

**INFORMACIJA O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI PRIORITETNIH PROJEKATA  
IZ OBLASTI TURIZMA  
(period jul – decembar 2021. godine)**

Mart 2022. godine

U skladu sa Programom rada Vlade Crne Gore za 2022. godinu, Ministarstvo ekonomskog razvoja pripremiло je **Informaciju o aktivnostima na realizaciji prioriternih projekata iz oblasti turizma**, za period jul - decembar 2021. godine.

Informacija sadrži aktivnosti na realizaciji **prioriternih projekata iz oblasti turizma**, i to: valorizacija lokaliteta na prostorima Bjelasice i Durmitora; izgradnja turističkog kompleksa, marine i prateće infrastrukture „Porto Montenegro“ – Tivat; izgradnja turističkog kompleksa „Portonovi“, Kumbor, Herceg Novi; izgradnja turističkog kompleksa „Luštica Bay“, Tivat; izgradnja turističkog kompleksa „Plavi horizonti“ - Tivat; rekonstrukcija tvrđave „Mamula“ na ostrvu Lastavica, Herceg Novi; izgradnja Hotela „Kraljičina plaža“ – Sveti Stefan, Budva; turistička valorizacija dijela imovine HTP „Ulcinjaska Rivijera“, AD Ulcinj – hoteli „Bellevue“ i „Olympic“ i izgradnja turističkog kompleksa „Montrose“ („Ritz Carlton Montenegro“).

U pripremi Informacije korišteni su podaci sa kojima raspolažu Ministarstvo ekonomskog razvoja i Agencija za investicije Crne Gore, u dijelu praćenja ugovornih obaveza na predmetnim projektima, kao i iz izvještaja angažovanih nezavisnih kontrolora za praćenje realizacije investicionih aktivnosti.

Takođe, od projektnih kompanija tražene su konkretne informacije o realizovanim aktivnostima na projektu, sa finansijskim podacima. Podatke su dostavile kompanije: „Azmont Investments“, „Adriatic Marinas“, „Luštica Development“, „Adriatic Properties“, „QD Hotel and Property Investment Montenegro“, „OHM Mamula Montenegro“, „Karisma Montenegro“, i „Northstar“.

## PRIORITETNI PROJEKTI IZ OBLASTI TURIZMA

Prema podacima koji su prezentovani u Informaciji, može se konstatovati da se većina projekata u izvještajnom periodu jul – decembar 2021. godine, i pored ograničenja izazvanih pandemijom COVID-19 virusa, realizuje u skladu sa obavezama iz ugovora i Investicionih programa, sa manjim odstupanjima u pogledu dinamike realizacije planiranih aktivnosti.

Kada je riječ o turističkoj valorizaciji lokaliteta na prostoru Bjelasice i Durmitora, ističemo da su u dosadašnjem periodu stupili na snagu Ugovor o zakupu lokacije bivšeg vojnog turističkog kompleksa **Mediteran, Žabljak** i Ugovor o zakupu lokacije planinskog centra **Kolašin 1600, Kolašin**. Na lokaciji planinskog centra „Kolašin 1600“ je planirana izgradnja hotelsko turističkog kompleksa ukupne vrijednosti 77 miliona eura i aktivnosti na projektu se odvijaju planiranom dinamikom. Nastavljeni su radovi na objektu Hotel „K16“ i otpočeta je izgradnja apartmanskog objekta Q. Kada je riječ o projektu na lokaciji vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ na Žabljaku, važno je napomenuti da je prekinut postupak o provjeri podnijete prijave građenja, a u skladu sa mišljenjem UNESCO-a. U međuvremenu je investitor predao tužbu za naknadu štete.

U vezi sa prioriternim projektima u oblasti turizma koji se realizuju na primorju, može se konstatovati da je od početka realizacije uloženo preko **2,07 milijardi eura**. Posmatrano po opštinama, može se zaključiti da se najviše investiralo u projekte u opštini Tivat 1.18 milijardi eura, zatim u opštini Herceg Novi 855.24 miliona eura, u opštini Ulcinj 24 miliona eura i u opštini Budva 11.7 miliona eura.

U nastavku slijedi pregled ključnih informacija o realizovanim aktivnostima po projektima.

### KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN

**I O projektu:** Zona planinskog centra „Kolašin 1600“ se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Kolašin i zahvata prostor površine 238.359 m<sup>2</sup>. Bazno naselje planinskog centra će se sastojati od zone sa objektima centralnog naselja sa hotelima, apartmanima, recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednopodričnih

smještajnih jedinica i površina za polazište ski-liftova. Zemljište je svojina države Crne Gore. Lokacija je detaljno razrađena Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Kolašin 1600.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore i konzorcijuma „Kolašin 1600“ koji se sastoji od privrednih društava: „Gener 2“ sh.p.k. iz Albanije i „Ski resort Kolašin - 1600“ d.o.o. iz Kolašina, a Skupština Crne Gore je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora, 19. aprila 2019. godine, a na predlog Vlade, Skupština je, 31. jula 2019. godine, donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin. Aneksom Ugovora i predmetnom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, a usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa smanjena je površina zakupljenog zemljišta za 33.631 m<sup>2</sup>, sa 271.990 m<sup>2</sup> na 238.359 m<sup>2</sup>.

Protokol o stupanju Ugovora na snagu je potpisan 23. decembra 2019. godine, kada su se stvorili uslovi za primopredaju lokacije i početak realizacije projekta, koju prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije Crne Gore, a participiraju predstavnici nadležnih ministarstava, organa uprave, institucija i investitora.

Zakupac je u vezi sa svojim ugovornim obavezama izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 10 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 272.000 eura, dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 300.000 eura, kao i Potvrdu Universal Capital Banke za finansiranje projekta.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od 23. decembra 2019. godine. Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova (22. avgust 2020. godine predstavlja Datum početka radova), izgradi Klaster 1 turističkog kompleksa (hotela na UP5 i apartmana na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezuje na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan sa četvorogodišnjim minimalnom investicionom obavezom od 12,8 miliona eura direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Investiciona ulaganja u Klaster 2, 3 i 4 ne predstavljaju investicionu obavezu za Zakupca i samim tim ne mogu biti obavezujući dio četvorogodišnjeg Investicionog programa i biznis plana niti minimalne Investicione obaveze.

Prema Ugovoru, u cilju obezbjeđenja ispunjenja Investicionog programa, Zakupac je obavezan da Klaster 2, ili 3, ili 4, koji predstavljaju nastavak investicije, započne u roku od godinu dana od dana završetka radova iz Klastera 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašćen da bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca nakon 90 dana od dana isteka roka za početak realizacije programa iz predmetnog Klastera ponudi realizaciju projekta trećem licu.

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, jeste određivanje Kontrolora za sprovođenje investicija, koji treba da prati implementaciju Zakupčevih obaveza, u skladu sa članom 15.1 Ugovora. Naime, Obaveza Zakupodavca je bila da u roku od 14 dana od Dana stupanja Ugovora na snagu (23. decembra 2019. godine), o svom trošku, odredi Kontrolora koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza i to od sljedećih međunarodnih kompanija: Deloitte Touche, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers. Rok za realizaciju obaveze u skladu sa Ugovorom je bio do 6. januara 2020. godine, odnosno ovo je još uvijek neispunjena ugovorna obaveza Zakupodavca.

Imajući u vidu, da je Ugovorom utvrđeno da će se Kontrolor odrediti izborom jedne od četiri u Ugovoru navedene međunarodne kompanije, smatrano je da bi izbor trebalo sprovesti kroz pregovarački postupak bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa članom 25 stav 1 tačka 1 alineja 2 Zakona o javnim nabavkama. Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Ministarstvu finansija 26.06.2020. godine sa zahtjevom za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje. Međutim, Ministarstvo finansija nije dalo saglasnost za sprovođenje pregovaračkog postupka, te je stoga tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma u 2020. godini dva puta (03.07.2020. godine i 05.10.2020. godine) uputilo zahtjeve za dostavljanje ponude za nabavke male vrijednosti, odnosno za jednostavne nabavke za imenovanje kontrolora, ali na upućene zahtjeve nije bilo pristiglih ponuda. Navedeni zahtjevi za dostavljanje ponuda su oba puta slati na adrese kompanija koje su definisane Ugovorom.

Treba napomenuti da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavilo tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa planinskog centra „Kolašin 1600“, a realizacija investicije se odvija planiranom dinamikom prema izvještajima nezavisnog kontrolora.

Investitor je okončao pregovore sa „Accor Hotel Group“, sa kojom su potpisali ugovor o franšizi.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** Prema informacijama koje su dostavljene od strane predstavnika investitora, nastavljeni su radovi na objektu Hotel „K16“ (objekat S) – realizovani su u većem obimu krovopokrivački i fasaderski radovi, kao i radovi na vodovodu i kanalizaciji, mašinskim i elektro instalacijama, unutrašnjoj izolaciji te gips kartonski radovi (objekat S - biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolagaće sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima, a u njegovom okviru obezbijedena su garažna i parking mjesta), dok su nakon izbora izvođača započeti grubi radovi na objektu Q, kao i izgradnja i opremanje pokaznog apartmana (*sample room*). Završetak radova na objektu S planiran je 2022. godinu i prema najavama Investitora otvaranje hotela očekuje se 1. novembra 2022. godine, dok je takođe za 2022. planiran nastavak radova na objektu Q kao i ugovaranje sa izvođačima zanatskih radova.

