

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUL - DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	Planinski centar „Kolašin 1600“
<i>Lokacija projekta</i>	Opština Kolašin
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Dugoročni zakup zemljišta koje je u svojini Crne Gore
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	Shodno Investicionom programu, u okviru petnaestogodišnjeg plana i strategije razvoja projekta Planinski centar „Kolašin 1600“, projektovana su ukupna ulaganja u iznosu od 77,32 miliona eura za sva četiri klastera projekta.
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	30.035.129,00 eura + PDV 6.307.377 eura (Plaćeni avansi sa PDV 3.445.620 eura)
<i>Trenutni status realizacije projekta/otvorena pitanja tokom realizacije</i>	Važno je napomenuti da se investitor, shodno Ugovoru o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“ (zaključen 21.09.2018. godine između Vlade Crne Gore i konzorcijuma „Kolašin 1600“), u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezao na razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta, koja obuhvata izgradnju hotela S i depadansa Q. Međutim, bez obzira što nije okončana investiciona obaveza za Klaster 1 u cjelosti (usljed nedostatka infrastrukture) investitor je otpočeo i izgradnju objekata u okviru ostalih klastera. Predmetna infrastruktura predstavlja neophodan, odnosno nužan uslov za nastavak i finalizaciju planiranih aktivnosti.

## I Osnovne informacije

<i>Osnovne informacije</i>	
<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin (zaključen 21.09.2018. godine)
<i>Početak realizacije investicije</i>	22.08.2020. godine
<i>Očekivani završetak investicije</i>	Vrlo je teško precizirati očekivani rok završetka investicije, s obzirom na to da komunalno opremanje lokacije i prateća infrastruktura još uvijek nijesu u potpunosti završeni. U nedostatku iste, nastavak radova je usporen, nije niti tehnički izvodljiv niti ekonomski opravdan, te svako dalje investiranje u trenutnim uslovima (sa čime su upoznati svi nadležni državni i opštinski organi) nosi visoke rizike i može rezultirati ozbiljnim gubicima.
<i>Izveštajni period</i>	jul - decembar 2025. godine
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	„Ski resort Kolašin-1600“ d.o.o. Kolašin
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	Zvanični portfolio kompanije trenutno nije izrađen.

## II Opis projekta

<i>Opis projekta</i>	
<i>O projektu</i>	Zona planinskog centra „Kolašin 1600“ se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice, na teritoriji opštine Kolašin i zahvata prostor površine 238.359 m <sup>2</sup> . 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. Lokacija je detaljno razrađena Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Kolašin 1600. Osnovne namjene površina ovog lokaliteta su: turizam, uslužno komercijalni sadržaji, saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije), kao i uređene zelene površine.
<i>Faznost projekta</i>	U Investicionom programu navedeno je da se turistički kompleks realizuje fazno kroz sljedeća četiri segmenta: Klaster 1 (443 kreveta): Hotel na UP5 (objekat S) i apartmani namijenjeni prodaji na tržištu na UP3 (objekat Q);

<i>Trenutna faza projekta</i>	<p>Klaster 2 (348 kreveta): Apartmani na UP4 (objekat R) i jednoporodične smještajne jedinice – vile (chaleti) na UP6 i UP7 namijenjeni prodaji na tržištu;</p> <p>Klaster 3 (524 kreveta): Apartmani na UP1 (objekat N) i UP2 (objekat O) i jednoporodične smještajne jedinice – vile (chaleti) na UP8 namijenjeni prodaji na tržištu;</p> <p>Klaster 4 (1.171 krevet): Hotel (dva zasebno ili jedan veliki) na UP10 (objekti U i V) i apartmani namijenjeni prodaji na tržištu na UP9 (objekat T) i UP11 (objekat W). Četvorogodišnja minimalna investiciona obaveza Zakupca odnosi se na Klaster 1, dok za razvoj ostalih klasera ne postoje vremenska i druga ograničenja.</p> <p>Ugovaranje određenih pozicija radova po objektima i priprema za nastavak realizacije projekta po sticanju svih neophodnih uslova (vremenskih, infrastrukturnih i slično).</p>
-------------------------------	---

<i>Lokacija</i>	
<i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i>	Lokacija obuhvata zemljište upisano u LN 68, LN 231 i LN 250 KO Smrčje, u opštini Kolašin. Predmetno zemljište je u svojini Crne Gore i obuhvata sljedeće katastarske parcele: 900/7, 904/14, 904/15, 904/16, 904/17, 904/18, 904/19, 904/20, 904/21, 904/22, 904/27, 904/28, 904/52, 904/53, 939/2, 940/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14, 1057/18, 1057/20, 1057/21, 1057/23, 1057/24, 1060/11, 1060/12, 1060/13, 1060/14, 1060/15, 1060/17, 1060/18, 1060/19, 1060/20, 1060/21, 1060/25, 1060/27, 1060/29, 1060/30, 1060/31, 1060/32, 1060/41, 1060/42, 1060/43, 1060/44, 1060/45, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, 1069/8 i 1069/9.
<i>Ukupna površina lokacije</i>	238.359m <sup>2</sup>
<i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i>	Objekat S je upisan u katastarsku evidenciju, na katastarskoj parceli 1069/3, u LN 250 KO Smrčje, u opštini Kolašin
<i>Površina do sada izgrađenih objekata</i>	Do sada su izgrađena tri objekta, i to: o Hotel S – bruto građevinska površina iznosi 10.262,38m <sup>2</sup> o Hotel R – bruto građevinska površina iznosi 7.691,53 m <sup>2</sup> o Depadans Q – bruto građevinska površina iznosi 7.724,19 m <sup>2</sup> Ukupna bruto građevinska površina (podzemnih i nadzemnih etaža) svih do sada izgrađenih objekata iznosi 25.678,10 m <sup>2</sup> .
<i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i>	U odnosu na pitanje vodosnabdijevanja ukazujemo da je za otvoreni hotel S pitanje vodosnabdijevanja privremeno riješeno priključkom na vodovodni sistem „Skijališta Crne Gore“. Ugovor o realizaciji projekta za izradu tehničke dokumentacije i izgradnju hidrotehničke infrastrukture za

potrebe Ski centra Kolašin po principu „projektuj i izgradi“ Uprava za kapitalne projekte potpisala je 13.01.2023. godine sa konzorcijumom, gdje je nosilac zajedničke ponude „Sigillum CO“ DOO Podgorica. Izvođač radova uveden je u posao 29.07.2024. godine, radovi su izvođeni do kraja novembra 2024. godine, pri čemu su realizovana ulaganja u iznosu od 3.800.000 eura, dok ukupna ugovorena vrijednost radova iznosi oko 12.000.000 eura. Blokada radova od strane mještana, koji sprečavaju pristup vodoizvorištu, odvija se na parcelama čiji imovinsko pravni status nije sporan, ali sve to usporava dinamiku radova i pored obećanja predstavnika nadležnih organa da će se otkloniti sve prerpeke na realizaciji vodovodne infrastrukture. Što se tiče parcela koje su u privatnom vlasništvu, Opština Kolašin je Ministarstvu javnih radova dostavila podatke o sredstvima potrebnim za eksproprijaciju, radi se o iznosu od oko 57.000 eura. Ministarstvo turizma sprovodi aktivnosti u pravcu stvaranja preduslova za vještačko osnježavanje Ski centra Kolašin. Ukazali bi da je navedeni izvođač dana 27.11.2025. godine jednostranom izjavom raskinuo ugovor sa Ministarstvom javnih radova upravo zbog nemogućnosti izvođenja radova prouzrokovane blokadom od strane mještana i nezavršenom eksproprijacijom. Na posljednjem sastanku predstavnika Međuresorskog koordinacionog tima dogovoreno je da u vezi sa navedenim Ministarstvo javnih radova pripremi i dostavi informaciju Vladi Crne Gore, nakon čega je planirano da predstavnici Agencije za investicije organizuju tematski sastanak na ovu temu.

Po pitanju izgradnje kanalizacione mreže, Projektna kompanija je u maju 2023. godine donirala Opštini Kolašin idejno rješenje glavnog kolektora kanalizacije za planinski centar Kolašin 1600, odnosno za izgradnju sistema otpadnih voda sa preradom na ekološki prihvatljiv način. Na osnovu uvida u budžet za 2025. godinu konstatovano je da je Vlada Crne Gore obezbijedila sredstva da Ministarstvo javnih radova raspiše tender po sistemu „projektuj i izgradi“. Ministarstvo javnih radova čeka da Opština Kolašin dostavi Projektni zadatak.

U odnosu na pitanje izgradnje putne infrastrukture na projektom lokalitetu, u prethodnom periodu je između investitora i Opštine Kolašin zaključen Ugovor o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom javne komunalne infrastrukture. Da bi se stvorili uslovi da investitor na osnovu već izrađenog glavnog projekta podnese prijavu gradnje, potrebno je da se sprovede

prenos prava na zemljištu za potrebe izgradnje saobraćajnice sa Vlade Crne Gore na Opštinu Kolašin, koja bi shodno navedenom ugovoru ovlastila investitora da gradi pomenutu infrastrukturu. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine očekuje da od Opštine Kolašin dobije odgovarajuću dokumentaciju kako bi po ovom pitanju informisalo Vladu Crne Gore. Kako se prvobitno ispostavilo da je zahtjev opštine nepotpun, jer su nedostajale određene parcele, biće neophodno pristupiti izradi novog elaborata parcelacije po planu saobraćaja, nakon čega će se uputiti novi zahtjev za prenos prava raspolaganja od strane Opštine. I ovo će biti tema nekog od budućih sastanaka pred Agencijom za investicije.

