

IZVJEŠTAJ

**O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA
PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKALITETA
OSTRVO LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“, HERCEG NOVI,
ZA 2019. GODINU**



I METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ Herceg Novi, za 2019. godinu, pripremljen je za potrebe informisanja Vlade i Skupštine Crne Gore sa realizacijom obaveza definisanim predmetnim Ugovorom, a u skladu sa članom 7 Odluke o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Opština Herceg Novi, broj: 00-72/15-45/10, koju je Skupština Crne Gore donijela 29. decembra 2015. godine.

Ovim Izvještajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine, a u pripremi istog korišteni su podaci koje je dostavila kompanija Orascom Hotels Management Mamula Montenegro.

II OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Ugovor o dugoročnom zakupu u vezi sa ostrvom Lastavica sa tvrđavom Mamula Herceg Novi zaključen je 23.02.2015. 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 i 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 iznosi 49 godina od datuma potpisivanja Memoranduma o ispunjenju.

Investiciona obaveza Zakupca iznosi € 15 miliona, a rok za završetak radova je 18 mjeseci od datuma početka radova. Datum početka radova, shodno Ugovoru o zakupu, vezan je za rok od 9 mjeseci od dana izdavanja građevinske dozvole (odnosno podnošenja prijave radova – ispunjen uslov), obezbjeđenja potražnje za električnom energijom od 300kW za fazu izgradnje, instaliranjem od strane Zakupodavca odgovarajućeg električnog voda do rta Arze, odnosno tačke A definisane Prilogom 4 Ugovora (u toku je ispunjavanje ovog uslova) i stavljanja Zakupcu na raspolaganje Dodatnog zemljišta (ispunjen uslov).

Zakupac ima obavezu da u roku od 180 dana po završetku radova Zakupodavcu dostavi izvještaj revizora kojim se potvrđuje da je realizovana investiciona obaveza u cjelosti i u skladu sa Ugovorom.

Investicionim programom predviđena je rekonstrukcija objekta tvrđave „Mamula“ u hotel muzejskog karaktera sa 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, spomen sobom za posjetioce, recepcijom, spa centarom, pristaništem, kaskadama sa recikliranom vodom, klubom za vodene sportove, centralizovana kuhinja i infrastrukturni objekti (rezervoar za pitku i otpadnu vodu i trafostanica s agregatom), kao i drugi prateći sadržaji.

Takođe, Programom je predviđeno da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada hotela, a procijenjeno je da će isti broj radnih mjesta biti otvoren i tokom perioda izgradnje rizorta, te da će projekat tokom prvih 10 godina donijeti € 7,5 miliona kombinovanih prihoda, ne računajući zakupninu.

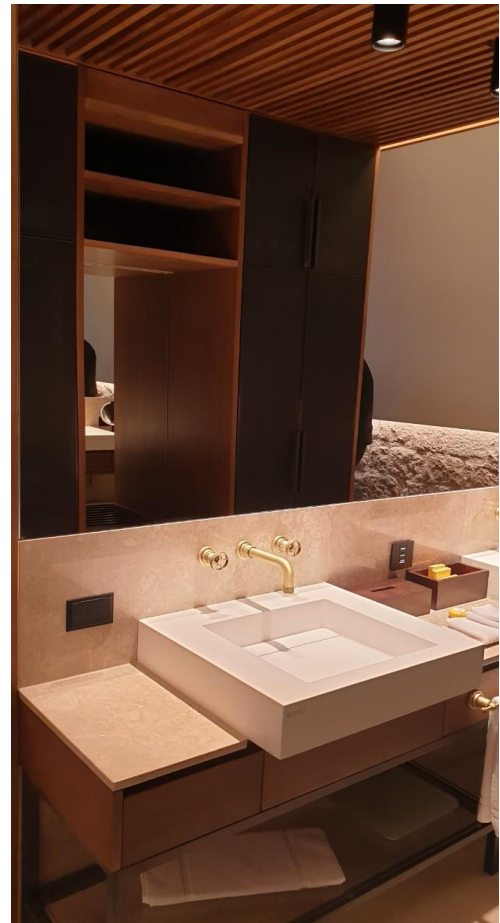
III REALIZOVANE AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM PERIODU I STATUS REALIZACIJE KLJUČNIH AKTIVNOSTI

U 2019. godini realizovane su aktivnosti na pripremnim radovima, izradi i reviziji projektne dokumentacije, te angažovanju stručnih i ekspertske timova koji će učestvovati u rekonstrukciji objekta tvrđave "Mamula" i samog ostrva, u skladu sa Konzervatorskim uslovima.

