

INFORMACIJA O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI PRIORITETNIH PROJEKATA IZ OBLASTI TURIZMA

period jul - decembar 2023. godine

mart 2024. godine
Odsjek za praćenje investicija u turizmu

U skladu sa Programom rada Vlade Crne Gore za period 2024. godine Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera pripremio je Informaciju o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata iz oblasti turizma, za period jul - decembar 2023. godine.

Informacija sadrži aktivnosti na realizaciji prioritetnih projekata iz oblasti turizma i to: valorizacija lokaliteta na prostorima Bjelasice i Durmitora, planinski centar „Kolašin 1600“, Kolašin i Vojno-turistički kompleks „Mediteran“, Žabljak; 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 i turistička valorizacija dijela imovine HTP „Ulcinska Rivijera“, AD Ulcinj, hoteli „Bellevue“ i „Olympic“.

U pripremi informacije korišćeni su podaci, sa kojima raspolažu Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera i Agencije za investicije Crne Gore, u dijelu praćenja ugovornih obaveza na predmetnim projektima, dok su od projektnih kompanija tražene i konkretne informacije o aktivnostima na projektu. Prema podacima koji su prezentovani u informaciji, može se konstatovati da se određeni broj projekata u izvještajnom periodu jul - decembar 2023. godine, realizuje u skladu sa obavezama koje proističu iz ugovora i investicionih programa, sa manjim odstupanjima u pogledu dinamike realizacije planiranih aktivnosti. U nastavku slijedi pregled ključnih informacija o realizovanim aktivnostima po projektima.

PLANINSKI CENTAR „KOLAŠIN 1600“ KOLAŠIN

O projektu: Zona planinskog centra „Kolašin 1600“ se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice, na teritoriji opštine Kolašin i zahvata prostor površine 238.359 m². Bazno naselje planinskog centra obuhvata zone sa objektima centralnog naselja sa hotelima, apartmanima, recepcijom, javnim sadržajima i površina za polazište ski-liftova. Zemljište na koje se gradi planinski centar je svojina države Crne Gore. Lokacija je detaljno razrađena Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Kolašin 1600.

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 i iste godine donijeta je Odluka o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Na osnovu Zaključaka Vlade Crne Gore iz 2019. godine, donijeta je Odluka 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 m², sa 271.990 m² na 238.359 m². Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je 23. decembra 2019. godine, kada su se stvorili uslovi za primopredaju lokacije i početak realizacije projekta.

Zakupac je u vezi sa svojim ugovornim obavezama izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 10 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 272.000€. Dostavljena je i Činidbena garancija u vrijednosti od 300.000€, kao i potvrda 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€, od čega: 1.479.240€ u prvoj investicionoj godini, 3.220.710€ u drugoj investicionoj godini, 2.492.000€ u trećoj investicionoj godini, 5.608.050€ u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela 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 četvorogodišnjom minimalnom investicionom obavezom od 12,8 miliona € direktno vezani samo Klaster 1. Početak realizacije i dinamika ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planiran je nakon 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 u obavezi 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 ovlašten 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, je 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, Pricewaterhouse Coopers. Shodno navedenom, u prethodnom periodu raspisivani su tenderi za izbor kontrolora. Međutim, navedeni tenderi su proglašavani neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda. 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 hotel koji je izgrađen u okviru kompleksa planinskog centra „Kolašin 1600“. Investitor je potpisao ugovor o franšizi sa „Accor Hotel Group“.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: Krajem decembra 2023. godine, otvoren je ugostiteljski objekat kategorije četiri zvjezdice pod nazivom „Swissotel“ kondo model poslovanja, koji posluje u okviru d.o.o „Ski resort Kolašin – 1600“ Kolašin, sa ukupno 116 smještajnih jedinica, odnosno 294 ležaja. Objekti tj. hoteli „Q“ i „R“ koji se prate u okviru Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore, su u fazi izgradnje. Prethodno Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma tokom 2023.godine objavilo je novi tender za imenovanje Kontrolora za projekat „Kolašin 1600“, po kojem je dostavljena jedna neispravna ponuda i tender je proglašen neuspjelim.