Pitanje službenosti polaganja kabla za trafostanicu broj 2, biće u narednim danima regulisano kroz potpisivanje ugovora o uspostavljanju prava službenosti kod nadležnog notara.

*Do sada realizovani  
smještajni kapaciteti  
ležajevi*

Prvi hotel S po kondo modelu poslovanja koji je izgrađen u okviru kompleksa planinskog centra „Kolašin 1600“, kao dio investicione obaveze-Klastera I, shodno Ugovoru o dugoročnom zakupu od 21.09.2018. godine, jeste „K16“, koji je između ostalog bio uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma. Ovaj hotel kategorije četiri zvjezdice otvoren je pod nazivom „Swissotel“, a njegovi kapaciteti obuhvataju 116 smještajnih jedinica, odnosno 294 ležaja. Investitor je potpisao ugovor o franšizi sa „Accor Hotel Group“.

*Stepen izvedenih radova*

Na objektu Q izvedene su cementne košuljice u apartmanima, toaletima i koridorima, zatim su izvođene vodovodne i kanalizacione instalacije, elektro instalacije i mašinske instalacije, kao i radovi na sprinkler instalacijama i instalacijama ventilacije. Osim navedenih, izvođeni su gipsarski radovi u toaletima i kuhinjama apartmana, radovi hidroizolacije u toaletima, izvršeno je testiranje hidroizolacije te radovi hidroizolacije na terasama, a izvedeni su i keramičarski radovi u toaletima apartmana i na terasama, kao i stolarski radovi u apartmanima potkrovlja, trećeg i drugog sprata i u koridorima potkrovlja i trećeg sprata. Dodatno, izvršena je montaža dekorativnih elemenata u potkrovlju, završena je izrada mock-up soba, izlivanjem samonivelir mase i montažom parketa, a izvode se fasaderski radovi – drvo i kamen i krovopokrivački radovi, dok su montirani dekorativni drveni elementi na fasadi, odnosno izvedena je montaža terasa. Na objektu R izvođeni su zidarski, krovopokrivački, bravarski, zemljani i kamenorezački radovi. Pored navedenog, izvedene su MEP instalacije u objektu, montaža gipsarskih profila i oformljavanje pregradnih

zidova unutar apartmana, kao i montaža konstrukcije za kuhinju.

### *Ključne prednosti i izazovi*

<i>Prednosti</i>	<p>Ključne snage ovog projekta su što se projekat realizuje na sjeveru Crne Gore, na atraktivnoj lokaciji sa visokim prirodnim i pejzažnim potencijalom za razvoj turizma. Radi se o projektu od značaja ne samo za državu Crnu Goru i unapređenje njene turističke ponude, već i za razvoj lokalne zajednice, kroz otvaranje novih radnih mjesta, unapređenje infrastrukture i podsticanje privrednih aktivnosti u okruženju. Već izvedeni radovi i trenutna infrastruktura u okviru samog projekta predstavljaju dobru osnovu za nastavak realizacije. Dakle, projekat ima strateški značaj za državu i razvoj turističke ponude.</p>
<i>Slabosti</i>	<p>Slabost projekta i ujedno glavna prepreka daljem razvoju projekta jeste nezavršena odnosno nedostajuća adekvatna saobraćajna, energetska i vodovodna infrastruktura, a što sve usporava planiranu dinamiku radova. Obezbjedivanje adekvatne infrastrukture omogućiće nesmetan pristup lokaciji, punu funkcionalnost kompleksa, razvoj planiranog turističkog potencijala te privlačenje kako domaćih tako i inostranih posjetilaca.</p>
<i>Prilike</i>	<p>Suštinske prilike za razvoj ovog projekta ogledaju se u interesu za rastući razvoj održivog i planinskog turizma, posebno nakon povećane potražnje za prirodnim i ekološkim destinacijama kakva je u konkretnom predmetna lokacija. Globalno posmatrano, po završetku realizacije ovaj projekat će se profilisati kao mjesto elitnog turizma, sa fokusom na kvalitetne i prepoznatljive smještajne kapacitete, ekskluzivne sadržaje i održivi razvoj.</p>
<i>Prijetnje</i>	<p>Prijetnje za razvoj projekta sastoje se u kašnjenju u realizaciji cjelokupne komunalne infrastrukture što sve može dodatno odložiti i usporiti završetak projekta. Usled ovakvog stanja stvari, može doći do smanjenog interesovanja kako investitora tako i gostiju, ukoliko se u narednom periodu od strane svih angažovanih strana u projektu ne obezbijedi bolja dostupnost i infrastrukturna podrška.</p>

### III Trenutni status projekta

<i>Status projekta</i>	
<i>Opis do sada izvedenih radova</i>	Radove na izgradnji hotela „S“ Zakupac je završio i predmetni hotel pod nazivom „Swissotel Resort Kolašin“, kao dio jedne od najvećih hotelskih grupacija „AccorHotels“, otvorio 02.01.2024. godine. Preostala realizacija investicione obaveze (Klaster 1) je izgradnja objekta Q, koji je izgrađen, ali za finalni završetak objekta potrebni su priključci za vodu i struju. U toku 2022. godine Zakupac je počeo s izgradnjom trećeg objekta na lokalitetu – hotela „R“, koji se nalazi na UP 4 i koji pripada Klasteru 2, što predstavlja razvoj naredne faze turističkog kompleksa.
<i>Iznos do sada ukupno realizovane investicije</i>	30.035.129,00 eura + PDV 6.307.377 eura (Plaćeni avansi sa PDV 3.445.620 eura)
<i>Opis radova koji su izvedeni u izvještajnom periodu</i>	Izvršena je nabavka opreme za skijašnicu za hotel Q. Jedna od aktivnosti jeste i puštanje sistema grijanja u rad u hotelu Q, kao i aktivnosti koje se odnose na izvođenje keramičarskih radova u komunikacionom jezgru u hotelu Q.
<i>Iznos investicije u izvještajnom periodu</i>	772.146,00 eura
<i>Opis planiranih radova za period januar-jun 2026. godine</i>	Očekuje se nastavak aktivnosti na objektu hotela Q, odnosno puštanje sistema grijanja u rad, zatim nastavak radova na japanskom restoranu, ugradnja unutrašnjih sobnih vrata i slično. Za R objekat, planiraju se radovi na fasadnom omotaču, ukoliko se steknu vremenski uslovi.

### IV Socio-ekonomski uticaj projekta

<i>Socio-ekonomski uticaj projekta</i>	
<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	Projekat će, kada bude u cjelosti realizovan (sa oko 2.500 ležajeva), imati izuzetno pozitivan uticaj na turističku ponudu opštine Kolašin i turistički potencijal Crne Gore uopšte. Investicionim programom definisana je vizija projekta kao razvoj vrhunskog planinskog i ski centra sa hotelskim sadržajima kategorije ne niže od 4*, koji bi zahvaljujući pratećoj infrastrukturi (javna infrastrukturna mreža, skijalište i izgradnja dionice auto-puta Smokovac-Uvač-Mateševo, kao i čitave trase auto-puta) pretendovao da postane jedan od vodećih regionalnih centara.

*Ekonomski uticaj*

U Investicionom programu je navedeno da su u okviru petnaestogodišnjeg plana i strategije razvoja projekta Planinski centar Kolašin 1600 projektovana ukupna ulaganja u iznosu od 77,32 miliona eura za sva četiri Klastera projekta. Takođe, planirano je da do kraja realizacije sva četiri Klastera Turističkog kompleksa potrebe za povremenom ili stalnom radnom snagom budu i do 350 zaposlenih.

**Plaćeni porezi u izvještajnom periodu - 39.492 eura**

**Plaćeni doprinosi u izvještajnom periodu - 65.191 eura**

*Društveni i ekološki uticaj*

**Druge naknade u izvještajnom periodu –**

Zarade i naknade neto 422.772 eura;

Ugovori o djelu neto 36.111 eura;

Ugovori o zakupu neto 18.210 eura

**Ukupan broj zaposlenih: 73**

**Broj zaposlenih iz Crne Gore:73**

**Ukupan broj dobavljača:**

**Broj dobavljača iz Crne Gore: 394**

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUL – DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	PORTO MONTENEGRO
<i>Lokacija projekta</i>	Tivat
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Dugoročni zakup zemljišta u zoni Morskog dobra
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	1 milijarda 33 milion eura
<i>Trenutni status realizacije projekta/otvorena pitanja tokom realizacije</i>	<p>Svi radovi na projektu „Boka Place“ nalaze se u završnoj fazi. U toku su finalna dotjerivanja i radovi po osnovu primjedbi vlasnika (de-snogovanje), kao i završni radovi na hotelu SIRO i rezidencijalnim objektima.</p> <p>Paralelno je u toku planiranje razvoja novog područja između „Boka Place“-a i objekta Synchro Lift, u okviru kojeg se projektuju objekti „Vero &amp; Versa“.</p>

## I Osnovne informacije

### Osnovne informacije

<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	Ugovor o o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ – Tivat i Doma vojske – Tivat od 28.10.2006. godine
<i>Početak realizacije investicije</i>	Ugovor o dugoročnom zakupu Morskog dobra (zaključen na period od 90 godina)
<i>Očekivani završetak investicije</i>	28.10.2006. godine
<i>Izveštajni period</i>	25.06.2097. godine
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	Adriatic Marinas d.o.o.
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	Adriatic Marinas (ADM) d.o.o. je u vlasništvu Investment Corporation of Dubai (ICD). ICD je uspostavljena 2006, u vlasništvu Vlade Dubaia, sa ciljem da upravlja širokim portfoliom kompanija u zemlji i inostranstvu.

