


Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-2270
Podgorica, 2. oktobar 2015. godine

 CRNA GORA SKUPŠTINA CRNE GORE	
PRIMLJENO:	5-X 20 15. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-72/15-40
VEZA:	
EPA:	936 XXV
SKRAĆENICA:	PRILOG:

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 24. septembra 2015. godine, usvojila je **IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA NA POLUOSTRVU LUŠTICA – OPŠTINA HERCEG NOVI**, 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 dr RADOJE ŽUGIĆ, ministar finansija i BISERKA DRAGIĆEVIĆ, v. d. sekretara Sekretarijata za razvojne projekte.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s. r.



CRNA GORA

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Broj: 01-11/19

Podgorica, 17. septembar 2015. godine

VLADA CRNE GORE

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE

Na osnovu vašeg dopisa broj 01-252 od 27. jula 2015. godine, u prilogu ovog akta dostavljamo Vam na razmatranje i usvajanje **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).**

S poštovanjem,

v.d. SEKRETAR - a

Biserka Dragičević



Biserka Dragičević

Prilog:

- 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)

**IZVJEŠTAJ O REALIZACIJI INVESTICIJA SHODNO ODLUCI O DAVANJU U DUGOROČNI
ZAKUP ZEMLJIŠTA NA POLUOSTRUVU LUŠTICA – OPŠTINA HERCEG NOVI
(„SLUŽBENI LIST CRNE GORE“, BROJ 86/09)**

I UVOD

Vlada Crne Gore, na sjednici od 17. jula 2008. godine, razmotrila je Predlog za pokretanje procedure za valorizaciju dijela zemljišta u državnoj svojini, koje se nalazi na poluostrvu Luštica – opština Herceg Novi i Zaključcima br. 03-7331 od 24. jula 2008. godine, zadužila je Tendersku komisiju za privatizaciju društva „Luštica Development“ AD Podgorica, da sprovede postupak davanja u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica.

U tom pravcu, Tenderska komisija je, nakon pripreme potrebne dokumentacije, 2. decembra 2008. godine objavila Javni poziv za učešće na međunarodnom javnom tenderu za izdavanje u dugogodišnji zakup zemljišta na poluostrvu Luštica (kat.parcele 1539, 1540, 1564, 1545, 1546, 1563/2) sa obavezom izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa. Kao krajnji rok za podnošenje ponuda na navedenom tenderu definisan je 15. februar 2009. godine.

Do navedenog datuma prispjela je samo jedna ponuda, koju je dostavio konzorcijum sačinjen od kompanija Northstar DOO Podgorica i Equest Capital Limited – Channel Island (UK), a čiju je formalnu ispravnost Tenderska komisija konstatovala na sjednici održanoj 27. februara 2009. godine, kada je i uputila Savjetu za privatizaciju Izvještaj o rezultatima navedenog tendera.

Zaključcima broj 01-142 od 18. marta 2009. godine, Savjet za privatizaciju ovlastio je Tendersku komisiju za privatizaciju „Luštica Development“ AD Podgorica da započne pregovore sa konzorcijumom, koji čine Northstar DOO Podgorica i Equest Capital Limited, u cilju zaključivanja Ugovora o zakupu zemljišta na poluostrvu Luštica (Opština Herceg Novi).

Savjet za privatizaciju je Zaključcima broj 01-339 od 5. avgusta 2009. godine, prihvatio Nacrt ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica (katastarske parcele 1539, 1540, 1545, 1546, 1563/2, 1564) sa obavezom izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa.

Zaključcima br. 03-9383 od 10. septembra 2009. godine, Vlade Crne Gore je prihvatila Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta, kao i Predlog Odluke o dugoročnom davanju u zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi. Skupština Crne Gore, na sjednici održanoj 10. decembra 2009. godine, donijela je Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore“, broj 86/09.

Tačkom 5. predmetne odluke, utvrđena je obaveza Vlade Crne Gore da jednom godišnje (na kraju četvrtog kvartala) Skupštini Crne Gore dostavlja izvještaj o realizovanim investicijama za tekuću godinu.

II UGOVORNE OBAVEZE

1. Preduslovi za pravosnažnost ugovora, Protokol o pravosnažnosti i Aneks ugovora

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**“), zaključen je 11. septembra 2009. godine između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i EQUEST Capital Limited Jersey, UK (u daljem tekstu: „**Konzorcijum**“).

Ugovorne strane su se članom 6 Ugovora, kojim je definisana pravosnažnost Ugovora, saglasile da početak ostvarivanja njihovih prava i obaveza na osnovu Ugovora zavisi od ispunjenja Ugovorom definisanih preduslova, a što će verifikovati potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti ugovora, kojim će potvrditi međusobno ispunjenje preduslova ili dozvoljeno odustajanje od istog.

