

## **P R E D L O G**

Na osnovu člana 3 Zakona o privatizaciji privrede („Službeni list RCG“, br. 23/96, 6/99, 59/00 i 42/04), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2017. godine, donijela je

### **O D L U K U**

#### **O**

### **PLANU PRIVATIZACIJE ZA 2017. GODINU**

1. Utvrđuje se Plan privatizacije za 2017. godinu, koji je sastavni dio ove odluke.
2. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

**Broj:**

**Podgorica, \_\_\_\_\_ 2017. godine**

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik,  
Duško Marković**

## **PLAN PRIVATIZACIJE ZA 2017. GODINU**

### **I. UVODNE NAPOMENE**

Zakonom o privatizaciji privrede („Službeni list RCG”, br. 23/96, 6/99, 59/00 i 42/04), utvrđeno je da se privatizacija vrši u skladu sa godišnjim planovima privatizacije koje donosi Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), na predlog Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte (u daljem tekstu: Savjet), a koji će se objaviti u sredstvima javnog informisanja.

Plan privatizacije za 2017. godinu pripremljen je na osnovu predloga ministarstava, državnih fondova, kao i tenderskih komisija Savjeta. Plan privatizacije naročito sadrži:

- ciljeve privatizacije, način i bliže uslove i rokove za njihovo izvršenje;
- metode privatizacije;
- spisak privrednih društva sa brojem i vlasničkom strukturom akcija koje će se privatizovati u svakom privrednom društvu;
- spisak lokaliteta koji će se turistički valorizovati; i - socijalni aspekt privatizacije.

### **II. OSNOVNI CILJEVI PRIVATIZACIJE**

Planom privatizacije utvrđuju se osnovni ciljevi privatizacije i drugi aspekti ovog procesa, metodi i načini privatizacije, sa utvrđenim spiskovima društava i procentom akcijskog kapitala za privatizaciju.

Osnovni cilj crnogorske ekonomske politike ogleda se u većem privrednom rastu, obezbjeđivanju novih radnih mjesta i zapošljavanju, povećavanju investicija i izvoza i stvaranju osnova za veća primanja i rast životnog standarda stanovništva uz povećanje konkurentnosti crnogorske privrede.

Ovaj cilj Vlada će ostvariti kombinacijom ekonomsko-fiskalnih mjera, strukturnim reformama i unapređenjem poslovnog ambijenta.

Prioritet će biti značajno uklanjanje barijera za nova ulaganja. Vlada će, između ostalog, posebno podsticati nova ulaganja. Kao jedan od oblika podsticanja investicija svakako je privatizacija preostalih neprivatizovanih privrednih društava, kao i valorizacija turističkih lokaliteta.

U tom kontekstu, osnovni cilj privatizacije predstavlja povećanje konkurentnosti i efikasnosti funkcionisanja društava, podsticanje stranih ulaganja i preduzetništva u svim oblastima, povećanje zaposlenosti i poboljšanje životnog standarda.

### **III. METODI I NAČINI PRIVATIZACIJE**

Privatizacija u 2017. godini biće zasnovana na metodama i načinima privatizacije prilagođenim zahtjevima slobodnog tržišta.

## 1. Prodaja akcija i imovine putem javnog tendera

- a) Na osnovu Odluka Savjeta nastaviće se sa sprovođenjem tendera za privatizaciju sljedećih privrednih društava:
  - AD „Montecargo” Podgorica i
  - „Luka Bar” AD Bar.
- b) Započće se priprema i sprovođenje javnih tendera za privatizaciju sljedećih privrednih društava:
  - Institut „dr Simo Milošević“ AD - Igalo (prodaja akcija i/ili dokapitalizacija),
  - HG „Budvanska rivijera“ AD Budva (prodaja akcija nakon restrukturiranja),
  - HTP „Ulcinjaska rivijera” AD Ulcinj (prodaja akcija i/ili dokapitalizacija i/ili valorizacija dijela imovine ili davanje u dugoročni zakup),
  - „Institut za crnu metalurgiju” AD Nikšić (prodaja akcija i/ili dokapitalizacija nakon restrukturiranja),
  - „Marina Bar“ AD Bar (prodaja akcija),
  - "Castello Montenegro" AD – Pljevlja (prodaja akcija).

## OSNOVNI PODACI O PRIVREDNIM DRUŠTVIMA I PREDMET TENDERA

### 1) AD „Montecargo” Podgorica

#### 1.1. Predmet Tendra

Predmet Tendra je prodaja 1.703.458 (milion sedam stotina tri hiljade četiri stotine pedeset osam) akcija privrednog društva AD MONTECARGO PODGORICA („Društvo“ ili „AD Montecargo“), u vlasništvu Države Crne Gore, odnosno 51,00% akcijskog kapitala Društva i dodjela prava upis novih akcija putem dokapitalizacije i prava na kupovinu preostalih akcija u vlasništvu Države Crne Gore i državnih institucija iz stava 2 ove tačke u skladu sa uslovima Tendra, izabranom kvalifikovanim investitoru na ovom Tenderu (“Izabrani investitor”) uz obavezu Izabranog investitora da predloži i realizuje obavezni Investicioni plan i Socijalni program.

Izabrani investitor može steći pravo da poslije 3 (tri) godine, pod uslovom nedvosmislenog ispunjenja indikatora uspjeha koji će biti definisani kroz ispunjenje obaveza iz Investionog plana i obaveza iz Socijalnog programa utvrđenih u kupoprodajnom ugovoru, stekne i upiše nove akcije u Društvu, u visini realizovanih obaveza iz Investionog plana putem dokapitalizacije. Takođe, Vlada će nakon isteka perioda od 3 (tri) godine, pod uslovom nedvosmislenog ispunjenja indikatora uspjeha koji će biti utvrđeni kao investicione obaveze i obaveze iz socijalnog programa u kupoprodajnom ugovoru, ponuditi Izabranom investitoru da kupi dodatne preostale akcije u Društvu u vlasništvu Države Crne Gore, Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD, Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (ukupno 1.223.679 preostalih postojećih akcija odnosno 87,6358% postojećeg kapitala), po cijeni po akciji ostvarenoj na Tenderu.

### 1.2. Osnovni podaci o Akcionarskom društvu:

Društvo je akcionarsko društvo koje je osnovano i postoji u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni registar privrednih subjekata pod registarskim brojem 40385650, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od EUR 17.463.786,05 (sedamnaest miliona četiri stotine šezdeset tri hiljade šest stotina šezdeset osam eura i pet centi), podijeljenim na 3.340.114 (tri miliona tri stotine četrdeset hiljada stotinu četrnaest) akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi EUR 5,2285. Matični broj Društva je 02758628. Šifra osnovne djelatnosti Društva je 4920 - djelatnost željeznički prevoz tereta.

**Status:** Tender za privatizaciju Društva je u toku. U predviđenom roku za dostavljanje ponuda, do 16. januara 2017.godine, dostavljena je jedna ponuda.

## **2) „Luka Bar” AD Bar**

### 2.1 Predmet Tendera:

- Prodaja 17.030.021 akcija privrednog društva „Luka Bar“ AD Bar, sa sjedištem na adresi Obala 13 Jula bb, Bar, Crna Gora, matični broj 02002558, registarski broj upisa 40000235 („Društvo“), odnosno 30% akcijskog kapitala Društva, uz obavezu Kupca da predloži i realizuje Obavezni Investicioni program.

Akcijski kapital koji je predmet prodaje se nalazi u vlasništvu Vlade Crne Gore 17.030.021 akcija, što čini 30% akcijskog kapitala.

- Prenos prava upravljanja u periodu do godinu dana uz mogućnost sticanja dodatnog paketa akcija kroz dokapitalizaciju ili kroz prodaju akcija po cijeni po akciji ostvarenoj na Tenderu ukoliko Kupac ispuni indikatore naznačene u ugovornoj dokumentaciji.

### 2.2 Osnovni podaci o Akcionarskom društvu

Društvo Luka Bar je osnovano Odlukom Saveznog Izvršnog Vijeća dana 16.04.1954. godine. Odlukom o organizovanju Javnog preduzeća Luka Bar u Baru, dana 20.06.1990.godine, Skupština Republike Crne Gore izvršila je transformaciju preduzeća Luke Bar u javno preduzeće. Organizovanje preduzeća u Akcionarsko društvo „Luka Bar” izvršeno je prema posebnom programu transformacije Vlade RCG i registrovano je kod Privrednog suda u Podgorici rješenjem FI-2857/99 od 19.12.1990. godine. Akcionarsko društvo "Luka Bar" postoji u skladu sa zakonima Crne Gore i upisano je u Centralnom registru Privrednih subjekata Podgorica pod registarskim brojem 40000235 od dana 25.07.2002. godine, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 70.289.714 eura (sedamdeset miliona dvjesta stotina osamdeset devet hiljada sedam stotina četrnaest eura), podijeljenim na 56.766.736 (pedeset šest miliona sedam stotina šezdeset šest hiljada sedam stotina trideset šest) običnih akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 1,2113 euro. Osnovna djelatnost Akcionarskog društva je manipulacija teretom – šifra djelatnosti 5224. Matični broj Akcionarskog društva je 02002558.

**Status:** Tender za privatizaciju Društva je u toku. U predviđenom roku za dostavljanje ponuda, do 21. decembra 2016.godine, dostavljena je jedna ponuda.

### **3) Institut za fizikalnu medicinu, rehabilitaciju i reumatologiju „Dr Simo Milošević” AD – Igalo**

#### 3.1 Predmet Tendera:

Predmet Tendera je prodaja 215.954 akcija i/ili dokapitalizacija privrednog društva Institut za fizikalnu medicinu, rehabilitaciju i reumatologiju „Dr Simo Milošević” AD – Igalo, odnosno 56,4806% akcijskog kapitala Društva, uz obavezu društva da realizuje Investicioni program i/ili dokapitalizacija.

Akcijski kapital koji je predmet prodaje se nalazi u državnoj svojini nad kojim svojinska prava vrši Vlada (73.387 akcija ili 19,1936%), u svojini Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore (90.411 akcija ili 23,6461%), Fonda zdravstvenog osiguranja Crne Gore (39.117 akcija ili 10,2307%) i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (13.039 akcija ili 3,4102%).

#### 3.2 Podaci o akcionarskom društvu:

Institut za fizikalnu medicinu, rehabilitaciju i reumatologiju „Dr Simo Milošević” AD – Igalo je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni registar privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0000823, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 59.240.278,65€ podjeljenim na 382.351 akcija. Nominalna vrijednost akcija iznosi 154,9369 €. Matični broj Društva je 02008386. Šifra osnovne djelatnosti Društva je 8610.