## II Opis projekta

### Opis projekta

<i>O projektu</i>	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 pet 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 - „Porto Montenegro“.
<i>Faznost projekta</i>	Transformacija i rekonstrukcija marine Projekt je započet 2007–2008. godine pretvaranjem nekadašnjeg mornaričko-tehničkog remontnog zavoda u nautičko-turistički kompleks.

Prva faza marine obuhvatala je rekonstrukciju postojećih gatova i prilagođavanje vezova za jahte, uz početno formiranje infrastrukture marine.

#### Izgradnja marine – tri faze

Prema podacima o gradnji same marine:

I faza: Rekonstrukcija gata 1, osigurana su početna mjesta za vezove, uključujući pozicije za veće jahte.

II faza: Rekonstrukcija i dogradnja gatova 3 i 4 te pratećih objekata, povećanje kapaciteta marina.

III faza: Projektovanje i izgradnja novih gatova dodatno povećanje broja vezova i kapaciteta za mega jahte.

#### Razvoj prateće infrastrukture i sadržaja

Nakon marine, fokus je bio na izgradnji luksuznih stambenih objekata, hotela i komercijalnih sadržaja unutar Porto Montenegro, uključujući Regent Porto Montenegro hotel i rezidencijalne komplekse.

Izgradnja urbanog kvarta Boka Place, koji uključuje novi hotel SIRO Boka Place, poslovne i urbane sadržaje, označava novu fazu razvoja sadržaja izvan marina infrastrukture.

#### Infrastrukturne i infrastrukturno-komercijalne faze

Paralelno s građevinskim radovima na objektima i marina infrastrukturi, radilo se i na infrastrukturnim mrežama (elektro-, vodovod- i komunalna mreža), putevima i zajedničkim javnim površinama — tipično kao zasebne faze u velikim razvojnim projektima.

<i>Trenutna faza projekta</i>	Završetak projekta Boka Place i priprema narednog Projekta Synchro North. Takođe radovi na Infrastrukturi Faza 2B.
-------------------------------	--

#### *Lokacija*

<i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i>	Listovi nepokretnosti: 2065, 3890 i 339, KO Tivat.
<i>Ukupna površina lokacije</i>	248.500 m <sup>2</sup>
<i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i>	Evidentirani objekti u LN 2065, 3890 i 339, KO Tivat.
<i>Površina do sada izgrađenih objekata</i>	189.398 m <sup>2</sup> stalni objekti
<i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i>	Završena je infrastruktura Faza 1 i Faza 2A, trenutno se radi na razvoju Infrastrukture 2B.

<i>Do sada realizovani smještajni kapaciteti ležajevi</i>	637
<i>Stepen izvedenih radova</i>	60 %

### *Ključne prednosti i izazovi*

<i>Prednosti</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prepoznat brend na globalnom nivou</li> <li>• Izvanredna lokacija i prirodno okruženje</li> <li>• Visok nivo infrastrukture i usluge</li> <li>• Finansijska stabilnost i podrška investitora</li> </ul>
<i>Slabosti</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visoki operativni i investicioni troškovi</li> <li>• Zavisnost od sezonalnosti i malog tržišta</li> <li>• Zavisnost od percepcije sigurnosti i političke stabilnosti u regionu</li> </ul>
<i>Prilike</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalji razvoj marina ekosistema i servisnog biznisa</li> <li>• Sinergija sa Adriatic 42 i mogućnost homeporting-a</li> <li>• Rast turističkog i rezidencijalnog tržišta Crne Gore</li> <li>• Jačanje imidža države kao “boutique luxury” destinacije.</li> </ul>
<i>Prijetnje</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rastuća konkurencija u regionu</li> <li>• Makroekonomska i geopolitička nestabilnost</li> <li>• Zavisnost od regulatornih promjena</li> </ul>

## III Trenutni status projekta

### *Status projekta*

<i>Opis do sada izvedenih radova</i>	<p>Hotel SIRO, preostala je ugradnja pokretnog krova na bazenu. Fasadni radovi &amp; signage – sve je završeno 100%. Pregradni zid (kao dio stolarije) u Yoga room-u nije završen. Ostali ugradni namještaj je izveden 100%.</p> <p>Na zahtjev investitora su promjenjene recepcije u ulaznom holu, što je u fazi narudžbe.</p> <p>Stambeni blokovi 2, 3 i 4 (Managed Residences): U toku završni radovi po osnovu primjedbi vlasnika. Ključna stavka je zamjena oštećenih fasadnih stakala.</p> <p>Blokovi 5 i 6 (Private Residences): Takođe u toku završni radovi i zamjena fasadnih stakala.</p> <p>Spoljašnje uređenje je izvedeno u obimu od 90%, zbog nedostajuće signalizacije (oznaka).</p>
<i>Iznos do sada ukupno realizovane investicije</i>	1 milijarda 3 miliona eura

<i>Opis radova koji su izvedeni u izvještajnom periodu</i>	Završetak infrastrukturnih radova u Fazi 2A. Finalni radovi na objektima „Supermarket & Gym“ i „Cinema & Data Centre“. De-snogovanje rezidencijalnih jedinica.
<i>Iznos investicije u izvještajnom periodu</i>	12 miliona eura
<i>Opis planiranih radova za period januar- jun 2026. godine</i>	Projektovanje budućih faza projekta Synchro North kao i prateće infrstrukture.

## IV Socio-ekonomski uticaj projekta

### *Socio-ekonomski uticaj projekta*

<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	Pored dolje opisanog socio-ekonomskog uticaja, značajan je uticaj Projekta i na turističku infrastrukturu. U sklopu Porto Montenegro je otvoren prvi hotel sa 5 zvjezdica u Boki Kotorskoj, Regent Porto Montenegro, a nedavno je otvoren i drugi hotel iste kategorije, SIRO Boka Place. Broj turista koji godišnje posjećuju Porto Montenegro i Tivat je u stalnom porastu na što najviše utiče, pored rasta broja kreveta u hotelima i dolazak poznatih internacionalnih brendova, naročito iz modne i i gastro industrije.
<i>Ekonomski uticaj Društveni i ekološki uticaj</i>	U periodu jul-decembar 2025. godine, poslovanje kompanije ostvarilo je direktan uticaj na BDP Crne Gore od 27,9 miliona eura, što predstavlja oko 0,6% ukupnog državnog BDP-a. Ukupne javne dažbine i obaveze prema državi iznosile su 2,1 milion eura, od čega porezi 542 hiljade eura, carine 1,1 milion eura, a doprinosi 429 hiljada eura. Neto izdvajanja za zarade iznosila su 3,5 miliona eura, što dodatno doprinosi fiskalnim prihodima i domaćoj potrošnji. Tokom izvještajnog perioda realizovana su značajna ulaganja u infrastrukturu, uz aktivno angažovanje ukupno 3.134 dobavljača, od čega 1.895 domaća i 1.239 strana, čime je ostvaren snažan multiplikativni efekat na lokalnu ekonomiju kroz lanac nabavke i prateće usluge.  Na dan 31. decembar 2025. godine, u kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“, Adriatic Marinas i Regent hotel, bila su angažovana 332 lica, od toga su 217 crnogorski državljani, a 115 stranci.

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUN – DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	Portonovi
<i>Lokacija projekta</i>	Kumbor, Herceg Novi
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Dugoročni zakup na osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon” Kumbor, zaključen je 10.07.2012. godine, između Vlade Crne Gore i Državne naftne kompanije Republike Azerbejdžan – „SOCAR”.
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	Preko 835 miliona eura.
<i>Trenutni status realizacije projekta/otvorena pitanja tokom realizacije</i>	<p>Tokom realizacije, projekat Portonovi se suočio sa velikim brojem izazova. Navešćemo neke od njih:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nemogućnost puštanja u rad centralnog sistema za tečni naftni gas</li><li>2. Postupci uknjižbe pred Upravom za nekretnine Crne Gore</li><li>3. Promjena poreske politike u Crnoj Gori (povećanje PDV-a u turizmu)</li></ol>

## I Osnovne informacije

### Osnovne informacije

<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	Ugovor o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon” Kumbor, zaključen je 10.07.2012. godine, između Vlade Crne Gore i Državne naftne kompanije Republike Azerbejdžan – „SOCAR”.
<i>Početak realizacije investicije</i>	2013. godina
<i>Očekivani završetak investicije</i>	
<i>Izveštajni period</i>	jul - decembar 2025. godine
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	Azmont Investments doo Herceg Novi
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	

## II Opis projekta

### Opis projekta

<i>O projektu</i>	<p>Portonovi je luksuzni projekat mješovite namjene koji obuhvata sledeće sadržaje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prvi One&amp;Only hotel u Evropi sa Chenot Espace Health Wellness Spa i privatnim vilama</li><li>• Luskuznu Marinu sa 238 vezova sa mogućnošću prihvata brodova do 140 metara. Nagrađena sa 5 zlatnih sidara i priznata od strane The Yacht Harbor Association kao jedna od najprestižnijih marina, Portonovi Marina je opremljena modernim objektima i mnogim uslugama vezanim za jahting.</li><li>• Luksuzne rezidencije</li><li>• Poslovne prostore sa pažljivo odabranim zakupcima</li></ul>
-------------------	--

