



Crna Gora  
Vlada Crne Gore



CRNA GORA  
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	06.04. 2021. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-72/21-9
VEZA:	
EPA:	172 XXVII
SKRAĆENICA:	PRILOG:

Br: 04-1366

5. april 2021. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE

Gospodin mr Aleksa Bečić, predsjednik

Vlada Crne Gore, na sjednici od 18. marta 2021. godine, usvojila je **IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA, SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA NA POLUOSTRVU LUŠTICA, OPŠTINA HERCEG NOVI, ZA PERIOD 1. 12. 2019. - 30. 11. 2020. GODINE**, koji Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja ovog izvještaja određeni su Ivana Đurović, državna sekretarka u Ministarstvu ekonomskog razvoja i Dejan Medojević, direktor Agencije za investicije.

PREDSJEDNIK  
Prof. dr Zdravko Krivokapić

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA  
SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA  
NA POLUOSTRVU LUŠTICA – OPŠTINA HERCEG NOVI  
ZA PERIOD 01.12.2019.–30.11.2020. GODINE

## I UVOD

Zaključcima, broj: 03-9383, od 10. septembra 2009. godine, Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: **Vlada**) je prihvatila *Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora)*, sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja *ekskluzivnim turističkim kompleksom* (u daljem tekstu: **Ugovor**), koji je zaključen 11. septembra 2009. godine između Vlade i konzorcijuma sačinjenog od „Northstar“ d.o.o. Podgorica i „EQUEST Capital Limited“, registrovan na ostrvu Džerzi, koje je u sastavu Ujedinjenog kraljevstva (u daljem tekstu: **Konzorcijum**). *Aneks Ugovora* zaključen je između Vlade Crne Gore-Ministarstva finansija i Konzorcijuma, 16. oktobra 2009. godine, pri čemu je ispravljena tačka A u preambuli Ugovora, na način što umjesto Vlada je vlasnik lokacije navedeno je da je predmetna lokacija u vlasništvu države Crne Gore.

Skupština Crne Gore (u daljem tekstu: **Skupština**) je 10. decembra 2009. godine donijela *Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi*, broj: 01-722/9, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore“, broj 86/2009. Tačkom 5. navedene odluke, utvrđena je obaveza Vlade da jednom godišnje (na kraju četvrtog kvartala) Skupštini dostavlja izvještaj o realizovanim investicijama za tekuću godinu.

S tim u vezi, Sekretarijat za razvojne projekte (u daljem tekstu: **Sekretarijat**) je 17. septembra 2015. godine Vladi dostavio prvi *Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, broj 86/09)*. Takođe, Sekretarijat je 24. novembra 2016. godine Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte (u daljem tekstu: **Savjet**) dostavio *Izvještaj o realizovanim investicijama shodno Odluci o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi* (u daljem tekstu: **Izvještaj**) za period 31.08.2015. – 01.12.2016. godine, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 08-3467, od 30. decembra 2016. godine.

Savjetu je Sekretarijat 18. decembra 2017. godine dostavio i *Izvještaj za period 01.12.2016. – 15.12.2017. godine*, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-57, od 11. januara 2018. godine. Savjetu je, takođe od strane Sekretarijata, dostavljen *Izvještaj za period 16.12.2017. – 20.12.2018. godine*, koji je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-359, od 14. februara 2019. godine. Posljednji *Izvještaj* koji je Sekretarijat pripremio i dostavio Savjetu odnosio se na period 20.12.2018.–30.11.2019. godine, a Vlada je isti usvojila Zaključcima, broj: 07-286, od 6. februara 2020. godine.

Na osnovu Zakona o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore“, broj 73/2019), Sekretarijat je u međuvremenu prestao s radom i njegovi poslovi su preuzeti od strane novoosnovane Agencije za investicije Crne Gore (u daljem tekstu: **Agencija**). Shodno dosadašnjoj praksi, a na osnovu tačke 5. *Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi* („Službeni list Crne Gore“, broj 86/2009), od strane Agencije je pripremljen ovaj izvještaj.

Projekat koji je definisan Ugovorom je u početku nosio naziv „Montrose“, da bi nakon što je 31. jula 2019. godine Konzorcijum aneksirao ranije i zaključio nove ugovore s hotelskim operatorom „Marriott International“, najvećom hotelskom grupacijom na svijetu, naziv projekta izmijenjen na način da je isti označen prestižnim međunarodnim hotelskim brendom iz sastava „Marriott“ grupacije – „Ritz Carlton Montenegro“.

## II STATUS REALIZACIJE OBAVEZA IZ ANEXA II UGOVORA

Vlada i Konzorcijum su 26. avgusta 2013. godine potpisale *Protokol o pravosnažnosti Ugovora*, kojim je konstatovano da je član Konzorcijuma, Northstar d.o.o. (u daljem tekstu: **Projektna kompanija**), imenovan da obavlja djelatnost projektne kompanije za svrhu implementacije projekta. Datum potpisivanja Protokola je i dan stupanja na snagu Ugovora, a istovremeno sa Protokolom potpisan je i *Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu*, kojim je, između ostalog, smanjena površina zakupljenog zemljišta za 11.594m<sup>2</sup>, tako da nakon smanjenja ukupna površina zemljišta izdata u zakup Konzorcijumu iznosi **510.927m<sup>2</sup>**.

*Odluku o prihvatanju Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey, UK*, broj 00-72/13-41/8, Skupština Crne Gore donijela je 27. decembra 2013. godine, a istog dana je usvojila i Zaključak, broj: 00-72/13-41/9, kojim je preporučila Vladi da pravo Konzorcijuma koje se tiče člana 2 tačka 1 Aneksa Ugovora, gdje Konzorcijum/treća strana izvođač ima pravo da registruje svojину na zgradi/vili i zemljištu ispod ili u funkciji vile, uslovi izgradnjom hotela, te dok se ne ispune ti uslovi ta imovina može biti samo predmet dugoročnog zakupa, a ne promjene svojine.

U međuvremenu Vlada je 14. decembra 2017. godine donijela Zaključke, broj: 07-3906, kojim je utvrdila *Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu* (u daljem tekstu: **Anex II**). Skupština je donijela *Odluku o prihvatanju Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK*, broj: 00-72/17-52/5, od 29. decembra 2017. godine, nakon čega je 1. februara 2018. godine potpisan Anex II od strane ovlašćenih predstavnika Vlade i Konzorcijuma. Anexom II je konstatovano da je Konzorcijum unaprijed izmirio zakupninu za prvih 10 godina zakupa (do 26. avgusta 2023. godine, u skladu sa članom 9.1.3 Ugovora), u iznosu od **3.934.211€**.

