

**IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA
SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA
NA POLUOSTRVU LUŠTICA - OPŠTINA HERCEG NOVI
ZA PERIOD 01.12.2020.-30.11.2021. GODINE**

I UVOD

Zaključcima broj: 03-9383, od 10. septembra 2009. godine, Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada) je prihvatila *Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom* (u daljem tekstu Ugovcr), koji je zaključen 11. septembra 2009. godine između Vlade i konzorcijuma sačinjenog od "Northstar" d.o.o Podgorica i „EQUEST Capital Limited”, registrovan na ostrvu Džerzi koje je u sastavu Ujedinjenog kraljevstva (u daljem tekstu Konzorcijum). Aneks Ugovora zaključen je između Vlade Crne Gore (Ministarstva finansija) i Konzorcijuma 16. oktobra 2009. godine, pri čemu je ispravljena tačka A u preambuli Ugovora na način što umjesto Vlada je vlasnik lokacije navedeno je da je predmetna lokacija u vlasništvu države Crne Gore.

Skupština Crne Gore (u daljem tekstu: Skupština) je 10. decembra 2009. godine donijela *Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi*, broj: 01-722/9, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore”, broj 86/2009. Tačkom 5 navedene odluke, utvrđena je obaveza Vlade da jednom godišnje (na kraju četvrtog kvartala) Skupštini dostavlja izvještaj o realizovanim investicijama za tekuću godinu.

S tim u vezi, Sekretarijat za razvojne projekte (u daljem tekstu Sekretarijat) je 17. septembra 2015. godine Vladi dostavio prvi *Izveštaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore” broj 86/09)*. Takođe, Sekretarijat je 24. novembra 2016. godine Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte (u daljem tekstu: Savjet) dostavio *Izveštaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi* (u daljem tekstu: Izveštaj) za period 31.08.2015.-01.12.2016. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima broj 08-3467, od 30. decembra 2016. godine.

Savjetu je Sekretarijat 18. decembra 2017. godine dostavio i Izveštaj za period 01.12.2016-15.12.2017. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima broj 07-57, od 11. januara 2018. godine. Savjetu je, takođe od strane Sekretarijata, dostavljen Izveštaj za period 16.12.2017-20.12.2018. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-359, od 14. februara 2019 godine. Posljednji Izveštaj koji je Sekretarijat pripremio i dostavio Savjetu odnosio se na period 20.12.2018.-30.11.2019. godine a Vlada je isti usvojila Zaključcima broj 07-286 od 6. februara 2020. godine.

Na osnovu Zakona o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore”, broj 73/2019), Sekretarijat je u međuvremenu prestao s radom i njegovi poslovi su preuzeti od strane novoosnovane Agencije za investicije Crne Gore (u daljem tekstu: Agencija). Shodno dosadašnjoj praksi, a na osnovu tačke 5 *Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Herceg Novi* („Službeni list Crne Gore”, broj 86/2009) ovaj izvještaj je pripremljen od strane Agencije.

Projekat koji je definisan Ugovorom je u početku nosio naziv „Montrose”, da bi nakon što je 31. jula 2019. godine Konzorcijum aneksirao ranije i zaključio nove ugovore s hotelskim operaterom „Marriott International”, najvećom hotelskom grupacijom na svijetu, naziv projekta izmijenjen na način da je isti označen prestižnim međunarodnim hotelskim brendom iz sastava „Marriott” grupacije - „Ritz Carlton Montenegro”.

II STATUS REALIZACIJE OBAVEZA IZ ANEXA II UGOVORA

Vlada i Konzorcijum su 26. avgusta 2013. godine potpisale *Protokol o pravosnažnosti Ugovora*, kojim je konstatovano da je član Konzorcijuma, Northstar d.o.o. (u daljem tekstu Projektna kompanija), imenovan da obavlja djelatnost projektne kompanije za svrhu implementacije projekta. Datum potpisivanja Protokola je i dan stupanja na snagu Ugovora, a istovremeno sa Protokolom potpisan je i *Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu*, kojim je, između ostalog, smanjena površina zakupljenog zemljišta za 11.594 m², tako da nakon smanjenja ukupna površina zemljišta izdata u zakup Konzorcijumu iznosi 510.927 m².

Odluku o prihvatanju Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey, UK. broj 00-72/13-41/8, Skupština Crne Gore donijela je 27. decembra 2013. godine, a istog dana je usvojila i Zaključak broj 00-72/13-41/9, kojim je preporučila Vladi da pravo Konzorcijuma koje se tiče člana 2 tačka 1 Aneksa Ugovora, gdje Konzorcijum/treća strana izvođač ima pravo da registruje svojину na zgradi/vili i zemljištu ispod ili u funkciji vile, uslovi izgradnjom hotela, te dok se ne ispune ti uslovi ta imovina može biti samo predmet dugoročnog zakupa a ne promjene svojine.

U međuvremenu Vlada je 14. decembra 2017. godine donijela Zaključke broj 07-3906 kojim je utvrdila *Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu* (u daljem tekstu: Anex II). Skupština je donijela *Odluku o prihvatanju Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK broj 00-72/17-52/5, od 29. decembra 2017. godine, nakon čega je 1. februara 2018. godine potpisan Anex II od strane ovlašćenih predstavnika Viade i Konzorcijuma. Anexom II je konstatovano da je Konzorcijum unaprijed izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa (do 26 avgusta 2023. godine. u skladu sa članom 9.1.3 Ugovora). u iznosu od €3.934.211.*

Anexom II definisane su sljedeće obaveze Viade i Opštine Herceg Novi:

» Shodno članu 4.3 Anexa II (član 11.7 Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi su se obavezale **da će u roku od šest mjeseci od uplate prvog dijela avansne zakupnine otpočeti izgradnju i povezivanje infrastrukture do Lokacije koja obuhvata i podrazumijeva najmanje sljedeće** (rok je istekao 9. avgusta 2018. godine, pošto je Projektna kompanija prvu ratu avansne zakupnine uplatila 9. februara 2018. godine):

- 1) otpočinjanje postupka eksproprijacije u cilju izgradnje Infrastrukture do Lokacije **(aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja infrastrukturnih objekata na poluostrvu Luštica);**
- 2) raspisivanje tendera za izbor izvođača radova za izgradnju Infrastrukture do Lokacije **(aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja infrastrukturnih objekata)** a koja uključuje:
 - a) novi put kroz Lušticu do Lokacije sa pratećim elementima (javna rasvjeta trotoari i si.),
 - b) elektroenergetsku mrežu sa pratećim objektima,
 - c) elektronsku mrežu sa pratećim objektima i
 - d) objekte i uređaje za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, sve do priključka na Lokaciju uključujući i priključak;
- 3) zaključivanje Protokola sa dinamičkim i finansijskim planom realizacije izgradnje koja obezbjeđuje neometanu i efikasnu realizaciju Projekta - **aktivnost je djelimično realizovana na način što su Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi 30. jula 2018. godine zaključili Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja, a 15. novembra 2018. godine i Aneks Protokola o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja, na osnovu kojih je Opštini Herceg Novi opredijeljen dio avansne zakupnine u iznosu od €300.000, pri čemu je obaveza Opštine bila da dobijena sredstva utroši isključivo za namjenu povezivanja infrastrukture do projektne lokacije u skladu sa Anexom II (u što se računaju i troškovi nastali u vezi sa izradom**

glavnih projekata za izgradnju predmetne infrastrukture), dok je članom 4 Protokola definisano da će dinamički i finansijski plan izgradnje infrastrukture biti utvrđeni po završetku projektovanja iste. S tim u vezi, Ministarstvo finansija je 17. decembra 2019. godine donijelo inovirano Rješenje o formiranju Radnog tima za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana u skladu sa Protokolom, kojim je definisano da će radni tim svoj zadatak vezan za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana obaviti tek nakon što bude okončano projektovanje infrastrukture do lokacije.

