

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU I IZGRADNJI KOJI SE ODNOSI NA „LUŠTICA DEVELOPMENT“, OPŠTINA TIVAT, ZA 2013., 2014. I 2015. GODINU

UVODNE INFORMACIJE

I METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat - projekat Luštica Bay, urađen je za potrebe upoznavanja Skupštine Crne Gore sa realizacijom projekta Luštica Bay, u skladu sa članom 5 Odluke Skupštine Crne Gore davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat - projekat Luštica Bay („Službeni list Crne Gore“, broj 86/09).

Ovim Izvještajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od stupanja Ugovora na snagu zaključno sa 1. avgustom 2015. godine.

Izvještaj je sačinjen na osnovu podataka i informacija dostavljenih od strane državnih institucija koje su uključene u praćenje realizacije ugovornih obaveza u okviru Projekta, i to: Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija Sekretarijata za razvojne projekte, Poreske uprave i Uprave carina, kao i zvaničnog Izvještaja Investitora Luštice Development, dostavljenog Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Ministarstvu finansija.

Imajući u vidu da podaci i informacije o investicionim aktivnostima Investitora predstavljaju dio ukupnih finansijskih aktivnosti koje se realizuju u okviru projekta, podrazumijeva se da se isti se mogu koristiti samo u informativne svrhe i ne proizvode nikakve pravne i materijalne posljedice.

II OSNOVNE INFORMACIJE O TENDERSKOM POSTUPKU

Komisija za hartije od vrijednosti, Rješenjem broj 02/10e-16/2-08, od **7. maja 2008. godine**, registrovala je osnivanje AD Luštica Development Podgorica i prvu emisiju 25.000 akcija Prodavca (Vlade Crne Gore), od kojih svaka akcija ima nominalnu vrijednost od 1 eura.

Odlukom Vlade Crne Gore, od **5. juna 2008. godine**, Kompaniji je dodijeljeno pravo da stupi u dugoročni zakup zemljišta u vlasništvu Crne Gore u katastarskim oblastima Gošići, Radovići, Nikovići, Krašići, Milovići i Bogišići, koje se sve nalaze na teritoriji opštine Tivat, sa ukupnom površinom od približno **6.923.260** kvadratnih metara (Lokacija) u cilju razvoja i izgradnje, a i zatim upravljanja višenamjenskim turističkim kompleksom najvišeg međunarodnog standarda.

Tenderska komisija za privatizaciju društva »Luštica Development« AD Podgorica je, **15. avgusta 2008. godine**, objavila je javni tender za prodaju devedeset procenata (90%) emitovanog akcijskog kapitala Kompanije što iznosi 22.500 akcija.

Rezultat kupovine akcija od strane kompanije Orascom, koja je postala većinski akcionar Luštice Development, je bilo pravo da pregovara o uslovima zakupa i kasnijem razvoju lokacije Luštica Bay.

Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, je potpisan **23. oktobra 2009. godine**.

Istog dana je potpisan i Ugovor o kupovini akcija u vezi sa prodajom i kupovinom akcija 90% emitovanog akcijskog kapitala u „Luštica Development“ – AD između Vlade Crne Gore i kompanija Orascom Development Holding, Orascom Hotel & Development SAE, Orascom Hotels Holding SAE i Onsa Holding Ltd.

Skupština Crne Gore, na Sjednici održanoj **10. decembra 2009. godine**, donijela je Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica - Opština Tivat, („Sl.list CG“, br. 86/09). Navedenom Odlukom utvrđena je obaveza izvještavanja o realizaciji obaveza iz Ugovora o zakupu i izgradnji.

Kao jedan od uslova za stupanje na snagu navedenog Ugovora, predviđeno je da su Strane dogovorile konačne uslove ugovora o tripartitnom pravu korišćenja („Ugovor o pravu korišćenja“) koji će zaključiti Vlada, Projektna kompanija i Kupci trećih strana u skladu sa uslovima i odredbama Ugovora o zakupu i izgradnji.