Anexom II definisane su sljedeće obaveze Vlade i Opštine Herceg Novi:

- ❖ Shodno članu 4.3 Anexa II (član 11.7 Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi su se obavezale da će u roku od šest mjeseci od uplate prvog dijela avansne zakupnine (**rok je istekao 9. avgusta 2018. godine, pošto je Projektna kompanija prvu ratu avansne zakupnine uplatila 9. februara 2018. godine**) otpočeti izgradnju i povezivanje infrastrukture do Lokacije koja obuhvata i podrazumijeva najmanje sljedeće:
  - 1) otpočinjanje postupka eksproprijacije u cilju izgradnje Infrastrukture do Lokacije (**aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja infrastrukturnih objekata na poluostrvu Luštica**);
  - 2) raspisivanje tendera za izbor izvođača radova za izgradnju Infrastrukture do Lokacije (**aktivnost nije realizovana i uslovljena je prethodnim završetkom projektovanja infrastrukturnih objekata**) a koja uključuje:
    - a) novi put kroz Lušticu do Lokacije sa pratećim elementima (javna rasvjeta, trotoari i sl.),
    - b) elektroenergetsku mrežu sa pratećim objektima,
    - c) elektronsku mrežu sa pratećim objektima i
    - d) objekte i uređaje za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, sve do priključka na Lokaciju uključujući i priključak;
  - 3) zaključivanje Protokola sa dinamičkim i finansijskim planom realizacije izgradnje koja obezbjeđuje neometanu i efikasnu realizaciju Projekta - **aktivnost je djelimično realizovana na način što su Ministarstvo finansija i Opština Herceg Novi 30. jula 2018. godine zaključili Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja, a 15. novembra 2018. godine i Aneks Protokola o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja, na osnovu kojih je Opštini**

Herceg Novi opredijeljen dio avansne zakupnine u iznosu od 300.000€, pri čemu je obaveza Opštine bila da dobijena sredstva utroši isključivo za namjenu povezivanja infrastrukture do projektne lokacije u skladu sa Anexom II (u što se računaju i troškovi nastali u vezi sa izradom glavnih projekata za izgradnju predmetne infrastrukture), dok je članom 4 Protokola definisano da će dinamički i finansijski plan izgradnje infrastrukture biti utvrđeni po završetku projektovanja iste. S tim u vezi, Ministarstvo finansija je 17. decembra 2019. godine donijelo inovirano Rješenje o formiranju Radnog tima za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana u skladu sa Protokolom, kojim je definisano da će radni tim svoj zadatak vezan za utvrđivanje dinamičkog i finansijskog plana obaviti tek nakon što bude okončano projektovanje infrastrukture do lokacije.

Pritom, u članu 2.1 stav 3 Anex-a II (član 7.1.5 Ugovora) navedeno je da će Vlada uložiti maksimalne napore da u roku od šest mjeseci od dana donošenja Odluke o davanju saglasnosti Skupštine na Anex II, ispunji gorenavedene obaveze i obavezu iz člana 6.1 Anex-a II o kojoj će biti riječi u nastavku (rok je istekao 29. juna 2018. godine, pošto je Skupština donijela odgovarajuću odluku 29. decembra 2017. godine. Napominjemo da je Vlada u cilju realizacije navedenih obaveza predložila Skupštini na usvajanje Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore, potpisala Protokol o saradnji na rješavanju infrastrukturnih pitanja sa Opštinom Herceg Novi, u Kapitalnom budžetu obezbijedila određena sredstva namijenjena za izgradnju infrastrukture do projektne lokacije i izrazila spremnost za otpočinjanje postupka eksproprijacije zajedno sa Opštinom Herceg Novi, ali da nije mogla da odlučujuće utiče na dinamiku projektovanja infrastrukture do lokacije, već je isto u nadležnosti Opštine Herceg Novi).

- ❖ Članom 6.1 Anexa II (član 15.1 Ugovora) definisano je da će Vlada uložiti maksimalne napore da se usvoji Prostorno planska dokumentacija, koja predstavlja planska dokumenta višeg ili nižeg reda koja se tiču Lokacije i/ili planska dokumenta u skladu sa članovima 15 i 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se tiču Lokacije i koji su usaglašeni sa Konzorcijumom, uključujući i izmjene istih koji su takođe usaglašene sa Konzorcijumom, a koja će omogućiti Konzorcijumu da može ispuniti investicionu obavezu – Skupština je 27. jula 2018. godine donijela *Odluku o donošenju Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, broj 56/2018)*, pri čemu sastavni dio Prostornog plana predstavlja i Detaljna razrada lokacije „Montrose“ u Opštini Herceg Novi, koja se odnosi na prostor koji je Ugovorom definisan kao predmet zakupa. Međutim, stav Projektne kompanije je da će tek nakon što od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiju pozitivnu HIA (Pojedinačna procjena uticaja na kulturnu baštinu) studiju moći da potvrde da su ispunjeni prostorno-planski preduslovi za razvoj projekta. U vezi s navedenim, Zahtjev za izradu HIA studije predali su Upravi 24. aprila 2019. godine, nakon čega je Uprava formirala posebnu Komisiju za HIA studiju.
- ❖ Prema članu 2.1 st. 2 i 3 Anexa II (član 7.1.5 Ugovora) Vlada se obavezala da će u roku od pet dana nakon ispunjenja obaveza iz člana 11.7 i 15.1 Ugovora o tome pismenim putem obavijestiti Konzorcijum. Ugovorne strane su se pri tom obavezale da će u roku od tri dana od prijema obavještenja potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, dok u suprotnom primijenije se odredbe iz člana 31.2.2. Ugovora (član 8.3 Anex-a II), odnosno ukoliko usvojena Prostorno planska dokumentacija iz člana 15.1 Ugovora ne omogućava ispunjenje Minimalne investicione obaveze, realizaciju Projekta i izgradnju ekskluzivnog turističkog naselja, u tom slučaju Konzorcijum neće potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, a Vlada se obavezuje da u roku od 15 dana Konzorcijumu

izvrši povraćaj sredstava uplaćenih po osnovu avansne zakupnine iz člana 9.1.3. Ugovora (član 3.1 Anexa II), odnosno iznos od 2.000.000€ – Savjet je 27. januara 2020. godine donio Radni zaključak, broj: 01-23/2, kojim se zadužuje Ministarstvo finansija da, u najkraćem roku, imenuje radni tim koji će pripremiti Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze. Na predmetno zaduženje podsjetili smo Ministarstvo finansija aktima koje smo uputili 6. jula i 17. avgusta 2020. godine.

