

INFORMACIJA O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI PRIORITETNIH PROJEKATA IZ OBLASTI TURIZMA

period januar - jun 2024. godine

U skladu sa Programom rada Vlade Crne Gore za 2024. godinu Ministarstvo turizma pripremiло je Informaciju o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata iz oblasti turizma, za period januar - jun 2024. godine.

Informacija sadrži aktivnosti na realizaciji prioritetnih projekata iz oblasti turizma i to: valorizacija lokaliteta na prostoru Bjelasice, planinski centar „Kolašin 1600“; 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 i turistička valorizacija dijela imovine HTP „Ulcinjaska Rivijera“, AD Ulcinj, hoteli „Bellevue“ i „Olympic“.

U pripremi informacije korišćeni su podaci, kojima raspolažu Ministarstvo turizma 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 januar - jun 2024. 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.

IZGRADNJA PLANINSKOG CENTRA „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 će se sastojati od zone sa objektima centralnog naselja sa hotelima, apartmanima, recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodničnih smještajnih jedinica i površina za polazište ski-liftova. Zemljište na kojem 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 eura. Dostavljena je i Činidbena garancija u vrijednosti od 300.000 eura, 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 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 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 eura direktno vezani samo za Klaster 1. Početak realizacije i dinamika ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planiran je nakon realizacije Klastera 1. 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 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, 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“. Krajem decembra 2023. godine, ovaj hotel kategorije četiri zvjezdice otvoren je pod nazivom „Swisshotel“, a njegovi kapaciteti obuhvataju 116 smještajnih jedinica, odnosno 294 ležaja. Takođe, Vlada Crne Gore je, na osnovu predloga koje je dostavilo nekadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma, Zaključkom broj: 07-7591/2, od 24. novembra 2022. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat Izgradnja hotela „R“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja.

Aktivnosti u izvještajnom periodu i trenutni status: Na objektu „Q“ izvedene su cementne, vodovodne, kanalizacione, elektro i mašinske instalacije, zatim su izvedeni radovi na sprinkler i ventilacionim instalacijama. Osim navedenih, izvođeni su gipsarski, hidroizolaterski, keramičarski, stolarski, fasaderski, krovopokrivački i zemljani radovi, a izvedeni su i radovi na montaži dekorativnih elementata u potkrovlju i na fasadi, kao i montaža terasa i radovi na vanjskom uređenju. Dodatno, završena je izrada *mock-up* soba, izlivanjem samonivelir mase i montažom parketa, a izvode se stolarski radovi i MEP instalacije i privode se kraju fasadni radovi. Na objektu „Q“ planiran je završetak unutrašnjih radova, kao i završetak svih radova koji se tiču objekta i fasade objekta.

Kada je riječ o objektu „R“, izvođeni su zidarski, krovopokrivački, bravarski, zemljani i kamenorezački radovi. Pored navedenog, izvedene su MEP instalacije u objektu, montaža gipsarskih profila i oformljavanje pregradnih zidova unutar apartmana, kao i montaža konstrukcije za kuhinju. Trenutno se na objektu izvode zidarski radovi na potkrovlju, radovi na montaži fasadne bravarije, kao i gipsarski radovi uz MEP instalacije. U planu je završetak instalacija vanjskog uređenja, te okončanje fasaderskih, krovopokrivačkih, bravarskih i stolarskih radova, kao i radova na košuljicama, malterisanju i hidroizolaciji. Takođe, planirano je puštanje u rad sistema za grijanje.

Prema podacima dobijenim od strane predstavnika investitora, na projektu je trenutno angažovano 100 lica, od čega 55 iz Crne Gore, a preostalih 45 lica je iz inostranstva.

Prethodno Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera je, shodno Planu javnih nabavki za 2024. godinu, raspisalo 11. aprila 2024. godine nabavku usluge Imenovanja kontrolora za projekat „Kolašin 1600“, procijenjene vrijednosti 28.925,75 eura. Međutim, s obzirom na to da je u predmetnom postupku pristigla jedna neispravna ponuda, postupak je proglašen neuspjelim.

Finansijski pokazatelji: Prema podacima dostavljenim od strane investitora, u dosadašnjem toku realizacije projekta investirano je preko 25.437.903,58 miliona eura, dok je u izvještajnom periodu uloženo ukupno 4.761.238,38 eura.