S tim u vezi, Vlada Crne Gore donijela je Zaključke broj 06-1210/2 od **27. maja 2013. godine** kojima je prihvatila Predlog Protokola o konačnim uslovima Ugovora o pravu korišćenja sa tekstom Ugovora o pravu korišćenja i Protokol o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji od 23.10.2009. godine.

Međutim, kako je na većem dijelu zemljišta, koje je predmet navedenog Ugovora o zakupu, došlo do određenih promjena u dijelu *imovinsko pravnih odnosa*, potpisivanje Protokola o datumu stupanja na snagu je odloženo do izrade pravno geodetske analize cjelokupne lokacije.

Nakon završetka navedene analize, Vlada je na sjednici od 10. oktobra 2013. godine prihvatila Predlog protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji.

Ugovorne strane su se sporazumjele da će se datum potpisivanja ovog Protokola i datum konačnog upisa Prava korišćenja u vezi sa Parcelama navedenim u prilogu 7 ovog Protokola smatrati Datumom stupanja na snagu Ugovora.

S tim u vezi Ugovor o dugoročnom zakupu ovog lokaliteta **stupio je na snagu dana 11. decembra 2013. godine**, kada je potpisan Protokol kojim je konstatovano ispunjenje prethodnih uslova za stupanje na snagu istog, od kada počinju da teku rokovi za izvještavanje o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima na ovom projektu.

Takođe, usvajanjem DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, DUP-a Donji Radovići Centar i DSL-a Sektor 36 (tokom 2011. godine) stvorene su **prostorno planske pretpostavke** za realizaciju projekta.

Ugovorom o zakupu i izgradnji Luštice Bay je definisan **minimalni iznos investicije** od 150 miliona eura u roku od 4 godine od dana efektivnosti ugovora (**oktobar 2017. godine**), kao i **minimalna obaveza izgradnje** u roku od 12 godina od dana efektivnosti ugovora (**oktobar 2025. godine**) po fazama:

I faza / najkasnije u roku od 4 godine od dana efektivnosti (**oktobar 2017. godine**):

- 1 hotel (najmanje 300 soba) sa kategorijom od najmanje 4****
- golf igralište (18 rupa) sa golf club house
- gradski centar koji uključuje najmanje 30 prodavnica, 5 barova, 5 restorana, policijsku i vatrogasnu stanicu, kliniku, školu,
- privezište

II faza / najkasnije u roku od 8 godina od dana efektivnosti (**oktobar 2021. godine**):

- 1 hotel (najmanje 200 soba) sa kategorijom od najmanje 4****

III faza / najkasnije u roku od 12 godina od dana efektivnosti (**oktobar 2025. godine**):

- 1 hotel (najmanje 50 soba) sa kategorijom najmanje 4****

Cjelokupan investicioni program, koji će biti realizovan nakon navedene **3 faze**, podrazumijeva nastavak izgradnje naselja koje će sadržati 8 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, zdravstvene objekte. Ukupna vrijednost investicije iznosi cca **1.1 milijardu eura**.

1. REALIZOVANE INVESTICIONE I DRUGE AKTIVNOSTI U 2013. GODINI

1.1 PROTOKOL O DATUMU STUPANJA NA SNAGU UGOVORA O ZAKUPU I IZGRADNJI KOJI SE ODNOSI NA „LUŠTICA DEVELOPMENT“, OPŠTINA TIVAT

Protokol o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji koji se odnosi na „Luštica Development“, Opština Tivat, je potpisan **11. oktobra 2013. godine**. Potpisivanjem Protokola konstatovana je ispunjenost prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora, kao i obaveze koje je treba ispuniti preuzimanjem predmetne lokacije od strane zakupca, kompanije Luštice Development AD Tivat. Takođe, od momenta potpisivanja Protokola počeli su da teku rokovi za realizaciju ugovorenih obaveza.