- ❖ Shodno članu 5.1 Anexa II (član 14.4 (a) Ugovora) Vlada i Opština Herceg Novi će obezbijediti da za vrijeme trajanja zakupa **neće biti dozvoljena gradnja industrijskih i/ili infrastrukturnih postrojenja koja mogu da prouzrokuju emisiju gasova, neprijatnih mirisa, buku, zagađenja ili stvaranje otpada i koja mogu ugroziti atraktivnost Lokacije poput gasovoda ili sličnih objekata, u opsegu od minimum 3km od spoljnih katastarskih granica Lokacije.** U slučaju izuzetaka, Vlada i Opština Herceg Novi su u obavezi da traže saglasnost Konzorcijuma.
- ❖ Obaveza Vlade i Opštine Herceg Novi je da najkasnije do dana predviđenog za završetak Minimalne investicione obaveze (investicioni period traje pet godina, a počinje da teče 30 dana nakon što Vlada i Konzorcijum potpišu Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze) obezbijede ukupnu infrastrukturu i priključke do Lokacije, prema Prostorno planskoj dokumentaciji i shodno iskazanim potrebama Konzorcijuma, a za svako kašnjenje u dogovorenoj dinamici izgradnje infrastrukture srazmjerno će se produžavati rokovi za završetak Minimalne investicione obaveze (član 4.1 st. 1 i 2 Anexa II). Vlada će uložiti maksimalne napore da Opština Herceg Novi izvrši navedene obaveze, a u suprotnom Vlada će preuzeti izvršenje predmetnih obaveza Opštine bez daljeg odlaganja i u slučaju kašnjenja obeštetiti Konzorcijum za sve eventualne gubitke ili obaveze prema trećim stranama, uključujući i izvođače radova (član 4.2 Anexa II).
- ❖ Na osnovu člana 2.1 Anexa II (član 7.1.12 Ugovora) Vlada će uložiti maksimalne napore da obezbijedi da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijum zakluče ugovor o korišćenjuorskog dobra u roku od šest mjeseci od dana potpisivanja Anexa II (realizovano sa zakašnjenjem pošto je ugovoreni rok istekao 1. avgusta 2018. godine) - *Ugovor o korišćenjuorskog dobra, broj: 0210-202/3, zaključen je 28. februara 2019. godine, između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i Konzorcijuma, nakon čega je razmotren na sjednici Vlade održanoj 25. jula 2019. godine, a Vlada je dala saglasnost na isti Zaključkom, broj: 07-3453, od 1. avgusta 2019. godine.*

Glavne obaveze Konzorcijuma proistekle iz Anexa II su sljedeće:

- ❖ **Minimalna investiciona obaveza iznosi 80.000.000 eura** i predstavlja dio troškova koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrhe ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje za Fazu I, dok preostali iznos od 130.000.000 eura Konzorcijum ima pravo da investira, nakon izvršenja Minimalne investicione obaveze, u Fazu I i Fazu II, **što ukupno iznosi 210.000.000 eura.**
- ❖ **Investicioni period počinje da teče 30 dana nakon potpisivanja Protokola o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze** (dokument kojim ugovorne strane konstatuju da su ispunjene obaveze definisane članovima 11.7 i 15.1 Ugovora), pri čemu je u članu 2.2. Anexa II (član 7.2 Ugovora) precizirano da se Konzorcijum isključivo obavezuje da će u roku od pet godina realizovati Minimalnu investicionu obavezu u skladu sa Anexom II.
- ❖ Članom 3 Anexa II izmijenjen je član 9.1.3 Ugovora na način da je precizirana obaveza za Konzorcijum da uplati avansnu zakupninu u ukupnom iznosu od

2.000.000€, na način da iznos od 1.000.000€ uplati u roku od 8 dana od potpisivanja Anex-a II, a preostali iznos od 1.000.000€ u roku od šest mjeseci od dana donošenja Odluke Skupštine o davanju saglasnosti na Anex II – **obaveze vezane za avansnu zakupninu su realizovane.**

- ❖ Članom 2.1 Anexa II (član 7.1.6 Ugovora) Konzorcijum je obavezan da, u roku od 12 mjeseci od dana usvajanja Prostorno planskog dokumenta iz člana 15.1 Ugovora i dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta i/ili glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje, nadležnom Organu vlasti podnese Prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata – **Imajući u vidu da je Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore usvojen 27. jula 2018. godine, te da je 27. maja 2019. godine (kako smo obaviješteni od strane Projektne kompanije dopisom od 6. juna 2019. godine) dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Herceg Novog na Idejno rješenje, zatražili smo od predstavnika Projektne kompanije da nas obavijeste o preduzetima aktivnostima u pravcu realizacije predmetne ugovorne odredbe. U odgovoru koji nam je dostavljen 29. maja 2020. godine, podvučeno je da: „su oba akta uslovna do donošenja Pojedinačne procjene ... jasno je da rok od 12 mjeseci za podnošenje prijave gradnje počinje da teče tek od dana dobijanja HIA studije kojom će se u konačnom potvrditi kapaciteti i materijalizacija projekta.“ Na sastanku koji je održan 22. juna 2020. godine ukazali smo predstavnicima Projektne kompanije da Agencija nije saglasna s navedenim, već da sve treba da bude spremno kako bi odmah po dobijanju HIA studije bila podnijeta prijava gradnje, a ne da se čeka dodatnih 12 mjeseci. Vezano za status izrade HIA studije, Agencije se u više navrata obraćala Upravi za zaštitu kulturnih dobara (pošto nas je Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO ranije obavijestila da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara nadležna kod predmetnog pitanja) 11. juna, 15. jula i 27. avgusta 2020. godine. Projektna kompanija je u više navrata isticala da do dobijanja saglasnosti na HIA studiju ne može potvrditi da li je omogućena implementacija projekta na način kako predviđa usvojena planska dokumentacija, što je pored infrastrukturnih preostali prostorno-planski preduslov za zaključenje Protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze.**

### **III AKTIVNOSTI PROISTEKLE SA SASTANAKA KOORDINACIONOG TIMA I OSTALIH SASTANAKA U VEZI SA PROJEKTOM**

Na sastanku predstavnika Sekretarijata i Projektne kompanije, održanom 13. februara 2018. godine, na inicijativu predstavnika Projektne kompanije, dogovoreno je formiranje Koordinacionog tima, u pravcu implementacije obaveza koje su definisane Anexom II.

