



Agencija
za investicije
Crne Gore

Crna Gora, više od investicije

Broj: 08-078/26-27/25-84/13

24.03.2026 2026.godine

**IZVJEŠTAJ O RADU AGENCIJE ZA INVESTICIJE CRNE GORE ZA 2025.
GODINU**

Podgorica, mart 2026. godine

Sadržaj

UVODNE NAPOMENE	4
SEKTOR ZA JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO	6
I Sažetak	6
II Uvod.....	6
III Aktivnosti i projekti.....	8
IV Izazovi i problemi	13
V Preporuke i sljedeći koraci	14
SEKTOR ZA INVESTICIJE	15
I Uvod.....	15
Odsjek za podršku i praćenje investicija	16
II Aktivnosti i projekti.....	16
Odsjek za mapiranje, priprema i analiza investicija.....	32
I Sažetak	32
II Uvod.....	32
III Aktivnosti i projekti.....	33
IV Identifikovani izazovi i prepreke u radu	38
V Planovi za budući period i strateške preporuke	39
Program sticanja crnogorskog državljanstva putem ulaganja.....	40
I Sažetak	40
II Uvod.....	40
III Aktivnosti.....	40
IV Finansijska Struktura.....	41
VI Izazovi i Problemi.....	45
VII Preporuke i Sledeći Koraci.....	45
SEKTOR ZA PROMOCIJU INVESTICIJA I MEĐUNARODNU SARADNJU.....	46
Odsjek za promociju stranih investicija i investicione usluge	46
I Sažetak	46
II Uvod.....	46
III Aktivnosti i projekti.....	47

Odsjek za međunarodnu saradnju i unapređenje investicionog ambijenta	51
I Uvod.....	51
II Aktivnosti i projekti.....	51
III Zaključak.....	53
PROJEKAT ACCELERATING INVESTMENT IN MONTENEGRO (AIM).....	55
I Uvod.....	55
II Realizovane aktivnosti.....	56
SLUŽBA ZA OPŠTE POSLOVE	63
I Sažetak	63
II Uvod.....	63
III Aktivnosti.....	63
IV Izveštaj o realizaciji	64
V Izazovi i problemi	65
VI Preporuke i sljedeći koraci	65
SLUŽBA ZA FINANSIJSKE POSLOVE.....	66
I UVOD.....	66
II Aktivnosti i projekti.....	67

Na osnovu člana 22 stav 1, tačka 4 i člana 23 stav 1 tačka 5 Zakona o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore“, broj 73/19 od 27. decembra 2019. godine), na predlog v.d. direktora Agencije za investicije Crne Gore, Savjet Agencije, na 65. sjednici, održanoj dana 24.03.2026. godine, donosi

IZVJEŠTAJ O RADU AGENCIJE ZA INVESTICIJE CRNE GORE ZA 2025. GODINU

UVODNE NAPOMENE

Članom 17 Zakona o javno-privatnom partnerstvu, nalaže se da se radi realizacije javno-privatnog partnerstva, investicija i promocije investicionih potencijala Crne Gore kao investicione destinacije, osniva Agencija za investicije Crne Gore, kao pravno lice.

Članom 18 Zakona o javno-privatnom partnerstvu precizirano je da su poslovi Agencije za investicije Crne Gore da:

- odobrava predloge projekata o javno-privatnom partnerstvu u skladu sa ovim zakonom;
- daje mišljenja i predloge javnim naručiocima u vezi sa investicijama;
- prati realizaciju investicija, saraduje sa javnim naručiocima i drugim nadležnim organima na poslovima promocije i podrške na realizaciji investicija i javno-privatnog partnerstva;
- obavlja stručne poslove na promociji investicionih mogućnosti Crne Gore, u skladu sa zakonom kojim se uređuju strane investicije i godišnjim programom rada Agencije, koji naročito obuhvataju: pripremu, razvoj i promociju poslovnih mogućnosti u cilju privlačenja investicija; stručnu pomoć stranim investitorima za ulaganje u određene oblasti i sektore privrede; organizovanje neposrednih kontakata stranih i domaćih privrednih društava i pravnih lica; i saradnju sa međunarodnim institucijama, radi povećanja stranih investicija i konkurentnosti;
- prati status i dinamiku realizacije projekata javno-privatnog partnerstva i drugih investicionih projekata u skladu sa zakonom;
- predlaže mjere radi povećanja stranih investicija i unaprjeđenja investicionog ambijenta;
- vodi registar odobrenih projekata javno-privatnog partnerstva;
- vodi registar zaključenih ugovora o javno-privatnom partnerstvu;
- vodi evidenciju stranih investitora i stranih investicija;
- podstiče ekonomski razvoj kroz privlačenje investicija;
- vrši ocjenu opravdanosti razvojnih i investicionih programa koji su od interesa za Crnu Goru;
- obezbjeđuje informacije o institucionalnom i zakonodavnom okviru za javno-privatno partnerstvo i druge investicije;
- saraduje sa međunarodnim organizacijama nadležnim za javno-privatno partnerstvo i investicije i učestvuje u inicijativama od značaja za javno-privatno partnerstvo i investicije;
- vrši administrativno-tehničke poslove za potrebe radnih tijela Vlade u oblasti investicione politike, privatizacije i kapitalnih projekata, u skladu sa zakonom;
- obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom Agencije.