Planirane aktivnosti za 2024. godinu: Na objektu „Q“ planiran je završetak instalacija vanjskog uređenja, okončanje fasaderskih i završnih radova, kao i opremanje objekta. Što se tiče hotela „R“, u planu je završetak instalacija vanjskog uređenja, te okončanje fasaderskih, bravarskih i zidarskih radova, kao i radova na košuljicama, malterisanju i hidroizolaciji. Planirano je i puštanje u rad sistema za grijanje, odnosno završetak AB radova potpornih zidova, kao i dio vanjskog uređenja hotela. U skladu sa definisanim obavezama iz Ugovora o dugoročnom zakupu planinskog centra „Kolašin 1600“, potrebno je nastaviti realizaciju aktivnosti na izgradnji infrastrukture do lokacije. Za izradu tehničke dokumentacije i izgradnju hidrotehničke infrastrukture potpisan je Ugovor sa konzorcijumom „Sigillum“ Podgorica br: ugovora 01-334/23-127/1 od 13.01.2023. godine. Naime, nadležni u „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kolašin su inovirali Projektni zadatak, u saradnji s predstavnicima Projektanta tehničke dokumentacije/ Izvođača radova na izgradnji hidrotehničke infrastrukture za potrebe Ski centra Kolašin (Konzorcijum „SIGILLUM CO“). Po predmetnom pitanju, nastavljene su aktivnosti u pravcu potpisivanja Aneksa Ugovora sa Konzorcijumom „SIGILLUM“. Uprava za kapitalne projekte očekuje da u najskorijem roku od Konzorcijuma dobije detaljnije razrađeno Idejno rješenje za katastarske parcele koje će biti predmet eksproprijacije. Prema podacima dobijenim od strane predstavnika investitora, na projektu je trenutno angažovano 180 lica, od čega 110 iz Crne Gore, a 70 lica je iz inostranstva.

Finansijski pokazatelji: Prema podacima dostavljenim od strane investitora, u dosadašnjem toku realizacije projekta investirano je preko 20 miliona €, dok je u izvještajnom periodu uloženo ukupno 6.116.252,38 €.

VOJNO-TURISTIČKI KOMPLEKS „MEDITERAN“ ŽABLJAK

O projektu: Bivši vojno-turistički kompleks „Mediteran“ nalazi se na Žabljaku, u najatraktivnijoj zoni Nacionalnog parka „Durmitor“, u zahvatu PPPN za Durmitorsko područje. Predmet zakupa je zemljište u državnom vlasništvu površine 13.951m², katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore. Ugovor o zakupu vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, potpisan je 21. novembra 2018. godine 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 30 godina, investiciona obaveza Zakupca iznosi 5.006 miliona €, 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.

Investicioni projekat obustavljen je 2020. godine iz razloga, jer je dostavljeno negativno mišljenje Centra za svjetsku baštinu povodom izgradnje turističkog kompleksa „Chedi“ 5* u Nacionalnom parku „Durmitor“. Naime, Investitor „CG SKI“, Žabljak je u junu 2021. godine podnio tužbu protiv države Crne Gore, na ime stvarne štete i izmakle koristi. 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.

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

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 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 464 vezova – „Porto Montenegro“.

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 objekata turističkog stanovanja, bazen, „Buddha-Bar Beach“ karakteristične arhitekture, i rekonstruisan je stari objekat u kojem se sada nalazi Muzej nautičkog naslijeđa. Predstavnici državnog investicionog fonda Dubajja „Investment Corporation of Dubai“ (ICD), potpisali su 6. maja 2016. godine Protokol o primopredaji nautičko-turističkog kompleksa i marine za mega jahte „Porto Montenegro“. U novembru 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, a koja je, između ostalog, autor brenda „One&Only“ i „Atlantis“ rizorta u Dubajju. Investitor je 30. oktobra 2020. godine podnio prijavu građenja za izgradnju novog dijela projekta hotela kategorije 5 zvjezdica sa 240 smještajnih jedinica. U pitanju je hotel „Boka Place“ predračunske vrijednosti 43,67 miliona €, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori 96 novih radnih mjesta. Investicija hotela se prati kroz Posebni program ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: Kada je riječ o projektu „Boka Place“, radovi na poslovnim prostorima su u završnoj fazi i u sljedećem periodu se očekuje primopredaja budućim korisnicima prostora. Sa izgradnjom „Boka Place“- a je započeta i izgradnja dijela druge faze infrastrukture, radnog naziva Faza 2A, za koju je glavni izvođač uveden u radove krajem decembra 2022. godine. U toku je izvođenje građevinskih radova Faze 2A koji napreduju planiranom dinamikom.