U prethodnom periodu je, pod rukovođenjem Sekretarijata i Agencije, održano ukupno 10 sastanaka Koordinacionog tima, kojima su stalno ili povremeno prisustvovali predstavnici Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Opštine Herceg Novi, Opštine Tivat, Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, CEDIS-a i Projektne kompanije. Na sastacima su dominantno razmatrani statusi preduzetih aktivnosti i definisane buduće aktivnosti u vezi sa infrastrukturnim pitanjima.

Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka Koordinacionog tima - 16. decembra 2019. godine i 22. juna 2020. godine.

Na devetom sastanku Koordinacionog tima koji je održan 16. decembra 2019. godine, Sekretarijat je, u vezi s pitanjem projektovanja putne infrastrukture, informisan od strane predstavnika Opštine Herceg Novi da je Opština odabrala projektantsku kompaniju „PROFILING“ d.o.o. kao najpovoljnijeg ponuđača sa kojim je zaključila ugovor 25.11.2019. godine.

Takođe, predstavnik Opštine je tom prilikom najavio skori završetak postupka revidovanja Glavnog projekta za vodosnabdijevanje hercegnovskog dijela Luštica.

Problematicnim je od strane predstavnika Projektne kompanije na tom sastanku istaknut dio nove saobraćajnice koji prolazi kroz teritoriju Opštine Tivat, iz razloga što je Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore taj dio puta projektovan da prolazi kroz kompleks projekta „Luštica Bay“, a čemu se protivio investitor tog projekta. U pravcu rješavanja tog problema dogovoreno je održavanje sastanka zainteresovanih subjekata s predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Takođe, predstavnici Projektne kompanije su informisali da nisu sa CEDIS-om potpisali protokol kojim bi bilo riješeno pitanje elektroosnabdijevanja projekta kao što je odranije bilo planirano, iz razloga što je CEDIS smatrao predimenzioniranim zahtjev Projektne kompanije kojim su iskazane potrebe osnabdijevanja projekta električnom energijom. Očekivanje Projektne kompanije bilo je da će izradom šematskog dizajna projekta imati jasniju specifikaciju potreba u tom pogledu.

Osim navedenog, predstavnici Projektne kompanije obavijestili su da su po pitanju kanalizacione infrastrukture postigli sporazum s Opštinom Herceg Novi, te da očekuju potvrdu kada je u pitanju projektni zadatak za angažovanje projektanta koji će izraditi idejno rješenje.

Na predmetnom sastanku je definisana obaveza Ministarstva finansija da, zaključno sa krajem I kvartala 2020. godine, u saradnji s predstavnicima Projektne kompanije, usaglasi Prijedlog protokola o otpočinjanju minimalne investicione obaveze, u vezi sa čim je Agencija uputila dopis Ministarstvu finansija 17. decembra 2019. godine.

Shodno dogovoru s tog sastanka, 11. marta 2020. godine održan je sastanak u vezi s pitanjem dijela nove saobraćajnice na Luštica (sporni dio trase u graničnoj zoni opština Tivat i Herceg Novi, kao i na teritoriji Opštine Tivat), uz učešće predstavnika Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštine Herceg Novi, Opštine Tivat, privrednog društva „Luštica Development“ AD Tivat, Projektne kompanije i Agencije, na kome je Projektna kompanija zadužena da, u saradnji s predstavnicima kompanije „Luštica Development“, isprecizira i konkretizuje alternativnu trasu puta sa spiskom svih parcela preko kojih će ona prelaziti, nakon čega će sve navedeno u formi odgovarajuće informacije dostaviti Ministarstvu održivog razvoja i turizma. Dogovoreno je da će se Ministarstvo u vezi s navedenom informacijom obratiti opštinama Tivat i Herceg Novi, kao i privrednom društvu „Luštica Development“, zahtjevom za davanje pismene saglasnosti na predloženu novu trasu puta u graničnoj zoni navedenih opština i na teritoriji Opštine Tivat. Definirano je i očekivanje da će predmetne opštine, po davanju saglasnosti, pristupiti proceduri usvajanja odluka o utvrđivanju lokacije za postavljanje, odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, u skladu sa zakonskom procedurom.

Status realizacije navedenih aktivnosti razmatran je na desetom sastanku Koordinacionog tima, koji je održan 22. juna 2020. godine. Tom prilikom konstatovano je da je preostalo da projektant koga je angažovala Opština Herceg Novi završi projektovanje nove saobraćajnice shodno izmijenjenoj trasi, te je predstavnik Opštine Herceg Novi zamoljen da u komunikaciji s projektantom zahtijeva efikasnije postupanje, pošto su ugovorni rokovi za završetak projektovanja davno istekli (25. marta 2020. godine), a posao još nije završen. Takođe je definisano očekivanje da Skupština opštine Tivat sprovede postupak oko usvajanja odgovarajuće odluke za dio puta na teritoriji te opštine, kao i da kroz komunikaciju Projektne kompanije s projektantom hercegnovskog dijela puta, bude obezbijeđeno da projektant pošalje pismo o namjerama Opštini Tivat za projektovanje i dijela puta na njihovoj teritoriji, kako bi se na taj način uštedjelo vrijeme, uz poštovanje procedura definisanih Zakonom o javnim nabavkama.

Predstavnik Opštine Herceg Novi je za 1. jul 2020. godine najavio okončanje postupka revizije Glavnog projekta vodosnabdijevanja hercegnovskog dijela poluostrva Luštica (obuhvata i rješavanje pitanja elektronske infrastrukture za potrebe projekta), kao i mogućnost da Opština Herceg Novi finansira I fazu izgradnje vodovoda dijelom novca koji bi prihodovala u tom trenutku namjeravanom prodajom dijela svog zemljišta na Luštici.

