100.000,00	5.000,00	15.000,00	170.000,00
ALUS DOO	Donacija	5.130,00				5.130,00
JU DJEČIJI DOM MLADOST BIJELA	Donacija	8.321,00	60.000,00			68.321,00
BRAVERA DOO	Donacija za školu	1.965,00				1.965,00
MEDICAL SPA	Sponzorstvo	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	28.000,00

ASOCIJACIJA CRNE GORE						
SAGA CG	Donacija za školu	335.323,00				335.323,00
KULTURNO EKONOMSKI CENTAR BAR	Sponzorstvo	14.075,00	24.260,00	7.250,00	51.534,00	97.119,00
MONTENEGRO PROJEKT DOO	Donacija za školu	35.770,00				35.770,00
JAT HOTEL SLAVIJA DOO	Donacija	405,00				405,00
BOOM COMPANY DOO	Donacija za MUP	3.994,00				3.994,00
IT USLUGE DOO	Donacija za MUP	2.505,00				2.505,00
ROMPOA LIMITED	Donacija	2.967,00				2.967,00
SIGMA ENTERIJERI Srbija	Donacija za školu	2.573,00				2.573,00
IPON DOO	Donacija za karate klub	780,00	1.777,00			2.557,00
BOŠKOVIĆ d.o.o.-TOY LAND	Donacija igracaka	1.876,00				1.876,00
ASTAKOS TRAVEL CLUB DOO	Sponzorstvo obuke na Kopaoniku	5.000,00				5.000,00
ROAMING MONTENEGRO DOO	Preuredjenje teretane	19.515,02				19.515,02
EFEL MOTORS DOO	Donacija za MUP - Toyota auto	18.251,00	12.920,00			31.171,00
JARO, Javorovaca, Novitovic, Padrino Mont, Rotary	Druge manje donacije	6.494,00	7.524,00	7.212,00	3.460,00	24.690,00
HERCEGFEST JUK, LONG PLAY DOO, MISS MEB MENDES, SULIC HAUSER DOO	Mimoza 2014		171.787,00	15.000,00		186.787,00
SKOLA ZA OSNOVNO MUZICKO OBRAZOVANJE	Donacija za muzicku zkolu		15.000,00			15.000,00
ROAMING MONTENEGRO DOO	Donacija za školu		1.268,00			1.268,00
ALLIANCE DOO	Donacija za MUP - auto		16.700,00			16.700,00
JUGOBICIKL-PROMET DOO	Donacija za "MUP" - Jugobicikl		4.820,00			4.820,00
ĐENA SHIP	Sponzorstvo MUP		11.600,00			11.600,00
NGO KLUB DIPLOMATSKE REGATE	Sponzorstvo regatta		3.500,00	3.500,00	7.000,00	14.000,00

ALFA SOUNDS DOO	Donacija – slušni aparati		5.510,00			5.510,00
OŠ ILIJA KIŠIĆ - Zelenika	Sponzorstvo specijalne olimpijade		1.000,00			1.000,00
POLITEHNIKA DOO - Univerzitet Donja Gorica	Donacija "Politehnika" - Univerzitet Donja Gorica		18.100,00			18.100,00
CRNOGORSKA AUTOKUCA DOO	Donacija "MUP" - Crnogorska auto kuca Antistatic uniformes		2.351,00			2.351,00
DONATOR DOO	Donacija igračaka za djecu u domu			2.374,00		2.374,00
AMBASADA CRNE GORE U SLOVENIJI	Donacija ambasadi			2.000,00		2.000,00
CRNOGORSKI OLIMPIJSKI KOMITET	Sponzorstvo			7.776,00		7.776,00
FARMACEUTSKA KOMORA CRNE GORE	Sponzorstvo			10.000,00		10.000,00
FORTUNA NVO	Donacija "Fortuna" NVO Jazz festival			5.000,00		5.000,00
NACIONALNA TURISTICKA ORGANIZACIJA CRNE GORE	Sponzorstvo			5.000,00		5.000,00
KOSARKASKI KLUB MONTENEGRO VETERANI	Sponzorstvo			2.000,00		2.000,00
UDRUZENJE EKONOMISTA CRNE GORE	Sponzorstvo			2.000,00	2.000,00	4.000,00
FAKULTET ZA KULTURU I TURIZAM UNIVERZITET DONJA GORICA	Školarina				8.300,00	8.300,00
KONVENCIJA ZENA ZAPADNOG BALKANA	Donacija				2.000,00	2.000,00
ASTAKOS TRAVEL CLUB DOO- Sponsorship for law workshop on Kopaonik	Donacija				2.783,00	2.783,00
ADRIA MEDIA GROUP DOO	Donacija				5.000,00	5.000,00
Svega:		524.930,02	469.216,00	89.356,00	108.727,00	1.192.230,02