Predlozi za uspješnu realizaciju: Prema navodima iz obraćanja Projektne kompanije – „Ski Resort Kolašin-1600“, otvorena pitanja u vezi sa projektom „Kolašin 1600“ predstavljaju:

- 1) trajno vodosnabdijevanje projekta;
- 2) otpadne vode i izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda;
- 3) izgradnja putne infrastrukture unutar projektnog lokaliteta;
- 4) službenost polaganja kabela za trafo-stanicu;
- 5) predugovori za kupovinu nepokretnosti i
- 6) određivanje kontrolora sprovođenja investicija.

Sva navedena pitanja biće predmet razmatranja na prvoj sjednici Međuresorskog koordinacionog tima za prevazilaženje otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioriternih projekata iz oblasti turizma, koju bi uskoro trebalo da sazove Agencija za investicije Crne Gore. Predmetno tijelo obrazovala je Vlada Crne Gore sa zadacima da, između ostalog, pruža aktivnu podršku investitorima u cilju uspješne realizacije započetih i/ili planiranih investicija i utvrđuje modele i definiše dinamiku rješavanja otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioriternih projekata iz oblasti turizma.

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 pet 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 - „Porto Montenegro“.

Aktivnosti iz ranijeg perioda: Od početka realizacije ovog projekta izgrađen je luksuzni Hotel „Regent Porto Montenegro“ i luksuzna marina sa prapatnim sadržajima, kompleks od devet objekata turističkog stanovanja, bazen „Buddha-Bar Beach“ 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 06. 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 Dubaiju. Investitor je 30. oktobra 2020. godine podnio prijavu građenja za izgradnju novog dijela projekta hotela kategorije pet 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. 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.

Aktivnosti u izvještajnom periodu i trenutni status: Kada je riječ o projektu „Boka Place“, izveden je znatan dio završnih radova na fasadi i unutar objekta. Fasaderski radovi su najvećim dijelom završeni u blokovima 1,2,3,4,5 i 6. Takođe, unutrašnji fini završni radovi su u svim objektima u završnoj fazi, i to na: hotelu kategorije pet zvjezdica, blokovima 1,2,3 i 4, stambenim blokovima 5 i 6, te objektima „Supermarket&Gym“, kao i „Cinema&Data Centre“. Dodatno, u podmakloj fazi je i ugradnja fiksnog namještaja u svim blokovima. Radovi na poslovnim prostorima su uglavnom završeni i očekuje se otvaranje tržnog centra. Za fazu 7 koja obuhvata

spoljno uređenje UP4-1, izveden je znatan dio radova i očekuje se da će svi radovi biti završeni do kraja godine.

Sa izgradnjom „Boka Place“-a je započeta i izgradnja dijela druge faze infrastrukture, radnog naziva „Faza 2A“. U toku je izvođenje završnih radova „Faza 2A“, a očekuje se završetak asfalterskih radova.

Takođe, izvedene su sve projektom predviđene instalacije u ulici Blaža Jovanovića i ulicama radnog naziva „Ulica 1“ i „Ulica 5“. Završeni su radovi na trafo-stanici i ista je puštena u rad, dok su rezervoar za vodu na parceli UP2-25 i radovi na pumpnoj stanici završeni, te se očekuje njihovo puštanje u rad.

„Adriatic Marinas“ nastavlja sa planiranjem i razvojem projektnog područja koje se proteže od projekta „Boka Place“ koji je, trenutno u fazi izgradnje, prema moru, obuhvatajući područje starog „Sinhro lifta“ i postojećeg objekta „Buddha-Bar Beach“ bazena.

Na dan 30. jun 2024. godine, u kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“ bilo je angažovano 601 lice, od toga su 400 crnogorski državljani, a 201 stranci.

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 preko 958,9 miliona eura, dok je u izvještajnom periodu investirano 46,4 miliona eura.

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, 08. 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 osam 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“-om. 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, obezbijedene 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 i trenutni status: Kada je riječ o ljetnjoj turističkoj sezoni 2024. godine, prema informacijama dobijenim od investitora, rizort „Portonovi“ i Hotel „One&Only“ zabilježili su veoma uspješnu ljetnju turističku sezonu. Naime, zabilježen je visok stepen

popunjenosti u dijelu apartmanskog smještaja u sklopu rizorta „Portonovi“, kao i Hotela „One&Only“.