Sve parcele u ovom obuhvatu biće dio projekta pod nazivom „Synchro Yards“. Komplex „Synchro Yards“ je zamišljen kao novo područje koje će predstavljati srž naselja i marine „Porto Montenegro“, sa ciljem da, pruži inovativno urbano područje svjetskih razmjera sa bogatim sadržajima. Trenutno, projekat „Synchro Yards“ je u fazi projektovanja, i za određene djelove projekta - objekte mješovite namjene „Aeris“ (na urb. parcelama UP1-1 i UP1-2) „Aurora“ (na urb. Parceli UP1-3), „Lyra“ (na urb. parceli UP1-19) i objekat hotela „Ivo“ (na urbanističkoj parceli UP1-17), je pribavljena saglasnost glavnog državnog arhitekta. Krajem 2023. godine, u kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“ bilo je angažovano 580 osoba, od toga su 402 crnogorski državljani, a 178 stranci.

Finansijski pokazatelj: „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 preko 923,4 miliona €, dok je u izvještajnom periodu investirano 38,8 miliona €.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PORTONovi“ KUMBOR, HERCEG NOVI

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 € 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.

Aktivnosti iz ranijeg perioda: 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. Posebnim ugovornim aranžmanom, u hotelsko turističkom kompleksu „Portonovi“, novim luksuznim hotelom upravlja vrhunski svjetski operater „One & Only“ 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, Luka Kumbor - Portonovi kapaciteta od 238 vezova koja je proglašena za luku nautičkog turizma sa graničnim prelazom. U skladu sa dinamikom realizacije planiranih aktivnosti, prvi i jedini „One & Only“ hotel u Evropi zvanično je počeo sa radom 01. maja 2021. godine. Hotel raspolaže sa 113 smještajnih jedinica i 10 brendiranih vila. Kategorizacija i dozvola za rad izdata je krajem aprila 2021. godine. Kada je u pitanju infrastruktura rizorta, obezbijeđene su sve upotrebne dozvole, osim dozvole za puštanje u rad gasovoda (LPG), koja ostaje otvoreno pitanje. Stoga je nedostatak ove dozvole prouzrokovao operativne probleme i potrebu da investitor koristi alternativna rješenja u radu rizorta. Od 01. septembra 2022. godine u sklopu rizorta počela je sa radom i BOKA internacionalna škola, koja je dobila IB licencu iz Velike Britanije.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: Kada je riječ o ljetnjoj turističkoj sezoni 2023. godine i periodu postsezone, prema informacijama dobijenim od investitora, u rizortu „Portonovi“ i hotelu „One and Only“ ostvareni su veoma dobri rezultati. Popunjenost u toku sezone u hotelu iznosila je do 100%, dok je na nivou apartmanskog smještaja popunjenost iznosila skoro 80%. Što se tiče popunjenosti „Portonovi marine“, zabilježena je popunjenost od 60%, dok je u toku sezone popunjenost iznosila preko 92%, što predstavlja povećanje u odnosu na 2022. godinu. Međutim u 2023. godini zabilježen je manji broj posjeta velikih (mega jahti), usljed izmjene Zakona i ukidanja bezcarinskog goriva za iste, a što je doprinijelo otežanim uslovima poslovanja pumpe u sklopu rizorta, kao i gubitku prihoda koji su od te vrste brodova znatni. Broj posjetilaca u rizortu „Portonovi“ i svim njegovim sadržajima tokom perioda ljetnje sezone iznosio je 30% više u poređenju sa 2022. godinom, čemu je u znatnoj mjeri doprinio raznovrstan i sadržajan program

kulturno-umjetničkih događaja i koncerata organizovanih u rizortu. „Portonovi“ u 2023. godini ostvario je dobre rezultate kada je riječ o prodaji nekretnina, odnosno prodaji novih jedinica i to kupcima sa različitih tržišta, među kojima su Njemačka, Rusija, Švajcarska, Velika Britanija, Srbija, Azerbejdžan, Kazahstan, Poljska, uprkos globalno nestabilnoj situaciji, sa posebnim akcentom na ratna dešavanja u Ukrajini. Kada je riječ o periodu postsezone i zimske turističke sezone, organizovan je tradicionalni praznični/ novogodišnji bazar, kao i veoma bogat kulturno-umjetnički program. U turističkom kompleksu „Portonovi“ u toku 2023. godine bilo je zaposleno preko 700 lica.

Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Portonovi“ od početka realizacije uloženo je preko 835 miliona eura.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „LUŠTICA BAY“, TIVAT

O projektu: Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, potpisan je 23. oktobra 2009. godine. Protokol o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji potpisan je 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 sedam hotela (3310 hotelskih soba, 60% kapaciteta kategorije pet zvjezdica), 1250 rezidencijalnih jedinica (uključujući vile i apartmane), Talaso centar, dvije marine sa vezovima i ostali pratećim sadržajima (golf teren, konferencijski centar). Ukupna planirana investicija iznosi 1,1 milijardu eura.

Aktivnosti iz ranijeg perioda: U avgustu 2018. godine otvoren je „The Chedi“ hotel kategorije pet zvjezdica sa 111 smještajnih jedinica, kao i marina čiji će kapacitet u trenutku kada budu završene sve funkcionalne cjeline imati 143 veza, dok je trenutni kapacitet 115 vezova. Rizort tokom ljetnje sezone raspolaže sa pet uređenih kupališta dužine 970 metara, a sa radom su počeli i poslovni prostori unutar kompleksa, kako u naselju „Marina Village“, tako i u naselju „Centrale“.

U naselju „Marina Village“, do sada su izgrađena 52 stambena objekta, od čega je sedam vila, šest kuća u nizu sa 13 stambenih jedinica, 34 stambena objekta sa 234 apartmana, kao i pet objekata mješovite namjene sa 34 apartmana i 28 poslovnih prostora. Pripremljena je projektna dokumentacija za „Marina hotel“ sa 200 smještajnih jedinica. Za potrebe snabdijevanja vodom cijelog naselja izgrađena je Faza I rezervoara za vodu kapaciteta 1000 m³, takođe, izgrađene su tri pumpne stanice fekalne kanalizacije za potrebe odvodnje i sakupljanja fekalne kanalizacije naselja „Marina Village“ i „Centrale“, kao i PPOV Faza I (585 m³/dan) koje je locirano u naselju „Centrale“. U naselju „Centrale“ do sada je izgrađeno devet stambenih objekata sa 131 apartmanom i četiri stambeno poslovna objekta sa 34 stana i 13 poslovnih prostora na glavnom trgu Piazza Centrale. Takođe, izgrađene su i saobraćajnice sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom ukupne dužine oko 1.400 m. U naselju „Centrale“ opremljena je i stavljena u funkciju ambulanta i vatrogasna stanica.

U okviru Golf zone, započeta je izgradnja prve faze sedam objekata golf vila i izgradnja šest kuća u nizu sa 12 jedinica i četiri stambena objekta sa 39 apartmana. Što se tiče Marine, ukupno su uradjene 3 funkcionalne cjeline, dok su preostale dvije u planu za naredni period, a tokom ljeta 2021. godine izgrađena je obalna šetna staza između Marine – velikog lukobrana i plaže Oblatno. Tokom 2019. godine usvojene su Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Sektor 36“, čime je bilo riješeno pitanje planskog preduslova za izgradnju graničnog prelaza sa pumpnim postrojenjem, međutim, tenderski postupak za izgradnju Graničnog prelaza sa postrojenjem obustavljen je zbog nemogućnosti obezbjeđivanja komunalnog opremanja graničnog prelaza zbog neriješenih imovinskih pitanja, nakon čega je „Luštica Development“ zvanično obavijestila Opštinu Tivat 2022. godine.

Za projekat golf terena izabran je glavni izvođač za i time je nakon pribavljanja upotrebne dozvole završena I funkcionalna cjelina koja uključuje zonu vježbališta, pumpnu stanicu i istočno jezero. U toku su intenzivni radovi na izgradnji II faze golf terena započeti početkom oktobra 2023. godine.