Pritom, u članu 2.1.3 Anex-a II (član 7.1.5 Ugovora) navedeno je da će Vlada uložiti maksimalne napore da u roku od deset mjeseci od dana donošenja Odluke o davanju saglasnosti Skupštine na Anex II, ispuni gorenavedene obaveze i obaveze iz člana 6.1 Anex-a II o kojoj će biti riječi u nastavku (rok je istekao 29. juna 2018. godine, pošto je Skupština donijela odgovarajuću odluku 29. decembra 2017. godine). Vlada je u cilju realizacije navedenih obaveza predložila Skupštini na usvajanje Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore, potpisala Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja sa Opštinom Herceg Novi, u Kapitalnom budžetu obezbijedila određena sredstva namijenjena za izgradnju infrastrukture do projektne lokacije i izrazila spremnost za otpočinjanje postupka eksproprijacije zajedno sa Opštinom Herceg Novi, ali da nije mogla da odlučujuće utiče na dinamiku projektovanja infrastrukture do lokacije, već je isto u nadležnosti Opštine Herceg Novi.

- » Članom 6.1 Anexa II (član 15.1 Ugovora) definisano je da će Vlada uložiti maksimalne napore da se usvoji Prostorno planska dokumentacija koja predstavlja planska dokumenta višeg ili nižeg reda koja se tiču Lokacije i/ili planska dokumenta u skladu sa članovima 15 i 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se tiču Lokacije i koji su usaglašeni sa Konzorcijumom, uključujući i izmjene istih koji su takođe usaglašene sa Konzorcijumom, a koja će omogućiti Konzorcijumu da može ispuniti investicionu obavezu. Skupština je 27. jula 2018. godine donijela *Odluku o donošenju Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, broj 56/2018)*, pri čemu sastavni dio Prostornog plana predstavlja i Detaljna razrada lokacije „Montrose“ u Opštini Herceg Novi, koja se odnosi na prostor koji je Ugovorom definisan kao predmet zakupa. Međutim, stav Projektne kompanije je da će tek nakon što od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiju pozitivnu HIA (Pojedinačna procjena uticaja na kulturnu baštinu) studiju moći da potvrde da su ispunjeni prostorno-planski preduslovi za razvoj projekta. U vezi s navedenim, Zahtjev za izradu HIA studije predali su Upravi 24. aprila 2019. godine, nakon čega je Uprava formirala posebnu Komisiju za izradu HIA studije (Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja kotora („Službeni list Crne Gore“, br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018, 067/19 od 11.12.2019), *(Shodno članu 18 Uprava je dužna da u roku od 15 dana od dana podnošenja obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene. Pojedinačnu procjenu izrađuje stručni tim koji obrazuje Uprava na zahtjev investitora, odnosno organa koji vrši poslove na izradi urbanističkog projekta. Za izradu Pojedinačne procjene Uprava obrazuje stručni tim u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva. Stručni tim je dužan da izradi predlog Pojedinačne procjene, zasnovane na ICOMOS smjernicama i dostavi ga Upravi, u roku od 90 dana od dana imenovanja stručnog tima. Ukoliko stručni tim ne izvršava obaveze definisane rješenjem o imenovanju, Uprava može imenovati novi stručni tim. Troškove izrade Pojedinačne procjene i troškove za rad stručnog tima, snosi investitor odnosno država prilikom izrade urbanističkog projekta)*
- » Prema članu 2.1 st. 2 i 3 Anexa II (član 7.1.5 Ugovora) Vlada se obavezala da će u roku od pet dana nakon ispunjenja obaveza iz člana 11.7 i 15.1 Ugovora o tome pismenim putem obavijestiti Konzorcijum. Ugovorne strane su se pri tom obavezale da će u roku od tri dana od prijema obavještenja potpisati Protokol o otpočinjanju

minimalne investicione obaveze dok u suprotnom primijeniće se odredbe iz člana 31.2.2 Ugovora (član 8.3 Anex-a II) odnosno ukoliko usvojena Prostorno planska dokumentacija iz člana 15.1 Ugovora ne omogućava ispunjenje Minimalne investicione obaveze, realizaciju Projekta i izgradnju ekskluzivnog turističkog naselja, u tom slučaju Konzorcijum neće potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, a Vlada se obavezuje da u roku od 15 dana Konzorcijumu izvrši povraćaj sredstava uplaćenih po osnovu avansne zakupnine iz člana 9.1.3. Ugovora (član 3.1 Anex-a II), odnosno iznos od € 2.000.000. Savjet je 27. januara 2020. godine donio Radni zaključak, broj 01-23/2, kojim se zadužuje Ministarstvo finansija da, u najkraćem roku, imenuje radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze. Na predmetno zaduženje podsjetili smo Ministarstvo finansija aktima koje smo uputili 6. jula i 17. avgusta 2020. godine.

- » Shodno članu 5.1 Anexa II (član 14.4 (a) Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi će obezbijediti da za vrijeme trajanja zakupa neće biti dozvoljena gradnja industrijskih i/ili infrastrukturnih postrojenja koja mogu da prouzrokuju emisiju gasova, neprijatnih mirisa, buku, zagađenja ili stvaranje otpada i koja mogu ugroziti atraktivnost lokacije poput gasovoda ili sličnih objekata, u opsegu od minimum 3km od spoljnih katastarskih granica Lokacije. U slučaju izuzetaka Vlada i Opština Herceg Novi su u obavezi da traže saglasnost Konzorcijuma.

Obaveza Vlade i Opštine Herceg Novi je da najkasnije do dana predviđenog za završetak Minimalne investicione obaveze (investicioni period traje pet godina, a počinje da teče 30 dana nakon što Vlada i Konzorcijum potpišu Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze) obezbijede ukupnu infrastrukturu i priključke do Lokacije, prema Prostorno planskoj dokumentaciji i shodno iskazanim potrebama Konzorcijuma, a za svako kašnjenje u dogovorenoj dinamici izgradnje infrastrukture srazmjerno će se produžavati rokovi za završetak Minimalne investicione obaveze (Član 4.1 st. 1 i 2 Anexa II). Vlada će uložiti maksimalne napore da Opština Herceg Novi izvrši navedene obaveze, a u suprotnom Vlada će preuzeti izvršenje predmetnih obaveza Opštine bez daljeg odlaganja i u slučaju kašnjenja obešteti Konzorcijum za sve eventualne gubitke ili obaveze prema trećim stranama, uključujući i izvođače radova (dan 4.2 Anexa II).

Na osnovu člana 2.1 Anexa II (član 7.1.12 Ugovora) Vlada će uložiti maksimalne napore da obezbijedi da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijum zaključe ugovor o korišćenjuorskog dobra u roku od šest mjeseci od dana potpisivanja Anexa II (realizovano sa zakašnjenjem pošto je ugovoreni rok istekao 1. avgusta 2018. godine) - *Ugovor o korišćenjuorskog dobra*, broj: 0210-202/3, zaključen je 28. februara 2019. godine, između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijuma, nakon čega je razmotren na sjednici Vlade održanoj 25. jula 2019. godine, a Vlada je dala saglasnost na isti Zaključkom, broj 07-3453, od 1. avgusta 2019. godine.

Glavne obaveze Konzorcijuma proistekle iz Anexa II su sljedeće:

- » Minimalna investiciona obaveza iznosi € 80.000.000 i predstavlja dio troškova koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrhe ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje za Fazu I dok preostali iznos od € 130.000.000 Konzorcijum ima pravo da investira, nakon izvršenja Minimalne investicione obaveze u Fazu I i Fazu II, što ukupno iznosi € 210.000.000.

- » Investicioni period počinje da teče 30 dana nakon potpisivanja Protokola o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze (dokument kojim ugovorne strane konstatuju da su ispunjene obaveze definisane članovima 11.7 i 15.1 Ugovora) pri čemu je u članu 2.2 Anexa II (član 7.2 Ugovora) precizirano da se Konzorcijum iskjučivo obavezuje da će u roku od pet godina realizovati Minimalnu investicionu obavezu u skladu sa Anexom II.

