



Crna Gora
Uprava za vode

Adresa: Bulevar Revolucije 24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

K O N C E S I O N I A K T
ZA DAVANJE KONCESIJE ZA KORIŠĆENJE DIJELA VODA SA IZVORIŠTA
„KOMUNICA“, OPŠTINA DANILOVGRAD, ZA FLAŠIRANJE, ODNOSNO
PAKOVANJE ILI DOPREMANJE VODE U KOMERCIJALNE SVRHE

Podgorica, decembar 2025. godine

Sadržaj

1. Opis predmeta koncesije, granice područja i lokacija na kojoj će se vršiti koncesiona djelatnost	8
2. Osnovni parametri za ocjenu ekonomske opravdanosti investicije	9
3. Rok trajanja koncesije.....	11
4. Spisak potrebne dokumentacije sa uslovima za njenu izradu, dozvola, odobrenja i saglasnosti koje treba pribaviti prije početka obavljanja koncesione djelatnosti.....	11
5. Prostorno-planska dokumentacija i imovinsko-pravni odnosi	12
6. Uslovi koje je dužan da ispunjava koncesionar u pogledu tehničke opremljenosti, finansijske sposobnosti i ostale reference i dokaze o ispunjavanju tih uslova.....	13
7. Osnovni elementi tenderske dokumentacije (oglas, dokumentacija vezana za ponudu).....	14
7.1. Objavljivanje javnog oglasa	15
7.2. Javni oglas.....	15
7.3. Promjena uslova Javnog oglasa i donošenja odluka	16
7.4. Podnošenje ponude.....	16
7.5. Otvaranje ponuda	16
7.6. Upotreba jezika.....	18
7.7. Dodatne informacije i kontakt osoba.....	18
7.8. Podobnost za učešće na javnom nadmetanju za davanje koncesija	19
7.9. Zajednički nastup.....	20
7.10. Spisak ostale dokumentacije.....	20
7.11. Obezbeđenje ponude	21
8. Nacrt ugovora o koncesiji (prilog str. 18)	22
9. Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude.....	22
10. Zaštita životne sredine	22
11. Početni iznos koncesione naknade za flaširane, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe	23
12. Spisak propisa koji se primjenjuju na postupak davanja koncesija i vršenje koncesione djelatnosti.....	23

Na osnovu člana 18 tačka 6 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, br. 008/09, 073/19, 125/23, 082/24 i 082/25) Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2026. godine, usvojila je

KONCESIONI AKT

ZA DAVANJE KONCESIJE ZA KORIŠĆENJE DIJELA VODA SA IZVORIŠTA „KOMUNICA“, OPŠTINA DANILOVGRAD, ZA FLAŠIRANJE, ODNOSNO PAKOVANJE ILI DOPREMANJE VODE U KOMERCIJALNE SVRHE

Koncesioni akt sadrži podatke, informacije i analize vezane za davanje koncesije za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe.

Ovaj dokument definiše aktivnosti i obaveze ponuđača za vrijeme trajanja javnog nadmetanja, kao i uslove i obaveze koje treba da ispuni koncesionar za vrijeme obavljanja koncesione djelatnosti.

Primjenom zakonskih propisa pristup u sprovođenju procedure davanja koncesija zasniva se na jednakim, transparentnim i nediskriminatorskim uslovima. Pored toga, koncesije se daju radi obezbjeđenja odgovarajućeg javnog interesa, unaprjeđenja vodnih sistema, obezbjeđenja održivog korišćenja voda zasnovanog na dugoročnoj zaštiti raspoloživih vodnih resursa, veće zaposlenosti, kao i racionalnog, ekonomičnog, pravilnog i efikasnog korišćenja prirodnih bogatstava, tehničko-tehnološkog unaprjeđenja i očuvanja životne sredine.

Koncesije se daju na osnovu javnog oglasa putem javnog nadmetanja u otvorenom postupku (u daljem tekstu: otvoreni postupak).

Otvoreni postupak obuhvata:

- Javno oglašavanje;
- Otkup tenderske dokumentacije;
- Dostavljanje ponuda od strane ponuđača u ostavljenom roku;
- Otvaranje blagovremeno pristiglih ponuda, po redoslijedu prijema;
- Vrednovanje i rangiranje ponuda od strane Tenderske komisije;

- Utvrđivanje obrazloženog predloga za davanje koncesije i izbor ponuđača za koncesionara.

Cilj javnog nadmetanja je uspostavljanje ravnopravnosti svih zainteresovanih subjekata, odnosno učesnika u postupku dodjele predmetne koncesije, izbor kvalitetnog ponuđača, kao i stvaranje uslova za rješavanje otvorenih pitanja od značaja za ostvarivanje prava na koncesiju.

Na značaj davanja koncesija u oblasti flaširanja vode ukazuje činjenice da se radi o izgradnji objekata čiste tehnologije, što je izuzetno značajno sa ekološkog aspekta, zatim, o korišćenju voda kao obnovljivog prirodnog resursa, izvozno orjentisanim programima u smislu smanjenja spoljno - trgovinskog deficita, zapošljavanju i ubrzanom razvoju, najčešće manje razvijenih područja Crne Gore, kao i plaćanju koncesionih naknada za korišćenje voda, čime se na najbolji mogući način valorizuje ovaj prirodni resurs.

Veoma bitan činilac koji utiče na realizaciju flaširane, odnosno pakovane vode je tržište voda za piće koje obuhvata ponudu i tražnju tih voda. Tražnja za pakovanom vodom za piće uslovljena je brojnim činiocima: brojem stanovnika, starosnom strukturom, školskom spremom, stepenom urbanizacije, kupovnom moći potrošača, kvalitetom vode za piće, kvalitetom života potrošača i brige o zdravlju i dr.

Dosadašnja iskorišćenost vodnih resursa i realna mogućnost njihovog daljeg i sveobuhvatnog korišćenja nameću potrebu za, njihovim daljim istraživanjima, eksploatacijom i korišćenjem u skladu sa dostignućima nauke, tehnike i tehnologije i racionalnim upravljanjem prema međunarodnim standardima.

1. Opis predmeta koncesije, granice područja i lokacija na kojoj će se vršiti koncesiona djelatnost

Postupak predmetne koncesije pokrenut je u skladu sa Planom davanja koncesija u oblasti voda za 2025. godinu, koji je donijet zaključkom Vlade Crne Gore broj: 11-011/25-3183/3 od 2. oktobra 2025. godine, i koji prepoznaje izvoriste „Komunica“ (bušeni bunar) za korišćenje dijela voda za potrebe flaširanja u komercijalne svrhe. U predmetnom Planu za izvoriste „Komunica“ konstatuje se

povoljan hidrogeološki i kvalitativni status voda, povoljna lokacija, ekonomski benefiti projekta, čime se potvrđuje usklađenost pokrenute inicijative sa nacionalnom politikom upravljanja vodnim resursima i razvojnim ciljevima u sektoru flaširane vode.

Izvorište (bušeni bunar) „Komunica“ pripada slivnom području Garča, u okviru šireg hidrogeološkog sistema Zetsko - Bjelopavličke ravnice. Izvorište „Komunica“ se u hidrogeološkom smislu sastoji od jednog bušenog bunara projektovane dubine 150 m, sa zacjevljenjem prečnika 180 mm i kapacitetom od 5 l/s u uslovima istražnog crpljenja. Dinamika nivoa podzemne vode u bunaru pokazuje varijacije reda veličine oko 7 m između kišnog perioda (novembar–mart) i sušnog perioda (jul–oktobar), pri čemu ukupan vodeni stub iznosi približno 50 m (dubina bušotine 150 m, nivo vode na 90–100 m). Ovakav režim nivoa vode upućuje na to da padavine nijesu bujičnog karaktera i da ne dovode do naglih promjena kapaciteta izvorišta, što je sa stanovišta planiranja crpljenja i stabilnosti proizvodnje značajna prednost. Temperatura vode na izlazu iz bunara iznosi oko 12 °C i praktično je konstantna tokom cijele godine, što je karakteristika dubinskih podzemnih voda sa stabilnim režimom i dodatni indikator zaštite od površinskih uticaja.

Za predmetnu koncesiju je potrebna količina od 1 l/s. Mikrolokacija lokacija bunara nalazi se u mjestu „Komunica“ (Pitoma Loza), na području Opštine Danilovgrad. Lokacija je udaljena približno 1.800 m od magistralnog puta Podgorica - Danilovgrad (M18), do koga se pristupa lokalnim putem Novo Selo - Lazarev Krst. Postojeći lokalni put je asfaltiran, širine oko 4 m i u dobrom je saobraćajnom stanju. Bunar je upisan u listu nepokretnosti br. 1804 KO Donji Zagarač, opština Danilovgrad, na katastarskim parcelama br. 896/1 i 8971/1 KO Donji Zagarač, na skici označen tačkom B1 sa koordinatama X = 6 593 226,92 i Y = 4 706 709,47 na koti oko 126,75 mnm. Parcela je u svojini 1/1 privrednog društva „Nature Technology“ doo Bar, bez upisanih tereta i opterećenja raspolaganja.

Dodatna prednost proističe iz činjenice da se izvorište nalazi u području sa veoma malom naseljenošću, bez industrijskih postrojenja i sa pretežno šumskim zemljištem u zaleđu, čime su rizici od sadašnjeg i budućeg zagađenja svedeni na minimum. Ovakve karakteristike čine izvorište „Komunica“ veoma pogodnim za namjensko korišćenje u svrhu flaširanja prirodne vode, uz standardno uspostavljanje zona sanitarne zaštite i nastavak praćenja kvaliteta vode u skladu sa propisanim procedurama.

2. Osnovni parametri za ocjenu ekonomske - opravdanosti investicije

Namjera investitora je da na ovom području izgradi fabriku za flaširanje vode. Prilikom odabira opreme investitor planira da bude zastupljeno pakovanje PVC zapremine 0,5l, 0,75l, 1,5, 2l, 5l, dok bi komercijalno pakovanje u staklenkama

bilo od 0,25l, 0,75l i 1l. U drugoj fazi planirana je i proizvodnja vode sa dodatkom CO₂ kao i proizvodnja sokova.

Potrebe za flaširanom vodom će znatno rasti u narednom periodu kako na domaćem tako i na inostranom tržištu. Ovo je uzrokovano globalnim problemom sve većeg zagađenja voda dok porast potrošnje vode na domaćem tržištu je uzrokovan razvojem turizma pa samim tim se povećava i potreba za vodom.

Planirana je izgradnja fabrike u ruralnom području, investicija je tehničko - tehnološki zaokružena cjelina, investiciono ulaganje u realizaciju predmetne investicije ekonomski opravdano kako za investitora tako i za širu društvenu zajednicu. Zapošljavanjem novih 25 radnika u okviru fabrike djelimično se rješava pitanje zaposlenosti u ovom kraju. Osnivanjem novog privrednog subjekta podiže se nivo ekonomske aktivnosti koji bi neminovno uticao na lokalne ekonomske prilike, pa je s tog aspekta predmetna investicija jako važna i za lokalnu zajednicu ali i za državu, imajući u vidu spoljnotrgovinski deficit koji se ostvaruje u sektoru hrane tj. konkretno za oblast flaširane vode.

Investicioni troškovi obuhvataju troškove ulaganja u zemljište, privođenje zemljišta namjeni kroz građevinske radove, obezbjeđenje elektroenergetske infrastrukture, obezbjeđenje pripreme vode za flaširanje, izgradnja faze I Fabrike, izrada projektno-tehničke dokumentacije, interna putna infrastruktura, obezbjeđenje kancelarijskog i skladišnog prostora.

Procijenjena investiciona vrijednost se kreće u opsegu 2,35 do 3,15 miliona EUR i segmentisana je po etapama koja je obrađena u Studiji izvodljivosti za fabriku flaširane vode „Komunica“, urađena od strane podnosioca inicijative.

Pored benefita koji su navedeni, otvaranjem fabrike može se ostvariti i drugi značaj koji se ogleda u sljedećem:

- smanjenje trgovinskog deficita kroz smanjenje uvoza flaširanih voda,
- otvaranje novih radnih mjesta i smanjenje broja nezaposlenih u ruralnom području,
- prihodi budžeta po osnovu koncesione i ostalih naknada i prihodi po osnovu poreza.

Imajući u vidu činjenicu da je voda proizvod 21 vijeka, kao i njenu pojačanu potrošnju, na osnovu podataka o proizvodnji i realizaciji mineralnih voda, analizirajući tržište, uz kvalitet koji žele da ponude, podnosilac inicijative smatra da ne postoji bojazan za plasman iste.

3. Rok trajanja koncesije

Maksimalni rok na koji se daje koncesija, određen je na osnovu javnog interesa, predmeta koncesije, obostranog interesa koncedenta i koncesionara u pogledu ostvarivanja prihoda, kao i optimalno korišćenje dijela voda sa predmetnog izvorišta za potrebe flaširanja, odnosno pakovanja ili dopremanja vode u komercijalne svrhe.

Maksimalni rok trajanja koncesije za flaširanje odnosno pakovanje vode ili dopremanje vode u komercijalne svrhe ne može biti duži od trideset (30) godina.

4. Spisak potrebne dokumentacije sa uslovima za njenu izradu, dozvola, odobrenja i saglasnosti koje treba pribaviti prije početka obavljanja koncesione djelatnosti

Potpisivanjem ugovora o koncesiji, koncesionar je u obavezi, da:

- shodno članu 114 i 115 Zakona o vodama pribavi od Uprave za vode rješenje o utvrđivanju vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti. Ugovorom o koncesiji, a u hitnim slučajevima i rješenjem o vodnim uslovima, može se utvrditi kraći rok važenja vodnih uslova.
- prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za korišćenje i flaširanje voda uradi neophodne analize zdravstvene ispravnosti vode;
- organu državne uprave ili organu lokalne uprave nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnese zahtjev za urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje vode. Uz zahtjev podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu, geodetska podloga i izvod iz katastra plana.

- prije početka izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata i postrojenja i izvođenja drugih radova za koje su potrebni vodni uslovi pribavi vodnu saglasnost u skladu sa čl. 118 i 119 Zakona o vodama, kojom se utvrđuje da je tehnička dokumentacija za objekte i radove urađena u skladu sa utvrđenim vodnim uslovima. Vodnu saglasnost izdaje organ koji je utvrdio vodne uslove. Rok važenja vodne saglasnosti ne može biti duži od dvije godine od dana njenog izdavanja
- gradi objekat na osnovu Zakona o izgradnji objekata.
- prije korišćenja objekata i postrojenja za koje je potrebna vodna saglasnost, pribavi vodnu dozvolu, u skladu sa čl. 120 Zakona o vodama, kojom se utvrđuje da su objekti i postrojenja izgrađeni u skladu sa vodnom saglasnošću, odnosno projektom. Vodnom dozvolom utvrđuju se način, uslovi i obim korišćenja voda. Vodnu dozvolu izdaje organ koji je izdao vodnu saglasnost, na osnovu izvještaja stručnog lica, komisije ili stručne organizacije, koje zavisno od složenosti slučaja odredi taj organ. Vodna dozvola se izdaje na određeno vrijeme, a najduže na period do 10 godina, sa mogućnošću produženja. Zahtjev za produženje važnosti vodne dozvole podnosi se najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja vodne dozvole.
- Upotrebna dozvola za korišćenje objekata i postrojenja ne može se izdati bez prethodno pribavljene vodne dozvole, u skladu sa čl. 125 Zakona o vodama.

5. Prostorno - planska dokumentacija i imovinsko - pravni odnosi

Shodno Zakonu o izgradnji objekata da bi se pristupilo građenju lokacije moraju se zadovoljiti pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje određuju se shodno urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom kao i površini lokacije. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija je privedena namjeni, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Glavni gradski arhitekta Opštine Danilovgrad izdao je podnosiocu zahtjeva saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta infrastrukturnog objekta – objekta za eksploataciju podzemnih voda – fabrika vode, na katastarskim parcelama broj 897/1 i 896/1 KO Donji Zagarač, u zahvatu PUP-a Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 12/14 i 17/18), projektovanog od strane „Archi5“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog lica u pogledu usaglašenosti sa urbanističko - tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima i drugim urbanističkim parametrima.

U navedenom aktu konstatovano je da se kat. parcela br. 896/1 i 897/1 KO Donji Zagarač, nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad – Prostorno funkcionalna zona Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice, i da je namjena parcele odnosno lokacije za predmetne katastarske parcele između ostalog prostor namijenjen i „...za objekte za eksploataciju podzemnih voda i izvora...“, što znači da sa aspekta prostorno - planske dokumentacije nema smetnji za pokretanje postupka davanja koncesije.

Imovina na kojoj je predmetni bunar u vlasništvu je podnosioca inicijative, što govori da je koncesionar u obavezi da isti prenese u vlasništvo koncedenta, kako bi se ugovor o koncesiji mogao zaključiti na propisan način, u skladu sa Zakonom.

6. Uslovi koje je dužan da ispunjava koncesionar u pogledu tehničke opremljenosti, finansijske sposobnosti i ostale reference i dokaze o ispunjavanju tih uslova

Potpisivanjem Ugovora o koncesiji, koncesionar se obavezuje i prihvata uslove, da:

- u roku od 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o koncesiji osnuje i registruje koncesiono preduzeće sa sjedištem u Crnoj Gori, osim ako već ima preduzeće koje je osnovano za obavljanje koncesione djelatnosti;
- prije početka izvođenja radova riješi imovinsko - pravne odnose na zemljištu potrebnom za nesmetano vršenje istraživanja i izgradnje objekata za predmetnu koncesiju;
- obezbijedi potrebna finansijska sredstva za realizaciju predmetnog ugovora (izvor i visina sredstava);
- ponudi navede rokove obezbjeđenja sredstava za predmetnu investiciju i dinamiku njihovog ulaganja;
- poštuje projektovane i ugovorene kapacitete i dinamiku realizacije aktivnosti u cilju obavljanja koncesione djelatnosti;
- izvještava nadležni organ za oblast voda o eventualnim novim saznanjima za efikasnije i ekonomičnije korišćenje vodnog potencijala i o svojim namjerama u vezi njihove eksploatacije, radi zaključivanja aneksa ugovora o koncesiji;
- plaća koncesionu naknadu u budžet Crne Gore, čija se visina određuje Ugovorom o koncesiji,
- tokom koncesionog perioda vodi urednu evidenciju o količini flaširane, odnosno pakovane vode i dostavlja nadležnom organu za oblast voda

godišnji izvještaj o proizvodnji flaširane vode, najkasnije do 31. januara tekuće za prethodnu godinu;

- pored naknade za korišćenje voda za flaširanje, odnosno pakovanje prirodnih voda (0,003 €/l flaširane ili pakovane vode) određene Odlukom o visini i načinu obračunavanja vodnih naknada i kriterijumima i načinu utvrđivanja stepena zagađenosti voda, plaća i naknadu za sticanje vodnog prava po osnovu dodijeljene koncesije, čija početna visina naknade iznosi 3% od prodajne cijene 1l flaširane vode;
- i druge uslove koje u cilju realizacije predmetne koncesije bliže utvrdi nadležni organ za oblast voda u skladu sa Ugovorom o koncesiji.

7. Osnovni elementi tenderske dokumentacije (oglas, dokumentacija vezana za ponudu)

Javno nadmetanje u otvorenom postupku (u daljem tekstu: otvoreni postupak) počinje objavljivanjem Javnog oglasa koji je otvoren za domaća ili strana privredna društva ili druga pravna lica, preduzetnike ili fizička lica, konzorcijume ili druge oblike poslovnog povezivanja koji u pogledu registracije, stručne osposobljenosti i finansijske sposobnosti, ispunjavaju uslove propisane zakonom.

U skladu sa čl. 22a Zakona o koncesijama, tenderska dokumentacija naročito sadrži: javni oglas, uputstvo ponuđačima za izradu i dostavljanje ponude, kriterijume za izbor najpovoljnije ponude, nacrt ugovora sa svim pripadajućim priložima i obrascima, formu bankarske garancije ponude, uslove koje moraju da ispune ponuđači, dokumentaciju ili druge dokaze o ispunjavanju uslova utvrđenih javnim oglasom i tenderskom dokumentacijom u zavisnosti od predmeta koncesije, koje je ponuđač dužan da dostavi.

U postupku dodjele ugovora o koncesiji zainteresovana lica imaju pravo da pod jednakim uslovima preuzmu tendersku dokumentaciju.

Nadležni organ je dužan da podatke o licima koja su preuzela tendersku dokumentaciju čuva kao tajnu do otvaranja ponude.

Nadležni organ može da vrši pojašnjenja, dopune, izmjene i/ili ispravke tenderske dokumentacije, pod uslovom da budu dostupne ponuđačima koji su preuzeli tendersku dokumentaciju istog dana, a najkasnije sedam dana prije isteka roka za podnošenje ponuda.

Nadležni organ je dužan da obezbijedi dostupnost pojašnjenja, dopuna, izmjena i/ili ispravki tenderske dokumentacije svim učesnicima u postupku istovremeno i na isti način na koji je učinjena dostupna tenderska dokumentacija.

Izmjenama, dopunama i/ili ispravkama tenderske dokumentacije ne smiju se vršiti izmjene bitnih elemenata tenderske dokumentacije.

7.1. Objavljivanje javnog oglasa

Javni oglas je otvoren za domaća ili strana privredna društva ili druga pravna lica, preduzetnike ili fizička lica, konzorcijume ili druge oblike poslovnog povezivanja koji u pogledu registracije, stručne osposobljenosti i finansijske sposobnosti, ispunjavaju uslove propisane zakonom.

Javnim oglasom je opisan postupak javnog nadmetanja, propisana dokumentacija koju je potrebno dostaviti da bi ponuđač bio podoban za učešće u javnom nadmetanju, definisani kriterijumi i neophodni dokazi.

Rok za dostavljanje ponuda ne može biti kraći od 30 (trideset) dana i teče od dana objavljivanja javnog oglasa u „Službenom listu Crne Gore“.

Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku nadležni organ (u daljem tekstu: Uprava za vode) objavljuje u „Službenom listu Crne Gore“, u dnevnom listu „Pobjeda“ koje se distribuira na cijeloj teritoriji Crne Gore i na internet stranici Uprave za vode <https://www.gov.me/uprava-za-vode>.

7.2. Javni oglas

Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku sadrži:

- 1) Opis predmeta koncesije, granice područja, prostora i lokacije na kojoj se nalazi predmetna koncesija;
- 2) Osnovne elemente koncesionog akta;
- 3) Adresu i rok za dostavljanje ponude na javni oglas;
- 4) Kriterijume za učešće na javnom oglasu i mogućnost podnošenja zajedničke ponude;
- 5) Pravila prema kojima se javni oglas sprovodi;
- 6) Način dostavljanja ponude;
- 7) Moguće vrijeme posjete lokacije na kojoj će se vršiti koncesiona djelatnost;
- 8) Datum, vrijeme i mjesto otvaranja prispjelih ponuda na javni oglas;
- 9) Rok u kome se ponuda na javni oglas može povući;
- 10) Određivanje vrste ponude (tehničke i finansijske);
- 11) Podatke o visini i obliku depozita i garancije i perioda za koji se traže;
- 12) Ime lica zaduženog za davanje relevantnih informacija u postupku javnog oglasa;

- 13) Vrijeme i mjesto na kojem se može preuzeti koncesioni akt i tenderska dokumentacija, kao i cijena tenderske dokumentacije u visini troškova njene izrade.

7.3. Promjena uslova Javnog oglasa i donošenja odluka

Uprava za vode zadržava pravo da izmijeni, poništi ili proglasi neuspjelim Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku za davanje koncesije za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe.

Donošenjem odluke o poništenju Javnog oglasa za javno nadmetanje, Uprava za vode odluku objavljuje na način na koji je objavljen Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesija.

Javni oglas, nakon objavljivanja može se izmijeniti, osim elemenata utvrđenim koncesionim aktom. Izmjena javnog oglasa mora biti objavljena na način na koji je objavljen osnovni tekst javnog oglasa, s tim što rok za dostavljanje ponuda mora se produžiti za vrijeme koje je proteklo od dana objavljivanja javnog oglasa

7.4. Podnošenje ponude

Privredno društvo, drugo pravno lice, preduzetnik ili fizičko lice na javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku može dostaviti ponudu, samostalno, u konzorcijumu ili drugom obliku poslovnog povezivanja.

Ponuđač podnosi ponudu na arhivi Uprave za vode „Bulevar Revolucije“ br. 24, Podgorica, u zatvorenoj koverti sa nazivom ponuđača i naznakom „Za Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku za davanje koncesije za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“, Opština Danilovgrad, za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe- povjerljivo, ne otvarati“.

Ponude dostavljene poslije utvrđenog roka smatraće se neblagovremenim i neće se uzeti u razmatranje i neotvorene će se vratiti ponuđaču.

Ponuđač ima pravo da, na pisani zahtjev, povuče ponudu najkasnije do isteka roka za podnošenje ponude. Ponuda koja bude podnesena poslije utvrđenog roka smatraće se neblagovremenom, neće se uzeti u razmatranje i neotvorena će se vratiti ponuđaču.

7.5. Otvaranje ponuda

Javno otvaranje ponuda će se obaviti u prostorijama Uprave za vode „Bulevar Revolucije“ 24, Podgorica, dana xxxx 2026. godine, sa početkom u xxx časova.

Ponuđači, preko svojih ovlašćenih predstavnika, imaju pravo da prisustvuju otvaranju ponuda. Ponude se otvaraju po redosljedu prijema na arhivi Uprave za vode.

Otvaranje ponuda će izvršiti Tenderska Komisija. Nakon otvaranja ponuda, Tenderska Komisija utvrđuje da li je ponuđač, u skladu sa Javnim oglasom dostavio:

- ponudu na traženi način;
- u okviru ponude dostavio traženu dokumentaciju;
- valjano potpisao svu dokumentaciju iz ponude;
- dostavio bankarsku garanciju ponude.

U postupku javnog nadmetanja razmatraju se samo blagovremeno podnesene ponude.

Ponuda koja ne ispunjava uslove iz prethodnog stava odbaciće se kao neispravna i neće se dalje razmatrati.

O toku javnog nadmetanja tenderska komisija vodi zapisnik koji potpisuju članovi tenderske komisije i ovlašćeni predstavnici ponuđača.

Tenderska komisija, na osnovu kriterijuma iz javnog oglasa, tenderske dokumentacije i dostavljenih ponuda, sačinjava rang listu ponuđača.

Tenderska komisija donosi odluke većinom glasova od ukupnog broja članova.

Na osnovu rang liste ponuđača tenderska komisija priprema predlog odluke o izboru najpovoljnije ponude koju dostavlja nadležnom organu.

Nadležni organ donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude protiv koje se može izjaviti žalba Komisiji za koncesije.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se ponuđačima i objavljuje se na internet stranici Uprave za vode.

Ponuđači imaju pravo da u roku od 15 dana od dana dostavljanja odluke, na pisani ili elektronski zahtjev, izvrše uvid u dokumentaciju iz člana 30 stav 2 ovog zakona.

Protiv odluke o izboru najpovoljnije ponude, ponuđači mogu da izjave žalbu Komisiji za koncesije u roku od 15 dana, od dana dostavljanja odluke.

Po žalbi ponuđača, Komisija odlučuje u roku od 30 dana, od dana prijema žalbe. Žalba se podnosi u dva primjerka, od kojih jedan primjerak Komisija dostavlja nadležnom organu, bez odlaganja.

Blagovremeno izjavljena žalba prekida sve dalje aktivnosti Uprave za vode u postupku dodjele koncesije do donošenja odluke po žalbi.

Uprava za vode upućuje koncedentu obrazloženi predlog za davanje koncesije, odluku o izboru najpovoljnije ponude, rang listu ponuđača, izvještaj o sprovedenom postupku sa obrazloženjem rang liste ponuđača, zapisnik tenderske komisije o toku postupka, predlog ugovora o koncesiji, žalbu i odluku Komisije po žalbi, u slučaju ako je žalba podnijeta.

Koncedent odlučuje o davanju koncesije u roku od 30 dana od dana prijema predloga za davanje koncesije iz člana 33 stav 1 Zakona o koncesijama.

7.6. Upotreba jezika

Uprava za vode sačinjava Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku, tendersku dokumentaciju i ostala dokumenta neophodna u postupku davanja koncesije na jeziku koji je u službenoj upotrebi u Crnoj Gori.

Ponuđač daje ponudu na jeziku koji je određen u Javnom oglasu za javno nadmetanje, odnosno na jeziku na kojem je pripremljena tenderska dokumentacija.

Ako je dokumentacija iz prijave na stanom jeziku, ponuđač je dužan da priloži i ovjereni prevod. U slučaju spora, ovjereni prevod će se koristiti za tumačenje informacija i dokaza.

7.7. Dodatne informacije i kontakt osoba

Ponuđač može Upravi za vode podnijeti zahtjev u pisanom obliku i tražiti dodatne informacije ili pojašnjenja u vezi sa pripremanjem ponude, najkasnije pet dana prije isteka roka za dostavljanje ponuda.

Kontakt osoba: Nataša Rakočević

tel: +382 (0)20 224 59

e-mail: natasa.rakocevic@uzv.gov.me

7.8. Podobnost za učešće na javnom nadmetanju za davanje koncesija

Pravo učešća na Javni oglas za davanje koncesije za korišćenje dijela voda za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe ima domaće ili strano privredno društvo ili drugo pravno lice, preduzetnik ili fizičko lice, konzorcijum ili neki drugi oblik poslovnog povezivanja koji posjeduje kvalifikacije kojima se dokazuje podobnost za učešće.

(1) Nepodobni da učestvuju na javnom nadmetanju za davanje koncesija, u skladu sa čl. 23 Zakona o koncesijama, su ponuđači:

1) nad kojima je pokrenut postupak stečaja u skladu sa zakonom kojim se uređuje stečaj;

2) koji su pravosnažnom presudom osuđeni za krivično djelo:

- kriminalnog udruživanja;
- stvaranje kriminalne organizacije;
- davanje mita;
- primanje mita;
- davanje mita u privrednom poslovanju;
- primanje mita u privrednom poslovanju;
- prevare;
- terorizma;
- finansiranje terorizma;
- terorističko udruživanje;
- učestvovanje u stranim oružanim formacijama;
- pranja novca;
- trgovine ljudima;
- trgovine maloljetnim licima radi usvojenja; i
- zasnivanje ropskog odnosa i prevoz lica u ropskom položaju;

3) koji imaju neizmirene obaveze po osnovu plaćanja svih poreza i doprinosa u skladu sa propisima država u kojima imaju sjedišta;

4) sa kojima je zbog neispunjavanja obaveza raskinut ugovor o koncesiji zaključen u skladu sa ovim zakonom;

5) koji imaju obaveze po osnovu kazni izrečenih u krivičnom i prekršajnom postupku;

6) čiji podaci o poslovanju, svojini, finansijskim i fiskalnim evidencijama iz države u kojoj imaju sjedište, odnosno prebivalište, nijesu dostupni nadležnim organima Crne Gore;

7) čije je odgovorno lice odnosno njegov zakonski zastupnik pravosnažno osuđivan za krivično djelo iz tačke 2 ovog stava.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana neće se smatrati da je ponuđač nepodoban da učestvuje na javnom nadmetanju za davanje koncesija, koji dokaže da nema obavezu plaćanja odnosno da mu je odobreno odlaganje plaćanja poreza i doprinosa, koje blagovremeno izvršava.

(3) Podobnost za učešće na javnom oglasu za davanje koncesije, ponuđači dokazuju dostavljanjem dokaza izdatih od nadležnih organa koji nijesu stariji od 60 dana od dana otvaranja ponuda.

Ukoliko država u kojoj ponuđač ima sjedište ne izdaje navedene dokaze, ovi dokazi mogu biti zamijenjeni izjavom ponuđača pod krivičnom i materijalnom odgovornošću, odnosno ukoliko u državi u kojoj je sjedište ponuđača, nema zakonskih odredbi koje se tiču izjava pod krivičnom i materijalnom odgovornošću, izjavom datom pred nadležnim sudskim ili upravnim organom ili notarom.

7.9. Zajednički nastup

U skladu sa čl. 24 Zakona o koncesijama ponuđač može da podnese samo jednu ponudu samostalno u konzorcijumu ili drugom obliku poslovnog povezivanja.

Javnim oglasom, odnosno tenderskom dokumentacijom primjereno predmetu koncesije, nadležni organ može da odredi bliže uslove koje treba da ispunjava konzorcijum ili drugi oblik poslovnog povezivanja.

Tenderska komisija je dužna da ocijeni podobnost svakog člana konzorcijuma ili drugog oblika poslovnog povezivanja u skladu sa članom 23 Zakona o koncesijama, kao i da utvrdi ispunjenost drugih uslova utvrđenih javnim oglasom i tenderskom dokumentacijom.

Članovi konzorcijuma ili drugog oblika poslovnog povezivanja su neograničeno solidarno odgovorni za izvršenje ugovora o koncesiji.

7.10. Spisak ostale dokumentacije

Pored navedenih obaveznih uslova iz prethodnog poglavlja, svaki ponuđač treba da dostavi, i:

- bankarsku garanciju ponude, sa rokom važenja do zaključenja ugovora o koncesiji;
- izjavu da će obezbijediti bankarsku garanciju na ime obezbjeđenja za valjano izvršenje ugovora.

Sastavni dio ponude čine i ispunjeni prilozi koji će biti sastavni dio tenderske dokumentacije.

Prilozi moraju biti potpisani od strane ovlašćenog lica ponuđača.

Prilozi koji se dostavljaju su:

- Prilog br. 1 - opšti podaci o ponuđaču;
- Prilog br. 2 - zajednički nastup;
- Prilog br. 3 - tehnička osposobljenost ponuđača;
- Prilog br. 4 - izjava o spremnosti ponuđača, da obaveze po osnovu predmetne koncesije vrši u skladu sa tehničkom dokumentacijom i
- Prilog br. 5 - izjava od strane ponuđača da prihvata uslove iz javnog poziva i tenderske dokumentacije.

U cilju dokazivanja podataka koji su uneseni u prilogima, ponuđač podnosi i dokaze koji moraju biti jasni, precizni i nedvosmisleni.

Na zahtjev Tenderske komisije, ponuđač je dužan dostaviti pojašnjenje ponude, u cilju razrješenja nejasnih djelova, što znači da time ne može izmijeniti ili dopuniti ponudu.

7.11. Obezbjedenje ponude

Ponuđač je dužan da uz ponudu priloži dokaz o uplati novčanog depozita ili obezbjeđenju bankarske garancije, u visini i za period koji se odredi javnim oglasom.

Visina depozita i bankarske garancije utvrđuju se srazmjerno vrijednosti predmeta koncesije.

8. Nacrt ugovora o koncesiji (prilog)

9. Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Kriterijumi na osnovu kojih se vrši vrednovanje ponuda su:

1. Ponuđeni iznos naknade za sticanje vodnog prava za korišćenje dijela voda za potrebe flaširanja ili dopremanja vode u komercijalne svrhe u % od prodajne cijene 1 litra flaširane vode;
2. Vrijeme trajanja koncesija (u godinama);
3. Vrijeme pribavljanja vodne saglasnosti, vodne dozvole i otpočinjanje sa radom u mjesecima.
4. Efekti na zapošljavanje, infrastrukturu i ekonomski razvoj;
5. Količina korišćenja vode (dnevno, mjesečno, godišnje) u litrima.

Zbir bodova iznosi 100 i u tenderskoj dokumentaciji određuje se vrijednost bodova po svakom odabranom kriterijumu za vrednovanje ponuda.

Tenderska komisija vrši vrednovanje ponuda dodjelom određenog broja bodova po osnovu svakog kriterijuma određenog tenderskom dokumentacijom i na osnovu izvršenog vrednovanja sačinjava rang listu ponuđača.

Napomena: Veći broj bodova nose: veća ponuđena naknade za sticanje vodnog prava (koncesiona naknada) za korišćenje vode za potrebe flaširanja odnosno pakovanja u komercijalne svrhe, kraći rok na koji se traži koncesija, kraće vrijeme pribavljanja vodne saglasnosti i dozvole, efekti sa većim brojem zaposlenih, infrastrukturom i ekonomskim razvojem, veća količina vode koja će se koristiti (dnevno, mjesečno, godišnje) u litrima.

10. Zaštita životne sredine

Zakonom o životnoj sredini utvrđeno je da Crna Gora usklađuje svoj privredni i društveni razvoj sa principima zaštite životne sredine koji se odnose na očuvanje prirodnih vrijednosti, biološku raznolikost, smanjenje rizika, procjenu uticaja na životnu sredinu, alternativna rješenja, supstituciju hemikalija, ponovnu upotrebu i reciklažu, odgovornosti zagađivača za zagađivanje i plaćanje štete, naknadu za korišćenje prirodnih bogatstava, obavezu osiguranja za odgovornost od mogućeg zagađenja, javnost podataka o stanju životne sredine i blagovremeno i potpuno obavješćavanje.

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu uređen je postupak procjene uticaja za planirane projekte, koji mogu imati značajan uticaj na životnu sredinu, sadržaj elaborata procjene uticaja, učešće organa, organizacija i javnosti u donošenju

odluka, postupak ocjene i izdavanja saglasnosti na elaborat procjene uticaja, prekogranično obavješćavanje i druga pitanja iz te oblasti.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu utvrđene su dvije liste, i to:

- Lista I - projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i
- Lista II - projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu.

11. Početni iznos koncesione naknade za flaširane, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe

Shodno odredbama člana 2 stav 1 alineja 4 Odluke o visini i načinu obračunavanja vodnih naknada i kriterijumima i načinu utvrđivanja stepena zagađenosti voda, visina naknade za korišćenje voda za flaširanje odnosno pakovanje prirodnih voda iznosi 0,003 €/litru flaširane ili pakovane vode i ista se usklađuje prema podacima organa uprave nadležnog za poslove statistike sa rastom cijena na malo, na godišnjem nivou u istom procentu.

Naknadu za sticanje vodnog prava plaćaju privredna društva, preduzetnici i druga pravna lica koja steknu vodno pravo po osnovu dodijeljene koncesije, shodno članu 21 Zakona o finansiranju upravljanja vodama. Početna visina naknade (posebna naknada), shodno namjeni i kvalitetu za sticanje vodnog prava za flaširanje, odnosno pakovanje vode iznosi 3% od prodajne cijene 1 l flaširane vode.

Koncesiona naknada za flaširanje, odnosno pakovanje vode obračunava se množenjem količine (prema jedinici mjere) sa visinom naknade za korišćenje voda za flaširanje (0,003€/l flaširane ili pakovane vode) i visinom naknade za sticanje vodnog prava koju će ponuđač dostaviti u svojoj ponudi.

12. Spisak propisa koji se primjenjuju na postupak davanja koncesija i vršenje koncesione djelatnosti

Zakonski propisi koji se primjenjuju na postupak davanja koncesija i vršenje koncesione djelatnosti:

- Zakon o koncesijama („Službeni list CG“, br. 008/09, 073/19, 125/23, 082/24 i 082/25);
- Zakon o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, "Službeni list CG", br.73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18 i 84/24);
- Zakon o finansiranju upravljanja vodama ("Službeni list CG", br. 65/08, 74/10, 40/11 i 82/20);

- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 019/25 i 92/25);
- Zakon o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17);
- Zakon o obligacionim odnosima („Službeni list CG“, br. 47/08, 04/11, 22/17 i 123/24);
- Zakon o životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 052/16, 073/19, 073/19 i 084/24);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18 i 084/24);
- Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, „Službeni list CG“, br. 073/10 i 028/11);
- Zakon o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 021/09, 040/11 i 023/25);
- Strategija upravljanja vodama Crne Gore (2017);
- Uredba o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesija („Službeni list CG“, br. 67/09);
- Odluka o visini i načinu obračunavanja vodnih naknada i kriterijumima i načinu utvrđivanja stepena zagađenosti voda („Službeni list CG“, br. 029/09, 039/19, 096/20 i 074/21);
- Uredba o projektima na koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 20/07, „Službeni list CG“, br.047/13, 053/14 i 037/18);
- Pravilnik o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Službeni list CG“, br. 007/08 i 014/16);
- Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list CG“, br. 066/09 i 013/24);
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Registra ugovora o koncesijama („Službeni list CG“, br. 047/09 i 032/15).

Nacrt

Uprava za vode (u daljem tekstu: koncedent) koju zastupa direktorica Vesna Bajović,
s jedne strane

i

_____ (u daljem tekstu: koncesionar),
koju zastupa direktor _____, s druge strane,

dana2026. godine, u Podgorici, zaključili su:

UGOVOR O KONCESIJI

**za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“, Opština Danilovgrad,
radi flaširanja, odnosno pakovanja ili dopremanja vode u komercijalne
svrhe**

Član 1

Shodno članu 43 stav 2 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, br. 008/09, 073/19, 125/23, 082/24 i 082/25) i Odluci Vlade Crne Gore o dodjeli koncesije, br. _____ od _____ 2026. godine i izraženoj volji ugovornih strana, ugovorne strane ovim ugovorom uređuju međusobne odnose, prava, obaveze i odgovornosti, koje se odnose na predmetnu koncesiju.

PREDMET KONCESIJE

Član 2

Ugovorne strane su saglasne da je predmet ugovora prenošenje prava korišćenja dijela voda sa izvorišta (bušeni bunar) „Komunica“, Opština Danilovgrad sa koncedenta na koncesionara, u količini od 1 l/s, na katastarskim parcelama br. 896/1 i 897/1 KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, bunar B1 označen koordinatama X=6593226.92, Y=4706709.47 i 126.75mm, radi flaširanja, odnosno pakovanja ili dopremanja vode u komercijalne svrhe, na način i pod uslovima predviđenim ovim ugovorom.

Član 3

U cilju realizacije ovog ugovora, koncesionar po osnovu ovog ugovora stiče pravo da u skladu sa zakonom i ovim ugovorom izvodi radove na izgradnji objekata i postrojenja koji su u funkciji koncesije (u daljem tekstu: objekti i postrojenja za flaširanje vode), na lokaciji i u površini određenoj tehničkom dokumentacijom za koju pribavi vodnu saglasnost u skladu sa Zakonom o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, "Službeni list CG", br.73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18 i 84/24), s tim da prethodno ispuni i druge uslove u skladu sa propisima.

Korišćenje vode za flaširanje po ovoj koncesiji vrši se u skladu sa vodnom dozvolom.

TRAJANJE PRIPREMNIH RADNJI I TRAJANJE KONCESIJE

Član 4

Koncesionar se obavezuje da će za tehničku dokumentaciju i objekte i postrojenja za flaširanje vode, prije izrade te dokumentacije i izgradnje tih objekata odnosno postrojenja, kao i po završetku njihove izgradnje, a prije (njihovog) puštanja u rad, od koncedenta pribaviti vodne uslove, vodnu saglasnost i vodnu dozvolu, po Zakonu o vodama, a od nadležnog organa odobrenje za građenje i odobrenje za upotrebu, u skladu sa zakonom.

Član 5

Koncesionar se obavezuje da u skladu sa zakonom i pravilima nauke i struke:

1. najkasnije u roku od _____mjeseca od dana zaključivanja ovog ugovora pristupi aktivnostima na realizaciji predmetne investicije (sa prethodnim istraživanjima ako su potrebna);
2. izradi tehničku dokumentaciju i pribavi vodnu saglasnost na istu u roku od _____ mjeseci od dana zaključivanja ovog ugovora i utvrđivanja vodnih uslova;
3. najkasnije u roku od _____mjeseci od dana pribavljanja vodne saglasnosti, ugovori izgradnju objekata i postrojenja za flaširanje vode i ugovor o tome dostavi koncedentu na uvid;
4. izgradi objekte i postrojenja za flaširanje vode i pribavi vodnu dozvolu u roku od _____mjeseca od dana zaključivanja ovog ugovora (ovaj rok uključuje vrijeme potrebno za probni rad objekata i postrojenja za flaširanje vode i pribavljanje pozitivnog izvještaja komisije za tehnički pregled i prijem tih objekata odnosno postrojenja);

5. pusti u rad objekte i postrojenja za flaširanje vode prvog dana po izdavanju vodne dozvole.

Rokovi iz stava 1 ovog člana mogu se produžiti, na zahtjev koncesionara, samo u slučaju više sile ili izuzetno opravdanih okolnosti, što u svakom slučaju ocijeni koncedent.

U slučajevima iz stava 2 ovog člana sačinice se aneks ovog ugovora.

Član 6

Koncesija po ovom ugovoru traje _____ (slovima: _____) godina.

Rok iz stava 1 ovog ugovora počinje teći prvog dana puštanja u rad objekata i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode.

Koncesionar je dužan da prije puštanja u rad objekta i postrojenja za flaširanje vode zaključi sa koncedentom aneks ovog ugovora kojim će se bliže precizirati i opisati nepokretnost i oprema a koja se prenosi u vlasništvo koncedenta nakon isteka ili raskida ovog ugovora.

U slučaju sumnje, smatra se da su objekti i postrojenja za flaširanje vode pušteni u rad u skladu sa članom 5 stav 1 ovog ugovora.

USLOVI POD KOJIMA SE TRAJANJE KONCESIJE MOŽE PRODUŽITI ILI MODIFIKOVATI

Član 7

Rok trajanja koncesije određen u članu 6 ovog ugovora ne može se skraćivati.

Odredba stava 1 ovog člana ne primjenjuje se u slučajevima raskida ovog ugovora prije isteka roka trajanja koncesije određenog ovim ugovorom.

Član 8

Korišćenje koncesije po ovom ugovoru, vrši se u skladu sa uslovima utvrđenim vodnom dozvolom.

Koncesionar je dužan da prije isteka roka važenja izdate vodne dozvole (od 10 godina), za vrijeme trajanja koncesije, produžava njeno važenje, u skladu sa Zakonom o vodama.

Ukidanjem odnosno prestankom prava iz vodne dozvole za objekte i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode, ovaj ugovor se raskida.

Član 9

Ako u toku trajanja roka koncesije po ovom ugovoru nastanu promjene u režimu voda predmetnog izvorišta zbog kojih je koncedent u javnom interesu dužan da

koncesionaru ograniči obim korišćenja koncesije predviđen tehničkom dokumentacijom na koju je pribavljena vodna dozvola, koncesionar je dužan da izvrši radnje i mjere koje mu je u vezi sa tim naložio koncedent.

U slučaju iz stava 1 ovog člana koncesionar ima pravo samo na naknadu stvarne štete (ne i na naknadu štete za izmaklu – izgubljenu dobit) koja mu se odbija od naknade za korišćenje vode, odnosno koncesione naknade.

Ako koncesionar ne postupi po nalogu koncedenta predviđenom u stavu 1 ovog člana, ovaj ugovor se raskida.

MODALITET ODREDJIVANJA VREMENSKOG ROKA ZA PRIKUPLJANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Član 10

Novčana sredstva potrebna za finansiranje i korišćenje koncesije u cjelosti obezbjeđuje koncesionar.

Dinamika obezbjeđenja sredstava mora biti u skladu sa rokovima, koje je koncesionar ovim ugovorom prihvatio, za izradu tehničke dokumentacije, izgradnju objekata i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode, otpočinjanje sa radom i uredno korišćenje koncesije.

RASPORED INVESTICIJA

Član 11

Raspored investicija koncesionar će vršiti u skladu sa usvojenom tehničkom dokumentacijom, koja je sastavni dio ovog ugovora, kao i rokovima utvrđenim ovim ugovorom i vodnim aktima nadležnog organa (vodni uslovi, vodna saglasnost i vodna dozvola).

IZNOS I MODALITET GARANCIJE ZA IZVRŠENJE UGOVORA I DOKAZ O OSIGURANJU

Član 12

Koncesionar je dužan da prije zaključenja ovog ugovora preda koncedentu bankarsku garanciju obezbjeđenja za valjano izvršenje ovog ugovora, na iznos od _____ €-ura koji će se realizovati u slučaju prestanka ovog ugovora (osim ako je do prestanka važenja ovog ugovora došlo zbog proteka vremena na koje je koncesija data), raskida ugovora, kao i u svim drugim slučajevima koji se odnose na valjano izvršenje ovog ugovora.

Koncesionar je dužan da najkasnije 30 dana, prije isteka važenja tekuće garancije, dostavi nadležnom organu novu garanciju za dobro izvršenje ugovora o koncesiji ili će nadležni organ da aktivira tekuću garanciju.

Ako koncesionar ne obezbijedi garanciju, ugovor se raskida u skladu sa članom 53 Zakona o koncesijama.

Osiguranje

Koncesionar je dužan da nadležnom organu dostavlja dokaz o osiguranju (polisu osiguranja) za period trajanja ugovora o koncesiji.

Osiguranje iz stava 1 ovog člana mora da pokrije naročito:

1. gubitak ili štetu na postrojenjima, opremi i drugoj imovini u vezi sa pravima, obavezama ili aktivnostima iz ugovora o koncesiji;
2. eventualna zagađenja životne sredine u vezi sa pravima, obavezama ili aktivnostima iz ugovora o koncesiji;
3. gubitak ili oštećenje imovine ili povrede koje pretrpe treća lica u vezi sa pravima, obavezama ili aktivnostima iz ugovora o koncesiji.

Dokaz o osiguranju iz stava 1 ovog člana, sastavni je dio ugovora o koncesiji.

VISINA NAKNADA I USLOVI PLAĆANJA

Član 13

Koncesionar je dužan da, po osnovu Ugovora o koncesiji za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“, Opština Danilovgrad, radi flaširanja, odnosno pakovanja ili dopremanja vode u komercijalne svrhe, u Budžet Crne Gore plaća:

- naknadu za korišćenje voda za flaširanje odnosno pakovanje mineralnih i prirodnih voda u iznosu od 0,003 €/l flaširane ili pakovane vode, shodno članu 2 stav 1 alineja 4 Odluke o visini i načinu obračunavanja vodnih naknada i kriterijumima i načinu utvrđivanja stepena zagađenosti voda („Službeni list CG”, br. 29/09, 39/19, 96/20 i 74/21) i ista se usklađuje prema podacima organa uprave nadležnog za poslove statistike sa rastom cijena na malo, na godišnjem nivou u istom procentu.

- naknadu za sticanje vodnog prava po osnovu dodijeljenje koncesije (koncesiona naknada), shodno odredbama člana 21 Zakona o finansiranju upravljanja vodama ("Službeni list CG", br. 65/08, 74/10, 40/11 i 82/20), čija visina naknade iznosi ____% (ponuda ponuđača) od prodajne cijene 1 litra flaširane vode.

Koncesionar je dužan da u upravi preduzeća koja se bavi ugovorenom koncesionom djelatnošću (čije sjedište mora biti u Crnoj Gori) drži i trajno arhiviranu pravnu i finansijsku dokumentaciju o prodaji i naplati flaširane odnosno pakovane ili isporučene vode (ugovore, račune ispostavljene za plaćanje flaširane odnosno pakovane ili isporučene vode, finansijsku dokumentaciju o plaćenju vodi).

Član 14

U pogledu naplate, kamate, zastarjelosti i kontrole plaćanja vodnih naknada iz člana 13 ovog ugovora primjenjuju se propisi kojima je uređena poreska administracija.

PRENOS PRAVA NA KONCESIJU

Član 15

Prenos prava na koncesiju po ovom ugovoru dozvolice se:

1. u slučaju statusnih promjena nastalih kod koncesionara (razdvajanje, spajanje, pripajanje drugom preduzeću ili prodaja preduzeća);
2. u slučaju smrti lica koje je isključivi ili pretežni vlasnik pravnog lica koncesionara;
3. i u skladu sa čl. 52 Zakona o koncesijama.

Član 16

U slučaju iz člana 15 tačka 1 ovog ugovora koncesionar je dužan koncedentu, u roku od tri mjeseca od dana nastanka statusnih promjena kod koncesionara, podnijeti zahtjev i dokaze izdate od nadležnog organa izvršne vlasti da je kod pravnog lica koje je koncesionar došlo do statusnih promjena i posljedica ovih promjena.

Član 17

U slučaju iz člana 15 tač. 2 ovog ugovora nasljednik odnosno nasljednici umrlog lica koji je isključivi ili pretežni vlasnik pravnog lica - koncesionara dužni su da koncedentu dostave pismeni zahtjev uz koji prilažu pravosnažnu odluku o nasljedstvu u roku od šest mjeseci od dana njene pravosnažnosti, izjavu jedinog

nasljednika da je saglasan da preuzme prava, obaveze i odgovornosti po ovom ugovoru sa umrlog lica koje je bilo isključivi ili pretežni vlasnik pravnog lica – koncesionara, a u slučaju postojanja više nasljednika sporazum tih nasljednika o prenosu prava, obaveza i odgovornosti sa umrlog lica iz ovog ugovora (inače koncesionara) samo na jednog ili neke od nasljednika.

Član 18

Po sprovođenju dokaznog postupka o okolnosti iz čl. 16 i 17 ovog ugovora sačinice se aneks ovog ugovora kojim pravno lice (član 16), odnosno jedini ili nekoliko nasljednika (član 17) preuzimaju prava, obaveze i odgovornosti koje je koncesionar preuzeo ovim ugovorom.

U protivnom raskida se ovaj ugovor na štetu koncesionara.

PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 19

Koncesionar je dužan da prije izvođenja radova riješi pitanje vlasništva zemljišta (ekspropriacijom, ugovorom ili na drugi način), koje je u neposrednoj funkciji realizacije koncesije (izgradnja objekata iz člana 3 ovog ugovora).

Objekti i oprema ne smiju biti opterećeni bilo kakvim teretom bez pisane saglasnosti koncedenta.

Član 20

Koncesionar je saglasan da amortizacioni vijek:

1. objekata i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode i drugih nekretnina koje služe koncesiji iznosi onoliko vremena koliko je ovim ugovorom određen rok trajanja koncesije;
2. opreme za flaširanje vode traje onoliko vremena koliko je odredio odnosno utvrdio proizvođač te opreme.

Član 21

Koncesionar je obavezan da postavi mjerni uređaj i obezbijedi stalno i sistematsko registrovanje iskorišćene vode na vodozahvatu, preduzima mjere za obezbjeđenje zdravstvene ispravnosti vode kao i mjere za obezbjeđenje tehničke ispravnosti mjernog uređaja.

Član 22

Ukoliko koncesiju ne dobije investitor koji je finansirao izradu akata neophodnih za dodjelu koncesije, koncesionar je dužan da tom investitoru naknadi nužne troškove, u roku od mjesec dana od dana zaključivanja ovog ugovora.

Član 23

Koncesionar nema pravo da svoja prava, obaveze i odgovornosti iz ovog ugovora prenese na drugo lice bez saglasnosti koncedenta, niti da objekat i opremu izdaje u zakup.

U slučaju da koncesionar svoja prava i obaveze iz koncesije prenese na druga lica ili izda u zakup bez znanja i bez saglasnosti koncedenta, raskida se ovaj ugovor.

VRIJEME I NAČIN NA KOJI SE VRŠI PRENOS VLASNIŠTVA NAD ZEMLJIŠTEM, OBJEKTIMA I OPREMOM

Član 24

Među ugovornim stranama je nesporno da je koncesionar vlasnik zemljišta koje je u neposrednoj funkciji korišćenja koncesije po ovom ugovoru i vlasnik objekata, opreme i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode:

1. za sve vrijeme trajanja roka koncesije date ovim ugovorom;
2. do momenta raskida ovog ugovora, prije isteka njegovog roka važenja utvrđenog ovim ugovorom, ako je do raskida ovog ugovora došlo voljom koncesionara (sporazumni raskid ovog ugovora, davanje otkaza ovog ugovora od strane koncesionara) i u svim drugim slučajevima predviđenim ovim ugovorom u kojima je do raskida ovog ugovora došlo isključivo ili dijelom krivicom koncesionara.

Ovim ugovorom koncesionar, kao dotadašnji vlasnik zemljišta i objekata, opreme i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode, u slučajevima predviđenim u stavu 1 ovog člana (istekom roka koncesije i raskidom ovog ugovora), predaje odnosno prenosi zemljište, objekte, opremu i postrojenja za flaširanje vode u vlasništvo države Crne Gore, odnosno koncedenta kao budućeg vlasnika zemljišta, objekata, opreme i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode, bez prava da traži odnosno bez prava da mu država Crna Gora odnosno koncedent za taj prenos (vlasništva) plati bilo kakvo obeštećenje.

Odredbe st. 2 ovog člana shodno se primjenjuju i u slučaju prestanka važenja ovog ugovora iz člana 27 st. 1 ovog ugovora.

Član 25

U momentu prenosa zemljišta, objekata, opreme i postrojenja, u smislu člana 24 ovog ugovora, isti moraju biti u potpuno tehničko-tehnološki ispravnom stanju za

dalju proizvodnju odnosno flaširanje, pakovanje ili dopremanje vode i neopterećeni.

TRAJANJE, PRESTANAK I RASKID OVOG UGOVORA

Član 26

Ovaj ugovor je zaključen na određeno vrijeme do isteka roka određenog u članu 6 stav 1 ovog ugovora.

Član 27

Ovaj ugovor prestaje da važi:

1. protekom vremena na koje je data koncesija po članu 6 ovog ugovora;
2. nastupanjem statusnih promjena kod koncesionara ili smrti lica koje je isključivi ili pretežni vlasnik pravnog lica – koncesionara, a koncedentu nije u roku podnesen zahtjev za prenos prava i obaveza koncesionara sa dokazima određenim u čl. 16 i 17 ovog ugovora;
3. ako je koncesionaru, njegovom krivicom, pravosnažnom odlukom nadležnog suda ili organa uprave zabranjena proizvodnja odnosno flaširanje ili dopremanje vode za što je ovim ugovorom koncesija data;
4. sporazumnim raskidom ovog ugovora;
5. otkazom ovog ugovora od strane koncesionara;
6. prestankom važenja vodne dozvole za korišćenje objekata i postrojenja za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode, krivicom koncesionara;
7. ako koncesionar ne zaključi aneks ovog ugovora shodno članu 6 stav 3 ovog ugovora.

U slučaju prestanka važenja ovog ugovora sa razloga iz stava 1 tač. 2 do 6 ovog člana:

- korisnik koncesije nema pravo na naknadu štete zbog prestanka važenja ugovora;
- primjenjuju se odredbe člana 24 st. 2 ovog ugovora.

U slučaju prestanka važenja ovog ugovora zbog razloga navedenih u stavu 1 tač. 2 do 6 ovog člana koncesionar je, na zahtjev koncudenta, dužan o svom trošku uspostaviti stanje na terenu i režimu voda koje je postojalo prije izgradnje objekata i postrojenja ili izvođenja radova koji su u funkciji koncesije, uz uslov da time ne nastanu štete na vodnom dobru, vodama i prema trećim licima.

Član 28

Ovaj ugovor se raskida na štetu koncesionara prije isteka vremena na koje je zaključen (član 26) u slučajevima kada koncesionar nije ispunio jedan od uslova iz čl. 4, 5, 10, 11, 12, 20 i 23 ovog ugovora.

Član 29

Pored slučajeve iz člana 28 ovog ugovora, ovaj ugovor se može raskinuti prije vremena na koje je zaključen (član 26), ako:

1. koncesionar duže od godinu dana ne obavlja koncesionu djelatnost;
2. koncesionar samovoljno izvrši promjene na objektima, postrojenjima i opremi koje koristi pri ostvarivanju koncesije po ovom ugovoru, ne održava objekte odnosno postrojenja i opremu ili samovoljno mijenja uslove pod kojima je ovim ugovorom koncesija data, radi čega postoji opasnost od poremećaja u režimu voda ili može doći do povrede zakonitih prava drugih lica na vodama ili na vodnom dobru, a u roku koji odredi nadležan organ ne uspostavi pređašnje stanje;
3. koncesionar ne plaća ili neuredno plaća naknade iz člana 13 ovog ugovora u visini, na način i u rokovima utvrdjenim ovim ugovorom ili ako ne dozvoljava vršenje kontrole plaćanja tih naknada, u skladu sa zakonom;
4. to nalažu razlozi javne bezbjednosti;
5. se obavljanjem koncesione djelatnosti ugrožava životna sredina i zdravlje ljudi, a mjere predviđene posebnim propisima nijesu dovoljne da se to spriječi.

Član 30

Na raskid ovog ugovora u slučajevima iz čl. 28 i 29 ovog ugovora primjenjuju se odredbe člana 27 st. 2 i 3 ovog ugovora.

Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana u slučaju da koncesionar, bez svoje krivice, ne produži važenje vodne dozvole iz člana 10 stav 2 ovog ugovora ima pravo na naknadu samo stvarne štete, a ne i na izmaklu (izgubljenju) dobit sa kojom je eventualno računao pri zaključivanju ovog ugovora.

Član 31

U slučajevima raskida ovog ugovora iz člana 27 stav 1 tač. 2, 3 i 6 i čl. 28 i 29 ovog ugovora koncedent daje koncesionaru pismeni otkaz ovog ugovora, sa otkaznim rokom koji ne može biti kraći od 3 (tri) niti duži od 12 (dvanaest) mjeseci.

U toku trajanja otkaznog roka koncedent i koncesionar dužni su izvršavati svoje obaveze iz ovog ugovora, ako u aktu koncedenta (pismenom otkazu) nije drukčije određeno.

RIZICI I ODGOVORNOSTI KOJI PROISTIČU IZ UGOVORA

Član 32

Ugovorne strane su saglasne da iz ovog ugovora proizilaze sljedeći rizici:

- komercijalni rizik (uključujući rizik finansiranja);
- rizik pribavljanje vodne dozvole i otpočinjanje sa radom;
- rizik prekoračenja troškova investicije;
- rizik prodaje proizvoda (tržišta) odnosno ostvarivanja prihoda;
- rizik osiguranja;
- rizik po okruženje.

Za rizike iz stava 1 ovog člana odgovoran je koncesionar.

NAČINI MEĐUSOBNOG IZVJEŠTAVANJA

Član 33

Koncedent će pismeno i blagovremeno obavještavati koncesionara o svim uticajnim promjenama kao i štiti prava koncesionara po osnovu uticaja koji su u ingerenciji koncedenta.

Koncesionar će vršiti djelatnost u skladu sa ugovorom, a o svim bitnim promjenama u odnosu na ugovor i dozvolu za rad obavještavati koncedenta.

EKSPROPRIJACIJA

Član 34

Ako se u vezi sa korišćenjem koncesije mora izvršiti eksproprijacija nepokretnosti, odnosno uređenje građevinskog zemljišta, troškovi, način i rokovi plaćanja naknade za eksproprijaciju nepokretnosti, odnosno uređenje građevinskog zemljišta, utvrđuju se i sprovode u skladu sa zakonom.

Ukoliko je vlasnik zemljišta iz stava 1 ovog člana koncedent, ne vrši se eksproprijacija već se smatra da je koncesionar dobijanjem koncesije dobio saglasnost za njegovo korišćenje.

UGOVORNA DOKUMENTACIJA

Član 35

Sastavni dio ovog ugovora je zakonom utvrđena dokumentacija: vodni uslovi, vodna saglasnost i vodna dozvola, kao i ponuda ponuđača broj: _____ od _____ . godine.

JEZIK UGOVORA

Član 36

Ovaj ugovor sačinjen je na službenom jeziku u Crnoj Gori.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Član 37

Izmjene i dopune ovog ugovora vrše se aneksima na način i u postupku predviđenom za njegovo zaključivanje i isti se prilažu uz ovaj ugovor i čine njegov sastavni dio.

Aneksi ovog ugovora po svom redoslijedu zaključivanja označavaju se arapskim brojevima.

Inicijativu za izmjene i dopune ovog ugovora može dati svaka od ugovornih strana.

NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 38

Sporovi koji nastanu u toku sprovođenja ovog ugovora ili koji su u vezi sa ovim ugovorom rješavaće se dogovorom između ugovornih strana.

Ako se spor ne riješi dogovorom ni nakon 30 dana od dana njegovog nastanka, isti će se rješavati pred Upravnim sudom Crne Gore.

OBAVEZA OBAVJEŠTAVANJA

Član 39

Koncedent je u obavezi da, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora dostavi primjerak zaključenog ugovora o koncesiji Komisiji za koncesije, organu uprave nadležnom za naplatu prihoda i organu uprave nadležnom za poslove imovine, radi upisa zabilježbe tereta u katastru nepokretnosti.

Član 40

Ovaj ugovor smatra se zaključenim danom potpisivanja.

U Podgorici, _____ . godine

Za KONCESIONARA,

Za KONCEDENTA,

Studija izvodljivosti za fabriku flaširane vode „Komunica“

Nature Technology DOO Bar
novembar 2025. godine

Naručilac	Nature Technology DOO Bar, društvo registrovano pri Centralnom registru privrednih subjekata, pod registracionim brojem 50896720, poreski identifikacioni broj 03274067, sa sjedištem na adresi Bjeliši bb, Bar
Predmet	Koncesija iz oblasti vode za 2025. godinu
Lokacija	Izvorište „Komunica“ – Pitoma Loza, Danilovgrad Katastarske parcele broj 897/1 i 896/1 KO Donji Zagarač, u zahvatu PUP-a Opštine Danilovgrad

SADRŽAJ

1. UVOD.....	3
2. LOKACIJA I KARAKTERISTIKE IZVORIŠTA.....	4
3. PRAVNI I REGULATORNI OKVIR	6
4. TEHNIČKA IZVODLJIVOST	9
5. TRŽIŠNA ANALIZA	10
5.1. Veličina i struktura tržišta	10
5.2. Uvoz, izvoz i neravnoteža na tržištu	11
5.3. Ključni konkurenti i struktura ponude	12
5.4. Potražnja i ključni pokretači rasta	12
5.5. Pozicija planirane fabrike „Komunica“ na tržištu	14
5.6. Izvozna strategija: Zapadni Balkan i EU	14
5.7. Poseban potencijal: tržište UAE i novi Sporazum o ekonomskoj saradnji	15
5.8. Glavne prilike i rizici	16
5.9. Zaključna ocjena	16
6. ORGANIZACIJA I LJUDSKI RESURSI	17
7. INVESTICIONI TROŠKOVI	18
7.1. FAZA A – Građevinski radovi i objekti	18
7.2. FAZA B – Proizvodne linije (PET + staklo)	19
7.3. FAZA C – Tehnička oprema (pumpa, rezervoari, trafostanica, laboratorija)	19
7.4. FAZA D – Administracija, softveri, logistika, sigurnost	20
7.5. FAZA E – Prateći troškovi, dozvole, priključenja, nepredviđeni	20
8. OPERATIVNI TROŠKOVI I PRIHODI (OPEX)	21
8.1. Radna snaga	21
8.2. Trošak energije	21
8.3. Troškovi ambalaže	22
8.4. Logistika i transport	22
8.5. Marketing i promocija	22
8.6. Koncesione naknade	23

8.7. Ostali troškovi	23
8.8. Ukupni troškovi i doprinos crnogorskoj ekonomiji kroz OPEX	24
9. FINANSIJSKA ANALIZA	25
10. RIZICI I MJERE MITIGACIJE	25
10.1. Regulatorni rizik	25
10.2. Hidrogeološki i ekološki rizici (rizik izvorišta)	26
10.3. Tržišni rizik i rizik zasićenja tržišta	26
10.4. Infrastrukturna i logistička ograničenja	27
10.5. Finansijski i operativni rizici	28
10.6. Sažetak i sveukupna ocjena rizika	29
11. ZAKLJUČAK	30
12. FINANSIJSKE TABELE	32
12.1. Investicioni troškovi (CAPEX)	32
12.2. Operativni troškovi (OPEX) – godišnji	32
12.3. Projekcija prihoda	32
13. SWOT ANALIZA	33
14. GANTT DIJAGRAM REALIZACIJE PROJEKTA	35
15. ANALIZA RIZIKA	35
16. CASH-FLOW PROJEKCIJA (5 GODINA)	36
17. GRAFIČKI PRIKAZ PRIHODA I TROŠKOVA	36
18. DETALJNA FINANSIJSKA ANALIZA	36
18.1 Ulazne pretpostavke i formule	36
18.2 Kapacitet i godišnja proizvodnja	37
18.3 Struktura proizvoda i cijene	37
18.4 Jedinični troškovi (€/l)	37
18.5 Koncesione naknade (formule)	38
18.6 Fiksni troškovi (godišnje)	38
18.7 Projekcija P&L (5 godina)	38
18.8 Novčani tok, NPV i IRR	38
18.9 Analiza osjetljivosti (NPV) – cijena i obim	39
18.10 Usklađenost sa Koncesionim aktom	39

1. UVOD

Studija izvodljivosti obrađuje tehničke, ekonomske, pravne i ekološke aspekte izgradnje fabrike za flaširanje prirodne vode sa izvorišta „Komunica“, na teritoriji Opštine Danilovgrad. Dokument se izrađuje u skladu sa Planom davanja koncesija u oblasti voda za 2025. godinu, kojim je predviđeno korišćenje dijela voda za potrebe flaširanja u komercijalne svrhe, u količini od 1 l/s sa izvorišta (bušeni bunar) „Komunica“. Studija ima za cilj da pruži sveobuhvatno obrazloženje opravdanosti korišćenja vode na predmetnom lokalitetu, kao i da bude stručna podloga za donošenje odluka nadležnih organa i investitora.

Globalni trendovi ukazuju na kontinuirani rast potražnje za kvalitetnom pijaćom vodom, usljed sve većeg pritiska na prirodne resurse i potrebe za njihovim prečišćavanjem. Za razliku od velikog dijela svijeta, Crna Gora raspolaže izuzetno značajnim vodnim potencijalima – riječ je o području sa vrlo visokim nivoom padavina i bogatom hidrografskom mrežom, što ovu državu svrstava među prostore sa natprosječnim vodnim resursima. Ipak, osnovni problem predstavlja izuzetno veliki oticaj voda: usljed specifične geološke građe i reljefa, ogromne količine padavina brzo otiču, bez mogućnosti adekvatnog zadržavanja i kontrolisanog korišćenja, pa pojedina područja, paradoksalno, bilježe nisko i nestabilno snabdijevanje vodom.

U tom kontekstu, postavlja se kao strateški prioritet da Crna Gora razvije održive modele korišćenja raspoloživih vodnih resursa, kako bi se voda kojom je prirodno bogata stavila u funkciju stanovništva i privrede, u uslovima i na način koji garantuju zaštitu resursa i dugoročnu održivost. Pored brojnih površinskih tokova, Crna Gora posjeduje i veliki broj vodoizvorišta podzemnih voda koja su, i bez dodatnog tretmana, bakteriološki i hemijski ispravna. Posebno značajne rezerve vode nalaze se u podzemlju, pri čemu, u zavisnosti od područja, nivo podzemnih voda varira od plićih do izrazito dubokih horizonata, sa specifično povoljnim uslovima u basenu Skadarskog jezera i ulcinjskoj ravnici.

Teritorija Crne Gore karakteristična je i po relativno malom broju velikih riječnih tokova, ali i po postojanju dva sliva – Crnomorskog i Jadranskog. Na Jadranskom slivu, usljed konfiguracije terena, dominiraju bujični tokovi sa naglašenim kratkotrajnim vodnim talasima, dok se u okviru Crnomorskog sliva formiraju uglavnom stalni vodotoci. Gotovo svi riječni tokovi, izuzev manjeg dijela rijeke Cijevne, formiraju se na teritoriji Crne Gore, što dodatno potvrđuje značaj ove države kao prostora izrazitog vodnog bogatstva, ali i naglašava odgovornost za njegovo plansko i kontrolisano korišćenje.

Na tom širem hidrografskom i hidrogeološkom fonu, izvorište „Komunica“ u Opštini Danilovgrad predstavlja resurs od posebnog značaja. Riječ je o podzemnoj vodi koja se crpi iz bušenog bunara, a koja je, prema dosadašnjim ispitivanjima, bakteriološki i hemijski u potpunosti ispravna, sa besprekornim referentnim vrijednostima za flaširanje i promet kao prirodna pijaća voda. Planirana fabrika je zamišljena kao snažno, tehnički savremeno postrojenje, koje će, uz poštovanje svih standarda zaštite životne sredine i važećeg zakonodavstva, omogućiti efikasno korišćenje ovog resursa, uz minimalne rizike po okolinu i uz maksimalnu kontrolu kvaliteta.

Ovakav projekat predstavlja spoj povoljnih prirodnih predispozicija, strateškog planiranja i preduzetničke inicijative. Strateški pristup razvoju fabrike za flaširanje vode sa izvorišta „Komunica“, utemeljen na jasno definisanoj viziji investitora, stručnim hidrogeološkim, tehničkim, ekonomskim i ekološkim analizama, kao i na profesionalno prikupljenim i obrađenim podacima, treba da obezbijedi da se ovaj nepresušni i izuzetno čisti vodni resurs stavi u funkciju lokalnog i nacionalnog razvoja, u skladu sa principima održivog upravljanja vodama i javnog interesa.

2. LOKACIJA I KARAKTERISTIKE IZVORIŠTA

Bušeni bunar koji čini dio izvorišta „Komunica“ pripada slivnom području Garča, u okviru šireg hidrogeološkog sistema Zetsko–Bjelopavličke ravnice, koji se odlikuje podzemnim vodnim izdacima visokog kapaciteta. Dosadašnji istražni radovi na području Donjeg Zagarača i Zetsko–Bjelopavličke ravnice potvrdili su postojanje podzemnih vodonosnika sa izuzetnom izdašnošću i stabilnim režimom podzemnih voda, kao i veoma dobrim kvalitetom vode pogodnim za vodosnabdijevanje i flaširanje. Na širem području sliva zabilježena je niska naseljenost¹ i odsustvo značajnijih izvora zagađenja, što stvara povoljne uslove za uspostavljanje i održavanje sanitarne zaštite izvorišta.

Izvorište „Komunica“ se u hidrogeološkom smislu sastoji od jednog bušenog bunara projektovane dubine 150 m, sa zacjevljenjem prečnika 180 mm i utvrđenim kapacitetom od 1 l/s u uslovima istražnog crpljenja. Za potrebe koncesije planirano je korišćenje količine od 1 l/s, što predstavlja tek dio raspoloživog kapaciteta i obezbjeđuje visok stepen sigurnosti snabdijevanja, kao i očuvanje vodnog resursa u okvirima održivog korišćenja. Dinamika nivoa podzemne vode u bunaru pokazuje varijacije reda veličine oko 7 m između kišnog perioda (novembar–mart) i sušnog perioda (jul–oktobar), pri čemu ukupan vodeni stub iznosi približno 50 m (dubina bušotine 150 m, nivo vode na 90–100 m). Ovakav režim nivoa vode upućuje na to da padavine nijesu bujičnog karaktera i da ne

¹ MONSTAT (2023), *Popis stanovništva, domaćinstava i stanova, 2023. godine*, dostupno na: <https://www.monstat.org/cg/page.php?id=2282&pageid=1992>

dovode do naglih promjena kapaciteta izvorišta, što je sa stanovišta planiranja crpljenja i stabilnosti proizvodnje značajna prednost. Temperatura vode na izlazu iz bunara iznosi oko 12 °C i praktično je konstantna tokom cijele godine, što je karakteristika dubinskih podzemnih voda sa stabilnim režimom i dodatni indikator zaštite od površinskih uticaja.

Sa aspekta prostorno-planske i saobraćajne valorizacije, mikro lokacija bunara nalazi se u mjestu „Komunica“ (Pitoma Loza), na području Opštine Danilovgrad. Lokacija je udaljena približno 1.800 m od magistralnog puta Podgorica–Danilovgrad (M18), do koga se pristupa lokalnim putem Novo Selo – Lazarev Krst. Postojeći lokalni put je asfaltiran, širine oko 4 m i u korektnom je saobraćajnom stanju, te već u trenutnim uslovima omogućava pristup putničkim i lakšim teretnim vozilima. Planiranom rekonstrukcijom predviđeno je proširenje saobraćajnice na oko 6 m, čime će se značajno unaprijediti kapacitet i bezbjednost saobraćaja, kao i uslovi za pristup i manevrisanje teretnih vozila potrebnih za funkcionisanje fabrike za flaširanje vode. Time se lokacija izvorišta i planiranog postrojenja potvrđuje kao infrastrukturno povoljna i lako dostupna.

U katastrsko–pravnom smislu, bunar se nalazi na teritoriji opštine Danilovgrad, na katastarskim parcelama broj 896/1 i 897/1, bliže opisanim u Listu nepokretnosti broj 1804, KO Donji Zagarač. Položaj bunara na geodetskoj skici označen je tačkom B1 sa koordinatama približno $X = 6\,593\,226,92$ i $Y = 4\,706\,709,47$, na koti oko 126,75 m nadmorske visine. Parcela je u svojini 1/1 privrednog društva „Nature Technology“ DOO Bar, bez upisanih tereta i opterećenja raspolaganja, što obezbjeđuje potpunu pravnu sigurnost za realizaciju investicije i uspostavljanje potrebnih zona sanitarne zaštite.

Rezultati analiza kvaliteta vode dobijeni ispitivanjima Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju – Sektor za hidrologiju i kvalitet voda, Laboratorija za ispitivanje kvaliteta voda, ukazuju na to da voda iz bunara na lokaciji Pitoma Loza (Donji Zagarač) pripada podzemnim vodama veoma dobrog kvaliteta. Prema izvršenim fizičko–hemijskim analizama, pH vrijednost iznosi 7,71, što ukazuje na slabo alkalnu reakciju. Električna provodljivost od oko 345 $\mu\text{S}/\text{cm}$ i suvi ostatak reda veličine 150–250 mg/L upućuju na umjereno mineralizovanu vodu, tipičnu za kalcijum–bikarbonatne podzemne vode. U hemijskom sastavu dominiraju joni kalcijuma i bikarbonata (Ca^{2+} i HCO_3^-), sa sadržajem kalcijuma od približno 70 mg/L i bikarbonata od oko 240 mg/L, uz niže koncentracije magnezijuma, natrijuma i kalijuma. Sadržaj nitrata je nizak (oko 3,2 mg/L), dok su nitriti, amonijum jon i ortofosfati prisutni u tragovima ili ispod granice kvantifikacije, što ukazuje na izostanak značajnijeg uticaja poljoprivrednih đubriva i drugih antropogenih izvora zagađenja. Ukupan organski ugljenik (TOC) i hemijska potrošnja kiseonika (HPK) takođe su na vrlo niskom nivou, što potvrđuje mali sadržaj prirodnih i antropogenih organskih materija u vodi.

Mikrobiološka analiza pokazala je da u uzorku vode nijesu registrovane Escherichia coli, crijevni enterokoki, ukupne koliformne ni fekalne bakterije, kao ni aerobne mezofilne bakterije u količinama koje bi odstupale od nule, što znači da je voda mikrobiološki potpuno ispravna u trenutku uzorkovanja. Tumačenje rezultata je izvršeno u skladu sa važećim Pravilnikom o parametrima, provjeri usaglašenosti, metodama, načinu i obimu analiza i sprovođenju monitoringa zdravstvene ispravnosti vode za ljudsku upotrebu, pri

čemu je konstatovano da je kvalitet vode zadovoljavajući sa osnovnog mikrobiološkog aspekta.

Na osnovu dosada raspoloživih podataka i izvršenih fizičko–hemijskih i mikrobioloških ispitivanja može se zaključiti da podzemne vode izvorišta „Komunica“ pokazuju stabilan kvantitativni režim, ujednačenu temperaturu, povoljan jonoskopski sastav i izuzetno nizak nivo mikrobiološkog i hemijskog zagađenja. Dodatna prednost proističe iz činjenice da se izvorište nalazi u području sa veoma malom naseljenošću, bez industrijskih postrojenja i sa pretežno šumskim zemljištem u zaleđu, čime su rizici od sadašnjeg i budućeg zagađenja svedeni na minimum. Ovakve karakteristike čine izvorište „Komunica“ veoma pogodnim za namjensko korišćenje u svrhu flaširanja prirodne vode, uz standardno uspostavljanje zona sanitarne zaštite i nastavak praćenja kvaliteta vode u skladu sa propisanim procedurama.

3. PRAVNI I REGULATORNI OKVIR

Oblast korišćenja voda, koje se u skladu sa Zakonom o vodama, smatraju prirodnim bogatstvom i javnim dobrom od opšteg interesa, uređuje se posebnim pravnim režimom i može se ostvarivati isključivo pod uslovima propisanim zakonom. Vode se, kao javno dobro, ne mogu otuđiti, već se pravo njihovog korišćenja stiče u jasno definisanom postupku, na osnovu vodnog prava ili koncesije. U tom smislu, osnovni planski dokument kojim se usmjerava korišćenje vodnih resursa za potrebe privatnih investicionih projekata jeste godišnji Plan davanja koncesija u oblasti voda (u daljem tekstu: Plan), koji Vlada Crne Gore donosi na osnovu Zakona o koncesijama. Plan predstavlja instrument kroz koji se analizira i ocjenjuje postojeće stanje, identifikuju lokacije na kojima se može vršiti koncesiona djelatnost, utvrđuje opravdanost javnog interesa i sagledavaju imovinsko–pravni odnosi i tehničko–ekonomske pretpostavke za dodjelu koncesije.

Planom se, dakle, strateški i sveobuhvatno reguliše davanje koncesija u oblasti voda, pri čemu se polazi od potrebe da se vodni resursi koriste racionalno i održivo, tako da se spriječi njihova iscrpljenost, degradacija ili narušavanje prirodne uloge voda. Kroz Plan se, između ostalog, definišu predmet koncesije, procjena raspoloživih količina vode, uslovi pod kojima je moguć zahvat i korišćenje vode, kao i očekivani ekonomski, socijalni i razvojni efekti projekta po državu i lokalnu zajednicu (otvaranje novih radnih mjesta, angažovanje lokalne radne snage, povećanje budžetskih prihoda po osnovu koncesionih naknada, poreza i doprinosa, infrastrukturo razvoj, supstitucija uvoza i povećanje izvoza flaširane vode). Time se uspostavlja model partnerstva javnog i privatnog sektora zasnovan na transparentnim, jednakim i nediskriminatorskim uslovima dodjele koncesije, uz adekvatnu naknadu za korišćenje prirodnog bogatstva.

Pravo na korišćenje vode za potrebe projekta fabrike za flaširanje prirodne vode sa izvorišta „Komunica“ zasniva se na Zakonu o koncesijama, kojim je detaljno uređen

postupak dodjele koncesija, kao i finansijski aspekt korišćenja prirodnih bogatstava, uključujući vode. Posebni pravni okvir čine sljedeći propisi:

- Zakon o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, br. 08/09, 73/19, 125/23 i 82/24);
- Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07, Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24);
- Zakon o finansiranju upravljanja vodama („Službeni list Crne Gore“, br. 65/08, 74/10, 40/11 i 82/20);
- Zakon o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25, 028/25 i 049/25);
- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25);
- Zakon o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16, 73/19 i 84/24);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18 i 84/24);
- Zakon o državnoj imovini, Zakon o upravnom postupku i Zakon o obligacionim odnosima, kao opšti propisi koji su relevantni za oblast koncesionih odnosa i upravnih postupaka;
- Strategija upravljanja vodama Crne Gore (2017), kao krovni strateški dokument vodne politike.

Ovaj zakonsko–strategijski okvir dalje se precizira i razrađuje nizom podzakonskih akata, među kojima posebnu važnost imaju:

- Uredba o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije („Službeni list Crne Gore“, br. 67/09);
- Odluka o visini i načinu obračunavanja vodnih naknada i kriterijumima i načinu utvrđivanja stepena zagađenosti voda („Službeni list Crne Gore“, br. 29/09, 39/19, 96/20 i 74/21);
- Uredba o projektima na koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18);
- Pravilnik o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Službeni list Crne Gore“, br. 07/08 i 14/16);
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Registra ugovora o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, br. 47/09 i 32/15);
- Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 i 13/24).

U smislu Zakona o vodama, svako korišćenje voda koje prelazi opštu upotrebu (u koju spada, na primjer, osnovno korišćenje vode za piće u domaćinstvu) predstavlja posebnu upotrebu, za koju je potrebno steći vodno pravo, osim ako zakonom nije drugačije određeno. Vodno pravo se stiče vodnom dozvolom ili ugovorom o koncesiji, zavisno od vrste i obima korišćenja. Član 134 Zakona o vodama propisuje da predmet koncesije na javnom vodnom dobru, između ostalog, može biti: korišćenje vode za proizvodnju napitaka, flaširanje, odnosno pakovanje vode i dovođenje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe, crpljenje podzemnih voda u količini većoj od 86 m³ na dan, korišćenje

vodnih snaga za proizvodnju električne energije, zahvatanje voda za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta u većem obimu, etc. Time je jasno normativno obuhvaćena i planirana djelatnost fabrike za flaširanje prirodne vode sa izvorišta „Komunica“.

Sam postupak dodjele koncesije odvija se na osnovu godišnjeg Plana i koncesionog akta. Postupak pokreće nadležni organ izradom koncesionog akta, u skladu sa Planom, pri čemu zainteresovano lice (investitor) može podnijeti inicijativu za dopunu Plana, uz prikaz ekonomske opravdanosti investicije i relevantne tehničke i pravne podatke. Nakon što nadležni organ ocijeni inicijativu kao prihvatljivu, ona postaje sastavni dio predloga Plana, koji usvaja Vlada. Koncesioni akt se potom priprema uz obaveznu javnu raspravu, nakon čega Vlada donosi odluku o usvajanju, a nadležni organ raspisuje javni oglas za dodjelu koncesije. Rok trajanja koncesije, u skladu sa Zakonom o koncesijama, uslovljen je prirodom predmeta koncesije i ekonomskom logikom povrata investicije i ostvarivanja dobiti, s tim da u slučaju odluke Vlade ne može biti duži od 30 godina.

Za konkretan slučaj, Plan davanja koncesija u oblasti voda za 2025. godinu eksplicitno prepoznaje izvorište „Komunica“ (bušeni bunar), opština Danilovgrad kao predmet koncesije za korišćenje dijela voda za potrebe flaširanja u komercijalne svrhe, u količini od 1 l/s, na osnovu inicijative privrednog društva „Nature Technology“ DOO Bar. Plan konstatuje povoljan hidrogeološki i kvalitativni status voda, povoljnu lokaciju, odgovarajuće imovinsko–pravne odnose i ekonomske benefite projekta, čime se potvrđuje usklađenost namjeravane investicije sa nacionalnom politikom upravljanja vodnim resursima i razvojnim ciljevima u sektoru flaširane vode.

Pored navedenog, pravni i regulatorni okvir koncesione eksploatacije vode u funkciji izgradnje fabrike za flaširanje obuhvata i niz postupaka iz oblasti vodnog, prostornog i građevinskog prava, koji se sprovode sukcesivno i međusobno uslovljeno. To se, prije svega, odnosi na:

- vodne uslove – kao početni akt kojim se definišu tehničko–vodni zahtjevi za izradu projektne dokumentacije;
- vodnu saglasnost – kojom se potvrđuje da je projektna dokumentacija usklađena sa vodnim uslovima i propisima;
- vodnu dozvolu – kojom se odobrava konkretna posebna upotreba vode;
- urbanističko–tehničke uslove (UTU) i odgovarajuće urbanističko–prostorne planove, kojima se određuje mogućnost izgradnje i uslovi uređenja prostora;
- građevinsku dozvolu, kao uslov za početak izgradnje fabrike i prateće infrastrukture; i
- upotrebnu dozvolu, kojom se potvrđuje da je objekat izgrađen u skladu sa izdatim dozvolama i važećim propisima.

Ovi postupci se sprovode paralelno sa procedurama iz oblasti zaštite životne sredine (procjena uticaja na životnu sredinu, određivanje i uspostavljanje zona sanitarne zaštite izvorišta, monitoring kvaliteta voda), što obezbjeđuje da se planirana koncesiona djelatnost i izgradnja fabrike za flaširanje vode sa izvorišta „Komunica“ odvijaju u potpunom skladu sa principima održivog upravljanja vodama, zaštite životne sredine i javnog interesa.

4. TEHNIČKA IZVODLJIVOST

Korišćenje vode planirano je kroz uspostavljanje fabrike za punjenje i flaširanje vode (u daljem tekstu „**Fabrika**“). Fabrika je segmentirana u više jedinica i u I fazi obuhvata:

1. Proizvodna linija za punjenje PET pakovanja (0,5 l, 0,75 l, 1,5 l, 2 l, 5l);
2. Proizvodna linija za punjenje staklene ambalaže (zapremina 0,25 l, 0,75 l i 1 l);
3. Laboratoriju za bakteriološku i hemijsku analizu vode koja se eksploatiše;
4. Rezervoari za vodu (kapaciteta koji će biti razrađen u tehnološkom projektu);
5. Pumpna stanica kapaciteta kojom se obezbjeđuje nesmetano snabdijevanje vodom, minimalnog crpnog kapaciteta 3 l/s;
6. Sistem za kontrolu kvaliteta vode;
7. Skladišta; i
8. Administrativni prostor.

Nakon uspostavljanja i kompletiranja faze I, a po ocjeni profitabilnosti faze I, planirano je dugoročno investiranje u:

1. Linije za proizvodnju vode sa dodatkom CO₂ kao i
2. Proizvodnja sokova.

Pristupni put, a koji se nadovezuje na novoizgrađeni bulevar Podgorica-Danilovgrad, dovoljno je osposobljen za nesmetano sprovođenje građevinskih radova i kasnije uspostavljanje I faze Fabrike. Kako je predstavljeno planom javnih radova, planirana je rekonstrukcija puta Novo Selo-Čevo (a u kojem je put do lokacije „Komunica“ integralni dio) u periodu 2026. godini. U sadašnjem stanju put ispunjava sve tehničke kapacitete, a što je uzeto u obzir pri inicijalnim studijama lokacije. Tako da će unaprjeđenje putnih resursa samo doprinijeti uspjehu projekta.

Takođe, energetska infrastruktura tako je planirana da Fabrika može nesmetano da se priključi na visokonaponski kabl, a sve uz prethodno pribavljenu saglasnost operatora

elektroenergetske mreže i sam objekat će imati sopstvenu trafostanicu što je uz punu suglasnost operatora energetske mreže.

Pri izradi glavnog projekta, poseban akcenat će biti stavljen na poštovanje postojećih gabarita putne, elektroenergetske i druge infrastrukturne mreže. Urbanističko tehničkim uslovima definisano je da će se uz postojeće kapacitete investicija odvijati tako da ne remeti trenutno stanje, a posebnim osvrtom na buduće stanje (planiranu rekonstrukciju puta) uzeće se u obzir i novo stanje.

5. TRŽIŠNA ANALIZA

Tržište flaširane vode u Crnoj Gori karakteriše istovremeno obilje visokokvalitetnih izvora i strukturna zavisnost od uvoza. To otvara prostor za nove investicije koje su tehnološki, tržišno i izvozno dobro pozicionirane, a kakva je planirana fabrika za flaširanje vode na izvoru „Komunica“ u opštini Danilovgrad.

5.1. Veličina i struktura tržišta

Prema dostupnim analizama i podacima Privredne komore i resornih institucija, u Crnoj Gori trenutno radi oko sedam fabrika za flaširanje prirodne vode, koje posluju na osnovu koncesija na izvorima i bunarima širom zemlje. Planom davanja koncesija u oblasti voda iz 2021. godine konstatovano je da u Crnoj Gori radi sedam fabrika za flaširanje vode, uz zaključak da su kapaciteti sektora značajno neiskorišćeni, a tržište u velikoj mjeri ispunjeno uvoznim vodama².

Istovremeno, više analiza (Privredna komora, medijske i stručne studije) ukazuju da postojeći tehnički kapaciteti crnogorskih fabrika iznose oko 350 miliona litara godišnje, dok je stvarna proizvodnja višestruko niža. Još 2016. godine je procijenjeno da je godišnja proizvodnja oko 22,5 miliona litara, što je svega oko 15% raspoloživih kapaciteta³.

Noviji podaci pokazuju da se proizvodnja povećala, ali je i dalje ispod potencijala: prema analizama finansijskih rezultata i sektorskih izvještaja, šest najvećih kompanija u sektoru

² Uprava za vode (2021), *Plan davanja koncesija u oblasti voda za 2021. godinu*, dostupno na: <https://wapi.gov.me/download/99875696-c9c6-4c0e-8fe5-880e867ebaa8?version=1.0>

³ RSE (2016), *Crna Gora vodu radije uvozi nego što je proizvodi*, dostupno na: <https://www.slobodnaevropa.org/a/crna-gora-preplavljena-vodom-iz-regiona/28133159.html>

(Water Group – „Suza“ i „Rada“, Aqua Bianca, Per Aqua i Eko Per – „Diva“, Gorska, MonteMinerale) zajedno ostvaruju prihode od oko 12,5 miliona eura (2023), uz neto dobit od oko 925 hiljada eura i svega 143 zaposlena radnika⁴. To potvrđuje da je riječ o relativno malom, ali profitabilnom sektoru sa značajnim prostorom za rast.

5.2. Uvoz, izvoz i neravnoteža na tržištu

Uprkos postojanju više fabrika i velikih kapaciteta, Crna Gora je izrazito uvozno zavisna kada je riječ o flaširanoj vodi. Više izvora kroz duži vremenski period potvrđuje isti obrazac:

- procjenjuje se da uvozne flaširane vode pokrivaju preko 60 % ukupnih potreba crnogorskog tržišta⁵;
- u pojedinim godinama uvezeno je više desetina miliona litara vode, uz višemilionske vrijednosti uvoza (40 miliona litara 2009, 33,5 miliona litara za prvih devet mjeseci 2016 i oko 22 miliona litara 2021)⁶;
- procjene za 2024. godinu govore da je vrijednost uvoza vode dostigla oko 29 miliona eura, iako Crna Gora nominalno ima sedam fabrika vode.

Istovremeno, izvoz flaširane vode je skroman i kreće se na nivou koji ne može bitno da utiče na spoljnotrgovinski bilans. Podaci iz prethodnih godina pokazuju da se izvoz mjeri jednocifrenim milionima litara i vrijednošću od nekoliko stotina hiljada eura, što je višestruko manje od vrijednosti uvoza. Iz kog razloga investitora Nature Technology izdvaja već uspostavljena trgovinska mreža sa inostranim partnerima, između ostalih i sa Ujedinjenim Arapskim Emiratima (UAE).

U više javnih dokumenata i analiza (Plan davanja koncesija, izvještaji Privredne komore, sektorske analize) kao ključni razlozi ove neravnoteže navode se:

- nedovoljno ulaganje u marketing i brendiranje domaćih voda;
- izostanak jakog izvoznog brenda i zapaženog međunarodnog tržišnog nastupa;
- jaka konkurencija regionalnih i globalnih brendova, često povezanih sa velikim proizvođačima sokova i bezalkoholnih pića, što dovodi do tzv. „vezane prodaje“;
- fragmentisanost domaćih proizvođača i ograničeni resursi za ozbiljne distributivne i promotivne kampanje.

⁴ CDM (2024), *Uprkos enormnom uvozu crnogorski proizvođači vode ospitaju na tržištu*, dostupno na: <https://www.cdm.me/ekonomija/uprkos-enormnom-uvozu-crnogorski-proizvodaci-vode-opstaju-na-trzistu/>

⁵ MANS (2022), *Neiskorišteni resursi na sjeveru – izvorska voda: Uvoz gasi proizvodnju*, dostupno na: <https://www.monitor.co.me/neiskoristeni-resursi-na-sjeveru-izvorska-voda-uvaz-gasi-proizvodnju/>

⁶ Investitor.me (2021), *Crna Gora za šest godina uvezla 54 miliona eura vode*, dostupno na: <https://investitor.me/2021/02/18/crna-gora-za-sest-godina-uvezla-54-miliona-eura-vode/>

Za projekat izgradnje fabrike na izvoru „Komunica“ ovo znači da postoje realne mogućnosti supstitucije uvoza kvalitetnom domaćom vodom, pod uslovom da se investitor fokusira na jasan brend, snažnu distribuciju i konkurentan kvalitet i cijenu.

5.3. Ključni konkurenti i struktura ponude

Na domaćem tržištu flaširane vode već godinama posluje stabilna grupa proizvođača, koja čini osnovnu konkurenciju:

- Water Group Kolašin – brendovi „Suza“ i „Rada“;
- Aqua Bianca (Podgorica) – istoimena negazirana voda;
- Per Aqua i Eko Per (Šavnik) – brend „Diva“;
- Gorska (Kolašin);
- MonteMinerale (Podgorica);
- uz druge proizvođače koji su kroz prethodne godine ulazili i izlazili sa tržišta (Lipovo, Božja voda, Bjelasica–Rada itd.).

Pored domaćih proizvođača, na tržištu je snažno prisutna i konkurencija iz regiona i EU, uključujući brendove iz Srbije, Hrvatske, Bosne i Hercegovine, Slovenije i Italije, često uz jaku podršku međunarodnih distributivnih lanaca i hotelsko–ugostiteljskog sektora.

Struktura ponude pokazuje da domaći brendovi uglavnom pokrivaju niže i srednje cjenovne segmente, dok se značajan dio premium i HoReCa segmenta (hoteli, restorani, barovi) oslanja na uvozne brendove, posebno u priobalju i hotelskim lancima međunarodnog tipa.

5.4. Potražnja i ključni pokretači rasta

Potražnja za flaširanom vodom u Crnoj Gori povezana je sa tri dominantna faktora:

Faktor 1 – Rast turizma

- Crna Gora je jedna od najbrže rastućih turističkih destinacija u regionu. Konkretno u 2022. godini zabilježeno je oko 2,18 miliona turista sa 12,43 miliona noćenja, dok je u 2024. broj turista porastao na oko 2,6 miliona sa preko 15,5 miliona noćenja.

- Prema podacima za prvih sedam mjeseci 2025. godine, broj turista je veći za 4,28% u odnosu na 2024, a čak 14% veći u odnosu na rekordnu 2019. godinu⁷.
- Dodatno, međunarodni mediji bilježe da se Crna Gora promoviše kao „nova“ Mediteranska destinacija, posebno za turiste iz Zapadne Evrope, što povećava ukupnu potrošnju svih vrsta bezalkoholnih pića, uključujući flaširanu vodu.⁸

Ovaj rast turizma direktno povećava sezonsku potražnju za flaširanom vodom, posebno u priobalju, hotelskim kompleksima i tokom ljetnje turističke sezone.

Faktor 2 – Promjena potrošačkih navika

Globalni trendovi pokazuju rast potrošnje flaširane vode kao zdravije alternative gaziranim pićima, posebno u urbanim sredinama i među mlađom populacijom. Crna Gora nije izuzetak – dostupni podaci o ukupnoj potrošnji vode po glavi stanovnika i strukturi potrošnje ukazuju da se dio potrošača sve više oslanja na flaširanu vodu u svakodnevnoj upotrebi⁹, a ne samo u turističkoj sezoni.

Faktor 3 – Percepcija kvaliteta i sigurnosti

Iako su centralni vodovodni sistemi u Crnoj Gori u relativno dobrom stanju, dio stanovništva (posebno u urbanim područjima i turističkim zonama) preferira flaširanu vodu zbog percepcije većeg kvaliteta i stabilnosti parametara. Istovremeno, 95% nadziranih vodnih tijela u Crnoj Gori ima dobar kvalitet vode, što daje objektivnu osnovu za pozicioniranje crnogorske flaširane vode kao proizvoda visokog kvaliteta i „čistoće“.¹⁰

Sve navedeno potvrđuje da je tržište flaširane vode u umjerenom, ali stabilnom rastu, sa izrazito naglašenom sezonskom komponentom vezanom za turizam.

⁷ Tragenta (2025), *Montenegro records growth in tourist numbers in the first seven months of 2025*, dostupno na: <https://tragenta.com/en/crna-gora-biljezi-rast-broja-turista-u-prvih-sedam-mjeseci-2025/>

⁸ The Guardian (2025), *Britons increasingly swapping Med's busy hotspots for 'destination dupes'*, dostupno na: <https://www.theguardian.com/business/2025/may/10/britons-swapping-meds-busy-hotspots-destination-dupes>

⁹ Danube Water Programme, *Sustainability Assessment*, dostupno na: <https://sos.danubis.org/eng/country-notes/montenegro/>

¹⁰ UN (2024), *SDG 6 snapshot*, dostupno na: <https://www.sdg6data.org/en/country-or-area/Montenegro>

5.5. Pozicija planirane fabrike „Komunica“ na tržištu

Planirana fabrika na izvoru „Komunica“ u opštini Danilovgrad zasniva se na kontinuiranom vodenom kapacitetu od 1 l/s, za koji se traži koncesija. Teoretski posmatrano, kapacitet od 1 l/s omogućava:

- oko 86.400 litara dnevno,
- odnosno oko 31,5 miliona litara godišnje (pri radu 24/7).

To znači da se samo na osnovu dodijeljene količine od 1 l/s može dostići nivo godišnje proizvodnje koji je uporediv sa ukupnom proizvodnjom svih crnogorskih fabrika u pojedinim ranijim godinama (oko 22,5 miliona litara) i predstavljao bi približno polovinu procijenjene aktualne proizvodnje ako se kao referenca uzme noviji podatak od skoro 50 miliona litara.

Lokacija Danilovgrad, sa neposrednom blizinom Glavnom gradu Podgorica omogućava:

- brzu distribuciju na glavno domaće tržište (Podgorica i centralna regija);
- efikasnu logističku povezanost sa sjeverom Crne Gore (putni pravci prema Nikšiću, Kolašinu, Šavniku); i
- kao i laku vezu sa priobaljem (Podgorica-Budva-Bar), gdje je sezonska potražnja najveća.

U pogledu tržišnog pozicioniranja, planirana fabrika ima sljedeće komparativne prednosti:

- potvrđen kvalitet vode sa izvorišta „Komunica“ (prva kategorija, bez mikrobiološke kontaminacije, stabilni hemijski parametri), što omogućava pozicioniranje proizvoda u srednjem i višem kvalitetnom segmentu;
- stabilna izdašnost izvorišta i niska naseljenost slivnog područja, što olakšava uspostavljanje zona sanitarne zaštite i dugoročnu održivost eksploatacije;
- centralni geografski položaj za distribuciju u zemlji i regionu; i
- činjenica da je riječ o inostranom investitoru sa već razvijenom trgovačkom i distributivnom mrežom, što od početka projekta omogućava značajniji fokus na izvoz, a ne samo na lokalni plasman.

5.6. Izvozna strategija: Zapadni Balkan i EU

Planirana izvozna tržišta u prvoj fazi obuhvataju zemlje Zapadnog Balkana (Albanija, Bosna i Hercegovina, Kosovo, Hrvatska, Sjeverna Makedonija i Srbija), dok se u drugoj fazi cilja i tržište Evropske unije.

Razlozi za ovakvu strategiju su:

- geografska blizina i postojeće trgovačke veze;
- prisustvo potrošača koji već prepoznaju kvalitet crnogorske vode kroz turizam; i
- izgrađena logistička infrastruktura (saobraćajnice, luka Bar, povezivanje preko Srbije, Hrvatske i Slovenije).

Na ovim tržištima konkurencija je snažna (posebno regionalni brendovi iz Slovenije, Hrvatske i Srbije), ali premium segmenti (planinske izvorske i mineralne vode sa naglaskom na kvalitet i čistoću) ostaju otvoreni za nove brendove uz adekvatan marketing i distribuciju.

5.7. Poseban potencijal: tržište UAE i novi Sporazum o ekonomskoj saradnji

U srednjoročnom roku, ključna strateška šansa projekta jeste izvoz flaširane vode na tržište država sa izraženim deficitom pitke vode, posebno Ujedinjenih Arapskih Emirata (UAE).

Na globalnom nivou, UAE spada među zemlje sa najvećom potrošnjom flaširane vode po glavi stanovnika¹¹ i oslanja se gotovo u potpunosti na desalinizovanu vodu i uvoz za dio premium segmenta.

Dodatni zamajac predstavlja „Zakon o potvrđivanju Sporazuma između Vlade Crne Gore i Vlade Ujedinjenih Arapskih Emirata o ekonomskoj saradnji“, koji je potpisan 28. marta 2025. godine u Abu Dabiju, a stupio na snagu nakon ratifikacije u Skupštini Crne Gore 29. aprila 2025. godine. Ovaj sporazum:

- eksplicitno navodi saradnju u oblastima trgovine robom i uslugama, investicija, infrastrukture, turizma i poljoprivrede, kao i drugim oblastima ekonomske, tehničke i trgovinske saradnje; i
- predviđa da će obje strane odobravati posebne olakšice i podsticaje investitorima, promovisati povoljnu investicionu klimu, olakšati pretovar, re-izvoz i privremeno skladištenje robe, i identifikovati strateške projekte od javnog interesa.

¹¹ A. M. Freije, L. H. Hammad, M. Al-Mannai i S. Perna, „Factors Influencing Water Consumption in the Kingdom of Bahrain and Environmental Consequences of Bottled Water Consumption“, *Annali di Igiene: Medicina Preventiva e di Comunità*, vol. 35, br. 1, 2023, str. 92–111, doi:10.7416/ai.2022.2451, dostupno na: <https://annali-igiene.it/articoli/2023/1/09-Freije.pdf>

Za projekat fabrike na izvoristu „Komunica“ to znači:

- postoji institucionalni i politički okvir koji omogućava da se projekat posmatra kao potencijalno strateški u domenu poljoprivrede, vode i izvoza;
- realno je očekivati da će se kroz rad Zajedničke ekonomske komisije Crne Gore i UAE identifikovati konkretni projekti i modeli saradnje (npr. dugoročni ugovori o isporuci, zajedničke investicije u logistiku, distribuciju i brendiranje crnogorske vode na tržištu Zaliva); i
- investitor koji posjeduje međunarodnu distributivnu mrežu može, uz podršku ovog sporazuma, brže i efikasnije ući na tržište UAE i šireg GCC prostora.

Naravno, treba imati u vidu da je riječ o vrlo konkurentnom tržištu na kojem su prisutni globalni brendovi, sa visokom osetljivošću na cijenu i troškove transporta. Stoga se izvoz u UAE posmatra kao srednjoročna faza razvoja – nakon stabilizacije proizvodnje, osvajanja domaćeg i regionalnog tržišta, te pozicioniranja brenda u premium segmentu.

5.8. Glavne prilike i rizici

Na osnovu dostupnih empirijskih podataka i strateškog okvira, može se ukratko sumirati:

Prilike:

- ogromni neiskorišćeni kapaciteti (350 miliona litara godišnje naspram znatno niže stvarne proizvodnje);
- snažan i rastući turistički sektor, sa rastom broja turista i noćenja nakon 2019;
- potvrđena visoka kvaliteta crnogorske vode i dobra reputacija prirodnog okruženja;
- značajan prostor za supstituciju uvoza i poboljšanje spoljnotrgovinskog bilansa; i
- novi Sporazum o ekonomskoj saradnji sa UAE kao institucionalni okvir za izvozne aranžmane.

Rizici:

- jaka prisutnost uvoznih brendova i već ustaljene trgovačke šeme (vezana prodaja, hotelski lanci);
- relativno mala domaća populacija (oko 620.000 stanovnika) i ograničen obim „vansezonske“ potrošnje, što zahtijeva izvozni fokus;
- regulatorne promjene (npr. ekološke takse na plastiku) koje mogu uticati na troškovnu strukturu sektora.

5.9. Zaključna ocjena

Na osnovu raspoloživih podataka može se zaključiti da je tržište flaširane vode u Crnoj Gori nedovoljno valorizovalo postojeće prirodne resurse, uz hronični disparitet između velikih tehničkih kapaciteta i relativno skromne proizvodnje, kao i izraženu zavisnost od uvoza.

U takvom kontekstu, fabrički kapaciteti zasnovani na izvoru „Komunica“, uz potvrđen kvalitet vode, povoljan geografski položaj, jasno definisanu strategiju supstitucije uvoza na domaćem tržištu i snažan izvozni fokus (Zapadni Balkan, EU, UAE) predstavljaju tržišno opravdanu investiciju, koja je u skladu sa:

- strateškim opredjeljenjem države da razvija sektor flaširane vode kroz koncesije;
- ciljevima nove ekonomske saradnje sa UAE;
- dugoročnim trendovima rasta potražnje za kvalitetnom flaširanom vodom, posebno u turističkim destinacijama i zemljama sa deficitom pitke vode.

6. ORGANIZACIJA I LJUDSKI RESURSI

Planirano je zapošljavanje oko 25 radnika. Struktura kadrova uključuje upravljački tim, tehnološki tim, proizvodne radnike, logistiku i administraciju. Organizacija rada je usklađena sa HACCP standardima i zahtjevima bezbjednosti hrane.

Sektor	Pozicije	Broj izvršilaca u sektoru
Pumpna stanica	Operater stanice	1
Tehnologija i laboratorija	Tehnolog, Kontrolor Laborant i gotovih proizvoda	3
Higijena i sanitacija	Higijeničari	3
Ulaganje ambalaže	Ambalažer	2
Ambalaža	Kontrolor formiranja flaše, Operater na etiketirki, Kontrolor za začepljavanje i Kontrolor gotovih proizvoda	4
Pakovanje i prijem	Radnik na pakovanju i manipulaciji proizvodima	3
Magacin sirovina	Magacioner	1

Transport	Transportni radnici	2
Obezbjedenje	Dnevni portir	3
	Stražari	
Komercijala	Menadžer za prodaju	1
Menadžment	Upravnik pogona	1
	Direktor	1
UKUPNO		25

7. INVESTICIONI TROŠKOVI

Investicioni troškovi obuhvataju troškove ulaganja u zemljište, privođenje zemljišta namjeni kroz građevinske radove, obezbjeđenje elektroenergetske infrastrukture, obezbjeđenje pripreme vode za flaširanje, izgradnja faze I Fabrike, izradu projektno-tehničke dokumentacije, interna putna infrastruktura, obezbjeđenje kancelarijskog i skladišnog prostora...

Procijenjena investiciona vrijednost se kreće u opsegu 2,35 do 3,15 miliona EUR i u glavnom projektu je segmentisana po etapama.

ETAPA	VRIJEDNOST (EUR)
FAZA A – Građevinski radovi i objekti	900.000-1.200.000
FAZA B – Proizvodne linije (PET + staklo)	1.050.000-1.300.000
FAZA C – Tehnička oprema (pumpa, rezervoari, trafostanica, laboratorija)	220.000-320.000
FAZA D – Administracija, softveri, logistika, sigurnost	90.000-150.000
FAZA E – Prateći troškovi, dozvole, priključenja, nepredviđeni	90.000-150.000
UKUPNO	2.350.000-3.120.000 EUR

7.1. FAZA A – Građevinski radovi i objekti

Građevinski radovi obuhvataju izgradnju proizvodne hale površine 1.600-1.700 m², sa pripadajućim skladištem, integrisane laboratorije i administrativnog prostora. Dalje su

građevinski radovi fokusirani na saobraćajnu površinu, prostorno uređenje oko hale, platoi i parking. Posebni građevinski radovi biće izvršeni u odnosu na fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i vodovodnu mrežu, kako se ne bi poremetili uspostavljeni infrastrukturni sistemi na lokaciji.

Stavka	Iznos (€)
Građevinska hala površine 1600-1700 m ²	900.000-1.200.000
Uređenje lokacije, pristupnih puteva, infrastrukturne mreže	80.000-120.000
Laboratorijski prostor	20.000-30.000
Administrativni prostor	50.000-80.000
UKUPNO	1.050.000-1.430.000

7.2.FAZA B – Proizvodne linije (PET + staklo)

U cilju osposobljavanja proizvodnih linija, biće uspostavljena pet linija sa kapacitetom punjenja 6000 flaša po satu i linija za staklenu ambalažu.

PET sistem se sastoji od punilice, etiketirke, začepaljivača, transportne trake i pakirnice/paletizacije. Ukupna vrijednost ovog sistema je procijenjena do 800.000 EUR.

Linija za staklenu amabalažu sastoji se od mašine za pranje stakla, punilice, začepaljivača, etiketirke i transportne trake. Ukupna vrijednost sistema za staklenu ambalažu je do 500.000 EUR.

Proizvodne (PET/Staklene) linije obuhvataju investiciju od minimum 1.300.000 EUR.

7.3.FAZA C – Tehnička oprema (pumpa, rezervoari, trafostanica, laboratorija)

Tehnička oprema sastoji se od (i) pumpne stanice, (ii) rezervoara za vodu, (iii) laboratorijske opreme i (iv) trafostanice sa elektroenergetskom infrastrukturuom.

- (i) Pumpna stanica sa kapacitetom 1 l/s, obuhvata instalaciju industrijske pumpe i rezervne pumpe, automatiku sa senzorima, upravljački odjeljak i cjevovod do fabrike. Ovaj segment faze C iznosi približno 100.000 EUR.
- (ii) Rezervoari za vodu su od čelika ili inox-a, zapremine 50-150m³ i biće izdatak u iznosu od 40.000-80.000 EUR.
- (iii) Laboratorijska oprema koja uključuje: ormare, mikrobiološku opremu, hemijske analizatore i HACCP kontrolne setove – iznosi 35.000-55.000 EUR.
- (iv) Trafostanica sa elektroenergetskom infrastrukturom (LV/HV oprema, transformator i priključak na mrežu) – iznose 70.000-120.000 EUR.

Ukupni planirani izdatak za tehničku opremu iznosi cca. 355.000 EUR.

7.4. FAZA D – Administracija, softveri, logistika, sigurnost

Faza D obuhvata kancelarijsku opremu, softverska rješenja (ERP, evidencije kvaliteta, arhivske softvere...), video nadzor i fizičko obezbjeđenje, elektroinstalacije, viljuškar (u zavisnosti od tipa i punjač), prateća i ad hoc oprema za postrojenje i skladište.

Stavka	Iznos (EUR)
Kancelarijsko i softversko opremanje postrojenja	15.000-25.000
Viljuškar (nov ili polovan)	20.000-35.000
Sigurnosna oprema i obezbjeđenje	10.000-20.000
Ostala oprema skladišta	10.000-20.000
GSB sistemi (alarm, hidranti)	15.000-25.000
UKUPNO	70.000-125.000 €

7.5. FAZA E – Prateći troškovi, dozvole, priključenja, nepredviđeni

Obuhvatni troškovi faze E uključuju izradu idejnog projekta, glavni projekat, pribavljanje UTU uslova, vodni uslovi (sa saglasnošću i dozvolom), koncesioni akt i naknade, analizu uticajan na životnu sredinu (AUŽS), građevinska dozvola, upotrebna dozvola, komunalije i priključci (struja, Internet, voda i putevi).

STAVKA	Iznos (EUR)
Projekti i nadzor	35.000-60.000
Koncesione procedure	5.000-15.000
Dozvole i komunalije	25.000-40.000
Priključci i saglasnosti	15.000-25.000
Nepredviđeni troškovi (5–8%)	10.000-20.000
UKUPNO	90.000-160.000 €

8. OPERATIVNI TROŠKOVI I PRIHODI (OPEX)

Osnovne pretpostavke pri procjeni OPEX-a su: (i) godišnja realna proizvodnja: 20-25 miliona litara, (ii) planirano inicijalno zaposlenje 25 lica (od čega dominantno lokalnog stanovništva), (iii) rad u jednoj smjeni (sem za stražare), (iv) cijena vode: 0,22–0,28 €/l (veleprodajno) i (v) koncesiona naknada: 0,003 €/l + % od prodajne cijene.

8.1. Radna snaga

Godišnji trošak za radnu snagu iznosi u prosjeku 335.000-360.000 EUR, a što se ogleda u raspodjeli po 25 radnih mjesta koji su definisani u poglavlju 6.

Tip OPEX troška	Broj radnika	Ukupno (EUR)
UKUPNO RADNA SNAGA	25	360.000

Direktan doprinos budžetu i pozitivni doprinos razvoju Crne Gore od angažovanja radne snage u fabrici iznosi:

- Kroz poreze i doprinose na zarade – 126.000 EUR na godišnjem nivou;
- Lokalno zapošljavanje na području Danilovgrada, a što se direktno ogleda u smanjenju nezaposlenosti i rastu lokalne potrošnje; i
- Stručno usavršavanje kadra (laboratorija, tehnologija, održavanje) i dugoročno investiranje u finansijsku održivost danilovgradskih i crnogorskih domaćinstava.

8.2. Trošak energije

Ukupan godišnji trošak za rad postrojenja iznosi 120.000 EUR.

Doprinos budžetu Crne Gore i pozitivni doprinos po Crnu Goru od utroška energije Fabrike ogleda se u

- Kupovini električne energije od Elektroprivrede CG;
- Učešće u stabilnosti potrošnje elektroenergetskog sistema; i
- Poboljšanje lokalne mreže koje koristi i okolnim domaćinstvima, kroz uspostavljanje trafostanice.

8.3. Troškovi ambalaže

Ukupan godišnji trošak nabavke ambalaže (PET i stakleni proizvodi) iznosi cca. 400.000 EUR.

Doprinos Crnoj Gori ogleda se kroz:

- Podsticaj za oslanjanje na domaće tržište, zbog vidnog udruživanja proizvođača flaširane vode na teritoriji Crne Gore (Gorska, Aqua Bianca, Suza, Diva, Rada...);
- Angažovanje lokalnih partnera pri nabavci ambalaža;
- Uvozne dažbine (carina) i naplata PDV-a – direktan prihod budžetu Crne Gore;
- PMV efekat – Proizvodnja, transport i skladištenje;
- Podsticanje širenja lokalnih industrija u sferi ambalaže sa osvrtom na očuvanje životne sredine;
- Angažovanje lokalnih firmi za etiketiranje, štampu, izradu folija i nabavku paleta;
- Uvećanje lokalnog BDP-a kroz dominantni OPEX (ambalažu).

8.4. Logistika i transport

Godišnji trošak za logistiku i transport u prosjeku iznosi 70.000-95.000 EUR.

Doprinos Crnoj Gori ogleda se kroz:

- Angažovanje (po mogućnosti) lokalnih transportnih preduzeća iz Danilovgrada, Podgorice i Nikšića;
- Fiskalne doprinose – Porezi, troškovi za gorivo i cestarine;
- Aktivaciju pratećih servisa u svrsi transporta (mehaničari, vulkanizeri, servisi) i
- Jačanje regionalnih lanaca snabdijevanja.

8.5. Marketing i prodaja

Godišnji trošak za potrebe marketinga i promocije opredijeljen je oko 60.000 EUR. Kao krovni trošak u plasmanu proizvoda na izričito kompetitivnom tržištu flaširane vode, smatra se da i veća ulaganja u ovu stavku su u cilju realizacije punog kapaciteta investicije. Upravo za marketing i promociju planirano je da se izvrši targetovani plasman proizvoda, sa zaštićenim vizuelnim identitetom koji oslikava viziju investitora i plan daljeg razvoja.

Doprinos Crnoj Gori je direktan kroz:

- Stabilan lokalni i izvozni proizvod,
- Uključivanje lokalnih agencija iz Podgorice, Nikšića, Danilovgrada i okoline;
- Jačanje brendova koji predstavljaju Crnu Goru kao državu sa čistom vodom;
- Podrška sektoru kreativnih industrija i medija; i
- Povećanje vidljivosti crnogorskih proizvoda na regionalnim tržištima.

8.6. Koncesione naknade

Godišnji trošak koncesione naknade iznosi cca. 148.000-215.000 EUR (sa napomenom da trošak varira od proizvodnih kapaciteta).

Ovaj dio OPEX-a predstavlja najočigledniji vid doprinosa Crnoj Gori u realizaciji projekta. Pored očekivane koncesione naknade, sredstva se dalje opredjeljuju za zaštitu vode kao javnog dobra, praćenje kvaliteta i vršenje neophodnih analiza.

- Direktan prihod Budžetu Crne Gore
- Naknade ulaze u Fond za vode i služe za:
 - o zaštitu vodnih resursa
 - o praćenje kvaliteta
 - o investicije u vodnu infrastrukturu
- Naknada od procenta prodajne cijene direktno stimulše državu da podržava rast proizvodnje

8.7. Ostali troškovi

Ostali (*ad-hoc*) troškovi iznose u prosjeku 47.000 do 72.000 EUR. Pri realizaciji troškova, očekuje se korišćenje većinskiu lokalnih servisa, nabavke lokalnih dobara i ojačavanje crnogorske ekonomije kroz ovaj investicioni projekat.

Doprinos Crnoj Gori se ogleda u angažmanu domaćih firmi za servis, osiguranje, čišćenje, laboratoriju i slične potrebe, (ii) kupovinu repromaterijala i potrošnog materijala, (iii) PDV i porezi na usluge i (iv) poseban doprinos sektoru osiguranja (osiguranje objekata, opreme i zaposlenih)

8.8. Ukupni troškovi i doprinos crnogorskoj ekonomiji kroz OPEX

Ukupni troškovi za Fabriku u I fazi iznose:

Stavka	Iznos stavke (EUR)
Radna snaga	335.000-360.000
Energenti	14.000-19.000
Ambalaža	1.400.000-2.500.000
Logistika	65.000-90.000
Marketing	25.000-40.000
Koncesije	148.000-215.000
Ostalo	47.000-72.000
UKUPNO OPEX	2.034.000-3.296.000 EUR

Važno je napomenuti da ovaj presjek OPEX troškova u sebi sadrži i direktne doprinose crnogorskoj ekonomiji, a što je jasno prikazano u sledećem modelu:

Stavka	Iznos doprinosa crnogorskoj ekonomiji na godišnjem nivou(EUR)
Radna snaga (porezi i doprinosi)	126.000
Koncesione naknade	148.000-215.000
PDV, carine i fiskalni prihodi	300.000-600.000
UKUPNO	941.000 EUR

Takođe, važno je istaći i multiplikativni efekat na lokalnu ekonomiju, koji u projektovanom scenariju može iznositi oko 1.500.000 EUR, zatim otvaranje 25 radnih mjesta u Danilovgradu (što utiče na smanjenje nezaposlenosti, rast lokalnih prihoda i ojačanu ekonomsku situaciju lokalnih porodica) i u krajnjem uspostavljanje postrojenja koje je stalni izvor prihoda kako lokalnim i državnim vlastima, tako i crnogorskim porodicama.

9. FINANSIJSKA ANALIZA

Projekcija pokazuje pozitivan NPV, IRR preko 12–15% i period povraćaja investicije za 5–7 godina. Ekonomska održivost je potvrđena pod pretpostavkom stabilnog izlaza na domaće i regionalno tržište.

10. RIZICI I MJERE MITIGACIJE

Planirana izgradnja i rad fabrike za flaširanje prirodne vode sa izvorišta „Komunica“ nosi sa sobom niz rizika koji su tipični za projekte ove vrste, ali i specifične u odnosu na regulatorni, hidrogeološki i tržišni kontekst Crne Gore. Ključni identifikovani rizici su:

- Regulatorni rizik,
- Rizik zasićenja tržišta i infrastrukturna ograničenja,
- Ekološko–hidrološki, finansijski i operativni rizici.

10.1. Regulatorni rizik

Korišćenje voda za flaširanje u Crnoj Gori podliježe složenom pravnom režimu (Zakon o vodama, Zakon o koncesijama, Zakon o životnoj sredini, Zakon o uređenju prostora, Zakon o izgradnji objekata, podzakonska akta, Plan davanja koncesija u oblasti voda, vodni akti, UTU, građevinska i upotrebna dozvola). Rizik se ogleda u mogućim:

- promjenama regulative (nove obaveze, strožiji standardi, dodatne naknade);
- administrativnim kašnjenjima (u dodjeli koncesije, izdavanju vodnih uslova, vodne saglasnosti i vodne dozvole, UTU, građevinske dozvole, ekološke saglasnosti);
- eventualnim ograničenjima tempa i volumena korišćenja količine vode (revizija koncesione količine od 1 l/s ili stroži režimi zona sanitarne zaštite).

Mjere mitigacije za regulatorni rizik.

- Pravovremeno i cjelovito pribavljanje dozvola i saglasnosti – Rano uključivanje pravnih i inženjerskih eksperata u izradu koncesione dokumentacije, projektne dokumentacije, kako bi se optimizovao vremenski okvir i smanjio rizik od odbijanja ili vraćanja zahtjeva na dopunu;
- Kontinuirano praćenje regulatornog okvira – Uspostavljanje interne funkcije ili angažovanje eksternog pravnog savjetnika za kontinuirano praćenje izmjena zakona i podzakonskih akata u oblastima voda, koncesija, životne sredine i prostornog planiranja, uz pravovremeno prilagođavanje poslovnog modela.
- Proaktivna komunikacija sa nadležnim institucijama – Redovna koordinacija sa ministarstvima, Upravom za vode, drugim nadležnim organima i lokalnom samoupravom (Opština Danilovgrad) radi blagovremenog usklađivanja sa

prostorno–planskom dokumentacijom, režimima sanitarne zaštite i lokalnim razvojnim prioritetima.

10.2. Hidrogeološki i ekološki rizici (rizik izvorišta)

Iako su dosadašnja ispitivanja zasigurno pokazala da bušeni bunar na izvorištu „Komunica“ ima kapacitet od 5 l/s, da je tražena koncesiona količina 1 l/s, te da je kvalitet vode izuzetno dobar (fizičko–hemijski i mikrobiološki parametri u granicama prve kategorije), postoje potencijalni sljedeći rizici:

- dugoročne promjene u režimu podzemnih voda (klimatske promjene, promjene u režimu padavina);
- potencijalni pojava oblici zagađenja (promjena namjene prostora u slivu, neplanska gradnja, poljoprivredne aktivnosti); i
- degradacija kvaliteta zbog neadekvatnog rukovanja zonom sanitarne zaštite.

Mjere mitigacije za hidrogeološki i ekološki rizik (rizik izvorišta):

- Kontinuirani hidrološki i kvalitetni monitoring izvorišta – Uspostavljanje programa redovnog praćenja nivoa vode, kapaciteta izvorišta i kvaliteta (fizičko–hemijskog i mikrobiološkog), u skladu sa vodnom dozvolom i standardima za vodu za piće. Rezultati monitoringa koriste se za prilagođavanje dinamike crpljenja;
- Strogo uspostavljanje i kontrola zona sanitarne zaštite – Definisanje zona sanitarne zaštite prema važećim pravilnicima; ograničavanje ili zabrana potencijalno rizičnih aktivnosti (npr. intenzivna poljoprivreda, gradnja objekata, odlaganje otpada) u ugroženim zonama; i
- Tehnička rješenja za zaštitu izvorišta – Korišćenje odgovarajućih materijala i tehnologija pri opremanju bunara, izgradnja nepropusnih ploča, drenažnih sistema i sistema za kontrolu eventualnih akcidenata (npr. curenje goriva sa vozila na pristupnom putu).

10.3. Tržišni rizik i rizik zasićenja tržišta

Iako postoje značajni neiskorišćeni kapaciteti i visoka zavisnost od uvoza, tržište flaširane vode u Crnoj Gori je konkurentno, sa prisustvom domaćih brendova (Suza, Rada, Aqua Bianca, Diva, Gorska...) i jake uvozne konkurencije. Rizici uključuju:

- moguće zasićenje domaćeg tržišta u pojedinim cjenovnim i prodajnim segmentima;
- agresivne promotivne politike uvoznih brendova i vezanu prodaju (voda + sokovi/gazirana pića);
- sezonalnost potražnje (jak oslonac na turističku sezonu); i
- fluktuacije potrošačkih navika i cjenovnu osjetljivost.

Mjere mitigacije tržišnih rizika i rizika zasićenja tržišta:

- Diverzifikacija proizvoda – Razvoj različitih linija proizvoda (negazirana voda u više formata: 0,33 l, 0,5 l, 1,5 l, 5 l; potencijalno kasnije gazirana voda ili premium linije), kao i različitih pakovanja (HoReCa staklena ambalaža, family pakovanja za domaćinstva), kako bi se pokrili različiti tržišni segmenti;
- Fokus na izvoz i regionalnu ekspanziju – Od početka strateški planiran plasman na tržišta Zapadnog Balkana, EU i tržišta sa deficitom pitke vode (posebno UAE), kako bi se rizik ograničenja domaćeg tržišta amortizovao većim izvoznim obimima;
- Jasno brendiranje kvaliteta i porijekla – Pozicioniranje vode sa izvorišta „Komunica“ kao proizvoda visokog kvaliteta, sa naglaskom na porijeklo (podzemne vode Zetsko–Bjelopavličke ravnice, sanitarna zaštita, stalna temperatura, stabilan mineralni sastav), čime se gradi diferencijacija u odnosu na „anonimne“ uvozne brendove; i
- Dugoročni ugovori sa distributerima i HoReCa sektorom – Zaključivanje višegodišnjih ugovora sa distributerima, hotelskim lancima, restoranima i trgovinskim lancima, kako bi se osigurao stabilan tržišni plasman i smanjila izloženost kratkoročnim tržišnim promjenama.

10.4. Infrastrukturalna i logistička ograničenja

Mikro-lokacija izvorišta „Komunica“ povezana je sa magistralnim putem M18 lokalnim putem Novo Selo – Lazarev Krst, koji je trenutno asfaltiran i širine oko 4 m. Rizici uključuju:

- ograničen kapacitet saobraćajnice za teška teretna vozila (posebno u vršnim periodima proizvodnje);
- potencijalna oštećenja puta uslijed povećanog teretnog saobraćaja; i
- moguće zastoje ili ograničenja saobraćaja u slučaju rekonstrukcije ili vremenskih nepogoda.

Mjere mitigacije:

- Planirana rekonstrukcija i proširenje puta – Projekat predviđa rekonstrukciju lokalnog puta i proširenje na oko 6 m, čime se obezbjeđuje adekvatan kapacitet i bezbjednost za teretna vozila. Plan rekonstrukcije treba uskladiti sa dinamikom izgradnje fabrike.
- Optimizacija logističkih tokova – Planiranje rasporeda utovara i istovara u periodima manjeg saobraćajnog opterećenja; korišćenje vozila prilagođenih uslovima saobraćajnice; uspostavljanje internih procedura za održavanje pristupne infrastrukture; i
- Saradnja sa lokalnom samoupravom – Ugovorno definisanje obaveza u pogledu održavanja saobraćajnice i moguće zajedničke infrastrukturne investicije (npr. dodatno uređenje raskrsnica, saobraćajna signalizacija, javna rasvjeta).

10.5. Finansijski i operativni rizici

Finansijski i operativni rizici ogledaju se u:

- fluktuaciji cijena energenata, ambalaže (posebno plastike) i logistike;
- promjenama kamatnih stopa i uslova finansiranja;
- riziku kursa (kod izvoza, posebno u zemlje koje ne koriste euro); i
- operativnim rizicima (nedostatak kvalifikovane radne snage, zastoji u proizvodnji usljed tehničkih kvarova, prekidi u snabdijevanju strujom).

Mjere mitigacije finansijsko-operativnih rizika:

- Konservativno finansijsko planiranje i scenarijska analiza – Izrada finansijskih projekcija sa konzervativnim pretpostavkama o prihodima i realno povećanim operativnim troškovima; uključivanje „buffer“ marže u troškovima energenata i ambalaže;
- Dugoročne nabavke i ugovori sa dobavljačima – Uspostavljanje višegodišnjih ugovora za ključne inpute (ambalaža, etikete, energenti gdje je moguće), čime se smanjuje volatilnost troškova;
- Investicije u pouzdanu opremu i servis – Nabavka opreme od renomiranih proizvođača, uz ugovorene servisne pakete, rezervne dijelove i obuku osoblja, čime se minimizuju zastoji u proizvodnji.
- Kontinuirani razvoj i obuka kadrova, sa posebnim osvrtom na lokalno stanovništvo kako bi se ekonomski osnažila danilovgradska opština.

Ulaganje u kontinuiranu obuku i zadržavanje postojećeg kadra (posebno tehničkog osoblja i stručnjaka za kvalitet), kako bi se smanjio rizik od operativnih grešaka.

10.6. Sažetak i sveukupna ocjena rizika

Sveukupno posmatrano, projekat fabrike za flaširanje prirodne vode na izvoru „Komunica“ nosi umjeren, ali upravljiv nivo rizika, karakterističan za investicije ovog tipa.

Ključni rizici – regulatorni rizik, rizik zasićenja tržišta i infrastrukturna ograničenja – adresiraju se kroz:

- pravovremeno i sistematično pribavljanje svih dozvola i saglasnosti;
- diverzifikaciju proizvoda i jasan izvozni fokus, uz posebno targetiranje tržišta sa deficitom pitke vode (uključujući UAE, u okviru novouspostavljenog sporazuma o ekonomskoj saradnji); i
- kontinuirano praćenje kvaliteta i kapaciteta izvorišta, zajedno sa strogo definisanim zonama sanitarne zaštite i infrastrukturnim unapređenjima.

Uz odgovarajuću implementaciju ovih mjera, rizici se mogu svesti na nivo koji je prihvatljiv za investitora, kreditore i nadležne institucije, te ne predstavljaju prepreku za realizaciju projekta, već zahtijevaju pažljivo upravljanje tokom cjelokupnog životnog ciklusa fabrike.

11. ZAKLJUČAK

Na osnovu izvršene tehničke, hidrogeološke, ekonomske i pravne analize, projekat izgradnje fabrike flaširane vode na izvoristu „Komunica“ u opštini Danilovgrad pokazuje visok stepen izvodljivosti i usklađenosti sa važećim strateškim i planskim dokumentima u oblasti voda i ekonomskog razvoja. Podzemne vode na ovom lokalitetu karakterišu se stabilnim kapacitetom (bunar kapaciteta 5 l/s, uz traženu koncesionu količinu od 1 l/s), konstantnom temperaturom od oko 12 °C, povoljnim jonoskopskim sastavom i mikrobiološkom ispravnošću u granicama vode prve kategorije, pri čemu se izvoriste nalazi u području niske naseljenosti, bez industrijskih zagađivača i sa pretežno šumskim zaleđem. Time se obezbeđuje da se planirana eksploatacija odvija u okvirima održivog korišćenja vodnog resursa, uz minimalne ekološke rizike i potpunu mogućnost uspostavljanja zona sanitarne zaštite.

Sa tržišnog aspekta, Crna Gora raspolaže značajnim, ali nedovoljno iskorišćenim kapacitetima sektora flaširane vode. Iako u zemlji posluje oko sedam fabrika za flaširanje sa ukupnim tehničkim kapacitetima od približno 350 miliona litara godišnje, stvarna proizvodnja je višestruko niža, dok uvozne flaširane vode i dalje pokrivaju više od polovine domaće potrošnje. Istovremeno, vrijednost uvoza vode iz godine u godinu raste, uz relativno skroman izvoz i izostanak snažnog domaćeg brenda koji bi bio prepoznat na regionalnom i širem međunarodnom tržištu. U takvom okruženju, nova fabrika na izvoristu „Komunica“, smještena u centralnom dijelu Crne Gore, sa verifikovanim kvalitetom vode i jasnom strategijom supstitucije uvoza i izvozne orijentacije, predstavlja projekat koji direktno doprinosi smanjenju trgovinskog deficita, jačanju domaće prerađivačke baze i stvaranju dodatne vrijednosti na prirodnom resursu kojim država već raspolaže.

Plasman proizvoda u Crnoj Gori je cikličnog karaktera, pri čemu se u određenim periodima (zimski i prolječni mjeseci) bilježi stagnacija potrošnje, dok se u ljetnjem periodu registruje ekstremno i eksponencijalan rast tražnje za flaširanom vodom, posebno usljed intenzivnog razvoja turizma. Međutim, zbog činjenice da se fabrika nalazi na području Danilovgrada, gdje nije potrebno skladištenje pod posebnim temperaturnim ili mikroklimatskim uslovima, već su dovoljni prirodni uslovi bez značajnih temperaturnih oscilacija, omogućena je stabilna i kontinuirana proizvodnja tokom čitave godine. Projektovani skladišni kapaciteti fabrike obezbeđuju da se u periodima niže potražnje proizvodi mogu nesmetano uskladištiti, te se na taj način stvara dovoljna zaliha gotovog proizvoda koja u periodima visokog opterećenja tržišta (posebno tokom ljetnje turističke sezone) može u potpunosti da nadomjesti povećanu tražnju, bez zastoja u distribuciji i bez potrebe za vanrednim finansijskim zaduživanjem. Ovakva organizacija rada omogućava da se, u uslovima vršnog opterećenja tržišta, distribucija vrši tekućim putem,

direktno iz skladišta i bez pritiska na operativni kapital, čime se postiže visoka likvidnost i stabilnost proizvodno–distributivnog sistema tokom cijele godine.

Istovremeno, investitor od početka planira jasan izvozni fokus – najprije prema tržištima Zapadnog Balkana i Evropske unije, a potom i prema državama sa izraženim deficitom pitke vode, prije svega Ujedinjenim Arapskim Emiratima. U prilog tome ide i nedavno zaključeni i ratifikovani Sporazum između Vlade Crne Gore i Vlade UAE o ekonomskoj saradnji, kojim se otvara prostor za intenzivniju trgovinu, investicije i zajedničke projekte u sektorima od strateškog značaja, uključujući i proizvodnju i promet prehrambenih proizvoda i vode. Kombinacija postojanja institucionalno uređenog odnosa sa UAE, dokazanog kvaliteta izvorišta „Komunica“ i činjenice da se iza projekta nalazi inostrani investitor sa razvijenom trgovačkom i distributivnom mrežom, daje realan osnov da se ovaj projekat pozicionira kao ozbiljan kandidat za dugoročne izvozne aranžmane.

Identifikovani rizici – regulatorni, tržišni, hidrogeološki, infrastrukturni, finansijski i operativni – u Studiji su jasno prepoznati i adresirani konkretnim mjerama mitigacije: od pravovremenog pribavljanja vodnih, prostornih i građevinskih akata, preko uspostavljanja kontinuiranog monitoringa kvaliteta i izdašnosti izvorišta i stroge sanitarne zaštite, do ulaganja u rekonstrukciju lokalne putne infrastrukture, diverzifikacije proizvoda i oslanjanja na izvoz kao ključni amortizer ograničenog domaćeg tržišta. Time se nivo rizika svodi na mjeru koja je tipična i prihvatljiva za projekte ovog tipa, pri čemu benefiti po državu i lokalnu zajednicu – nova radna mjesta, angažovanje lokalne radne snage, koncesione i poreske prihode, razvoj infrastrukture i pozitivni efekti na platni bilans – jasno nadmašuju potencijalne negativne scenarije.

Polazeći od svega navedenog, može se zaključiti da projekat fabrike flaširane vode „Komunica“ predstavlja primjer odgovornog i održivog korišćenja javnog vodnog dobra, u potpunosti usklađen sa nacionalnim propisima, strateškim dokumentima i razvojnim politikama u oblasti voda, energetike, turizma i ekonomske saradnje sa inostranstvom. Korišćenje raspoloživog kapaciteta bunara, uz strogu kontrolu i monitoring, garantuje da neće doći do iscrpljivanja resursa, dok će efekti po lokalnu zajednicu i državu biti opipljivi i dugoročni. U tom smislu, odobravanje koncesije za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“ nameće se ne samo kao ekonomski opravdan, već i kao razvojno i strateški racionalan korak, kojim se Crnoj Gori i Opštini Danilovgrad omogućava da na planski, kontrolisan i održiv način valorizuju resurs visoko kvalitetne podzemne vode, a investitoru da preuzme odgovornost za njegovo stručno upravljanje i pretvaranje u proizvod od potvrđenog domaćeg i izvoznog potencijala.

12. FINANSIJSKE TABELE

12.1. Investicioni troškovi (CAPEX)

Stavka	Procjena (EUR)
Građevinski radovi i objekat	900.000-1.200.000
PET linija (proizvodnja)	800.000
Linija za staklo	500.000
Linija za CO ₂ (faza II)	200.000
Laboratorija i kontrola kvaliteta	40.000-80.000
Energetska oprema	70.000-120.000
Logistička oprema	60.000-100.00
Projektno-tehnička dokumentacija	40.000-70.000

12.2. Operativni troškovi (OPEX) – godišnji

Stavka	Iznos (EUR)
Zarade i doprinosi (25 zaposlenih)	360.000
Energija	120.000
Ambalaža (PET, staklo)	400.000
Održavanje i rezervni dijelovi	40.000
Transport i logistika	70.000-95.000
Marketing i prodaja	60.000
Koncesione naknade	Varijabilno (0.003 €/l + % prodajne cijene)
Ad-hoc troškovi	72.000

12.3. Projekcija prihoda

Godina	Prodaja (miliona litara)	Prihod (EUR)
1	12	2.400.000
2	18	3.600.000
3	22	4.400.000
4	25	5.000.000
5	27	5.400.000

13. SWOT ANALIZA

Snage (S):

- Izuzetno visok kvalitet vode – malomineralizovana, stabilne temperature (~12°C tokom cijele godine), mikrobiološki potpuno čista, sa parametrima prve kategorije, uz nisku naseljenost i bez industrijskih zagađivača u slivu.
- Vlasništvo nad zemljištem i jasni imovinsko–pravni odnosi – katastar i list nepokretnosti čisti, svojina 1/1 bez tereta, što umanjuje pravnu neizvjesnost i ubrzava investicioni ciklus.
- Postojeći urbanističko–tehnički uslovi i povoljna prostorno–planska situacija – lokacija usklađena sa planovima, uz mogućnost rekonstrukcije lokalnog puta i dobrog povezivanja sa M18 i ključnim tržištima (Podgorica, primorje, sjever).
- Velika potražnja na domaćem tržištu i realan prostor za supstituciju uvoza – značajan uvoz flaširane vode i rast turističkog sektora stvaraju stabilnu bazu potrošnje, uz jasan potencijal za izvoz (region, EU, UAE).
- Energetski efikasna i tehnološki moderna oprema – planirano savremeno postrojenje sa optimizovanim potrošnjama energije i vode, što smanjuje operativne troškove i povećava konkurentnost proizvoda.

Slabosti (W)

- Potrebna značajna inicijalna investicija – ulaganje u opremu, infrastrukturu, logistiku i brendiranje zahtijeva veći početni kapital i pažljivo finansijsko planiranje.
- Relativno mala prepoznatljivost brenda u startnoj fazi – novi brend mora da se pozicionira naspram već prisutnih domaćih i uvoznih voda, što traži vrijeme i ulaganje u marketing.
- Zavisnost od jednog izvorišta – iako je kvalitet i izdašnost izvorišta „Komunica“ potvrđena, oslanjanje na jedan bunar zahtijeva rigorozan monitoring, sanitarne režime i planove eventualne diverzifikacije u budućnosti.

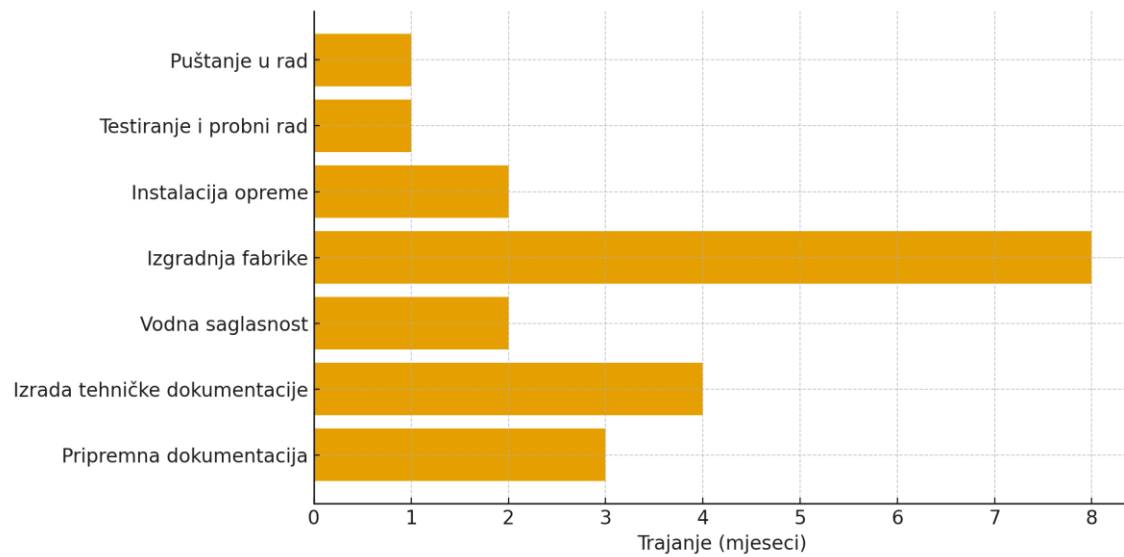
Prilike (O)

- Rast turističkog sektora u Crnoj Gori – konstantan rast broja turista i noćenja povećava sezonsku i ukupnu potrošnju flaširane vode, posebno u HoReCa segmentu.
- Rastući trend potrošnje zdrave, prirodne vode – promjena navika potrošača u korist prirodne, nekalorisane i kvalitetno deklarirane vode ide u prilog brendu zasnovanom na izvoru sa dokazanim kvalitetom.
- Regionalna tržišta otvorena za nove proizvođače – zemlje Zapadnog Balkana i EU predstavljaju logičan pravac ekspanzije, uz konkurentnu cijenu i „čistu“ reputaciju crnogorske vode.
- Mogućnost proširenja portfolija – u srednjoročnom roku mogući razvoj gazirane vode, aromatizovanih voda i sokova na bazi izvorišne vode, čime se diverzifikuju prihodi i smanjuje zavisnost od jednog proizvoda.
- Sporazum o ekonomskoj saradnji sa UAE – otvara okvir za izvozne aranžmane na tržištu sa deficitom pitke vode i visokom potrošnjom flaširane vode, što može postati ključna razvojna faza projekta.

Prijetnje (T)

- Konkurencija etabliranih regionalnih i globalnih brendova – prisustvo jakih uvoznih brendova i praksa „vezane prodaje“ može otežati ulazak na police trgovina i u HoReCa kanale.
- Moguće promjene regulatornog okvira – strožiji uslovi u pogledu zaštite voda, plastike, koncesionih naknada ili ekoloških taksi mogu uticati na troškove poslovanja.
- Povećanje cijena ambalaže, energenata i logistike – globalne promjene na tržištima energenata i sirovina mogu povećati operativne troškove i pritisnuti profitne marže.
- Sezonalnost prodaje u dijelu tržišta – oslanjanje na turističku sezonu povećava rizik od izražene sezonalnosti, što zahtijeva pažljivo planiranje zaliha, keš-floua i snažan izvozni fokus van sezone.

14. GANTT DIJAGRAM REALIZACIJE PROJEKTA



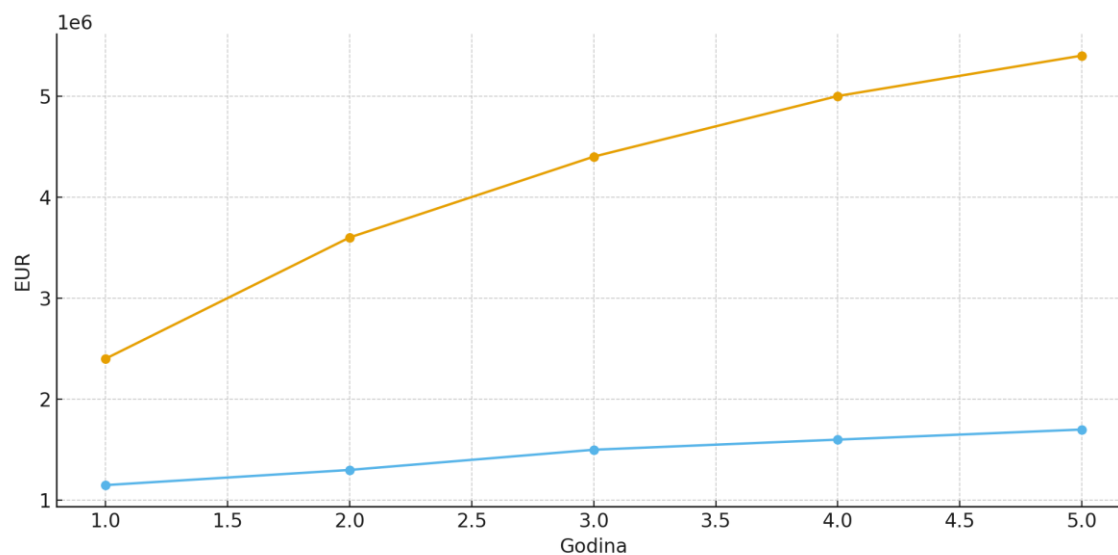
15. ANALIZA RIZIKA

Rizik	Vjerovatnoća	Mjere mitigacije
Regulatorna kašnjenja	Srednja	Rano pokretanje procedura, konstantna komunikacija sa nadležnim organima.
Sezonalnost prodaje	Srednja	Razvoj proizvoda za cjelogodišnju prodaju, ulazak na nova tržišta.
Povećanje cijena ambalaže	Visoka	Dugoročni ugovori sa dobavljačima, istraživanje alternativnih materijala.
Konkurencija	Visoka	Snažan branding, marketinške kampanje, izvozno pozicioniranje.
Kvarovi opreme	Niska	Preventivno održavanje i rezervni dijelovi.

16. CASH-FLOW PROJEKCIJA (5 GODINA)

Godina	Prihodi (€)	Troškovi (€)	Neto tok (€)
1	2.400.000	1.150.000	1.250.000
2	3.600.000	1.300.000	2.300.000
3	4.400.000	1.500.000	2.900.000
4	5.000.000	1.600.000	3.400.000
5	5.400.000	1.700.000	3.700.000

17. GRAFIČKI PRIKAZ PRIHODA I TROŠKOVA



18. DETALJNA FINANSIJSKA ANALIZA

18.1 Ulazne pretpostavke i formule

Parametar	Vrijednost
Koncesioni kapacitet (l/s)	1.0
Teorijski kapacitet (l/dan) = 1 * 86.400	86400
Operativna dostupnost (%)	0.8
Gubici / otpad (%)	0.03

Radnih dana u godini	330
Miks ambalaže PET (%)	0.85
Miks ambalaže staklo (%)	0.15
Prosječna zapremina PET (l)	1.0
Prosječna zapremina staklo (l)	0.75
Prosječna prodajna cijena PET (€/l)	0.2
Prosječna prodajna cijena staklo (€/l)	0.35
Stopa rasta volumena (%)	0.12
Stopa diskonta (WACC) (%)	0.11
Stopa inflacije (%)	0.03

18.2 Kapacitet i godišnja proizvodnja

Teorijski kapacitet: 86,400 l/dan; operativni (sa dostupnošću 80% i gubicima 3%): 67,046 l/dan. Za 330 radnih dana: 22,125,312 l/god.

18.3 Struktura proizvoda i cijene

Ponderisana prosječna cijena: 0.22 €/l (PET 85% × 0.20 €/l + staklo 15% × 0.35 €/l).

18.4 Jedinični troškovi (€/l)

Stavka	€/l
Ambalaža (PET/staklo, čep, etiketa, kutije)	0.060
Energenti i voda za ispiranje	0.020
Rad (direktni, varijabilni dio)	0.015
Održavanje i rezervni dijelovi	0.005
Transport primarni (do skladišta kupca)	0.020

18.5 Koncesione naknade (formule)

Efektivno po litru: $0,003 \text{ €} + 3\% \times 0.22 \text{ €} = 0.010 \text{ €/l.}$

18.6 Fiksni troškovi (godišnje)

Stavka	EUR/god
Plate i doprinosi (25 zaposlenih)	360.000
Administrativni i opšti troškovi	80.000
Osiguranje, licence, HACCP/ISO	20.000
Marketing i prodaja	80.000
IT i telekom, kancelarija	20.000

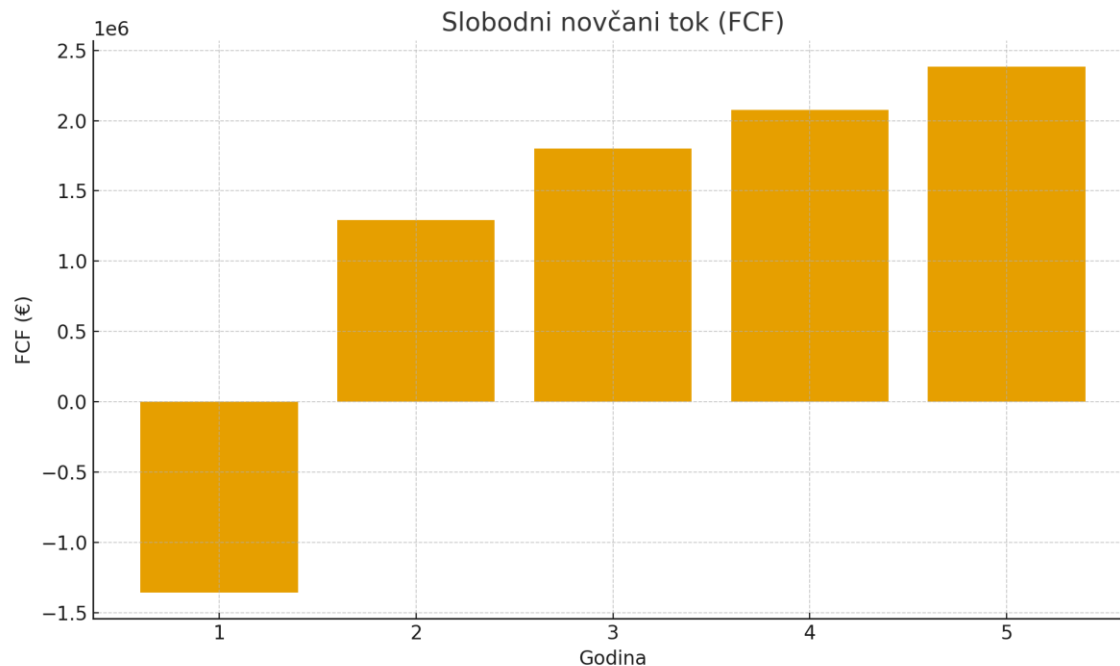
18.7 Projekcija P&L (5 godina)

Godina	Volume n (l)	Prihod (€)	Var.troš kovi (€)	Fiksni troškovi (€)	EBITDA (€)	Amortiz acija (€)	EBIT (€)	Porez (9%) (€)	Neto dobit (€)
1	22.125. 311	4.922. 881	2.869. 099	560.0 00	1.493. 782	201.5 00	1.292. 282	116.3 05	1.175. 976
2	24.780. 349	5.513. 627	3.213. 391	560.0 00	1.740. 235	201.5 00	1.538. 735	138.4 86	1.400. 249
3	27.753. 991	6.175. 263	3.598. 998	560.0 00	2.016. 264	201.5 00	1.814. 764	163.3 28	1.651. 435
4	31.084. 470	6.916. 294	4.030. 878	560.0 00	2.325. 415	201.5 00	2.123. 915	191.1 52	1.932. 763
5	34.814. 606	7.746. 250	4.514. 584	560.0 00	2.671. 665	201.5 00	2.470. 165	222.3 14	2.247. 850

18.8 Novčani tok, NPV i IRR

NPV (na WACC 11%): 1,585,866 €

IRR (interna stopa prinosa): 24.5%



18.9 Analiza osjetljivosti (NPV) – cijena i obim

Faktor cijene		Faktor volumena		NPV (€)
	0.90		0.85	-1.274.006
	0.90		1.00	-356.090
	0.90		1.15	561.827
	1.00		0.85	376.656
	1.00		1.00	1.585.866
	1.00		1.15	2.795.076
	1.10		0.85	2.027.319
	1.10		1.00	3.527.822
	1.10		1.15	5.028.326

18.10 Usklađenost sa Koncesionim aktom

Model eksplicitno primjenjuje ograničenje kapaciteta 1 l/s i strukturu naknada iz Koncesionog akta; maksimalni rok koncesije 30 godina, te obavezu pribavljanja vodnih akata i drugih dozvola prije puštanja u rad.



Crna Gora
Uprava za vode

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Broj:02-319/25-1289/5

30.12.2025.

**Izveštaj s javne rasprave
o Predlogu koncesionog akta za davanje koncesije za korišćenje dijela voda sa izvorišta
„Komunica“, Opština Danilovgrad, za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode
u komercijalne svrhe**

Uprava za vode, u skladu sa čl. 18 tačka 3 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, broj 08/09, 73/19, 125/23, 082/24 i 082/25) i Programom javne rasprave, organizovala je i sprovela javnu raspravu na Predlog koncesionog akta za davanje koncesije za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“, Opština Danilovgrad, za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe.

Javna rasprava o Predlogu koncesionog akta za davanje koncesije za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“, Opština Danilovgrad, za flaširanje, odnosno pakovanje ili dopremanje vode u komercijalne svrhe, održana je na sljedeći način:

- Objavljivanjem poziva za uključivanje u javnu raspravu na Predlog koncesionog akta na web stranici: www.upravazavode.gov.me, kojim su pozvani građani, državni organi, nevladine organizacije, mjesne zajednice, pravna lica i preduzetnici i drugi zainteresovani subjekti, da se uključe u javnu raspravu i daju svoje komentare, primjedbe, prijedloge, sugestije i mišljenja na navedeni predmetni predlog.
- Objavljivanjem poziva za uključivanje u javnu raspravu u dnevnom listu „Pobjeda“.

Zainteresovani subjekti imali su pravo izvršiti uvid u Predlog koncesionog akta i dobiti dodatna pojašnjenja o istom. Takođe, komentari, primjedbe, prijedlozi, sugestije i mišljenja na Predlog koncesionog akta mogli su se dostaviti u pisanoj ili elektronskoj formi, na adresu: „Bulevar Revolucije“ 24, Podgorica, tel: 020 224 593 ili na e-mail: upravazavode@uzv.gov.me

Javna rasprava o Predlogu koncesionog akta trajala je od 12.12.2025. do 29.12.2025. godine. Na predmetnoj javnoj raspravi zakazanoj u Upravi za vode, dana 26.12.2025. godine u 11 h, nije bilo zainteresovanih subjekata. Što se tiče pisanih primjedbi, prijedloga i sugestija, zaključno sa 29.12.2025. godine, nije dostavljena ni jedna primjedba u elektronskoj formi na Predlog koncesionog akta za davanje koncesije za korišćenje dijela voda sa izvorišta „Komunica“, Opština Danilovgrad.

Izveštaj sačinila:
Nataša Rakočević,
načelnica u odsjeku za korišćenje voda, zaštitu voda i zaštitu od voda

Nataša Rakočević