U nastavku slijedi pregled realizovanih aktivnosti u izvještajnom periodu:

- **Završeni su pripremni radovi većeg obima** u skladu sa saglasnošću Vlade Crne Gore (Zaključak broj. 07-2163) sa sjednice održane 12.07.2017. godine. Realizacija pripremni radova većeg obima podrazumijevala je vrlo zahtjevan i tehnološki proces kojim se uz ograničenu pomoć mehanizacije i uz veliki angažman radne snage intervenisalo na čišćenju rastinja, uklanjanju, selekciji i numerisanju postojećih struktura, kao i zemljanim radovima na centralnom platou. Građevinski otpad privremeno je deponovan na samom ostrvu, potom drobljen, sa ciljem njegove upotrebe u fazi izgradnje, a sve u cilju održivog pristupa raspoloživim resursima i upotrebe autohtonog materijala. Imajući u vidu da je jedan od osnovnih ciljeva ovog projekta integralno očuvanje kulturnog dobra, konzervatorske intervencije na sanaciji i restauraciji samog utvrđenja izvode se ručno. Radovi na demontaži urušenih i rastrešenih djelova utvrđenja, kao i obijanje maltera sa unutrašnjih zidova i svodova izvode se specijalizovanim ručnim alatom¹.
- **Završeni su radovi na uzornoj sobi budućeg hotela.** U skladu sa ambicijom Zakupca da sva projektantska rješenja budu adekvatno testirana, u cilju pronalaska najboljeg prostornog odgovora za veoma zahtjevan ambijent budućeg hotela, paralelno sa procesom projektovanja i realizacijom pripremni radova tekla je i priprema enterijera uzorne sobe. Na taj način nijesu samo testirani koncepti uređenja enterijera, već i tehnologija, upotreba izolacionih materijala, testiranje koncepta rasvjete itd. Konzervatorski radovi koji su izvedeni u uzornoj sobi su: ručno uklanjanje maltera sa zidova i svodova, pranje zidova vodom pod pritiskom, uklanjanje cementne košuljice sa poda, uklanjanje zazidanih otvora, čišćenje spojnica sa unutrašnjih zidova i svodova, fugovanje unutrašnjih zidova, zaziđivanje otvora između prostorija, injektiranje zidova od kamena, konzervatorski tretman željeznih elemenata u podu od kamena, kao i konzervatorski tretman dotrajalih rešetki na prozorima. Instalacije su provučene ispod nivoa poda, nakon čega je vraćen postojeći kameni pod i na mjestu cementne košuljice postavljen mikrocement rađen po uzoru na postojeću cementnu košuljicu. Gips kartonski plafon pokriva postojeći svod od kamena kako bi se svod i zidovi zaštitili od sprovođenja instalacija kroz fuge – zidove.

¹ Alat: špica za kamen, sjekač za kamen, dlijeto, čekić, bušilica, lopate, kolica.