Krajem decembra 2021. godine raspisan je novi tender za izbor Kontrolora (otvoreni postupak)<sup>1</sup>.

Prema podacima dobijenim od strane predstavnika investitora, na projektu je trenutno angažovano 129 lica, od čega 68 iz Crne Gore, a preostalo 61 lice je iz inostranstva.

**IV Finansijski pokazatelji:** U dosadašnjem toku realizacije projekta investirano je ukupno **5.574.227,42 eura**, dok je u izvještajnom periodu investirano **3.150.669,07 eura**.

---

<sup>1</sup> Predmetni tenderski postupak je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, a u januaru 2022. godine tender je proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda

Prema podacima predstavnika investitora, ulaganja po godinama data su u tabeli koja je u nastavku:

Realizovano od početka projekta (EUR)		Realizovano 2020.	Realizovano 2021. (mil. EUR)	Realizovano jul-dec 2021 (mil. EUR)
2018.	2019.			
26.134,39	294.332,68	1.641.678,58	<b>3.612.081,77</b>	<b>3.150.669,07</b>

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** U skladu sa definisanim obavezama iz Ugovora nastaviti realizaciju aktivnosti na izgradnji infrastrukture do lokacije. Potrebno je pokrenuti procedure za izradu vodovodne i kanalizacione infrastrukture do same lokacije. Naime, Idejno rješenje vodovodnog sistema kojim se obezbjeđuju potrebne količine vode za piće, sanitarne potrebe, protivpožarne zaštite i osnježavanja ski staza planinskih centara „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“ izrađeno je u avgustu 2020. godine od strane kompanije „Sistem-mne“. Idejnim rješenjem je ostavljen i jedan priključak za opštinu Kolašin, gdje bi grad vodu koristio samo u sušnom periodu godine. Imajući u vidu da Prostorni urbanistički plan Opštine Kolašin još uvijek nije usvojen, neophodno je da Opština Kolašin u što kraćem roku pokrene proceduru donošenja Odluke o objektima od opšteg interesa sa elementima urbanističko - tehničkih uslova i izradi projektni zadatak, i iste dostavi Upravi javnih radova radi pokretanja aktivnosti na raspisivanju javnih nabavki za izbor obrađivača, izvođača radova i dr.

#### VTK „MEDITERAN“, ŽABLJAK

**I O projektu:** Bivši vojno-turistički kompleks „Mediteran“ nalazi se na Žabljaku, u najatraktivnijoj zoni Nacionalnog parka „Durmitor“, u zahvatu PPPN za Durmitorsko područje. Lokacija obuhvata zemljište površine 13.813 m<sup>2</sup>, u državnom vlasništvu. Predmet zakupa je zemljište površine 13.951m<sup>2</sup>, katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Vlada Crne Gore na sjednici održanoj 25. oktobra 2018. godine je donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“, Žabljak, nakon čega je 21. novembra 2018. godine potpisan Ugovor o zakupu vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma CG SKI (koji čine privredna društva CG SKI d.o.o. i Baltic International Trading LTD Estonija). Period zakupa je na 30 godina, investiciona obaveza Zakupca iznosi 5.006 miliona eura, dok je rok za završetak radova 27 mjeseci od Datuma početka radova. Investicionim programom, odnosno Biznis planom, koji su sastavni dio Ugovora o zakupu, predviđena je izgradnja ekskluzivnog, ekološki održivog turističkog kompleksa kategorije 5 zvjezdica.

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 16. jula 2019. godine, potpisivanjem Sporazuma o primopredaji lokacije. Realizaciju ugovornih obaveza prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije, a čine ga predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, crnogorske nacionalne kancelarije za UNESCO, Agencije za investicije Crne Gore, Opštine Žabljak i investitora.

Zakupac je dostavio potrebnu dokumentaciju, izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 5 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 70.452.55 eura i dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 566.000,00 eura sa rokom važenja do 6. marta 2022. godine.

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, jeste određivanje Kontrolora koji treba da prati implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru, u skladu sa članom 15 Ugovora. Rok za imenovanje Kontrolora je bio 14 dana od dana stupanja na snagu Ugovora (30.07.2019. godine). Tokom

2020. godine su bila raspisana dva tendera (nabavke male vrijednosti), koji su proglašeni neuspjelim iz razloga što nije bilo ponuda.

Investitor je u 2019. godini pripremio Idejni projekat, Glavni projekat, pribavio saglasnosti i završio reviziju projekta, i sklopio Ugovor o upravljanju sa hotelskim operaterom „Chedi“.

Zakupcu lokacije Konzorcijumu „CG SKI“ d.o.o. Žabljak je u skladu sa zaključenim Ugovorom o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta utvrđena naknada u iznosu od 495.778,83 eura, od čega je 164.838,58 eura jednokratno uplaćeno na žiro račun Opštine Žabljak, dok je za iznos od 323.625,80 eura Investitor preuzeo obavezu da izvrši rekonstrukciju prilazne saobraćajnice do vojnog odmarališta, u skladu sa idejnim rješenjem koje je izradila Opština Žabljak.

U skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene (PPPN) za Durmitorsko područje, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Vojno odmaralište, po osnovu kojeg je realizovan tender za zakup lokacije VTK „Mediteran“, predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa kategorije pet zvjezdica, kapaciteta ukupno 120 kreveta (u glavnom objektu hotela i 24 bungalova), čiji je indeks izgrađenosti 0,32. Planom predviđena spratnost osnovnog objekta je S+P+1+Pk (ukupne površine 2.700 m<sup>2</sup>), a bungalova P+Pk (ukupne površine 1800 m<sup>2</sup>).

Konzorcijum „CG SKI“ se 7. februara 2019. godine obratio tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma sa zahtjevom da mu se poveća indeks izgrađenosti na 1.0, odnosno dozvoli gradnja još jednog sprata na osnovnom objektu, kao i povećanje ukupnog broja kreveta na 240, kroz Izmjene i dopune PPPN za Durmitorsko područje. Ovaj zahtjev nije prihvaćen.

U odnosu na postojeće stanje, kao i u odnosu na predlog Idejnog rješenja koje je bilo sastavni dio ponude za dugoročni zakup, u tehničkoj dokumentaciji koju je tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavio Investitor 17. januara 2020. godine, u sklopu prijave za kandidovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, uočila su se određena odstupanja u pogledu izgleda objekta hotela i vila, prvenstveno po pitanju gabarita planiranih fizičkih struktura. Investitor je na osnovu izmijenjenog Idejnog rješenja nastavio da izrađuje tehničku dokumentaciju, koju je dostavio Ministarstvu. Ista je od strane urbanističke inspekcije vraćena na doradu, odnosno na usklađivanje sa PPPN za Durmitorsko područje, nakon čega je Investitor, u skladu sa dobijenim smjernicama od strane urbanističke inspekcije, izvršio korekcije u Glavnom projektu i 20. maja 2020. godine podnio prijavu građenja.

Rješenjem tadašnjeg Ministarstva održivog rješenja i turizma, od 4. juna 2020. godine, prekinut je postupak provjere podnesene prijave građenja, dok Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ne dostavi mišljenje u vezi sa očuvanjem izuzetnih univerzalnih vrijednosti lokaliteta, što je obaveza u skladu sa Konvencijom o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine.

Na osnovu člana 24 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18) Agencija za zaštitu prirode i životne sredine je preduzeću „CG SKI“ d.o.o. sa Žabljaka, donijela Rješenje br: 02-UPI-1488/26 od 19. marta 2020. godine kojim je data saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog kompleksa Chedi 5\* na UP 1, koju čini katastarska parcela broj 2235 KO Žabljak I u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje, detaljna razrada lokaliteta Vojno odmaralište, Opština Žabljak. U sprovedenom postupku procjene uticaja na životnu sredinu utvrđeno je da je Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog kompleksa „Chedi“ 5\*, urađen u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i da sadrži definisane mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja na životnu sredinu. Međutim, nakon dostavljanja pomenute saglasnosti na Elaborat, dopisom od 1. aprila 2020. godine Javnom preduzeću „Nacionalni parkovi Crne Gore“ (NPCG) su dostavili obaviještenje u vezi sa sječom 120 stabala koja je predviđena za potrebe izgradnje planiranog Turističkog kompleksa „Chedi“ 5\*. Takođe, NPCG su smatrali da je neophodno poslati dopis Sekretarijatu UNESCO-a u kome će se dati informacija u vezi sa planiranom izgradnjom na prostoru Nacionalnog parka „Durmitor“,

što je i proceduralna obaveza za sva područja koja se nalaze na Listi svjetske baštine UNESCO-a.

Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje u tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma je 16. oktobra 2020. godine dostavljeno je mišljenje Centra za svjetsku baštinu povodom izgradnje turističkog kompleksa „Chedi“ 5\* u Nacionalnom parku „Durmitor“. IUCN daje komentare kako slijedi šireg opsega kako slijedi:

*„IUCN cijeni kontinuiranu posvećenost Države potpisnice da se konsultuje u vezi sa projektima koji mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra svjetske baštine „Nacionalni park Durmitor“ sa Centrom za svjetsku baštinu i IUCN-om, u skladu sa stavom 172 operativnih smjernica.*

*U svjetlu odluke 43 COM 7B.19 i preporuke Savjetodavnih misija Centra za svjetsku baštinu iz 2018. i 2019. godine/IUCN, IUCN sa zabrinutošću primjećuje da se i dalje iznose planovi za turistički razvoj unutar dobra. IUCN preporučuje Državi ugovornici da ne nastavlja sa izgradnjom turističke infrastrukture, poput hotela, unutar dobra, jer to može imati negativan uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra, pored negativnih uticaja koji su već utvrđeni iz 2018. i 2019. godine. IUCN podsjeća da je Komitet u svojoj odluci 43 COM 7B.19 primijetio pritiske od sve većeg broja posjetilaca i razvoja turizma u dobru, podstičući Državu potpisnicu da razvija održivu strategiju upravljanja turizma za to dobro.“*

Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu za 2020. godinu.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** U izvještajnom periodu nije bilo aktivnosti na realizaciji projekta.

Naime, Investitor „CG SKI“, Žabljak je 21.06.2021. godine podnio tužbu protiv države Crne Gore na ime stvarne štete i izmakle koristi u ukupnoj visini od **26.275.573,00 eura** sa obrazloženjem da obična šteta po Investitora iznosi **1.754.830,00 eura** što sa zakonskom zateznom kamatom, obračunatom za period od 04. juna 2020. godine do 10. maja 2021. godine iznosi **125.131,00 eura** ukupno **1.879.961,00 eura** materijalna šteta u vidu izmakle koristi koja predstavlja dobit koju bi ostvario prodajom smještajnih jedinica u hotelu i to u iznosu od **13.173.622,00 eura** i materijalna šteta u vidu izmakle koristi koja predstavlja dobit u periodu od 27 godina iz redovnog poslovanja hotela u iznosu od **11.221.990,00 eura**.

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore je u skladu sa rokom podnio prigovor u kojem se osporava tužbeni osnov kao i visina odštetnog zahtjeva, imajući u vidu da na ovaj način nije prikazan i dokazan osnov za tužbu ni pričinjena materijalna šteta. U toku je tužbeni postupak.

Na projektu nema angažovanih lica.

Shodno članu 15 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da imenuje Kontrolora koji će da prati implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru. Tokom 2021. godine je bio raspisan postupak javne nabavke za izbor najpovoljnije ponude za nabavku usluga imenovanja Kontrolora.<sup>2</sup>

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema informacijama dobijenim od strane investitora, dosadašnja ulaganja iznose približno **1.089.410,17 eura**.

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Zastiti državne interese u sudskom procesu po podnijetoj tužbi, te u daljem postupku obezbijediti konačna mišljenja i eventualne preduslove za valorizaciju u skladu sa zakonskom regulativom i UNESCO ograničenjima.

<sup>2</sup> Predmetni tenderski postupak je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, a u januaru 2022. godine tender je proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda

## **IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA, MARINE I PRATEĆE INFRASTRUKTURE „PORTO MONTENEGRO“, TIVAT**

**I O projektu:** Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ – Tivat i Doma vojske – Tivat, potpisan između Vlade Crne Gore, „Adriatic Marinas“ d.o.o. i P.M. Securities INC, stupio je na snagu 20. avgusta 2008. godine.

Projekat predstavlja preuređenje nekadašnjeg mornaričko-tehničkog remontnog zavoda u Tivtu u visokokvalitetni nautičko-turistički rizort, a podrazumijeva izgradnju marine sa 850 vezova za jahte svih veličina, hotela sa 5 zvjezdica, luksuznih stanova, restorana, barova, kafea, galerije, nautičkog muzeja i ostalih turističkih i komercijalnih sadržaja.

Danas se na ovoj lokaciji nalazi luksuzni hotelsko-turistički kompleks prepoznatljiv po hotelskom brendu „Regent“ i vodećoj marini luksuznih jahti na Mediteranu, od 455 vezova – „Porto Montenegro“.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Od početka realizacije ovog projekta izgrađen je luksuzni hotel „Regent Porto Montenegro“ i luksuzna marina sa propratnim sadržajima, kompleks od 9 elitnih objekata turističkog stanovanja, bazen „Lido Mar“ karakteristične arhitekture, i rekonstruisan je stari objekat u kojem se sada nalazi Muzej nautičkog nasljeđa.

Predstavnici državnog investicionog fonda Dubaija „Investment Corporation of Dubai“ (ICD), potpisali su 6. maja 2016. godine Protokol o primopredaji nautičko-turističkog kompleksa i marine za mega jahte „Porto Montenegro“, i nastavili sa investicionim ulaganjima u razvoj ovog luksuznog kompleksa.

Investitor je 30. oktobra 2020. podnio prijavu građenja za izgradnju novog dijela projekta sa hotelom kategorije 5 zvjezdica sa 240 smještajnih jedinica. U pitanju je hotel „Boka Place“ predračunske vrijednosti 43,67 miliona eura, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori 96 novih radnih mjesta.

Dana 15. novembra 2019. godine potpisan je Ugovor o upravljanju sa kompanijom „Kerzner International“, vodećom međunarodnom kompanijom koja se bavi izgradnjom i upravljanjem rizortima, destinacijama, ultraluksuznim hotelima i inovativnim iskustvima u oblasti zabave i igara na sreću. Pomenuta kompanija je, između ostalog autor brenda „One&Only“ i „Atlantis“ rizorta u Dubaiju. Početak poslovanja hotela se očekuje u drugom kvartalu 2023. godine.

Projekat izgradnje pomenutog hotela je 11. juna 2020. godine uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru realizacije Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** Kada je riječ o projektu „Boka Place“, izvode se građevinski radovi na šest funkcionalnih cjelina i to na: podzemnoj garaži za preko 380 parking mjesta na kojoj je u toku uklanjanje sitnih nedostataka, hotelu kategorije 5 zvjezdica – pri čemu je na njegovim blokovima 1 i 3 u toku izgradnja osme etaže, dok se na bloku 2 gradi peta etaža, a na bloku 4 su u toku radovi na sedmoj etaži. Takođe, u toku su radovi na prizemnoj etaži stambenih blokova 5 i 6, dok se intenzivno radi i na dva dodatna objekta Supermarket & Gym kao i Cynema & Data Centre za koje su u toku radovi na etaži prvog sprata.

Za fazu 7 koja obuhvata spoljno uređenje UP4-1 u oktobru 2021. godine potvrđena je revizija tehničke dokumentacije, odnosno Glavnog projekta i pribavljene su saglasnosti od relevantnih javnih ustanova neophodnih za prijavu gradnje, osim od Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja, čije se pribavljanje saglasnosti očekuje u narednom periodu.



U decembru 2021. godine je zatvorena faza prikupljanja ponuda tendera za glavnog izvođača radova i u toku je faza izbora glavnog izvođača, čije je uvođenje u radove planirano u prvom kvartalu 2022. godine.

U prvoj polovini 2022. godine, očekuje se završetak građevinskih radova na trima funkcionalnim cjelinama i to: hotelu kategorije 5 zvjezdica, odnosno završetak konstrukcije svih etaža na blokovima 1,2,3 i 4 te na objektima Supermarket & Gym i Cynema & Data Centre. Završetak konstrukcije svih etaža na stambenim blokovima 5 i 6 planiran je za jul 2022. godine.

Sa izgradnjom „Boka Place“-a započinje i izgradnja dijela druge faze infrastrukture, radnog naziva Faza 2A, a početak izgradnje dijela infrastrukture Faza 2A planiran je za maj 2022. godine.

U kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“ angažovano je 377 osoba, od toga su 293 crnogorski državljani, a 84 stranci.

**IV Finansijski pokazatelji:** „Porto Montenegro“ je projekat čija je investicija premašila ugovorenu visinu investicije od 450 miliona eura, pa je u dosadašnjem periodu, prema podacima dobijenim od investitora, u realizaciju projekta investirano **794.5 miliona eura**. U izvještajnom periodu u realizaciju projekta investirano je **40.36 miliona eura**.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano od početka projekta (mil. EUR)							Realizovano 2021. (mil. EUR)	Realizovano jul-dec 2021 (mil. EUR)
2006-2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	64.25	40.36
362,1	66,2	47,6	74,9	71,7	72,5	35,2		

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Imajući u vidu ukupne efekte realizacije projekta „Porto Montenegro“, potrebno je nastaviti sa intenzivnim aktivnostima državnih i lokalnih institucija u koordinaciji Operativnog tima u cilju rješavanja otvorenih pitanja i realizovanja planirane dinamike aktivnosti.

#### **IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PORTONOVI“, KUMBOR, HERCEG NOVI**

**I O projektu:** Ugovor o dugoročnom zakupu bivše vojne kasarne „Orjenski bataljon“, Kumbor, Herceg Novi potpisan je 10. jula 2012. godine, a stupio je na snagu potpisivanjem Protokola o primopredaji lokacije, 8. februara 2013. godine, nakon čega je otpočela realizacija projekta.