### **4) Hotelska grupa „Budvanska rivijera” AD Budva**

#### 4.1 Predmet Tendera:

Predmet Tendera je prodaja 58,7334% kapitala akcionarskog društva HG „Budvanska rivijera” AD Budva, nakon restrukturiranja, izraženog kroz 2.049.778, koji čini sljedeća struktura kapitala i broj akcija: 41,6353% kapitala u svojini Vlade (1.453.058 akcija), 12,8236% kapitala u svojini Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore (447.540) i 4,2745% kapitala u svojini Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (149.180 akcija).

#### 4.2 Osnovni podaci o Akcionarskom društvu

HG „Budvanska rivijera” AD Budva je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni registar privrednih subjekata pod registarskim brojem 40004651 sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 69.618.230,66 €. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 19,9481 €. Matični broj društva je 02005328. Šifra i naziv osnovne djelatnosti društva je 55110, hotel i sličan smještaj.

### **5) HTP „Ulcinjaska rivijera” AD Ulcinj**

#### 5.1 Predmet tendera:

Predmet tendera je prodaja 63,5273% kapitala akcionarskog društva HTP „Ulcinjaska rivijera” AD Ulcinj i/ili dokapitalizacija i/ili valorizacija dijela imovine izraženog kroz 968,402 akcije ili davanje u dugoročni zakup, koji čini sljedeća struktura kapitala i broj akcija: 25,2962% u svojini Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore (385.612 akcija), 10,1418% u vlasništvu

Vlade (154.600), 12,0104% u svojini Fonda za obeštećenje (183.085 akcija), 8,4321% u svojini Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (128.538 akcija) i 7,6468% u svojini Investiciono - razvojnog fonda Crne Gore (116.567 akcija) i/ili dokapitalizacija.

#### 5.2 Osnovni podaci o Akcionarskom društvu:

HTP „Ulcinjaska rivijera” AD Ulcinj je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni registar privrednih subjekata pod registarskim brojem 40002204 sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 60.214.127,69 €. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 39,5005 €. Matični broj društva je 02006146. Šifra i naziv osnovne djelatnosti društva je 55110, hotel i sličan smještaj.

### **6) „Institut za crnu metalurgiju” AD Nikšić**

#### 6.1 Predmet Tendera:

Predmet Tendera je prodaja 51,1159% kapitala akcionarskog društva „Institut za crnu metalurgiju” AD Nikšić i/ili dokapitalizacija nakon restrukturiranja, izraženog kroz 326.992 akcija, koji čini slijedeća struktura kapitala: 20,4270% u svojini Države Crne Gore (130.673 akcija), 19,0368% u svojini Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje (121.780 akcija), 6,3456% u svojini Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (40.593) i 5,3065% u svojini Fonda za obeštećenje (33.9456 akcija) i/ili dokapitalizacija.

#### 6.2 Osnovni podaci o Akcionarskom društvu:

„Institut za crnu metalurgiju” AD Nikšić je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni registar privrednih subjekata pod registarskim brojem 40004230 sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 5.220.145,22 €. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 8,1602€. Matični broj društva 02040760. Šifra i naziv osnovne djelatnosti društva je 7120, Tehničko ispitivanje i analize.

### **7) "Marina Bar" AD - Bar**

#### 7.1 Predmet tendera:

Predmet Tendera je prodaja 54,3464% kapitala akcionarskog društva „MARINA” AD – BAR izraženog kroz 825.727, koji čini sljedeća struktura kapitala i broj akcija: 19,4710% kapitala u svojini Države Crne Gore (295.838 akcija), 16,9992% kapitala u svojini Investicionorazvojnog fonda Crne Gore (258.283), 13,4071% Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore (203.704) i 4,4691% kapitala u svojini Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (67.902 akcija).

#### 7.2 Osnovni podaci o Akcionarskom društvu:

„Marina” AD Bar je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 40001451, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 8.801.154,79€. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 5,7926. Matični broj Društva je 02333155. Osnovna djelatnost Društva je ostale zabavne i rekreativne djelatnosti, šifra djelatnosti 9329.

## **8) "Castello Montenegro" AD – Pljevlja**

### 8.1 Predmet tendera:

Predmet Tendera je prodaja 86,8123% kapitala akcionarskog društva „Castello Montenegro” AD – Pljevlja izraženog kroz 278.238 akcija, koji čini sljedeća struktura kapitala i broj akcija: 86,7387% kapitala u svojini Ministarstva finansija (278.002 akcija) i 0,0736% kapitala u svojini Vlade Crne Gore (236 akcija).

### 8.2 Osnovni podaci o Akcionarskom društvu:

„Castello Montenegro“ AD - Pljevlja je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 40006434, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 1.927.123,46€. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 6,0128. Matični broj Društva je 02010127. Osnovna djelatnost Društva je ostala proizvodnja radne odjeće, šifra djelatnosti 1412.

Spisak društava/ imovine koja će se privatizovati putem javnog tendera dat je u Prilogu 1 koji je sastavni dio ovog plana.

## **2. Valorizacija turističkih lokaliteta ili privrednih društava kroz javno privatno partnerstvo**

- a) Nastaviće se sa sprovođenjem objavljenih tendera za sljedeće lokalitete:
- VTK „Mediteran“, opština Žabljak,
  - Donja Arza, opština Herceg Novi,
  - Turistički kompleks Ecolodge, Vranjina, opština Podgorica,
  - Kolašin 1600, Bjelasica i Komovi, opština Kolašin, i
  - Lokalitet "Buljarica" opštine Bar i Budva.
- b) Nadležne tenderske komisije će nastaviti sa redovnim aktivnostima na analizi postojećeg stanja i pripremi tenderske dokumentacije, u skladu sa procedurom izbora investitora za dugoročni zakup za valorizaciju sljedećih lokaliteta ili društava:
- Velika plaža, opština Ulcinj - turistička valorizacija kroz razvoj, izgradnju, finansiranje i upravljanje ekskluzivnim turističkim kompleksom i dugoročni zakup zemljišta na Velikoj plaži;
  - Ada Bojana, opština Ulcinj- turistička valorizacija lokaliteta kroz razvoj, izgradnju, finansiranje i upravljanje ekskluzivnim turističkim kompleksom i dugoročni zakup ostrva Ada;
  - Lokalitet koji se nalazi između Njivica i ušća Sutorine, opština Herceg Novi;
  - Vojno-turistički kompleks "Bigovo- Trašte" , opština Kotor;
  - Lokalitet u okviru Državne studije lokacije "Sektor16" u Kotoru, predviđen za nautičko-turistički kompleks (NTC Marina Kotor), opština Kotor;

- Uvala Masline - "Utjeha" za rt Odrač, opština Bar;
- Vojno-turistički kompleks "Ostrvo cvijeća" i zemljište Prevlaka, opština Tivat;
- Kasarna "Gornji Klinci"- opština Herceg Novi;
- Skladište "Morinj"- opština Kotor;
- Skladište "Dobre vode"- opština Bar;
- Skladište "Kopita" – opština Kolašin;
- Motel Šas sa Vladimir ekonomijom – opština Ulcinj;
- Skijalište "Savin kuk", opština Žabljak;
- Lokalitet "Kabala for", opština Herceg Novi;
- Turistička valorizacija lokaliteta obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene „Bjelasica i Komovi” – Cmiljača, opština Bijelo Polje;
- Kraljičina plaža (Dubovica 1), opštine Bar i Budva;
- Lokalitet „Dobra luka“, opština Herceg Novi;
- Turistička valorizacija lokacije u okviru nepokretnog kulturnog dobra "Kulturno historijske cjeline Virpazar", opština Bar;
- Projekat turističke valorizacije lokaliteta u neposrednoj blizini budućeg turističkog rizičnog - Auberge Resort Montenegro, Luštica, opština Herceg Novi;
- Projekat Montepranzo AD, opština Tivat;
- Projekat izgradnje adrenalinskog parka Vrmac, opština Kotor.

## **OSNOVNI PODACI O LOKALITETIMA/DRUŠTVIMA**

### **1) VTK „Mediteran“, Žabljak**

**OPIS PROJEKTA:** Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište koje se prostire na površini od 13.951 m<sup>2</sup>, na kojem je izgrađeno 20 objekata, korisne površine 487 m<sup>2</sup>. Lokacija se nalazi na 1456 m nadmorske visine, u najatraktivnijoj zoni nacionalnog parka "Durmitor". Kompleks "Mediteran" lociran je u naselju Otoka, neposredno uz put od Žabljaka prema Crnom jezeru, na blagoj padini, na oko 2 km od Žabljaka, koji se do sada koristio kao vojno odmaralište. U blizini lokacije nalazi se skijaška skakaonica koja je bila u funkciji prije pedesetak godina, što svjedoči o skijaškoj tradiciji ovog kraja. Vojno-turistički kompleks "Mediteran" čini cjelinu koja je u funkciji odmora, s restoranom, bungalovima za smještaj, kotlarnicom i malim parkingom. Do lokacije se dolazi asfaltnim putem. Zemljište koje je predmet turističke valorizacije čini katastarska parcela broj 2235, površine 13.951 m<sup>2</sup> upisana u LN 1113 KO Žabljak I, opština Žabljak i u svojini je Države Crne Gore.

**IMOVINSKI ODNOSI:** Svojina države Crne Gore.

**PLANSKA DOKUMENTA:** Lokalitet Vojno-turističkog kompleksa „Mediteran“ nalazi se u okviru Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje, za koji je urađena detaljna razrada, a kojim je namjena za područje bivšeg Vojnog odmarališta „Mediteran“ definisana kao turizam, odnosno, planirana je izgradnja turističkog naselja kategorije minimum 4\*. Planom je



predviđeno rušenje postojećih objekata i izgradnja novog turističkog naselja na mjestu postojećeg. Planskim rješenjem je predviđeno da se u centralnom objektu organizuju recepcija, kafe i restoran, servisni i drugi prateći turistički sadržaji, kao i do 40 ležaja. Ostali objekti su planirani kao bungalovi tipa T1 i T2, sa 2-4 ležaja, ukupnog kapaciteta do 80 ležaja.

STATUS: Rok za podnošenje ponuda istekao je 25. novembra 2016. godine. Otvaranje pristiglih ponuda na tender biće organizovano nakon formiranja novog sastava Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Procijenjena investiciona vrijednost planskog rješenja iznosi 6.327.610,07 €. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i imaju određena odstupanja. Vrijednost zakupa zemljišta za najmanje 31 godinu je 432.481 €, a najviše za 90 godina zakupa 1.255.590 €.

