

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 2019. GODINU



Januar, 2020. godine

1. METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji, koji se odnosi na „Luštica Development“ AD Tivat, Opština Tivat – projekat Luštica Bay za 2019. godinu¹, 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 01.01.2019. do 31.12.2019. godine, a u pripremi istog korišćeni su podaci koje je dostavilo Zakupac, odnosno kompanija Luštica Development AD Tivat.

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

U dosadašnjem periodu Ministarstvo održivog razvoja i turizma pripremiло je četiri Izvještaja o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat, i to prvi Izvještaj za period 2013., 2014. i 2015. godina, drugi Izvještaj za period 2015. i osam mjeseci 2016. godine, treći Izvještaj za period 2016. – 2017. godina i četvrti izvještaj za 2018. godinu.

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

2. AKTIVNOSTI REALIZOVANE U 2019. GODINI OD STRANE ZAKUPCA

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

- Kada su u pitanju objekti u okviru **marine**, izgrađene su: 2 vile; 3 kuće sa 4 stambene jedinice; 31 apartmanski objekat sa 204 apartmana; 4 objekta mješovite namjene sa 26 apartmana i 12 poslovnih prostora;
- U marini je izgrađena i saobraćajnica od 2.856 m, otvoreno je 5.754 m koridora za saobraćajnice, a za 3.083 m je pripremljen koridor i postavljen asfaltni zastor; izgrađen je rezervoar kapaciteta 2x500 m³; 3 pumpne stanice fekalne kanalizacije sa potisnim cjevovodom od 520 m; postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda sa 585 m³/dan; 6 trafostanica sa 8 transformatora instalisane snage 9.2 MW, 3 dizel električna agregata snage veće od 500 kVA; privremeni vod u dužini od 1.526 m za snabdijevanje projekta

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 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

električnom energijom od trafostanice Pržno; izgrađeno je i 1.596 m 10 kV vodova unutar naselja; 12.070 m 400 V kablova unutar naselja; 17.150 m FO kablova; rezervoar za tečni gas za potrebe hotela Chedi – 10 m³;

- Uređene su plaža Chedi Hotela dužine 200 m, kao i plaža od 75 m dužine ispod budućeg Marina Hotela;
- Izvršeno je proširenje kapaciteta javnog parking prostora u sklopu marine;
- Završeni su radovi na amfiteatru, javnom prostoru multifunkcionalne namjene kapaciteta 170 mjesta na otvorenom;
- Postavljena su dva plivajuća pontona u bazenu Marine, te je sada kapacitet Marine ukupno 85 vezova;
- Pripremljena je tehnička dokumentacija za izgradnju saobraćajnica i prateće infrastrukture za potrebe naselja „Centrale“ i otpočelo se sa implementacijom ovog projekta;
- U zoni „Centrale“ izgrađeni su apartmanski objekti - 2 objekta sa 35 apartmana, a izgrađena je i pumpna stanica fekalne kanalizacije;
- Izgrađen je privremeni objekat vježbališta u „Golf zoni“;
- Pripremljena je tehnička dokumentacija za izgradnju infrastrukture za preuzimanja tretirane vode sa Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Tivat - Kotor i njen transport ka golf jezerima. Izgradnja ove infrastrukture i radova izgradnje Prve faze Golf terena su spremni za dalji nastavak, odmah nakon uspješnog okončanja procesa potpisivanja tripartitnog ugovora između Opštine Tivat, Opštine Kotor i Luštica Development oko preuzimanja tretirane vode sa postrojenja PPOV Tivat –Kotor;
- Uspostavljen je **Zatvoreni distributivni sistem** za distribuciju električne energije unutar kompleksa.

3. PRAĆENJE REALIZACIJE PROJEKTA I AKTIVNOSTI REALIZOVANE OD STRANE DRŽAVNIH INSTITUCIJA

Operativni tim u vezi s projektom „Luštica Bay“ formiran je 20. aprila 2018. godine, s ciljem pružanja dodatne podrške na realizaciji projektnih obaveza, kao i intenziviranja aktivnosti organa državne uprave uključenih u rješavanje otvorenih pitanja na projektu.

