

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIONIM I DRUGIM AKTIVNOSTIMA
PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKALITETA
OSTRVO LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“, HERCEG NOVI,
ZA 2018. GODINU



I METODOLOGIJA IZRADE IZVJEŠTAJA

Izveštaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ Herceg Novi, za 2018. godinu, pripremljen je za potrebe informisanja Vlade i Skupštine Crne Gore sa realizacijom obaveza definisanim predmetnim Ugovorom, a u skladu sa članom 7 Odluke o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Opština Herceg Novi, broj: 00-72/15-45/10, koju je Skupština Crne Gore donijela 29. decembra 2015. godine.

Ovim Izveštajem obuhvaćen je period realizacije investicionih i drugih aktivnosti od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine, a u pripremi istog korišteni su podaci koje je dostavila kompanija Orascom Hotels Management Mamula Montenegro.

II OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Ugovor o dugoročnom zakupu u vezi sa ostrvom Lastavica sa tvrđavom Mamula Herceg Novi zaključen je 23.02.2015. godine između Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Zakupodavac ili Vlada) i akcionarskog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske (u daljem tekstu: Zakupac).

Predmet zakupa je ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula, odnosno katastarska parcela broj 3438, upisana u LN 215 KO Radovanići, Opština Herceg Novi, površine 31.848m² i u svojini Crne Gore. Osim zakupa navedene lokacije, Zakupodavac je Zakupcu dao i isključivo pravo korišćenja morskog dobra, koje nije obuhvaćeno predmetnom lokacijom, a čini sastavni dio urbanističke zone E u Državnoj studiji lokacije “Sektor 34”.

Period trajanja zakupa je definisan u odnosu na Datum stupanja na snagu Ugovora, odnosno iznosi 49 godina od datuma potpisivanja *Memoranduma o ispunjenju*.

Investiciona obaveza Zakupca iznosi € 15 miliona, a rok za završetak radova je 18 mjeseci od datuma početka radova. Zakupac ima obavezu da u roku od 180 dana po završetku radova Zakupodavcu dostavi izvještaj revizora kojim se potvrđuje da je realizovana investiciona obaveza u cjelosti i u skladu sa Ugovorom.

Investicionim programom definisana je rekonstrukcija u 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, spomen sobu za posjetioca, recepciju, spa centar, pristanište, 2 bazena, 2 kaskade sa recikliranom vodom, klub za vodene sportove, centralizovanu kuhinju i infrastrukturne objekte (rezervoar za pitku i otpadnu vodu i trafostanica s

agregatom), kao i drugi prateći sadržaji. Takođe, Programom je predviđeno da će do 200 radnih mjesta biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada rizorta, a procijenjeno je da će isti broj radnih mjesta biti otvoren i tokom perioda izgradnje rizorta, odnosno da će projekat tokom prvih 10 godina donijeti € 7,5 miliona kombinovanih prihoda za Vladu Crne Gore, ne računajući zakupninu.

III REALIZOVANE AKTIVNOSTI U IZVJEŠTAJNOM PERIODU I STATUS REALIZACIJE KLJUČNIH AKTIVNOSTI

- Nastavljeni su pripremni radovi većeg obima u skladu sa saglasnošću Vlade Crne Gore (Zaključak broj. 07-2163) sa sjednice održane 12.07.2017. godine za izvođenje pripremnih radova većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa – turističkog kompleksa “Mamula” na lokaciji UPE 1 i UPE 2, u zahvatu Državne studije lokacije (DSL) “Sektor 34 Opština Herceg Novi”.
- U toku su radovi na uzornoj sobi budućeg hotela.
- Preduzeće OHM Mamula Montenegro je 27.11.2018. predalo na saglasnost konzervatorski program i projekat arhitekture Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Urađena studija podvodnog biodiverziteta.
- U završnoj fazi izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.
- Završen glavni projekat podvodnog kabla od rta Arza do ostrva Lastavica, u toku je revizija, a zatim slijedi izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.
- U koordinaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma u saradnji sa UBS bankom i investitorom, izvršena je izmjena aktuelne činidbene garancije u iznosu od € 1,5 miliona, u cilju ispravke naziva korisnika iste.

Datum početka radova je shodno Ugovoru o zakupu vezan za period od 9 mjeseci od dana izdavanja građevinske dozvole (prijave radova), obezbjeđenja potražnje za električnom energijom od 300kW za fazu izgradnje, instaliranjem od strane Zakupodavca odgovarajućeg električnog voda do rta Arze, odnosno tačke A definisane Prilogom 4 Ugovora (u toku je ispunjavanje ovog uslova) i stavljanja Zakupcu na raspolaganje Dodatnog zemljišta (ispunjen uslov).