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je ukupno ulaganje od 258 miliona eura za prvih 8 godina zakupa u izgradnju i razvoj turističkog kompleksa, u okviru kojeg će biti izgrađeni najluksuzniji hoteli i stambene jedinice, marina za super jahte, poslovni i zabavni sadržaji (*spa* i *wellness* centar), sale za konferencije i sastanke, brendirani ugostiteljski objekti i hotelska plaža, kao i ostali prateći sadržaji.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Nakon što je izvršena primopredaja lokacije, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je preduzeću „Azmont Investments“ izdalo dozvolu za rušenje objekata na lokalitetu 28. juna 2013. godine. U nastavku aktivnosti, Vlada je na osnovu zahtjeva Investitora, na sjednici održanoj 1. avgusta 2013. godine, dala saglasnost za početak izvođenja pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 5“-Kumbor, Herceg Novi, nakon čega su sprovedene aktivnosti na čišćenju i pripremi lokacije za početak izgradnje. U saradnji sa Ministarstvom odbrane i

Ministarstvom unutrašnjih poslova realizovano je čišćenje i uklanjanje zaostalih eksplozivnih naprava sa lokacije i morskog pojasa uz lokaciju.

U cilju postizanja najviših standarda u izvođenju građevinskih radova, „Azmont Investments“ je u decembru 2015. godine potpisao ugovor sa „Impresa Pizzarotti“-em za angažovanje pomenute kompanije kao glavnog izvođača radova na projektu. Pomenuti ugovor je vrijedan 256 miliona eura.

U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu, a u cilju ispunjavanja obaveze u okviru podrške razvoju obrazovanja u Crnoj Gori u oblasti turizma, 15. aprila 2016. godine potpisan je Memorandum o osnivanju međunarodne škole za hotelijerstvo i ugostiteljstvo, između kompanija „Azmont Investments“, Univerziteta Donja Gorica i poznate francuske škole Vatel. Od septembra 2016. godine pokrenut je program *bachelor* i *master* studija na pomenutom univerzitetu.

Posebним ugovornim aranžmanom, u hotelsko turističkom kompleksu „Portonovi“, novim luksuznim hotelom upravlja vrhunski svjetski operater „One & Only“ (O&O), koji se kroz ugovorni aranžman kompanije „Azmont investments“ sa ovim operaterom po prvi put, realizuje u Evropi. Kompanija „Azmont Investments“ je, pored ugovora sa pomenutim hotelskom operaterom, potpisala i ugovor sa „Henri Chenot“.

U prethodnom periodu je završena izgradnja marine kapaciteta od 238 vezova, kao i svi građevinski radovi na stambenom dijelu objekata, a dio rizorta „Portonovi“, kojem pripada marina i nekoliko poslovnih centara, primio je prve posjetioce tokom avgusta 2019. godine. Takođe, Luka Kumbor - Portonovi je proglašena za luku nautičkog turizma sa graničnim prelazom.

U skladu sa dinamikom realizacije planiranih aktivnosti, izgradnja hotela „One & Only“ završena je početkom 2021. godine, i prvi i jedini „One & Only“ hotel u Evropi zvanično je počeo sa radom 1. maja 2021. Hotel raspolaže sa 113 smještajnih jedinica i 10 brendiranih vila. Kategorizacija i dozvola za rad je izdata krajem aprila 2021. godine.

Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Portonovi“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije za investicije, Opštine Herceg Novi i investitora „Azmont Investments“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U skladu sa navedenim, u maju 2021. godine održan je prvi sastanak Operativnog tima.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** U septembru 2021. godine održan je drugi sastanak Operativnog tima na kom su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje. Ministarstvo ekonomskog razvoja koordiniralo je rješavanje otvorenih pitanja u okviru projekta uz učešće svih relevantnih institucija (pitanje dozvole za puštanje u rad gasovoda LPG, registracija privatno-zdravstvene ustanove u sklopu hotela, pitanje upotrebni dozvola). Kada je u pitanju infrastruktura rizorta, obezbijeđene su sve upotrebne dozvole, osim dozvole za puštanje u rad gasovoda (LPG), koja ostaje otvoreno pitanje. Naime, gasovod je izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, evropskim standardima i pravilima i tehnologijama, međutim, prema nalazima inspektora prilikom tehničkog prijema, materijal cijevi nije u skladu sa pravilnikom koji datira iz perioda SFRJ-a iz 1971. godine. Stoga je nedostatak ove dozvole prouzrokovao operativne probleme i potrebu da investitor koristi alternativna rješenja u radu rizorta. Trenutno je u toku rješavanje ovog pitanja, u koordinaciji sa Ministarstvom unutrašnjih poslova, Ministarstvom kapitalnih investicija i ostalim nadležnim organima.

Kada je riječ o protekloj ljetnjoj turističkoj sezoni, rizort „Portonovi“ i hotel „One and Only“ su zabilježili visoku popunjenost kapaciteta, koja je iznosila i do 90%. Popunjenost „Portonovi“

marine bila je na jako zadovoljavajućem nivou, i u sezoni je iznosila i do 60%. Takođe, u rizortu „Portonovi“ organizovan je veliki broj značajnih događaja komercijalnog i humanitarnog karaktera. Trenutno je u sklopu rizorta otvoreno ukupno 35 *retail* radnji, a do 1. aprila 2022. godine očekuje se otvaranje svih radnji, uz novih pet restorana, kao i otvaranje velikih modnih radnji najpoznatijih svjetskih brendova. Otvaranje novih objekata vršiće se fazno, tokom nekoliko nedjelja, počev od 15. aprila.

Za 2022. godinu je planiran veliki broj događaja, od čega dvije internacionalne regate koje će otvoriti sezonu već od maja, dok će se nastaviti sa organizacijom bazara, koncerata i raznih drugih kulturnih događaja tokom čitavog ljeta. Dodatno, prema informacijama od investitora, očekuje se da interesovanje i popunjenost marine u 2022. bude oko 70%.

Na osnovu strategije razvoja kompletnog rizorta „Portonovi“, u 2021. godini je dodatno investirano skoro 2 miliona eura u opremanje dodatnih 50 apartmana/stanova. Shodno navedenom, rizort će u 2022. rizort imati 101 jedinicu koja će se izdavati i na taj dodatno proširiti ukupna turistička ponuda istog.

Prema podacima dobijenim od investitora, broj direktno zaposlenih u cijelom turističkom kompleksu „Portonovi“ u toku sezone iznosio je 680, pri čemu navedeni broj ne obuhvata zaposlene u *retail* radnjama, kojih je bilo još skoro 500.

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Portonovi“ od početka realizacije uloženo je **skoro 800 miliona eura**, dok je u izvještajnom periodu u realizaciju projekta investirano **12 miliona eura**. Ističemo da je, prema podacima nezavisnog Kontrolora, od početka realizacije projekta do 31. decembra 2020. godine u projekat „Portonovi“ za direktne troškove izgradnje uložen **651 milion eura**. Napominjemo da je u prethodnom periodu metodologija procjene ulaganja koju je koristio investitor bila drugačija u odnosu na onu koju je koristio Kontrolor, te izvještaji iz prethodnog perioda ukazuju na neslaganja podataka.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Realizovano 2021. (mil EUR)	Realizovano jul-dec 2021 (mil. EUR)
2012 - 2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	31	12
184	54	92	214	106		

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Imajući u vidu ukupne efekte realizacije projekta „Portonovi“, potrebno je nastaviti sa intenzivnim aktivnostima državnih i lokalnih institucija u koordinaciji Operativnog tima u cilju rješavanja otvorenih pitanja i realizovanja planirane dinamike aktivnosti. U tom pravcu, potrebno je investitoru pružiti kontinuiranu podršku u realizaciji pitanja obezbjeđivanja infrastrukturnih preduslova neophodnih za funkcionisanje rizorta i hotela.

#### **IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „LUŠTICA BAY“, TIVAT**

**I O projektu:** Na 690 hektara zemljišta nadomak Tivta, kompanija „Luštica Development“ razvija projekat izgradnje turističkog naselja – „Luštica Bay“. Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, potpisan je 23. oktobra 2009. godine. Protokol o dacumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji je potpisan 11. oktobra 2013. godine, nakon čega je ispunjenjem obaveza, Ugovor stupio na snagu 11. decembra 2013. godine.

Cjelokupan investicioni program, koji će biti realizovan podrazumijeva nastavak izgradnje naselja koje će sadržati 7 hotela (3310 hotelskih soba, 60% kapaciteta sa 5 i više zvjezdica), 1250 rezidencijalnih jedinica (uključujući vile i apartmane), Talaso centar, 2 marine sa vezovima i pratećim sadržajima, golf teren sa 18 rupa otvoren preko cijele godine, konferencijski centar i sadržaje za svakodnevne potrebe otvorene tokom cijele godine uključujući prodavnice, restorane, osnovnu školu i zdravstvene objekte. Ukupna planirana investicija iznosi 1,1 milijardu eura.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** U 2014. godini započete su aktivnosti na realizaciji projekta izgradnje turističkog kompleksa „Luštica Bay“. Tokom iste godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju golf terena, a započeti su i građevinski radovi na izgradnji marine. Prva potrebna dozvola na projektu „Luštica Bay“ je izdata 2015. godine.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3. decembra 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa: 1) pristupne saobraćajnice koja povezuje regionalni put MR2 i marinu; 2) promenade hotela i infrastrukturnih sadržaja; 3) saobraćajnice koja vodi prema urbanističkim parcelama u sklopu lokacije; i 4) hotela kategorije minimum 4 zvjezdice, sa pratećom saobraćajnicom i drugim infrastrukturnim sadržajima.