## Lokacija

<i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i>	Katastarske parcele 674/1 KO Kumbor i katastarske parcele od broja 674/1 KO Kumbor do broja 674/57 KO Kumbor, sve registrovano u LN 111 KO Kumbor. Vlasnik Crna Gora, sa zabilježbom Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije u korist investitora.
<i>Ukupna površina lokacije</i>	List nepokretnosti broj 111, KO Kumbor, opština Herceg Novi
<i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i>	List nepokretnosti broj 111, KO Kumbor, opština Herceg Novi
<i>Površina do sada izgrađenih objekata</i>	List nepokretnosti broj 111, KO Kumbor, opština Herceg Novi
<i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i>	Izvedeni su radovi na cjelokupnoj infrastrukturi o trošku investitora. U pitanju su: saobraćajna, vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska infrastruktura, kao i kompletna infrastruktura za slabu struju. Takođe, izvedena je i kompletna infrastruktura za tečni naftni gas koji nije pušten u funkciju zbog administrativnih barijeri koje nisu krivica investitora.
<i>Do sada realizovani smještajni kapaciteti ležajevi</i>	One&Only Portonovi hotel – 113 soba i 10 brendiranih One&Only vila 208 stambenih jedinica u naselju Portonovi

## III Trenutni status projekta

### Status projekta

<i>Iznos do sada ukupno realizovane investicije</i>	Preko 835 miliona eura.
---	-------------------------

## IV Socio-ekonomski uticaj projekta

### Socio-ekonomski uticaj projekta

<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	Prvi One&Only hotel u Evropi, jedan od najluksuznijih brendova na svijetu, koji privlači najbolje i najpoznatije klijente iz čitavog svijeta. Marina koja je proglašena za najbolju marinu na svijetu u 2024. godini, dok je u 2025. godini zauzela drugo mjesto. Najveći svjetski brendovi prisutni kroz retail radnje u okviru rizorta. Sve ovo čini da Portonovi predstavlja Crnu Goru na svjetskoj luksuznoj turističkoj mapi u najboljem svijetlu, i direktno
---	---

	<p>promoviše destinaciju kao ultra luksuznu, zbog čega ovaj rizort i posjećuje ogroman broj turista na godišnjem nivou.</p>
<i>Ekonomski uticaj</i>	<p>Turistička sezona je bila veoma uspješna, a zabilježena posjećenost je tokom većeg dijela jula i avgusta bila i 100% popunjenost kapaciteta u hotelu. Marina je imala rekordnu godinu, sa popunjenošću i do 130%. Zabilježena je i rekordna prodaja nekretnina u toku jedne kalendarske godine.</p>
<i>Društveni i ekološki uticaj</i>	<p>Ukupno zaposlenih direktno u svim kompanijama investitora je između 350 van sezone i 800 u toku sezone. Indirektno, kroz retail partnere Portonovi ima još oko 350 stalnih radnih mjesta van sezone, i oko 500 u sezoni.</p>

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUL - DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	<b>Luštica Bay (Lustica Development AD Tivat)</b>
<i>Lokacija projekta</i>	Poluostrvo Luštica / Opština Tivat
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Zakup u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	Očekivana ulaganja cca 1,6 milijardi eura
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	712,1 milion eura
<i>Trenutni status realizacije projekta/otvorena pitanja tokom realizacije</i>	<b>Trenutni status realizacije:</b> U toku je dalji razvoj projekta u okviru Perioda 1 u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji i Master planom. <b>Otvorena pitanja tokom realizacije investicije:</b> Koordinacija sa institucijama u vezi sa implementacijom prava i obaveza iz Ugovora o zakupu i izgradnji, kao kritično pitanje za dinamiku realizacije projekta.

## I Osnovne informacije

### Osnovne informacije

<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	<b>Ugovor o zakupu i izgradnji od oktobra 2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Tivat</b>
<i>Početak realizacije investicije</i>	Decembar 2013. godine
<i>Očekivani završetak investicije</i>	U skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji
<i>Izveštajni period</i>	jul - decembar 2025. godine
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	Luštica Development AD Tivat
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	<p><b>Orascom Development Holding (ODH)</b> je švajcarsko-egipatski konzorcijum sa sjedištem u Švajcarskoj, koji već decenijama razvija luksuzne integrisane destinacije i upravlja portfeljom od 34 hotela sa više od 7.200 soba i preko 100 miliona m<sup>2</sup> zemljišta u Egiptu, Ujedinjenim Arapskim Emiratima, Omanu, Maroku, Švajcarskoj, Crnoj Gori i Ujedinjenom Kraljevstvu.</p> <p><b>U Crnoj Gori ODH</b>, u partnerstvu sa državom, vodi projekat Luštica Bay - novu obalnu destinaciju na poluostrvu Luštica, zamišljenu kao funkcionalan grad otvoren tokom cijele godine. Ovaj projekat je najveća investicija tog tipa u Crnoj Gori. Kompanija posluje kroz vlastite objekte i partnerstva s prestižnim hotelskim operaterima kao što su Club Med, Chedi, Mövenpick, Marriott, InterContinental, Rotana i druge.</p>

## II Opis projekta

### Opis projekta

<i>O projektu</i>	<p><b>Projekat Luštica Bay</b> razvija se na površini od oko 690 ha, smještenoj na istočnom dijelu poluostrva Luštica. Koncept projekta zasniva se na izgradnji potpuno integrisanog luksuznog resorta i stambenog naselja sa razvijenom infrastrukturom i zajednicom, promovišući balansirani spoj opuštenog i aktivnog načina života, jedinstven u regionu, na ekskluzivnoj lokaciji uz obalu Jadranskog mora. Radi se o održivom sistemu naselja, koje će imati svu neophodnu infrastrukturu za samostalno funkcionisanje, uključujući energetske i vodovodne mreže, saobraćajnu i komunalnu podršku. Arhitektonski, projektovanje prati konture prirodnog terena i vizuelne osovine ka moru, sa pažljivim pozicioniranjem volumena i materijala koji se harmonično uklapaju u pejzaž, stvarajući sklad između građevinskog programa i prirodnog okruženja.</p>
<i>Faznost projekta</i>	<p><b>Projekat je planiran u dva dijela: Period 1</b> obuhvata razvoj na površini od 4,4 miliona m<sup>2</sup>, dok <b>Period 2</b> predviđa dalji razvoj na 2,5 miliona m<sup>2</sup>. U okviru Perioda 1, razvoj uključuje izgradnju dvije marine sa ukupno 220 vezova, golf terena sa 18 rupa i pet plaža. Period 1 je planiran kroz 5 detaljnih urbanističkih planova, jedan urbanistički projekat i jednu državnu studiju lokacije, od kojih su do sada usvojena dva detaljna plana i jedna državna studija lokacije, dok se ostali planovi predviđaju za buduću realizaciju. <b>Period 2</b> će se razvijati u narednim fazama, uz detaljnu razradu kroz odgovarajuću plansku dokumentaciju, kako bi se osigurala koordinisana i održiva implementacija budućih urbanističkih i infrastrukturnih sadržaja. Zemljište koje je predmet zakupa</p>

<p><i>Trenutna faza projekta</i></p>	<p>obuhvata i lokaciju Petrovići, za koju je izrađena i usvojena državna studija lokacije.</p> <p><b>Trenutno se realizacija projekta odvija u okviru Perioda 1</b>, pri čemu se centralni dio naselja i Marina Village razvijaju prema smjernicama Detaljnog urbanističkog plana Donji Radovići - Centar i Državne studije lokacije Sektor 36, dok se u zoni golfa terena razvoj realizuje kroz DUP Golf i Donji Radovići - Zapad. Stambeni segment je projektovan kao integrisana kombinacija apartmana, gradskih kuća, vila i ekskluzivnih golf vila, uz prateće hotelske kapacitete, komercijalne sadržaje te javne i sportsko-rekreativne površine. Projektovanje prostora usklađeno je sa topografijom terena i vizuelnim osovinaama prema moru, uz pažljivo oblikovanje volumena i odabir materijala radi postizanja arhitektonskog sklada sa prirodnim okruženjem i kreiranja prepoznatljivog identiteta naselja.</p>
<p><b>Lokacija</b></p>	
<p><i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i></p>	<p><b>Projekat Luštica Bay Period 1</b> razvija se na katastarskim parcelama u vlasništvu Vlade Crne Gore, smještenim u tri katastarske opštine: Radovići, Nikovići i Gošići u Opštini Tivat.</p> <p><b>Period 2</b> obuhvata zonu sa katastarskim parcelama u vlasništvu Vlade Crne Gore, smještenim u dvije katastarske opštine: Bogišići, Milovići u Opštini Tivat. <b>Lokacija Petrovići</b>, obuhvata katastarske parcele u okviru katastarske opštine Krašići u Opštini Tivat.</p>
<p><i>Ukupna površina lokacije</i></p>	<p><b>690 ha</b></p>
<p><i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i></p>	<p>Izgrađeni objekti pozicionirani su na katastarskim parcelama koje pripadaju katastarskim opštinama Radovići, Nikovići i Gošići, u okviru administrativnog područja Opštine Tivat.</p>
<p><i>Površina do sada izgrađenih objekata</i></p>	<p><b>U okviru Perioda 1</b>, do sada je realizovana investicija na površini od 133.803 m<sup>2</sup>, što predstavlja 6% ukupne površine pod zakupom za ovaj period. Od toga je izgrađeno 98.756 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine objekata (BRGP), što čini 14% planirane BRGP, dok zauzetost zemljišta pod objektima iznosi 40.740 m<sup>2</sup>, odnosno 12% planirane površine.</p>
<p><i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i></p>	<p><b>Sažetak do sada izvedenih infrastrukturnih radova:</b></p> <p><b>Vodosnabdijevanje:</b> Glavni rezervoar za vodu „Orascom“ – Faza 1, kapaciteta 1.000 m<sup>3</sup>, je stavljen u funkciju, čime je obezbijedeno osnovno snabdijevanje početnih zona. Pored toga, mreža za vodosnabdijevanje koja pokriva Golf, Centralnu zonu i Marinu Village, kao i Golf I rezervoar (Faza 1), takođe je stavljena u funkciju, u kapacitetu od 1.000 m<sup>3</sup>.</p> <p><b>Putevi:</b> Ključni djelovi Glavnog puta 2 (MR2), uključujući kružni tok, su završeni, u dužini od oko 170 metara.</p> <p>Na nivou pojedinačnih zona, izvedeni su obimni radovi na putevima u Centralnoj, Marina Village i Golf zoni, koji uključuju glavne i sekundarne ulice, parkinge i servisne saobraćajnice.</p> <p><b>Centrale zona:</b> Preko 1.200 metara puteva i 237 parking mjesta je završeno, dok je dodatnih 296 metara u izgradnji.</p> <p><b>Marina Village:</b> Više od 3,5 kilometara puteva je završeno, uključujući glavne ulice i servisne puteve, a 1,1 kilometar je u izgradnji.</p>