Ugovorne strane su 26. avgusta 2013. godine potpisale Protokol o pravosnažnosti ugovora (u daljem tekstu: „**Protokol**“). Protokolom je utvrđeno koji su preduslovi u međuvremenu ispunjeni (njih šest), kao i tri preduslova čije je ispunjenje odloženo – zaključenje ugovora između Konzorcijuma i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom (u toku su pregovori u vezi sa zaključenjem ovog ugovora), izdavanje garancije za valjano izvršenje posla od strane Konzorcijuma u iznosu od 1.000.000 EUR i zaključenje ugovora između Konzorcijuma i imenovanih operatora vezano za zgrade turističke lokacije (krajnji rok za zaključenje ovog(ih) ugovora je 26. avgust 2016. godine).

Datum potpisivanja Protokola je i dan stupanja na snagu Ugovora, a istovremeno kad i Protokol ugovorne strane su potpisale i Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu (u daljem tekstu: „**Aneks**“). Skupština Crne Gore, na sjednici od 27. decembra 2013. godine, donijela je 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, koja je objavljena u „Službenom listu Crne Gore“, broj 2/14, a koja je stupila na snagu 22. januara 2014. godine.

Aneksom je, između ostalog, smanjena površina zakupljenog zemljišta za **11.594m²**, tako da nakon smanjenja ukupna površina lokacije izdata Konzorcijumu u skladu sa Ugovorom iznosi **510.927m²**. Smanjenje se odnosi na katastarsku parcelu broj 1539, obuhvaćenu Fazom I projekta, a nastalo je usljed preparcelacije nakon usvajanja Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose-Dobreč“ (u daljem tekstu: „**DSL „Sektor 32“**“).

Aneksom i Protokolom izmijenjen je rok za dostavljanje činidbene garancije (odnosi se na drugi po redu od tri gore navedena preduslova čije je ispunjenje odloženo Protokolom) na način da je Konzorcijum zadužen da Vladi Crne Gore dostavi činidbenu garanciju plativu na prvi poziv bez prava prigovora, a izdatu od strane renomirane banke koja je prihvatljiva Vladi Crne Gore, u iznosu od 1.000.000 eura, najkasnije u roku od 21 poslovni dan od dana izdavanja građevinske dozvole za projekat.

Imajući u vidu da Konzorcijum nije podnosio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, primijenjen je član 32.2 Aneksa, koji predviđa da ukoliko građevinska dozvola ne bude

izdata u roku od 24 mjeseca od dana pravosnažnosti (predmetni rok je istekao 26. avgusta 2015. godine), ugovorne strane su saglasne da je Konzorcijum dužan da bankarsku garanciju dostavi na dan koji slijedi nakon isteka 24 tog mjeseca od dana pravosnažnosti.

Iz navedenog slijedi da je rok za dostavljanje činidbene garancije od strane Konzorcijuma istekao 27. avgusta 2015. godine. Obzirom da u ugovorenom roku nije izvršio navedenu ugovornu obavezu, Konzorcijum je, u skladu sa članom 32.3 Aneksa, dužan da Vladi plaća ugovornu kaznu u iznosu od 0,5% od vrijednosti činidbene garancije (5.000 eura) za svaku nedjelju zakašnjenja.

S tim u vezi, u slučaju da ukupan iznos ugovorne kazne pređe iznos od 120.000 eura, odnosno da činidbena garancija ne bude dostavljena ni u dodatnom roku od šest mjeseci od dana isteka roka od 24 mjeseca od dana Pravosnažnosti, Vlada Crne Gore će, shodno članu 32.3 Aneksa, imati pravo da jednostrano raskine Ugovor i da na ime ugovorne kazne naplati iznos od 120.000 eura, uz pravo da u tom slučaju traži nadoknadu štete.

2. Zakupnina

Danom pravosnažnosti otpočeo je period zakupa, odnosno trajanje Ugovora, koje ističe na devedesetu godišnjicu dana pravosnažnosti. Za navedeni period Ugovorom je definisano da će Konzorcijum Vladi plaćati zakupninu na sljedeći način:

- 0,77 eura po metru kvadratnom godišnje za prvih 30 godina;
- 0,88 eura po metru kvadratnom godišnje za drugih 30 godina i
- 0,99 eura po metru kvadratnom godišnje za trećih 30 godina.