U avgustu 2018. svečano je otvoren „The Chedi“ hotel sa 5 zvjezdica i 111 smještajnih jedinica, kao i marina čiji je trenutni kapacitet 85 vezova.

Plaža dužine 275 metara je u funkciji od jula mjeseca 2018. godine. Takođe, sa radom su počeli i poslovni prostori unutar kompleksa, a tokom 2019. godine usvojene su Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Sektor 36“, čime je riješeno pitanje planskog preduslova za izgradnju graničnog prelaza sa pumpnim postrojenjem.

Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, izgrađeno je 5 vila; 6 objekata sa 12 stambenih jedinica; 31 objekat sa 204 apartmana, kao i 5 objekata mješovite namjene sa 34 apartmana i 18 poslovnih prostora. Izgrađene su 3 pumpne stanice fekalne kanalizacije za potrebe naselja „Marina Village“, kao i 6 trafostanica sa 8 transformatora instalisane snage 9.2MW i 3 dizel električna agregata snage veće od 500kVA, te rezervoar za tečni gas za potrebe hotela „The Chedi“.

U naselju „Centrale“ izgrađena su 4 objekta sa 58 apartmana i jedna trafostanica snage 1000kVA sa dizel električnim agregatom. U Golf zoni je izgrađen privremeni objekat vježbalište, *Driving range – Golf*.

Kada je u pitanju infrastruktura, u naselju je izgrađena saobraćajnica dužine 300 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastukturom, trafostanica snage 1000kVA sa dizel električnim agregatom i 10 kV vodovi unutar naselja – 1485 m.

U koordinaciji Vlade Crne Gore i Opštine Tivat obezbijedena su finansijska sredstva i realizovana je izgradnja saobraćajnice MR1 i ista je povezana sa lokalitetom.

Sporazum između tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Tivat o zajedničkom finansiranju angažovanja procjenitelja čiji će zadatak biti procjena izvršenja minimalne obaveze investicije potpisan je 29. oktobra 2019. godine. Projektni zadatak je upodobljen i usaglašen sa preduzećem „Luštica Development“. Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 2020. godine raspisalo tender za Imenovanje procjenitelja za projekat „Luštica Bay“, međutim nije bilo ponuda koje ispunjavaju uslove tendera.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, u toku je izgradnja 1 stambene jedinice čiji se završetak očekuje u narednom izvještajnom periodu, te 1 objekta sa 16 apartmana kao i 2 vile. Takođe, u toku je

priprema projektne dokumentacije za „Marina Hotel“ sa 200 smještajnih jedinica, tenderske i projektne dokumentacije za 2 vile i 11 apartmanskih objekata sa 89 stambenih jedinica.

Što se tiče Marine, faza II je završena, uključujući pripadajuću infrastrukturu za potrebe korisnika marine, a tokom ljeta 2021. godine izgrađena je obalna šetna staza između Marine – velikog lukobrana i plaže Oblatno. Takođe, u toku je izgradnja saobraćajnice MVR5a za potrebe novih objekata u naselju „Marina Village“. Dodatno, obustavljen je tenderski postupak za izgradnju Graničnog prelaza sa postrojenjem za snabdijevanje plovila gorivom za potrebe „Luštica Bay“, kao i ostalih korisnika zbog nemogućnosti obezbjeđivanja komunalnog opremanja graničnog prelaza, a kompanija „Luštica Development“ je u cilju nastavka procedure implementacije projekta pristupila primjeni privremenog rješenja u skladu sa programom privremenih objekata morskog dobra. Pored toga, obustavljen je tenderski postupak za izgradnju glavne saobraćajnice za spoj Luštice na magistralnu infrastrukturu, MR2, i biće ponovljen u narednom periodu u cilju pripreme ove saobraćajnice za narednu turističku sezonu (sezona 2023.). Takođe, završena je izrada projektne dokumentacije za saobraćajnice MVR 4, MVR 5a, MVR 5b i MVR 7.

Kada je riječ o naselju „Centrale“ u toku su građevinski radovi na 5 apartmanskih objekata sa 74 apartmana, zatim 2 objekta mješovite namjene i 16 apartmana i 9 poslovnih prostora, a u toku je i priprema projektne dokumentacije za izgradnju 9 apartmanskih objekata sa 139 apartmana, zatim 7 objekata mješovite namjene sa 81 apartmanom, 40 poslovnih prostora i 20 hotelskih jedinica te za objekat centralne djelatnosti. Takođe, završena je prva faza izgradnje ulice dužine 120 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturuom, a planirano je da ista bude kompletirana u drugoj fazi u maju 2022. godine. Dodatno, toku je tenderska procedura za saobraćajnice UVR8, UVR2, MR2.

Što se tiče objekata u okviru Golf zone, u toku je priprema projekta za prvu i drugu fazu golf rezidencijalnih objekata od čega 7 vila, 6 objekata sa 12 jedinica i 4 objekta sa 45 apartmana u prvij 16 vila, 5 objekata sa 60 apartmana i golf kluba u drugoj fazi. Dodatno, u toku je izgradnja sistema za vodosnabdijevanje golf terena, i očekuje se da faza I ovog sistema bude završena u martu 2022. godine, a drugi dio sistema do aprila 2022. Takođe, još uvijek nije Ugovorom riješen problem vodosnabdijevanja sa PPOV-a Kotor-Tivat.

Završena je tenderska procedura za izbor glavnog izvođača za golf teren i intenzivni radovi na izgradnji I faze golf terena započeti su početkom oktobra 2021. godine. Takođe, u toku je priprema projektne dokumentacije za privremene objekte u zoni PA prema programu privremenih objekata Opštine Tivat, za saobraćajnice GR \_Main – 2000 m, GR4, GR6, rezervoar za vodosnabdijevanje u Golf zoni te izmještanje dalekovoda u zoni golf terena.

Neophodno je intenzivirati aktivnosti na rješavanju pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem“ za koje „Luštica Development“ ima ugovornu obavezu plaćanja prema Vladi Crne Gore (u pitanju je procijenjeni iznos obaveza od cca 2,6 miliona eura) a kojim koordinira Ministarstvo finansija i socijalnog staranja.

Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Luštica Bay“, čiji su članovi predstavnici relevantnih institucija, u skladu sa svojim nadležnostima učestvuje u koordinaciji realizacije projekta.

Krajem decembra 2021. godine raspisan je tender za imenovanje procjenitelja za projekat „Luštica Bay“, a zadatak imenovanog procjenitelja podrazumijevao bi da ocijeni da li je u realizaciji projekta izvršena minimalna obaveza investiranja<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Predmetni tenderski postupak je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, a u januaru 2022. godine tender je proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda

Kada je riječ o broju zaposlenih, u menadžmentu kompanija koje upravljaju projektom trenutno je angažovano 312 lica, od kojih su 256 domaći, a 59 strani državljani. Kompanija zapošljava i dodatnih 300 radnika tokom čitave godine za usluge održavanja, a tokom izvođenja građevinskih radova, kompanija u prosjeku zapošljava dodatnih 350 do 400 radnika.

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Luštica bay“ od početka realizacije je uloženo **306.55 miliona eura**, dok je u izvještajnom periodu investirano **27.2 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2021. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Realizovano 2021. (mil EUR)	Realizovano jul-dec 2021 (mil. EUR)
2013-2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	54.47	27.2
93,1	40,6	47,5	62,2	23		

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Neophodno je u saradnji Opštine Tivat, Opštine Kotor i Javnog preduzeća „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ obezbijediti nastavak izgradnje golf terena koja je zaustavljena usljed problema u obezbjeđivanju vodosnabdijevanja terena. Potrebno je nastaviti sa aktivnostima potrebnim za izgradnju puta MR2. Takođe, neophodno je intenzivirati aktivnosti u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja na rješavanju pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje“, kako bi Zakupac izvršio uplatu po navedena dva osnova, u što skorijem roku.

#### **IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PLAVI HORIZONTI“, TIVAT**

**I O projektu:** Ugovor o kupoprodaji i investiranju između HLT fonda i HTP „Primorje“ i „QC Hotel and Property Investment Montenegro“ DOO (predstavnik katarskog državnog investicionog fonda „Qatari Diar“) zaključen je 29. januara 2010. godine. Privatizovanu imovinu čini zemljišni kompleks površine od oko 270.000 m<sup>2</sup> na lokacijama Pržno I i Pržno II, na kojem se nalazio nekadašnji hotel „Plavi Horizont“. Vrijednost kupoprodajnog ugovora bila je 25 miliona eura.

Na ovoj lokaciji predviđena je izgradnja turističkog kompleksa koji će činiti: luksuzni hotel sa 5 zvjezdica kapaciteta 168 smještajnih jedinica, vile i depadansi sa 78 smještajnih jedinica, spa centar, bazeni, restorani, tenis klub sa terenima, plažni bar, obalno šetalište itd. Planirana je ukupna investicija od 270 miliona eura.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Za korišćenje morskog dobra i pripadajućeg akvatorijuma između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i kompanije „Qatari Diar“ u aprilu 2013. godine zaključen je Ugovor o zakupu, odnosno korišćenju plaže Pržno u Tivtu na period od 30 godina, a Aneksi Ugovora za zakup plaže se potpisuju na godišnjem nivou.