» Članom 3 Anexa II izmijenjen je član 9.1.3 Ugovora na način da je precizirana obaveza za Konzorcijum da uplati avansnu zakupninu u ukupnom iznosu od € 2.000.000 na način da iznos od € 1.000.000 uplati u roku od 8 dana od potpisivanja Anex-a II, a preostali iznos od € 1.000.000 u roku od šest mjeseci od dana donošenja Odluke Skupštine o davanju saglasnosti na Anex II - obaveze vezane za avansnu zakupninu su realizovane.

» Članom 2.1 Anexa II (član 7.16 Ugovora) Konzorcijum je obavezan da u roku od 12 mjeseci od dana usvajanja Prostorno planskog dokumenta iz člana 15.1 Ugovora i dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta i/ili glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje nadležnom Organu vlasti podnese Prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata - Imajući u vidu da je Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore usvojen 27. jula 2018. godine, te da je 27. maja 2019. godine (kako smo obaviješteni od strane Projektne kompanije dopisom od 6. juna 2019. godine) dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Herceg Novog na Idejno rješenje, zatražili smo od predstavnika Projektne kompanije da nas obavijeste o preduzetima aktivnostima u pravcu realizacije predmetne ugovorne odredbe. U odgovoru koji nam je dostavljen 29. maja 2020. godine, podvučeno je da: „su oba akta uslovna do donošenja Pojedinačne procjene ... jasno je da rok od 12 mjeseci za podnošenje prijave gradnje počinje da teče tek od dana dobijanja HIA studije kojom be se u konačnom potvrditi kapaciteti i materijalizacija projekta.“ Na sastanku koji je održan 22. juna 2020. godine ukazali smo predstavnicima Projektne kompanije da Agencija nije saglasna s navedenim, već da sve treba da bude spremno kako bi odmah po dobijanju HIA studije bila podnijeta prijava gradnje, a ne da se čeka dodatnih 12 mjeseci. Vezano za status izrade HIA studije, Agencije se u više navrata obraćala Upravi za zaštitu kulturnih dobara (pošto nas je Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ranije obavijestila da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara nadležna kod predmetnog pitanja) 11. juna, 15. jula i 27. avgusta 2020. godine. Projektna kompanija je u više navrata isticala da do dobijanja saglasnosti na HIA studiju ne može potvrditi da li je omogućena implementacija projekta na način kako predviđa usvojena planska dokumentacija, što je pored infrastrukturnih preostali prostorno-planski preduslov za zaključenje Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze.

III KLJUČANE AKTIVNOSTI IZ RANIJEG PERIODA

Tadašnje Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi su 30. jula 2018. godine zaključile Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja.

Usvajanjem Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore u julu 2018. godine i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u novembru 2018. godine stvorene su planske pretpostavke za realizaciju projekta. Izdati su urbanističko-tehnički uslovi za projekat „Montrose“ (15. mart 2019. godine) i dobijena je saglasnost na Idejno rješenje (27. maj 2019. godine).

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

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

Od radova na projektnom lokalitetu važno je istaći izgradnju i početak rada restorana s pokaznom sobom na plaži Dobreč, u koju je prema podacima Projektne kompanije uloženo 1.5 miliona eura. Prethodni period su karakterisale aktivnosti u cilju izgradnje neophodne putne, vodovodne, kanalizacione i elektroenergetske mfrastrukture.

Zakupac je izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa, u iznosu od € 3.934.211 i dostavio činidbenu garanciju u iznosu od € 1 milion. Na osnovu Aneksa zaključenog 1. februara 2018. godine. izvršena je zamjena činidbene garancije avansnom zakupninom koju je Zakupac u roku uplatio, i to u iznosu od € 2 miliona. Dio navedenog iznosa (€ 300 000,00) opredijeljen je Opštini Herceg Novi za potrebe finansiranja prostorno-planske dokumentacije u vezi sa izgradnjom infrastrukturnih objekata do lokacije Projekta.

U prethodnom izvještajnom periodu, prema podacima dobijenim od investitora, na projektu je bilo angažovano 120 lica, od kojih su 40 domaći, a 80 strani državljani.

O projektu: Vlada Crne Gore je 11. septembra 2009. godine zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu na 90 godina zemljišta površine od preko 500.000 m² na hercegnovskom dijelu poluostrva Luštica (zona rta Dobroč Rose) sa Konzorcijumom sačienim od kompanija „Northstar“ d o.o. Podgorica (Projektna kompanija) i „Equest Capital Limited“ Jersey (UK). Potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti ugovora 26. avgusta 2013. godine, predmetni ugovor je stupio na snagu.

Minimalna investiciona obaveza Konzorcijuma iznosi € 80 miliona, dok će preostali iznos od € 130 miliona investitor imati pravo da investira nakon izvršenja minimalne investicione obaveze.

Rizort Ritz-Carlton Montenegro je planiran kao hotel od 300 jedinica mješovitog modela poslovanja, sa 120 hotelskih jedinica i 180 apartmana. Očekuje se da prva faza projekta, u kojoj će biti izgrađen hotel, 113 apartmana i 13 Vila te četiri restorana, bude završena na ljeto 2023. godine. Ovo bi trebalo da bude treći „Ritz-Carlton“ rizort u Evropi i druge po redu „Ritz Carlton“ rezidencije u Evropi

Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora, u projekat je od početka realizacije uloženo € 34 miliona.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz ulaganja po godinama prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)					Planirano za realizaciju u 2021. (mil €)	Realizovano jan-jul 2021 (mil €)
2016	2017	2018	2019	2020		
2.9	2.1	4,3	7.7	8,3	n/a	8,7

IV AKTIVNOSTI PROISTEKLE SA SASTANAKA KOORDINACIONOG TIMA I OSTALIH SASTANAKA U VEZI SA PROJEKTOM

U prethodnom periodu je pod rukovođenjem Sekretarijata i Agencije, održano ukupno 10 sastanaka Koordinacionog tima, kojima su stalno ili povremeno prisustvovali predstavnici Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva odrižvog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Opštine Herceg Novi, Opštine Tivat, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, CEDIS-a i Projektne kompanije. Na sastacima su dominantno

razmatrani statusi preduzetih aktivnosti i definisane buduće aktivnosti u vezi sa infrastrukturnim pitanjima.

Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka Koordinacionog tima - 05. maja 2021. godine i 05. septembra 2021. godine.

U Agenciji za investicije Crne Gore je 05.05.2021 godine, shodno zaduženju iz tačke 3 Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 04-1366 od 18.03.2021. godine, a u pravcu implementacije obaveza koje su definisane Anexom II održan je Prvi sastanak Oportivnog radnog tima čiji su članovi predstavnici:

- Kabineta predsjednika Vlade: **Nina Vukotić**;
- MER-a: **Ivana Đurović i Marko Vukašević**;
- MEPPU-a: **Vojislavka Đurđić**;
- MKI: **Dino Tutundžić**;
- MFSS-a **Vesna Simović i Slobodanka Burić** (zamjenjivala dlana ORT-a, Branka Nilevića);
- Opštine Herceg Novi: **Neđad Vitomirović**;
- Opštine Tivat: **Budimir Čupara i Milica Manojlović** (zamjenjivali dlana ORT-a, Vladimira Arsića);
- Uprava javnih radova: **Boro Lučić**, direktor;
- Uprava za ztaštitu kulturnih dobara: **Sofija Hajrizaj i Aleksandra Đaković**;
- Projektne kompanije: **Angelo Rodriguez** (uključio se putem video veze), **Stefan Nikčević i Vladimir Čvorović** (zamjenjivali članove ORT-a: Imad Mahmouda, Keith Lindsay, Emiru Socorro, Minu Jovović i Slavena Moravčevića);
- Agencija za investicije: **Dejan Medojević** (do oktobra 2021.), **Andrej Lakić, Ivan Colević i Zoja Spahić Kustudić**.

Zaključcima je definisan osnovni zadatak ORT-a – rješavanje svih do sada nerealizovanih obaveza koje su definisane Aneksom II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta na poluostrvu Luštica, Opština Herceg Novi (pitanje eksproprijacije, infrastruktura, priprema Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze...).