## **2) Lokalitet „Donja Arza“, Herceg Novi**

OPIS PROJEKTA: Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište površine 94.681m<sup>2</sup> i prostor akvatorijuma u površini od 4.695,5m<sup>2</sup>. Lokacija se nalazi u blizini tvrđave Arza, austrougarske građevine smještene na istoimenom poluostrvu, kao i u blizini plaže Žanjic na putu za Plavu špilju. Zemljište koje je predmet Tendera upisano je u LN broj 755, KO Radovanići, Opština Herceg Novi, kao svojina Države Crne Gore, i obuhvata katastarske parcele: 3230/12 površine 93.330m<sup>2</sup> i 1850 površine 1.351m<sup>2</sup>. IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište koje je predmet zakupa je u svojini Države Crne Gore.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokacija je detaljno razrađena Državnom studijom lokacije „Sektor 34“- zona „C” i zona „F”.

STATUS: Tender je u toku. Rok za podnošenje ponuda je 24. februar 2017. godine.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Procjena investicije prema Državnoj studiji lokacije Sektor 34, u projekte obuhvaćene ovim planskim dokumentom, uključujući i ovaj lokalitet, je 99,8 mil. €. Vrijednost zakupa zemljišta i akvatorijuma za najmanje 31 godinu je 3.080.671,50€, a najviše za 90 godina zakupa je 8.943.885,00€.

## **3) Turistički kompleks Ecolodge, Vranjina, Podgorica**

OPIS PROJEKTA: Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište koje se prostire na površini od 13.132 m<sup>2</sup>. Lokacija se nalazi u atraktivnoj zoni nacionalnog parka "Skadarsko jezero", u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za nacionalni park "Skadarsko jezero" i Studije lokacije za područje "Vranjine sa Lesendrom". Predmetno zemljište je locirano na poluostrvu Vranjina, relativno blizu magistralnog puta Bar-Podgorica, u podnožju poluostrva na samoj obali jezera. Skadarsko jezero čini jedan od najljepših pejzaža u ovom dijelu Evrope. U blizini lokacije nalazi se naselje Vranjina, čiji se stanovnici i dalje bave tradicionalnim načinom ribolova na jezeru. Planskim dokumentom je predviđena izgradnja 30 objekata sa 61 ležajem, te javna zona sa uslužnim sadržajima koji spadaju u navedenih 30 objekata: info punkt – suvenirnica, restoran zdrave hrane koja se nabavlja od lokalnog stanovništva, tradicionalno opremljen, manja sala za organizaciju konferencija kapaciteta 40 - 50 mjesta, wellness i SPA zona uz plažu, plaža sa kafe barom, relax zona sa vidikovcem, prolazak biciklističke staze koja ide od Vranjine do Manastira Sveti Nikola i dalje kroz zonu park šume. Zemljište koje je predmet turističke

valorizacije čini katastarska parcela broj 675/2, upisana u LN 29 KO Vranjina, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, kao i katastarske parcele broj: 663/12, 655/2, 655/3, 656, 657/2, 657/3. IMOVINSKI ODNOSI: Svojina države Crne Gore.

PLANSKA DOKUMENTA: Odluka o donošenju Državne studije lokacije „Vranjina sa Lesendrom” ("Službeni list CG", broj 2/11) i Odluka o donošenju Državne studije lokacije „Žabljak Crnojevića“ ("Službeni list CG", broj 77/10). Državnom studijom lokacije Vranjina sa Lesendrom planirana je izgradnja hotela, odnosno eco vila, po cjelinama, kapaciteta 149 ležajeva: Cjelina I-hoteli -74 ležajeva, Cjelina III ecolodge hotel -61 ležaj, Cjelina IV manastirski kompleks F – 14 ležaja.

STATUS: Rok za podnošenje ponuda je 24. februar 2017. godine.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Vrijednost ukupnih ulaganja po osnovu izgradnje kompleksa Ecolodge sa pratećim sadržajima procijenjena je na 2.157.488€. Vrijednost zakupa zemljišta za najmanje 31 godinu je 407.092 €, a najviše za 90 godina zakupa 1.181.880 €.

#### **4) Turistička valorizacija lokaliteta obuhvaćenih PPPN "Bjelasica i Komovi" – Kolašin 1600, Kolašin**

OPIS PROJEKTA: Zona planinskog centra Kolašin 1.600 se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Kolašin, u severnom dijelu zone planinskog centra, na oko 1.600 metara nadmorske visine, površine 27.19 ha. Bazno naselje planinskog centra sastoji se od zone sa objektima Centralnog naselja sa hotelima, apartmanima, recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodničkih smještajnih jedinica i površina za polazište ski liftova. Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima. Unutar zone planirana je mreža internih saobraćajnica za pristup grupacijama planiranih objekata. Pristup baznom naselju organizovan je iz pravca Kolašina 1450 i iz putnog pravca Lubnice-Berane.

Zemljište koje je predmet turističke valorizacije čine katastarske parcele: 900/7, 904/14, 904/15, 904/16, 904/17, 904/18, 904/19, 904/20, 904/21, 904/22, 939/2, 940/2, 1060/11, 1060/12, 1060/13, 1060/14, 1060/15, 1060/16, 1060/17, 1060/18, 1060/19, 1060/20, 1060/21, 1060/22, 1057/2, 1057/3, 1057/4, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/14, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, KO Smrčje, opština Kolašin.

IMOVINSKI ODNOSI: Svojina države Crne Gore.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokacija je detaljno razrađena prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi i Detaljnom razradom lokaliteta Kolašin 1600 ("Službeni list CG, broj 4/11"). Zona za bazno naselje se nalazi u sjevernom dijelu planinskog centra, na oko 1600 m nadmorske visine, i njena površina iznosi 27,19ha. Planirana je izgradnja planinskog turističkog centra i pratećih ski liftova. Bazno naselje Planinskog centra sastoji se od zone sa objektima centralnog naselja sa hotelima, apartmanima, recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodničkih smještajnih jedinica i površina za polazište ski liftova.

STATUS: Rok za podnošenje ponuda je 17. februar 2017. godine.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Procijenjena vrijednost investicije od 65 - 75 mil. €.

## 5) Lokalitet "Buljarica", opštine Bar i Budva

OPIS PROJEKTA: Predmetni lokalitet nalazi se u zahvatu Nacta Prostornog plana posebne najmene za Obalno područje Crne Gore i Nacrta Detaljnog urbanističkog plana Buljarica I, kojim je planirana izgradnja jedinstvenog kompleksa mješovite namjene, sa turističkim sadržajima visoke kategorije koji bi uključivali marinu, hotele, ekskluzivne vile i apartmane, ali i sadržaje gradskog karaktera (trgovačke, uslužne, administrativne i druge neophodne javne sadržaje).

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište je u svojini države i Opština Bar i Budva.

STATUS: Objavljen je Javni poziv koji je strukturiran na način da istovremeno obuhvati prodaju zemljišta u svojini Države Crne Gore, odnosno svojini opštine i dugoročni zakup zemljišta i akvatorijuma u zoni morskog dobra. Pristigla je jedna ponuda od kompanije „CDC International Corporation” sa Kajmanskih ostrva. Zainteresovani ponuđač je dostavio ponudu za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 108.761.000 €, kao i zakupninu u iznosu od 2,06€ po kvadratnom metru zemljišta i 1,77€ po kvadratnom metru akvatorijuma, na godišnjem nivou. Prva runda pregovora sa ponuđačem održana je 5. i 6. oktobra 2016. godine u Podgorici.

## 6) Velika plaža – turistička valorizacija kroz razvoj, izgradnju, finansiranje i upravljanje ekskluzivnim turističkim kompleksom i dugoročni zakup zemljišta na Velikoj plaži, Ulcinj

OPIS PROJEKTA: Oblast površine 1.357 ha Velike plaže namijenjen je za razvoj turističkog kompleksa. Planirana je realizacija projekta kroz izdavanje lokacije u zakup na maksimum 90 god. Cilj projekta je izgradnja ekskluzivnog višenamjenskog, dugoročno održivog turističkog kompleksa najvišeg kvaliteta koji bi uključivao hotelske, objekte za odmor i sport, stambene jedinice, kao i objekte od interesa za zajednicu.

IMOVINSKI ODNOSI: 903 ha su u svojini Države Crne Gore, ostatak u privatnom vlasništvu (uključujući i zahtjeve za restituciju). Na predmetnom zemljištu je izgrađeno oko 200 objekata.

PLANSKA DOKUMENTA: U okviru Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, urađen je generalni koncept za Veliku plažu. Odlukom o donošenju Državne studije lokacije - dio sektora 66 ("Sl. list CG", br. 17/10) "Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona", definiše se namjena ovog područja kao turističkog. Planirani kapaciteti po modulima su sljedeći: I modul = 47 ha (4.000 ležaja); II modul = 71 ha (6.000 ležaja); III modul = 76 ha (6.000 ležaja); IV modul = 79 ha (5.500 ležaja); V modul = 87 ha (5.500 ležaja); VI modul = 20 ha (2.000 ležaja).

Takođe, Državnom studijom lokacije Sektor 66 predviđena je rekonstrukcija postojećih kapaciteta u obimu: H1 42,437.16 – 686 korisnika, H2 74,852.79 – 1193 korisnika, H3 56,731.85 – 461 korisnika, H3 33,522.49 – 273 korisnika i H3 39,584.02 – 322 korisnika.

Investiciona ulaganja u zonu za izgradnju objekata hotela (H1, H2 i H3) – 247,2 mil €. Izgradnja hotela maksimalne spratnosti P+10, maksimalne BGP= 247.128 m<sup>2</sup>. U pripremi je izrada prostorno urbanističkog plana Ulcinj.

URIJEDNOST INVESTICIJE: Procijenjena na cca 3 - 4 milijarde €.