Konzorcijum je već, u skladu sa članom 9.1.3 Ugovora, uplatio zakupninu za prvih deset godina zakupa na sljedeći način:

- u roku od 30 poslovnih dana od dana potpisivanja Ugovora uplatio je zakupninu za prvih 18 mjeseci zakupa u iznosu od **603.582 eura**;
- u roku od 21 poslovni dan od dana pravosnažnosti Ugovora uplatio je zakupninu za preostalih 8 i po godina u iznosu od **3.330.630 eura**.¹

Takođe, shodno članu 9.1.5 Ugovora, Konzorcijum će imati pravo da avansno, na kraju 9-te godine isplati iznos zakupnine za cjelokupni preostali period trajanja Ugovora, po cijeni od 0,77 eura po kvadratnom metru. Takvom isplatom Vlada će smatrati ispunjenim sve obaveze Konzorcijuma u pogledu plaćanja zakupnine.

3. Investicione obaveze i kontrola investicije

Članom 1.1.32 Ugovora utvrđene su minimalne investicione obaveze u iznosu od 210.000.000 eura i definisane kao troškovi koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrhe ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje. Pritom, minimalna investiciona obaveza za Fazu I (dio projekta u zoni DSL „Sektor 32“) utvrđena je u iznosu od 141.800.000 eura, dok je za Fazu II (dio projekta u zoni koja bi trebalo da

¹ Preostala zakupnina koju je Konzorcijum uplatio za period od 8 i po godina zakupa umanjena je za iznos zakupnine ranije plaćene za prvih 18 mjeseci od strane Konzorcijuma u vezi sa zemljištem koje je izuzeto iz zakupa (11.594m²), odnosno umanjena je za iznos od **13.391,07 eura**, u skladu sa članom 9.2 Aneksa.

bude regulisana Državnom studijom lokacije „Sektor 33“, a koja nije izrađena) minimalna investiciona obaveza utvrđena u iznosu od 68.200.000 eura.

U vezi sa Fazom II, Aneksom je definisano da će Konzorcijum biti u obavezi da investira sredstva u vezi sa predmetnom fazom samo ukoliko:

- 1) Vlada donese odgovarajuće prostorno planske dokumente i
- 2) Strane zakluče aneks Ugovora u kom bi se dogovorile o odredbama i uslovima implementacije Faze II projekta.

Inače, Faza I odnosi se na implementaciju projekta na parcelama broj: 1539/1 (parcela nastala preparcelacijom prvobitne parcele 1539), 1540, 1564, 1544, 1545, 1546 i na dio parcele 1563/2 u zahvatu DSL „Sektor 32“, upisane u LN 95 i LN 242 KO Rose, u ukupnoj površini koja, nakon pominjanog umanjenja od 11.594m², iznosi **358.714m²**. Faza II obuhvata preostali dio parcele 1563/2 iz LN 242 KO Rose, čija površina iznosi **152.213m²**.

Članom 7.2 Ugovora, Konzorcijum se obavezao da će u roku od 5 godina od početka investicionog perioda realizovati minimalne investicione obaveze u skladu sa Ugovorom. Investicioni period, odnosno period realizovanja investicija otpočeo je 26. novembra 2013. godine, 90 dana nakon dana stupanja Ugovora na snagu, shodno članu 1.1.59 Ugovora. Prethodno, društvo Northstar d.o.o. Podgorica imenovano je da obavlja djelatnost projektne kompanije za svrhu implementacije projekta, u skladu sa članom 6.1.9 Ugovora.

Shodno članu 18.2.1 Ugovora, kontrola investicije će se vršiti nakon isteka roka od 5 godina investicionog perioda (nakon 26. novembra 2018. godine), osim ako je datum završetka investicija produžen u skladu sa članom 7.3 Ugovora², nakon što Konzorcijum obavijesti Vladu da je ispunio minimum investicionih obaveza. Kontrolu investicije će vršiti međunarodno priznata revizorska kuća, zajednički odabrana sa liste od 5 najznačajnijih revizorskih kuća koje posluju u Crnoj Gori u vrijeme vršenja kontrole, u skladu sa članom 18.2.2 Ugovora.

U periodu od početka investicionog perioda do dana izrade ovog izvještaja (17. septembar 2015. godine), Konzorcijum nije nadležnim organima dostavljao zahtjeve za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i/ili građevinske dozvole.

4. Investicioni program

Investicionim programom i biznis planom, koji predstavljaju Prilog 1 Ugovora, predviđena je izgradnja: dva hotela sa 4 ili 5 zvjezdica, vila, restorana sa pratećim objektima, privezišta sa svim sadržajima, sportskih terena, šetališta i zelenih površina. Takođe, planirano je autonomno snabdijevanje lokacije vodom, djelimično autonomno snabdijevanje električnom energijom kroz solarne sisteme, izgradnja putne, vodovodne i elektro infrastrukture na lokaciji i učešće u infrastrukturnim projektima na lokalitetima koji vode do lokacije.

