

INFORMACIJA
O REALIZOVANIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU
VOJNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA „MEDITERAN“ ŽABLJAK, ZA 2019. GODINU

I METODOLOGIJA IZRADE INFORMACIJE

Informacija o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak, pripremljen je za potrebe informisanja Vlade Crne Gore o realizaciji obaveza definisanih predmetnim Ugovorom.

Ovom Informacijom obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2019. do 20.12.2019. godine, a u pripremi istog korišteni su podaci koje je dostavila kompanija „CG SKI“.

II OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Ugovor o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak zaključen je 21. novembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore kao Zakupodavca i Konzorcijuma „CG SKI“ (koji čine privredno društvo: CG Ski d.o.o. i privredno društvo Baltic International Trading LTD Estonija) u svojstvu Zakupca.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 01. novembra 2018. godine prihvatila Ugovor o davanju u dugoročni zakup zemljišta vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak (Zaključci Vlade Crne Gore, broj: 07-5060). Pomenutim zaključcima zadužen je Sekretarijat za razvojne projekte da, u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, prati realizaciju obaveza iz predmetnog Ugovora. Takođe je Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: 07/1997 od 23. maja 2019. godine zadužen Sekretarijat za razvojne projekte da, u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma, jednom godišnje informiše Vladu o statusu i dinamici realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom.

Predmet zakupa je zemljište površine 13.951m², katastarska parcela br. 2235 upisano u LN br. 1113 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u svojini Crne Gore.

Period trajanja zakupa određen je u odnosu na Datum Ispunjenja Ugovora, odnosno iznosi 30 godina od Dana Ispunjenja, uključujući i taj dan.

Investiciona obaveza Zakupca iznosi 5.006.660,00€, a rok za završetak radova je 20 mjeseci, odnosno najkasnije u roku od 27 mjeseci od Datuma početka radova. Zakupac je u obavezi da u potpunosti poštuje i izvrši Investicionu obavezu shodno Investicionom programu, koji je sastavni dio Ugovora. U skladu sa članom 16 Ugovora, Zakupac ima obavezu da obezbijedi da Vodeći inženjer uputi obavještenje i izjavu Kontroloru kojima se potvrđuje završetak radova u skladu sa Tehničkom dokumentacijom, Dogovorenim standardom i Investicionim planom.

Investicionim programom, odnosno Biznis planom, koji su sastavni dio Ugovora o zakupu, predviđena je izgradnja ekskluzivnog, luksuznog ekološki održivog i ekonomski profitabilnog turističkog kompleksa kategorije 5.*

III REALIZOVANE AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM PERIODU I STATUS REALIZACIJE KLJUČNIH AKTIVNOSTI

- Formiran je radni tim kojim koordinira Sekretarijat za razvojne projekte, a koji pored predstavnika Sekretarijata, čine predstavnici Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Uprave za nekretnine, Opštine Žabljak i JP Nacionalni Parkovi CG, a po potrebi i predstavnici ostalih relevantnih institucija u zavisnosti od prirode otvorenih pitanja.
- Sekretarijat za razvojne projekte i Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavili su Vladi Informaciju o ispunjenosti uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran“ Žabljak sa Predlogom Sporazuma o primopredaji. Vlada Crne Gore, je na sjednici od 23. maja 2019. godine, o, usvojila Informaciju i ovlastila Pavla Radulovića, ministra održivog razvoja i turizma, da u ime Vlade potpiše predmetni Sporazum (Zaključci Vlade Crne Gore, broj: 07-7997).
- Dana 16.07.2019. godine u Ministarstvu održivog razvoja i turizma pristupilo se potpisivanju Sporazuma o primopredaji, kojim se potvrđuje primopredaja lokacije Zakupcu i isti se uzima kao Datum Ispunjenja.
- Na osnovu Zaključka, te u skladu sa Informacijama dobijenim od strane Investitora, izvršena je registracija Ugovora u odgovarajućem registru nepokretnosti.
- U narednom periodu u skladu sa članom 15 Ugovora očekuje se procedura izbora Kontrolora, od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, koji će o trošku Zakupodavca pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru. Navedena obaveza izbora Kontrolora, shodno Ugovoru o zakupu predviđena je iz reda najpoznatijih međunarodnih kompanija (Pricewaterhousecoopers, Deloitte Touche ili Ernst & Young).
- U toku je rješavanje pitanja od značaja za realizaciju projekta, i to: kapacitet postojeće trafostanice, pristupne saobraćajnice i zakup parcela br. 2238 i 2239 (površine 731m², odnosno 2.117m²), LN broj 181 KO Žabljak I, koje se nalaze ispred ulaza planiranog hotelskog kompleksa.