Dana 21. aprila 2021. godine potpisan je Aneks Ugovora sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom za zakup plaže za 2021. godinu, završeni su radovi na pripremi plaže, i ista je stavljena u funkciju.

Vlada Crne Gore je 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata opšteg interesa mješovitog rizorta „Plavi horizonti“.

U periodu od aprila 2018. godine izdato je pet građevinskih dozvola, i to za izgradnju: pomoćnih objekata (plažni bar, teniski klub, klub za djecu, ulazna kapija), objekata hotela sa 5 zvjezdica, objekata podzemne garaže, objekata infrastrukture i uređenje terena i objekata rezidencijalnih vila. Imajući u vidu da je rok važenja građevinskih dozvola dvije godine od dana izdavanja, a da investitor nije otpočinjao sa gradnjom, navedene građevinske dozvole su istekle.

U decembru 2019. godine izdate su saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje za objekat FF/Plažni bar i rezidencijalnu vilu RL1, za koje se očekuje skora prijava gradnje.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** Trenutno su preduzete aktivnosti u cilju potpisivanja Aneksa Ugovora sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom za zakup plaže za 2022. godinu. U toku je tender za izbor izvođača radova na vađenju i razastiranju pijeska na lokaciji Plavi horizonti, kako bi se plaža pripremila za turističku sezonu.

Epidemiološka situacija prouzrokovana pojavom novog virusa COVID-19 i mjere za sprečavanje širenje istog su uticale i na planiranu dinamiku kada su u pitanju aktivnosti na realizaciji projekta „Plavi horizonti“.

S obzirom na to da dinamika realizacije projekta nije na očekivanom nivou, Ministarstvo ekonomskog razvoja je pokušavalo da inicira održavanje sastanaka sa investitorom u cilju dobijanja previznijih informacija o ulaganjima i otvorenim pitanjima u vezi sa realizacijom projekta, ali isti nijesu organizovani usljed nemogućnosti prisustva investitora.

U kompaniji je trenutno zaposleno 1 lice.

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo **79,6 miliona eura**, od čega u izvještajnom periodu **2.4 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2021. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Realizovano 2021. (mil EUR)	Realizovano jul-dec 2021 (mil. EUR)
2010-2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	5.3	2.4
59,4	6,2	1,8	2,1	4,8		

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Sporija realizacija projekta je uslovljena sudskim sporovima sa fizičkim licima koja imaju suvlasništvo na parcelama 460/3 i 417/2, a za koje je pokrenut postupak eksproprijacije. Takođe, prema navodima investitora i epidemiološka situacija prouzrokovana pojavom virusa COVID-19 i mjere za sprečavanje širenje istog su uticale na planiranu dinamiku kada su u pitanju aktivnosti na realizaciji projekta. S obzirom na to da dinamika realizacije projekta nije na očekivanom nivou, te da u prethodnom periodu investicija nije redovno praćena od strane države, Ministarstvo ekonomskog razvoja je pokušavalo da inicira održavanje sastanaka sa investitorom u cilju dobijanja preiznijih informacija o ulaganjima i otvorenim pitanjima u vezi sa realizacijom projekta, ali isti nijesu organizovani usljed nemogućnosti prisustva investitora. Stoga je neophodno u narednom periodu organizovati sastanak sa investitorom i drugim relevantnim institucijama.

## **REKONSTRUKCIJA TVRĐAVE „MAMULA“ NA OSTRVU LASTAVICA, HERCEG NOVI**

**I O projektu:** Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, potpisan je 23. februara 2015. godine između Vlade Crne Gore i akcionarskog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske. Period trajanja zakupa je 49 godina, a rok zakupa teče od 10. juna 2017. godine, kada je potpisan Memorandum o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije.

Ugovorom je predviđena rekonstrukcija tvrđave „Mamula“ u jedinstveni hotel muzejskog karaktera, kategorije 5 zvjezdica i kapaciteta 34 hotelske sobe, sa ugostiteljskim objektima, spomen sobom, sportskim, edukativnim i pratećim sadržajima, a sve u skladu sa konzervatorskim uslovima. Na ovaj način će se očuvati prirodno i istorijsko okruženje, kombinovano sa modernim hotelskim sadržajima.

Visina ugovorene investicije je 15 miliona eura, a Investicionim programom je predviđeno da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada rizorta, odnosno da će kroz projekat tokom prvih 10 godina država prihodovati 7,5 miliona eura po osnovu kombinovanih prihoda, ne računajući zakupninu.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Završeni su pripremni radovi većeg obima u skladu sa saglasnošću Vlade Crne Gore sa sjednice od 12. jula 2017. godine. Takođe, završen je glavni projekat i revizija istog. Uprava za zaštitu kulturnih dobara je izdala saglasnost na konzervatorski projekat. U skladu s navedenim, predata je prijava za gradnju 25. aprila 2019. godine, nakon čega je dobijena potvrda da je dokumentacija kompletna.

Završen je glavni projekat trafostanice na ostrvu. Osim toga, završen je projekat i revizija za polaganje podvodnog kabla od rta Arza do ostrva Lastavica. Izabran je izvođač radova za podvodni kabl od obale do ostrva i za izgradnju trafostanice na ostrvu. Završena je uzorna soba budućeg hotela na ostrvu. Realizovani su radovi iskopavanja i pripreme gradilišta i započeti su betonsko-armirački radovi.

Zakupac je 15. februara 2018. godine dostavio polisu osiguranja lokacije i objekta, a zatim, po dobijanju potrebnih saglasnosti, 25. decembra 2019. godine dostavljena je polisa osiguranja za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta.

Izrađen je Glavni projekat i revizija adaptacije i proširenje pristaništa u Mirištima, za koji je Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra, odnosno Aneks Ugovora o zakupu potpisan 14. novembra 2019. godine, a čija je planirana vrijednost 160.000,00 eura. Radovi na adaptaciji i proširenju pristaništa u 2020. godini su odloženi kako bi se proces pripreme novog pristaništa na kopnu sinhronizovao sa završetkom građevinskih radova na projektu, a prema najavama Zakupca, plan je bio da se aktivnost na adaptaciji i proširenju pristaništa završi u 2021. godini.

U prethodnom periodu u saradnji sa UBS bankom, potpisan je aneks Činidbene garancije u iznosu od 1,5 miliona eura, čiji je rok važenja bio do 30. maja 2021. godine.

Projekat postavljanja podvodnog kabla za napajanje električnom energijom, od rta Arza do ostrva Lastavica je završen i revidovan i izrađena je procjena uticaja na životnu sredinu.

Zakupac je dostavio novu činidbenu garanciju u iznosu od 1,5 miliona eura koja važi do maja 2022. godine. Zakupac je dostavio resornom ministarstvu obnovljenu polisu za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta, krajem juna 2021. godine, a ista pokriva period za narednih godinu dana.

Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Mamula“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja,



Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije za investicije, Opštine Herceg Novi i investitora „OHM Mamula Montenegro“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U skladu sa navedenim, u maju 2021. održan je prvi sastanak Operativnog tima.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** Na lokalitetu se izvode konzervatorski radovi, betonsko-armirački radovi, postavljaju se instalacije jake i slabe struje, vodovodne i kanalizacione mreže, protivpožarne opreme, zatim oprema za desalinizaciju, kao i za grijanje, ventilaciju i hlađenje.

Nastavljene su i aktivnosti na realizaciji obaveze Vlade Crne Gore u cilju izgradnje 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza. U realizaciji ove obaveze, Crnogorski elektrodistributivni sistem (CEDIS) je još u ranijem periodu sproveo predmetni tender, a Skupština opštine Herceg Novi usvojila Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – 10kV kablovskog voda od TS 35/10kV Klinci do Arze na Luštici, Opština Herceg Novi. U toku je izvođenje radova na postavljanju kabla na kopnenom dijelu trase. S obzirom na to da se radovi odvijaju usporenom dinamikom, u toku je intenzivna komunikacija Ministarstva ekonomskog razvoja, investitora i CEDIS-a povodom istog. Važno je istaći da je okončanje predmetnih radova u najkraćem roku uslov za otvaranje hotela u toku predstojeće ljetnje sezone. Bez obezbjeđenja napajanja električnom energijom sa kopna, nije moguće ni pripremiti hotel za otvaranje, jer testiranje i obezbjeđenje dozvola za najveći dio opreme i uređaja na ostrvu i hotelu zavisi od blagovremenog završetka ovih radova.

U izvještajnom periodu, prema informacijama dobijenim od investitora, svi ostali radovi na projektu rekonstrukcije tvrđave se odvijaju zadovoljavajućim tempom, imajući u vidu vremenske uslove koji utiču na dostupnost ostrva, kao i probleme prouzrokovane epidemijom virusa COVID-19.

