

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKALITETA OSTRVO LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“, HERCEG NOVI, ZA 2017. GODINU

I METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ Herceg Novi za 2017. godinu, pripremljen je za potrebe informisanja Vlade i Skupštine Crne Gore sa realizacijom obaveza definisanim predmetnim Ugovorom, a u skladu sa članom 7 Odluke o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Opština Herceg Novi, broj: 00-72/15-45/10, koju je Skupština Crne Gore donijela 29. decembra 2015. godine.

Ovim Izvještajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od datuma stupanja na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ Herceg Novi odnosno od 10.06.2017. godine, a u pripremi istog korišteni su podaci koje je dostavila kompanija Orascom Hotels Management Mamula Montenegro.

II OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Ugovor o dugoročnom zakupu u vezi sa ostrvom Lastavica sa tvrđavom Mamula Herceg Novi zaključen je 23.02.2015. godine između Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Zakupodavac ili Vlada) i akcionarskog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske (u daljem tekstu: Zakupac).

Predmet zakupa je ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula, odnosno katastarska parcela broj 3438, upisana u LN 215 KO Radovanići, Opština Herceg Novi, površine 31.848m² i u svojini Crne Gore. Osim zakupa navedene lokacije, Zakupodavac je Zakupcu dao i isključivo pravo korišćenja morskog dobra, koje nije obuhvaćeno predmetnom lokacijom, a čini sastavni dio urbanističke zone E u Državnoj studiji lokacije “Sektor 34”.

Period trajanja zakupa je definisan u odnosu na Datum stupanja na snagu Ugovora, odnosno iznosi 49 godina od datuma potpisivanja *Memoranduma o ispunjenju*.

Investiciona obaveza Zakupca iznosi € 15 mil., a rok za završetak radova je 18 mjeseci od datuma početka radova. Zakupac ima obavezu da u roku od 180 dana po završetku radova Zakupodavcu dostavi izvještaj revizora kojim se potvrđuje da je realizovana investiciona obaveza u cjelosti i u skladu sa Ugovorom.

Investicionim programom definisan je *program izgradnje* koji obuhvata: 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, spomen sobu za posjetioce, recepciju, spa centar, mini market, pristanište, 2 bazena, 2 kaskade sa recikliranom vodom, klub za vodene sportove, taksi brodove, centralizovanu kuhinju i infrastrukturne objekte (rezervoar za pitku i otpadnu vodu i trafostanica s agregatom). Takođe, predviđeno je da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada rizorta, a procijenjeno je da će isti broj radnih mjesta biti otvoren i tokom perioda izgradnje rizorta, odnosno da će projekat tokom prvih 10 godina donijeti € 7,5 mil. kombinovanih prihoda za Vladu Crne Gore, ne računajući zakupninu.

Projektantska dokumenta (idejni projekat, idejno rješenje i glavni projekat) Zakupac dostavlja Zakupodavcu u roku od 180 dana od Datuma stupanja na snagu Ugovora, uz mogućnost produženja nakon pisanog obavještanja Zakupodavca za dodatnih 90 dana, a Zakupodavac je dužan da ista odobri u roku od 30 dana, pri čemu odobrenje ne može biti neopravdano uskraćeno ili odloženo.

Ističemo da je Investitor dostavio obavještenje o produženju roka za izradu Projektantske dokumentacije shodno članu 10.2. Ugovora, sa obrazloženjem (Prilog 1). Naime, u skladu sa navodima investitora do sada je završeno idejno rješenje, konzervatorsko restauratorski projekat i započeta je izrada glavnog projekta. Usaglašavanje rješenja sa Upravom za zaštitu spomenika kulture, kompleksnost planiranja infrastrukturnih zahvata i distributivnih mreža na zaštićenom istorijskom objektu, zatim provođenje potrebnih istraživanja za početak projektovanja na ovoj zahtijevnoj lokaciji (projekat geomehanike, preliminarna statička istraživanja itd.) uslovia su da je rok za dostavljanje kompletne projektne dokumentacije potrebno produžiti. Investitor je, takođe konstatovao da produženjem roka za dostavu projektantske dokumentacije ni na koji način neće biti ugrožen ugovorom definisani rok za realizaciju projekta.

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole Zakupac podnosi nadležnom državnom organu u roku od 20 dana od dana odobrenja projektantskih dokumenata od strane Zakupodavca.

Predstavnici Zakupodavca i Zakupca, 10.06.2017. godine, su potpisali *Memorandum o ispunjenju* prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu

lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi, (period zakupa po Ugovoru od 49 godina ističe 10.06.2066. godine), kada je lokacija koja je predmet zakupa predata Zakupcu. Memorandumom je konstatovana ispunjenost uslova za stupanje na snagu Ugovora o zakupu, i to:

a) Obaveze ispunjene od strane Zakupca:

- dostavljene propisno ovjerene kopije Osnivačkih dokumenata Zakupca;
- dostavljene propisno notarski i sudski ovjerene kopije odluke nadležnog organa društva Zakupca, sa spiskom imena lica ovlašćenih za zaključenje i potpisivanje Ugovora o zakupu;
- dostavljena Zakupodavcu potpisana Garancija za dobro izvršenje posla u iznosu od € 1,5 mil., u roku od sedam dana od ispunjenja Uslova za zatvaranje;
- potpisan ugovor sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom o zakupu/korišćenjuorskog dobra; i
- dostavljen dokaz da je Zakupac stekao pravo na Dodatnom zemljištu koje mu je dodijeljeno na način predviđen članom 4.2 ili članom 4.3 Ugovora o zakupu.