Investitor je kao dio investicionog programa u pripremi i realizaciji Specijalnog programa za korist lokalne zajednice, zaključno sa 31.12.2016. godine realizovao ulaganjima u obuku članova lokalne zajednice, donacijama za NVO, sportskim, obrazovnim i kulturnim institucijama u Crnoj Gori, i to u ukupnom iznosu od **1.192.230,02 €**, od kojeg iznosa se na donacije odnosio iznos od **816.755,02 €**, a na sponzorstva iznos od **375.475,00 €**. Najveći iznos donacija je za škole i unapređenje školstva u iznosu od 391.899,00 € (za JU Dječji dom Mladost u iznosu od 68.321,00 €, za kulturnu manifestaciju Hercegfest iznos od 186.787,00 €), ostale donacije u ukupnom iznosu od 24.650,00 € i za preuređenje sportskih terena 19.515,00 €. Takođe, uplaćen je iznos za Vaterpolo savez Crne Gore od 170.000,00 €, za Medical Spa asocijaciju Crne Gore iznos od 28.000,00 €, za Nacionalnu turističku organizaciju Crne Gore od 5.000,00 €, a za Fakultet za kulturu i turizam od 8.300,00 €.

Investitor je u cilju realizacije ove ugovorne obaveze, ostvario intenzivnu saradnju sa međunarodnom ugostiteljskom školom Vatel (iz Francuske) i Univerzitetom Donja Gorica pokretanjem programa za studente u oblasti ugostiteljstva, u skladu sa standardima škole Vatel. Za ovaj program opredjeljena su sredstva u visini od 75.000 eura, od čega je u 2016. godini realizovano 8.300,00 eura.

Investitor poslovne i knjigovodstvene evidencije vodi u skladu sa zakonskim propisima i Međunarodnim računovodstvenim standardima i uredno izmiruje sve obaveze prema dobavljačima, zaposlenima i državi Crnoj Gori.

7. ZAKLJUČAK

Na osnovu detaljne analize, a shodno dostavljenoj pravnoj, tehničkoj i finansijskoj dokumentaciji od strane Investitora, Nadzorni organ konstatuje sljedeće:

- 1. Investitor na realizaciji projekta "PORTONOVİ", zapošljava lica iz Crne Gore i inostranstva. Na poslovima realizacije Projekta iz godine u godinu broj zaposlenih se povećavao, od prosječno zaposlenih 10 u 2013. godini do prosječno zaposlenih 71 u 2016. godini. Broj zaposlenih na realizaciji projekta "Portonovi" se intenziviranjem gradnje, povećavao iz godine u godinu, pri čemu su crnogorski državljani činili 2/3 zaposlenih, a strani državljani 1/3.**
Samim angažovanjem, od strane Investitora, velikog broja privrednih društava iz Crne Gore, značajno se povećavao i broj zaposlenih kod istih.
- 2. Izdate su građevinske dozvole za dio objekata kompleksa mješovite namjene i zonu nautičkog turizma od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, i to:**
 - za građenje objekata naselja Portonovi u zonama mješovite namjene na urbanističkim parcelama: UP1-MN1, UP2-MN1, UP3-MN1, UP4-MN1, UP6-MN1, UP7-MN1, UP1-MN5, UP5-MN1, UP9-MN1 i UP10-MN1,
 - za građenje luke nautičkog turizma na UP88 na kojoj je planirana izgradnja glavnog pristaništa, gradskog keja, rive kao i 6 objekata (prijemna zgrada marine, MW-01, benzinska stanica, MW-02, Trafostanica, MW-03, Sklonište, MW-03a, Upravna zgrada marine, MW-04 i objekat Kontrole ulaza, MW-04a).

3. Izvedeni su grubi građevinski radovi i dio infrastrukture na dijelu objekata kompleksa, kao i pripremni građevinski radovi većeg obima u zoni marine.
4. Obaveza Investitora da investira iznos od 52.000.000,00 €, za period od četiri godine, u cjelosti je ispunjena, investiranjem u projekat "PORTONovi" do 31.12.2016. godine u iznosu od 183.724.250,00 €, što je 3,53 puta više nego što je ugovorena obaveza, od toga u 2012. godini iznos od 11.068.490,00 €, a za period od 2013. godine zaključno sa 31.12.2016. godine iznos od 172.655.760,00 €.

Od ukupno investiranog iznosa od 183.724.250,00 €, Država Crna Gora po raznim osnovama prihodovala je iznos od 24.826.136,05 €.

