

**INFORMACIJA**  
**O VALORIZACIJI OSTRVA LASTAVICA SA TVRĐAVOM MAMULA**  
**DAVANJEM U DUGOROČNI ZAKUP**

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednici održanoj 15. aprila 2014. godine usvojio **Izvještaj o rezultatima** međunarodnog javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, donio Odluku o prihvatanju ponude Orascom Development Holding AG, Švajcarska i zadužio Tendersku komisiju da pozove Ponuđača na pregovore.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je 5. maja 2014. godine zvanično otvorila pregovore sa kompanijom ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG, koji su trajali do 21. januara 2015. godine.

Ugovor o dugoročnom zakupu, na period od 49 godina, lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ potpisan je 23. februara 2015. godine u Podgorici.

Ugovorom je definisana investicija vrijedna **15 mil €**, koja će biti realizovana **u roku od 18 mjeseci** od datuma izdavanja građevinske dozvole.

Cijena zakupnine se sastoji od fiksne zakupnine od 1,5€ po m<sup>2</sup> za zakup zemljišta i 2 % prihoda (bez PDV-a) kao varijabilne zakupnine za lokalitet, kao i 0,9 € za zakup akvatorijuma.

Početak realizacije investicija, u skladu sa Investicionom programom, planiran je stupanjem na snagu Ugovora, tj. 2015. godine i izdavanja prve građevinske dozvole.

Realizaciju investicione obaveze na lokalitetu će pratiti **supervizor** koga imenuje zakupodavac. Supervizor ima pravo pristupa lokaciji radi praćenja izvođenja radova, održavanja ugovorenog standarda i ispunjenja drugih obaveza zakupca.

Ugovorom je precizirano da će **budući kompleks biti otvorenog tipa**, i da sva **fizička i pravna lica imaju pravo neometanog pristupa** postojećem i novoizgrađenom objektu i Morskom dobru.

Investicionim programom projekta predviđen je sljedeći turistički sadržaj: 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, istorijski zaštićeni prostor (spomen soba), Recepcija, 1 Spa, 1 mini market/prodavnica, 1 pristanište, 2 glavna bazena/2 mala bazena (s recikliranom vodom), Klub za vodene sportove, potpuno opremljena centralizovana kuhinja sa pratećom infrastrukturuom (rezervoar za pitku i otpadnu vodu - trafostanica sa agregatom).

**Finasijski efekti:** visina ugovorene investicije je **15 miliona eura**, otvara do **200 radnih mjesta** (direktno i indirektno), kao i obezbjeđuje **7.5 miliona eura** ukupnih direktnih prihoda za Vladu Crne Gore (porezi, PDV, itd) tokom prvih deset godina.

Ključna polazišta za valorizaciju ovog prostora su rekonstrukcija i konzervacija tvrđave u postojećim gabaritima, u skladu sa tradicijom i kulturno istorijskim naslijeđem, čišćenje

lokacije i kreiranje posebnog turističkog proizvoda, u cilju unapređenja ukupne turističke ponude Crne Gore.

Očuvanjem kulturnog nasljeđa, promovisanjem istorijskog karaktera i obnovom tvrđave Mamula će se kreirati jedinstveni turistički proizvod u Crnoj Gori, kao prvi i jedini kulturno istorijski spomenik na ostrvu u funkciji turističkog razvoja.

Zaključivanje i stupanje na snagu Ugovora sa kompanijom Orascom Development Holding, koja realizuje trenutno najveću investiciju na crnogorskom primorju i koja je na globalnom tržištu prepoznata kao pouzdan i kvalitetan partner, najbolja je poruka potencijalnim investitorima za ulaganja u Crnu Goru, posebno imajući u vidu planirane razvojne i druge projekte.

### UČEŠĆE LOKALNE SAMOUPRAVE U POSTUPKU

Skupština Opštine Herceg Novi održala je vanrednu sjednicu 18. februara 2014. godine na kojoj su usvojeni sljedeći zaključci:

1. Skupština opštine Herceg Novi traži opozivanje javnog poziva za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“;
2. Skupština opštine Herceg Novi traži obustavljanje odlučivanja u okviru međunarodnog javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“- Herceg Novi;
3. Zbog svog posebnog istorijskog i kulturnog značaja za opštinu Herceg Novi, zahtjevamo od Vlade Crne Gore da se ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ ustupe Opštini Herceg Novi na korišćenje i upravljanje, a u cilju valorizacije u skladu sa Zakonom i postojećom prostorno-planskom dokumentacijom;
4. S obzirom na specifične resurse lokaliteta Lastavica odnosno tvrđave „Mamula“, a u cilju konstruktivnog pristupa i održivog rješenja, Opština Herceg Novi ostaje i dalje otvorena za najširi dijalog zainteresovanih, sugerišući organizovanje javnih tribina i okruglih stolova uz punu transparentnost i informisanje javnosti i učešće najrelevantnijih faktora, a najmanje političara.