» **Status realizacije aktivnosti na projektovanju infrastrukture do lokacije (nosioci aktivnosti su Opština Herceg Novi, Opština Tivat i Projektna kompanija);**

Putna infrastruktura

Završen je i revidovan Glavni projekat nove saobraćajnice na Luštici u Opštini Herceg Novi (vrijednost projekta iznosi € 10.648.570,01, bez troškova eksproprijacije), kao i da je, prema informaciji koju je predstavnik Opštine Herceg Novi u međuvremenu dostavio Agenciji, izvršena procjena vrijednosti zemljišta (djelimična eksproprijacija) za potrebe izgradnje predmetne saobraćajnice u iznosu od € 1.150.000.

Na posljednjem sastanku gospodin Čvorović iz projektne kompanije je istakao da je glavni projekat u završnoj fazi i da treba da ga predaju na reviziju. Agencija je realizovala obavezu dostavljanja predstavnicima MER-a ranije komunikacije i dokumentacije vezano za pitanje dijela puta na tivatskoj teritoriji. Postignuta je načelna saglasnost za izmjenu ranije dogovorene trase puta na tivatskom dijelu Luštica sa čime je Agencija upoznala predstavnike radnog tima.

Agencija je preuzela obavezu da kontaktira nadležne u kompaniji „Luštica Development”, dok je gospodin Tutundžić preuzeo obavezu da ispita okolnosti vezane za dostavljanje odgovora od strane Direktorata za drumski saobraćaj MKI-a, kako bi obezbijedili odgovore na dopise koje im je Opština Tivat uputila 10. avgusta.

Kapitalnim budžetom je predviđeno € 170.000 za infrastrukturu u tekućoj godini. Eksproprijaciju za hercegnovski dio trase će sprovoditi MFSS. Postoji opcija po kojoj bi revident dao odgovarajuću izjavu da je projekat u redu i da se eksproprijacija radi prije početka radova da bi oni mogli da raspišu tender za izgradnju dionice puta koja nije sporna s aspekta eksproprijacije, odnosno dionicu koja će se graditi preko državnog zemljišta

Na sastanku Iz Projektne kompanije su naglasili da je uz izgradnju potrebno definisati način finansiranja eksproprijacije, jer kako su shvatili to bi trebalo da se radi kroz Kapitalni budžet u koji bi trebalo uvrstiti i izgradnju pristupnog puta dužine 1.5 km, kao i izgradnju puta u tivatskoj opštini.

Iz opštine Herceg Novi navedeno da je za pristupni put od 1.5 km od projektovane saobraćajnice do ulaska u projektni lokalitet („Lokacija“), potrebno izdvojiti približno tri miliona eura, **te da su ukupni predviđeni troškovi za izgradnju putne infrastrukture na hercegnovskoj Luštici sve do Lokacije oko € 15.300.000 (uključujući troškove nadzora)**. Na drugom sastanku ORT-a prisutnima su prezentovani podaci iz *Informacije u vezi projekta Ritz-Carlton na poluostrvu Luštica* a koja se odnosi na procijenjene troškove izgradnje infrastrukturnih projekata na hercegnovskom dijelu poluostrva. U toj informaciji je navedeno da su potrebna sredstva za komunalne projekte na poluostrvu Luštica (voda, kanalizacija i tretman otpadnih voda, put i telekomunikacije) procijenjene na € 57.300.000.

U roku od pet godina od dana potpisivanja Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze koji treba da bude zaključen između Vlade Crne Gore i Projektne kompanije, Država i Opština su dužne da završe infrastrukturu do Lokacije projekta.

Članom 11.1 Anexa II ugovora, kojim se Vlada i Opština Herceg Novi obavezuju da najkasnije do dana predviđenog za završetak minimalne investicione obaveze obezbijede ukupnu infrastrukturu i priključke do Lokacije, dok period minimalne investicione obaveze, po Aneksu II, iznosi pet godina. Stoga, zaključio je da se potreban iznos sredstava za izgradnju infrastrukture može podijeliti na pet godina, pa u različitim godišnjim iznosima obezbjeđivati sredstva u tu svrhu, zavisno od budžetskih mogućnosti. G-din Čvorović je dodao i da na je osnovu člana 11.7 potrebno definisati jasan Dinamički i finansijski plan realizacije izgradnje infrastrukture jer isti predstavlja polaznu tačku za definisanje dinamike razvoja projekta.

Predstavnici Projektne kompanije objasnili da se Novi put kroz Lušticu sastoji od tri segmenta priključnog puta, dijela puta kroz teritoriju Opštine Herceg Novi i dijela puta kroz teritoriju Opštine Tivat, te da kada je riječ o Novom putu on mora da uključi sve segmente. Iz tog razloga, smatraju da finansijski i dinamički plan mora da uključi čitav novi put.

Vodovodna s elektronskom (telekomunikacionom) infrastrukturom

Iz opštine Herceg Novi informisani smo da su potrebna sredstva za Izgradnju glavnog vodovoda na Luštici € 8.034.347,10 sa PDV-om. Opština Herceg Novi i dalje čeka na dvije saglasnosti, kojima će biti okončan postupak eksproprijacije. U *Informacijama u vezi projekta Ritz-Carlton na poluostrvu Luštica* pominju se potrebna sredstva za izgradnju u vrijednosti oko € 8.500.000. U sklopu projekta vodosnabdijevanja stvoreni su preduslovi za provlađenje telekomunikacione mreže i da će to prema preliminarnim procjenama koštati dodatnih oko € 0,5 miliona.

Opština Herceg Novi može da raspiše tender za izgradnju vodovoda, ukoliko im Skupština Crne Gore prethodno da saglasnost za prodaju njihove imovine na Luštici, pa bi u tom slučaju tender za prodaju te imovine po opštinskom planu bio raspisan krajem ove godine.

Da bi Skupština o tome odlučivala, potrebno je da odgovarajuću odluku donese Vlada i prosljedi istu Skupštini na saglasnost, što iziskuje sprovođenje procedure procjene imovine, odnosno određivanje početne cijene, pa je neophodno da se MFSS izjasni o zahtjevu Opštine Herceg Novi.

Elektroenergetska infrastruktura

Neophodno je zaključenje odgovarajućeg dokumenta između Projektne kompanije i CEDIS-a, kojim bi bili regulisani njihovi međusobni odnosi, a taj akt bi, zajedno sa Dinamičkim i finansijskim planom koji treba da ispregovaraju MFSS i Opština Herceg Novi, bio priložen uz Protokol o otpočinjanju minimalne investicione obaveze, koji u međuvremenu Vlada treba da ispregovara s Projektnom kompanijom.

Iz CEDIS-a smo informisani da je traženo obezbjeđenje maksimalno definisanih kapaciteta od 14 megavata, te da čekaju precizniji zahtjev od Projektne kompanije. U međuvremenu, prema planovima CEDIS-a i u skladu s odobrenjem od strane Regulatorne agencije za energetiku, predviđena je izgradnja dvije trafostanice do kraja sljedeće godine što je po njegovim riječima sasvim dovoljno za početne potrebe rizorta. Takođe, istakao je da odnedavno u Zakonu o energetici postoji mogućnost da ukoliko investitor ne može da traži izgradnju infrastrukture prije nego CEDIS-u to odobri Regulatorna agencija, u kom slučaju investitor može sam da izgradi infrastrukturu u skladu s Protokolom koji bi potpisali, a da će nakon njenog puštanja u pogon, CEDIS isplatiti kompletnu vrijednost sredstava koje investitor bude uložio.

Obaveze CEDIS-a u odnosu na ovaj projekat mogu biti ispunjene u narednih 5-6 godina, ali je neophodno da planiranje kapaciteta od strane Projektne kompanije bude preciznije.

Kanalizaciona infrastruktura

Započeta je izrada Projektnog zadatka za potrebe raspisivanja tendera za pripremu glavnog projekta kolektora i pogona za tretman otpadnih voda - za aglomeracije 2 i 5 u dijelu potreba Projekta. Do kraja septembra trebalo je da bude završen Projektni zadatak, procijenjena sredstva za potrebe izrade glavnog projekta iznose € 660.000, na nivou čitave kanalizacione infrastrukture za teritoriju Luštice koja pripada Herceg Novom dok za aglomeracije 2 i 5 u dijelu potreba Projekta procijenjen iznos za izradu glavnog projekta je oko € 170.000. Od € 300.000 koje im je MF premo 2018. godine Opštini je ostalo svega € 30.000.