	<p><b>Golf zona:</b> Oko 830 metara je završeno, a 890 metara je trenutno u izgradnji.</p> <p><b>Elektroenergetska infrastruktura:</b> Deset 10kV/0.4kV trafostanica u Centralnoj, Marina Village i Golf zoni su uspješno završene, sa ukupno instaliranim kapacitetom većim od 11 MVA.</p> <p><b>Kanalizacija i otpadne vode:</b> Centralno postrojenje za preradu otpadnih voda (WWTP Centrale) i prateće pumpne stanice su završene, sa kapacitetom prerade od 2.200 ekvivalent stanovnika. Inicirani su i radovi na priključenju sistema na opštinsku mrežu.</p> <p><b>Telekomunikacije:</b> ODF instalacije su završene u Centralnoj i Marina Village zoni, a djelimično završene u Golf zoni, čime je obezbijedena primarna mrežna povezanost i spremnost za dalje širenje.</p> <p><b>Marina infrastruktura:</b> Faze I, II i III (čvrste i plutajuće konstrukcije) Marine su završene, sa ukupnom investicijom od 26 miliona eura. U ovom trenutku imamo funkcionalnu marinu sa 115 vezova.</p> <p><b>Golf sadržaji:</b> Faze I i II (vježbalište i prve tri golf rupe) kao i Klub kuća su u potpunosti završeni, uz ukupnu investiciju od 7,2 miliona eura. Izgradnja Faze III (još 6 rupa) je u toku, sa planiranim završetkom na jesen 2026. godine.</p> <p>Značajan dio ključne infrastrukture - vodosnabdijevanje, elektro mreža, putevi, telekomunikacije, kanalizacija i rekreativni sadržaji - već je završen ili u fazi aktivne izgradnje, čime se omogućava nastavak razvoja i operativna spremnost trenutno glavnih razvojnih zona projekta Centrale, Marina Village i Golf.</p>
<i>Do sada realizovani smještajni kapaciteti ležajevi</i>	Ukupno 585 stambenih jedinica u 70 objekta, 13 gradskih kuća u 6 objekata, 16 vila, hotel Chedi sa 5* i 111 soba, Hotel Centrale sa 5* sa 31 sobom, 25 poslovnih prostora, 5 plaža i marina sa 121 vezom.
<i>Stepen izvedenih radova</i>	<b>14% planirane BRGP, odnosno 12% planirane površine pod objektima.</b>

#### *Ključne prednosti i izazovi*

<i>Prednosti</i>	Lokacija na primorju Crne Gore, obuhvata značajnu površinu za razvoj i daje nove sadržaje za turizam Crne Gore, golf teren; rastući broj zaposlenih, uz minimalan odliv radne snage; snažna pozicija u lokalnoj zajednici.
<i>Slabosti</i>	Infrastrukturna povezanost lokacije, avio dostupnost; birokratija i zavisnost od administracije.
<i>Prilike</i>	Usmjerenost države prema sektoru turizma, kao ključnoj grani privrede; budući razvoj infrastrukture u zemlji.
<i>Prijetnje</i>	Osjetljivost područja povezana sa kulturno-istorijskim lokalitetima.

### III Trenutni status projekta

#### *Status projekta*

<i>Opis do sada izvedenih radova</i>	<b>U okviru Perioda 1</b> , na površini od 133.803 m <sup>2</sup> realizovana je izgradnja i pušteni su u upotrebu objekti ukupne bruto razvijene površine od 98.756 m <sup>2</sup> (BRGP), dok ukupna zauzetost zemljišta pod objektima iznosi 40.740 m <sup>2</sup> .
--------------------------------------	---

	Paralelno s tim, u toku je izrada projektne dokumentacije za dodatni segment zakupljenog zemljišta u okviru istog perioda, na površini od 168.112 m <sup>2</sup> (što čini 11% ukupnog obuhvata). Ovim planskim rješenjem predviđena je izgradnja objekata ukupne BRGP od 92,686 m <sup>2</sup> (13% od planirane ukupne izgrađenosti), uz površinu pod objektima od 52.982 m <sup>2</sup> , što odgovara 15% planirane zauzetosti prostora. Ovaj obim radova predstavlja kontinuirani razvoj naselja kroz faznu realizaciju infrastrukturnih i arhitektonskih cjelina, u skladu sa smjernicama detaljnih urbanističkih planova i prostornim konceptom projekta Luštica Bay.
<i>Iznos do sada ukupno realizovane investicije</i>	<b>712,1 miliona eura (Zaključno sa 31.12.2025.)</b>
<i>Progres projekta u izvještajnom periodu</i>	<b>Realizovano:</b> U naselju Golf realizovano je 7 vila i u naselju Marina Village realizovano je 43 apartmana u 5 stambenih objekata.
<i>Iznos investicije u izvještajnom periodu</i>	<b>74,7 miliona eura (jul-decembar 2025.)</b>
<i>Ključne planirane aktivnosti za period jul-decembar 2025. godine</i>	<b>Plan:</b> Do kraja juna 2026. godine planiran je završetak izgradnje 12 gradskih kuća i 12 golf apartmana u naselju Golf, 60 apartmana u 6 objekata i 1 vila u naselju Marina Village i 37 apartmana u 3 objekta u naselju Centrale.

## IV Socio-ekonomski uticaj projekta

### *Socio-ekonomski uticaj projekta*

<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	<p><b>5 plaža, Golf teren, naselja Centrale, Marina Village i Horizon/Peaks. Hotel The Chedi 5*, Hotel Centrale 5*, turistički, mješoviti i rezidencijalni smještajni kapaciteti. Dalji razvoj turističke, urbane i ostale infrastrukture - putevi, vodosnabdijevanje, elektro energetska mreža, kanalizacija, prečišćavanje otpadnih voda i dr.</b></p> <p><b>Ukupan nivo investicije zaključno sa 31.12.2025: 712,1 milion eura.</b></p> <p><b>Ukupna investicija tokom izvještajnog perioda: 74,7 miliona eura.</b></p> <p><b>Izvršene obaveze prema Vladi CG na osnovu LDA zaključno sa 31.12.2025: 32,2 miliona eura.</b></p> <p><b>Izvršene obaveze prema Opštini Tivat na osnovu LDA zaključno sa 31.12.2025: 50 hiljada eura.</b></p> <p><b>Izvršene obaveze prema Opštini Tivat u vezi sa posebnom naknadom za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja zaključno sa 31.12.2025: 1,3 miliona eura.</b></p> <p><b>Izvršene obaveze prema Regionalnom vodovodu u vezi sa posebnom naknadom za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja zaključno sa 31.12.2025: 2,9 miliona eura.</b></p> <p><b>Fiskalne kontribucije (PDV, porezi i socijalni doprinosi, porez na imovinu, porez na dohodak i porez po odbitku) zaključno sa 2025: 58,32 miliona eura.</b></p> <p>Od početka projekta Luštica Bay ostvarena je saradnja sa <b>2.867 dobavljača</b> od čega su: <b>2.314 domaći, a 553 inostrani.</b></p>
<i>Ekonomski uticaj</i>	

Ukupan broj dobavljača Luštica Development i The Chedi Hotel: **1.678 (1.353 domaći i 325 inostrani) i 1.189 (961 domaći i 228 inostrani).**

**Najveća plaćanja prema dobavljačima ostvorena su preko entiteta Luštica Development AD Tivat 2024. i 2025. i to:**

2024: 76,7 miliona eura domaćim i 7,4 miliona eura stranim.

2025: 75,6 miliona eura domaćim i 3,6 miliona eura stranim

**Direktan ekonomski uticaj:** Direktan uticaj na BDP; porezi; doprinosi; naknade; ulaganja u infrastrukturu; broj zaposlenih; društveno odgovorno poslovanje; broj dobavljača; broj zaposlenih iz Crne Gore; broj dobavljača iz Crne Gore, itd.

**Broj zaposlenih na 12M2025:** Kada je riječ o broju zaposlenih, u kompanijama koje upravljaju projektom, zajedno sa Hotelom „The Chedi“, na **31.12.2025. godine je bilo – 577 zaposlenih, od čega 80,06% ili 462 zaposlena čine crnogorski građani.** Od ukupnog broja zaposlenih (**577**) **271 zaposlenih je zaposleno na određeno, odnosno 46,96%, dok su 306 radnika zaposlena na neodređeno, odnosno 53,04%.**

Takođe, poseban segment predstavlja i prosječan dnevni broj zaposlenih iz različitih zemalja u kompanijama angažovanim na izvođenju građevinskih radova i realizaciji projekata, koji prelazi **310** zaposlenih.