Predstavnik Projektne kompanije je informisao da su zaključili ugovor s projektantom, koji je otpočeo aktivnosti na izradi idejnog rješenja kojim će biti projektovan sistem otpadnih voda ne samo za projekat, nego za cijeli hercegnovski dio Luštice. Najavljeno je da će idejno rješenje poslužiti Projektnoj kompaniji kao osnov za utvrđivanje okvirne vrijednosti kada je u pitanju izgradnja kanalizacione infrastrukture.

Takođe smo od strane predstavnika Projektne kompanije obaviješteni da još uvijek nije vrijeme za potpisivanje Protokola o saradnji sa CEDIS-om, pošto je dio elektro-snabdijevanja koji je inicijalno potreban Projektnoj kompaniji već stavljen u Investicioni plan CEDIS-a (riječ je o dvije trafostanice). Naglašeno je da do sad Projektna kompanija ima dobru komunikaciju i saradnju sa CEDIS-om.

Pored navedenog, predstavnici Projektne kompanije su istakli da imaju susretnu reviziju, odnosno reviziju projekta u svim tačkama fazno i na tome radi zvanična revizorska kuća, međutim u svakom izvještaju revizorske kuće je naglašen značaj završetka pozitivne HIA studije kao uslova za potvrdu urbanističkih parametara koje je Projektna kompanija dobila kroz UT uslove, izdate Projektnoj kompaniji 15. marta 2019. godine.

Osim navedenih sastanaka, održan je i sastanak predstavnika Agencije i Sekretarijata s predstavnicima Projektne kompanije 23. januara 2020. godine, kao i sastanak predstavnika Agencije s predstavnicima Ministarstva finansija, Uprave javnih radova i Projektne kompanije, 14. februara 2020. godine, u vezi s pitanjem finansiranja izgradnje vodovodne infrastrukture za potrebe projekta „Ritz Carlton Montenegro“, a o kojima će više riječi biti u nastavku.

#### **IV INFRASTRUKTURNA PITANJA**

**Putna infrastruktura** - Dva tendera za projektovanje putne infrastrukture na Luštici koje je u drugoj polovini 2018. godine i u prvoj polovini 2019. godine obavila Opština Herceg Novi obustavljena su rješenjima Državne komisije za kontrolu postupaka javnih nabavki. Konačno, 28. oktobra 2019. godine Opština je odabrala kompaniju „PROFIL ING“ DOO sa kojom je potpisan ugovor 25. novembra 2019. godine, a kojim je kao rok za izradu glavnog projekta za izgradnju lokalne saobraćajnice na Luštici bio određen 25. mart 2020. godine. Vrijednost investicije na osnovu idejnog rješenja, kako smo informisani dopisom Opštine Herceg Novi od 18. novembra 2019. godine, iznosi **6.953.000€**.

Na sastanku Koordinacionog tima, 16. decembra 2020. godine, od strane predstavnika Opštine Herceg Novi saznali smo da je projektovanje otpočelo, ali da će trajati nešto duže nego što je ugovoreno, te da bi trebalo da bude završeno najkasnije do 1. maja 2020. godine. Tom prilikom je od strane Agencije bilo definisano očekivanje da, ukoliko projektovanje bude teklo planiranom dinamikom, sredinom 2020. godine bude raspisan tender za izvođenje radova na izgradnji nove saobraćajnice na Luštici.

Za dio puta koji se nalazi u graničnoj zoni Opštine Herceg Novi i Opštine Tivat, kao i na teritoriji Opštine Tivat, a za koji je odranije bilo poznato protivljenje predstavnika kompanije „Luštica Development“ da se isti projektuje na način da prolazi preko kompleksa „Luštica Bay“ (kako je inače predviđeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore), Projektna kompanija je 19. decembra 2019. godine Sekretarijatu dostavila Skicu (plan) alternativnog rješenja koje sadrži konekcije puta na granici između teritorija dvije opštine. Predmetni dokument je Sekretarijat istog dana prosljedio Ministarstvu održivog



razvoja i turizma, s molbom da razmotre zakonska i prostorno-planska rješenja povodom navedenog pitanja.

Vežano za sporni dio puta, na sastanku održanom 23. januara 2020. godine, dogovoreno je da Projektna kompanija zaključno s 31. januarom Agenciji dostavi planske i pravne pretpostavke za izmjenu postojeće trase puta, kako bi se nakon toga održao sastanak s predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, opština Herceg Novi i Tivat, kao i predstavnicima kompanije „Luštica Development“.

Kako smo od strane predstavnika Projektna kompanije informisani, elektronskim putem 3. februara 2020. godine, Projektna kompanija je u saradnji s investitorom projekta „Luštica Bay“ usaglasila alternativnu trasu puta, što je kasnije bilo na dnevnom redu pomenutog sastanka koji je održan 11. marta 2020. godine.

Novu varijantu puta u graničnoj zoni Opština Herceg Novi i Tivat, kao i na teritoriji Opštine Tivat, za koju su dobili saglasnost predstavnika „Luštica Development“, sa spiskom parcela preko kojih prolazi i odgovarajućim listovima nepokretnosti, Projektna kompanija je dostavila Ministarstvu održivog razvoja i turizma, 5. aprila 2020. godine. Ministarstvo je nakon toga uputilo odgovarajuće dopise Opštini Herceg Novi i Opštini Tivat, a na koji je Opština Tivat odgovorila 13. maja 2020. godine, uslovno se saglasivši s izmjenjenom trasom. Naime, naveli su da njihova saglasnost postoji, ukoliko se kao prethodno pitanje precizno definiše ko će biti obveznik plaćanja troškova eksproprijacije i izgradnje predmetne trase, a da to ne bude Opština Tivat. Prema informacijama koje smo dobili od predstavnika Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opština Herceg Novi nije dostavila zvaničan odgovor na dopis koji im je upućen u aprilu ove godine.

Od strane predstavnika Opštine Herceg Novi, elektronskim putem smo 28. maja 2020. godine informisani da je projektant koga je angažovala Opština uradio veći dio projektovanja za onaj dio puta koji nije sporan, ali da ima mnogo stvari koje se ne mogu raditi bez poznavanja početne i završne tačke trase planiranog puta (elaborati, mehanika, i slično). Takođe, tom prilikom izvijestio je da je u toku čišćenje nove trase predviđene posljednjim dogovorom Projektna kompanije i „Luštice Development“, u dužini od 1km, da bi se mogla snimiti geodetska podloga potrebna za projektovanje. Nagovještena je spremnost Opštine Herceg Novi da izmjeni trasu shodno ranije postignutom dogovoru donošenjem odluke o izgradnji objekta od opšteg interesa poštujući zakonske procedure, te da bi prije toga bilo potrebno da i Opština Tivat potvrdi namjeru o donošenju iste odluke za trasu puta koja prolazi kroz tu opštinu.