» Status izrade HIA studije (nosioci aktivnosti su Uprava za zaštitu kulturnih dobara i Projektna kompanija)

Projektna kompanija je po tumačenju Ugovora od strane Agencije, imala obavezu da shodno članu 7.1.6 Ugovora podnese prijavu gradnje u maju prošle godine, ali u odgovoru koji je tada dostavljen Agenciji, Projektna kompanija je navela da je preduslov za navedenu aktivnost izrada HIA studije od strane komisije koju je oformila Uprava za zaštitu kulturnih dobara. Projektna kompanija od aprila 2019. godine čeka na izjašnjenje te komisije.

Predstavnici Projektne kompanije su održali sastanak sa predstavnicima Uprave krajem juna ove godine te očekuju poziv za novi sastanak s njihove strane.

» Pitanje pripreme Dinamičkog i finansijskog plana izgradnje infrastrukture (nosioci aktivnosti su MFSS i Opština Herceg Novi);

Radnim zaključkom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, broj 01-23/2 od 27.01.2020 godine, zaduženo je Ministarstvo finansija da imenuje Radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju minimalne investicione obaveze.

MFSS i Opština Herceg Novi treba da započnu pregovore na pripremi Predloga plana, koji bi, nakon što ga usvoje Vlada i Skupština opštine, predstavljao osnov za uvrštavanje infrastrukturnih pitanja vezanih za projekat „Ritz Carlton Montenegro” u Kapitalni budžet.

U Agenciji za investicije Crne Gore je 06.09.2021. godine, shodno zaduženju iz tačke 3 Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 04-1366 od 18.03.2021. godine, a u pravcu implementacije obaveza koje su definisane Anexom II održan i Drugi sastanak Operativnog radnog tima čiji su članovi predstavnici:

- Kabineta predsjednika Vlade („Kabinet“): **Nina Vukotić**;
- Ministarstva ekonomskog razvoja („MER“): **Ivana Đurović**;
- Ministarstva finansija i socijalnog staranja („MFSS“): **Vesna Simović i Branko Nilević**;
- Ministarstva kapitalnih investicija („MKI“): **Dino Tutundžić**;
- Opštine Herceg Novi: **Nenad Vitomirović**;
- Opštine Tivat: **Milica Manojlović (zamjenjivala člana ORT-a, Vladimira Arsića)**;
- Crnogorskog elektrodistributivnog sistema („CEDIS“): **Ranko Vuković i Krsto Biskupović**;
- Projektne kompanije: **Angel Rodriguez (član ORT-a), Stefan Nikčević i Vladimir Čvorović (zamjenjivali sljedeće članove ORT-a: Imad Mahmoud, Keith Lindsay, Emira Socorro, Mina Jovović i Slaven Moravčević)**;
- Agencije: **Dejan Medojević, Andrej Lakić, Ivan Čolević i Zoja Spahić Kustudić**.

» **Status realizacije aktivnosti na projektovanju infrastrukture do lokacije (nosioci aktivnosti su Opština Herceg Novi, Opština Tivat i Projektna kompanija)**;

Upućena je molba predstavniku Opštine Herceg Novi, da članovima ORT-a dostavi finalizovan Elaborat o eksproprijaciji.

Agencija je realizovala obavezu dostavljanja predstavnicima MER-a ranije komunikacije i dokumentacije vezano za pitanje dijela puta na tivatskoj teritoriji, a direktor Agencije je 7. juna 2021. uzeo učešće na sastanku koji je održan na lokalitetu projekta „Luštica Bay“, na kome su predstavnici investitora u tom projektu i delegacija Opštine Tivat, predvođena predsjednikom Komnenovićem, postigli načelnu saglasnost za izmjenu ranije dogovorene trase puta na tivatskom dijelu Luštice. Agencija je upoznala predstavnike Projektne kompanije sa posljednjom komunikacijom sa predstavnicima Opštine Tivat.

Predstavnica Opštine Tivat je upoznala prisutne da je završena je geodetska podloga i Predlog programskog zadatka za izgradnju saobraćajnice na Luštici poslat je javnim preduzećima 10.08.2021. godine, a rok za dobijanje mišljenja je bio 15 dana. Dobijeni su odgovori od Vodovoda, Elektrodistribucije, Elektroprenosnog sistema i Agencije za elektronske komunikacije. Čekaju još odgovore od „Luštice Development“, MKI-a (Direktorata za drumski saobraćaj) i lokalnog Sekretarijata za privredu. Kad stignu i ta mišljenja, biće organizovana javna rasprava u trajanju od 15 dana. Dodala je da je prva sljedeća sjednica Skupštine opštine zakazana za 13. septembar, za koju neće biti spremna odluka, ali bi ista trebala da bude spremna za sjednicu koja će se održati u roku od dva mjeseca od dana održavanja sljedeće sjednice. Nakon usvajanja odluke od strane Skupštine opštine, odmah bi se krenulo sa projektovanjem.

Gospodin Medojević je upoznao prisutne da je u međuvremenu održan sastanak sa v.d. direktorom Uprave javnih radova, g-dinom Borom Lučićem, na temu izgradnje infrastrukture. Gospodin Lučić je tom prilikom istakao da je za putnu infrastrukturu ove godine Kapitalnim budžetom predviđeno € 170.000, te da će eksproprijaciju za hercegnovski dio trase sprovođiti MFSS.

Iz Projektne kompanije su naglasili da je uz izgradnju potrebno definisati način finansiranja eksproprijacije, jer kako su shvatili to bi trebalo da se radi kroz Kapitalni budžet, u koji bi

trebalo uvrstiti i izgradnju pristupnog puta dužine 1.5km, kao i izgradnju puta u tivatskoj opštini.

Vezano za zaključke koji su dati u nastavku Zapisnika, a u kojima se pominje priprema Dinamičkog i finansijskog plana izgradnje infrastrukture, ukazujemo na činjenicu da su predstavnici Projektna kompanije na sastanku objasnili da se Novi put kroz Lušticu sastoji od tri segmenta: priključnog puta, dijela puta kroz teritoriju Opštine Herceg Novi i dijela puta kroz teritoriju Opštine Tivat, te da kada je riječ o Novom putu on mora da uključi sve segmente. Iz tog razloga, smatraju da finansijski i dinamički plan mora da uključi čitav Novi put.

G-din Medojević je dodao da je Agencija inicirala sastanak sa predstavnicima MFSS-a (g-dinom Jankom Odovićem i g-đom Milankom Otović), koji je održan 28.07.2021. godine, a na kome je državni sekretar Odović predložio da se MER i Agencija aktivno uključe u pripremu Kapitalnog budžeta za sljedeću godinu, kako bi u isti bili uvršteni infrastrukturni projekti na hercegnovskoj Luštici.

Zaključeno je da predstavnici Agencije pripreme informaciju vezano za ovaj projekat, koja će se prevashodno ticati potrebe za skorom pripremom Dinamičkog i finansijskog plana vezanog za izgradnju infrastrukture na hercegnovskoj Luštici (nadležni za pripremu tog plana su MFSS i Opština Herceg Novi, shodno Protokolu koji je među njima potpisan u julu 2018. godine), a koju će dostaviti gospodinu Odoviću (koji je u međuvremenu imenovan za predsjednika Savjeta Agencije), o čemu će biti upoznati članovi ORT-a iz Kabineta, MER-a, MFSS-a, Opštine Herceg Novi i Projektna kompanije.

Elektroenergetska infrastruktura

Predstavnik CEDIS-a je saopštio da obaveze te kompanije u odnosu na ovaj projekat mogu biti ispunjene u narednih 5-6 godina, ali planiranje kapaciteta od strane Projektna kompanije mora da bude preciznije. Na kraju, naveo je kao bitnu potrebu postavljanja elektroenergetskih kablova, paralelno s izgradnjom planiranih puteva na Luštici.

