

**INFORMACIJA**  
**O REALIZOVANIM AKTIVNOSTIMA PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU**  
**VOJNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA „MEDITERAN“ ŽABLJAK, ZA 2021. GODINU**

**I O lokaciji:** Bivši vojno-turistički kompleks „Mediteran“ nalazi se na Žabljaku, u najatraktivnijoj zoni nacionalnog parka „Durmitor“, u zahvatu PPPN za Durmitorsko područje, za koji je detaljnom razradom namjena definisana kao turizam, odnosno planirana je izgradnja Turističkog kompleksa kategorije najmanje 4\* zvjezdice. Zemljište koje je predmet turističke valorizacije čini katastarska parcela broj 2235, površine 13.813 m<sup>2</sup>, upisana u LN 1113 KO Žabljak I, i u svojini je Države Crne Gore.

U skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene (PPPN) za Durmitorsko područje, odnosno Detaljnom razradom lokaliteta Vojno odmaralište, predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa, kapaciteta ukupno 120 kreveta (u glavnom objektu hotela i 24 bungalova), čiji je indeks izgrađenosti 0,32. Planom predviđena spratnost osnovnog objekta je S+P+1+Pk (ukupne površine 2.700 m<sup>2</sup>), a bungalova P+Pk (ukupne površine 1800 m<sup>2</sup>).

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

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 16. jula 2019. godine, potpisivanjem Sporazuma o primopredaji lokacije. Realizaciju ugovornih obaveza prati Radni tim kojim koordinira Agencija za investicije, a čine ga predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, crnogorske nacionalne kancelarije za UNESCO, Agencije za investicije Crne Gore, Opštine Žabljak i investitora.

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

Investitor je pripremio Idejni projekat, Glavni projekat, pribavio saglasnosti i završio reviziju projekta, kao i da je sklopio Ugovor o upravljanju sa hotelskim operaterom **Chedi**.

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

Konzorcijum „CG SKI“ se 07.02.2019. godine obratio tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma sa zahtjevom da mu se poveća indeks izgrađenosti na 1.0, odnosno dozvoli gradnja još jednog sprata na osnovnom objektu, kao i povećanje ukupnog broja kreveta na 240, kroz izmjene i dopune PPPN za Durmitorsko područje. Ovaj zahtjev nije prihvaćen.

U odnosu na postojeće stanje, kao i u odnosu na predlog Idejnog rješenja koje je bilo sastavni dio ponude za dugoročni zakup, u tehničkoj dokumentaciji koju je tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavio Investitor **17.01.2020. godine**, u sklopu prijave za kandidovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, uočila su se određena odstupanja u pogledu izgleda objekta hotela i vila, prvenstveno po pitanju gabarita planiranih fizičkih struktura.

Investitor je na osnovu izmijenjenog Idejnog rješenja nastavio da izrađuje tehničku dokumentaciju, koju je dostavio Ministarstvu. Ista je od strane urbanističke inspekcije vraćena na doradu, odnosno na usklađivanje sa PPPN za Durmitorsko područje, nakon čega je Investitor, u skladu sa dobijenim smjernicama od strane urbanističke inspekcije, izvršio korekcije u Glavnom projektu i **20.05.2020. godine** podnio prijavu građenja.

Rješenjem tadašnjeg Ministarstva održivog rješenja i turizma, od **04.06.2020. godine**, prekinut je postupak provjere podnesene prijave građenja, dok Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ne dostavi mišljenje u vezi sa očuvanjem izuzetnih univerzalnih vrijednosti lokaliteta, što je obaveza u skladu sa Konvencijom o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine.

Na osnovu člana 24 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18) Agencija za zaštitu prirode i životne sredine je preduzeću „CG SKI“ d.o.o. sa Žabljaka, donijela Rješenje br: 02-UPI-1488/26 od 19.03.2020. godine kojim je data saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog kompleksa Chedi 5\* na UP 1, koju čini katastarska parcela broj 2235 KO Žabljak I u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje, detaljna razrada lokaliteta Vojno odmaralište, Opština Žabljak. U sprovedenom postupku procjene uticaja na životnu sredinu utvrđeno je da je Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog kompleksa „Chedi“ 5\*, urađen u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i da sadrži definisane mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja na životnu sredinu.

Međutim, nakon dostavljanja pomenute saglasnosti na Elaborat, dopisom od **1. aprila 2020. godine** JP „Nacionalni parkovi Crne Gore“ su dostavili obavještenje u vezi sa sječom 120 stabala koja je predviđena za potrebe izgradnje planiranog Turističkog kompleksa „Chedi“ 5\*. Takođe, NPCG su smatrali da je neophodno poslati dopis Sekretarijatu UNESCO-a u kome će se dati informacija u vezi planirane izgradnje na prostoru Nacionalnog parka „Durmitor“, što je i proceduralna obaveza za sva područja koja se nalaze na Listi svjetske baštine UNESCO-a.

Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje u tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma je **16.10.2020. godine** dostavljeno je mišljenje Centra za svjetsku baštinu povodom izgradnje turističkog kompleksa „Chedi“ 5\* u Nacionalnom parku „Durmitor“. IUCN daje komentare kako slijedi šireg opsega kako slijedi:

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

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

#### **IV Aktivnosti u izvještajnom periodu, status realizacije i podaci o zaposlenima**

U izvještajnom periodu nije bilo aktivnosti na realizaciji projekta.

Naime, Investitor „CG SKI“, Žabljak je **21.06.2021. godine** podnio tužbu protiv države Crne Gore na ime stvarne štete i izmakle koristi u ukupnoj visini od € **26.275.573,00**, sa obrazloženjem da obična šteta po Investitora iznosi € **1.754.830,00**, što sa zakonskom zateznom kamatom, obračunatom za period od 04.06.2020. godine do 10.05.2021. godine iznosi € **125.131,00**, ukupno € **1.879.961,00**, materijalna šteta u vidu izmakle koristi koja predstavlja dobit koju bi ostvario prodajom smještajnih jedinica u hotelu i to u iznosu od € **13.173.622,00**, i materijalna šteta u vidu izmakle koristi koja predstavlja dobit u periodu od 27 godina iz redovnog poslovanja hotela u iznosu od € **11.221.990,00**.

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

Na projektu nema angažovanih lica.

Shodno članu 15 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da imenuje Kontrolora koji će da prati implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru. Tokom 2021. godine je bio raspisan postupak javne nabavke za izbor najpovoljnije ponude za nabavku usluga imenovanja Kontrolora.<sup>1</sup>

#### **V Predlog zaključaka za Vladu**

Uzimajući u obzir navedeno, predlažemo da Vlada donese sljedeće:

### **ZAKLJUČKE**

Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2022. godine razmotrila je i usvojila Informaciju o realizovanim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“, Žabljak za 2021. godinu.

<sup>1</sup> Predmetni tenderski postupak je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, a u januaru 2022. godine tender je proglašen neuspjelim iz razloga nedostavljanja ni jedne ponude