Na desetom sastanku Koordinacionog tima, održanom 22. juna 2020. godine, upoznali smo predstavnika Opštine Herceg Novi s činjenicom da je na sastanku Operativnog tima vezanom za projekat „Luštica Bay“, od strane predsjednika Opštine Tivat Agencija informisana da je ta opština dala saglasnost na novu trasu puta u toj Opštini i tačku spajanja s Opštinom Herceg Novi, kao i da se tom prilikom predstavnica kompanije „Luštica Development“ saglasila s predloženom izmjenom trase. Od strane predstavnika Opštine Herceg Novi najavljeno je da će za osam dana biti završeno čišćenje trase puta u graničnoj zoni prema Opštini Tivat i dostavljanje geodetskih podloga za taj dio trase projektantu, kao i da će u narednih mjesec dana biti održana sjednica Skupštine opštine na kojoj će kao tačka dnevnog reda biti razmatrana odluka o izgradnji objekta od opšteg interesa shodno izmijenjenoj trasi puta.

Agencija je na pomenutom sastanku definisala očekivanje da će postupak oko usvajanja iste takve odluke od strane SO Tivat biti sproveden bez čekanja. Međutim, kako smo 19. avgusta 2020. godine elektronskim putem informisani od strane predstavnika Opštine Tivat, iz razloga nedostatka kadrova nisu bili u prilici da kvalitetno pripreme i donesu odluku.

*Odluka o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju loklanog objekta od opšteg interesa – lokalne saobraćajnice na Luštici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 036/20) donijeta je 2. oktobra 2020. godine od strane Skupštine opštine Herceg Novi, čime su stvoreni uslovi da projektant kojeg je angažovala Opština Herceg Novi završi posao.*

U međuvremenu od strane Opštine Herceg Novi informisani smo da je veći dio projekta nove saobraćajnice na Luštici završen i predat na reviziju, kao i da se pristupilo izradi pratećih elaborata.

Sa druge strane, važno je naglasiti da je prethodno 20. februara 2020. godine ICOMOS (skraćena od The International Council on Monuments and Sites – stručno tijelo koje pruža savjete UNESCO-u, skraćena od United Nations Education, Scientific and Cultural Organization, odnosno Organizacija Ujedinjenih nacija za obrazovanje, nauku i kulturu) izvještaj dostavljen crnogorskom stalnom predstavniku pri UNESCO-u. Annex III predmetnog izvještaja odnosio se na planirani lokalni put na poluostrvu Luštica i njegov uticaj na „Prirodni i kulturno istorijski region Kotora“ kao dio Svjetske baštine, a u njemu je između ostalog ključna konstatacija da navedeni put „ne bi trebao da ima nikakvog uticaja na univerzalne vrijednosti koje se štite u predmetnom regionu, ali treba povesti računa da bude izbjegnut razvoj putnih objekata naročito velike visine koja bi narušila prirodne obrise poluostrva gledane iz pravca tjesnaca Verige“.

Takođe, vezano za pitanje sprovođenja tenderske procedure za izgradnju predmetne saobraćajnice, kako bi se obezbijedila efikasnost u sprovođenju, Agencija je, shodno zaključku sa sastanka koji je održan 14. februara 2020. godine, obavila preliminarne razgovore sa predstavnicima DOO „Project-Consulting“ – Podgorica (u daljem tekstu: **PROCON**).

**Vodovodna i elektronska infrastruktura** - Opština Herceg Novi je 15. aprila 2019. godine sa kompanijom „HYDROGIS SYSTEM“ DOO zaključila ugovor za izradu glavnog projekta izgradnje vodovodne infrastrukture na poluostrvu Luštica – rok za izradu projekta je bio šest mjeseci od dana zaključenja Ugovora (15. oktobar 2019. godine). Opština je prethodno dogovorila s projektantom da postavljanje optičkog kabla ide duž trase budućeg vodovoda, čime će biti stvorene pretpostavke i za istovremeno rješavanje pitanja elektronske infrastrukture.

Prema informacijama dobijenim od strane predstavnika Opštine Herceg Novi, aktivnosti na izradi glavnog projekta su okončane krajem novembra 2019. godine (završen je i elaborat o eksproprijaciji), a završetak revizije predmetnog projekta je prvobitno bio najavljen za 15. decembar 2019. godine, zatim prolongiran za kraj marta, pa početak juna 2020. godine, odnosno 1. jul ove godine. Projektna kompanija je 14. oktobra 2020. godine dopisom obavijestila Agenciju da su informisani o tome da je revizija završena, ali da još uvijek nisu stvoreni uslovi za objavu tendera za izvođača radova na izgradnji vodovodne mreže. Ta informacija je potvrđena i od strane Opštine Herceg Novi, od koje smo takođe informisani da se privode kraju aktivnosti na nepotpunoj eksproprijaciji, odnosno pribavljanju saglasnosti vlasnika privatnih parcela preko kojih prolazi vodovod.

Takođe, od strane predstavnika Opštine Herceg Novi, elektronskim putem 23. januara 2020. godine, informisani smo da se, i pored toga što revizija nije gotova, vrijednost projekta vodosnabdijevanja koja je planirana na osnovu glavnog projekta od **cca. 7.900.000€** neće bitno promijeniti (po glavnom projektu vrijednost radova, bez PDV-a, za prvu fazu izgradnje iznosi 3.798.632,00€, a za drugu fazu 2.722.681,69€). Prethodno smo dopisom Opštine Herceg Novi, od 18. novembra 2019. godine, bili informisani da je vrijednost investicije izgradnje vodovoda na poluostrvu Luštica na osnovu idejnog rješenja bila 5.048.050€. Ukupna dužina trase po glavnom projektu iznosi 13,5km (5,2km I faza i 8,3km II faza), dok je projektovana dužina cjevovoda 20,4km (7,6km I faza i 12,8km II faza).