## **7) Turistička valorizacija lokaliteta kroz razvoj, izgradnju, finansiranje i upravljanje ekskluzivnim turističkim kompleksom na ostrvu Ada Bojana -Ulcinj**

OPIS PROJEKTA: Veličina ostrva je 520 hektara. Planirana je valorizacija cca 100 hektara, sa davanjem prava na razvoj i upravljanje jedinstvenim, visoko-kvalitetnim turističkim kompleksom koji nudi niz aktivnosti za odmor i rekreaciju. Predviđeno je da kompleks ima barem jedan, a možda i više, hotela standarda četiri plus i pet zvjezdica, kojima će upravljati dobro poznati međunarodni turistički operater ili operateri. Pored toga, razmotriće se mogućnost gradnje vila i drugog rezidencijalnog smještaja za dugoročni zakup, kao dio jednog integralnog plana:

- turistički kompleks na sjeverozapadnom dijelu ostrva (dio kapaciteta odvojiti za nudistički centar), planirani kapaciteti tur smještaja: 2500;
- "eko-marina" na Bojani sa 50 vezova;
- pješčana plaža;
- zona vegetacije na dinamama u zaleđu plaže;
- rezervat prirode (u jugoistočnom dijelu) sa šumama, močvarama i livadama. STATUS: U toku je rješavanje imovinsko-pravnih pitanja u vezi sa zemljištem i objektima na lokaciji. U zavisnosti od ishoda navedenog pitanja, definisaće se model valorizacije ovog turističkog lokaliteta.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokalitet je u obuhvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (predviđeno za turističku valorizaciju 100 od ukupno 520ha), kao i u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj čije se usvajanje očekuje početkom 2017. godine i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje koji je u fazi nacрта. Neophodna je detaljna razrada ovog prostora, budući da su u prethodno pomenutim planovima navedene samo generalne smjernice po pitanju kapaciteta (preporuka od 2200 do 3600 ležajeva). VRIJEDNOST INVESTICIJE: Cca 200 mil. €.

## **8) Lokalitet koji se nalazi između Njivica i ušća Sutorine, Herceg Novi**

OPIS PROJEKTA: Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište površine 30.597 m<sup>2</sup> i prostor akvatorijuma u površini od 17.313 m<sup>2</sup>. Lokacija se nalazi južno od ušća rijeke Sutorine, a sjeverno od naselja Njivice. Kolskim putem udaljena je oko 5 km od središta Igala i oko 9 km od centra Herceg Novog. Lokacija je detaljno razrađena u okviru Prostornog plana posebne namjene za Morsko dobro i obuhvata prostor koji je ograničen: sa sjeverne strane plažom na lokaciji „Pećine”, sa zapadne strane putem za Njivice-Kobila-Prevlaka, sa južne strane naseljem Njivice i sa istočne strane obalom mora.

Po obliku kompleks je skoro pravilna pravougaona površina dužine oko 580 m, a širine od 60 do 80 m. Generalno posmatrano, pruža se u pravcu sjever–jug, a preciznije posmatrano u pravcu sjever-sjeverozapad- jug-jugoistok. Morfološki, predmetni kompleks čini padina prekrivena makijom koja se spušta prema moru, a završava prirodno formiranom plažom. Zemljište koje je predmet Tendera upisano je u LN broj 1003, KO Sutorina, Opština Herceg Novi, kao svojina Države Crne Gore i obuhvata sljedeće katastarske parcele:

- katastarsku parcelu 5827/2 površine 99 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/9 površine 5.008 m<sup>2</sup>,

- katastarsku parcelu 5828/10 površine 13.510 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/11 površine 1.759 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/12 površine 2.561 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/13 površine 95 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/14 površine 283 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/16 površine 219 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/17 površine 578 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/18 površine 778 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5828/19 površine 363 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/2 površine 834 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/3 površine 546 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/4 površine 309 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/5 površine 50 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/6 površine 728 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/7 površine 25 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/8 površine 73 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/9 površine 114 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/10 površine 562 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/11 površine 114 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/12 površine 344 m<sup>2</sup>,
- katastarsku parcelu 5829/13 površine 1.537 m<sup>2</sup>, - katastarsku parcelu 5829/14 površine 38 m<sup>2</sup> i - katastarsku parcelu 5985/2 površine 70 m<sup>2</sup>.

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište koje je predmet valorizacije u svojini Države Crne Gore; Nema tereta i ograničenja, osim tereta „Morsko dobro“. Izvršena je parcelacija u skladu sa planskim dokumentom.

PLANSKA DOKUMENTA: Urađena Detaljna razrada lokaliteta između Njivica i ušća Sutorine u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro. Planom je predviđeno sljedeće:

- formiranje 5.000 m<sup>2</sup> plaže,
- izgradnja hotela sa oko 1000 m<sup>2</sup> poslovnih i zajedničkih prostorija, apartmanski blok od oko 7000 m<sup>2</sup> koji sadrži 80 – 100 apartmana,
- kompleks poslovnih prostora 700 m<sup>2</sup>, jahting servis 300 m<sup>2</sup> i 1000 m<sup>2</sup> garažnog prostora (ukupno 2000 m<sup>2</sup>),
- izgradnja poslovno-apartmanskih sadržaja sa ukupno osam apartmana i 300 m<sup>2</sup> poslovnog prostora (ukupno 600 m<sup>2</sup>), u zaleđu privezišta, i
- izgradnja privezišta (40 vezova u hotelskom dijelu i 15 vezova za lokalne brodove).

U toku je izrada Državne studije lokacije za "Sektor 1", koja će tretirati područje Kobila - Njivice - ušće Sutorine i u čijem obuhvatu je navedeni lokalitet.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Nema projekcija u planskom dokumentu. Vrijednost zakupa zemljišta za najmanje 31 godinu je 958.894 €, a najviše za 90 godina zakupa 2.764.117 €.

### **9) Vojno-turistički kompleks "Bigovo"-Trašte, Kotor**

OPIS PROJEKTA: Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište u svojini Crne

2

Gore površine 38.490 m sa 43 objekta visokogradnje, koje se nalazi na katastarskim parcelama br. 2788/1 (38.432 m<sup>2</sup>) i 2788/2 (58 m<sup>2</sup>), upisane u LN broj 243, KO Glavatičići, opština Kotor i zemljište u svojini Crne Gore koje se prostire neposredno uz obalu zemljišta označenog u tački 1. ukupne površine 1.128,23 m<sup>2</sup>, koje čine katastarske parcele 2786/4 (6.41 m<sup>2</sup>) i 2786/5 (3.66 m<sup>2</sup>) i djelovi katastarskih parcela broj 2786/3 (727.5 m<sup>2</sup>), 2786/6 (379.24 m<sup>2</sup>), 2786/8 (4.11 m<sup>2</sup>) i 2786/9 (7.29 m<sup>2</sup>), sve upisane u LN broj 385 Glavatičići, kao i pripadajući dio akvatorijuma ukupne površine 31.520,97 m<sup>2</sup>, opština Kotor.

IMOVINSKI ODNOSI: Izvršena je parcelacija navedenih parcela na lokaciji, na kojima se vode dva sudska spora za utvrđivanje imovinskih prava, a postoji i jedna zabilježba po zahtjevu za restituciju; dostavljena je dokumentacija iz Ministarstva odbrane, relevantna za jedan spor koji je u završnom postupku rješavanja u korist države Crne Gore.

PLANSKA DOKUMENTA: Usvojene su izmjene i dopune DSL sektor 38 „Bigova” i Izmjene i dopune LSL „Trašte“ kojima je definisano: Cio prostor rta Trašte koji obuhvata površinu na kopnu od preko 120 ha planiran je kao jedinstven turistički kompleks - „mixed use resort“ „Bigova Bay“, u okviru koga su predviđeni najluksuzniji smještajni objekti, hoteli, vile, sportski tereni, marina i objekti za relaksaciju. Urbanističkim rješenjem cijelog prostora predviđeno je da se izgrađene strukture lociraju u 4 prostorne cjeline – Zone. U jednoj od njih - Zona uvale Bigova, predviđeni su sadržaji: hotel „Marina” sa pripadajućim depnadansima, grupacija vila te marina i plažni klub (Beach Club) sa uređenim plažnim kompleksom i pratećim sadržajima. „Marina” Hotel sa marinom, ukupne bruto građevinske površine 14 800 m<sup>2</sup>, orjentacionog kapaciteta 184 ležajeva lociran je u uvali Bigova i prevashodno je namijenjen kao podrška nautičkom turizmu. Spratnost „Marina” hotela je Su+P+4 za glavnu zgradu i Su+P+1 za depandanse. Vile, u okviru turističkog kompleksa, locirane su u tri grupacije, spratnosti Su+P+1.

Vile su jedinstveni objekti i nije predviđeno etažiranje.

STATUS: Pripremljen je nacrt tenderske dokumentacije.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Procijenjena investiciona vrijednost planskog rješenja za Marina hotel iznosi 15 477 300 €. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu imati određena odstupanja. Vrijednost zakupa zemljišta i akvatorijuma za najmanje 31 godinu je 1.814.455€, a najviše za 90 godina zakupa 5.267.773 €.

### **10) Lokalitet u okviru Državne studije lokacije „Sektor 16“, predviđen za nautičkoturistički kompleks (Nautičko turistički kompleks), Kotor**

OPIS PROJEKTA: Projekat podrazumijeva dugoročni zakup, na period od 30 godina, lokacije u Opštini Kotor, na kojoj je predviđena gradnja Nautičko-turističkog kompleksa.

Lokacija koja je predmet valorizacije obuhvata:

a) Zemljište ukupne površine 9.196m<sup>2</sup> upisano u LN 822 i LN 162 KO Škaljari I i u LN 304 KO Muo I, a koje obuhvata sljedeće katastarske parcele:

- 254 KO Škaljari I, površine 3.528 m<sup>2</sup>;
- 255 KO Škaljari I, površine 221 m<sup>2</sup>;
- 256 KO Škaljari I 256, površine 929 m<sup>2</sup>;
- 261 KO Škaljari I, površine 3.489 m<sup>2</sup>;
- 262 KO Škaljari I, površine 591 m<sup>2</sup>;
- dio katastarske parcele 252 KO Škaljari I, površine 29 m<sup>2</sup>;
- dio katastarske parcele 491 KO Muo I, površine 269 m<sup>2</sup>;
- dio katastarske parcele 491 KO Muo I, površine 140 m<sup>2</sup>.

b) Zemljište nastalo nasipanjem u nastavku kat. parcele 262 KO Škaljari I, površine cca 8.150 m<sup>2</sup>,

c) Akvatorijum površine cca 48.000m<sup>2</sup> koji zahvata vodeni prostor oivičen sa istočne i zapadne strane graničnim tačkama zahvata na kopnu, širine 100 do 125 m od linije obale.

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište koje je predmet valorizacije je u svojini Države Crne Gore, pri čemu treba imati u vidu da je u LN 304 KO Muo I upisano pravo raspolaganja Vlade Crne Gore, a u LN 162 KO Škaljari I pravo raspolaganja je upisano na Opštinu Kotor.