- Pitanje trafostanice – Imajući u vidu nedovoljan kapacitet za napajanje budućeg kompleksa sa postojeće trafostanice, predmetno pitanje Opština Žabljak će koordinisati u saradnji sa CEDIS-om kako bi razmotrili mogućnost planiranja izgradnje nove trafostanice većeg kapaciteta i postavljanja kabla u Program investicija za 2020. godinu. Nakon toga, dogovoreno je da Predsjednik Opštine donese odluku o objektima od opšteg interesa. U vezi sa realizacijom ovog pitanja, planirano je održavanje sastanka predstavnika Opštine Žabljak i CEDIS-a u januaru 2020. godine.
- *Pitanje pristupne saobraćajnice do predmetne lokacije* – Postignut je dogovor da Opština Žabljak uvrsti rekonstrukciju postojeće saobraćajnice u Program uređenja prostora za 2020. godinu, te pokrene izradu Idejnog rješenja za rekonstrukciju saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.
- *Pitanje zakupa parcele* – Nakon obraćanja Zakupca Ministarstvu finansija sa zahtjevom za zakup zemljišta – katastarske parcele broj 2238, površine 731 m² i katastarske parcele broj 2239, površine 2.117 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 181 KO Žabljak I, koje planiraju da urede kao sportsku zonu (teniski tereni), kao i zakup pješačkog drvenog montažnog mosta koji navedeno zemljište i budući hotelski kompleks povezuje sa šetalištem do Crnog jezera, Ministarstvo finansija se dopisom br 07-9004/1 od 20.06.2019. godine, obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma, a Ministarstvo održivog razvoja i turizma sugerisalo dalju koordinaciju između investitora i JP Nacionalni parkovi, imajući u vidu činjenicu da je Ministarstvo donijelo Program objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka "Durmitor" za period 2019-2023.

Investitor je dalje iskazao interesovanje za zakup predmetne parcele na isti period kao i zakup cjelokupne lokacije.

U vezi sa ovim zahtijevom planirano je održavanje sastanka Radnog tima sa predstavnicima investitora u cilju definisanja postupka i nadležnih institucija za sprovođenje istog, ukoliko se zahtijev ocijeni opravdanim.

IV INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI

Imajući u vidu činjenicu da radovi na izgradnji kompleksa još uvijek nijesu otpočeli, od investitora su dobijene informacije o dosadašnjim ulaganjima u pripremne aktivnosti, kako slijedi:

- Dostavljanje projektne dokumentacije - Faza projektovanja je završena i dana 05.12.2019. godine revidovan Glavni projekat je predat na dalji postupak za dobijanje potrebnih saglasnosti.
- Dosadašnja ulaganja: Zakupac je uplatio € 70.452,55 za zakup Lokacije.

- Za izradu Glavnog projekta, prema podacima koje je dostavio Zakupac, utrošeno je €242.000, dok je za izradu *Projekta enterijera* utrošeno €100.000. Za angažovanje hotelskog operatera Chedi utrošeno je €47.000, pa ukupna ulaganja Zakupca u izvještajnom periodu iznose cca €460.000,00.
- U izvještajnom periodu raspisan je tender za odabir izvođača radova i izradu kompletnog projekta enterijera.
- Završen je elaborat o uklanjanju postojećih objekata i izvršena prijava radova za uklanjanje istih.

V PLANIRANE AKTIVNOSTI

Datum početka radova - shodno Ugovoru predviđen je rok od 15 dana od dana podnošenja Prijave građenja. Obaveza Zakupca je da u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata Prijava građenja bude predata u roku od dvjesto četrdeset (240) dana od Dana Ispunjenja. S tim u vezi, planirano je da Prijava građenja bude predate najkasnije do 12.03.2020. godine, a radovi otpočnu najkasnije 27.03.2020. godine.

* * *

Imajući u vidu navedeno, predlažemo da Vlada Crne Gore donese sljedeći:

Zaključak:

1. Vlada je razmotrila i usvojila Informaciju o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno turističkog kompleksa „Mediteran” Žabljak, za 2019. godinu.