Narednih mjeseci, prema navodima investitora, intenziviraće se radovi na konzervaciji i rekonstrukciji tvrđave, ugraditi sva potrebna oprema, izvršiti uređenje terena, postaviti spoljna rasvjeta i izvršiti sadnja biljaka, u skladu sa izrađenim elaboratom o taksaciji postojećeg zelenog fonda i instrukcijama za njegovo unapređenje, a završetak svih radova planiran je za jun 2022. godine.

Takođe, Investitor je obavezan da u roku od 180 dana od dana završetka investicije dostavi izvještaj revizorske kuće (jedan od top četiri svjetska revizora), koji će potvrditi da je realizovana investicija u skladu sa Ugovorom.

Ukupna investicija će, prema najnovijim procjenama investitora, premašiti 30 miliona eura.

U septembru 2021. godine održan je drugi sastanak Operativnog tima na kom su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje (pitanje notarizacije Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti, izgradnja 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza).

Takođe, krajem decembra 2021. godine raspisan je tender za javnu nabavku za imenovanje Supervizora, u skladu sa članom 18.1 Ugovora o zakupu, koji će ispitati stanje i izvođenje radova ili radova na održavanju u cilju održavanja Ugovorenog standarda i izvršenja obaveza Zakupca iz Ugovora o zakupu<sup>4</sup>.

U cilju rješavanja otvorenog pitanja u realizaciji projekta u vezi sa notarizacijom „Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti“ sa kompanijom „RCG-INVEST DOO Budva“, a za potrebe

---

<sup>4</sup> Predmetni tenderski postupak je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, a u januaru 2022. godine tender je proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda

projekta izgradnje podvodnog elektroenergetskog voda od ostrva do rta Arza, na sjednici Vlade od 23. decembra 2021. godine je izvršena izmjena tačke 2. Zaključaka Vlade broj 04-5089/2 od 28. oktobra 2021. godine. Navedenim izmjenama su stvorene pretpostavke za davanje ovlaštenja i posebnog punomoćja predstavniku Ministarstva ekonomskog razvoja da potpiše „Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti“ sa kompanijom „RCG-INVEST“ DOO Budva.<sup>5</sup>

Kada je riječ o broju zaposlenih, u menadžmentu kompanije trenutno je angažovano 17 lica, od kojih su 15 domaći, a 2 strani državljani. Za radove na adaptaciji i rekonstrukciji tvrđave Mamula je angažovano 16 proizvođačkih firmi, a broj radnika na ostrvu je od 90-120 na dnevnoj osnovi.

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo **20,9 miliona eura**, od čega u izvještajnom periodu **5.1 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2021. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Realizovano 2021. (mil EUR)	Realizovano jul-dec 2021 (mil. EUR)
2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	9.6	5.1
0,04	0,25	0,9	5,0	5,1		

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Trenutno otvoreno pitanje u realizaciji projekta predstavlja usporena dinamika radova na postavljanju kabla u okviru izgradnje 10kV elektroenergetskog voda od TS 35/10kV Klinci do Arze na Luštici, Opština Herceg Novi. S obzirom na to da je projekat rekonstrukcije tvrđave „Mamula“ na ostrvu Lastavica, Herceg Novi od strane Vlade Crne Gore prepoznat kao prioritetni projekat u oblasti turizma, kao i da je dinamika realizacije ovog projekta direktno u vezi sa realizacijom postavljanja navedenog kabla, neophodno je da u narednom periodu aktivnosti na rješavanju ovog pitanja budu prioritet u daljem postupanju CEDIS-a.

#### **IZGRADNJA HOTELA „KRALJIČINA PLAŽA“ – SVETI STEFAN, BUDVA**

**I O projektu:** Ugovor o dugoročnom zakupu hotela „Kraljičina plaža“, Budva zaključen je 31. januara 2007. godine između HTP „Miločer“ kao Zakupodavca i Vlade Crne Gore kao garanta Zakupodavca sa jedne strane i „Adriatic Properties“ DOO Budva kao Zakupca sa druge strane.

Period trajanja zakupa je definisan u odnosu na Datum stupanja na snagu Ugovora, i prvobitno je iznosio 30 godina od datuma stupanja na snagu Ugovora, naknadno promijenjen na 42 godine, u skladu sa članom 1.4. Aneksa Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“.

Investiciona obaveza Zakupca je da u hotelski kompleks koji obuhvata hotele „Kraljičina plaža“, „Sveti Stefan“ i „Miločer“ investira ne manji iznos od 110 miliona eura.

U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Kraljičina plaža“, ugovorena je izgradnja hotela „Kraljičina plaža“ sa kompanijom „Adriatic Properties“ d.o.o., kategorije 5 zvjezdica, kapaciteta 126 smještajnih jedinica.

<sup>5</sup> Vlada Crne Gore zaključila je 4. februara 2022. godine Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti sa kompanijom „RCG-INVEST“ DOO Budva

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Kompanija je 30. novembra 2010. godine zaključila Ugovor o finansiranju projekta sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela „Kraljičina plaža“ namijenjeno 27 miliona eura.

Skupština Crne Gore je donijela Odluku o prihvatanju Aneksa br 1 Ugovora na sjednici od 29. decembra 2015. godine, čime su se stekli uslovi za realizaciju projekta hotela „Kraljičina plaža“.

U 2017. godini izvršeno je uklanjanje starog hotela „Kraljičina plaža“. Izgrađena je prva faza trafostanice koja će napajati novi hotel, kao i objekte koji su se napajali iz stare trafostanice u hotelu „Kraljičina plaža“.

Glavni državni arhitekta dao je saglasnost na idejno rješenje objekta hotela „Kraljičina plaža“ 2. avgusta 2019. godine, a prijava gradnje objekta izvršena je 1. novembra 2019. godine. Rok za završetak radova je tri godine od dana dobijanja građevinske dozvole, odnosno prijave gradnje. Radovi na lokaciji otpočeti su 21. novembra 2019. godine.

Na sjednici Vlade Crne Gore od 7. novembra 2019. godine, projekat je uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore. Planirana investicija u izgradnju hotela je 73 miliona eura.

Izvođeni su radovi na prvoj fazi projekta koje čine iskopi, šipovanje i betonska konstrukcija. Prema informacijama od investitora, realizacija projekta je znatno usporena i obustavljena je prodaja jedinica unutar Kraljičine plaže.

Kako bi se ubrzalo sprovođenje druge faze projekta, koja se odnosi na fine i završne radove, investitor je počeo sa izgradnjom pokazne sobe (*mock up*) na lokaciji van kompleksa u magacinu koji zakupljuje. Do sada je u pokaznu sobu investirano preko 182,000 eura i ista je nakon završetka pregledana prvi put od strane hotelskog operatera i zatražene su korekcije. Nakon finalnog odobrenja od strane hotelskog operatera, planirano je pokretanje nabavke (i ugovaranja) svih stavki i radova koji se odnose na fine i završne radove.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima:** Radovi na Hotelu „Kraljičina plaža“ su obustavljeni u periodu od 15. maja do 1. oktobra 2021. godine za vrijeme trajanja ljetnje turističke sezone, a u skladu sa Opštinskom odlukom.

Ukupan broj zaposlenih u hotelu „Sveti Stefan“ i „Vila Miločer“, čiji je zakupac firma koja realizuje i projekat „Kraljičina plaža“ je 103 lica.

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema posljednjim raspoloživim podacima dobijenim od investitora u projekat je ukupno uloženo **11,7 miliona eura**, ne uključujući sredstva koja su uložena u pokaznu sobu, od čega u 2021. godini **1,7 miliona eura**.

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Neophodno je nastaviti sa praćenjem realizacije predmetne investicije.

## **TURISTIČKA VALORIZACIJA DIJELA IMOVINE HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“, AD ULCINJ – HOTELI „BELLEVUE“ I „OLYMPIC“, ULCINJ**

**I O projektu:** Ugovor o davanju u dugoročni zakup kompleksa HTP „Ulcinjska rivijera“ potpisan je sa Konzorcijumom „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“, 25. septembra 2017. godine, a stupio je na snagu 6. novembra 2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Kompleksa HTP „Ulcinjska Rivijera“ AD.

Ukupna ugovorena vrijednost investicije iznosi 31,83 miliona eura kroz rekonstrukciju i adaptaciju hotela „Olympic“ i „Bellevue“ sa depadansima i izgradnju pratećih sadržaja (bazeni, sportski tereni, ugostiteljski sadržaji), koja se realizuje u tri faze: Prva faza investiranja 2017-2018. (10,24 miliona eura), Druga faza 2018-2019. (6 miliona eura) i Treća faza 2026-2027. (15,5 miliona eura).

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je, u periodu 2017–2019. godine (I i II faza) investiranje u adaptaciju hotela „Bellevue“ sa depadansima u visini od 16,4 miliona eura kategorije 4 zvjezdice, kao i izgradnja novih objekata. U posljednjoj fazi investicije planirana je adaptacija hotela „Olympic“, tako da će nakon ispunjenja Investicionog programa Kompleks biti kapaciteta minimum 600 soba kategorije četiri zvjezdice.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** U 2018. i 2019. godini realizovane su dvije faze Investicionog programa, a realizacija istih je bila predmet analize od strane nezavisnog Kontrolora („PwC“). U okviru Prve faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 15.819.549 eura, te su realizovana investiciona ulaganja veća za 54,5% od Ugovorom o zakupu predviđenog iznosa za realizaciju Prve faze investicije od 10.240.000 eura. Kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO izvršila je adaptaciju i rekonstrukciju hotela „Bellevue“ sa depadansima „Avala“, „Borik“ i „Cer“, čime su postojeći kapaciteti od 257 smještajnih jedinica unaprijeđeni u kategoriju od 4 zvjezdice.