Što se tiče „Portonovi marine“, ista je tokom sezone zabilježila popunjenost do 93%, dok je na nivou cijele godine zabilježena popunjenost od 60%, što predstavlja rast kada je riječ o popunjenosti u odnosu na 2023. godinu. Bitno je napomenuti da je 2024. godine zabilježen manji broj velikih jahti, a na šta su, prema navodima investitora, uticale izmjene zakona i ukidanja bezcarinskog goriva za iste, što je u znatnoj mjeri doprinijelo otežanim uslovima poslovanja pumpe u sklopu rizorta, kao i izgubljenim prihodima. Pored navedenog, „Portonovi“ marina osvojila je prestižnu nagradu za najbolju međunarodnu marinu za 2024. godinu Asocijacije svjetskih marina (TYHA). Navedena nagrada dodjeljuje se svjetskim marinama za najveći standard usluge, te najbolje operativne, ekološke i infrastrukturne standarde koji se pružaju klijentima.

Dodatno, prema navodima investitora, rizort „Portonovi“ je tokom prve polovine 2024. godine ostvario 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. Takođe, prema navodima investitora, globalno nestabilna situacija, sa posebnim akcentom na nova dešavanja u Ukrajini i na Bliskom istoku uticala je na proces rezervacija, dolazaka i prodaje stambenih jedinica, ali je investitor, uprkos izazovima, uspio da ublaži negativne posljedice.

Kada je riječ o periodu postsezone, prema informacijama dobijenim od investitora, rizort „Portonovi“ i Hotel „One&Only“ bilježe dobre rezultate. Što se tiče predstojeće zimske turističke sezone, u planu je organizacija već tradicionalnog novogodišnjeg bazara i bogatog kulturno-umjetničkog programa u sklopu istog, a isti će biti otvoren 22. decembra 2024. godine i trajće do 08. januara 2025. godine.

Prema informacijama dobijenim od investitora, trenutno su u rizortu otvorene ukupno 34 *retail* radnje. Do kraja 2024. godine i do kraja prvog kvartala 2025. godine očekuje se dodatnih pet ugovora sa novim *retail* ponudama i brendovima, iz oblasti mode, brodske industrije, industrije nekretnina i restoranske industrije.

U čitavom turističkom „Portonovi“ u toku ljetnje turističke sezone 2024. godine bilo je zaposleno preko 800 lica, pri čemu navedeni broj ne obuhvata zaposlene u *retail* radnjama, a kojih je bilo oko 600.

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, kao i 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 urađene tri 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.

U prethodnom periodu, završena je izgradnja projekta Faza I i Faza II sistema za transport vode za irigaciju golf terena, u okviru koje su izgrađene i dvije pumpne stanice, kao i trafo-stanica instalisane snage 630kVA za transport prečišćene vode sa postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Tivat - Kotor. Međutim, kvalitet vode sa postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda nije zadovoljavajući, dok je salinitet vode i do četiri puta veći od gornje vrijednosti dozvoljene za irigaciju golf terena.

Kako je u prethodnom periodu započet znatan procenat objekata predviđen važećom planskom dokumentacijom, kompanija je pristupila izradi izmjena Master plana za preostale parcele naselja „Centrale“ i izradi novog Master plana za prostor DUP-a „Donji Radovići istok“.

Za projekat golf terena sa 18 rupa izabran je glavni izvođač za i završena prva funkcionalna cjelina koja uključuje zonu vježbališta, pumpnu stanicu i istočno jezero. Pribavljena je upotrebna dozvola za ovu cjelinu. U toku su intenzivni radovi na izgradnji II faze golf terena, koji su započeti početkom oktobra 2023. godine. Kompletirano je 95% II faze projekta, pri čemu otvoreno pitanje ostaje neadekvatan kvalitet vode iz postrojenja Tivat - Kotor, koje je i bilo uzrok obustavljanja radova na implementaciji projekta izgradnje Golf terena u ranijem periodu.

Za potrebe implementacije izgradnje Golf terena Faze II planirano je djelimično izmještanje dalekovoda 10kV, koji ometa realizaciju sadržaja projekta Golfa, kao i pripadajućih rezidencijalnih objekata. Ovaj projekat biće aktuelan sve do finalnog rješavanja izmještanja/ukidanja dalekovoda.