Tereti: U LN 162 KO Škaljari I ne postoje tereti i ograničenja. U LN 822 KO Škaljari I na parceli 254 upisani su teret Morsko dobro i zahtjevi za restituciju, dok je u LN 304 KO Muo I evidentiran teret Morskog dobra.

PLANSKA DOKUMENTA: Planska rješenja definisana Odlukom o donošenju Državne studije lokacije "Sektor 16" ("Službeni list CG", broj 25/11) predviđaju intenzivan razvoj ovog dijela obalnog područja, pri čemu će izmjene predmetnog planskog dokumenta biti donijete u skladu sa Odlukom o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 16" ("Službeni list CG", broj 33/15).

STATUS: U toku je priprema tenderske dokumentacije i aktivnosti na raspisivanju javnog poziva za valorizaciju ovog lokaliteta.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: 89.6 mil. €.

## **11) Uvala Masline- „Utjeha” za rt Odrač, Bar**

OPIS PROJEKTA: Uvala Masline udaljena je oko 15 km od Bara ka Ulcinju. U zaleđu uvale smješteno je malo naselje Utjeha, pa se često plaža i priobalni pojas u uvali Masline naziva i Utjeha. Plaža u uvali Masline je duga oko 200 m, a prosječna širina plaže iznosi 20 m. Plaža je tipičan primjer takozvanih džepnih plaža, nastalih između dva stjenovita rta. Plaža je direktno izložena dejstvu talasa iz zapadnog pravca. Zemljište koje je predmet valorizacije, ima ukupnu površinu 20.471 m<sup>2</sup>, i obuhvata djelove katastarskih parcela: 2876, 2877 i 4085.

IMOVINSKI ODNOSI: U svojini je Države Crne Gore; postoji teret „Morsko dobro“. Na predmetnom zemljištu postoje tri objekta u svojini Opštine Bar.

PLANSKA DOKUMENTA: Urađena Detaljna razrada lokaliteta Uvala Masline „Utjeha” u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro. Detaljnom razradom predviđa se izgradnja hotela, površine prizemlja 3185 m<sup>2</sup>, kao i vila sa restoranima, vila,

ugostiteljskih i drugih pratećih uslužnih objekata ukupne bruto površine 15.085 m<sup>2</sup>, odnosno turističko naselje ukupne bruto površine od 34.985 m<sup>2</sup>.

## **12) Vojno-turistički kompleks „Ostrvo cvijeća” i zemljište Prevlaka, Tivat**

OPIS PROJEKTA: Ostrvo cvijeća (Prevlaka) je malo ostrvo ovalnog oblika, oko 300m dugo, a široko 200m, sa ukupnom površinom plaža od 1200m<sup>2</sup> i brojnim manjim pješčanim plažama. Ova atraktivna lokacija, koja je udaljena od grada Tivta 2 km, zbog očuvanog prirodnog ambijenta, pruža velike mogućnosti za razvoj ekskluzivnog turizma. Prirodno okruženje Ostrva cvijeća nameće koncept izgradnje ekskluzivnog hotelskog kompleksa čiji objekti će biti izgrađeni u skladu sa lokacijom i koji neće ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža, a da se istovremeno ponudi širok dijapazon rekreativnih aktivnosti. Cjelokupni kompleks nalazi se u zoni morskog dobra. S tim u vezi, usvojena je Državna studija lokacije Kalardovo-Ostrvo Cvijeća Brdišt za ovaj lokalitet u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro. Namjera je da kompleks ima hotelske sadržaje sa objektima za rekreaciju, koji su projektovani i koji će funkcionisati po međunarodnim standardima 5 zvjezdica, kojima će upravljati dobro poznati međunarodni turistički operater ili operateri.

IMOVINSKI ODNOSI: Lokalitet koji može biti predmet valorizacije obuhvata kat. parcele 608/1, 626/2, 627/3, 628/2, 629/2, 635/2, 637/6 (list nepokretnosti 628-Katastarska opština Đuraševići), koje je u svojini Države Crne Gore. U listu nepokretnosti postoje zabilježbe sporova i restitucije. Na ostrvu trenutno živi 81 porodica od kojih 15 bespravno koristi objekte bivšeg vojnog odmarališta. Ostale porodice, prema mišljenju Ministarstva odbrane, imaju pravo vlasništva na objektima na ostrvu. Takođe, na kp. 608/1 izgrađeno je 120 objekata, koji nisu upisani u katastar nepokretnosti. U Listu nepokretnosti postoji zabilježba „Morsko dobro”, kao i zabilježba restitucije, ali je ista odbijena rješenjem Komisije za žalbe u postupku za povraćaj imovinskog prava ili obeštećenje, 30. jula 2012. godine. Postupak je u toku (po osnovu žalbenog postupka).

PLANSKA DOKUMENTA: Odlukom o donošenju Državne studije lokacije „Kalardovo - Ostrvo Cvijeća - Brdišta („Službeni list CG”, broj 77/10), definisane su osnovne namjene površina na prostoru ovog plana kao što je turizam – hoteli (hotelski kompleksi), turizam – renta vile i bungalovi, ugostiteljstvo, sport i rekreacija i sl.

STATUS: Analiziraju se moguća rješenja za iseljavanje bespravo naseljenih lica i prate sudski sporovi za uvrđivanje imovinskih prava.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: U planskoj dokumentaciji nema podataka o visini investicije.

## **13) Kasarna „Gornji Klinci“, Herceg Novi**

OPIS PROJEKTA: Lokacija nepokretnosti se nalazi na poluostrvu Luštica, opština Herceg Novi, jugozapadno od Malih Rosa, u blizini sela Klinci. Udaljena je oko 2.500 m od Rosa i pripada VI građevinskoj zoni, dok udaljenost od mora iznosi nekoliko stotina metara. Zemljište se sa svojom južnom stranom oslanja na kolski put Rose – Krašići, kojim se preko istočne i zapadne kapije odvaja saobraćajna komunikacija sa okruženjem. Sa lokacije se pruža predivan pogled na ulaz u Bokokotorski zaliv, Igalo i Herceg Novi. Zemljište je uređeno i ograđeno, opremljeno internom saobraćajnom infrastrukturom, a na istom postoji veći broj stabala visokoh četinara.



Nepokretnost predstavlja bivši vojni kompleks – kasarnu, koja je napuštena 2008. godine, a čine ga objekti i zemljište na kome su izgrađeni. Lokacija je evidentirana u LN 95, broj KP – 240, KO Rose Herceg Novi, površine 90.989 m<sup>2</sup>, broj objekata 16.

IMOVINSKI ODNOSI: U list nepokretnosti 95 je evidentirana zabilježba spora koji se vodi u Osnovnom sudu u Herceg Novom (br. 560/04). Zabilježba dva postupka i jednog spora za utvrđivanje imovinskih prava.

PLANSKA DOKUMENTA: Predmetna parcela se nalazi u okviru Prostornog plana Opštine Heceg Novi, čija je namjena ruralno područje. U toku je izrada Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje koji će dati određene planske smjernice za predmetni lokalitet.

STATUS: U dosadašnjoj komunikaciji sa investitorima nije bilo interesovanja za ovu lokaciju.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: U planskom dokumentu nema podataka o vrijednosti investicije.

#### **14) Skladište „Morinj“, Kotor**

OPIS PROJEKTA: Ukupna površina zemljišta je 55.182 m<sup>2</sup>. Na lokaciji postoji osam objekata, ali nijesu upisani u list nepokretnosti.

IMOVINSKI ODNOSI: Svojina države Crne Gore

PLANSKA DOKUMENTACIJA: Dio katastarskih parcela je u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Morinj (katastarska parcela 2027/2 – namjena ove parcele je slobodne zelene površine i KP 1192/2 – namjena ove parcele je saobraćajna površina).

STATUS: Nije bilo interesovanja za turističku valorizaciju ovog lokaliteta.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Nema projekcija investicije u planskom dokumentu.

#### **15) Skladište „Dobre vode“, Bar**

OPIS PROJEKTA: Ukupna površina zemljišta je 10.071 m<sup>2</sup>. Na lokaciji postoje tri objekta.

IMOVINSKI ODNOSI: Državna imovina.

PLANSKA DOKUMENTACIJA: Namjena po Generalnom urbanističkom planu – stanovanje manje gustine.

STATUS: Nije bilo interesovanja za turističku valorizaciju ovog lokaliteta

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Nema projekcija investicije u planskom dokumentu.

#### **16) Skladište „Kopita“, Kolašin**

OPIS PROJEKTA: Ukupna površina zemljišta na dvije urbanističke parcele je 14.784 m<sup>2</sup>. Na lokaciji postoji šest objekata; pod objektima 2717.82 m<sup>2</sup>.

IMOVINSKI ODNOSI: Svojina države Crne Gore.

PLANSKA DOKUMENTACIJA: Lokacija se nalazi u zahvatu Detaljno urbanističkog plana koji je sastavni dio Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana “Breza” („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 27/11), Namjena - hotelski kompleks.

STATUS: Nije bilo interesovanja za turističku valorizaciju ovog lokaliteta.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Nema projekcija investicije u planskom dokumentu.

### **17) Motel Šas sa Vladimir ekonomijom, Ulcinj**

OPIS PROJEKTA: Kompleks se nalazi neposredno uz Šasko jezero i do istog se dolazi putem iz naselja Vladimir. Motel i objekti su napušteni ali predstavlja atraktivnu lokaciju za razvoj turizma. Motel Šas je zidani objekat spratnosti P+2, sagrađen 1972. godine. Kompleks je upisan u LN 190 KO Šas ukupne površine 10.920 m<sup>2</sup>, svojina države Crne Gore, a čine ga sljedeće katastarske parcele: kp 552/2, 618/2, 792, 793, 794, 795/2, 796/2, 810/9, 810/10, 887/2.

EKONOMIJA VLADIMIR: Kompleks se koristio kao vojna ekonomija za tov stoke za potrebe odmarališta Valdanos. Ekonomija se nalazi u blizini naselja Vladimir, i iz istog se putem prema Šaskom jezeru dolazi do konkretne lokacije. Kompleks se sastoji od pet cjelina koje su međusobno povezane i ograđene. Kompleks je upisan u listu nepokretnosti LN 190 KO Šas i ukupne je površine 801.296 m<sup>2</sup> i u svojini je države Crne Gore. Čine ga sve katastarske parcele iz LN 190 osim ovih što čine Motel Šas.