U skladu sa Ugovorom, pored teksta Protokola, pripremljena je sljedeća dokumentacija:

1. Ovjerena kopija Ugovora o zakupu i izgradnji lokacije;
2. Clausula Intabulandi;
3. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za projektnu kompaniju;
4. Zaključak Vlade Crne Gore;
5. Ovlaštenje za predsjednika Skupštine Opštine Tivat;
6. Pregled nepokretnosti koja je predmet Ugovora o zakupu i izgradnji sa aspekta imovinsko pravnih odnosa i obaveza;

Ugovorom je definisano da će zakupnina za prvih **10 godina zakupa**, u iznosu od **10.000.000 mil. €** biti realizovana odmah (navedeni iznos je uplaćen 2009. g. na račun MF Budžet CG).

U 2013. godini kompaniji Luštica Development su izdate sljedeće građevinske dozvole:

- Rješenje br. UPI 0503-20/15, od 26.02.2013. godine, kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekata faze D, kao prve faze realizacije turističkog naselja Luštica Bay. U I fazi realizacije turističkog naselja izgrađeno je 6 objekata: D1, D2, D3, D4, D5 i D6 i bazen uz objekat D1. Spratnost svih objekata je Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva sprata). Ukupna BGP objekata na UP24 je 4.930,44 m²;
- Rješenjem br. UPI05-92/17 od 15.04.2013. godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju objekta dio faze C čime je predviđena izgradnja 4 objekta i bazena;
- Rješenjem br. UPI 0503-699/6 od 09.10.2013. godine izdata je građevinska dozvola za izgradnju marine sa obalnim šetalištem. UTU uslovima je predviđena izgradnja 2 marine sa max. 200 vezova;
- Vršene su pripremne aktivnosti za otpočinjanje radova na izgradnji kompleksa koje su otpočele još u 2010. godini;

2. REALIZOVANE INVESTICIONE I DRUGE AKTIVNOSTI U 2014. GODINI

U 2014. godini otpočelo se sa realizacijom projekta izgradnje turističkog kompleksa Luštica Bay. U navedenom izvještajnom periodu realizovane su sljedeće aktivnosti:

- U cilju podrške realizacije projekta obezbijedena je koordinacija posredstvom Tima sastavljenog od predstavnika relevantnih ministarstava i institucija, kao i predstavnika Investitora;
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 5. februara 2014. godine izdalo građevinsku dozvolu za izgradnju golf terena u sklopu Detaljnog urbanističkog plana Golf i Donji Radovići Zapad. Počeli su tehnički radovi na izgradnji golf terena (iskopavanja);

- Radovi na marini (građevinski radovi i nasipanje) počeli su u aprilu 2014. godine;
- 7. novembra 2014. godine izdati su UTU za izradu tehničke dokumentacije – (UP 50 – hotel minimum 4*, kapaciteta 300 soba tj. 600 ležaja i UP 51 i 52 – objekti male gustine, kuće u nizu i vile u funkciji turizma, prosječna površina vile 270 m²);

Tokom 2014. godine Investitor je sprovodio aktivnosti na izgradnji 10 zgrada sa 72 apartmana. Otpočela je izgradnja Marine, na kojoj su realizovani sljedeći građevinski radovi: iskopavanje, izrada betonskih blokova i završetak lukobrana dužine 400 m.

Takođe, vršeni su sljedeći infrastrukturni radovi: sekundarna infrastruktura za povezivanje prvih 10 objekata kao što su TS, elektroinstalacija, vodosnabdijevanje, telekomunikaciona infrastruktura i privremeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

3. REALIZOVANE INVESTICIONE I DRUGE AKTIVNOSTI U 2015. GODINI

Tokom 2015. godine realizovane su sljedeće aktivnosti:

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 18. marta 2015. godine izdalo građevinsku dozvolu za izgradnju objekata stanovanja apartmanskog tipa – turističko naselje, objekti faze F (F1-F8);
- 23. marta 2015. godine je izdata građevinska dozvola za izgradnju saobraćajnica MVR-Main i MVR-2;
- Prva upotrebna dozvola u projektu Lustica Bay je izdata 01. aprila 2015. godine;
- Konkurs za hotel – Žiriranje pristiglih 6 radova se vršilo 8. i 9. juna 2015. godine. Predmet konkursa je bio izrada Idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja hotela u sklopu turističkog naselja na lokaciji neposredno uz marinu, sa pratećim sadržajima (restoranima, barovima, business i spa/wellnes centrima);
- Nastavljena je izgradnja marine vrijedne 44 miliona eura, a glavni građevinski radovi su izgradnja dva lukobrana;
- Završena je izgradnja 10 zgrada sa 72 apartmana i primopredaja svih apartmana kupcima je završena u maju 2015 godine;
- Luštica Development je u pregovorima sa nekoliko hotelskih operatera i planirano je da izgradnja hotela otpočne krajem 2015. godine.

4. INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI¹

Ukupan iznos investicionih i drugih troškova od početka radova do avgusta 2015. godine, prema informacijama dobijenim od Zakupca, iznosio je **69.011.214,00** EUR.

U nastavku slijedi tabelarni prikaz ukupnih ulaganja za period 2010 – 2015. godine:

<u>AKTIVNOSTI</u>	<u>IZNOS INVESTICIONI I DRUGIH TROŠKOVA</u>
<u>2010 - 2015. godina</u>	
Uplata dugoročnog zakupa lokacije	10.000.000,00
Prethodna istraživanja za potrebe projektovanja: Geotehnička, hidro-geološka, geodetska, kvalitet zemljišta, arheološka istraživanja...	667.446,00
Projektovanje: Master plan, Studija lokacije, Idejna rješenja: hotel, marina, saobraćajna i tehnička infrastruktura	6.032.325,00
Izvođenje građevinskih radova u različitim zonama, infrastruktura	6.061.225,00
Troškovi osiguranja	211.044,00
Posebna naknada Regionalnom vodovodu	411.999,00
Operativni troškovi i konsultantske usluge, plate zaposlenih i donacije	15.289.949,00
Građevinski radovi	30.337.226,00
UKUPNO (2010-2014. godina)	69.011.214,00

5. ZAPOSŁJAVANJE

Na realizaciji ovog projekta, na poslovima upravljanja projektom je zaposleno 41 lice, dok je, dok su se izvodili radovi (marina, objekti) na gradilištu je bilo angažovano u prosjeku 300 radnika dnevno. Prosječna zaposlenost i angažovanje izvođača na projektu Luštica Bay povećano je sa 138 u 2012. godini na 196 u 2013. godini i 321 u 2014. godini.

Napominjemo da učešće crnogorskih građana u ukupnom broju zaposlenih i angažovanih na projektu Lustica Bay iznosi 80%.

Konačno, imajući u vidu činjenice:

- da su se tokom 2015. godine intenzivirali radovi na izgradnji marine;
- da će u veoma kratkom roku otpočeti radovi na izgradnji F bloka rezidencijalnih zgrada, za koji je već obezbijeđena građevinska dozvola i,
- da će u četvrtom kvartalu otpočeti gradnja Promenada hotela,

očekuje se značajno veće zapošljavanje tokom 2015 godine.

¹ Informacija dobijena od strane Investitora

6. SOCIJALNI PROGRAM I DRUŠTVENO ODGOVORNO POSLOVANJE (SPONZORSTVA I ULAGANJA U LOKALNU ZAJEDNICU)

Prema podacima dobijenim od strane Investitora, Luštica Development, kao društveno odgovorna kompanija, od početka poslovanja, vrši značajna ulaganja u lokalnu zajednicu. U nastavku je dat tabelarni **prikaz ulaganja u lokalnu zajednicu po godinama**:

Institucije	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ukupno
Obrazovanje	15,000	38,931	-	-	44,327	-	98,258
Sport	80,000	49,150	57,837	55,835	112,481	64,587	419,890
Kultura	15,000	17,000	10,000	5,100	20,000	15.000	82,100
Zdravstvo	15,000	15,000	3,000	-	28,192	6.325	67,517
Ostalo	25,000	-	5,560	3,000	-	5.000	38,560
Ukupno	150,000	120,081	76,397	63,935	205,000	90.912	706,325