Tokom 2019. godine održana su tri sastanaka Operativnog tima, u Sekretarijatu za razvojne projekte (21. februara, 18. jula i 20. novembra), a takođe je održano više dodatnih sastanaka u Ministarstvu finansija, Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Opštini Tivat, na kojima su razmatrana pitanja od značaja za dinamiku realizacije projekta i zauzimani stavovi, te definisani zaključci i zaduženja u cilju daljeg razvoja projekta.

Od početka rada Operativnog tima riješen je znatan broj pitanja od značaja za efikasniju realizaciju projekta, i to:

Infrastruktura

- Izdato je odobrenje Zakupcu za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa - postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda sa pripadajućom infrastrukturom;
- Završena je izgradnja vodovoda i asfaltiran postojeći put do kompleksa „Luštica Bay“,

- Okončana je izgradnja nove saobraćajnice MR1 (ukupna vrijednost radova na izgradnji koja se odvijala u dvije faze iznosila je € 5,8 miliona) i ista je povezana s projektnim lokalitetom;
- Data su i neophodna odobrenja za izgradnju graničnog prelaza i luke za međunarodni saobraćaj.

Ugovorna prava i obaveze Zakupca

- U skladu sa članom 17.1.2 Ugovora o zakupu i izgradnji, realizovana je obaveza plaćanja dodatne godišnje zakupnine od strane Zakupca, kojim je za 4.000.000 akcija uvećan akcijski kapital Vlade Crne Gore. Zakupac je 18.03.2019. godine dostavio Rješenje Komisije za tržište kapitala od 07.03.2019. godine kojim se potvrđuje da je Vlada Crne Gore stekla 4.000.000 običnih akcija u akcijskom kapitalu kompanije Luštica Development;
- Vlada Crne Gore je, u skladu sa članom 28.1 Ugovora o zakupu i izgradnji, odobrila kreditno zaduživanje Zakupca usvajanjem ugovora o zalaganju računa, ugovora o zalaganju pokretne imovine, ugovora o zalaganju potraživanja, ugovora o hipoteci i ugovora o zalaganju akcija u vezi s ovim pitanjem (zaključak Vlade Crne Gore, br.07-2767 od 27.06.2019. godine).

Prostorno-planska dokumentacija

- Izdate su 4 upotrebne dozvole za novoizgrađene objekte na lokalitetu „Luštica Bay“;
- U ranijem periodu (11.10.2018. godine), po skraćenoj procedure, usvojene su izmjene i dopune DUP-a „Golf i Donji Radovići zapad“ i DUP-a „Donji Radovići centar“, a u toku je priprema izmjena i dopuna pomenutih DUP-ova po redovnoj proceduri;
- Skupština Crne Gore je usvojila Izmjene i dopune „Državne studije lokacije Sektor 36“ (Službeni list Crne Gore 35/19 od 24.06.2019. godine), čime je riješeno pitanje planskog preduslova za izgradnju graničnog prelaza s pumpnim postrojenjem.

Istovremeno, 29.10.2019. godine potpisan je Sporazum između Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Tivat o zajedničkom finansiranju angažovanja procjenitelja čiji će zadatak biti procjena izvršenja minimalne obaveze investicije. Projektni zadatak je upodobljen i usaglašen i sa Zakupcem, a u narednom periodu će biti realizovane aktivnosti na objavi javnog poziva.

Takođe, zaključen je Javni poziv za izbor izvođača radova na izgradnji MR2 (dio saobraćajnice do kompleksa Luštica bay) čija je vrijednost € 1,5 miliona i u toku je analiza dostavljenih ponuda.

4. INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI ²

Ukupan iznos investicionih troškova od 2010. godine do 31.12.2019. godine iznosio je € **243.486.940,00**, od čega je u 2019. godini utrošeno € **62.249.477,00**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih vrijednosti radova po godinama, za period 2010. do 31. decembra 2019. godine, dobijenih od Zakupca:

² Informacije dobijene od strane Zakupca

<u>AKTIVNOSTI</u>	<u>IZNOS INVESTICIONIH I DRUGIH TROŠKOVA (€)</u>
<u>2010 – 31.12.2019.</u>	
Uplata za dugoročni zakup lokacije	12.407.228,00
Prethodna istraživanja za potrebe projektovanja: geotehnička, hidro-geološka, geodetska istraživanja, kvalitet zemljišta, arheološka istraživanja, itd.	885.195,00
Projektovanje: Master plan, Studija lokacije, Idejna rješenja hotela, marine, puteva i tehničke infrastrukture	18.017.534,00
Izvođenje građevinskih radova u različitim zonama, infrastruktura	10.137.930,00
Troškovi osiguranja	1.270.266,00
Posebna naknada Regionalnom vodovodu	983.226,00
Operativni troškovi, konsultantske usluge, plate zaposlenih i donacije	65.969.483,00
Građevinski radovi	133.816.077,00
UKUPNO	243.486.940,00