IMOVINSKI ODNOSI: Na lokaciji postoji više zabilježbi sudskih sporova za utvrđivanje imovinskih prava, kao i pred Komisijom za povraćaj i obeštećenje u Baru.

PLANSKA DOKUMENTA: Izrada Prostorno urbanističkog plan Ulcinj u toku; Motel Šas se nalazi u zahvatu Prostorno urbanistički plan Ulcinj, a Vladimir ekonomija se nalazi dijelom u zahvatu Prostorno urbanističkog plan Šas, a dijelom je van zahvata plana – planirana namjena prostora turizam.

STATUS: Prati se ishod sudskih postupaka.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Nema projekcija investicije u planskom dokumentu.

### **18) Skijalište „Savin kuk“, Žabljak**

OPIS PROJEKTA: Lokalitet Savin Kuk obuhvata zonu postojećeg skijališta Savin Kuk sa neposrednom okolinom. Na mjestu postojećeg skijališta planskom dokumentacijom je, osim skijaških sadržaja, predviđena izgradnja novih turističkih objekata, uz rekonstrukciju i adaptaciju komercijalnih sadržaja i servisa. Lokalitet je planiran kao destinacija visoke kategorije i kvalitetne ponude, namijenjena prvenstveno posjetiocima koji se bave sportom. Planirana je rekonstrukcija kompletne postojeće skijaške infrastrukture, što podrazumijeva izgradnju novih ski terena i staza i postavljanje novih ski liftova. U neposrednoj blizini lokaliteta (u pravcu sjevera i juga), predviđeno je i uređenje terena za vožnju motornih sanki i terena za sankanje (prema PUPu Žabljaka), sa svim pratećim servisima. U okviru sadržaja ljetnje ponude predviđeno je organizovanje pješačkih i planinarskih tura, liftovsko razgledanje predjela i vožnja bicikala po planinskim stazama. Valorizacija ovog lokaliteta planirana je putem davanja u dugoročni zakup.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokacija se nalazi u obuhvatu detaljne razrade Savin kuk u okviru Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje. Definisana namjena – turizam.

IMOVINSKI ODNOSI: Svojina države Crne Gore i DOO “Turistički centar Durmitor” Žabljak – državno privredno društvo čiji je osnivač i vlasnik sa 100% kapitala Investiciono razvojni fond Crne Gore A.D. Podgorica.

STATUS: U narednom periodu planira se ažuriranje postojeće tenderske dokumentacije.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: cca 80 mil. €.

## **19) Lokalitet "Kabala for", Herceg Novi**

OPIS PROJEKTA: Javni poziv bi bio strukturiran na način da se nepokretnost na lokalitetu "Kabala for" valorizuje davanjem u dugoročni zakup zemljišta u svojini Crne Gore kojim bi se obezbijedila jedinstvena valorizacija u cilju obezbjeđivanja hotelsko turističkog kompleksa visoke kategorije. Predmetni lokalitet definisan je Odlukom o donošenju Studije lokacije sektor 32 („Službeni list CG“, broj 71/09) dio sadržaja hotelsko – turističkog naselja „Kabala for“.

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište je u svojini države Crne Gore.

## **20) Turistička valorizacija lokaliteta obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene „Bjelasica i Komovi” – Cmiljača**

OPIS PROJEKTA: Zona baznog naselja Cmiljača se nalazi u sjevernom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Bijelo Polje u sjeveroistočnom dijelu zone planinskog centra Žarski na 1.620m nadmorske visine, sjeverno od ski terena i njena površina iznosi 7,5ha. Pristup baznom naselju organizovan je sa istoka, iz pravca Bijelog Polja i povezuje se sa skijaškim platoom baznog naselja Žarski koji je lociran između planinskih vrhova Mušnice i Govedarice.

Koncept organizacije baznog naselja planinskog centra - Bazno naselje Cmiljača treba da obezbijedi smještajne kapacitete za turiste u blizini liftova i staza ski područja Žarski. Cmiljača će služiti kao dodatni smještajni kapacitet tokom zimskih mjeseci i osnovni kapacitet ljetnje turističke destinacije. Komercijalna zona je smještena u baznom naselju Žarski. Planirana je saobraćajna veza prema Žarskom na trasi postojećeg neasfaltiranog puta kako bi se ostvarila povezanost između baznih naselja Žarski i Cmiljača. Zona skijaških staza je koncipirana na način da predstavlja povezanu mrežu.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokacija je detaljno razrađena prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi i Detaljnom razradom lokaliteta Cmiljača ("Službeni list CG“, broj 4/11). Bazno naselje planinskog centra Cmiljača sastoji se od zone sa 4 Hotela i 22 bungalova i površina za polazište ski liftova, sa ukupno 1995 ležaja. Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

STATUS: U pripremi je tenderska dokumentacija.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Vrijednost investicije od 41 mil. €.

## **21) Kraljičina plaža (Dubovica I), opštine Bar i Budva**

OPIS PROJEKTA: Lokalitet „Kraljičina plaza”, nalazi se na lokaciji Dubovica, obuhvata dio teritorija dvije opštine - Bar i Budva. Lokalitet obuhvata katastarske parcele u opštini Bar i Budva, i to: Opština Bar dio kat. parcele broj 1278/7, površine 188.779 m<sup>2</sup> upisane u Listu nepokretnosti broj 273 KO Mišići i opština Budva, kat. parcela 1276/13, površine 234.994 m<sup>2</sup>, upisane u Listu nepokretnosti 234 KO Buljarica 2. Lokacija nije komunalno i infrastrukturno

opremljena, a važećim prostornim planovima opština definisana je namjena turizam i predviđena izrada planskih dokumenata nižeg reda, u cilju detaljnog privodjenja prostora planiranoj namjeni. Planirano je da investicija obuhvata kupoprodaju zemljišta u svojini Opština Budva i Bar, kao i dugoročni zakup zone morskog dobra sa kupalištem Kraljičina plaža (plaža Perčin) sa pripadajućim akvatorijumom.

**IMOVINSKI ODNOSI:** Na predmetnim katastarskim parcelama upisana je zabilježba spora koji se vodi pred Osnovnim sudom u Podgorici, po tužbi doo „Šofranac“ protiv tužene Crne Gore, radi ispunjenja Ugovora o koncesiji ili u slučaju raskida Ugovora naknade štete u iznosu od 450.000,00 EUR i izgubljene dobiti za vrijeme trajanja koncesije. (Status: Ročište je održano i na istom određeno odlaganje za 25. januar 2017.g.; takođe, očekuje se nalaz vještaka sa vještačenja održanog u decembru 2016.g.).

**PLANSKA DOKUMENTA:** Za navedenu lokaciju u izradi su tri planska dokumenta i raspis konkursa za marinu: LSL Dubovica-Budva je urađena za dio teritorije koji pripada opštini Budva. UP Dubovica Bar je u finalnoj fazi izrade i usvajanja u SO Bar. Odlučeno je da se pristupi izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 50", odnosno priobalni prostor uvale Stolac i rta Stolac, koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

**STATUS:** 2012. godine opštine Budva i Bar raspisale su Javni poziv za učešće na tenderu za prodaju i valorizaciju lokaliteta „Kraljičina plaza“. U predviđenom roku ponudu je dostavila samo jedna kompanija, i to „Queens Beach Development Company“ dio Royal Group iz UAE. Nakon pregovora sa ovom kompanijom Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjem, potpisan je bio 21. juna 2014.godine Stupanje ugovora na snagu bilo je uslovljeno nizom preduslova i odloženo za šest mjeseci od dana potpisivanja, za koje vrijeme su obje ugovorne strane dužne da izvrše ugovorom definisane obaveze. 1. aprila 2015. godina investitor je odustao od aktivnosti na realizaciji investicionog projekta.

U toku je priprema tenderske dokumentacije, koja u mnogome zavisi od ishoda sudskog spora koji se vodi pred Osnovnim sudom u Podgorici, jer je rješavanje imovinsko pravnih odnosa uslov neophodan za uspješnu realizaciju. Takođe, u toku su aktivnosti na izradi projekta infrastrukture do lokacije, što je u nadležnosti opština Budva i Bar i ispunjavanju drugih neophodnih pretpostavki.

**VRIJEDNOST INVESTICIJE:** Investicija predviđa: I fazu, čija je visina investicije 94.247.500 EUR, koja podrazumijeva izgradnju turističkih komponenti u hotelskom i spa programu i programu razvoja marinskih sadržaja kao i unutrašnje Infrastrukture; II fazu, čija je visina oko 90 miliona eura, koja obuhvata izgradnju smještajnih komponenti, tj. izgradnju vila i apartmana: 140 vila; 50 apartmana; 30 luksuznih apartmana Jahting kluba. Ukupno: cca 184 mil €.

## **22) Dobra luka, Herceg Novi**

**OPIS PROJEKTA:** Lokalitet "Dobra Luka" nalazi se na poluostrvu Luštica, na udaljenosti od 38 km od Opštine Herceg Novi, na jugo-zapadnom dijelu crnogorske obale.

**IMOVINSKI ODNOSI:** Lokalitet Dobra luka čine katastarske parcele 1504/1 (cca 22,4 ha) i 1504/2 (cca 66,6 ha), ukupne površine 89,02 ha, upisane u LN 37, KO Brguli, opština Herceg Novi. Predmetne zone u većini čine katastarske parcele koje su u opštinskom vlasništvu, dok je

manji dio u privatnom vlasništvu. KP 1504/1 je u zoni morskog dobra. Parcele su u obuhvatu PP opštine Herceg Novi - ZONA 1, ZONA 2 i ZONA 3.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokalitet je u obuhvatu Prostornog plana područja posebne namjene Morsko Dobro ("Službeni list CG", broj 30/07) – na najjužnijem dijelu Sektora 35. Prostorom je obuhvaćen uski pojas uz obalu i to u najužem dijelu 25m, a najširem do 500m; definisane su smjernice za primjenu plana, odnosno razrada prostornog plana kroz plan detaljne regulacije - Državne studije lokacije za Sektor/ dio Sektora 35.

Takođe, dio lokaliteta je u obuhvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020. godine ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 7/09) - kroz ovaj planski dokument su definisane smjernice za razvoj turističke privrede za cjelokupni prostor poluostrva, uključujući i lokaciju Dobra Luka, koja se nalazi na južnoj strani Luštice; ovim smjericama predviđeno je da turistički sadržaji treba da budu raznovrsni i po mogućnosti dopunjavani kulturnim i sportskorekreativnim sadržajima.