**Društveno odgovorno poslovanje:** preko 2,5 miliona eura sredstava odvojeno je za društveno odgovorno poslovanje;

**ESG načela društva su:** praksa energetske učinkovite gradnje, povećana integracija zelenih površina kroz razvojne projekte.

**Cirkularna gradnja** - korištenje lokalnih materijala poput kamena iz iskopa. Dodatno, u 2025. godini ostvareni su konkretni rezultati u oblasti upravljanja otpadom, selektivno je odvojeno i predato na reciklažu **3.280 kg papira i 840 kg stakla**, čime se aktivno doprinosi principima odgovornog korištenja resursa i cirkularne ekonomije.

**Dobrobit i razvoj zaposlenih** - kontinuirano obrazovanje i prilagođeni programi stručnog osposobljavanja. Raznolikost i uključenost radne snage - ustaljena praksa rodne ravnopravnosti, balansa i multikulturalne zastupljenosti.

*Društveni i ekološki uticaj*

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUL - DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	Rekonstrukcija tvrđave Mamula – transformacija a u hotel kategorije 5 zvjezdica
<i>Lokacija projekta</i>	Ostrvo Lastavica – Opština Herceg Novi
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Ugovor o dugoročnom zakupu na 49 godina, potpisan 23.02.2015. godine između Vlade Crne Gore i Orascom Development Holding AG iz Švajcarske. Rok zakupa teče od 10.06.2017. godine.
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	Investicija je realizovana. Hotel posluje od 2023. godine.
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	33.041.521 eura. Na 31.12.2025. godine, poslovne knjige, vrijednost opreme na dan 31.12.2025. godine je 3.046.298 eura
<i>Trenutni status realizacije projekta/otvorena pitanja tokom realizacije</i>	Konačni tehnički izvještaj nadzora i konzervatorski projekat predati Upravi za katastar u Herceg Novom 16.12.2024. godine. Djelimično rješenje o upisu izdato 22.10.2025. godine

## I Osnovne informacije

<i>Osnovne informacije</i>	
<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	Ugovor o dugoročnom zakupu sa minimalnom investicionom obavezom u iznosu od 15 miliona eura
<i>Početak realizacije investicije</i>	2017. godine
<i>Očekivani završetak investicije</i>	Investicija je realizovana i hotel je u funkciji. Rješenje o kategorizaciji na 5 zvjezdica izdato je 15.06.2023. godine.
<i>Izveštajni period</i>	Jul – decembar 2025
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	Orascom Development Holding AG – Orascom Hotel Management AG - Švajcarska
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	Hoteli, marine, golf igrališta, apartmanska naselja u Egiptu, Švajcarskoj, Omanu, Ujedinjenim Arapskim Emiratima, Velikoj Britaniji, Crnoj Gori.

## II Opis projekta

<i>Opis projekta</i>	
<i>O projektu</i>	Rekonstrukcija tvrđave Mamula u jedinstveni hotel muzejskog karaktera, kategorije 5 zvjezdica, kapaciteta 32 sobe, sa ugostiteljskim objektima, spomen sobom, sportskim, edukativnim i pratećim sadržajima, a sve u skladu sa konzervatorskim uslovima.
<i>Faznost projekta</i>	Projekat je izveden u jednoj fazi
<i>Trenutna faza projekta</i>	Projekat je završen i hotel posluje od 2023. godine.

<i>Lokacija</i>	
<i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i>	Ostrvo Lastavica, opština Herceg Novi, LN Radovanići 215, katastarska parcela 3438, vlasnik zemljišta Crna Gora u obimu prava 1/1)
<i>Ukupna površina lokacije</i>	Površina ostrva po Ugovoru: 31.848 m <sup>2</sup>
<i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i>	KO 3438/1-9, PD 0-13
<i>Površina do sada izgrađenih objekata</i>	Bruto ukupna površina rekonstruisanih, adaptiranih i izgrađenih objekata je 10.630,56 m <sup>2</sup>

<i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i>	Podvodni električni kabal od rta Arza do ostrva Lastavica, trafostanica, postrojenje za desalinizaciju, postrojenje za tretman otpadnih voda.
<i>Do sada realizovani smještajni kapaciteti ležajevi</i>	32 sobe/apartmana - ukupno 64 ležaja.
<i>Stepen izvedenih radova</i>	100%

### III Trenutni status projekta

#### *Status projekta*

<i>Opis do sada izvedenih radova</i>	Svi radovi na adaptaciji i rekonstrukciji tvrđave su realizovani.
<i>Iznos do sada ukupno realizovane investicije</i>	36.087.819 eura
<i>Opis radova koji su izvedeni u izvještajnom periodu</i>	Nije bilo radova
<i>Iznos investicije u izvještajnom periodu</i>	Nije bilo investicije
<i>Opis planiranih radova za period januar-jun 2026. godine</i>	Januar, februar, mart 2026. radovi na redovnom održavanju

### IV Socio-ekonomski uticaj projekta

#### *Socio-ekonomski uticaj projekta*

<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	Podizanje kvaliteta turističke ponude na prostoru Boke Kotorske. Infrastrukturna ulaganja u podvodni elektro kabal, trafostanicu i postrojenja za desalinizaciju i prečišćavanje otpadnih voda.
<i>Ekonomski uticaj</i>	Investicija u iznosu od 36.087.819 eura, kao i direktno ulaganje u poslovanje objekta u izvještajnom periodu u iznosu od 2,1 milion eura.
<i>Društveni i ekološki uticaj</i>	Porezi: 176.598 eura, doprinosi: 92.448 eura, naknade zaposlenima 1.170.984 eura, zaposleni: jul 164, avgust 137, septembar 145, oktobar 127, novembar 35, decembar 35 Broj dobavljača 209, broj dobavljača iz Crne Gore 170, Broj zaposlenih iz Crne Gore 40%

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUL-DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	Karisma Hotels Adriatic Montenegro-investicije u zakupljenu imovinu HTP „Ulcinjaska rivijera“
<i>Lokacija projekta</i>	Ulcinj
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Vlasništvo društva HTP „Ulcinjaska rivijera“ i Države Crne Gore
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	Ugovorom o dugoročnom zakupu predviđena su ulaganja od oko 32 miliona eura. Očekuje se da će ulaganja biti preko 40 miliona eura.
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	Trenutno je uloženo oko 30 miliona eura.
<i>Trenutni status realizacije projekta/otvorena pitanja tokom realizacije</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pitanje sanacije Port Milene</li><li>▪ Odlaganje treće faze investicije za 4 godine do 2031. godine</li></ul>

## I Osnovne informacije

### Osnovne informacije

<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	Ugovor o davanju u dugoročni zakup kompleksa HTP „Ulcinjaska 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 Kompleksa HTP „Ulcinjaska Rivijera“ AD.
<i>Početak realizacije investicije</i>	2017 godina
<i>Očekivani završetak investicije</i>	Završetak posljednje faze 2027 godine
<i>Izveštajni period</i>	jul-decembar 2025. godine
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	Karisma Hotels Adriatic Montenegro
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	Karisma Hotels and Resorts

## II Opis projekta

### Opis projekta

<i>O projektu</i>	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).
<i>Faznost projekta</i>	Projekat se sprovodi kroz 3 faze. 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 Kompleks biti kapaciteta minimum 600 soba kategorije četiri zvjezdice.

<i>Trenutna faza projekta</i>	Završene su 2 faze investicije
-------------------------------	--------------------------------

#### *Lokacija*

<i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i>	4486, Donji Štoj, Ulcinj
<i>Ukupna površina lokacije</i>	101.612 m <sup>2</sup>
<i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i>	KP127/1 - Z1; KP128/1 – Z1; KP130 –Z1; KP131 – Z1; KP132/3 – Z1, Z2, Z3, Z4; KP133/1 – Z1 HTP Ulcinjska Rivijera, Vlada Crne Gore
<i>Površina do sada izgrađenih objekata</i>	11.007 m <sup>2</sup>
<i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i>	
<i>Do sada realizovani smještajni kapaciteti ležajevi</i>	479 soba
<i>Stepen izvedenih radova</i>	100%

#### *Ključne prednosti i izazovi*

<i>Prednosti</i>	Jedinstveni koncept all inclusive, raznovrsnot ponude drugih sadržaja
<i>Slabosti</i>	Sezonski karakter poslovanja
<i>Prilike</i>	Razvoj sportskog i kongresnog turizma
<i>Prijetnje</i>	Port Milena, infrastrukturna povezanost destinacije (saobraćajna infrastruktura), priključenje hotela na gradsku kanalizacionu mrežu, povremeni problemi sa ispravnošću vode i snadbijevanjem električnom energijom, barijere pri zapošljavanju, česte promjene poreske politike

### III Trenutni status projekta

#### *Status projekta*

<i>Opis do sada izvedenih radova</i>	<u><i>Realizovane aktivnosti na Projektu 2018. godine</i></u> U okviru Prve faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 15,1 miliona eura (12,7 miliona eura bez PDV-a), 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.

Kompanija je u toku 2018. godine investirala dodatno 965 hiljada eura (803 hiljade eura bez PDV-a) u rekonstrukciju hotela „Olympic“. Ova ulaganja nijesu uključena u prvu fazu investicije već su predviđena kao ulaganja u narednim investicionim fazama.

#### Realizovane aktivnosti na Projektu 2019. godine

U okviru Druge faze investicije kompanija „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO investirala je ukupno 8,7 miliona eura (7,3 miliona eura bez PDV-a), 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.

Kompanija je dodatno u toku 2019. godine investirala oko 650 hiljada eura (550 hiljada eura bez PDV-a) u izgradnju zatvorenog bazena hotela Olympic kao i rekonstrukciju postojećih soba.