² Konzorcijum može koristiti pravo da produži investicioni period ukoliko u zakonom predviđenim rokovima Vlada i nadležni organi ne odluče po njegovom zahtjevu i to za onaj vremenski period koliko je trajalo produženje, u skladu sa članom 7.3 Ugovora.

U nastavku je tabela u kojoj su planirane investicije iskazane po godinama:

Godina investicije	Vrijednost investicije u Fazi I (eur)	Vrijednost investicije u Fazi II (eur)	Ukupna vrijednost Faze I i Faze II (eur)	Postotak od ukupne investicije
I	14.180.000		14.180.000	6,75%
II	21.270.000		21.270.000	10,13%
III	35.450.000	17.050.000	52.500.000	25,00%
IV	35.450.000	23.870.000	59.320.000	28,25%
V	35.450.000	27.280.000	62.730.000	29,87%

III PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Vlada Crne Gore je na sjednici od 1. oktobra 2009. godine usvojila Odluku o donošenju Državne studije lokacije „Sektor 32“, kojom je, između ostalog, obuhvaćen i lokalitet budućeg projekta kompanije „Northstar“ DOO - „Montrose“. Usvajanje navedenog planskog dokumenta bio je jedan od uslova za stupanje na snagu Ugovora.

Na osnovu inicijative investitora, pokrenute u skladu sa članom 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Ministarstvo održivog razvoja i turizma i kompanija „Northstar“ d.o.o. 3. jula 2014. godine su zaključili Sporazum o izradi Izmjena i dopuna DSL „Sektor 32“, na koji je Vlada Crne Gore dala saglasnost i na sjednici od 10. jula 2014. godine donijela Odluku o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 32“.

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 32“ objavljena je u „Službenom listu Crne Gore“, broj 58/2014 od 29. decembra 2014. godine, a ista je stupila na snagu nedjelju dana kasnije.

IV INFRASTRUKTURA

Shodno članu 1.1.24 Ugovora, „Infrastruktura i komunalne usluge“ označavaju pristup putu, poštanske usluge, internet širokog dometa, mobilnu telefoniju, fiksne telefonske linije, kanalizacioni sistem i struju, snabdjevanje pitkom vodom do granice lokacije, kao i povezanu infrastrukturu koja je u posjedu i/ili je izgrađena ili će biti izgrađena od strane odgovornog pružaoca komunalnih usluga, a nalazi se izvan lokacije.

U skladu sa članom 11.2 Ugovora, Konzorcijum će izgraditi, upravljati infrastrukturom i komunalnim uslugama na lokaciji, za period trajanja zakupa.

Opština Herceg Novi će obezbijediti u skladu sa obaveznim predugovorom o komunalnim uslugama zaključenim između Opštine i Konzorcijuma infrastrukturu i komunalne usluge do granica lokacije na mjestima, u obliku, količini po specifikaciji, kvalitetu i u zahtijevanom vremenu, a u skladu sa pravima i obavezama strana ugovornica, Ugovora o komunalnim taksama iz Zakona o izgradnji objekata i uređenja prostora i Ugovora.

U skladu sa članom 6.1.3 Ugovora, Opština Herceg Novi i Konzorcijum su 11. januara 2012. godine potpisali Predugovor o ulaganju u infrastrukturne objekte i naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: „Predugovor“). Predugovorom je definisano da Northstar učestvuje, sa Opštinom Herceg Novi, u komunalnom uređenju i izgradnji infrastrukturnih objekata od javnog značaja do granica lokacije.

S tim u vezi, od strane Konzorcijuma sačinjena je studija mogućih rješenja za izgradnju puta kojom su definisane dvije trase budućeg puta, kao i Elaborat eksproprijacije i procjena troškova izgradnje. Takođe, urađena je Studija razrade mogućih idejnih rješenja snabdijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda za kompleks „Montrose“ na Luštici. U toku je tenderska procedura u vezi sa izgradnjom trafostanice 35/10kV, kojom će biti riješeno pitanje elektroisnabdijevanja lokacije.

Takođe, članom 1 Predugovora, ugovorne strane su se obavezale da zaključe glavne ugovore kojima će biti regulisano ulaganje Northstara u infrastrukturne objekte, kao i način na koji će Opštini platiti naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

U vezi sa navedenim, u toku je usaglašavanje teksta Ugovora o izgradnji infrastrukture u skladu sa Predugovorom.

Imajući u vidu navedeno predlažemo da Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte usvoji sljedeće zaključke:

1. Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je utvrdio 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).
2. Zadužuje se sekretar Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte da Izvještaj iz tačke 1 ovih zaključaka proslijedi Vladi Crne Gore na razmatranje, usvajanje i dostavljanje Skupštini Crne Gore shodno tački 5. Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, broj 86/09).