U okviru Druge faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 8.746.620,00 eura, što je za 21,9% veće ulaganje od Ugovorom o zakupu i Investicionim programom predviđenog iznosa za realizaciju Druge faze investicije - 6 miliona eura. Procenat ostvarenja Dinamičkog plana iznosi 100%, a u skladu sa Ugovorom o zakupu i Investicionim programom realizovana je obaveza izgradnje novih objekata, i to hotelskog depadansa kategorije 4 zvjezdice, kapaciteta 96 ležaja, bazena i drugih pratećih objekata neophodnih za funkcionisanje turističkog kompleksa. Navedeno je konstatovano i u izvještajima Kontrolora investicije.

Iako je Ugovorom o zakupu i Investicionim programom utvrđeno da će se III faza investicije realizovati u periodu 2026-2027. godina, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ započela je radove na rekonstrukciji dijela objekta nekadašnjeg hotela „Olympic“, sada „Long Beach Holiday“ hotela. Kompanija je u toku 2018. godine investirala dodatno 965.302,00 eura u rekonstrukciju hotela „Olympic“. Ova ulaganja nijesu uključena u prvu fazu investicije već su predviđena kao ulaganja u narednim investicionim fazama.

Obnovljen je prostor restorana, recepcije i lobija, a izvođeni su i radovi na uređenju fasade i terasa hotela. Instalirana su dva nova lifta i izvođeni radovi na uređenju enterijera soba i drugih zajedničkih prostorija za goste hotela. Vrijednost izvedenih radova u toku 2020. godine iznosi oko 650.000,00 eura.

Od strane Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore pokrenut je postupak upisa novoizgrađenih objekata u kompleksu na državu Crnu Goru, u skladu sa članom 10.3 Ugovora o zakupu. Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj donijela je 11.06.2020. godine Rješenje kojim je izvršen upis prava svojine nad novoizgrađenim objektom hotela i objekta tehničkih prostorija na državu Crnu Goru.

U toku 2021. godine hoteli „Holiday Village Montenegro“ i „Long Beach hotel Montenegro“ su rebrandirani pod imenom „Azul Beach Resort Montenegro“.

Na dan 30. jun 2021. godine, Društvo je imalo ukupno 204 zaposlena.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu i status realizacije pojedinih pitanja:** Kada je riječ o ljetnjoj turističkoj sezoni 2021. godine, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“

generisala je 60% prihoda iz 2019. godine, što je svakako znatan rast u odnosu na 2020. kada je ostvareno tek nekih 5% prihoda iz 2019. godine. Iako su u 2021. godini ostvareni znatno bolji rezultati nego u 2020., činjenica je i dalje postoje uslovi kao što je pandemija COVID-19, koji otežavaju poslovanje.

Planirana ulaganja za početak 2022. godine iznose oko 505 hiljada eura (bez PDV-a) i odnose se na uređenje glavnog restorana u kompleksu „Azul Beach Montenegro“, nabavku generatora za električnu energiju kao i ulaganja na ostalim restoranima i barovima u okviru rizorta. Za kraj 2022. godine otpočeće se sa investicijama u bivšem hotelu „Olympic“ čija je ukupna planirana vrijednost oko 600 hiljada eura (neto). Ove investicije odnose se na uređenje mokrih čvorova, termotehnike kao i uređenje terasa za buduće konceptulane restorane.

Kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ je tokom sezone 2021. godine u prosjeku brojila oko 230 zaposlenih, najvećim dijelom iz Crne Gore, dok su u zimskom periodu zaposlena 54 lica.

**IV Finansijski pokazatelji:** U skladu sa ranijim nalazima nezavisnog kontrolora u projekat je u dosadašnjem toku uloženo cca 24 miliona eura kroz dvije investicione faze kao i 1 milion eura realizovanih za naredne investicione faze, dok je u toku 2021. godine uloženo oko 650.000.00 eura.

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)		Realizovano iz narednih investicionih faza (mil EUR)	Realizovano 2021. (mil EUR)
2017-2018.	2019.		
15,1	8,7	1	cca 0,65

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Potrebno je nastaviti sa planiranom dinamikom realizacije aktivnosti na projektu.

## PROJEKAT „MONTROSE“ – „RITZ CARLTON MONTENEGRO“, HERCEG NOVI

**I O projektu:** Vlada Crne Gore je 11. septembra 2009. godine zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu na 90 godina zemljišta površine od preko 500.000 m<sup>2</sup> na hercegnovskom dijelu poluostrva Luštica (zona rta Dobreč, Rose) sa Konzorcijumom sačinjenim od kompanija „Northstar“ d.o.o. Podgorica (Projektna kompanija) i „Equest Capital Limited“ Jersey (UK). Potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti ugovora, 26. avgusta 2013. godine, predmetni ugovor je stupio na snagu.

Minimalna investiciona obaveza Konzorcijuma iznosi 80 miliona eura, dok će preostali iznos od 130 miliona eura investitor imati pravo da investira nakon izvršenja minimalne investicione obaveze. Rizort „Ritz-Carlton Montenegro“ treba da bude hotel od 300 jedinica, mješovitog modela poslovanja – sa 120 hotelskih jedinica i 180 apartmana. Očekuje se da prva faza projekta, u kojoj će biti izgrađen hotel, 113 apartmana i 13 vila te četiri restorana, bude završena na ljeto 2023. godine. Ovo bi trebalo da bude treći „Ritz-Carlton“ rizort u Evropi i druge po redu „Ritz-Carlton“ rezidencije u Evropi.

**II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda:** Tadašnje Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi su 30. jula 2018. godine zaključile Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja.

Usvajanjem Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore u julu 2018. godine i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u novembru 2018. godine, stvorene su planske pretpostavke za realizaciju projekta. Izdati su urbanističko-tehnički uslovi za projekat

„Montrose“ (15. mart 2019. godine) i dobijena je saglasnost na Idejno rješenje (27. maj 2019. godine).

Vlada Crne Gore je 1. avgusta 2019. godine dala saglasnost na Ugovor o korišćenju morskog dobra, koji je 28. februara 2019. godine zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijuma.

Ugovor sa hotelskom grupacijom „Marriott International“ je potpisan 31. jula 2019. godine, nakon čega projekat od početka avgusta 2019. godine nosi naziv „Ritz Carlton Montenegro“.

Prema informacijama dobijenim od projektne kompanije, u izgradnju i početak rada restorana s pokaznom sobom na plaži Dobreč uloženo je 1,5 miliona eura.

Zakupac je izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa, u iznosu od 3.934.211 eura i dostavio činidbenu garanciju, u iznosu od 1 milion eura. Na osnovu Aneksa zaključenog 1. februara 2018. godine, izvršena je zamjena Činidbene garancije avansnom zakupninom koju je Zakupac u roku uplatio, i to u iznosu od 2 miliona eura. Dio navedenog iznosa (300.000,00 eura) opredijeljen je Opštini Herceg Novi, za potrebe finansiranja prostorno-planske dokumentacije u vezi sa izgradnjom infrastrukturnih objekata do lokacije Projekta.

U prethodnom izvještajnom periodu, prema podacima dobijenim od investitora, na projektu je bilo angažovano 120 lica, od kojih su 40 domaći, a 80 strani državljani. Agencija za investicije je u prethodnom periodu formirala Operativni tim za praćenje projekta.

Takođe, investitor je pripremio Idejno rješenje za kanalizacionu mrežu hercegnovskog dijela poluostrva Luštica i izdati su urbanističko tehnički uslovi.

**III Aktivnosti u izvještajnom periodu i status realizacije pojedinih pitanja:** U toku je analiza potencijalnih optimizacija na Masterplanu i Idejnom rješenju čitavog projekta na osnovu preliminarne komentara dostavljenih od strane Direktorata za zaštitu kulturnog naslijeđa. Cilj predstavlja definisanje jasnog projektnog zadatka za pre-projektovanje tehničke dokumentacije, kako bi se došlo do Idejnog rješenja koje će na kraju procesa biti usaglašeno i odobreno sa HIA studijom.

Završen je Glavni projekat povezujućeg puta od lokacije do novog puta na Luštici, dok je revizija u završnoj fazi.

Otvorena je plaža Dobreč u toku ljetnje turističke sezone 2021., koju je posjetio znatno veći broj turista u odnosu na 2020.

Trenutno „Northstar“ tim čini 8 članova. Prema informacijama dostavljenim od strane investitora, pored direktno zaposlenih u kompaniji, na projektu je angažovan i znatan broj spoljnih konsultanata i savjetnika, iz Crne Gore i inostranstva.

**IV Finansijski pokazatelji:** Prema posljednjim podacima dobijenim od investitora, u projekat je od početka realizacije uloženo **34.34 miliona eura**.

**V Predlozi za uspješnu realizaciju:** Potrebno intenzivirati aktivnosti na realizaciji projekta.