b) Obaveze ispunjene od strane Zakupodavca:

- proslijeđen Skupštini Crne Gore Ugovor o zakupu na odobrenje i potvrdu (u Službenom listu Crne Gore 14/16 objavljena Odluka o davanju u zakup lokacije Ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula" - Herceg Novi);
- izvršen upis Lokacije i objekata na njoj u Katastar nepokretnosti (List nepokretnosti broj 2150, katastarska opština Radovanići, Herceg Novi, koji dokazuje da je Zakupodavac upisao Lokaciju i objekat na njoj u Katastar nepokretnosti, uz konstataciju da na istoj nema zabilježbi tereta); i
- omogućio Zakupodavcu neograničen pristup Lokaciji na opravdan zahtjev upućen unaprijed u svrhu vršenja analize, testiranja, premjera

Datum početka radova je vezan za period od 9 mjeseci od dana izdavanja građevinske dozvole / prijave radova, obezbjeđenja potražnje za električnom energijom od 300kW za fazu izgradnje, instaliranjem od strane Zakupodavca odgovarajućeg električnog voda do rta Arze, odnosno tačke A definisane Prilogom 4 Ugovora (u toku je ispunjavanje ovog uslova) i stavljanja Zakupcu na raspolaganje Dodatnog zemljišta (ispunjen uslov).

III REALIZOVANE AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM PERIODU

U pripremi dokumentacije za primopredaju lokacije Zakupac i Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom zaključili su 29.05.2017. godine *Ugovor o zakupu/korišćenjuorskog dobra*.

Takođe, u izvještajnom periodu realizovane su sljedeće aktivnosti:

- *Clausula-om Intabulandi*, od 10.06.2017. godine, Vlada je potvrdila da Zakupac može upisati pravo dugoročnog zakupa iz Ugovora na katastarskoj parceli broj 3438 KO Radovanići, ukupne površine 31.848m², sa pripadajućim objektima 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, upisane u posjedovnom listu broj 215 KO Radovanići.
- Otpočeli su pripremni radovi većeg obima u skladu sa saglasnošću Vlade Crne Gore (Zaključak broj. 07-2163) sa sjednice održane 12.07.2017. godine za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa – turističkog kompleksa “Mamula” na lokaciji UPE 1 i UPE 2, u zahvatu Državne studije lokacije (DSL) “Sektor 34 Opština Herceg Novi”.
- U vezi sa Ugovornom obavezom iz člana 12.2. vezano za izgradnju elektroenergetske infrastrukture od tačke – Rt Arza do tačke A (tačka priključka za podvodni kabal/obaveza Investitora), Opština Herceg Novi je na zahtjev CEDIS DOO donijela Odluku o postavljanju objekata od opšteg interesa. Takođe, CEDIS DOO je pripremio idejno rješenje za izgradnju radova na polaganju 10 kV kabla od TS 35/10 kV „Klinci“ do kopnenog dijela naspram ostrva Lastavica. Po informacijama dobijenim iz CEDIS DOO ukupna dužina predmetnog kabla je cca 10 km, a procijenjena vrijednost investicije cca € 500.000,00. Pripremljena je tehnička dokumentacija za objavljivanje javnog poziva i tender za izvođenje radova na polaganju kabla će biti objavljen do kraja 2017. godine. Po informacijama dobijenim od CEDIS DOO, ukoliko ne bude žalbi na tender, očekuje se potpisivanje ugovora do kraja januara mjeseca, a izvođenje i završetak radova do 1.07.2018. godine, čime će obaveza iz člana 12.1 Ugovora biti ispunjena, odnosno steći će se uslov iz člana 13.1. tačka b Ugovora, za početak radova na rekonstrukciji tvrđave “Mamula” u hotel – muzej kategorije 5*.

IV INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI

- U izvještajnom periodu izvršena je isplata godišnje fiksne zakupnine u visini od € 47.772,00 (31.848 m² x € 1,5) u skladu sa članom 8.1. (a) i 8.3. Ugovora.
- Od potpisivanja Ugovora u realizaciju projekta, po podacima dostavljenim od strane Investitora, utrošeno je ukupno € 543.000,00. Imajući u vidu da je projekat još uvijek u fazi planiranja, sredstva su većinski utrošena za izradu projekata, nabavku opreme, pripreme radove i plate zaposlenima, kao i angažovanje domaćih i stranih konsultanata.

V PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

Prema podacima investitora, za naredni period su ugovorene obaveze u cilju završetka izrade projektne dokumentacije u ukupnom iznosu od € 392.000,00, a predviđeno je ulaganje od € 250.000,00 u realizaciju pripremnih radova u 2018. godini.

Istovremeno, predviđeno je da glavni radovi na projektu mogu započeti krajem aprila 2018. godine, što je direktno u vezi sa usaglašavanjem stavova i rješenja iz Idejnog projekta sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara – Kotor. Trenutna preliminarna projekcija Investitora je da bi u 2018. godini trebalo biti investirano € 4.5 mil.

Prilog 1: Obavještenje o produženju roka za izradu Projektantske dokumentacije shodno članu 10.2. Ugovora dostavljeno od strane Orascom Hotel Management Mamula Montenegro