

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
2018. GODINU



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 2018. 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 01.01.2018. do 31.12.2018. godine, a u pripremi istog korišćeni su podaci koje je dostavila kompanija Luštica Development AD Tivat.

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.

U dosadašnjem periodu Ministarstvo održivog razvoja i turizma pripremilo je tri 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, drugi Izvještaj za period 2015. i osam mjeseci 2016. godine i treći Izvještaj za period 2016. – 2017. godina. 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 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

1. AKTIVNOSTI REALIZOVANE U 2018. GODINI OD STRANE INVESTITORA

Za potrebe izrade četvrtog Izvještaja, kompanija Luštica Development AD Tivat dostavila je podatke o realizovanim aktivnostima tokom izvještajnog perioda, i to:

- U avgustu 2018. godine svečano otvoren Hotel Chedi sa 111 smještajnih jedinica, kao i dio marine sa svom pratećom infrastrukturuom i uređenjem terena (u ovom trenutku u upotrebi su 54 veza od planiranih 176 vezova);
- Izvršena primopredaja 2 vile i 3 kuće u nizu. Opremljeno i u upotrebi 15 poslovnih prostora (trenutni korisnici prostora: 21 Bitro Sea View restoran; Voli; Pekara Davidović; Sea Forest; Stankovic; UNA; LEANDRO; Ambasada Lepote; City moda kids; Ivana ma London; Finestra winery Giljaca; Burevestni; Mc2gallery; EFEL Motors Group; MC2 Saint Barth);
- U toku izgradnja 95 apartmana, 3 vile, 4 kuće u nizu;
- U zoni Centrale uz postojeće naselje Radovići započela izgradnja objekata apartmanskog tipa, tzv. objekti 4-2; 4-3; 4-4; 4-5 sa ukupno (26+9+14+9) apartmana. Rok završetka jesen 2019. godine;
- Plaža dužine 270 metara u funkciji od jula mjeseca, registrovana kao Hotelska plaža i na raspolaganju stanarima i gostima hotela Chedi;
- Završena izgradnja prve faze glavnog rezervoara za vodu (1000m³) za Lušticu Development, u funkciji od kraja juna 2018. godine;
- Završena izgradnja prve faze postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda sa pripadajućom infrastrukturuom, kapaciteta 585 m³/dan;
- Završena izgradnja 3 km internih saobraćajnica sa pripadajućom infrastrukturuom;
- Investitor u saradnji sa Opštinom Tivat sponzoriso rekonstrukciju dijela trase puta duž obale Đuraševića;
- Radovi na izradi Prve faze Golf terena su spremni za dalji nastavak, odmah nakon uspješnog okončanja procesa potpisivanja tripartitnog ugovora između investitora, Opštine Tivat i Opštine Kotor oko preuzimanja tretirane vode sa postojenja za prečišćavanje otpadnih voda Tivat –Kotor

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

Imajući u vidu značaj projekta, u cilju pružanja dodatne podrške na realizaciji projektnih obaveza, na sastanku održanom u Kabinetu predsjednika Vlade, 20. aprila 2018. godine, dogovoreno je formiranje Operativnog tima u vezi sa projektom „Luštica Bay“. U dosadašnjem periodu je održano sedam 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.

U nastavku je pregled aktivnosti realizovanih od strane državnih institucija, koje su koordinirane od strane Operativnog tima čija koordinacija je u nadležnosti Sekretarijata za razvojne projekte:

- Izmjene i dopune DUP-ova „Golf i Donji Radovići zapad“ i „Donji Radovići centar“ su usvojene;
- U toku izmjene Državne studije lokacije „Sektor 36“;
- Usvojen DUP „Sevisna zona Luštica“, DUP 21;
- Obnovljen Ugovor o Sponzorstvu između Opštine Tivat i investitora;
- U toku su aktivnosti na stvaranju pretpostavki za izbor procjenitelja čiji će zadatak biti procjena izvršenja minimalne obaveze investicije, u kontekstu ugovorom definisanih rokova.
- Izvršena primopredaja lokacije Petrovići;
- Pokrenut postupak upisa postojećih objekata na lokaciji Petrovići u Program privremenih objekata u zoni Morskog Dobra za period 2019-2023. godine.
- Rezervoar „Luštica Bay“ dobio je vodu posredstvom novoizgrađenog vodovoda dana 20. juna 2018. godine.
- I faza MR1 puta je završena krajem maja 2018. godine, dok je izgradnja II faze MR1 puta u toku, za izvođača je izabran „Bemax“ d.o.o. Podgorica, dok je za nadzor za navedene radove izabran „Geotechnics, projects & consulting“ d.o.o. Podgorica..
- Donijete tri Vladine odluke na osnovu kojih je marina „Luštica Bay“ proglašena lukom za nautički turizam, lukom za unutrašnji saobraćaj i lukom od lokalnog značaja.
- Riješeno pitanje ugovorne obaveze koja se tiče dodatne godišnje zakupnine.
- Izdate upotrebne dozvole za novoizgrađene objekte na lokalitetu „Luštica Bay“.

- Definisana lokacija glavne trafostanice 35/10 kV „Radovići“ i riješeno pitanje 35kV voda od lokacije buduće trafostanice do lokacije projekta „Luštica Bay“ u Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore

Zadatak Operativnog tima će u narednom periodu biti da prati realizaciju daljih aktivnosti na projektu, kao što je dinamika izgradnje II faze puta MR1 i puta MR2; vodosnadbijevanje izgradnja golf terena; izgradnja elektroenergetske infrastrukture; rješavanje pitanja imovinsko pravnih sporova i eksproprijacije, itd.



3. INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI ²

Ukupan iznos investicionih i drugih troškova od 2010. godine do 30.11.2018. godine, prema informacijama dobijenim od Luštica Development AD Tivat, iznosio je **181.237.464,00** eura, od čega je u 2018. godini utrošeno **47.528.999,00³** eura.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz ukupnih ulaganja za period 2010. – 30. novembar 2018. godine, dobijenih od kompanije Luštica Development:

<u>AKTIVNOSTI</u>	<u>IZNOS INVESTICIONI I DRUGIH TROŠKOVA (EUR)</u>
2010 – 30.11.2018	
Uplata za dugoročni zakup lokacije	11.505.011
Prethodna istraživanja za potrebe projektovanja: geotehnička, hidro-geološka, geodetska istraživanja, kvalitet zemljišta, arheološka istraživanja...	763.460
Projektovanje: Master plan, Studija lokacije, Idejna rješenja hotela, marine, puteva i tehničke infrastrukture	11.018.925
Izvođenje građevinskih radova u različitim zonama, infrastruktura	8.399.431
Troškovi osiguranja	850.752
Posebna naknada Regionalnom vodovodu	922.915
Operativni troškovi, plate zaposlenih i donacije	47.420.412
Građevinski radovi	100.356.557
UKUPNO	181.237.464

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

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
12,477,441	3,653,655	6,799,909	11,982,194	13,954,611	24,007,417	20,220,543	40,612,695	47,528,999	181,237,464

² Informacije dobijene od strane investitora

³ Preliminarni podaci

Dakle, u 2018. godini u projekat je uloženo **47,5** miliona eura, 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 1.292.832,41 eura, a vrijednost prihodovanih **ostalih poreskih obaveza** iznosila je 3.889,00 eura.

4. ZAPOSŁJAVANJE ⁴

Na realizaciji ovog projekta, na poslovima upravljanja projektom zaposleno je 81 lice, uključujući i osoblje marine, od kojih je 61 iz Crne Gore. U The Chedi hotelu je zaposleno maksimalno 192 lica (uključujući i sezonske poslove).