#### Realizovane aktivnosti na Projektu 2020. godine

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“ je nastavila radove na rekonstrukciji dijela objekta nekadašnjeg hotela „Olympic“, sada „Long Beach Holiday“ hotela. 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 eura (470 hiljada eura bez PDV-a).

#### Realizovane aktivnosti na Projektu 2021. godine

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

ulaganja u iznosu od 363 hiljade eura (300 hiljada eura bez PDV-a) koja se najvećim dijelom odnose na ulaganja u imovinu pod zakupom.

Realizovane aktivnosti na Projektu 2022. godine

U toku 2022 godine izvršena je rekonstrukcija glavnog restorana u okviru kompleksa. Ukupna vrijednost investicije u imovinu pod zakupom iznosila je oko 680 hiljada eura (560 hiljada eura bez PDV-a). Istovremeno je u hotelsku opremu uloženo 400 hiljada eura (330 hiljada eura bez PDV-a).

Realizovane aktivnosti na Projektu 2023. godine

U toku 2023. godine Društvo je izvršilo ulaganja u hotelsku opremu i inventar u iznosu od 461 hiljada eura (381 hiljada eura bez PDV-a). Ulaganja u imovinu pod zakupom iznosila su oko 109 hiljada eura (89 hiljada eura bez PDV-a)

Realizovane aktivnosti na Projektu 2024. godine

U toku 2024 godine Društvo je vršilo ulaganja u zgradu centralnog restorana u iznosu od 250 hiljada eura (206 hiljada eura bez PDV-a). Ulaganja u hotelsku opremu i sitan inventar iznosila su 72 hiljade eura.

U decembru 2024. godine Društvo je nastavilo rekonstrukciju hotela Olympic, depadans Kiwi, sa rekonstrukcijom fasade, investicijom u saniranje kupatila i povezanih instalacija, zamjenu sanitarija i ugradnju klima uređaja za 46 soba u ukupnom iznosu od 515 hiljada eura (423 hiljada eura bez PDV-a).

Realizovane aktivnosti na Projektu 2025. godine

U toku novembra 2025 Društvo je nastavilo rekonstrukciju još 23 sobe hotela Olympic odnosno depadansa Kiwi kao i dodatnu adaptaciju operativnih soba iz sezone 2025. godine kao i adaptaciju hodnika u cijeloj zgradi. Očekivana vrijednost radova je oko 600 hiljada eura (495 hiljada eura bez PDVa)

*Iznos do sada ukupno realizovane investicije*

30 miliona eura

*Opis radova koji su izvedeni u izvještajnom periodu*

U toku su radovi na rekonstrukciji 23 sobe hotela Olympic navedenih u prethodnom periodu.

*Iznos investicije u izvještajnom periodu*

0,6 miliona eura

<i>Opis planiranih radova za period jul-decembar 2025. godine</i>	Nastavak rekonstrukcije dodatnih soba u hotelu Olymic i promjena kanalizacionih i odvodnih cijevi u kompletnom objektu. Ukupna vrijednost iznosi oko 0,6 miliona eura.
---	--

## IV Socio-ekonomski uticaj projekta

### *Socio-ekonomski uticaj projekta*

<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	Unapređenje turističke ponude u 2025. godini kroz otvaranje dodatnih kapaciteta u hotelu Olympic. Dovođenje novih agencija sa tržišta Zapadne Evrope (Francuska).
<i>Ekonomski uticaj</i>	Značajan rast prihoda u 2025. godini u iznosu od 2 miliona eura.
<i>Društveni i ekološki uticaj</i>	U prosjeku u toku sezone zaposleno je oko 350 radnika. Najveći dio zaposlenih je iz Crne Gore. Društvo u najvećem dijelu angažuje dobavljače iz Crne Gore za nabavku sirovina za rad kao i za investicije.

## V Dodatna pitanja

### *Odlaganje III faze investicije*

<i>Treća faza investicije 2026-2027-zahtjev za odlaganjem roka</i>	U skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu definisana je investicija u III fazu projekta u toku 2026. i 2027. godine. Društvo planira da zatraži saglasnost Vlade Crne Gore o pomjeranju realizacije investicije na period od 4 godine odnosno do 2031. godine.
	Razlog zbog koga će se tražiti odlaganje investicije zasniva se na činjenici da je zbog značajnog uticaja pandemije COVID-19, poslovanje u 2020. i 2021. godini znatno smanjeno usljed značajnog pada prihoda i smanjenje popunjenosti. Period od 2022. do 2025. godine predstavljao je fazu postepenog oporavka industrije.
	Vremenski period od 4 godine omogućio bi Investitoru da u potpunosti konsoliduje poslovne rezultate, osigura finansijsku održivost i realizuje planirane investicije u skladu sa realnim tržišnim uslovima i dugoročnim razvojnim strategijama.

# Informacija o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma

JUL - DECEMBAR 2025. GODINE

## REZIME

<i>Naziv projekta</i>	Plavi Horizonti-Turistički kompleks (T1) – Hotel sa depadansima 5*/mješoviti model poslovanja.
<i>Lokacija projekta</i>	Urbanističke parcele UP1, UP3, UP4, UP5 i UP6 u zahvatu Urbanističkog projekta „Pržno 1“- izmjene i dopune, opština Tivat. <b>UP 1</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 534/1, 534/2, 535, 536, 551/3, 538/3, 537/2 KO Milovići i 460/86, 460/85, 460/84, 460/83, 460/82, 460/81 KO Nikovići, Opština Tivat. <b>UP3</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 538/1, 539/1 KO Milovići, Opština Tivat. <b>UP4</b> čine katastarske parcele broj 529/5, 538/2, 539/2, 670/2, 671/2 KO Milovići, Opština Tivat. <b>UP5</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 537/1, 534/3, 534/8, 534/4 KO Milovići, Opština Tivat. <b>UP6</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 460/74, 460/77, 460/75, 460/78, 480/2, 460/50 KO Nikovići, Opština Tivat.
<i>Imovinsko-pravni status lokacije</i>	Vlasništvo Blue Investments d.o.o. Tivat (raniji naziv „QD Hotel and Property Investment Montenegro“ d.o.o Tivat).
<i>Ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta</i>	Ukupan iznos očekivanih ulaganja u fazi razrade projekta je cca 280 miliona eura.
<i>Ukupan iznos dosadašnjih ulaganja</i>	89,3 miliona eura.

## I Osnovne informacije

### Osnovne informacije

<i>Osnov za realizaciju projekta</i>	Obnovljene građevinske dozvole.
<i>Početak realizacije investicije</i>	2011. godine, odnosno nastavak realizacije u 2025. godini, shodno obnovljenim građevinskim dozvolama.
<i>Očekivani završetak investicije</i>	Biće definisano u narednom periodu.
<i>Izveštajni period</i>	jul – decembar 2025. godine.
<i>Naziv kompanije koja realizuje projekat</i>	Blue Investments d.o.o Tivat (raniji naziv „QD Hotel and Property Investment Montenegro” d.o.o Tivat).
<i>Portfolio kompanije koja razvija projekat</i>	Projekat je u prethodnom periodu vodila Qatari Diar Group koja je prepoznata po svojim projektima u 30 zemalja širom svijeta, dok će u budućnosti realizacija projekta biti nastavljena od strane kompanije Blue Investments d.o.o Tivat.

## II Opis projekta

### Opis projekta

<i>O projektu</i>	<p>Turistički kompleks Pržno I će se sastojati od 246 smještajnih jedinica od čega će se 78 smještajnih jedinica nalaziti u vilama i depandansima. Pored smeštajnih jedinica, turistički kompleks će imati i sve prateće sadržaje: spa centar, postrojenje za hranu i piće, tehničke prostorije, maloprodajne objekte, restorane, barove, bazene, sportske terene, višenamjenske objekte i klubove, plažne barove i dr.</p>
<i>Faznost projekta</i>	<p>Planirano je sedam faza. Svaka faza predstavlja tehničko-tehnološku i funkcionalnu cijelinu za sebe. Redosljed naziva faza ne obavezuje i redosljed izvođenja radova.</p> <p><u>Faza 1</u> obuhvata podfaze 1-1, 1-2 i 1-3.</p> <p>U okviru podfaze 1-1 na dijelu UP1 planirana je izgradnja depandansa hotela, „vila RL1“ i „vila RL2“ zajedno sa parternim uređenjem oko objekata.</p> <p>U okviru podfaze 1-2 na dijelu UP1 planirana je izgradnja Primarnog ugostiteljskog objekta Hotela - objekat AA i depandanasa hotela - objekti CA, CB i CE (prema važećem Zakonu o turizmu), sa pratećim sadržajima sa ukupno 168 smještajnih jedinica. U okviru ove faze planira se i izgradnja pristupne saobraćajnice ka hotelu, platoi, pjacete i trgovi, pješačke staze i dr. Planirana kategorija hotela je 5* kao primarnog ugostiteljskog objekta koji mora da zadovolji sve uslove definisane posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija turističko-ugostiteljskih objekata. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje su sobe i hotelski</p>

apartmani. U okviru faze 1-3 na dijelu UP1 planirana je izgradnja depandansa hotela, „vila RD1“, „vila RE“, „vila RG1“, „vila RJ1“, „vila RK1“, „vila RK2“, „vila RK3“ zajedno sa parternim uređenjem oko objekata.

Faza 2 obuhvata podfaze 2-1 i 2-2.

U okviru podfaze 2-1 na dijelu UP1 planirana je izgradnja depandansa hotela, „vila RD2“ i

„vila RD3“ zajedno sa parternim uređenjem oko objekata.