Struktura prihoda:

Ministarstvu finansija zakup zemljišta 10.868.490,00 €, Agenciji za zaštitu životne sredine za naknade za životnu sredinu iznos od 3.000,00 €, Ministarstvo odbrane CG za usluge podzemnog razminiranja u ukupnom iznosu od 40.694,00 €.

Investitor je u periodu 2012. – 2016. godine uplatio na ime obaveza **za poreze i doprinose na zarade i naknade** iznos od 2.682.184,39 € (za 2012. godinu 0,00€, a za period 2013.-2016.g. 2.682.184,39 €), na **iznose ugovora o zakupu, ugovora o djelu i autorskih honorara izmirio poreze i doprinose** u iznosu od 85.551,82 € (za 2012.godinu 0,00 €, a za period 2013.-2016.g. 85.551,82 €), na **ime poreza po odbitku** iznos od 225.436,95 €, (za 2012. godinu 0,00€, a za period 2013.-2016.g. 225.436,95 €), na **ime PDV-a** po izdatim fakturama iznos od 10.822.038,54 € (za 2012.godinu 17.119,00 €, a za period 2013.-2016.g. 10.804.919,54 €), na **ime carina** i drugih dažbina i obaveza za korišćenje dobara od opšteg interesa iznos od 98.740,35 € (za 2012.g. 17.119,00 €, a za period 2013.-2016.g. 98.740,35 €), **te sveukupni prihodi po navedenim osnovama čine iznos od 13.913.952,05 €** (za 2012. godinu iznos od 17.119,00 €, a za period od 2013. godine zaključno sa 2016. godinom iznos od 13.896.833,05 €).

Investitor je zaključno sa 31.12.2016. godine, po osnovu primljenih faktura, imao ulaznog PDV-a iznos od 31.720.306,69 € (ulazni PDV), a po osnovu izdatih faktura iznos od 10.822.038,54 € (izlazni PDV) i na dan 31.12.2016. godine ima povrat PDV-a u iznosu od 17.125.957,37 €.

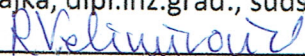
5. Izmirene su obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u iznosu od 5.640.683,00 € i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja za objekte za koje je izdata građevinska dozvola u iznosu od 1.261.098,00 €.
6. Investitor je shodno članu 9.1.6. Ugovora broj 06-1558/4 od 12.07.2012. godine, bio u obavezi i da kao dio investicionog programa pripremi i realizuje Specijalni program za korist lokalne zajednice, a koji je zaključno sa 31.12.2016. godine realizovao ulaganjima u obuku članova lokalne zajednice, donacijama za NVO, sportskim, obrazovnim i kulturnim institucijama u Crnoj Gori, i to u ukupnom iznosu od 1.192.230,02 €, od kojeg iznosa se na donacije odnosio iznos od 816.755,02 €, a na sponzorstva iznos od 375.475,00 €. Najveći iznos donacija je za škole i unapređenje školstva u iznosu od 391.899,00 € (za JU Dječji dom Mladost u iznosu od 68.321,00 €, za kulturnu manifestaciju Hercegfest iznos od 186.787,00 €), ostale donacije u ukupnom iznosu od 24.650,00 € i za preuređenje sportskih terena 19.515,00€.

Takođe, uplaćen je iznos za Vaterpolo savez Crne Gore od 170.000,00 €, za Medical Spa asocijaciju Crne Gore iznos od 28.000,00 €, za Nacionalnu turističku organizaciju Crne Gore od 5.000,00 €, a za Fakultet za kulturu i turizam od 8.300,00 €. Investitor je u cilju realizacije ove ugovorne obaveze, ostvario intenzivnu saradnju sa međunarodnom ugostiteljskom školom Vatel (iz Francuske) i Univerzitetom Donja Gorica pokretanjem programa za studente u oblasti ugostiteljstva, u skladu sa standardima škole Vatel. Za ovaj program opredjeljena su sredstva u visini od 75.000 eura, od čega je u 2016. godini realizovano 8.300,00 eura.