Istovremeno, Lokalnom studijom lokacije Kočišta – Brguli na Luštici ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 31/11) koji je donijet za dio prostora koji u obuhvatu lokaliteta Dobra Luka, čiji je obuhvat 1.74 ha, određena je namjena predmetnog prostora kao turističko naselje – T1, kojeg u organizacionom smislu predstavlja turistički kompleks TH – hotel i TD – depandansi.

STATUS: opština Herceg Novi je donijela odluku kojom je prenijela ovlaštenje na Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, da sprovede postupak prodaje zemljišta koje je u svojini opštine i dostavila kompletnu dokumentaciju Savjetu u vezi sa turističkom valorizacijom ovog lokaliteta. Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta dostavila je pozivno pismo za izbor pravnih savjetnika za navedeni projekat; nakon formiranja Komisije odlučiće se po pristiglim ponudama.

### **23) Turistička valorizacija lokacije u okviru nepokretnog kulturnog dobra "Kulturno istorijske cjeline Virpazar", Bar**

OPIS PROJEKTA: Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište površine 401m<sup>2</sup> na dijelu KP br 232, LN 73, KO Virpazar, Opština Bar.

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište je u svojini Drzave Crne Gore.

PLANSKA DOKUMENTA: Lokacija se nalazi u zahvatu Drzavne studije lokacije „Virpazar“, planirane namjene centralne djelatnosti, u okviru „Kulturno istorijske cjeline Virpazar“ i ima status kulturnog dobra (UP/I br. 04-27/2014, UP/I br. 04-26/2014 i UP/I br. 0425/2014, sva od 05.02.2014. i UP/I br. 04-25/2014 od 14.03.2014. Planirano je kao kulturno administrativni i turistički centar ne samo prostora zahvata navedenog planskog dokumenta već i šireg područja.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: Procijenjena vrijednost nepokretnosti 27.709,10 eura (procjena UZN). Prema preliminarnim proračunima investiciona ulaganja u revitalizaciju planiranog kulturno-istorijskog hotela iznosila bi cca 500.000,00 eura.

STATUS/MODEL PRIVATIZACIJE: Davanje u dugoročni zakup ili koncesiju na period 30, odnosno 60 godina.

## **24) Projekat Auberge Resort Montenegro, Luštica, Herceg Novi**

OPIS PROJEKTA: Predmetna lokacija nalazi se na poluostrvu Luštica, “Mrkovi - Bijela Stijena”, opština Herceg Novi. Dio zemljišta nalazi se u zoni Morskog dobra. Takođe, lokacija se nalazi u neposrednoj blizini budućeg mješovitog rizorta - hotelskog kompleksa, na kojoj je prema Prostornom planu opštine Herceg Novi planirana izgradnja luksuznog hotelskog kompleksa kategorije 5\*\*\*\*\* zvjezdica. Mješoviti hotelski rizort koji je planiran u neposrednoj blizini lokacije je osmišljen u duhu razvoja cjelokupne lokacije i ambijenta očuvane prirode i autohtonih karakteristika Luštice.

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište je u svojini Drzave Crne Gore.

STATUS: Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta dostavila je pozivno pismo za izbor pravnih savjetnika za navedeni projekat; nakon formiranja Komisije odlučiće se po pristiglim ponudama.

VRIJEDNOST INVESTICIJE: procijenjena je na oko 150 mil. €.

## **25) Projekat MONTEPRANZO AD, Tivat**

OPIS PROJEKTA: Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište koje se prostire na površini od 852.232m<sup>2</sup> u zonim Mrčevac u Tivtu. Područje je u obuhvatu DUP Golf ekonomija. Područje planiranog golf kompleksa nalazi se uz sami magistralni put i zonu aerodroma Tivat, što stvara određena ograničenja za buduće korišćenje prostora. U tom smislu, kao obaveza nameće se izgradnja kapaciteta u skladu sa načelima održivog razvoja, u diejlu zaštite životne sredine, očuvanja i upravljanja resursima i dr.

IMOVINSKI ODNOSI/RESTITUCIJA: trenutno se vodi 6 imovinskih sporova na teret imovine društva “Montepranzo Bokaproduct” AD Tivat, od kojih je za dva spora izvjesna uspješnost društva u sporu, dok je jedan imovinski spor u prvom stepenu izgubljen na štetu društva – predmet povraćaj svojinskih prava na zemljištu cca 11.000m<sup>2</sup> (presuda nije pravosnažna). Na svim parcelama koje su predmet valorizacije upisana je zabilježba postupka restitucije.

STATUS: Polazeći od činjenice da je Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta za izgradnju golf kompleksa raskinut prije stupanja na snagu na dan 30.06.2014. godine, zbog ne ispunjenja obaveza od strane zakupca, menadžment Društva je u koordinaciji i saradnji sa Tenederskom komisijom za valorizaciju turističkih lokaliteta sproveo neophodne prethodne aktivnosti napripemi novog javnog poziva za davanje u dugoročni zakup predmetne lokacije.

Konkretne aktivnosti koje su preduzete:

- uređeni imovinsko-pravni odnosi za KP 2133 i 2149 ( 1539 m<sup>2</sup>) koje je ovo Društvo izgubilo pravosnažnom sudskom presudom Gž.br. 649/13 u korist Đorđa Živkovića;
- Uređeni imovinsko-pravni odnosi za bespravno izgrađene objekte na KP 2153/2, 2152/1 i 2152/2; - Izvršene ispravke i upisi prava svojine za katastarske parcele 2100/1, 2101/1, 2101/3 koje nijesu bile uključene u prethodno tender, to nakon konačnog uređenja odnosa sa prethodnim suvlasnicima (porodica Maslovar);
- Organizovano fizičko obezbjeđenje čitave lokacije u cilju sprječavanja nove uzurpacije zemljišta na predmetnoj lokaciji, to sve kroz aranžman sa opštinskom Službom zaštite (privremeno ustupljen parking za njihova vozila, zauzvrat Opština angažovala službu za obezbjeđenje).

Kao rezultat prethodno navedenih aktivnosti formalno pravno su ispunjeni preduslovi za Javni poziv za izdavanje lokacije za izgradnju golf kompleksa, sa trenutno uređenim imovinsko-pravnim pitanjima na lokaciji, sa izvjesnom pretpostavkom da kroz završetak određenih sudskih sporova na teret društva, ovo stanje može biti promijenjeno.

## **26) Projekat izgradnje adrenalinskog parka Vrmac, Kotor**

OPIS PROJEKTA: Lokalitet na kome se planira realizacija adrenalinskog parka nalazi se na Vrmcu, KO Kavač, Kotor. Realizacija adrenalinskog parka na lokaciji Vrmac bi značajno doprinijela obogaćivanju turističke ponude Kotora i Boke Kotorske, ali i prostor za rekreaciju, mogućnost zapošljavanja lokalnog stanovništva i razvoj preduzetništva. Ova investicija kao prva na lokalitetu Vrmac, doprinijeće sanaciji i stavljanju u funkciju lokalne infrastrukture i njenom održavanju.

IMOVINSKI ODNOSI: Zemljište je u svojini Drzave Crne Gore.

STATUS: Analiziraju se modeli turističke valorizacije predmetne lokacije.

Dinamika pripreme tenderske dokumentacije zavisice od rješavanja otvorenih pitanja na određenim lokalitetima (prevashodno pitanja imovinsko-pravnih odnosa). Objavljivanje javnih poziva za navedene lokalitete/društva zavisice i od dinamike pripreme tenderske dokumentacije, realizacije prethodno objavljenih javnih poziva, prioriteta koje će definisati Savjet, kao i iskazanim interesovanjima potencijalnih investitora.

Spisak svih lokaliteta/društva sadržan je Prilogu broj 3 koji je sastavni dio ovog plana.

## **3. Prodaja akcija na berzi**

Na osnovu predloga Države Crne Gore, Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore, Zavoda za zapošljavanje Crne Gore i Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore na prodaju putem berze ponudiće se akcije sljedećih društava:

**1) AD „Papir” - Podgorica** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0003382/4, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 378.356,08 eura podijeljenim na 14.800 akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 25,5646 eura.

Osnovna djelatnost Društva je nespecijalizovana trgovina na veliko, šifra 4690. Matični broj kompanije je 02017083. Predmet prodaje je 23,9865% akcijskog kapitala AD „Papir“ – Podgorica koji je u vlasništvu Zavoda za zapošljavanje CG prodaje što čini 6,0135% akcija kapitala (890 akcija) i Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore 17,9730% (2.660 akcija). Akcijama navedenog privrednog društva nije se trgovalo na berzi tokom 2015. i 2016.godine.

**2) AD „Agrotransport“ – Podgorica** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0006912/4, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 1.867.216,47 eura podijeljenim na 36.519 akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 51,1300 eura. Osnovna djelatnost Društva je drumski prevoz tereta, šifra 4941. Matični broj kompanije je 02026341. Predmet prodaje je 52,4139% akcijskog kapitala koji je u svojini

Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore 44,9246%(16.406 akcija) i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore 7,4893% (2.735 akcija). Akcijama navedenog privrednog društva nije se trgovalo na berzi tokom 2015. i 2016.godine.

**3) HTP „Berane” AD - Berane** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0000804/5, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 5.176.815,02 eura podijeljenim na 267.800 akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 19,3309 eura. Osnovna djelatnost Društva je hoteli i sličan smještaj, šifra 5510. Matični broj kompanije je 02009030. Predmet prodaje je 15,3544% (41.119) akcijskog kapitala u svojini Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore. Akcijama navedenog privrednog društva nije se trgovalo na berzi tokom 2015. i 2016.godine.

**4) AD „Dekor” - Rožaje** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0005313/9, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 4.647.837,4332 eura podijeljenim na 681.781 akciju. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 6,8172 eura. Osnovna djelatnost Društva je proizvodnja ostalih proizvoda od papira i kartona, šifra 1729. Matični broj kompanije je 02028565. Predmet prodaje je ukupno 22,5948% od čega je 16,9461% akcijskog kapitala AD „Dekor“ - Rožaje izraženog kroz 115.535 akcija u svojini Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore, a 5,6487% akcijskog kapitala izraženog kroz 38.512 akcija u svojini Zavoda za zapošljavanje Crne Gore. Akcijama navedenog privrednog društva nije se trgovalo na berzi tokom 2015. i 2016.godine.