U okviru podfaze 2-2 na dijelu UP1 planirana je izgradnja depandansa hotela, „vila RA“, „vila RD4“, „vila RJ2“ i „vila RK4“ zajedno sa parternim uređenjem oko objekata.

Faza izgradnja ostalih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa.

U okviru ove faze na dijelu UP1 se planira izgradnja dodatnih sadržaja koji pripadaju hotelu: Plažni klub FF, Plažni bar EE, Plažni restoran DD, Ulazna kapija sa prijavnicom XX, Tenis klub sa igraonicom GG i sportski tereni sa svim ostalim pratećim sadržajima.

Faza 3 – u okviru ove faze na dijelu UP1 planirana je izgradnja depandansa hotela, „vila RB“, „vila RC“, „vila RF“, „vila RG2“ i „vila RH“ zajedno sa parternim uređenjem oko objekata.

Faza 4 – u okviru ove faze na dijelu UP1 planirana je izgradnja depandansa hotela, „vila RL3“, „vila RL4“ i „vila RM“ zajedno sa parternim uređenjem oko objekata.

Faza ZZ – u okviru ove faze na dijelu UP1 planira se izgradnja podzemne garaže (objekat ZZ). Objekat je spratnosti Su sa garažom za putnička vozila i bagi vozila na električni pogon, tehničkim prostorijama i lokalima (retail units). Objekat se nalazi ispod dijela depandansa hotela „Village Residences“ objekti RB, RC, RD2, RD4 i RF, i ima jednu etažu - suteren (nivo B1). Kapacitet garaže je 85 parking mesta od kojih su 5 za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Kapacitet garaže za elektro bagi vozila je 18 parking mesta.

Faza Saobraćajnice i prateća infrastruktura obuhvata UP1, UP3 i UP5. U okviru ove faze planirana je izgradnja saobraćajnica, spoljne mreže infrastrukture i uređenje terena širom turističkog kompleksa.

*Trenutna faza projekta*

Izrada projektno - tehničke dokumentacije je u poslednjoj fazi, nakon čega bi se pristupilo prijavi građenja. Prva faza koja bi se izvodila je Faza saobraćajnice i prateća infrastruktura.

*Lokacija*

<i>Katastarska identifikacija lokacije projekta i vlasnički status</i>	<p><b>UP 1</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 534/1, 534/2, 535, 536, 551/3, 538/3, 537/2 KO Milovići i 460/86, 460/85, 460/84, 460/83, 460/82, 460/81 KO Nikovići, Opština Tivat.</p> <p><b>UP3</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 538/1, 539/1 KO Milovići, Opština Tivat.</p> <p><b>UP4</b> čine katastarske parcele broj 529/5, 538/2, 539/2, 670/2, 671/2 KO Milovići, Opština Tivat.</p> <p><b>UP5</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 537/1, 534/3, 534/8, 534/4 KO Milovići, Opština Tivat.</p> <p><b>UP6</b> čine dijelovi katastarskih parcela broj 460/74, 460/77, 460/75, 460/78, 480/2, 460/50 KO Nikovići, Opština Tivat.</p> <p>Investitor je vlasnik zemljišta.</p>
<i>Ukupna površina lokacije</i>	155,556.83 m <sup>2</sup>
<i>Katastarska identifikacija izgrađenih objekata</i>	N/A nema izgrađenih objekata
<i>Površina do sada izgrađenih objekata</i>	N/A
<i>Do sada izvedeni radovi koji se odnose na infrastrukturu</i>	Pripremni radovi širokog obima, gradilišna infrastruktura, izgradnja privremene kancelarije.
<i>Do sada realizovani smještajni kapaciteti ležajevi</i>	N/A
<i>Stepen izvedenih radova</i>	N/A

### *Ključne prednosti i izazovi*

<i>Prednosti</i>	Povoljan geografski položaj lokacije - blizina aerodroma, izolovana pozicija povoljna za razvoj rizorta; teren je na najvećem dijelu povoljan za urbanizaciju; povoljna morfologija terena koja omogućava dobar pogled na more; povoljne klimatske prilike; bogatstvo flore i faune i pejzažna i ambijentalna specifičnost; blizina visokovrijedne prirodne plaže; postojeći maslinjak i grupacije borova.
<i>Slabosti</i>	Seizmološke karakteristike; potrebno je ulagati u opremanje lokacije, saniranje terena; konfliktna pozicija obalnog šetalista koje odvaja hotelsku plažu od kompleksa; postojeća trafostanica na poziciji ulaza kao vizuelna smetnja.
<i>Prilike</i>	Lokacija je PUP-om opštine Tivat prepoznata kao potencijal za razvoj turizma, ima planski osnov i realne šanse da se snabdije kvalitetnom infrastrukturnom mrežom; postojeći put do lokacije je u relativno dobrom stanju i može se koristiti za pristup novom kompleksu; kontaktne zone nisu opterećene neformalnom gradnjom, a šire okruženje nije uopšte izgrađeno; PUP-om Tivat je u neposrednom okruženju lokacije planirana namjena zelene površine što obezbjeđuje ugodan ambijent bez konfliktnih tačaka (ugroženost od nove gradnje, buke, preopterećenost plaže i sl) mogućnost pristupa plovilima je velika pogodnost.

## Prijetnje

Kompleks Luštica Development u široj kontaktnoj zoni prema istoku zaliva Trašte sa planiranim kapacitetom od oko 16-20000 ležajeva predstavlja potencijalnu prijetnju, posebno ako se na Luštici razvije tipologija „masovnog turizma“ i ako se ostvari kontinuitet obalnog šetalista kao što je planirano PUP-om Tivat. Prijetnja može biti i buduća gradnja u neposrednom okruženju, ukoliko dođe do izmjene planske dokumentacije višeg reda. Saobraćajnica koja vodi od Tivta do uvale Pržna ima uzak profil kroz naselje Đuraševići što će u vrijeme ljetnjih gužvi biti neprijatnost za posjetioce kompleksa.

## III Trenutni status projekta

### Status projekta

<i>Opis do sada izvedenih radova</i>	Pripremni radovi širokog obima, gradilišna infrastruktura, izgradnja privremene kancelarije.
<i>Iznos do sada ukupno realizovane investicije</i>	89,3 miliona eura
<i>Opis radova koji su izvedeni u izvještajnom periodu</i>	S obzirom na obnovljene građevinske dozvole, trenutno je faza izrade glavnog projekta i izrade revizije glavnog projekta, dok se kontinuirano izvode radovi na održavanju lokacije
<i>Iznos investicije u izvještajnom periodu</i>	600 hiljada eura
<i>Opis planiranih radova za period januar – jun 2026 godine</i>	Planirana je izrada odnosno prilagođavanje projektne dokumentacije shodno zahtjevima hotelskog operatora.

## IV Socio-ekonomski uticaj projekta

### Socio-ekonomski uticaj projekta

<i>Uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu</i>	<p>Pješčana plaža u uvali Pržno je planom Morskog dobra planirana kao hotelsko kupalište. Njena površina je oko 10.240 m<sup>2</sup>. Uz standard od 8m/kupaču kapacitet kupališta je oko 1280 kupača, tj. oko 1664 turista (uz faktor jednovremenosti 1.3). Imajući u vidu da je zahtjev investitora da se izgradi kompleks za ukupno oko 1100 turista ne postoji bojazan da hotelsko kupalište neće zadovoljiti potrebe gostiju hotela. Čak i kada bi 70% plaže bilo za potrebe hotela, a ostalih 30% za spoljne korisnike, hotelska plaža bi bila dovoljno velika za planirani broj korisnika od 1100.</p> <p>Međutim, ukoliko se pretpostavi da jedan broj kupača iz zone Radovići (od planiranih max 1200) nastavi da koristi dio plaže u Pržnu i posebno stjenovitu obalu prema Brajanovici i Ponti onda treba voditi računa da se omogući javni pristup kupalištima.</p> <p>Analiza kontaktnih zona ukazuje na konflikt u prostoru koji treba riješiti: kroz lokaciju UP Pržno II prolazi regionalni kanalizacioni</p>
---	---

<p><i>Ekonomski uticaj</i></p>	<p>kolektor kojim se prljave vode iz Tivatskog zaliva odvođe u otvoreno more, u zaliv Trašte.</p> <p>Direktni prihodi koje Država ostvaruje od realizacije ovog projekta uključuju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednokratne prihode <ol style="list-style-type: none"> <li>1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje nekretnina</li> <li>2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište</li> </ol> </li> <li>• Prihode koji se ostvaruju svake godine <ol style="list-style-type: none"> <li>1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost</li> <li>2. prihodi od poreza na neto dobit</li> <li>3. prihodi od poreza na lična primanja</li> <li>4. prihodi od poreza na nepokretnost</li> </ol> </li> </ul> <p>Vrijednost lokaliteta i odgovornost prema ispunjavanju postavljenih ciljeva uređivanja građevinskog zemljišta, zahtijeva ulaganja u infrastrukturu namijenjenu pružanju široke ponude usluga.</p> <p>Opšta društvena korist opštine Tivat ogleda se kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti, što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtijeva upošljavanje oko 420 stalno zaposlenih radnika i oko 200 sezonskih radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za rad hotela će se nabavljati iz lokalnih izvora. Osim toga, društveni doprinos investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse. Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.</p>
<p><i>Društveni i ekološki uticaj</i></p>	<p>Direktni uticaj na BDP; porezi; doprinosi; naknade; ulaganja u infrastrukturu; broj zaposlenih; društveno odgovorno poslovanje; broj dobavljača; broj zaposlenih iz Crne Gore; broj dobavljača iz Crne Gore.</p>