Istovremeno, na gradilištu je za vrijeme izvođenja radova povremeno angažovano dnevno oko 440 radnika uglavnom iz Crne Gore. Takođe, lokalni stanovnici iz Radovića angažovani su za zanatske radove.

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 lokalnu zajednicu kroz ulaganja u oblasti sporta, kulture, zdravstva, obrazovanja, itd.

Iznos realizovan za društveno odgovorno poslovanje za ovu godinu je **203.300,00** eura, a od početka projekta iznosi **1,377,178,00** eura.

U skladu sa Ugovorom o Sponzorstvu sa Opštinom Tivat, finansijska podrška u ovoj godini iznosila je **155.000,00 eura**. Najveći dio sredstava ulagala su se u cilju razvoja

⁴ Podaci dobijeni od investitora

lokalne zajednice i to kroz podršku u oblasti kulture, zdravstva, sporta (Centar za kulturu Purgatorije, KK Teodo, RK Partizan, Dom Zdravlja Tivat itd.).

Dodatnih **48.000,00** eura je takođe donirano u okviru različitih aktivnosti kao što su sponzorstva za Kotor Art festival, Podgorički maraton, Kotorski karneval, Sportska organizacija studenata, kao i inicijative zaposlenih kompanije kao što su donacije odjeće, obuće, knjiga Crvenom Krstu u Tivtu.

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 2019. godini:

- Aktivnosti na gradnji Golf terena, nakon rješavanja pitanja vodosnadbijevanja istog sa opštinama Kotor i Tivat kroz ugovor na osnovu kojeg će Luštica Development imati obavezu da izgradi Sistem vodosnadbijevanja od tačke preuzimanja prečišćene vode do Golf jezera.
- Završetak radova na marini, sa postavljenjem novog plivajućeg pontona za privez plovila. Gradnja Svjetionika na velikom lukobranu.
- Gradnja objekata rezdencijalnog tipa na lokaciji Centrale, objekti 4-2, 4-3, 4-4 i 4-5.
- Gradnja saobraćajnice R6, u kontaktnoj zoni sa lokacijom projekta Luštica Bay, sa pratećom infrastrukturom u trasi saobraćajnice.
- Gradnja saobraćajnica sa pratećom infrastrukturom u zoni CENTRALE, koje obezbijeduju servise i pristup lokaciji CENTRALE.
- Ukoliko dinamika gradnje objekta saobraćajnice MR1 do lokacije Lustica Bay bude napredovala dobrom dinamikom, Lustiša Development će pristupiti gradnji dijela saobraćajnice MR2 koja prolazi kroz lokaciju projekta.
- Gradnja objekta Pumpne stanice, LS3, koja opslužuje dio lokacije CENTRALE za prepumpavanje otpadne vode u postrojenje za preradu otpadnih voda.
- Gradnja tri nove trafostanice.
- Privođenje namjeni lokacije Petrovići, na način da se u prvoj fazi koriste postojeći objekti bivše Vojne baze, sa rekonstrukcijom i produženjem postojećeg privezišta. Obezbjedenje infrastrukture na lokaciji Petrovići.
- Pribavljanje licence za Zatvoreni distributivni sistem (električna energija) i ovlašćenog distributera za snabdijevanje vodom.
- Nastavak radova na Marina vilama (3 vile) i objektima Town Homes (3 objekta). Završetak radova na objektima E4/B4/E5/B5 sa amfiteatom.

- Opremanje pratećim sadržajima plaže Hotela Chedi.
- Izrada pristupnog puta sa lokacije ispusta Trašte do lokacije Luštica Bay.
- Otvaranje carinske i granične policijske ispostave na lokaciji Rta Kočište sa sidrištem za veća plovila. Opremanje infrastrukturnim sadržajima sa pristupnim putem.
- Opremanje novoformirane plaže na zapadnom dijelu, uz Veliki lukobran, za ljetnju sezonu.