- U vezi sa Ugovornom obavezom iz člana 12.2. vezano za izgradnju elektroenergetske infrastrukture od tačke – Rt Arza do tačke A (tačka priključka za podvodni kabal/obaveza Investitora), Opština Herceg Novi je na zahtjev CEDIS DOO donijela Odluku o postavljanju objekata od opšteg interesa. Takođe, CEDIS DOO je pripremio idejno rješenje za izgradnju radova na polaganju 10 kV kabla od TS 35/10 kV „Klinci“ do kopnenog dijela naspram ostrva Lastavica. Po informacijama dobijenim iz CEDIS DOO ukupna dužina predmetnog kabla je cca 10 km, a procijenjena vrijednost investicije cca € 500.000,00. Pripremljena je tehnička dokumentacija za objavljivanje javnog poziva i sproveden je tender za izvođenje radova na polaganju kabla. Nakon odluke o odabiru ponuđača, 06.03.2018. godine uložena je žalba na Odluku o izboru najpovoljnije ponude, od strane ponuđača “Elektromontaža” d.o.o. Kraljevo, a dokumentacija je predata na odlučivanje Državnoj komisiji za kontrolu postupka javnih nabavki. Komisija je donijela odluku po ovoj žalbi, predmetna žalba je odbijena i potpisan je ugovor sa prvorangiranim ponuđačem, Electroteam DOO Budva. Urađen je Glavni projekat koji je trenutno na reviziji. Nakon revizije, projekat se predaje na izdavanje građevinske dozvole. Po Ugovoru o izgradnji, Izvođač ima obavezu da nakon dobijanja Građevinske dozvole i uvođenja u posao objekat izgradi u roku od 60 dana. Na ovaj način će obaveza iz člana 12.1 Ugovora biti ispunjena, odnosno steći će se uslov iz člana 13.1. tačka b Ugovora, za početak radova na rekonstrukciji tvrđave “Mamula” u hotel – muzej kategorije 5*.
- U okviru Izvještaja o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom “Mamula”, Herceg Novi, za 2017. godinu, Vlada Crne Gore se na sjednici održanoj 28.12.2017. godine, upozнала i sa obavještenjem o produženju roka za izradu “Projektantske dokumentacije”, dostavljenim od strane kompanije OHM Mamula Montenegro, u skladu sa članom 10.2. Ugovora o dugoročnom zakupu i odobrila produženje istog za 90 dana. U skladu sa navedenim, dodatni rok za dostavljanje “Projektantske dokumentacije” je bio 10.03.2018. godine.

Nakon toga, OHM Mamula Montenegro je 09.03.2018. godine dostavila Ministarstvu održivog razvoja i turizma Informaciju o statusu projekta rekonstrukcije i izgradnje hotela na ostrvu Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, u kojoj su prezentirane aktivnosti na dobijanju saglasnosti na idejno rješenje od strane Glavnog gradskog arhitekta opštine Herceg Novi. Kako je Glavni gradski arhitekta Herceg Novog odbio zahtjev za saglasnost, a bez saglasnosti na idejno rješenje nije moguće pristupiti izradi glavnog projekta i kompletirati “Projektantsku dokumentaciju”, OHM Mamula Montenegro nije bio u mogućnosti da istu dostavi do formalnog isteka dodatnog roka - 10.03.2018.

godine, jer je postupak dobijanja saglasnosti na idejno rješenje i dalje bio u toku. S tim u vezi, Vlada Crne Gore je na sjednici od 15.03.2018. godine dala saglasnost da se rok za dostavljanje "Projektantske dokumentacije" od strane kompanije OHM Mamula Montenegro produži za 90 dana, od dana izdavanja saglasnosti na idejno rješenje projekta rekonstrukcije i izgradnje hotela na ostrvu Lastavica sa tvrđavom „Mamula“

Shodno zakonskoj proceduri kompanija OHM Mamula Montenegro je izjavila žalbu na rješenje Glavnog gradskog arhitekta Herceg Novi. Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 16.04.2018. godine primilo žalbu proslijeđenu posredstvom Opštine Herceg Novi, i dana 07.05.2018. je poništeno rješenje Opštine Herceg Novi, pa je predmet vraćen istom organu na ponovni postupak. Opština Herceg Novi je dana 30.05.2018. godine donijela novo rješenje o odbijanju zahtjeva za saglasnost, pa je OHM Mamula Montenegro 08.06.2018. godine izjavila novu žalbu na rješenje Glavnog gradskog arhitekta Herceg Novi, koja je dostavljena Ministarstvu 20.06.2018. godine. U daljem postupku, Ministarstvo održivog razvoja i turizma (Glavni državni arhitekta) je 02.08.2018. godine poništio rješenje Opštine Herceg Novi i dalo saglasnost na idejno rješenje. Nije bilo tužbi na rješenje. U skladu sa pomenutim, rok za dostavljanje kompletirane projektantske dokumentacije je bio 01.11.2018. godine. OHM Mamula Montenegro je u navedenom roku dostavilo projektantsku dokumentaciju, a u toku je njena analiza u cilju konačnog odobrenja.

IV INVESTICIONI I DRUGI TROŠKOVI

- U izvještajnom periodu izvršena je isplata godišnje fiksne zakupnine u visini od € 47.772,00 (31.848 m² x € 1,5) u skladu sa članom 8.1. (a) i 8.3. Ugovora.
- Po informacijama dobijenim od strane investitora u 2018. godini u projekat je investirano ukupno € 869.932,00, a od početka aktivnosti na realizaciji projekta utrošeno je ukupno € 2.103.000,00. Imajući u vidu da je projekat još uvijek u fazi planiranja, sredstva su većinski utrošena za izradu projekatne dokumentacije, nabavku opreme, pripremne radove i plate zaposlenima, kao i angažovanje domaćih i stranih konsultanata.

V PLANIRANE AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM REALIZACIJE

- Do marta 2019. godine se očekuje završetak pripremnih radova na lokaciji i radova na uzornoj sobi budućeg hotela.

- Početak izvođenja građevinskih radova na lokaciji se očekuje u drugom kvartalu 2019. godine. Po informacijama dobijenim od investitora, očekuje se ulaganje u vrijednosti od € 4 miliona.
- Adaptacija i proširenje pristaništa u Mirištima, u skladu sa ugovorom o zakupu/korišćenju morskog dobra. Planirana investicija u visini od € 160.000,00.
- Polaganje podvodnog kabla od rta Arza do ostrva Lastavica, nakon obezbijedivanja napajanja i potrebnih priključaka na rtu Arza. U ovaj segment projekta investitor planira ulaganje od cca € 0,5 miliona.