Dodatno, u prethodnom periodu je finalizovana priprema projektne dokumentacije za saobraćajnice u Golf zoni – GR_Main – 2.000 m, GR4, GR5, GR6, GR2, za rezervoar (2x1.000 m³) lociran u Golf zoni, za vodosnabdijevanje naselja „Centrale“ i „Marina Village“ više zone. Takođe je započeta izrada projektne dokumentacije za izgradnju saobraćajnica GR1, GR3, u golf zoni i glavne priključne trafo-stanice 35/10kV „Radovići Centar“ 2x12,5MVA. U toku je izgradnja trafo-stanica TSUV3, TSGA2, TSMV7 čiji se završetak očekuje u narednom periodu. Ovim će biti omogućeno da se na zatvoreni energetski sistem povežu nove rezidencije u naseljima „Marina Village“, „Centrale“ i „Golf“-u. U toku je gradnja saobraćajnica GR_Main – 2.000 m, GR4, GR5 i GR6 u Golf zoni, UVR2, UVR5, UVR8 i UVR11a (servisna saobraćajnica) u naselju „Centrale“ i MVR4, MVR5b, MVR7 i MR2 u naselju „Marina Village“.

U koordinaciji Vlade Crne Gore i Opštine Tivat obezbijedena su finansijska sredstva i realizovana je izgradnja saobraćajnice MR1 i ista je povezana sa lokalitetom. Međutim, s obzirom na to da je početak radova kasnio, te je i završetak radova znatno prolongiran, navedeno je uslovilo povećanje pripadajućih troškova, kao i potrebe za izmjenom dinamike planiranih aktivnosti na lokaciji. U prethodnom periodu je takođe izgrađen priključak saobraćajnice MR1 i MR2.

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.

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 eura, a Opštini Tivat 47.683 eura.

Aktivnosti u izvještajnom periodu i trenutni status: U naselju „Marina Village“, završena je izgradnja dva stambena objekta sa 15 apartmana, a izvođeni su radovi na izgradnji 19 stambenih objekata sa 168 apartmana, kao i tri vile.

Takođe, izvođeni su radovi na izgradnji nastavka saobraćajnice MVR5b, kao i MVR4 sa pratećom infrastrukturom, ukupne dužine 560 m. Dodatno, izvođeni su radovi na izgradnji trafo-stanice „TSMV7 – 1x1000kVA“, koja će pokrivati potrošnju klastera H (H vile), I (Iris), K (Visterija) i J (Jasmin).

U naselju „Centrale“ završena je izgradnja četiri stambena objekta sa 45 stambenih jedinica i osam poslovnih prostora, a izvođeni su građevinski radovi na 11 stambenih objekata sa 107 apartmana, kao i Boutique hotela kategorije pet zvjezdica sa 31 hotelskom jedinicom. Pored navedenog, vršena je priprema projektne dokumentacije za izgradnju na šest urbanističkih parcela sa 203 apartmana i pet poslovnih prostora. Izvođeni su radovi na izgradnji nastavka saobraćajnice UVR2, UVR5 i UVR8, koja će povezati MR2 i naselje „Centrale“ i time zamijeniti postojeću saobraćajnu vezu koja prolazi kroz tehničku zonu naselja „Luštica Bay“.

U naselju „Golf“ izvođeni 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. Vršena je 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. Pored navedenog, izvođeni su radovi na izgradnji 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.

Pribavljena je i upotrebna dozvola za „Practice Area“ (golf vježbalište), a tokom ljetnje sezone na tom prostoru je u funkciji bio i privremeni objekat - kupola. Na vježbalištu je započeta izgradnja objekta „Golf Club“, ukupne bruto građevinske površine 163 m². Izvođeni su radovi u okviru Faze II Golf terena sa tri rupe, pri čemu je završeno 95%. Potrebno je napomeniti da je za dalju pravovremenu realizaciju aktivnosti na izgradnji golf terena potrebno intenzivirati aktivnosti kada je riječ o rješavanju pitanja vodosnabdijevanja.