Kompletirano je 50% II faze projekta, dok je ostalo otvoreno pitanje neadekvatnog kvaliteta vode iz postrojenja Tivat - Kotor, koje je i bilo uzrok obustavljanja radova na implementaciji projekta izgradnje Golf terena u ranijem periodu. Sporazum između tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Tivat o zajedničkom finansiranju angažovanja procjenitelja čiji je zadatak procjena izvršenja minimalne obaveze investicije potpisan je 29. oktobra 2019. godine. Projektni zadatak je upodobljen i usaglašen sa preduzećem „Luštica Development“. Tenderski postupci raspisivani su 2020. i 2021. godine i isti su bili neuspješni, iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: U naselju „Marina Village“, završena je izgradnja dva stambena objekta sa 15 apartmana, a izvedeni su radovi na izgradnji 19 stambenih objekata sa 168 apartmana, kao i tri vile, dok su u toku radovi na izgradnji nastavka saobraćajnice MVR5b, „MVR4 sa pratećom infrastrukturom, ukupne dužine 560 m i pripremni radovi na izgradnji saobraćajnice MVR7, čiji je rok završetka 2025. godina. U toku je i izgradnja trafo-stanice „TSMV7 – 1x1000kVA“.

U naselju „Centrale“, u izvještajnom periodu završena je izgradnja četiri stambena objekta sa 45 stambenih jedinica i osam poslovnih prostora, a u toku su građevinski radovi na 11 stambenih objekata sa 107 apartmana, kao i Boutique hotela kategorije pet zvjezdica sa 31 smještajnom jedinicom, i priprema projektne dokumentacije za izgradnju na šest urbanističkih parcela sa 203 apartmana i pet poslovnih prostora. U toku je izgradnja nastavka saobraćajnice UVR2, UVR5, dok je u planu početak izgradnje saobraćajnice UVR8, koja će povezati MR2 i „Centrale“ i time zamijeniti postojeću saobraćajnu vezu koja prolazi kroz tehničku zonu naselja „Luštica Bay“. U naselju „Golf“ u izvještajnom periodu izvedeni su radovi na izgradnji prvih sedam vila, dok je krajem decembra 2023. godine prijavljena gradnja još 10 objekata, i to šest „town home“ objekata sa 12 stambenih jedinica i četiri stambena objekta sa 39 apartmana. U toku je i izrada tehničke dokumentacije za još 10 vila i tri „town home“ objekta u „Golf“ naselju, a započeto je i projektovanje prva četiri stambena objekta u neposrednoj blizini „Golf“ naselja, u okviru „Horizon“ zone, sa ukupno 40 apartmana, izgradnja ulica ukupne dužine 1100 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom. U narednom periodu je planiran početak izgradnje dodatnih 600 m saobraćajne infrastrukture, koja će obezbijediti preduslov za nastavak razvoja „Golf“ naselja.

U izvještajnom periodu pribavljena je i upotrebna dozvola za „Practice Area“ (golf vježbalište), a tokom ljetnje sezone 2023. godine na tom prostoru je u funkciji bio i privremeni objekat- kupola. U ovom periodu sproveden je i tenderski postupak za odabir izvođača za zemljane radove na saobraćajnici GR6. Nakon formiranja koridora saobraćajnice, pristupiće se nastavku izgradnje cijele saobraćajne infrastrukture koja će omogućiti funkcionisanje prvih stambenih jedinica u „Golf“ zoni. Takođe, realizovana je investicija na dijelu saobraćajnice MR2, za koji nijesu bila predviđena sredstva u budžetu Opštine Tivat. Preduzeće „Luštica Development“ je, u skladu sa Ugovorom o izvođenju radova na dijelu saobraćajnice MR2, zaključenim sa Opštinom Tivat 12. jula 2023. godine realizovalo izgradnju dijela saobraćajnice MR2, za šta je uložilo sredstva u iznosu 234.842,15€. Saobraćajnica je otvorena za saobraćaj 03. avgusta 2023. godine. Sa Opštinom Tivat u junu 2023. godine potpisan je Protokol o sponzorstvu prema kojem je „Luštica Development“ AD u 2023. godini obezbijedila 166 hiljada eura finansijske podrške različitim projektima, organizacijama, ustanovama i programima u Tivtu. Od početka realizacije projekta u ove svrhe uloženo oko 2,5 miliona eura. Pitanje obračuna iznosa „Bruto primitaka“ je pitanje koje je rješavano u toku 2022. i 2023. godine i u tom pravcu je postignuta saglasnost između zakupca i nadležnog ministarstva, te su izvršena i sva potrebna plaćanja tokom drugog kvartala 2023. godine. Na osnovu ugovornih obaveza, Vladi Crne Gore je do sada isplaćeno 8.125.074 €, a Opštini Tivat 47.683€. ¹ Kada je riječ o broju zaposlenih, u kompanijama koje upravljaju projektom na kraju 2023. godine je bilo angažovano 483 lica, od čega 81 strani državljanin.