» Status izrade HIA studije (nosioci aktivnosti su Uprava za zaštitu kulturnih dobara i Projektna kompanija);

Predloženo je uključivanje predstavnika Uprave za zaštitu kulturnih dobara u rad ORT-a, sa čim su se saglasili predstavnici Projektna kompanije.

» Pitanje pripreme Dinamičkog i finansijskog plana izgradnje infrastrukture (nosioci aktivnosti su MFSS i Opština Herceg Novi);

Na prošlom sastanku je predstavnica MFSS-a bila zadužena da informiše novo rukovodstvo o pregovorima sa KfW bankom, kako bi zauzeli stav o tome da li da se preduzimaju dalji koraci u tom smjeru ili da se odustane od te ideje, a o odluci vezanoj za to pitanje trebali su da informišu Kabinet.

» Pitanje pripreme Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze (nosioci aktivnosti su MFSS i Projektna kompanija);

Radnim zaključkom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, broj: 01-23/2, od 27.01.2020. godine, zaduženo je Ministarstvo finansija da u najkraćem roku imenuje Radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju minimalne investicione obaveze. Zaključeno je

da je neophodno je da MFSS, u što kraćem roku, postupi po predmetnom zaduženju.

V AKTIVNOSTI PROJEKTNE KOMPANIJE TOKOM IZVJEŠTAJNOG PERIODA

Ovo poglavlje pripremljeno je najvećim dijelom na osnovu podataka i informacija dostavljenih od strane Projektne kompanije, koja je odgovorna u pogledu njihove tačnosti i pouzdanosti.

PODACI O ZAPOSLENIMA: Do kraja drugog kvartala 2021, projekat je bio eksterno vođen od strane menadžmenta kompanije, po ugovoru o vođenju razvoja projekta, što je struktura koja se često koristi u ranim fazama razvoja za projekte ovog tipa. Od drugog kvartala 2021, Northstar je implementirao promjene u upravljanju projektom i angažovao sopstveni menadžment tim. Trenutno Northstar tim ima osam članova, sa planom da se proširi kako projekat bude napredovao. Dodatno, Bord direktora sa timom eksperata iz oblasti ugostiteljstva, nekretnina i finansija nadgleda projekat i daje strateške direktive. Pored direktno zaposlenih, projekat zapobijava značajan broj spoljnih konsultanata i savjetnika iz Crne Gore i inostranstva.

TRENTNI STATUS REALIZACIJE PROJEKTA: Uspostavljen i u potpunosti operativan lokalni tim, nove kancelarije i struktura menadžmenta za Projektnu kompaniju Northstar. Izvršena predaja projekta od strane prethodnog Menadžmenta razvoja na upravljanje Northstaru.

JAVNA INFRASTRUKTURA: Stalna komunikacija sa Agencijom za Investicije i Opštinom Herceg Novi na temu razvoja infrastrukture do lokacije koja je u kašnjenju 41 mjesec u odnosu na datum dogovoren u Ugovoru o dugoročnom zakupu. Ovo kašnjenje onemogućava Northstar da započne izgradnju i dalji razvoj Projekta. Glavni projekat povezujućeg puta od lokacije Projekta do novog puta kroz Lušticu je završen, dok je Revizija u završnoj fazi (Projektovanje i Revizija finansirani od strane Northstar-a kako bi se ubrzao proces implementacije infrastrukture i kako bismo bili sigurni da je put spreman za gradnju zajedno sa novim putem na Luštici). Donirano je idejno rješenje za kanalizaciju cijelog puioustrva Luštica (teritorija Opštine Herceg Novi) sa ciljem ubrzanja procesa implementacije infrastrukture u ovom segmentu. Izdati su Urbanističko tehnički uslovi za kanalizaciju dok izrada Glavnog projekta još nije započeta. Objavljen tender za izgradnju Novog puta (segment kroz Opštinu Herceg Novi) dok još uvijek nijesu objavljeni tenderi za segment puta kroz Tivat i povezujući put do lokacije Projekta, kao i nije započeta izgradnja putnih segmenata. Nije započet tender i izgradnja vodovoda i telekomunikacija na Luštici (tentorija Opštine Herceg Novi) sa priključkom za lokaciju Projekta. Takodje, nije završen Glavni projekat, objavljen tender za izgradnju i započeta izgradnja javne kanizacione mreže sa priključkom za lokaciju Projekta. Nije završen Glavni projekat, objavljen tender za izgradnju i započeta izgradnja elektroenergetske mreže sa priključkom za lokaciju Projekta (ovo je u direktnoj vezi sa procesom pre-projektovanja koji je u fazi zastoja zbog HIA procesa Nije realizovano potpisivanje Ugovora o komunalnom opremanju sa Opštinom Herceg Novi koji treba da implementira prebijanje komunalija shodno Ugovoru o dugorodnom zakupu.

PROJEKTOVANJE: Završena je detaljna analiza potencijalnih optimizacija na Masterplanu i Idejnom rješenju cijelog projekta na osnovu preliminaranih komentara primljenih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Cilj je da se definiše jasan projektni zadatak za ispravke tehničke dokumentacije, kako bi se došlo do idejnog rješenja koje će na kraju procesa biti nesporno odobreno od strane HIA komisije. Očekuje se zakazivanje sastanka sa Stručnim timom kako bi nastavili sa HIA procesom. Iako je postignut dogovor sa Direktoratom za kulturnu baštinu i Upravom za zaštitu kulturnih dobara na sastancima održanim 23.06.2021 i 10.11 2021 da se organizuje zajednički sastanak (uključujući i Stručni tim) na kojem će biti prezentovani usaglašeni komentari to se još uvijek nije dogodilo sve to je rezultiralo odlaganjem procesa pre-projektovanja.

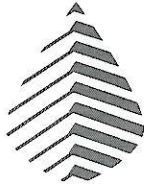
OSTALO: Izvedeni građevinski i instalaterski radovi kao dio redovnog održavanja i unapređivanja bezbjednosti na projektnoj lokaciji i plaži Dobreč. Otvorena je plaža Dobreč u loku ljetnje sezone 2021 koja je značajno bila bolja od prethodne jer je plažu posjetio veći broj turista.

PLANIRANE AKTIVNOSTI U 2022. GODINI: Dalje ulaganje zavisi od poštovanja Ugovora o dugoročnom zakupu - Ključni preduslov za planiranje budućih aktivnosti Northstar-a je da Vlada (i Opština Herceg Novi) neopozivo potvrde rješavanje i implementaciju infrastrukture. Očekuje se sastanak sa Ministarstvom finansija i socijalnog staranja koji je ključan za planiranje budućih aktivnosti na Projektu.

VI PREDLOG ZAKLJUČAKA

Agencija prediaze da u vezi s ovim izvještajem Savjet donese sljedeće zaključke

1. Savjet je usvojio Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Iudtica - Opština Herceg Novi za period 01.12.2020-30.11.2021. godine i Informaciju o realizovanim aktivnostima Agencije za investicije Crne Gore, u 2022. godini, na projektu za „Ritz Carlton Montenegro”
2. Izvještaj iz tačke 1 ovih zaključaka biće dostavljen Vladi na razmatranje i usvajanje.



Predmet: Informacija o realizovanim aktivnostima Agencije za investicije Crne Gore u 2022. godini, na projektu za „Ritz Carlton Montenegro”

Shodno zaključku sa I sjednice Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, koja je održana 5. oktobra 2022. godine i na kojoj je razmatran materijal „Izveštaj o realizovanim investicionim aktivnostima za projekat Luštica - Opština Herceg Novi za period 1.12.2020 – 30.11. 2021. godine“ i nakon razmatranja donešena je odluka da materijal bude povučen sa Dnevnog reda kako bi Agencija za investicije Crne Gore (Dalje u tekstu: Agencija) isti dopunila informacijom sa dešavanjima koja su prethodila zahtjevu investitora za jednostrani raskid ugovora, a tiču se radnji koje su se desile nakon izvještajnog perioda i i tokom 2022. godine.