Sa Opštinom Tivat u junu 2023. godine potpisan je Protokol o sponzorstvu prema kojem je „Luštica Development“ AD u 2023. godini obezbijedila 166.000 eura finansijske podrške različitim projektima, organizacijama, ustanovama i programima u Tivtu, pa je u izvještajnom periodu vršena priprema pojedinačnih ugovora i isplata sredstava krajnjim korisnicima. Od početka realizacije projekta u ove svrhe uloženo je oko 2,5 miliona eura.

Kada je riječ o broju zaposlenih, u kompanijama koje upravljaju projektom, zajedno sa Hotelom „The Chedi“, krajem juna 2024. godine je bilo angažovano 735 lica. Kompanija tokom izvođenja građevinskih radova, u prosjeku zapošljava dodatnih 350 do 400 radnika.

Finansijski pokazatelji: Prema podacima dostavljenim od investitora, u okviru projekta „Luštica Bay“ od početka realizacije je uloženo preko 500,7 miliona eura, dok je u izvještajnom periodu investirano 53,4 miliona eura.

Predlozi za uspješnu realizaciju: U cilju uspješne realizacije projekta potrebno je nastaviti sa aktivnostima neophodnim za rješavanje pitanja upisa Društva „Luštica Development“ AD Tivat kao nosioca prava svojine na katastarskim parcelama, na kojima su izgrađene vile u okviru kompleksa „Luštica Bay“. Ovo pitanje je u ranijem periodu predstavljalo predmet koordinacije te je kao rezultat pomenutog Vlada Crne Gore na sjednici održanoj 28. marta 2024. godine gonijela Zaključke broj: 08-063/24-46/2, kojim je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zaduženo da, u skladu sa članom 5 tačka 5.2 Ugovora o zakupu i izgradnji, preduzme mjere radi uknjižbe Društva „Luštica Development“ AD Tivat kao nosioca prava svojine na katastarskim parcelama na kojima su izgrađene vile, u okviru ovog kompleksa. Za određene upise izvršena su potrebna plaćanja, što je i potvrđeno od strane Ministarstva nadležnog za državnu imovinu.

Takođe, a shodno predmetnim zaključcima, neophodno je intenzivirati aktivnosti koje će obezbijediti preduslove za nesmetanu realizaciju projekta golf terena, a u smislu obezbjeđivanja vodosnabdijevanja terena, pri čemu je takođe potrebno obezbijediti preduslove za trajno rješavanje pitanja vodosnabdijevanja naselja. Dodatno, neophodno je intenzivirati aktivnosti kada je riječ o eksproprijaciji lokaliteta radi valorizacije dijela zemljišta iz Ugovora o zakupu i izgradnji, kojem se pristupa preko lokaliteta „Kamenolom“. Za prethodno navedene aktivnosti, a shodno predmetnim Zaključcima, neophodno je da Društvo „Luštica Development“ AD Tivat, opštine Tivat i Kotor i DOO za odvođenje voda za opštine Kotor i Tivat da, u skladu sa obavezama utvrđenim Ugovorom o snabdijevanju prerađenim otpadnim vodama, predlože odgovarajuće rješenje za vodosnabdijevanje golf terena, kao i cjelokupnog projekta „Luštica Bay“.

REKONSTRUKCIJA TVRĐAVE „MAMULA“ OSTRVO LASTAVICA, HERCEG NOVI

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 i uzorna soba hotela na ostrvu. Tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma raspisalo je tender za javnu nabavku za imenovanje Supervizora 27. juna 2023. godine, u skladu sa članom 18.1 Ugovora o dugoročnom 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. Shodno Ugovoru o nabavci usluge Supervizora za projekat Mamula, Supervizor 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 u vezi sa određenim nedostacima 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. Nadalje, obavljen

je obilazak lokacije od strane Supervizora i uvida u kompletnu dokumentaciju tokom jula 2023. godine, gdje je u kasnijoj komunikaciji sa Ministarstvom pojašnjeno da je rok završetka kompletnog objekta januar 2025. godine.

Tokom 2023. godine Hotel „Mamula Island“ je registrovao prvu godinu operativnog, komercijalnog poslovanja i to od 20. maja kada je uspješno okončana prijava za fiskalizaciju usluga koje se pružaju u Hotelu. Takođe, rješenje tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma o kategorizaciji za navedeni hotel izdato je 15. juna 2023. godine za *boutique* Hotel „Mamula Island“ kategorije pet zvjezdica, i na snazi je do 2026. godine. Zakupac je obnovio polisu za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje osiguranje lokacije i objekta, a ista pokriva period za narednih godinu dana, pri čemu će Zakupac po isteku ovog perioda dostaviti novu garanciju za narednu godinu.