Što se tiče finansiranja projekta vodosnabdijevanja, od strane predstavnika Projektne kompanije, elektronskim putem 3. februara 2020. godine, informisani smo da su u cilju realizovanja obaveza raspisivanja tendera za izvođače radova, kao i realizacije postupka eventualne eksproprijacije, u saradnji sa Ministarstvom finansija razmotrili opcije obezbjeđenja sredstava iz državnog budžeta. Od Ministarstva su dobili informaciju da bi postupak mogao da se realizuje kroz saradnju sa Upravom javnih radova, imajući u vidu da su sredstva za predmetnu namjenu obezbjeđena u kapitalnom budžetu (50.000€ sa mogućnošću obezbjeđenja dodatnih sredstava). S tim u vezi, predstavnici Projektne kompanije su 5. februara 2020. godine održali sastanak s predstavnicima Uprave javnih radova.

Po dogovoru sa tog sastanka, 14. februara 2020. godine Agencija je organizovala sastanak predstavnika Ministarstva finansija, Uprave javnih radova i Projektne kompanije, na kome je predstavnik Ministarstva predložio ideju usmjerenu u cilju što brže realizacije infrastrukturnih projekata, na način da kreditno zaduženje bude u cjelosti za realizaciju infrastrukturnih projekata na Luštici i da garant istog bude Država, dok bi se projekat vodosnabdijevanja implementirao preko PROCON-a. Time bi, kako nam je ukazano, bila obezbijeđena dosljedna primjena evropskih standarda i procedura, a izbjegle bi se nacionalne procedure koje mogu usporiti realizaciju projekta. Najavljeno je da će se u narednih 15 do 20 dana o predmetnim infrastrukturnim projektima voditi komunikacija predstavnika Ministarstva finansija sa potencijalnim finansijerima iz reda EIB-a ili EBRD-a. U vezi s navedenim, Agencija je Ministarstvu finansija prosljedila podatke vezane za projekat vodosnabdijevanja, koje je prethodno prikupila od predstavnika Opštine Herceg Novi. Na sastanku održanom 11. marta 2020. godine, predstavnik Agencije je informisao predstavnike Projektne kompanije da se odustalo od ranije ideje da se projekat vodosnabdijevanja sprovodi preko PROCON-a, umjesto koga bi trebao biti angažovan „VODACOM“ iz Tivta.

U cilju dobijanja informacije o rezultatima komunikacije Ministarstva finansija s potencijalnim finansijerima infrastrukturnih projekata na poluostrvu Luštica, u više navrata smo se obraćali predstavnicima Ministarstva finansija (elektronskim putem 17. juna i 2. jula, dopisom od 6. jula i urgencijom od 17. avgusta 2020. godine), ali do dana izrade ovog izvještaja nismo dobili odgovor.

**Elektroenergetska infrastruktura** – Na sastancima Koordinacionog tima pokrenuta je inicijativa sa kojom su se složili predstavnici Projektne kompanije i CEDIS-a, a ticala se njihove zajedničke obaveze da zaključe protokol o saradnji kojim će regulisti međusobne odnose u vezi planiranja i izgradnje elektroenergetske infrastrukture za potrebe projekta.

Međutim, na posljednjem sastanku Koordinacionog tima, održanom 22. juna 2020. godine, predstavnici Projektne kompanije su iznijeli stav da je rano za potpisivanje predmetnog akta, te da je dio elektroenergetskog projekta koji je inicijalno potreban Projektnoj kompaniji stavljen u investicioni plan CEDIS-a.

Nakon toga, aktom dostavljenim Agenciji 14. oktobra 2020. godine, Projektna kompanija je precizirala da će se uslovi za zaključenje protokola sa CEDIS-om stvoriti nakon završetka kompletne potrebne tehničke dokumentacije, te da je prethodno CEDIS-u dostavljen podatak o ukupnoj potrošnji koja je potrebna za projekat, a kroz finalizaciju glavnog projekta će biti definisan prsten povezivanja za ukupno pet trafostanica koje treba da se izgrade u okviru projektnog kompleksa.

**Kanalizaciona infrastruktura** - Opština Herceg Novi i Projektna kompanija su 15. aprila 2020. godine zaključile Ugovor o donaciji, sa ciljem doprinosa razvoju i izgradnji komunalne mreže na cjelokupnom hercegnovskom dijelu poluostrva Luštica.

Na osnovu predmetnog akta i projektnog zadatka koji je usaglašen s Opštinom Herceg Novi, Projektna kompanija je finansirala izradu idejnog rješenja, koja se privodi kraju kako smo informisani od strane Opštine Herceg Novi.

## V AKTIVNOSTI PROJEKTNE KOMPANIJE TOKOM IZVJEŠTAJNOG PERIODA

Ovo poglavlje pripremljeno je najvećim dijelom na osnovu podataka i informacija dostavljenih od strane Projektne kompanije, koja je odgovorna u pogledu njihove tačnosti i pouzdanosti.

Na pomenutom sastanku koji je održan 23. januara 2020. godine, predstavnici Projektne kompanije su istakli zadovoljstvo investitora razvojem projekta, što je kako su istakli pokazala analiza kvaliteta koju je za potrebe investitora radila engleska kompanija. Zatim su ukazali na ugovorne obaveze Konzorcijuma prema „Marriotu“ koji su obezbijeđeni garancijom od 30 miliona eura, te da je shodno tome definisan dinamički plan otvaranja rizorta u ljeto 2023. godine. Naveli su da je na izradi glavnog projekta za I fazu projekta angažovano 180-190 inženjera, a plan je bio da isti bude gotov do kraja septembra ove godine, nakon čega je trebao da bude objavljen tender za izgradnju I faze, koja bi trebalo da obuhvati izgradnju 120 hotelskih soba, 113 apartmana, 13 vila i šest restorana, procijenjene vrijednosti od 161 milion eura bez PDV-a. Investitor je, po njihovom kazivanju, obezbijedio investiciona sredstva, a postoji i interesovanje banaka za kreditiranje projekta. Za mart/april ove godine planiran je bio početak gradnje dvije pokazne hotelske sobe, rekonstrukcija nekadašnjeg vojnog objekta u okviru kompleksa gdje će biti smješteni izvođači radova, kao i izgradnja dvije pokazne vile. Izgradnja pokaznih vila je, kako su istakli, uslovljena dobijanjem saglasnosti na HIA studiju.

Nakon toga, predstavnici Projektne kompanije su nas, elektronskim putem, 24. januara 2020. godine, obavijestili da su spremni, iako nisu ispunjeni uslovi definisani Anexom II, da zajedno sa Vladinim institucijama, uz definisanje jasne dinamike za izgradnju infrastrukture, otpočnu rad na Protokolu o otpočinjanju minimalne investicione obaveze, čijem potpisivanju bi pristupili odmah nakon raspisivanja tendera za izbor izvođača radova za izgradnju vodovodne mreže.