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

<u>GODINA</u>	<u>REALIZOVANE INVESTICIJE (€)</u>
2010.	12.477.441,00
2011.	3.653.655,00
2012.	6.799.909,00
2013.	11.982.194,00
2014.	13.954.611,00
2015.	24.007.417,00
2016.	20.220.543,00
2017.	40.612.695,00
2018.	47.528.999,00
2019.	62.249.477,00
UKUPNO	243.486.941,00

Dakle, u 2019. godini u projekat je uloženo € **62,25** miliona, čime je potvrđen trend povećanja investicionih aktivnosti u realizaciji projekta Luštica bay, kao jednog od najznačajnijih u Crnoj Gori.

Ističemo da je tokom izvještajnog perioda po osnovu **poreza i doprinosa** na lična primanja prihodovano € 1.335.298,00, a vrijednost prihodovanih **ostalih poreskih obaveza** iznosila je € 100.395,00.



5. ZAPOSŁJAVANJE ³

Na realizaciji ovog projekta, na poslovima upravljanja projektom zaposleno je ukupno 287 lica, uključujući osoblje hotela i marine, od čega su 76% crnogorski državljani.

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

³ Podaci dobijeni od Zakupca

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

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

Prema podacima dobijenim od strane Zakupca do sada je obezbijeđeno oko **€ 1.605.678,00** podrške različitim projektima na nivou države, kulturnim i sportskim organizacijama, javnim ustanovama.

Tokom 2019. godine, Zakupac je, putem Protokola o sponzorstvu sa Opštinom Tivat uložila **€ 150.000,00** u razvoj projekata na nivou lokalne zajednice u Tivtu, a dodatnih **€ 78.500,00** je uloženo u projekte iz oblasti umjetnosti, kulture, očuvanja tradicije i zdravog i aktivnog načina života, što je u skladu sa razvojnom filozofijom Zakupca.

Zakupac je, pored ostalog, tokom 2019. godine bio jedan od generalnih sponzora renomiranog tivatskog pozorišnog festivala "Purgatorije", programa međunarodnog muzičkog festivala klasične muzike "KotorArt", festivala "Operosa", te brojnih dječjih umjetničkih smotri i programa, a takođe sportskih programa poput "Ocean Lava Montenegro", takmičarske sezone "3x3", te Studentskog Sportskog Saveza.

7. PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

Zakupac je za potrebe ovog Izvještaja dostavila prikaz planiranih aktivnosti koje će biti realizovane, odnosno započete u 2020. godini:

- U toku je priprema projektne dokumentacije za sljedeće objekte: hotel - Marina Hotel (200 smještajnih jedinica); 5 vila; 10 apartmanskih objekata sa 115 stambenih jedinica;
- Izgradnja druge faze marine sa objektom svetionika;
- U zoni „Centrale“ biće nastavljena izgradnja 2 objekta sa 23 apartmana kao i priprema projektne dokumentacije za 6 objekata sa 87 apartmana; izgradnja objekata - 3 vile; 3 kuće sa 9 stambenih jedinica; 1 objekat sa 16 apartmana; 1 objekat mješovite namjene sa 10 apartmana i 6 poslovnih prostora;
- Nastavak radova na izgradnji kao i priprema projektne dokumentacije za primarni sistem navodnjavanja Golf terena;
- Priprema projekta za prvu fazu golf rezidencijalnih objekata za 11 vila; 2 kuće sa 5 stambenih jedinica; 3 apartmanska objekta sa 25 apartmana, kao i za saobraćajnicu u dužini od 2000 m;
- Radovi na infrastrukturi za vodosnabdijevanje Golf jezera;
- Izgradnja trase saobraćajnice MR2;
- Nastavak pripreme projektne dokumentacije za granični prelaz sa postrojenjem za snabdijevanje plovila gorivom;
- Pripremi lokacije Petrovići za smještaj plovila u zimskom period godine.