- **Glavni projekat je revidovan** i dobio je sve neophodne saglasnosti, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. Predhodno, konzervatorski projekat je dobio preliminaru saglasnost 25.12.2017. godine, a zatim i konačnu saglasnost 21.02.2018. godine, od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara. U skladu s tim, predata je prijava građenja dana 25.04.2019. godine.
Važno je napomenuti da su Glavnim projektom i Idejnim rješenjem projektovani ekskluzivni sadržaji turističke kategorije 5*, sa kapacitetom maksimalno prilagođenim postojećem stanju tj. horizontalnim i vertikalnim gabaritima utvrđenja. Složen tehnološki proces karakterističan za hotelske kapacitete utkan je u zatečeni ambijent, na način da se sačuva integritet kulturnog dobra, kako je i predviđeno Konzervatorskim uslovima. To je u daljem postupku rezultiralo saglasnošću nadležne Uprave na konzervatorski projekat, saglasnošću Glavnog državnog arhitekta na Idejno rješenje i pozitivnim izvještajem ovlašćenog revidenta na Glavni projekat. Kroz izradu projektne dokumentacije, nakon detaljnog uvida u kapacitete zatečenog prostora, te projekte tehnologije koji su bili dio procesa projektovanja, došlo je do minimalnog odstupanja u broju projektovanih ležaja (68) u odnosu na broj predviđen DSL lokacije – „Sektor 34“ i UTU-ma (66). U vezi sa navedenim, bitno je naglasiti da je projektom predviđena dvostruko manja BRGP (bruto razvijena građevinska površina), nego što je to bilo planirano u UTU-ma.
- **Projekat je u ranijem periodu dobio saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara** i to 21.02.2018. godine. Program konzervatorsko restauratorskih mjera, kao dio Glavnog projekta rekonstrukcije i izgradnje, uradila je firma Projektor, d.o.o. Tivat, čiji je konzervator Katarina Nikolić Krasan, diplomirani inženjer arhitekture - arhitekta konzervator.
- **Angažovan je Glavni izvođač radova**, kompanija Mamula Construction d.o.o., licencirana od nadležnih državnih organa. Za Stručni nadzor angažovana je firma Centar za arhitekturu i urbanizam - CAU, iz Podgorice. Glavni izvođač radova je kao glavnog podizvođača angažovao renomiranu belgijsku kompaniju Besix DSD, a zatim firme Bokogradnja d.o.o. iz Tivta, Omorika Montenegro d.o.o. iz Herceg Novog, Krušo Niskogradnja d.o.o. iz Herceg Novog, Telemont iz Podgorice, ETG inženjering iz Podgorice i dr. Do sada su ugovoreni radovi u vrijednosti preko € 7 miliona.
- **Završen je glavni projekat trafostanice na ostrvu**, koji je uradila kompanija Enforma d.o.o. iz Kotora i isti je revidovan od strane kompanije CAU iz Podgorice. Takođe, urađen je Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu (Medix d.o.o. iz Podgorice). Komisija obrazovana od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine je pripremila Izvještaj o procjeni uticaja na životnu sredinu, na osnovu čega je donijeto rješenje Agencije za zaštitu prirode i životne sredine kojim se daje saglasnost na Elaborat.
- **Završen je projekat i revizija za polaganje podvodnog kabla** od rta Arza do ostrva Lastavica. U toku je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Izabran je izvođač radova za podvodni kabl od obale do ostrva i za izgradnju trafostanice na ostrvu. Projekat je uradila firma Elektro Team iz Budve, a Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu firma Medix d.o.o. iz Podgorice. Izvođač radova će biti firma Elektro Team, a vrijednost je € 550.000,00.
- **Odabrani su podizvođači radova** za instalacije jake i slabe struje, vodovodne i kanalizacione mreže, protivpožarnu opremu, opremu za desalinizaciju, kao i za grijanje,

ventilaciju i hlađenje (kao i kod Glavnog izvođača radova). Za ove projekte je urađena posebna dokumentacija, jer se radi o složenim inženjerskim objektima.

- **Angažovana je specijalistička firma za izvođenje konzervatorskih radova²** - KOTO d.s.d. iz Bara, koja je specijalizovana za izvođenje radova na kulturnim dobrima. Reference ove firme su: crkva Sv. Katarine u Starom Baru, Narodni muzej u Beogradu, utvrđenje Novo brdo na Kosovu, crkva Sv. Neđelje u Kumboru, mletačka tvrđava Trojica u Kotoru i mnogi drugi objekti.
- U skladu sa Ugovorom o zakupu/korišćenju morskog dobra, odnosno Aneksom Ugovora o zakupu potpisanim **14.11.2019. godine** adaptacija i proširenje pristaništa u Mirištima su odloženi za 24 mjeseca, a za ovu aktivnost planirana je investicija u visini od € 160.000,00. Zakupac je bio stava da proces pripreme novog pristaništa na kopnu treba sinhronizovati sa završetkom investicije na ostrvu, kako bi se izbjegla situacija da rekonstruisano i novo pristanište na kopnu bude korišćeno za transport mehanizacije i materijala u fazi izgradnje na ostrvu.
- Zakupac je 15.02.2019. godine dostavio polisu osiguranja lokacije i objekta kojom je produžena postojeća polisa iz 2019. godine. Takođe, po dobijanju potrebnih saglasnosti, 25.12.2019. godine je dostavljena polisa osiguranja za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta.

Dakle, može se konstatovati da su radovi započeli u značajnom obimu, iako je shodno Ugovoru o zakupu Početak radova uslovljen obezbjeđenjem od strane Zakupodavca odgovarajuće električne infrastrukture do Rta Arza. Na taj način Zakupac je potvrdio visok nivo kooperativnosti i odlučnosti da projekat rekonstrukcije tvrđave „Mamula“ u skladu sa konzervatorskim uslovima realizuje u skladu sa Ugovorom i najboljom svjetskom praksom u ovoj oblasti.

Izgradnja kabla od Rta Arza do TS Klinci:

Kao što je već istaknuto, shodno Ugovoru o dugoročnom zakupu Zakupodavac je dužan da u okviru svojih ovlaštenja i nadležnosti osigura da se Zakupcu obezbijedi Infrastruktura do tačaka povezivanja. Dakle, obaveza Vlade Crne Gore je izgradnja 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza.