**5) AD „Metal produkt” - Podgorica** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0006874/9, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 380.016,30 eura podijeljenim na 20.175 akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 18,8360 eura. Osnovna djelatnost Društva je popravka aparata za domaćinstvo i kućne i baštenske opreme, šifra 9522. Matični broj kompanije je 02091747. Predmet prodaje je 8,3724% akcijskog kapitala od čega je u vlasništvu Zavoda za zapošljavanje Crne Gore 6,1717% (1.335 akcija) i Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore 2,2007% (444 akcije). Akcijama navedenog privrednog društva nije se trgovalo na berzi tokom 2015. i 2016.godine.

**6) AD “Montenegroturist“ – Budva** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4-0005882/16, sa ukupnim registrovanim kapitalom u nominalnom iznosu od 2.062.059,21 eura podijeljenim na 524.697 akcija. Nominalna vrijednost svake akcije iznosi 3,9300 eura. Osnovna djelatnost Društva je djelatnost tur-operatora, šifra 7912. Matični broj kompanije je 02005379. Predmet prodaje je 29,6706% akcijskog kapitala AD „Montenegroturist“ - Budva od čega je u vlasništvu Zavoda za zapošljavanje Crne Gore 7,4176% (38.920 akcija) i Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore 22,2530% (116.761 akcije). Akcijama navedenog privrednog društva nije se trgovalo na berzi tokom 2015. i 2016.godine.

**7) "Izgradnja" AD - Kotor** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 40003420. Osnovna djelatnost Društva je 4399 - ostali nepomenuti specifični građevinski radovi. Matični broj kompanije je 02013347. Predmet prodaje je 14,4676 % akcijskog kapitala "Izgradnja"



AD - Kotor izraženog kroz 1.227 akcija u svojini Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore. Trenutna tržišna cijena akcija je 15.00 €. Dana 08.11.2016. zadnji put trgovano akcijama.

**8) "Crnagoracoop" AD - Danilovgrad** je akcionarsko društvo koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralnom registru privrednih subjekata pod registarskim brojem 4000326, Osnovna djelatnost Društva je prerada čaja i kafe, šifra 1083. Matični broj kompanije je 02000326. Predmet prodaje je 10,6294% akcijskog kapitala "Crnagoracoop" AD - Danilovgrad izraženog kroz 54,651 akcija u svojini Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore. Trenutna tržišna cijena akcija je 0.2000 €.

Društva koja će se privatizovati putem berzanske prodaje data su u Prilogu 2 koji je sastavni dio ovog plana.

Prodaja akcija društava iz Priloga 2 ovog plana čija je početna cijena (nominalna cijena akcije) zbog kretanja cijena na tržištu umanjena za 95% može se, uz prethodnu saglasnost Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, ponuditi pod drugim uslovima putem aukcijske prodaje na berzi, u skladu sa prodajom paketa akcija (prodaja cjelokupnog broja akcija jednom kupcu) utvrđenim Pravilima Montenegroberze. Prodaja akcija onih društava u kojima se u toku godine uvede stečajni postupak se obustavlja.

#### **4. Prodaja akcija i imovine putem javne aukcije**

Putem javne aukcije vršiće se prodaja dijela imovine, akcija odnosno udjela društava, a na osnovu prethodnih odluka vlasnika.

U društvima u kojima su država ili državni fondovi većinski vlasnici Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte daje saglasnost na odluku o prodaji imovine čija vrijednost prelazi 50.000 eura.

#### **5. Društva ili imovina koja nijesu obuhvaćena Planom**

Ako neko društvo ili imovina nijesu obuhvaćeni ovim planom ili ako postoji potreba promjene metoda i načina privatizacije Savjet će odlučivati o metodu i načinu privatizacije u skladu sa Zakonom o privatizaciji privrede.

Plan privatizacije može biti dopunjen na osnovu prijedloga projekta valorizacije određenog lokaliteta od strane nadležnih ministarstava, a na inicijativu potencijalnog investitora, kao i na osnovu predloga vlasnika dijela akcijskog kapitala u društvima datim u Prilogu broj 2 ovog plana.

### **IV. SOCIJALNI ASPEKTI PRIVATIZACIJE**

Prilikom privatizacije društava putem javnog tendera potrebno je uključiti rješavanje socijalnih pitanja kao ugovornu obavezu i obezbijediti kredibilne garancije i raskidne klauzule za nepoštovanje ugovornih obaveza. Kod ostalih metoda i načina privatizacije, takođe je potrebno predvidjeti kao obavezu rješavanje socijalnih pitanja, izuzimajući berzansku prodaju.

## Prilog 1

Društava/immovina koja će se privatizovati putem javnog tendera

br	Društvo	% kapitala za privatizaciju	struktura kapitala za privatizaciju					
			Država	Fond PIO	Zavod za zapošljavanje	Investicionorazvojni fond	Fond za obestećenje	Fond zdravstva
1	Institut "dr Simo Milošević " AD - Igalo (prodaja akcija i /ili dokapitalizacija)	<b>56,4806%</b>	19,1936%		3,4102%	23,6461%		10,2307%
2	HG "Budvanska rivijera" AD Budva (prodaja akcija)	<b>58,7334%</b>	41,6353%	12,8236%	4,2745%			
3	HTP " Ulcinjska rivijera" AD Ulcinj (prodaja akcija i /ili dokapitalizacija i/ili val. dijela imovine)	<b>63,5273%</b>	10,1418%	25,2962%	8,4321%	7,6468%	12,0104%	
4	"Institut za crnu metalurgije" AD, Nikšić (prodaja akcija i /ili dokapitalizacija)	<b>51,1159%</b>	20,4270%	19,0368%	6,3456%		5,3065%	
5	AD "Montecargo" Podgorica	<b>51,0000%</b>	85,4446%	1,5401%	0,6141%	0,0370%		
6	"Luka Bar" AD - Bar (prodaja akcija i dokapitalizacija)	<b>30,0000%</b>	54,0527%					
7	"Marina" AD - Bar (prodaja akcija)	<b>54,5683%</b>	19,4710%	13,4071%	4,6910%	16,9992%		
8	"Castello Montenegro" AD - Pljevlja (prodaja akcija)	<b>86,8123%</b>	86,8123%					

## Prilog 2

Društva koja će se privatizovati putem berzanske prodaje

br	Društvo	% kapitala za privatizaciju	Struktura kapitala za privatizaciju			
			Država	Fond PIO	Zavod za zapošljavanje	Investicionorazvojni fond
1	AD Papir, Podgorica	23,9865%		17,9730%	6,0135%	
2	AD "Agrotransport" -Podgorica	52,4139%			7,4893%	44,9246%
3	HTP "Berane AD Berane	15,3544%				15,3544%
4	AD "Dekor" Rožaje	22,5948%		16,9461%	5,6487%	
5	"Izgradnja" AD - Kotor	14,4676%				14,4676%
6	Metalprodukt AD, Podgorica	8,3724%		2,2007%	6,1717%	
7	"Montenegroturist" AD - Budva	29,6706%		22,2530%	7,4176%	
8	"Crnogoracoop" AD - Danilovgrad	10,6294%				10,6294%

### Prilog 3

Lokaliteti/društva koji će se valorizovati putem javno-privatnog partnerstva

I	Spisak lokaliteta	očekivani prihod od zakupa u EUR	očekivana investicija u EUR
1	Kasarna "Mediteran"- Žabljak	min za 31 godina 432.481 max za 90 godina 1.255.590	6.327.610.07
2	Lokalitet "Donja Arza" opština Herceg Novi	min za 31 godina 3.080.671,50 max za 90 godina 8.943.885,00	99.800.000
3	Lokalitet Vranjina sa Lesendrom, kao i drugi lokaliteti iz Prostornog plana posebne namjene - Skadarsko jezero	min za 31 godinu 407.092 max za 90 godina 1.181.880	2.157.488
4	Turistička valorizacija lokaliteta obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene " Bjelasica i Komovi" - 1600		65 do 75 mil. eura
5	Lokalitet "Buljarica", opštine Bar i Budva	kupo. cijena 108.781.000 zakup 2,06 po m <sup>2</sup> zemljišta i 1,77 po m <sup>2</sup> akvatorijuma	
6	Velika plaža, opština Ulcinj - turistička valorizacija kroz razvoj, izgradnju, finansiranje i upravljanje ekskluzivnim turističkim kompleksom i dugoročni zakup zemljišta na Velikoj plaži		3-4 milijarde
7	Ada Bojana, opština Ulcinj- turistička valorizacija lokaliteta kroz razvoj, izgradnju, finansiranje i upravljanje ekskluzivnim turističkim kompleksom i dugoročni zakup ostrva Ada;		cca 200.000.000
8	Lokalitet koji se nalazi između Njivica u ušća Sutorine u opštini Herceg Novi	min za 31 godinu 958.894 max za 90 godina 2.764.117	
9	Vojno-turistički kompleks "Bigovo" - Trašte, Kotor	min za 31 godinu 1.814.455 max za 90 godina 5.267.773	15.477.300

10	krajićina plaza (Dubovica I)		cca 184 miliona
11	Lokalitet u okviru Državne studije lokacije "Sektor 16" u Kotoru, predviđen za nautičko-turistički kompleks ( NTC Marina Kotor)		89.600.000
12	Uvala Masline- "Utjeha" za rt Odrač u Baru		
13	Kasarna "Gornji Klinci" - Herceg Novi		
14	Vojno-turistički kompleks "Ostrvo cvijeća " i zemljište Prevlaka		
15	Dobra luka, Herceg Novi		
16	Skladište "Morinj"- Kotor		
17	Skladište "Dobre vode" - Bar		
18	Skladište "Kopita" Kolašin		
19	Motel Šas sa Vladimir ekonomijom - Ulcinj		
20	Skijalište "Savin kuk" Žabljak		cca 80. miliona
21	Lokalitet "Kabala for" , opština Herceg Novi		
22	Turistička valorizacija lokaliteta obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene " Bjelasica i Komovi" - Cmiljača		41. milion
23	Turistička valorizacija lokacije u okviru nepokretnog kulturnog dobra "Kulturno istorijske cjeline Virpazar"		500.000 Eur
24	Projekat turističke valorizacije lokaliteta u neposrednoj blizini budućeg turističkog rizorta - Auberge Resort Montenegro, Luštica, opština Herceg Novi;		

25	Projekat Montepranzo AD, opština Tivat;		
26	Projekat izgradnje adrenalinskog parka Vrmac, opština Kotor		

*<sup>1</sup> Procijena očekivanih prihoda od zakupa i investicija urađena je na osnovu podataka iz Planskih dokumenata Vrijednosti investicija i iznos zakupa za lokalitete koje ne postoje podaci biće poznata nakon angažovanja specijalizovane institucije koja će izvršiti procijenu*