U prilogu Vam dostavljamo hronologiju aktivnosti i razmjene dopisa sa kompanijom „Northstar“ doo (Dalje u tekstu: Projektna kompanija) i ostalim institucijama:

- Dopisom broj 01-063/22-127/21-22/1 od 21.01.2022. god. Ministarstvo finansija i socijalnog staranja (Dalje u tekstu: MFSS) informisalo je Agenciju o dopisu koji je poslat MFSS od strane Projektna kompanije, kao vlasnika društva koje razvija projekat „Ritz Carlton Montenegro“, a u kojem MFSS informišu o kršenju Ugovora od strane Vlade Crne Gore, nadovezujući se na svoje ranije dopise i prezentaciju upućenu MFSS-u septembru iste godine. Takođe, Projektna kompanija obavještava Vladu da bi eventualno usvajanje novog zakona u turizmu i ugostiteljstvu značilo nemogućnost nastavka projekta, te samim tim i pokretanje procedure za raskid ugovora.
- Dopisom broj 04/02-063/22-127/21-22/02 od 26.01.2022 Agencija je prosljedila Upravi za zaštitu kulturnih dobara (Dalje u tekstu: UZDK) dopis kojim se informiše o Obavještenju o kršenju ugovora koji je poslat MFSS-u od strane investitora (01-063/22-127/21-22/1), u kojem se pominje i neizvodljivost cijelog projekta. Istim dopisom Agencija je od UZDK, kao institucije zadužene za izradu i odobravanje Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu (Dalje u tekstu: HIA studija) zatražila informacije za predmetni projekat, kao i za izjašnjenje da li je pozitivna HIA studija uslov za prijavu gradnje i dobijanje dozvole za početak gradnje. Takođe, tražena je informacija o tome da li je investitor obaviješten o eventualnim nedostacima, a koji su barijera za odobravanje HIA studije.

Odgovor od strane UZDK Agenciji je dostavljen 28.01.2022. godine (br. UP/I 01-28/2022-1), kojim je Agencija informisana da je UZDK dala svoje primjedbe godinu dana ranije, ali da stručni tim za izradu HIA studije po njemu do dana odgovora nije postupio. Takođe, navedeno je da je 26.01.2022. godine u prostorijama UZDK održan sastanak na inicijativu predstavnika Projektna kompanije, na kojem je dogovoreno da UZDK u roku od 10 dana priloži konkretnije smjernice za rad Stručnog tima za izradu HIA studije, da stručni tim postupi po navedenim smjernicama, kao i da predstavnici Projektna kompanije u saradnji sa članovima Stručnog tima postignu usklađivanje projekta sa predlogom HIA studije.

- 27.01.2022. godine u Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma održan je sastanak između predstavnika Vlade i Projektna kompanije (na kojem su prisustvovali ministar ekonomskog razvoja – Jakov Milatović, državna sekretarka Ministarstva ekonomskog razvoja – Ivana Đurović, predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja – Marko

Vukašević, Vasilije Čarapić; državni sekretar MFSS – Janko Odović, predstavnik MFSS – Milanka Otović; direktor Agencije – Mladen Grgić; predstavnici Northstar Montenegro/Montrose: Emira Soccoro, Vladimir Čvorović, Mina Jovović, Stefan Nikčević i Angel Rodriguez). Na zahtjev Projektne kompanije, fokus sastanka bio je na izmjenama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu u dijelu koji se tiče mješovitog modela poslovanja hotela, kao i o drugim problemima sa kojima se suočavaju investitori.

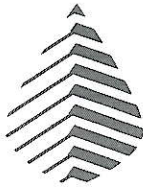
Iz Projektne kompanije su naglasili da je nedostatak infrastrukture uslovio kašnjenje sa realizacijom projekta, napominjajući da se država Aneksom II iz 2018 (član 4.3), godine obavezala da izgradi infrastrukturu ali da ista nije ni započeta jer se predugo radi na izradi tehničke dokumentacije, kao i da je država kasnila sa budžetskim izdvajanjima za realizaciju iste. Na sastanku je od strane investitora naglašeno da je komunikacija sa predstavnicima države do tada bila loša, kao i da su uložili u projekat 34 miliona eura po više stavki. Od strane predstavnika Vlade rečeno je da su sredstva za izgradnju infrastrukture potrebne za nastavak izgradnje projekta predviđena kapitalnim budžetom kao i da je tender za put okončan.

Iz Agencije je istaknuto da pored infrastrukture najveći izazov na projektu predstavlja dobijanje saglasnosti na HIA studiju kako bi se ispunila obaveza Investitora o prijavi gradnje (čl. 2.1 Aneksa II). Iz kompanije su tada kazali da se nalaze u poslednjoj rundi komentara oko HIA studije i apostrofirali da kod iste ništa nije sporno. Nadalje, od strane Projektne kompanije je insistirano da je pitanje HIA studije tehničko, a ne suštinsko pitanje, i naglasili da ukoliko bude usvojen Zakon o turizmu koji je bio na javnoj raspravi, a koji ukida mješoviti oblik poslovanja, to može prouzrokovati raskid ugovora Projektne kompanije sa hotelskim lancem Merriott, a time i njihovo odustajanje od projekta.

Gospođa Emira Soccoro je istakla da je investitor spreman da nastavi gradnju projekta, i da su opredijeljeni da riješe sve „usputne“ probleme. Međutim, imaju jasnu klauzulu u vezi mješovitog modela poslovanja u ugovoru sa Marriott-om, a predviđeni izuzetak (stečeno pravo) ih ne obuhvata jer nisu započeli gradnju i pripremili projekat. S druge strane, smatraju da je država prekršila ugovor jer nije započela izgradnju infrastrukture na lokaciji, pa predlaže da se stvari riješe tako što će se u novom zakonu o turizmu napraviti izuzetak za projekte koji imaju potpisan ugovor sa renomiranim operaterom.

Od strane predstavnika Vlade je naglašeno da mješoviti oblik poslovanja nije postojao ni u vrijeme zaključivanja ugovora, kao i da investitor nije predao zahtjev za gradnju, te samim tim nije ostvario stečeno pravo koje bi mu ovim zakonom bilo narušeno. Takođe, insistirano je na činjenici da donošenje zakona nije usmjereno na pojedinačne slučajeve već na sistemskom tretiranju ovakvog oblika poslovanja. Na kraju, ministar Milatović je istakao spremnost da se razmotri zahtjev investitora u skladu sa zakonskim mogućnostima, a sve sa namjerom da se projekat nastavi.

- Krajem marta je održan sastanak sa ministrom MFSS, Milojkom Spajićem, uz prisustvo i direktora Agencije, a na kojem su razmatrana pitanja koja se tiču razvoja infrastrukture na projektu i gdje je još jednom iskazana podrška realizaciji projekta od strane MFSS-a.
- Treći sastanak Operativnog radnog tima u vezi sa projektom Ritz Carlton Montenegro održan je 20.07.2022. godine u prostorijama Agencije (04/02-063/22-127/21-22/06). Na sastanku su razmatrana otvorena pitanja u vezi sa projektom (infrastruktura koja uključuje put, vodovod, struju, kanalizaciju) kao i status predloga Zakona o turizmu kojim je planirano brisanje mješovitog modela poslovanja, što je Projektna kompanija



definisala kao neprihvatljiv model za njih, o čemu su obavijestili nadležne institucije u pisanoj formi.

Povodom pitanja HIA studije prisutne su predstavnici UZDK-a informisali o statusu i hronologiji predmeta navodeći da je projekat kod njih još od 2018. godine te da su godinu kasnije formirali komisiju koja je predlog HIA studije UZKD-u dostavila tek u januaru 2021. godine. UZDK je imala primjedbe na taj dokument pa je u januaru 2021. godine održan sastanak predstavnika Komisije, Projektna kompanije i UZKD. Tada je UZKD, kao što je i naprijed navedeno, preuzela obavezu da Komisiji dostavi konkretne primjedbe.

Iz UZKD su istakli da je zakonski rok do kojeg je Komisija bila dužna da završi svoj posao istekao kao i da je UZKD u potpunosti izašla u susret zahtjevima Komisije (28. februar) te da preostaje da Projektna kompanija koja finansira rad Komisije (u skladu sa Zakonom) u direktnoj komunikaciji sa Komisijom utvrdi da li je to tijelo sposobno da iznese preuzeti posao do kraja, i da ukoliko se ispostavi da to nije moguće da se obrati UZKD-u koja bi formirala novu Komisiju. U svakom slučaju, UZKD je bila u obavezi da formira novo rješenje sa istim ili novim članovima Komisije.

Na sastanku Operativnog radnog tima apostrofirano je i zaključeno da će Projektna kompanija ubuduće direktno komunicirati sa Komisijom zaduženom za izradu HIA studije.

- 26. jula 2022. godine, dopisom broj 05-403/22-19170/4 Ministarstva finansija, Agencija je informisana da je 22. jula 2022. godine kompanija Northstar dostavila Obavještenje o raskidu ugovora zbog, kako su naveli, kršenja bitnih ugovornih odredbi od strane Vlade. Projektna kompanija ukazuje na neispunjavanje obaveza predviđenih Aneksom br. II Ugovora o dugoročnom zakupu od 01.02.2018. godine kojim su Vlada i Opština Herceg Novi trebale započeti izgradnju i povezivanje infrastrukture do 09.08.2018. godine. Nadalje, Projektna kompanija problematizuje usvajanje izmjena i dopuna Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore“, br. 013/18 od 8.02.2018), kojim je predviđeno da prostorno-planska dokumentacija i cjelokupna Projektna dokumentacija moraju biti usklađeni sa Pojedinačnom procjenom uticaja na baštinu, što je prema navodima kompanije ugrozilo realizaciju Projekta.

Takodje, u Obavještenju o raskidu navedeno je da je Northstar u više navrata tokom proteklih godinu dana, obavještavao Vladu o kršenju Ugovora i tražio preduzimanje aktivnosti u cilju realizacije Projekta, ali da ista nije preuzimala konkretne korake u pronalaženju adekvatnog rješenja. Obavještenjem o raskidu, Projektna kompanija informisala je Ministarstvo finansija da se Ugovor smatra raskinutim datumom dostavljanja Obavještenja.

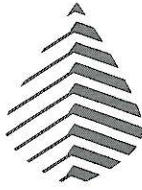
Istim Obavještenjem Northstar je pozvao Vladu da preduzme sve radnje potrebne za povrat iznosa rezervi za izmirivanje Zakupnine, kao i na pregovore u vezi sa naknadom štete, kao i otkupom poboljšanja na lokaciji po razumnoj tržišnoj cijeni. Informisani smo i da će Projektna kompanija pravo da zaštiti svoje interese ostvariti u arbitražnim ili drugim postupcima u skladu sa važećom prvnom regulativom.

- Dopisom broj 04/2-063/22-127/21-22/10, poslatim 01.08.2022. godine, Agencija je uputila Izjašnjenje Ministarstvu finansija u vezi sa Obavještenjem o raskidu Ugovora

sa kompanijom Northstar. Izjašnjenjem je navedeno da ni Agencija niti Sekretarijat za razvojne projekte, kao pravni prethodnik nisu imali bitniji uticaj prilikom zaključenja Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom, od 11.09.2009. god., kao i prilikom zaključenja Aneksa I Ugovora, 27.08.2013. godine i Aneksa II od 01.02.2018. godine, te da je cjelokupan proces vodilo Ministarstvo finansija. U prilog Izjašnjenja dostavljena je sva dokumentacija koja potkrepljuje navedene činjenice.

Takodje, istim dopisom navedene su činjenice koje se tiču postupanja Opštine i UZKD, o kojima je Agencija informisana, koji su zaduženi za odredbe ugovora. Dopisom su navedene i informacije koje se tiču HIA studije na pomenutom projektu, hronologija dešavanja, kao i postupanje kompanije Northstar kada je riječ o istoj.

- Agencija je uputila dopis broj 04/02-063/22-127/21-22/13 od 17.10.2022. godine, UZKD sa molbom za dostavljanje informacije po pitanju sprovedenih i trenutnih aktivnosti na izradi HIA studije u vezi sa projektom „Ritz Carlton Montenegro“.
- 21.10.2022 dopisom broja UP/I-05-187/2018-26 UZKD odgovorila je molbu Agencije i dostavila tražene informacije, a koje se tiču kompletne hronologije postupanja i aktivnosti UZKD u vezi sa projektom „Ritz Carlton Montenegro“.
- Dopisom broj 04/1-063/22-127/21-22/15, od 25.10.2022. godine, Upravi za kapitalne projekte tražene su informacije o preduzetim aktivnostima Uprave na projektu, statusom aktivnosti Uprave kada je u pitanju stvaranje infrastrukturnih pretpostavki za realizaciju projekta Ritz Carlton Montenegro.
- Takodje, dopisom broj 04/1-063/22-127/21-22/16 od 25.10. 2022. god. od Opštine Herceg Novi tražene su informacije koje se tiču sprovedenih aktivnosti na Projektu od strane Opštine kada je riječ o stvaranju infrastrukturnih pretpostavki.
- Dopisom broj 09-403/22-136-1 Ministarstvo finansija tražilo je od Agencije da delegira predstavnika u Operativnom radnom timu koji će se baviti rješavanjem otvorenih pitanja u vezi sa Ugovorom sa kompanijom Northstar. Agencija je dopisom broj 01-063/22-127/21-22/18, od 27.10 kao predstavnika u ORT delegirala direktora, Mladena Grgića.
- 22.11.2022. godine u Vladi Crne Gore održan je sastanak sa pravnim zastupnicima Projektna kompanije (na kojem su prisustvovali državni sekretar u Ministarstvu finansija – Agron Ibrahimović, v.d. generalna direktorica Direktorata za imovinsko – pravne poslove u Ministarstvu finansija – Milena Živanović, ss u Direkciji za državnu imovinu Direktorata za imovinsko-pravne poslove – Dragana Raičević, savjetnica predsjednika u kabinetu Vlade Crne Gore – Nina Vukotić, savjetnica predsjednika vlade za investicije – Marija Krgović, v.d. generalne direktorice Direktorata za investicije i razvoj konkurentnosti u turizmu – Olivera Blagojević-Popović, načelnik u direktoratu za investicije i razvoj konkurentnosti u turizmu – Draško Milić, Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Bogdanović Tanja, v.d. direktorice Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Maja Četković, Ministarstvo kulture i Medija – Dobrila Vlahović; predstavnici Northstar Montenegro: Slaven Moravčević, Luka Veljović, Mina Jovović.). Održani sastanak je, na zahtjev predstavnika Vlade, bio neformalnog tipa sa temom sagledavanja činjenica u cilju pripreme analize za nastavak realizacije investicije. Predstavnici Vlade su iskazali žaljenje zbog obustave projekta kao i da je Vlada uložila napore da stvori pretpostavke da se isti nastavi. Pravni zastupnici investitora su istakli da je od 2020. godine situacija znatno otežana covid-19 pandemijom kao i političkim promjenama koje nisu doprinjele implementaciji projekta. Nadalje, u periodu između 2020. i 2021. godine poslato je nekoliko obavještenja o kršenju ugovora ali da nije bilo



**Agencija
za investicije
Crne Gore**

Crna Gora, više od investicije

Kralja Nikole 27/7
81000 Podgorica, Crna Gora
+382 20 22 00 30
mia@mia.gov.me
www.mia.gov.me

adekvatne reakcije od strane države. Predstavnici Vlade su naglasili da nemaju ovlašćenja za prihvatanje obavještenja o odustanku, već su zaduženi za prevazilaženje problema, a sve u cilju nastavka projekta. Takođe, još jednom su pozvali pravne zastupnike da o svemu informišu investitore i ulože zajedničke napore kako bi se projekat nastavio. Prvni zastupnici su iskazali spremnost da informišu investitora koji će nakon toga donijeti konačnu odluku.