Finansijski pokazatelji: Prema podacima dostavljenim od strane investitora, u okviru projekta „Luštica Bay“ od početka realizacije je uloženo preko 447 miliona eura, dok je u izvještajnom periodu investirano 28,6 miliona eura.

¹ Podatak na dan 31. jul 2023. godine

O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu u vezi sa ostrvom Lastavica sa tvrđavom Mamula Herceg Novi zaključen je 23. februara 2015. godine između Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Zakupodavac ili Vlada) i akcionarskog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske (u daljem tekstu: Zakupac). Predmet zakupa je ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula, odnosno katastarska parcela broj 3438, upisana u LN 215 KO Radovanići, Opština Herceg Novi, površine 31.848m² i u svojini Crne Gore. Osim zakupa navedene lokacije, Zakupodavac je Zakupcu dao isključivo pravo korišćenja morskog dobra, koje nije obuhvaćeno predmetnom lokacijom, a čini sastavni dio urbanističke zone E u Državnoj studiji lokacije „Sektor 34“. Period trajanja zakupa je definisan u odnosu na datum stupanja na snagu Ugovora, odnosno 49 godina od datuma potpisivanja Memoranduma o ispunjenju. Investiciona obaveza Zakupca iznosi 15 miliona eura, sa rokom završetka radova do 27. januara 2025. godine. Investicionim programom je predviđeno da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada hotela, te da će projekat tokom prvih 10 godina donijeti 7,5 miliona eura kombinovanih prihoda, ne računajući zakupninu.

Aktivnosti iz ranijeg perioda: Završen je glavni projekat trafo-stanice na ostrvu. Okončani su svi radovi na izgradnji 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza, kao i na postavljanju podvodnog elektroenergetskog kabla od ostrva do rta Arza i stalno napajanje pušteno je u funkciju 27. jula 2022. godine, a završena je uzorna soba hotela na ostrvu. 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. Predmetni tender je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga, što nije bilo dostavljenih ponuda.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: U prethodnom periodu su okončani svi radovi u kojima je učestvovalo preko 40 izvođača različitih profila, otklonjene su greške uočene tokom provjere svih sistema i hotel je pripremljen za komercijalno poslovanje. Privremeno odobrenje za obavljanje ugostiteljske djelatnosti izdato je 25. maja 2023. godine sa rokom trajanja od godinu dana, dok je rješenje o kategoriji pet zvjezdica izdato 15.06.2023. godine. U skladu sa ugovornom obavezom Polise osiguranja za radove, poslovanje, opremu i osiguranje trećih lica su na snazi, a posljednji put su obnovljene 01. septembra 2023. godine. U skladu sa ugovornom obavezom Zakupac je dostavio novu činidbenu garanciju UBS banke Vladi Crne Gore, odnosno Savjetu za privatizaciju i kapitalne investicije u iznosu od 1,5 miliona eura, koja važi do oktobra 2024. godine.

Shodno Ugovoru o nabavci usluge Supervizora za projekat Mamula, isti je u septembru 2023. godine dostavio Nacrt Izvještaja, nakon čega su komentari na Izvještaj od strane resornog ministarstva na nedostatke koji su prepoznati u samom Izvještaju upućeni investitoru „OHM Mamula Montenegro DSD“ na izjašnjenje. Na navedenu inicijativu investitor je dostavio objašnjenje određenih nedostataka koji su definisani kroz Izvještaj, međutim kako u tom trenutku nijesu bili stvoreni uslovi za otklanjanje nepravilnosti koje su navedene u Izvještaju, Supervizor je naknadno dostavio konačnu verziju resornom ministarstvu potvrđujući činjenice konstatovane Nacrtom izvještaja.

Projekat izvedenog stanja je okončan, geodetski elaborat je predat i ovjeren u Upravi za katastar u Herceg Novom. Konačni tehnički izvještaj nadzora je u završnoj fazi, kao i konzervatorski projekat. Prema informacijama dobijenim od investitora, trebalo je da kompletna dokumentacija bude predata Upravi za katastar do kraja 2023. godine, kako bi upisom u katastar bio ispunjen uslov iz Ugovora. Kada je riječ o broju zaposlenih, prema informacijama dobijenim od investitora, hotel je na platnom spisku imao 203 zaposlena lica.