Na sastanku koji je održan 11. marta 2020. godine, predstavnici Projektne kompanije su istakli da je za 1. maj 2020. godine planiran početak izgradnje pokaznih vila, prvih objekata kompleksa „Ritz Carlton Montenegro“, a da će do kraja ove godine započeti radove na preostalom dijelu kompleksa.

O uticaju koji je epidemija COVID-19 imala na projekat, dopisom od 13. maja 2020. godine, Projektna kompanija je informisala Ministarstvo održivog razvoja i turizma. Tom prilikom istaknuto je da i dalje postoji apsolutna posvećenost kod investitora koji daje puni prioritet projektu, da se dinamika izrade glavnog projekta u potpunosti realizuje u skladu sa rokovima, kao i da je u prethodnom periodu sproveden tenderski postupak za izvođenje pripremnih radova koji podrazumijevaju izgradnju pokazne vile i hotelskih soba, tehničkih prostorija i kancelarija za buduće gradilište. Takođe, naveli su da je u prethodnom periodu raspisan međunarodni tender za izbor izvođača radova, stručnog nadzora i projektnog menadžmenta na gradilištu na koji je odaziv bio velik. Plan da radovi na lokalitetu otpočnu u aprilu nije bilo moguće realizovati, kako su istakli, zbog pandemijske situacije koja je spriječila mobilizaciju izvođača radova i projektnog tima, jer se radi o međunarodnim kompanijama, ali da je namjera da u što kraćem roku otpočnu gradnju, kako iz razloga preuzetih ugovornih obaveza, tako i garancija datih „Marriott“ grupi.

Predstavnici Projektne kompanije su 8. juna 2020. godine informisali Agenciju o realizovanim aktivnostima u periodu 01.01.-31.05.2020. godine, aktivnostima čija je realizacija bila u toku i planiranim aktivnostima za naredni period. Realizovane su sljedeće aktivnosti:

- Odobrene su sve karakteristične zone enterijera od strane „Marriotta“;
- Završen Developed design (Idejni projekat) za prvu fazu za sve objekte;
- Završen Technical design (Glavni projekat) za Pokaznu Vilu (PV) i Pokaznih soba
- Završen tender za Izvođača radova za gradnju Pokazne Vile i Pokaznih soba
- Završen tender za Projekt-menadžment i Nadzor nad gradnjom Pokazne Vile i Pokaznih soba.

Aktivnosti čija je realizacija bila u toku su:

- Pregovori sa Izvođačima i priprema za gradnju PV i MUR;
- Izrada Glavnog projekta za objekte i infrastrukturu unutar prve faze;
- Procedura izrade HIA studije kao važnog preduslova za verifikaciju projektne dokumentacije;
- Procedura izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Planirane su sljedeće aktivnosti:

- Početak izgradnje Pokazne Vile i Pokaznih soba;
- Završetak Glavnog projekta i revizije, dobijanje saglasnosti na tehnička rješenja;
- Završetak HIA studije i Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- Raspisivanje tendera za izgradnju faze 1 sa zaključivanjem ugovora.

Tom prilikom informisani smo da je tokom 2020. godine (presjek na dan 1. jun 2020. godine) u projekat uloženo 4.374.496€, kao i da je u tom trenutku na projektu bilo angažovano 120 lica, od čega njih 40 iz Crne Gore.

U odgovoru na akt Agencije, dostavljenom 14. oktobra 2020. godine, Projektna kompanija je informisala da se projekat nalazi u fazi „Technical Design“, odnosno da je u toku izrada glavnog projekta. „Predmet projektovanja Faze 1 je objekat Hotela sa 120 smještajnih jedinica (glavna zgrada i standalone jedinice), zatim pripadajući Brendirani Depadansi (113 smještajnih jedinica), Brendirane Vile (13 jedinica), Ritz Carlton Club, Ritz Carlton Lounge, Teens i Kids Club, kao i specijalizovani restorani na samoj obali u funkciji hotelskih operacija. Zbog aktuelne situacije sa virusom Covid-19 projektni tim, sačinjen od domaćih i međunarodnih projektanata i eksperata, i pored značajnih poteškoća u radu, napreduje u skladu sa dinamikom završetka projekta.“ Sredstva za fazu projektovanja, kako su naveli, iznose 4,9 miliona eura, a kašnjenje u pogledu donošenja HIA studije utiče na završetak procesa projektovanja, na način da zbog nedostatka HIA studije projektant nije u mogućnosti da kompletira Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu. Istakli su da je u prethodnom periodu urađen Elaborat parcelizacije za kompletnu projektnu lokaciju (za čije sprovođenje u nadležni katastar je neophodna saglasnost Opštine Herceg Novi i Vlade Crne Gore) i Elaborat pripremljenih radova s pratećom dokumentacijom, na osnovu kojeg je Projektna kompanija sprovela međunarodne tendere za odabir glavnog izvođača, projekt menadžera na gradilištu, kao i nadzora. Na tender se prijavilo preko 50 kompanija iz 11 država, a prema planu početak gradnje prvih objekata na projektnom lokalitetu (privremene upravne zgrade Investitora i privremene hale za potrebe gradilišta) očekivao se tokom oktobra ove godine.

Projektna kompanija je u predmetnom aktu posebno naglasila da: „značajno kašnjenje donošenja HIA studije utiče na završetak procesa projektovanja, a samim tim i na datum početka izgradnje kompleksa, što Investitora dovodi u situaciju da zbog ugovornih obaveza sa hotelskim Operatorom i međunarodnim konsultantima trpi ozbiljne ugovorne kazne. S tim u vezi, nadamo se da će nam Vlada Crne Gore pružiti podršku i logističku pomoć kako bi se što prije finalizovala ova aktivnost“. Napomenuto je da je shodno Ugovoru obaveza države da realizuje projekte infrastrukturne dostupnosti lokaciji (raspisivanje tendera za izgradnju putne, vodovodne i energetske infrastrukture do granice lokacije).

Takođe, navedeno je da su predstavnici Projektna kompanije i Opštine Herceg Novi ranije oformili tehnički tim koji prati aktivnosti vezane za rješavanje infrastrukturnih pitanja, te da su za 2020. godinu planirana ukupna ulaganja u projekat u iznosu od 8.336.724€.