Aktivnosti u izvještajnom periodu i trenutni status: Okončani su svi završni radovi i Hotel „Mamula Island“ je pripremljen za komercijalno poslovanje. Privremeno odobrenje za obavljanje ugostiteljske djelatnosti je produženo 24. maja 2024. godine, sa rokom trajanja od godinu dana.

Polise osiguranja za radove, poslovanje, opremu i osiguranje trećih lica su na snazi. 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 novembra 2024. godine, kako bi upisom u katastar bio ispunjen uslov iz Ugovora o dugoročnom zakupu, koji se u skladu sa zakonodavstvom koje je bilo na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora nazivao upotrebnom dozvolom. 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 30. novembra 2025. godine.

U 2024. godini izmirene su sve obaveze prema Vladi Crne Gore, a shodno osnovnom ugovoru o dugoročnom zakupu, te je uplaćeno 47.772,00 eura na osnovu fiksne rente, kao i iznos od 19.617,01 eura koji čini 2% od ukupno ostvarenih prihoda u prvoj operativnoj godini poslovanja (iznos prihoda 980.850,24 eura), ali i usklađivanje cijene fiksnog zakupa sa indeksom potrošačkih cijena za 2023. godinu 4108,39 eura ($47.772,00 \times 8,6\%$).

Prema informacijama dobijenim od investitora, poslovanje prve operativne godine Hotela „Mamula Island“ revidovala je revizorska kuća „Deloitte“ i u zakonskom roku, do 30. juna 2024. godine dostavila izvještaj, u kome se navodi da „priloženi finansijski iskazi daju istinit i objektivni prikaz, po svim materijalno značajnim aspektima, finansijskog stanja Društva na dan 31. decembar 2023. godine i rezultata njegovog poslovanja za godinu koja se na taj dan završila, u skladu sa odredbama Zakona o računovodstvu i ostalim računovodstvenim propisima u Crnoj Gori.“

Kada je riječ o sezoni 2024. godine, hotelsko poslovanje započeto je 24. maja 2024. godine. Za prvih šest mjeseci 2024. godine ostvareno je 363.312,02 eura prihoda. U Hotelu je na dan 30. jun 2024. bilo radno angažovano ukupno 86 osoba, dok je na cijelom projektu bilo angažovano njih ukupno 113.

Finansijski pokazatelji: U projekat je do sada uloženo 37,07 miliona eura, pri čemu je u izvještajnom periodu uloženo dodatnih 488.000 eura.

TURISTIČKA VALORIZACIJA DIJELA IMOVINE HTP „ULCINJSKA RVIJERA“, AD ULCINJ - „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 06. novembra 2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa 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. (šest 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“. Takođe, u 2021. godini izvršena su ulaganja u iznosu od 363.000 eura koja se najvećim dijelom odnose na ulaganja u imovinu koja je predmet zakupa. U toku 2022. godine izvršena je rekonstrukcija glavnog restorana u okviru kompleksa. Ukupna vrijednost investicije u imovinu koja je predmet zakupa iznosila je oko 680.000 eura, dok je u hotelsku opremu uloženo 400.000 eura.

Aktivnosti u izvještajnom periodu i trenutni status: U periodu ljetnje turističke sezone 2024. 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).

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PLAVI HORIZONTI“, TIVAT

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 depandansi 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, objekata podzemne garaže, objekata infrastrukture i uređenja 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, pri čemu su i navedene građevinske dozvole istekle.

Aktivnosti u izvještajnom periodu: Prema informacijama dobijenim od investitora, sprovedene su aktivnosti na pripremi plaže za sezonu, što je uključivalo 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 dobijeno od Agencije za zaštitu životne sredine. Dana 05. juna 2024. godine potpisan je Aneks Ugovora sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom za zakup plaže za 2024. godinu, te su završeni radovi na pripremi plaže, i ista je stavljena u funkciju.

Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo 87,3 miliona eura, od čega u izvještajnom periodu 1,5 miliona eura na održavanje lokacije, funkcionisanje kompanije, kao i kamate na zajmove.