Finansijski pokazatelji: U projekat je do sada uloženo 36,6 miliona eura, pri čemu je u 2023. godine uloženo i dodatnih 1,2 miliona pokretne opreme i potrošne robe za funkcionisanje hotela.

TURISTIČKA VALORIZACIJA DIJELA IMOVINE HTP „ULCINJSKA RVIJERA“, AD ULCINJ BIVŠI HOTELI „BELLEVUE“ I „OLYMPIC“, ULCINJ

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: I faza investiranja 2017-2018. (10,24 miliona eura), II faza 2018-2019. (6 miliona eura) i III faza 2026-2027.godine (15,5 miliona eura).

Aktivnosti iz ranijeg perioda: 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 na nivo kategorije četiri zvjezdice. U toku 2021. godine hoteli „Holiday Village Montenegro“ i „Long Beach hotel Montenegro“ su rebrendirani pod imenom „Azul Beach Resort Montenegro“. U 2021. godini izvršena su ulaganja u iznosu od 363.000€ koja se najvećim dijelom odnose na ulaganja u imovinu pod zakupom. U toku 2022. godine izvršena je rekonstrukcija glavnog restorana u okviru kompleksa. Ukupna vrijednost investicije u imovinu pod zakupom iznosila je oko 680.000€, dok je u hotelsku opremu uloženo 400.000€. U periodu jul – decembar 2023. godine u hotelu je bilo zaposleno preko 300 zaposlenih najvećim dijelom iz Crne Gore. U planu je da se krajem 2024. godine otpočne sa investicijama u bivši hotel „Olympic“, čija je ukupna planirana (neto) vrijednost oko 1,7 miliona eura.

Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo preko 26 miliona eura (bez PDV-a), dok je u izvještajnom periodu uloženo 0,3 miliona eura.

IZGRADNJA HOTELA „KRALJIČINA PLAŽA“ SVETI STEFAN, BUDVA

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“ d.o.o 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. U skladu sa članom 1.4. Aneksa Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ promijenjen je na 42 godine“. Investiciona obaveza Zakupca je da u hotelski kompleks koji obuhvata hotele „Kraljičina plaža“, „Sveti Stefan“ i „Miločer“ investira iznos od 110 miliona eura, u izgradnju hotela kategorije pet zvjezdica, kapaciteta 126 smještajnih jedinica.

Aktivnosti iz ranijeg perioda: Skupština Crne Gore na sjednici od 29. decembra 2015. godine donijela je Odluku o prihvatanju Aneksa br:1 Ugovora, čime su se stekli uslovi za realizaciju projekta hotela. U 2017. godini izvršeno je uklanjanje starog hotela „Kraljičina plaža“. Glavni državni arhitekta dao je saglasnost na idejno rješenje objekta hotela, a prijava gradnje izvršena je u novembru 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. Međutim, tokom 2021. godine kompanija „Adriatic properties“ pokrenula je arbitražni postupak pred Londonskim sudom za međunarodnu arbitražu u Londonu, dok je na predlog tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja Vlada Crne Gore na sjednici od 10. marta 2022. godine prihvatila Predlog za isključenje projekta izgradnje hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja, kategorije 5 zvjezdica sa Liste razvojnih projekata u oblasti turizma.

Finansijski pokazatelji: Prema posljednjim raspoloživim podacima, dobijenim od investitora početkom 2022. godine, u projekat je ukupno uloženo 11,7 miliona eura.

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 m² 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 kategorije pet 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.

Aktivnosti iz ranijeg perioda: Vlada Crne Gore je 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa mješovitog rizorta „Plavi horizonti“. U periodu od aprila 2018. godine izdato je pet građevinskih dozvola, i to za izgradnju: pomoćnih objekata, hotela kategorije pet zvjezdica, objekti podzemne garaže, objekti infrastrukture i uređenje terena i objekti 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, pri čemu su i navedene građevinske dozvole istekle.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: Trenutno se, prema informacijama dobijenim od investitora, odvijaju aktivnosti na pripremi plaže za sezonu, što uključuje komunikaciju sa predstavnicima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, a u cilju pribavljanja saglasnosti za obavljanje vansezonskog redovnog investicionog održavanja plaže, u skladu sa odobrenjem koje je pribavljeno 21. februara 2023. godine od Agencije za zaštitu životne sredine.

Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od investitora u izvještajnom periodu uloženo je 1,7 miliona eura za održavanje lokacije, funkcionisanje kompanije, kao i kamate na zajmove.