Predmetni Zaključci su upućeni Vladi Crne Gore, Savjetu za privatizaciju i Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Tenderska komisija je nakon analize dostavljenih Zaključaka, Skupštini opštine Herceg Novi dostavila odgovarajuće informacije u kojima se konstatuje sljedeće:

1. Zahtjev za obustavljanje odlučivanja u okviru međunarodnog javnog tendera je podnešen **neblagovremeno**.
2. U skladu sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, **prestao je da postoji pravni osnov za jednostranu obustavu postupka od strane Vlade.** S tim u vezi, u slučaju obustave postupka u ovoj fazi izabrani Ponuđač bi imao pravo da podnese odštetni zahtjev, kako pred domaćim sudom, tako i pred međunarodnom investicionom arbitražom, što bi, pored visokih naknada po osnovu

odštetnog zahtjeva, rezultiralo i narušavanjem kredibiliteta Crne Gore, posebno u međunarodnoj javnosti.

3. Zahtjev za opozivanje javnog poziva za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ – Herceg Novi je **u suprotnosti sa Odlukom o Planu privatizacije za 2013. godinu.**
4. U tenderskoj dokumentaciji uvedena je odredba da **Tenderska komisija može da poništi tender u svim fazama tenderskog postupka**, u slučaju da se ustanovi da je takva **odluka u interesu Vlade ili interesu opštine Herceg Novi.**
5. Tenderska dokumentacija za davanje u dugoročni zakup predmetnog lokaliteta, **bazira se na rješenjima datim u DSL „Sektor 34“ i smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara** Crne Gore. Urbanističko tehnički uslovi iz Studije lokacije sastavni su dio tenderske dokumentacije (Instrukcije za ponuđače i Informativni memorandum), čime su, u svakom pogledu, u potpunosti ispoštovana rješenja data u navedenom planskom dokumentu.
6. U donošenju Državne studije lokacije „Sektor 34“ u potpunosti je ispoštovan princip transparentnosti u radu, kroz održanu javnu raspravu, objavljivanjem ovog dokumenta i Elaborata planova i strateških procjena uticaja na životnu sredinu na web portalima Ministarstva održivog razvoja i turizma i Opštine Herceg Novi, posredstvom Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, **na koje nije bilo primjedbi.**
7. U kreiranju idejnog rješenja za valorizaciju ovog lokaliteta, korišćena je najbolja svjetska praksa u rekonstrukciji spomenika kulture u Njemačkoj i Hrvatskoj. Takođe, u tenderskoj dokumentaciji je posebno navedeno da će adaptacija tvrđave biti dozvoljena isključivo u okviru postojećih gabarita, kako bi se sačuvala njena izvorna arhitektura, kao i sadašnji prirodni ambijent ostrva, uključujući karakteristike tla, vegetacije i mora.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma organizovalo je Okrugli sto: Turistička valorizacija ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, koji je održan 16. maja 2014. godine. Sastanku su prisustvovali predstavnici Opštine Herceg Novi, državnih institucija i stručne javnosti, SUBNOR-a i Udruženja boraca Herceg Novi, podnosioca građanske inicijative, medija i Tenderske komisije.

Takođe, dostavljena je i informacija da su predstavnici Opštine Herceg Novi, uredno pozivani na sjednice Tenderske komisije, u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o sastavu Tenderske komisije.

Tenderska komisija naglašava da je od strane Opštine Herceg-Novu, pismenim izjašnjenjem informisana da zbog aktuelne političke situacije u Opštini nisu u mogućnosti da kandiduju člana za sastav Tenderske komisije koji bi učestvovao u njenom radu.

Važno je napomenuti da je prethodno, odnosno prije raspisivanja Tendera, Opštini Herceg Novi dostavljena kompletna Tenderska dokumentacija na komentare i mišljenje.

**KABINET  
PREDSJEDNIKA OPŠTINE**