U pravcu realizacije ove obaveze, u ranijem periodu CEDIS je blagovremeno izgradio trafostanicu Klinci. Takođe, CEDIS je blagovremeno raspisao i sproveo tender za izbor izvođača radova na izgradnji pomenutog kabla. Nakon donošenja Odluke o izboru najpovoljnije ponude, 06.03.2018. godine uložena je žalba na istu od strane ponuđača „Elektromontaža“ d.o.o. Kraljevo, a dokumentacija je predata na odlučivanje Državnoj komisiji za kontrolu postupka javnih nabavki 14.03.2018. godine. Predmetna žalba je odbijena pa je potpisan ugovor sa ovim ponuđačem. Po Ugovoru o izgradnji, Izvođač ima obavezu da nakon dobijanja građevinske dozvole i uvođenja u posao objekat izgradi u roku od 60 dana. U realizaciji predmetne aktivnosti utvrđeno je da na trasi kabla postoji određeni broj otvorenih imovinsko - pravnih pitanja. U tom smislu, na zahtjev CEDIS-a Skupština Opštine Herceg Novi je usvojila Odluku o utvrđivanju

² Grupe konzervatorskih radova su: pripremni, zidarski, izolaterski, bravarski, limarski, kamenorezački i ostali konzervatorski radovi. Neki od značajnijih radova su: uklanjanje maltera sa zidova i svodova, pranje vodom pod pritiskom, prezidivanje oštećenih partija zidova, konzervatorski tretmani željeznih elemenata, obijanje spojnica, fugovanje spojnica, uklanjanje oštećenog poda od kamena i ponovno postavljanje kamenih ploča impregnacija i injektiranje kamenih zidova, rekonstrukcija oštećenih djelova tvrđave itd.

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. Po informaciji dobijenoj od CEDIS-a, imovinsko-pravni odnosi za privatne parcele su riješeni, dok se za parcele u vlasništvu države, na dijelu trase elektroenergetskog voda, Ministarstvo finansija izjasnilo da se radi o zemljištu koje je u vlasništvu Opštine Herceg Novi, koja je ukazala da izabrani izvođač radova mora izvršiti izmjene projekta u skladu sa gore navedenom Odlukom Opštine Herceg Novi. Izabrani izvođač radova je u vezi sa ovim pitanjem informisao CEDIS, a ova kompanija Ministarstvo održivog razvoja i turizma da će projekat biti završen i predat na reviziju do kraja januara 2020. godine.

Polaganjem kablova na pomenutoj ruti biće ispunjena obaveza iz člana 12.1. Ugovora, odnosno počće da teku rokovi iz člana 13.1. tačka b Ugovora za završetak radova na rekonstrukciji objekta tvrđave „Mamula“ i ostrva.

IV INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI

- U izvještajnom periodu izvršena je isplata godišnje fiksne zakupnine u visini od € **47.772,00** (31.848 m² x € 1,5) u skladu sa članom 8.1. (a) i 8.3. Ugovora.
- Po informacijama dobijenim od strane Zakupca u projekat je, zaključno sa 31.12.2019. godine, utrošeno ukupno € **6,2 miliona**. U do sada utrošena sredstva uključeni su troškovi koji su realizovani za pripremu projektne dokumentacije, nabavku opreme, pripremnih radova i plata zaposlenima, angažovanje domaćih i stranih konsultanata, kao i prve faze građevinskih i konzervatorskih radova.
- Za 2020. godinu je **planirano ulaganje od € 5,1 miliona**, a u 2021. godini € 6,45 miliona za dalju realizaciju projekta.

V PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

- Do kraja juna 2020. godine se očekuje završetak betonsko-armiračkih radova na lokaciji, uz konstataciju da se paralelno odvijaju konzervatorski radovi od strane specijalizovane firme za tu vrstu radova.
- U prvom kvartalu će biti odabrani podizvođači i dobavljači za kompletnu hotelsku opremu, vanjsku rasvjetu, bazene itd.
- U drugom kvartalu će početi aktivnosti na pripremi memorijalne sobe u saradnji sa relevantnim institucijama.
- U zavisnosti od dinamike završetka radova na izgradnji 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza, očekuje se i polaganje kabla sa odabranim izvođačem u vrijednosti od oko € 0,5 miliona.
- Zakupac je u fazi planiranja i pripreme povećanja broja radnih mjesta u Orascom Hotels Management Mamula Montenegro.

Fotografije izvedenih radova:

