

**INFORMACIJA O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI PRIORITETNIH PROJEKATA
IZ OBLASTI TURIZMA
(period jul – decembar 2022. godine)**

Mart 2023. godine

U skladu sa Programom rada Vlade Crne Gore za 2022. godinu, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma pripremio je **Informaciju o aktivnostima na realizaciji prioriternih projekata iz oblasti turizma**, za period jul – decembar 2022. godine.

Informacija sadrži aktivnosti na realizaciji **prioriternih projekata iz oblasti turizma**, i to: valorizacija lokaliteta na prostorima Bjelasice i Durmitora; izgradnja turističkog kompleksa, marine i prateće infrastrukture „Porto Montenegro“ – Tivat; izgradnja turističkog kompleksa „Portonovi“, Kumbor, Herceg Novi; izgradnja turističkog kompleksa „Luštica Bay“, Tivat; izgradnja turističkog kompleksa „Plavi horizonti“ - Tivat; rekonstrukcija tvrđave „Mamula“ na ostrvu Lastavica, Herceg Novi; izgradnja Hotela „Kraljičina plaža“ – Sveti Stefan, Budva i turistička valorizacija dijela imovine HTP „Ulcinjnska Rivijera“, AD Ulcinj – hoteli „Bellevue“ i „Olympic“ i izgradnja turističkog kompleksa „Montrose“ („Ritz Carlton Montenegro“).

U pripremi Informacije korišteni su podaci sa kojima raspolažu Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma i Agencija za investicije Crne Gore, u dijelu praćenja ugovornih obaveza na predmetnim projektima, kao i iz izvještaja angažovanih nezavisnih kontrolora za praćenje realizacije investicionih aktivnosti.

Takođe, od projektnih kompanija tražene su konkretne informacije o realizovanim aktivnostima na projektu, sa finansijskim podacima. Podatke su dostavile kompanije: „Azmont Investments“, „Adriatic Marinas“, „Luštica Development“, „QD Hotel and Property Investment Montenegro“, „OHM Mamula Montenegro“ i „Karisma Montenegro“.

PRIORITETNI PROJEKTI IZ OBLASTI TURIZMA

Prema podacima koji su prezentovani u Informaciji, može se konstatovati da se većina projekata u izvještajnom periodu jul – decembar 2022. godine, realizuje u skladu sa obavezama iz ugovora i Investicionih programa, sa manjim odstupanjima u pogledu dinamike realizacije planiranih aktivnosti.

Kada je riječ o turističkoj valorizaciji lokaliteta na prostoru Bjelasice i Komova, ističemo da je u dosadašnjem periodu stupio na snagu Ugovor o zakupu lokacije planinskog centra **Kolašin 1600, Kolašin**. Na lokaciji planinskog centra „Kolašin 1600“ je planirana izgradnja hotelsko turističkog kompleksa ukupne vrijednosti 77 miliona eura. U izvještajnom periodu nastavljeni su radovi na objektu Hotel „K16“ i na apartmanskome objektu Q. Kada je riječ o projektu na lokaciji vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ na Žabljaku, važno je napomenuti da je prekinut postupak o provjeri podnijete prijave građenja, a u skladu sa mišljenjem UNESCO-a. U međuvremenu je investitor predao tužbu za naknadu štete.

U vezi sa prioriternim projektima u oblasti turizma koji se realizuju na primorju, može se konstatovati da je od početka realizacije uloženo preko **2,2 milijardi eura**. Posmatrano po opštinama, može se zaključiti da se najviše investiralo u projekte u opštini Tivat 1.3 milijardi eura, zatim u opštini Herceg Novi 865,4 miliona eura, u opštini Ulcinj 26 miliona eura i u opštini Budva 11.7 miliona eura.

U nastavku slijedi pregled ključnih informacija o realizovanim aktivnostima po projektima.

PLANINSKI CENTAR „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN

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

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore i konzorcijuma „Kolašin 1600“ koji se sastoji od privrednih društava: „Gener 2“ sh.p.k. iz Albanije i „Ski resort Kolašin - 1600“ d.o.o. iz Kolašina, a Skupština Crne Gore je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora, 19. aprila 2019. godine, a na predlog Vlade, Skupština je, 31. jula 2019. godine, donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin. Aneksom Ugovora i predmetnom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, a usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa smanjena je površina zakupljenog zemljišta za 33.631 m², sa 271.990 m² na 238.359 m².

Protokol o stupanju Ugovora na snagu je potpisan 23. decembra 2019. godine, kada su se stvorili uslovi za primopredaju lokacije i početak realizacije projekta, koju prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije Crne Gore, a participiraju predstavnici nadležnih ministarstava, organa uprave, institucija i investitora.

Zakupac je u vezi sa svojim ugovornim obavezama izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 10 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 272.000 eura, dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 300.000 eura, kao i Potvrdu Universal Capital Banke za finansiranje projekta.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od 23. decembra 2019. godine. Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova (22. avgust 2020. godine predstavlja Datum početka radova), izgradi Klaster 1 turističkog kompleksa (hotela na UP5 i apartmana na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezuje na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan sa četvorogodišnjom minimalnom investicionom obavezom od 12,8 miliona eura direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Investiciona ulaganja u Klaster 2, 3 i 4 ne predstavljaju investicionu obavezu za Zakupca i samim tim ne mogu biti obavezujući dio četvorogodišnjeg Investicionog programa i biznis plana niti minimalne Investicione obaveze.

Prema Ugovoru, u cilju obezbjeđenja ispunjenja Investicionog programa, Zakupac je obavezan da Klaster 2, ili 3, ili 4, koji predstavljaju nastavak investicije, započne u roku od godinu dana od dana završetka radova iz Klastera 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašten da bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca nakon 90 dana od dana isteka roka za početak realizacije programa iz predmetnog Klastera ponudi realizaciju projekta trećem licu.

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, jeste određivanje Kontrolora za sprovođenje investicija, koji treba da prati implementaciju Zakupčevih obaveza, u skladu sa članom 15.1 Ugovora. Naime, Obaveza Zakupodavca je bila da u roku od 14 dana od Dana stupanja Ugovora na snagu (23. decembra 2019. godine), o svom trošku, odredi Kontrolora koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza i to od sljedećih međunarodnih kompanija: Deloitte Touche, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers. Rok za realizaciju obaveze u skladu sa Ugovorom je bio do 6. januara 2020. godine, odnosno ovo je još uvijek neispunjena ugovorna obaveza Zakupodavca.

Imajući u vidu, da je Ugovorom utvrđeno da će se Kontrolor odrediti izborom jedne od četiri u Ugovoru navedene međunarodne kompanije, smatrano je da bi izbor trebalo sprovesti kroz pregovarački postupak bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa članom 25 stav 1 tačka 1 alineja 2 Zakona o javnim nabavkama. Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Ministarstvu finansija 26.06.2020. godine sa zahtjevom za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje. Međutim, Ministarstvo finansija nije dalo saglasnost za sprovođenje pregovaračkog postupka, te je stoga tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma u 2020. godini dva puta (03.07.2020. godine i 05.10.2020. godine) uputilo zahtjeve za dostavljanje ponude za nabavke male vrijednosti, odnosno za jednostavne nabavke za imenovanje kontrolora, ali na upućene zahtjeve nije bilo pristiglih ponuda. Navedeni zahtjevi za dostavljanje ponuda su oba puta slati na adrese kompanija koje su definisane Ugovorom.

Treba napomenuti da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavilo tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa planinskog centra „Kolašin 1600“.

Investitor je okončao pregovore sa „Accor Hotel Group“, sa kojom su potpisali ugovor o franšizi.

Krajem decembra 2021. godine raspisan je novi tender za izbor Kontrolora (otvoreni postupak). Međutim, u januaru 2022. godine predmetni tender je proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Prema informacijama koje su dostavljene od strane predstavnika investitora, nastavljeni su radovi na objektu Hotel „K16“ (objekat S) – u toku je izvođenje unutrašnjih stolarskih, keramičkih, zidarskih, molerskih, gipsanih, bravarskih radova, podopolagačkih radova u apartmanima, zatim elektro radova, TT radova i radova na vodovodu i kanalizaciji. Takođe, u toku je izvođenje zemljanih radova, AB radova, izolaterskih radova, kao i elektro, mašinskih i radova na vodovodu i kanalizaciji vanjskog uređenja, dok su u potpunosti opremljena dva pokazna apartmana S.

Na objektu Q radovi se odvijaju planiranom dinamikom. Završeni su AB radovi, dok je kompletirano 85% zidarskih radova, a u toku je izvođenje zemljanih, izolaterskih, radova na vodovodu i kanalizaciji u okviru uređenja terena. Takođe, započeti su radovi na izgradnji hotela R izvođenjem zemljanih, izolaterskih i radova na vodovodu i kanalizaciji, kao i uređenje terena.

Dodatno, u toku su unutrašnji stolarski radovi, molerski radovi, montaža elektro galanterije, montaža sanitarija i galanterije, izvođenje elektro, vodovodnih i kanizacionih, te mašinskih

instalacija u hotelskoj kuhinji. Na objektima Q i R trenutno je pauzirano izvođenje većeg dijela radova zbog vremenskih i temperaturnih uslova, a nastavak radova planiran je u proljećnom periodu 2023. godine. U toku je priprema tendera za zidarske radove na hotelu R.

Završetak radova na objektu S obuhvata izvođenje preostalih faza radova koji uključuju podopolagačke radove u koridorima apartmanskog dijela, građevinske završne radove hotelske kuhinje i javnog prostora, montažu fine elektro-galanterije, kao i opremanje koje podrazumijeva fiksni i pokretni namještaj i fino opremanje hotela.

Objekat S biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolaže sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima, a u njegovom okviru obezbijedena su garažna i parking mjesta. Potpuni završetak radova na objektu S, kao i otvaranje objekta planirano je za 2023. godinu.

Prema podacima dobijenim od strane predstavnika investitora, na projektu su trenutno angažovana 122 lica, od čega 73 iz Crne Gore, a preostalih 49 lica je iz inostranstva.

IV Finansijski pokazatelji: U dosadašnjem toku realizacije projekta, zaključno sa 31. decembrom 2022. godine, investirano je ukupno **12.373.377,04 eura**, dok je u izvještajnom periodu investirano **4.582.054,00 eura**.

Prema podacima predstavnika investitora, ulaganja po godinama data su u tabeli koja je u nastavku:

Realizovano od početka projekta (EUR)				Realizovano 2022. (mil. EUR)	Realizovano jul-dec 2022. (mil. EUR)
2018.	2019.	2020.	2021.	6.799.149,62	4.582.054,00
26.134,39	294.332,68	1.641.678,58	3.612.081,77		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: U skladu sa definisanim obavezama iz Ugovora nastaviti realizaciju aktivnosti na izgradnji infrastrukture do lokacije.

VTK „MEDITERAN“, ŽABLJAK

I O projektu: Bivši vojno-turistički kompleks „Mediteran“ nalazi se na Žabljaku, u najatraktivnijoj zoni Nacionalnog parka „Durmitor“, u zahvatu PPPN za Durmitorsko područje. Lokacija obuhvata zemljište površine 13.813 m², u državnom vlasništvu. Predmet zakupa je zemljište površine 13.951m², katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Vlada Crne Gore na sjednici održanoj 25. oktobra 2018. godine donijela je Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“, Žabljak, nakon čega je 21. novembra 2018. godine potpisan Ugovor o zakupu vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma CG SKI (koji čine privredna društva CG SKI d.o.o. i Baltic International Trading LTD Estonija). Period zakupa je na 30 godina, investiciona obaveza Zakupca iznosi 5.006 miliona eura, dok je rok za završetak radova 27 mjeseci od Datuma početka radova. Investicionim programom, odnosno Biznis planom, koji su sastavni dio Ugovora o zakupu, predviđena je izgradnja ekskluzivnog, ekološki održivog turističkog kompleksa kategorije 5 zvjezdica.

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 16. jula 2019. godine, potpisivanjem Sporazuma o primopredaji lokacije. Realizaciju ugovornih obaveza prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije, a čine ga predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, Ministarstva

ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, crnogorske nacionalne kancelarije za UNESCO, Agencije za investicije Crne Gore, Opštine Žabljak i investitora.

Zakupac je dostavio potrebnu dokumentaciju, izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 5 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 70.452.55 eura i dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 566.000,00 eura sa rokom važenja do 6. marta 2022. godine.

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, jeste određivanje Kontrolora koji treba da prati implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru, u skladu sa članom 15 Ugovora. Rok za imenovanje Kontrolora je bio 14 dana od dana stupanja na snagu Ugovora (30.07.2019. godine). Tokom 2020. godine su bila raspisana dva tendera (nabavke male vrijednosti), koji su proglašeni neuspjelim iz razloga što nije bilo ponuda.

Investitor je u 2019. godini pripremio Idejni projekat, Glavni projekat, pribavio saglasnosti i završio reviziju projekta, i sklopio Ugovor o upravljanju sa hotelskim operaterom „Chedi“.

Zakupcu lokacije Konzorcijumu „CG SKI“ d.o.o. Žabljak je u skladu sa zaključenim Ugovorom o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta utvrđena naknada u iznosu od 495.778,83 eura, od čega je 164.838,58 eura jednokratno uplaćeno na žiro račun Opštine Žabljak, dok je za iznos od 323.625,80 eura Investitor preuzeo obavezu da izvrši rekonstrukciju prilazne saobraćajnice do vojnog odmarališta, u skladu sa idejnim rješenjem koje je izradila Opština Žabljak.

U skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene (PPP) za Durmitorsko područje, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Vojno odmaralište, po osnovu kojeg je realizovan tender za zakup lokacije VTK „Mediteran“, predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa kategorije pet zvjezdica, kapaciteta ukupno 120 kreveta (u glavnom objektu hotela i 24 bungalova), čiji je indeks izgrađenosti 0,32. Planom predviđena spratnost osnovnog objekta je S+P+1+Pk (ukupne površine 2.700 m²), a bungalova P+Pk (ukupne površine 1800 m²).

Konzorcijum „CG SKI“ se 7. februara 2019. godine obratio tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma sa zahtjevom da mu se poveća indeks izgrađenosti na 1.0, odnosno dozvoli gradnja još jednog sprata na osnovnom objektu, kao i povećanje ukupnog broja kreveta na 240, kroz Izmjene i dopune PPP za Durmitorsko područje. Ovaj zahtjev nije prihvaćen.

U odnosu na postojeće stanje, kao i u odnosu na predlog Idejnog rješenja koje je bilo sastavni dio ponude za dugoročni zakup, u tehničkoj dokumentaciji koju je tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavio Investitor 17. januara 2020. godine, u sklopu prijave za kandidovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, uočila su se određena odstupanja u pogledu izgleda objekta hotela i vila, prvenstveno po pitanju gabarita planiranih fizičkih struktura. Investitor je na osnovu izmijenjenog Idejnog rješenja nastavio da izrađuje tehničku dokumentaciju, koju je dostavio Ministarstvu. Ista je od strane urbanističke inspekcije vraćena na doradu, odnosno na usklađivanje sa PPP za Durmitorsko područje, nakon čega je Investitor, u skladu sa dobijenim smjernicama od strane urbanističke inspekcije, izvršio korekcije u Glavnom projektu i 20. maja 2020. godine podnio prijavu građenja.

Rješenjem tadašnjeg Ministarstva održivog rješenja i turizma, od 4. juna 2020. godine, prekinut je postupak provjere podnesene prijave građenja, dok Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ne dostavi mišljenje u vezi sa očuvanjem izuzetnih univerzalnih vrijednosti lokaliteta, što je obaveza u skladu sa Konvencijom o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine.

Na osnovu člana 24 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18) tadašnja Agencija za zaštitu prirode i životne sredine je preduzeću „CG SKI“ d.o.o. sa Žabljaka, donijela Rješenje br: 02-UPI-1488/26 od 19. marta 2020. godine kojim je data saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog kompleksa Chedi 5* na UP 1, koju čini katastarska parcela broj 2235 KO Žabljak I u zahvatu Prostornog plana posebne

namjene za Durmitorsko područje, detaljna razrada lokaliteta Vojno odmaralište, Opština Žabljak. U sprovedenom postupku procjene uticaja na životnu sredinu utvrđeno je da je Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog kompleksa „Chedi“ 5*, urađen u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i da sadrži definisane mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja na životnu sredinu. Međutim, nakon dostavljanja pomenute saglasnosti na Elaborat, dopisom od 1. aprila 2020. godine Javnom preduzeću „Nacionalni parkovi Crne Gore“ (NPCG) su dostavili obavještenje u vezi sa sječom 120 stabala koja je predviđena za potrebe izgradnje planiranog Turističkog kompleksa „Chedi“ 5*. Takođe, NPCG su smatrali da je neophodno poslati dopis Sekretarijatu UNESCO-a u kome će se dati informacija u vezi sa planiranom izgradnjom na prostoru Nacionalnog parka „Durmitor“, što je i proceduralna obaveza za sva područja koja se nalaze na Listi svjetske baštine UNESCO-a.

Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje u tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma je 16. oktobra 2020. godine dostavljeno mišljenje Centra za svjetsku baštinu povodom izgradnje turističkog kompleksa „Chedi“ 5* u Nacionalnom parku „Durmitor“. IUCN daje komentare šireg opsega kako slijedi:

„IUCN cijeni kontinuiranu posvećenost Države potpisnice da se konsultuje u vezi sa projektima koji mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra svjetske baštine „Nacionalni park Durmitor“ sa Centrom za svjetsku baštinu i IUCN-om, u skladu sa stavom 172 operativnih smjernica.

U svijetlu odluke 43 COM 7B.19 i preporuke Savjetodavnih misija Centra za svjetsku baštinu iz 2018. i 2019. godine/IUCN, IUCN sa zabrinutošću primjećuje da se i dalje iznose planovi za turistički razvoj unutar dobra. IUCN preporučuje Državi ugovornici da ne nastavlja sa izgradnjom turističke infrastrukture, poput hotela, unutar dobra, jer to može imati negativan uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra, pored negativnih uticaja koji su već utvrđeni iz 2018. i 2019. godine. IUCN podsjeća da je Komitet u svojoj odluci 43 COM 7B.19 primijetio pritiske od sve većeg broja posjetilaca i razvoja turizma u dobru, podstičući Državu potpisnicu da razvija održivu strategiju upravljanja turizma za to dobro.“

Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu za 2020. godinu.

Naime, Investitor „CG SKI“, Žabljak je 21. juna 2021. godine podnio tužbu protiv države Crne Gore na ime stvarne štete i izmakle koristi u ukupnoj visini od **26.275.573,00 eura** sa obrazloženjem da obična šteta po Investitora iznosi **1.754.830,00 eura** što sa zakonskom zateznom kamatom, obračunatom za period od 04. juna 2020. godine do 10. maja 2021. godine iznosi **125.131,00 eura** ukupno **1.879.961,00 eura** materijalna šteta u vidu izmakle koristi koja predstavlja dobit koju bi ostvario prodajom smještajnih jedinica u hotelu i to u iznosu od **13.173.622,00 eura** i materijalna šteta u vidu izmakle koristi koja predstavlja dobit u periodu od 27 godina iz redovnog poslovanja hotela u iznosu od **11.221.990,00 eura**.

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore je u skladu sa rokom podnio prigovor u kojem se osporava tužbeni osnov kao i visina odštetnog zahtjeva, imajući u vidu da na ovaj način nije prikazan i dokazan osnov za tužbu ni pričinjena materijalna šteta. U toku je tužbeni postupak.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: U izvještajnom periodu nije bilo aktivnosti na realizaciji projekta.

Na projektu nema angažovanih lica.

Shodno članu 15 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da imenuje Kontrolora koji će da prati implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru. Tokom 2021. godine je bio raspisan postupak javne nabavke za izbor najpovoljnije ponude za nabavku usluga imenovanja Kontrolora

Predmetni tender je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda.

IV Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od strane investitora, dosadašnja ulaganja iznose približno **1.089.410,17 eura**.

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Zaštititi državne interese u sudskom procesu po podnijetoj tužbi, te u daljem postupku obezbijediti konačna mišljenja i eventualne predušlove za valorizaciju u skladu sa zakonskom regulativom i UNESCO ograničenjima.

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

I O projektu: Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ – Tivat i Doma vojske – Tivat, potpisan između Vlade Crne Gore, „Adriatic Marinas“ d.o.o. i P.M. Securities INC, stupio je na snagu 20. avgusta 2008. godine.

Projekat predstavlja preuređenje nekadašnjeg mornaričko-tehničkog remontnog zavoda u Tivtu u visokokvalitetni nautičko-turistički rizort, a podrazumijeva izgradnju marine sa 850 vezova za jahte svih veličina, hotela sa 5 zvjezdica, luksuznih stanova, restorana, barova, kafea, galerije, nautičkog muzeja i ostalih turističkih i komercijalnih sadržaja.

Danas se na ovoj lokaciji nalazi luksuzni hotelsko-turistički kompleks prepoznatljiv po hotelskom brendu „Regent“ i vodećoj marini luksuznih jahti na Mediteranu, od 455 vezova – „Porto Montenegro“.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Od početka realizacije ovog projekta izgrađen je luksuzni hotel „Regent Porto Montenegro“ i luksuzna marina sa propratnim sadržajima, kompleks od 9 elitnih objekata turističkog stanovanja, bazen „Lido Mar“ karakteristične arhitekture, i rekonstruisan je stari objekat u kojem se sada nalazi Muzej nautičkog nasljeđa.

Predstavnici državnog investicionog fonda Dubaija „Investment Corporation of Dubai“ (ICD), potpisali su 6. maja 2016. godine Protokol o primopredaji nautičko-turističkog kompleksa i marine za mega jahte „Porto Montenegro“, i nastavili sa investicionim ulaganjima u razvoj ovog luksuznog kompleksa.

Investitor je 30. oktobra 2020. podnio prijavu građenja za izgradnju novog dijela projekta sa hotelom kategorije 5 zvjezdica sa 240 smještajnih jedinica. U pitanju je hotel „Boka Place“ predračunske vrijednosti 43,67 miliona eura, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori 96 novih radnih mjesta.

Dana 15. novembra 2019. godine potpisan je Ugovor o upravljanju sa kompanijom „Kerzner International“, vodećom međunarodnom kompanijom koja se bavi izgradnjom i upravljanjem rizortima, destinacijama, ultraluksuznim hotelima i inovativnim iskustvima u oblasti zabave i igara na sreću. Pomenuta kompanija je, između ostalog, autor brenda „One&Only“ i „Atlantis“ rizorta u Dubaiju.

Projekat izgradnje pomenutog hotela je 11. juna 2020. godine uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru realizacije Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Kada je riječ o projektu „Boka Place“, u oktobru 2022. godine izabran je glavni izvođač radova za građevinske, zanatske i fine završne radove na svim funkcionalnim cjelinama i to na: hotelu

kategorije 5 zvjezdica, blokovima 1, 2, 3 i 4, stambenim blokovima 5 i 6, te objektima Supermarket & Gym, kao i Cynema & Data Centre. U novembru 2022. godine glavni izvođač je uveden u radove.

Za fazu 7 koja obuhvata spoljno uređenje UP4-1, za koju je potvrđena revizija tehničke dokumentacije, odnosno Glavnog projekta i pribavljene su saglasnosti od relevantnih javnih ustanova neophodnih za prijavu gradnje, dok se izdavanje prijave gradnje očekuje u narednom periodu.

Sa izgradnjom „Boka Place“-a započinje i izgradnja dijela druge faze infrastrukture, radnog naziva Faza 2A, za koju je glavni izvođač izabran u novembru 2022. godine. Početkom decembra 2022. godine podnesena je prijava gradnje za Fazu 2A, a glavni izvođač je uveden u radove krajem decembra 2022. godine.

Na dan 31. decembar 2022. godine, u kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“ bila je angažovana 381 osoba, od toga su 296 crnogorski državljani, a 85 stranci.

IV Finansijski pokazatelji: „Porto Montenegro“ je projekat čija je investicija premašila ugovorenu visinu investicije od 450 miliona eura, pa je u dosadašnjem periodu, prema podacima dobijenim od investitora, u realizaciju projekta investirano preko **880 miliona eura**. U izvještajnom periodu u realizaciju projekta investirano je **60 miliona eura**.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano od početka projekta (mil. EUR)								Realizovano 2022. (mil. EUR)	Realizovano jul-dec 2022. (mil. EUR)
2006- 2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021	87,7	60
362,1	66,2	47,6	74,9	71,7	72,5	35,2	64,2		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Imajući u vidu ukupne efekte realizacije projekta „Porto Montenegro“, potrebno je nastaviti sa intenzivnim aktivnostima državnih i lokalnih institucija u cilju rješavanja otvorenih pitanja i realizovanja planirane dinamike aktivnosti.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PORTONovi“, KUMBOR, HERCEG NOVI

I O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu bivše vojne kasarne „Orjenski bataljon“, Kumbor, Herceg Novi potpisan je 10. jula 2012. godine, a stupio je na snagu potpisivanjem Protokola o primopredaji lokacije, 8. februara 2013. godine, nakon čega je otpočela realizacija projekta.

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je ukupno ulaganje od 258 miliona eura za prvih 8 godina zakupa u izgradnju i razvoj turističkog kompleksa, u okviru kojeg će biti izgrađeni najluksuzniji hoteli i stambene jedinice, marina za super jahte, poslovni i zabavni sadržaji (*spa* i *wellness* centar), sale za konferencije i sastanke, brendirani ugostiteljski objekti i hotelska plaža, kao i ostali prateći sadržaji.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Nakon što je izvršena primopredaja lokacije, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je preduzeću „Azmont Investments“ izdalo dozvolu za rušenje objekata na lokalitetu 28. juna 2013. godine. U nastavku aktivnosti, Vlada je na osnovu zahtjeva Investitora, na sjednici održanoj 1. avgusta 2013. godine, dala saglasnost za početak izvođenja pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 5“–Kumbor, Herceg Novi, nakon čega su sprovedene aktivnosti

na čišćenju i pripremi lokacije za početak izgradnje. U saradnji sa Ministarstvom odbrane i Ministarstvom unutrašnjih poslova realizovano je čišćenje i uklanjanje zaostalih eksplozivnih naprava sa lokacije i morskog pojasa uz lokaciju.

U cilju postizanja najviših standarda u izvođenju građevinskih radova, „Azmont Investments“ je u decembru 2015. godine potpisao ugovor sa „Impresa Pizzarotti“ za angažovanje pomenute kompanije kao glavnog izvođača radova na projektu. Pomenuti ugovor je vrijedan 256 miliona eura.

U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu, a u cilju ispunjavanja obaveze u okviru podrške razvoju obrazovanja u Crnoj Gori u oblasti turizma, 15. aprila 2016. godine potpisan je Memorandum o osnivanju međunarodne škole za hotelijerstvo i ugostiteljstvo, između kompanija „Azmont Investments“, Univerziteta Donja Gorica i poznate francuske škole Vatel. Od septembra 2016. godine pokrenut je program *bachelor* i *master* studija na pomenutom univerzitetu.

Posebnim ugovornim aranžmanom, u hotelsko turističkom kompleksu „Portonovi“, novim luksuznim hotelom upravlja vrhunski svjetski operater „One & Only“ (O&O), koji se kroz ugovorni aranžman kompanije „Azmont investments“ sa ovim operaterom po prvi put, realizuje u Evropi. Kompanija „Azmont Investments“ je, pored ugovora sa pomenutim hotelskom operaterom, potpisala i ugovor sa „Henri Chenot“.

U prethodnom periodu je završena izgradnja marine kapaciteta od 238 vezova, kao i svi građevinski radovi na stambenom dijelu objekata, a dio rizorta „Portonovi“, kojem pripada marina i nekoliko poslovnih centara, primio je prve posjetioce tokom avgusta 2019. godine. Takođe, Luka Kumbor - Portonovi je proglašena za luku nautičkog turizma sa graničnim prelazom.

U skladu sa dinamikom realizacije planiranih aktivnosti, izgradnja hotela „One & Only“ završena je početkom 2021. godine, i prvi i jedini „One & Only“ hotel u Evropi zvanično je počeo sa radom 1. maja 2021. Hotel raspolaže sa 113 smještajnih jedinica i 10 brendiranih vila. Kategorizacija i dozvola za rad je izdata krajem aprila 2021. godine.

Tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Portonovi“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije za investicije, Opštine Herceg Novi i investitora „Azmont Investments“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U skladu sa navedenim, u 2021. godini održana su dva sastanka Operativnog tima.

U februaru 2022. godine održan je treći sastanak Operativnog tima na kom su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje. Tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja koordiniralo je rješavanje otvorenih pitanja u okviru projekta uz učešće svih relevantnih institucija (pitanje dozvole za puštanje u rad gasovoda LPG, registracija privatno-zdravstvene ustanove u sklopu hotela, pitanje upotrebni dozvola). Kada je u pitanju infrastruktura rizorta, obezbijedene su sve upotrebne dozvole, osim dozvole za puštanje u rad gasovoda (LPG), koja ostaje otvoreno pitanje. Naime, gasovod je izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, evropskim standardima i pravilima i tehnologijama, međutim, prema nalazima inspektora prilikom tehničkog prijema, materijal cijevi nije u skladu sa pravilnikom koji datira iz perioda SFRJ-a iz 1971. godine. Stoga je nedostatak ove dozvole prouzrokovao operativne probleme i potrebu da investitor koristi alternativna rješenja u radu rizorta.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Kada je riječ o protekloj ljetnjoj turističkoj sezoni 2022. godine, prema informacijama dobijenim od investitora, rizort „Portonovi“ i hotel „One and Only“ su nastavili da svoje usluge i standarde, kao i ukupnu crnogorsku turističku ponudu, podižu na znatno viši nivo, što je rezultiralo visokim stepenom

popunjenosti kapaciteta, koja je iznosila i do 90%, kao i posjetom gostiju svjetskog renomea u rizortu. Takođe, u sklopu rizorta „Portonovi“, a tokom ljetnjih mjeseci, zabilježen je visok stepen popunjenosti od 90% u dijelu apartmanskog smještaja. S obzirom na to da je početkom 2022. godine investirano gotovo dva miliona eura u opremanje dodatnih 50 apartmana/stanova, koji su predstavljali sastavni dio ponude, pored prethodno opremljenih 47 apartmana, „Portonovi“ rizort imao je na raspolaganju za izdavanje ukupno 97 apartmana. Takođe, popunjenost „Portonovi“ marine bila je na jako zadovoljavajućem nivou, i u sezoni je iznosila i do 75%, pri čemu je u 2022. godini marina zabilježila pozitivan finansijski rezultat.

Dodatno, rizort „Portonovi“ ostvario je u 2022. godini rekordne rezultate kada je riječ o prodaji nekretnina što je rezultiralo prodajom preko 30 jedinica i to kupcima sa različitih tržišta, među kojima su Njemačka, Rusija, Švajcarska, Velika Britanija, Srbija, Azerbejdžan, Kazahstan, Poljska, Švajcarska, itd.

Prema navodima investitora, situacija u Ukrajini je uticala na proces rezervacija, dolazaka i prodaje stambenih jedinica, ali je investitor uprkos izazovima uspio da ublaži negativne posljedice.

U periodu od 17. decembra 2022. godine do 09. januara 2023. godine u sklopu rizorta organizovan je tradicionalni praznični/novogodišnji bazar, kao i veoma bogat kulturno-umjetnički program, dok je na trgu održan veliki broj događaja i koncerata uz tradicionalne kućice koje su bile otvorene svakog dana.

„Portonovi“ rizortu dodijeljena je prestižna nagrada od strane Booking.com-a „Traveller Review Award 2023!“ koja predstavlja priznanje za izvanredne usluge i gostoprimstvo koju pokazuju ocjene koje gosti ostavljaju nakon svog boravka ili iskustva.

Prema navodima investitora, trenutno je u toku priprema planova i realizacija istih za predstojeću ljetnju turističku sezonu 2023. godine, tokom koje će biti organizovan veliki broj različitih vrsta događaja.

Pored navedenog, od 01. septembra 2022. godine u sklopu rizorta počela je sa radom i BOKA inernacionalna škola, koja je dobila IB licencu iz Velike Britanije.

Trenutno su u sklopu rizorta otvorene ukupno 32 *retail* radnje, a do 1. aprila 2023. godine očekuje se otvaranje nekoliko novih restorana, kao i otvaranje tri velike modne radnje najpoznatijih svjetskih brendova.

Prema podacima dobijenim od investitora, trenutno je u čitavom turističkom kompleksu „Portonovi“, zaposleno oko 350 lica, pri čemu je planirano da broj direktno zaposlenih u čitavom kompleksu u toku sezone 2023. godine bude preko 700. Navedeni broj ne obuhvata zaposlene u *retail* radnjama, za koje se očekuje da će biti još oko 650-700, imajući u vidu otvaranje novih objekata.

IV Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Portonovi“ od početka realizacije uloženo je preko **830 miliona eura**, dok je u 2022. godini uloženo **16,27 miliona eura**.

U nastavku je tabelarni prikaz dosadašnjih ulaganja, prema informacijama dobijenim od investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil EUR)						Realizovano 2022. (mil. EUR)
2012 - 2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	16,27
184	54	92	214	106	31	

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Imajući u vidu ukupne efekte realizacije projekta „Portonovi“, potrebno je nastaviti sa intenzivnim aktivnostima državnih i lokalnih institucija u cilju rješavanja otvorenih pitanja i realizovanja planirane dinamike aktivnosti. U tom pravcu, potrebno je investitoru pružiti kontinuiranu podršku u realizaciji pitanja obezbjeđivanja infrastrukturnih preduslova neophodnih za funkcionisanje rizorta i hotela.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „LUŠTICA BAY“, TIVAT

I O projektu: Na 690 hektara zemljišta nadomak Tivta, kompanija „Luštica Development“ razvija projekat izgradnje turističkog naselja – „Luštica Bay“. Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, potpisan je 23. oktobra 2009. godine. Protokol o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji je potpisan 11. oktobra 2013. godine, nakon čega je ispunjenjem obaveza, Ugovor stupio na snagu 11. decembra 2013. godine.

Cjelokupan investicioni program, koji će biti realizovan podrazumijeva nastavak izgradnje naselja koje će sadržati 7 hotela (3310 hotelskih soba, 60% kapaciteta sa 5 i više zvjezdica), 1250 rezidencijalnih jedinica (uključujući vile i apartmane), Talaso centar, 2 marine sa vezovima i pratećim sadržajima, golf teren sa 18 rupa otvoren preko cijele godine, konferencijski centar i sadržaje za svakodnevne potrebe otvorene tokom cijele godine uključujući prodavnice, restorane, osnovnu školu i zdravstvene objekte. Ukupna planirana investicija iznosi 1,1 milijardu eura.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: U 2014. godini započete su aktivnosti na realizaciji projekta izgradnje turističkog kompleksa „Luštica Bay“. Tokom iste godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju golf terena, a započeti su i građevinski radovi na izgradnji marine. Prva upotrebna dozvola na projektu „Luštica Bay“ je izdata 2015. godine.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3. decembra 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa: 1) pristupne saobraćajnice koja povezuje regionalni put MR2 i marinu; 2) promenade hotela i infrastrukturnih sadržaja; 3) saobraćajnice koja vodi prema urbanističkim parcelama u sklopu lokacije; i 4) hotela kategorije minimum 4 zvjezdice, sa pratećom saobraćajnicom i drugim infrastrukturnim sadržajima.

U avgustu 2018. svečano je otvoren „The Chedi“ hotel sa 5 zvjezdica i 111 smještajnih jedinica, kao i marina čiji je trenutni kapacitet 115 vezova.

U okviru rizorta, tokom ljetnje sezone, u funkciji je 5 uređenih kupališta dužine 970 metara. Takođe, sa radom su počeli i poslovni prostori unutar kompleksa. Tokom 2019. godine usvojene su Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Sektor 36“, čime je riješeno pitanje planskog preduslova za izgradnju graničnog prelaza sa pumpnim postrojenjem, dok je tokom 2020. godine izmijenjena detaljna planska dokumentacija za naselja „Marina Village“, „Centrale“ i golf zonu, usvajanjem DUP-ova „Donji Radovići – centar“ i „Golf i Donji Radovići – zapad“.

Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, izgrađeno je 7 vila, 6 kuća u nizu sa 13 stambenih jedinica, 31 stambeni objekat sa 203 apartmana, kao i 5 objekata mješovite namjene sa 34 apartmana i 18 poslovnih prostora.

Za potrebe snabdijevanja vodom cijelog naselja izgrađena je Faza I rezervoara za vodu kapaciteta 1000 m³. Takođe, izgrađene su 3 pumpne stanice fekalne kanalizacije za potrebe odvodnje i sakupljanja fekalne kanalizacije naselja „Marina Village“ i „Centrale“, kao i PPOV Faza I (585 m³/dan) koje je locirano u naselju „Centrale“.

Izgrađeno je 6 trafostanica sa 8 transformatora instalisane snage 9.2MVA i instalirano oko 3.500 m ukupne dužine napojnih kablova. Takođe, izgrađena su 3 dizel električna agregata snage veće od 500kVA, te rezervoar za tečni gas za potrebe hotela „The Chedi“. U toku je završetak gradnje jedne trafostanice i u planu je početak projektovanja i izgradnje još 3, u naseljima „Marina“, „Centrale“ i Golf zoni.

U naselju „Centrale“ izgrađeno je 9 objekata sa 120 apartmana.

Kada je u pitanju preostala infrastruktura, u naselju „Marina Village“ izgrađene su saobraćajnice ukupne dužine oko 4.000 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom.

U naselju „Centrale“ izgrađene su saobraćajnice sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom ukupne dužine oko 1.400 m.

Što se tiče Marine, faza II je završena, uključujući pripadajuću infrastrukturu za potrebe korisnika marine, a tokom ljeta 2021. godine izgrađena je obalna šetna staza između Marine – velikog lukobrana i plaže Oblatno.

Radovi na popravci velikog lukobrana koji su započeti u decembru 2020. godine završeni su, i u toku je izrada projektne dokumentacije za „Marina facilities“ za potrebe održavanja i upravljanja objekta marine. S tim u vezi, upućen je zahtjev Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u vezi sa izmjenama i dopunama programa privremenih objekata u zoni Morskog dobra.

U prethodnom periodu završena je izgradnja projekta Faza I i Faza II sistema za transport vode za irigaciju golf terena, u okviru kojeg su izgrađene i 2 pumpne stanice kao i trafostanica instalisane snage 630kVA za transport prečišćene vode sa PPOV-a Tivat/Kotor. Međutim, trenutno kvalitet vode sa PPOV-a Tivat/Kotor nije zadovoljavajući, dok je salinitet vode i do 4 puta veći od gornje vrijednosti dozvoljene za irigaciju golf terena.

Kako je u prethodnom periodu izgrađen, odnosno znatan procenat objekata predviđen važećom planskom dokumentacijom, kompanija je u izvještajnom periodu pristupila izradi izmjena Master plana za preostale parcele naselja „Centrale“ i izradi novog Master plana za prostor DUP-a Donji Radovići istok. Zahtjev za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni/izradi planskog dokumenta dostavljen je nadležnom Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Takođe, kompanija je predala zahtjeve za izmjenu Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat, uključujući i zahtjev za urbanizaciju preostalih 263 ha zemljišta koje obuhvata fazu II realizacije projekta „Luštica Bay“. Postupanje nadležnih institucija po ovim zahtjevima od ključnog je značaja za dalju nesmetanu realizaciju programa predviđenog Ugovorom o zakupu i izgradnji.

Izabran je glavni izvođač za projekat golf teren sa 18 rupa i intenzivni radovi na izgradnji I faze golf terena započeti su početkom oktobra 2021. godine. Kompletirano je 60% Prve faze projekta, uključujući istočno jezero i pumpnu stanicu za irigaciju prve faze Golf terena, ali iz gore navedenih razloga (neadekvatnog kvaliteta vode iz postrojenja Tivat – Kotor) obustavljeni su radovi na implementaciji projekta izgradnje Golf terena, koje će trajati do rješavanja pitanja kvaliteta vode.

Za potrebe implementacije izgradnje Golf terena Faze I, planirano je djelimično izmještanje dalekovoda 10 kV, koji ometa realizaciju sadržaja projekta, kao i pripadajućih rezidencijanih objekata. Ovaj projekat biće aktuelan sve do finalnog rješavanja izmještanja/ukidanja dalekovoda, bilo kroz putnu infrastrukturu, ili nekim drugim primjenjivim načinom.

Dodatno, u prethodnom periodu je finalizovana priprema projektne dokumentacije – za saobraćajnice u golf zoni – GR_Main – 2000 m, GR4, GR6, kao i za rezervoar (2x 1000 m³) za vodosnabdijevanje naselja „Centrale“ lociran u Golf zoni.

U koordinaciji Vlade Crne Gore i Opštine Tivat obezbijeđena su finansijska sredstva i realizovana je izgradnja saobraćajnice MR1 i ista je povezana sa lokalitetom. Međutim, početak radova je kasnio je i finalno radovi nijesu kompletirani. U ovom trenutku, nema daljih aktivnosti na terenu te kompanija „Luštica Development“ ne može da planira svoje obaveze kada su u pitanju radovi na izgradnji saobraćajnice MR2.

Sporazum između tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Tivat o zajedničkom finansiranju angažovanja procjenitelja čiji će zadatak biti procjena izvršenja minimalne obaveze investicije potpisan je 29. oktobra 2019. godine. Projektni zadatak je upodobljen i usaglašen sa preduzećem „Luštica Development“. Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 2020. godine raspisalo tender za Imenovanje procjenitelja za projekat „Luštica Bay“, međutim nije bilo ponuda koje ispunjavaju uslove tendera.

Krajem decembra 2021. godine raspisan je tender za Imenovanje procjenitelja za projekat „Luštica Bay“, a zadatak imenovanog procjenitelja podrazumijevao bi da ocijeni da li je u realizaciji projekta izvršena minimalna obaveza investiranja. Predmetni tenderski postupak je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Kada je u pitanju naselje „Marina Village“, završena je izgradnja dvije vile, a u toku je izgradnja 11 stambenih objekata je sa 89 apartmana. Takođe, pripremljena je projektna dokumentacija za „Marina Hotel“ sa 200 smještajnih jedinica, zatim za 3 vile i 6 stambenih objekata sa 60 stanova, za koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje.

U planu je obezbjeđenje potrebnih preduslova za izradu neophodnih servisnih sadržaja za upravljanje marinom – kancelarijski prostor i prostori za klijente i korisnike usluga marine.

Takođe, završena je izgradnja saobraćajnice MVR5a za potrebe novih objekata u naselju „Marina Village“, ukupne dužine oko 60 m. U toku je izgradnja nastavka saobraćajnice MVR5b, kao i saobraćajnice MVR4 sa pratećom infrastrukturom, ukupne dužine 560 m.

Dodatno, obustavljen je tenderski postupak za izgradnju Graničnog prelaza sa postrojenjem za snabdijevanje plovila gorivom za potrebe „Luštica Bay“, kao i ostalih korisnika zbog nemogućnosti obezbjeđivanja komunalnog opremanja graničnog prelaza, a kompanija „Luštica Development“ je u cilju nastavka procedure implementacije projekta pristupila zahtjevu za implementaciju projekta na novoj lokaciji, u kojem cilju je zvanično upućen dopis Opštini Tivat.

Planirano je privođenje namjeni dijela servisne zone, DUP 21, u cilju obezbjeđenja servisa za već razvijeni dio projekta, kao i za buduće planske cjeline. Projektant je odabran, izrađen je preliminarni master plan, pribavljeni su urbanistički uslovi za 7 urbanističkih parcela, dok je implementacija planirana za početak 2023. godine.

Kada je riječ o naselju „Centrale“, u izvještajnom periodu završena je izgradnja 2 stambena objekta sa 31 apartmanom i 2 objekta mješovite namjene sa 16 stanova i 5 poslovnih prostora, a u toku su građevinski radovi na 5 stambenih objekata sa 51 apartmanom, zatim 2 objekta mješovite namjene sa 19 apartmana i 10 poslovnih prostora. Dodatno, u toku je priprema projektne dokumentacije za izgradnju 17 stambenih objekata sa 220 apartmana, jednog objekta mješovite namjene sa 20 apartmana i 4 poslovna prostora, kao i za *Boutique* hotel kategorije 5 zvjezdica sa 33 sobe, čije je idejno rješenje dobilo saglasnost Glavnog državnog arhitekta. U naselju „Centrale“ opremljena je i stavljena u funkciju ambulanta bruto površine 239 m.

Takođe, završena je izgradnja ulice dužine 810 m sa kompletnom podzemnom i nadzemnom infrastrukturom.

Što se tiče objekata u okviru Golf zone, u toku je priprema projekta za prvu i drugu fazu golf rezidencijalnih objekata od čega 7 vila, 6 kuća u nizu sa 12 jedinica i 4 stambena objekta sa 45 apartmana u prvoj fazi i 16 vila, 5 objekata sa 60 apartmana i golf kluba u drugoj fazi.

U ovom trenutku je u planu realizacija izgradnje samo „Practice Area“ (vježbališta) za 2023. godinu.

Takođe, u toku je priprema projektne dokumentacije za privremene objekte u zoni PA prema programu privremenih objekata Opštine Tivat. U ovom periodu je sproveden tenderski postupak za odabir izvođača za zemljane radove na saobraćajnici GR6. Nakon formiranja koridora saobraćajnice, pristupiće se nastavku izgradnje cijele saobraćajne infrastrukture koja će omogućiti funkcionisanje prvih stambenih jedinica u Golf zoni.

Neophodno je intenzivirati aktivnosti na rješavanju pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje placem“ za koje „Luštica Development“ ima ugovornu obavezu plaćanja prema Vladi Crne Gore (u pitanju je procijenjeni iznos obaveza od cca 2,6 miliona eura) a kojim koordinira Ministarstvo finansija.

Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Luštica Bay“, čiji su članovi predstavnici relevantnih institucija, u skladu sa svojim nadležnostima učestvovao je u koordinaciji realizacije projekta.

Kada je riječ o broju zaposlenih, u menadžmentu kompanija koje upravljaju projektom do decembra je bilo angažovano 389 lica, od kojih su 317 domaći, a 72 strani državljani. Kompanija tokom izvođenja građevinskih radova, u prosjeku zapošljava dodatnih 350 do 400 radnika.

IV Finansijski pokazatelji: Prema podacima dobijenim od investitora, u okviru projekta „Luštica bay“ od početka realizacije je uloženo preko **375 miliona eura**, dok je u izvještajnom periodu investirano **42.08 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2022. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil. EUR)						Realizovano 2022. (mil. EUR)	Realizovano jul - dec 2022. (mil. EUR)
2013-2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	68,87	42,08
93,1	40,6	47,5	62,2	23	40,7		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Neophodno je u saradnji Opštine Tivat, Opštine Kotor i Javnog preduzeća „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ obezbijediti preduslove za nastavak izgradnje golf terena, a u smislu obezbjeđivanja vodosnabdijevanja terena. Potrebno je nastaviti sa aktivnostima potrebnim za izgradnju puta MR2. Takođe, neophodno je intenzivirati izradu prostorno-planske dokumentacije kao preduslova za dalju nesmetanu realizaciju programa izgradnje predviđenog Ugovorom o zakupu i izgradnji. Dodatno, neophodno je intenzivirati aktivnosti u Ministarstvu finansija na rješavanju pitanja obračuna iznosa „Bruto primitaka“ i „Kupoprodajne cijene za raspolaganje“, kako bi Zakupac izvršio uplatu po navedena dva osnova, u što skorijem roku.

IZGRADNJA TURISTIČKOG KOMPLEKSA „PLAVI HORIZONTI“, TIVAT

I O projektu: Ugovor o kupoprodaji i investiranju između HLT fonda i HTP „Primorje“ i „QC Hotel and Property Investment Montenegro“ DOO (predstavnik katarskog državnog investicionog fonda „Qatari Diar“) zaključen je 29. januara 2010. godine. Privatizovanu imovinu čini zemljišni kompleks površine od oko 270.000 m² na lokacijama Pržno I i Pržno II, na kojem se nalazio nekadašnji hotel „Plavi Horizont“. Vrijednost kupoprodajnog ugovora bila je 25 miliona eura.

Na ovoj lokaciji predviđena je izgradnja turističkog kompleksa koji će činiti: luksuzni hotel sa 5 zvjezdica kapaciteta 168 smještajnih jedinica, vile i depadansi sa 78 smještajnih jedinica, spa centar, bazeni, restorani, tenis klub sa terenima, plažni bar, obalno šetalište itd. Planirana je ukupna investicija od 270 miliona eura.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Za korišćenje morskog dobra i pripadajućeg akvatorijuma između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i kompanije „Qatari Diar“ u aprilu 2013. godine zaključen je Ugovor o zakupu, odnosno korišćenju plaže Pržno u Tivtu na period od 30 godina, a Aneksi Ugovora za zakup plaže se potpisuju na godišnjem nivou.

Vlada Crne Gore je 2015. godine dala saglasnost za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata opšteg interesa mješovitog rizorta „Plavi horizonti“.

U periodu od aprila 2018. godine izdato je pet građevinskih dozvola, i to za izgradnju: pomoćnih objekata (plažni bar, teniski klub, klub za djecu, ulazna kapija), objekata hotela sa 5 zvjezdica, objekata podzemne garaže, objekata infrastrukture i uređenje terena i objekata rezidencijalnih vila. Imajući u vidu da je rok važenja građevinskih dozvola dvije godine od dana izdavanja, a da investitor nije otpočinjao sa gradnjom, navedene građevinske dozvole su istekle.

U decembru 2019. godine izdate su saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje za objekat FF/Plažni bar i rezidencijalnu vilu RL1, pri čemu su navedene građevinske dozvole istekle.

Dana 27. maja 2022. godine potpisan je Aneks Ugovora sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom Crne Gore za zakup plaže za 2022. godinu, završeni su radovi na pripremi plaže, i ista je stavljena u funkciju.

S obzirom na to da dinamika realizacije projekta nije na očekivanom nivou, nekadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je pokušavalo da inicira održavanje sastanaka sa investitorom u cilju dobijanja preciznijih informacija o ulaganjima i otvorenim pitanjima u vezi sa realizacijom projekta, ali isti nijesu organizovani usljed nemogućnosti prisustva investitora.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Trenutno se, prema informacijama dobijenim od investitora, odvijaju aktivnosti na pripremi plaže za sezonu, što uključuje komunikaciju sa predstavnicima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, Agencije za zaštitu životne sredine u cilju dobijanja preciznih odgovora u vezi sa pravima i obavezama investitora kada su u pitanju aktivnosti na vansezonskom redovnom i urednom održavanju plaže, kao i sanacija oštećenja plaže „Plavi horizonti“.

U kompaniji je trenutno zaposleno 1 lice.

IV Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo **82,7 miliona eura**, od čega je u izvještajnom periodu utrošeno **1,6 miliona eura** na održavanje lokacije, funkcionisanje kompanije, kao i kamate na zajmove.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2022. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil. EUR)						Realizovano 2022. (mil. EUR)	Realizovano jul-dec 2022. (mil. EUR)
2010-2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2,9	1,6
59,4	6,2	1,8	2,1	4,8	5,5		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Sporija realizacija projekta je uslovljena sudskim sporovima sa fizičkim licima koja imaju suvlasništvo na parcelama 460/3 i 417/2, a za koje je pokrenut postupak eksproprijacije. Takođe, otvoreno pitanje, prema navodima investitora, predstavlja tužba trećih lica kojom se osporavaju svojinska prava „QD Hotel and Property Investment Montenegro“ DOO (QDHPIM) na dijelu kupljenih nepokretnosti, tj. pojedinim parcelama, i pored okolnosti da je QDHPIM zakoniti i savjesni sticalac istih, a koja je pokrenuta 12 godina nakon što je QDHPIM kupio parcele koje su predmet sudskog spora. S obzirom na to da dinamika realizacije projekta nije na očekivanom nivou, te da u prethodnom periodu investicija nije redovno praćena od strane države, nekadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je pokušavalo da inicira održavanje sastanaka sa investitorom u cilju dobijanja preciznijih informacija o ulaganjima i otvorenim pitanjima u vezi sa realizacijom projekta, ali isti nijesu organizovani usljed nemogućnosti prisustva investitora. Stoga je neophodno u narednom periodu organizovati sastanak sa investitorom i drugim relevantnim institucijama.

REKONSTRUKCIJA TVRĐAVE „MAMULA“ NA OSTRVU LASTAVICA, HERCEG NOVI

I O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, potpisan je 23. februara 2015. godine između Vlade Crne Gore i akcionarskog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske. Period trajanja zakupa je 49 godina, a rok zakupa teče od 10. juna 2017. godine, kada je potpisan Memorandum o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije.

Ugovorom je predviđena rekonstrukcija tvrđave „Mamula“ u jedinstveni hotel muzejskog karaktera, kategorije 5 zvjezdica i kapaciteta 34 hotelske sobe, sa ugostiteljskim objektima, spomen sobom, sportskim, edukativnim i pratećim sadržajima, a sve u skladu sa konzervatorskim uslovima. Na ovaj način će se očuvati prirodno i istorijsko okruženje, kombinovano sa modernim hotelskim sadržajima.

Visina ugovorene investicije je 15 miliona eura, a Investicionim programom je predviđeno da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada rizorta, odnosno da će kroz projekat tokom prvih 10 godina država prihodovati 7,5 miliona eura po osnovu kombinovanih prihoda, ne računajući zakupninu.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Završeni su pripremni radovi većeg obima u skladu sa saglasnošću Vlade Crne Gore sa sjednice od 12. jula 2017. godine. Takođe, završen je glavni projekat i revizija istog. Uprava za zaštitu kulturnih dobara je izdala saglasnost na konzervatorski projekat. U skladu s navedenim, predata je prijava za gradnju 25. aprila 2019. godine, nakon čega je dobijena potvrda da je dokumentacija kompletna.

Završen je glavni projekat trafostanice na ostrvu. Osim toga, završen je projekat i revizija za polaganje podvodnog kabla od rta Arza do ostrva Lastavica. Izabran je izvođač radova za podvodni kabl od obale do ostrva i za izgradnju trafostanice na ostrvu. Završena je uzorna soba budućeg hotela na ostrvu. Realizovani su radovi iskopavanja i pripreme gradilišta i započeti su betonsko-armirački radovi.

Zakupac je 15. februara 2018. godine dostavio polisu osiguranja lokacije i objekta, a zatim, po dobijanju potrebnih saglasnosti, 25. decembra 2019. godine dostavljena je polisa osiguranja za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta.

Izrađen je Glavni projekat i revizija adaptacije i proširenje pristaništa u Mirištima, za koji je Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra, odnosno Aneks Ugovora o zakupu potpisan 14. novembra 2019. godine, a čija je planirana vrijednost 160.000,00 eura. Radovi na adaptaciji i proširenju pristaništa u 2020. godini su odloženi kako bi se proces pripreme novog pristaništa na kopnu sinhronizovao sa završetkom građevinskih radova na projektu, a prema najavama Zakupca, plan je bio da se aktivnost na adaptaciji i proširenju pristaništa završi u 2022. godini.

U prethodnom periodu u saradnji sa UBS bankom, potpisan je aneks Činidbene garancije u iznosu od 1,5 miliona eura, čiji je rok važenja bio do 30. maja 2021. godine.

Projekat postavljanja podvodnog kabla za napajanje električnom energijom, od rta Arza do ostrva Lastavica je završen i revidovan i izrađena je procjena uticaja na životnu sredinu.

Tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je u aprilu 2021. godine formiralo Operativni tim za praćenje realizacije projekta „Mamula“, čiji su članovi predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije za investicije, Opštine Herceg Novi i investitora „OHM Mamula Montenegro“, a s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza i vršenja koordinacije realizacije aktivnosti od značaja za projekat. U skladu sa navedenim, u 2021. godini održana su dva sastanka Operativnog tima, na kojim su razmatrana otvorena pitanja i konkretni modaliteti za njihovo rješavanje.

Krajem decembra 2021. godine raspisan je tender za javnu nabavku za imenovanje Supervizora, u skladu sa članom 18.1 Ugovora o zakupu, koji će ispitati stanje i izvođenje radova ili radova na održavanju u cilju održavanja Ugovorenog standarda i izvršenja obaveza Zakupca iz Ugovora o zakupu. Predmetni tender je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda.

Zakupac je dostavio novu činidbenu garanciju i iznosu od 1,5 miliona eura koja važi do maja 2023. godine. Takođe, zakupac je dostavio Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma obnovljenu polisu za osiguranje građevinskih radova, koja uključuje i osiguranje lokacije i objekta, krajem juna 2022. godine, a ista pokriva period za narednih godinu dana.

Nastavljene su aktivnosti na realizaciji obaveze Vlade Crne Gore u cilju izgradnje 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza. U realizaciji ove obaveze, Crnogorski elektrodistributivni sistem (CEDIS) je još u ranijem periodu sproveo predmetni tender, a Skupština opštine Herceg Novi usvojila Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje, odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – 10kV kablovskog voda od TS 35/10kV Klinci do Arze na Luštici, Opština Herceg Novi. Nakon postavljenih 3 km elektro kabla na kopnu, od projektovanih ukupno 10,3 km, došlo je do dugotrajnog prekida radova, što je uticalo na planove za otvaranje hotela u ljetnjoj sezoni 2022. godine. Intenzivna komunikacija Vlade, Opštine Herceg Novi, investitora i izvođača radova rezultirala je dogovorom o nastavku radova na kopnenom dijelu trase. Pored stvaranja svih ostalih pretpostavki, bilo je potrebno obezbijediti dodatnih 140.000 eura za završetak predmetnih radova, s obzirom na to da je u periodu tokom prekida radova došlo do znatnih poremećaja na tržištu i enormnog rasta cijena roba i materijala. Nakon završenih procedura na obezbjeđivanju dodatnih sredstava za nastavak radova, stekli su se uslovi za završetak predmetnih radova.

Pored kopnenog dijela, za čiju realizaciju je bila zadužena kompanija CEDIS, obaveza investitora iz Ugovora o zakupu, je da u ime i za račun Zakupodavca, odnosno države, snosi sve troškove projektovanja, nabavke i polaganja podvodnog kabla u dužini od 1,6 km i trafostanice na ostrvu.

Sa druge strane, obaveza Zakupodavca bila je da obezbijedi građevinsku dozvolu za predmetne radove.

U cilju rješavanja otvorenog pitanja u realizaciji projekta u vezi sa notarizacijom „Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti“ sa kompanijom „RCG-INVEST DOO Budva“, a za potrebe projekta izgradnje podvodnog elektroenergetskog voda od ostrva do rta Arza, na sjednici Vlade od 23. decembra 2021. godine je izvršena izmjena tačke 2. Zaključaka Vlade broj 04-5089/2 od 28. oktobra 2021. godine. Navedenim izmjenama su stvorene pretpostavke za davanje ovlaštenja i posebnog punomoćja predstavniku tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja da potpiše „Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti“ sa kompanijom „RCG-INVEST“ DOO Budva. Shodno navedenom, Vlada Crne Gore zaključila je 4. februara 2022. godine Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti sa kompanijom „RCG-INVEST“ DOO Budva. Međutim, prilikom izdavanja građevinske dozvole od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma uočeno je da je saglasnost na Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu istekla (pri čemu je ista važila dvije godine), te je bilo potrebno da kompletan predmetni postupak bude obnovljen, uključujući i javnu raspravu, kao što je predviđeno Zakonom. Stoga su u junu 2022. godine započeti radovi na postavljanju kabla.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima: Na lokalitetu su u kontinuitetu realizovani konzervatorski radovi, postavljanje instalacija za slabu struju, završni radovi na centralnom platou, restoranima i sobama. U izvještajnom periodu započeti su radovi na ugradnom namještaju i instaliranje opreme za sve faze hotela.

Uspješno su okončani svi radovi na izgradnji 10 kV voda od TS 35/10 kV Klinci do rta Arza, kao i na postavljanju podvodnog elektroenergetskog kabla od ostrva do rta Arza i stalno napajanje pušteno je u funkciju 27. jula 2022. godine.

Usljed svega navedenog, nije bilo moguće otvoriti hotel tokom ljetnje sezone 2022. godine.

Dodatno, uz pređašnja očekivanja da će hotel biti u funkciji tokom sezone 2022. godine, već od januara 2022. godine započeto je zapošljavanje kadrova za potrebe hotela, te je broj zaposlenih krajem juna 2022. godine iznosio 102.

Ukupna investicija će, prema najnovijim procjenama investitora, premašiti 38 miliona eura, bez operativnog budžeta za 2022. godinu, u kojoj se očekivalo otvaranje hotela za komercijalno poslovanje.

Takođe, Investitor je obavezan da u roku od 180 dana od dana završetka investicije dostavi izvještaj revizorske kuće (jedan od top četiri svjetska revizora), koji će potvrditi da je realizovana investicija u skladu sa Ugovorom.

Kada je riječ o broju zaposlenih, u menadžmentu kompanije trenutno su angažovana 23 lica, od kojih su 19 domaći, a 4 strani državljani. Za radove na adaptaciji i rekonstrukciji tvrđave Mamula je angažovano 18 proizvođačkih firmi, a broj radnika na ostrvu, uključujući i poslove nadzora, kretao se od 120 do 200 na dnevnoj osnovi.

Početak komercijalnog poslovanja hotela je planiran za april 2023. godine, do kada će biti zaposleno ukupno između 170 i 200 zaposlenih, potrebnih za funkcionisanje hotela i kompanije koja će njime upravljati.

IV Finansijski pokazatelji: Prema informacijama dobijenim od investitora, u projekat je do sada uloženo **35,4 miliona eura**, od čega u izvještajnom periodu **8,9 miliona eura**.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz finansijskih ulaganja od početka realizacije projekta zaključno sa decembrom 2022. godine, dostavljenih od strane investitora:

Realizovano u prethodnom periodu (mil. EUR)						Realizovano 2022. (mil. EUR)	Realizovano jul-dec 2022. (mil. EUR)
2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	14,5	8,9
0,04	0,25	0,9	5,0	5,1	9,6		

V Predlozi za uspješnu realizaciju: U narednom periodu neophodno je pružati podršku investitoru u dijelu prevazilaženja administrativnih i biznis barijera, kao i pomoć i podršku u procesu obezbjeđenja potrebnih dozvola.

IZGRADNJA HOTELA „KRALJIČINA PLAŽA“ – SVETI STEFAN, BUDVA

I O projektu: Ugovor o dugoročnom zakupu hotela „Kraljičina plaža“, Budva zaključen je 31. januara 2007. godine između HTP „Miločer“ kao Zakupodavca i Vlade Crne Gore kao garanta Zakupodavca sa jedne strane i „Adriatic Properties“ DOO Budva kao Zakupca sa druge strane.

Period trajanja zakupa je definisan u odnosu na Datum stupanja na snagu Ugovora, i prvobitno je iznosio 30 godina od datuma stupanja na snagu Ugovora, naknadno promijenjen na 42 godine, u skladu sa članom 1.4. Aneksa Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“.

Investiciona obaveza Zakupca je da u hotelski kompleks koji obuhvata hotele „Kraljičina plaža“, „Sveti Stefan“ i „Miločer“ investira ne manji iznos od 110 miliona eura.

U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Kraljičina plaža“, ugovorena je izgradnja hotela „Kraljičina plaža“ sa kompanijom „Adriatic Properties“ d.o.o., kategorije 5 zvjezdica, kapaciteta 126 smještajnih jedinica.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Kompanija je 30. novembra 2010. godine zaključila Ugovor o finansiranju projekta sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela „Kraljičina plaža“ namijenjeno 27 miliona eura.

Skupština Crne Gore je donijela Odluku o prihvatanju Aneksa br 1 Ugovora na sjednici od 29. decembra 2015. godine, čime su se stekli uslovi za realizaciju projekta hotela „Kraljičina plaža“.

U 2017. godini izvršeno je uklanjanje starog hotela „Kraljičina plaža“. Izgrađena je prva faza trafostanice koja će napajati novi hotel, kao i objekte koji su se napajali iz stare trafostanice u hotelu „Kraljičina plaža“.

Glavni državni arhitekta dao je saglasnost na idejno rješenje objekta hotela „Kraljičina plaža“ 2. avgusta 2019. godine, a prijava gradnje objekta izvršena je 1. novembra 2019. godine. Rok za završetak radova je tri godine od dana dobijanja građevinske dozvole, odnosno prijave gradnje. Radovi na lokaciji otpočeti su 21. novembra 2019. godine.

Izvođeni su radovi na prvoj fazi projekta koje čine iskopi, šipovanje i betonska konstrukcija. Prema informacijama od investitora, realizacija projekta je bila znatno usporena i obustavljena je prodaja jedinica unutar Kraljičine plaže.

Kako bi se ubrzalo sprovođenje druge faze projekta, koja se odnosi na fine i završne radove, investitor je počeo sa izgradnjom pokazne sobe (*mock up*) na lokaciji van kompleksa u magacinu

koji zakupljuje. Do sada je u pokaznu sobu investirano preko 182,000 eura i ista je nakon završetka pregledana prvi put od strane hotelskog operatera i zatražene su korekcije. Nakon finalnog odobrenja od strane hotelskog operatera, planirano je pokretanje nabavke (i ugovaranja) svih stavki i radova koji se odnose na fine i završne radove.

U 2021. godini kompanija „Adriatic properties“ pokrenula je arbitražni postupak pred Londonskim sudom za međunarodnu arbitražu u Londonu.

Na sjednici Vlade Crne Gore od 7. novembra 2019. godine, projekat je uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore. Međutim, Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 10. marta 2022. godine prihvatila Predlog za isključenje projekta izgradnje hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja, 5* sa Liste razvojnih projekata u oblasti turizma.

IV Finansijski pokazatelji: Prema posljednjim raspoloživim podacima, dobijenim od investitora početkom 2022. godine, u projekat je ukupno uloženo **11,7 miliona eura**, ne uključujući sredstva koja su uložena u pokaznu sobu, od čega u 2021. godini **1,7 miliona eura**.

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Neophodno je nastaviti sa praćenjem realizacije predmetne investicije.

TURISTIČKA VALORIZACIJA DIJELA IMOVINE HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“, AD ULCINJ – HOTELI „BELLEVUE“ I „OLYMPIC“, ULCINJ

I O projektu: Ugovor o davanju u dugoročni zakup kompleksa HTP „Ulcinjska rivijera“ potpisan je sa Konzorcijumom „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“, 25. septembra 2017. godine, a stupio je na snagu 6. novembra 2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska Rivijera“ AD.

Ukupna ugovorena vrijednost investicije iznosi 31,83 miliona eura kroz rekonstrukciju i adaptaciju hotela „Olympic“ i „Bellevue“ sa depadansima i izgradnju pratećih sadržaja (bazeni, sportski tereni, ugostiteljski sadržaji), koja se realizuje u tri faze: Prva faza investiranja 2017-2018. (10,24 miliona eura), Druga faza 2018-2019. (6 miliona eura) i Treća faza 2026-2027. (15,5 miliona eura).

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je, u periodu 2017–2019. godine (I i II faza) investiranje u adaptaciju hotela „Bellevue“ sa depadansima u visini od 16,4 miliona eura kategorije 4 zvjezdice, kao i izgradnja novih objekata. U posljednjoj fazi investicije planirana je adaptacija hotela „Olympic“, tako da će nakon ispunjenja Investicionog programa Komplex biti kapaciteta minimum 600 soba kategorije četiri zvjezdice.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: U 2018. i 2019. godini realizovane su dvije faze Investicionog programa, a realizacija istih je bila predmet analize od strane nezavisnog Kontrolora („PwC“). U okviru Prve faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 15.819.549 eura, te su realizovana investiciona ulaganja veća za 54,5% od Ugovorom o zakupu predviđenog iznosa za realizaciju Prve faze investicije od 10.240.000 eura. Kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO izvršila je adaptaciju i rekonstrukciju hotela „Bellevue“ sa depadansima „Avala“, „Borik“ i „Cer“, čime su postojeći kapaciteti od 257 smještajnih jedinica unaprijeđeni u kategoriju od 4 zvjezdice.

U okviru Druge faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 8.746.620,00 eura, što je za 21,9% veće ulaganje od Ugovorom o zakupu i Investicionim programom predviđenog iznosa za realizaciju Druge faze investicije - 6 miliona

eura. Procenat ostvarenja Dinamičkog plana iznosi 100%, a u skladu sa Ugovorom o zakupu i Investicionim programom realizovana je obaveza izgradnje novih objekata, i to hotelskog depadansa kategorije 4 zvjezdice, kapaciteta 96 ležaja, bazena i drugih pratećih objekata neophodnih za funkcionisanje turističkog kompleksa. Navedeno je konstatovano i u izvještajima Kontrolora investicije.

Iako je Ugovorom o zakupu i Investicionim programom utvrđeno da će se III faza investicije realizovati u periodu 2026-2027. godina, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ započela je radove na rekonstrukciji dijela objekta nekadašnjeg hotela „Olympic“, sada „Long Beach Holiday“ hotela. Kompanija je u toku 2018. godine investirala dodatno 965.302,00 eura u rekonstrukciju hotela „Olympic“. Ova ulaganja nijesu uključena u prvu fazu investicije već su predviđena kao ulaganja u narednim investicionim fazama.

Obnovljen je prostor restorana, recepcije i lobija, a izvođeni su i radovi na uređenju fasade i terasa hotela. Instalirana su dva nova lifta i izvođeni radovi na uređenju enterijera soba i drugih zajedničkih prostorija za goste hotela. Vrijednost izvedenih radova u toku 2020. godine iznosi oko 650.000,00 eura.

Od strane Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore pokrenut je postupak upisa novoizgrađenih objekata u kompleksu na državu Crnu Goru, u skladu sa članom 10.3 Ugovora o zakupu. Uprava za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj donijela je 11.06.2020. godine Rješenje kojim je izvršen upis prava svojine nad novoizgrađenim objektom hotela i objekta tehničkih prostorija na državu Crnu Goru.

U toku 2021. godine hoteli „Holiday Village Montenegro“ i „Long Beach hotel Montenegro“ su rebrandirani pod imenom „Azul Beach Resort Montenegro“.

Dodatno, u toku perioda januar - maj 2022. godine izvršena je rekonstrukcija glavnog restorana u okviru kompleksa. Ukupna vrijednost investicije iznosila je oko 0,6 miliona eura bez PDV-a.

III Aktivnosti u izvještajnom periodu i status realizacije pojedinih pitanja: Kada je riječ o ljetnjoj turističkoj sezoni 2022. godine, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ je ostvarila znatan rast prihoda u odnosu na 2021. i 2019. godinu. Naime, prihodi u 2022. godini bili su veći za oko 77% u odnosu na prihode ostvarene u 2021. i za oko 6% veći u odnosu na prihode ostvarene u 2019. godine.

Prvi put od preuzimanja hotela „Azul Beach Montenegro“, isti će biti otvoren tokom zimske sezone, i to od februara do maja, odnosno od oktobra do decembra. U 2022. godini potpisan je sporazum za zimsku operaciju kojom se garantuje zauzetost 300 soba u navedenom periodu.

Prema informacijama dobijenim od investitora, ulaganja u 2022. godini iznose oko 800 hiljada eura (bez PDV-a) i odnose se na uređenje glavnog restorana u kompleksu „Azul Beach Montenegro“, nabavku generatora za električnu energiju, kao i ulaganja na ostalim restoranima i barovima, kao i plaži u okviru rizorta.

Takođe, u planu je da se krajem 2023. godine otpočne se sa investicijama u bivši hotel „Olympic“, čija je ukupna planirana (neto) vrijednost oko 1,7 miliona eura. Navedene investicije odnose se na uređenje mokrih čvorova, termotehnike, kao i na uređenje terasa za buduće konceptualne restorane, teretane i spa.

Prema podacima dobijenim od investitora, kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ je tokom sezone 2022. godine u prosjeku brojila oko 300 zaposlenih, najvećim dijelom iz Crne Gore, dok su u zimskom periodu zaposlena 54 lica.

IV Finansijski pokazatelji: U skladu sa ranijim nalazima nezavisnog kontrolora u projekat je u dosadašnjem toku uloženo cca **26 miliona eura kroz dvije investicione faze kao i 1 milion eura realizovanih za naredne investicione faze**, dok je u toku 2021. i 2022. godine uloženo oko **1,4 miliona eura**.

Realizovano u prethodnom periodu (mil. EUR)		Realizovano iz narednih investicionih faza (mil. EUR)	Realizovano 2021. (mil. EUR)	Realizovano 2022. (mil. EUR)
2017-2018.	2019.	1	cca 0,65	cca 0,8
15,1	8,7			

V Predlozi za uspješnu realizaciju: Potrebno je nastaviti sa planiranom dinamikom realizacije aktivnosti na projektu.

PROJEKAT „MONTROSE“ – „RITZ CARLTON MONTENEGRO“, HERCEG NOVI

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

Minimalna investiciona obaveza Konzorcijuma iznosi 80 miliona eura, dok će preostali iznos od 130 miliona eura investitor imati pravo da investira nakon izvršenja minimalne investicione obaveze. Rizort „Ritz-Carlton Montenegro“ treba da bude hotel od 300 jedinica, mješovitog modela poslovanja – sa 120 hotelskih jedinica i 180 apartmana. Očekuje se da prva faza projekta, u kojoj će biti izgrađen hotel, 113 apartmana i 13 vila te četiri restorana, bude završena na ljeto 2023. godine. Ovo bi trebalo da bude treći „Ritz-Carlton“ rizort u Evropi i druge po redu „Ritz-Carlton“ rezidencije u Evropi.

II Ključne aktivnosti iz ranijeg perioda: Tadašnje Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi su 30. jula 2018. godine zaključile Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja.

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

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

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

Prema informacijama dobijenim od projektne kompanije, u izgradnju i početak rada restorana sa pokaznom sobom na plaži Dobreč uloženo je 1,5 miliona eura.

Zakupac je izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa, u iznosu od 3.934.211 eura i dostavio činidbenu garanciju, u iznosu od 1 milion eura. Na osnovu Aneksa zaključenog 1. februara 2018. godine, izvršena je zamjena Činidbene garancije avansnom zakupninom koju je Zakupac u roku uplatio, i to u iznosu od 2 miliona eura. Dio navedenog iznosa (300.000,00 eura) opredijeljen je

Opštini Herceg Novi, za potrebe finansiranja prostorno-planske dokumentacije u vezi sa izgradnjom infrastrukturnih objekata do lokacije Projekta.

U prethodnom izvještajnom periodu, prema podacima dobijenim od investitora, na projektu je bilo angažovano 120 lica, od kojih su 40 domaći, a 80 strani državljani. Agencija za investicije je u prethodnom periodu formirala Operativni tim za praćenje projekta.

Takođe, investitor je pripremio Idejno rješenje za kanalizacionu mrežu hercegnovskog dijela poluostrva Luštica i izdati su urbanističko tehnički uslovi.

Otvorena je plaža Dobreč u toku ljetnje turističke sezone 2021., koju je posjetio znatno veći broj turista u odnosu na 2020.

Napomena: Kompanija „Northstar“ d.o.o. Podgorica dostavila je Ministarstvu finansija 22. jula 2022. godine dopis kojim obavještavaju Vladu o raskidu ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta.

IV Finansijski pokazatelji: Prema posljednjim podacima dobijenim od investitora, u projekat je od početka realizacije uloženo **34,34 miliona eura**.