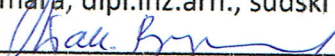
7. **Investitor poslovne i knjigovodstvene evidencije vodi u skladu sa zakonskim propisima i Međunarodnim računovodstvenim standardima i uredno izmiruje sve obaveze prema dobavljačima, zaposlenima i državi Crnoj Gori.**

Radni tim:

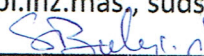
Velimirović Rajka, dipl.inž.građ., sudski vještak



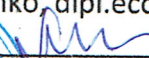
Vučević Tamara, dipl.inž.arh., sudski vještak



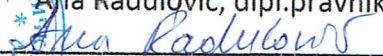
Bulajić Srećko, dipl.inž.maš., sudski vještak



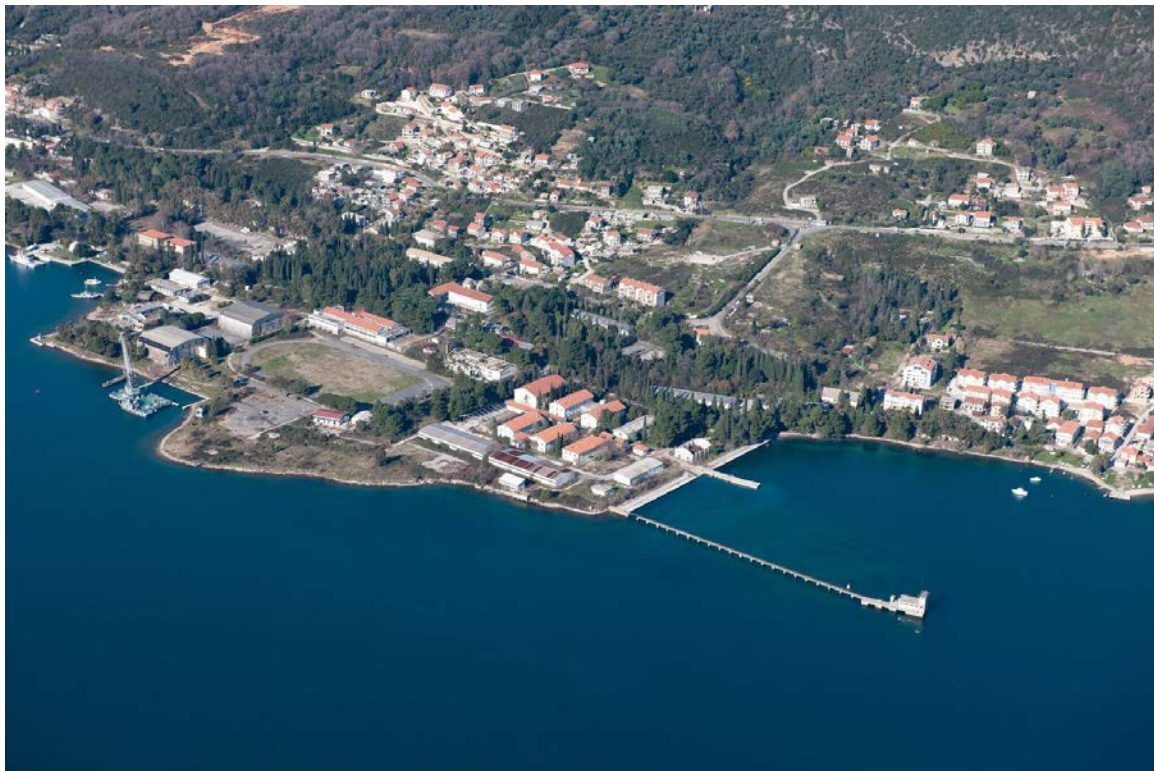
Popović Milenko, dipl.ecc., sudski vještak



Ana Radulović, dipl.pravnik













Napomena: *Prikazana Fotodokumentacija je snimljena u toku izvještajnog perioda i ista je dostavljena od Investitora*

DOKUMENTACIONA OSNOVA

- Ugovor o pružanju usluga broj 114-2260/14-2016 od 19.05.2017. godine;
- Ugovor o dugoročnom zakupu lokacije kasarne "Orijski bataljon" Kumbor, broj 06-1558/4 od 12.07.2012. godine;
- Rješenje o odobravanju uklanjanja postojećih objekata;
- Odluka o donošenju izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 5" (za dio bivše kasarne "Orijski bataljon broj 08-1247/5 od 19.05.2014. godine;
- Zaključak Vlade Crne Gore o pripremnim radovima većeg obima;
- Izdate građevinske dozvole-šest građevinskih dozvola za navedene komplekse;
- Dinamički plan iz Master plana od 28.02.2015. godine;
- Izmjene i dopune Državne studije lokacije: Sektor 5, za dio bivše kasarne "Orijski bataljon - grafički prilog "Plan namjene površina".

Finansijska dokumentacija:

- Bilansi (od 2012. - 2016. godina);
- FS (finansijski iskazi sa izvještajima nezavisnog revizora za 2015. god. i 2016.god.);
- Kupci (od 2014. - 2016. godine);
- PDV (od 2012. - 2016. godine);
- Zaključni (od 2012.- 2016. godine);
- Završni (od 2012. - 2016. godine).