Na osnovu Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Agencije za investicije Crne Gore, rad Agencije je organizovan kroz tri sektora:

- Sektor za javno-privatno partnerstvo:
- Sektor za investicije i
- Sektor za promociju investicija i međunarodnu saradnju
i kroz dvije službe:
 - Služba za opšte poslove i
 - Služba za finansijske poslove.

SEKTOR ZA JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO

I Sažetak

Tokom 2025. godine, Sektor za javno-privatno partnerstvo (u daljem tekstu: Sektor za JPP) realizovao je aktivnosti iz svoje zakonske nadležnosti u oblasti evaluacije, odobravanja, praćenja realizacije i promocije projekata javno-privatnog partnerstva. Fokus rada bio je na pružanju institucionalne i tehničke podrške prvenstveno javnim naručiocima, jačanju kapaciteta institucija i razvoju projektne pipeline strukture, uz unapređenje transparentnosti i efikasnosti postupaka.

Takođe, tokom 2025. godine, Sektor za javno-privatno partnerstvo bio je aktivno uključen u sprovođenje projekta „Accelerating Investment in Montenegro (AIM)“, koji predstavlja jedan od ključnih reformskih i investicionih programa usmjerenih na unapređenje poslovnog ambijenta i jačanje konkurentnosti Crne Gore, pokrenut uz podršku Delegacije EU i Evropske komisije (DG NEAR) u okviru IPA III, predstavlja važan okvir za međuinstitucionalnu koordinaciju u 2025. godini. U nastavku izvještaja dat je pregled ključnih aktivnosti realizovanih u okviru AIM projekta tokom 2025. godine.

Ključni rezultati u 2025. godini obuhvataju:

- potpisivanje prvog ugovora o javno-privatnom partnerstvu u Crnoj Gori (projekat „Lokanda“, Prijestonica Cetinje);
- formiranje početne baze od preko 30 potencijalnih JPP projekata kroz nacionalni proces mapiranja projektnih ideja, uz plan za razvoj javno dostupne (interaktivne) baze na sajtu Agencije;
- AIM projekat;
- realizaciju ciljane obuke/workshop-a u saradnji sa Ambasadam SAD i Commercial Law Development Programom (CLDP), kao i radionice sa ekspertom SIGMA-e na temu identifikacije i rane procjene projekata;
- intenzivnu međuinstitucionalnu koordinaciju i doprinos procesu strateškog planiranja (UNOPS - podrška izradi Strategije javnih nabavki i JPP 2026-2030, komunikacija sa resorima i opštinama);
- aktivno učešće u regionalnim i međunarodnim inicijativama (UNECE forum, benchmarking survey Svjetske banke, međunarodni skupovi posvećeni JPP).

II Uvod

Ovaj izvještaj daje pregled rada Sektora za JPP u periodu od 1. januara do 31. decembra 2025. godine, sa osvrtom na realizovane aktivnosti, postignute rezultate, identifikovane izazove i preporuke za dalji razvoj sistema javno-privatnog partnerstva u Crnoj Gori.

• Struktura sektora i ključne nadležnosti

U Sektoru za javno-privatno partnerstvo, između ostalih, obavljaju se poslovi Agencije koji se odnose na odobrenje, praćenje realizacije i izvještavanje o projektima javno-privatnog partnerstva, vođenja registra, edukacije i saradnje sa javnim naručiocima na poslovima promocije javno-privatnog partnerstva, saradnje sa domaćim i inostranim javnim tijelima, posebno sa tijelima

Evropske unije i domaćim i međunarodnim finansijskim institucijama. Rad Sektora je organizovan kroz dva odsjeka i to: Odsjek za ocjenu, odobravanje i praćenje projekata javno–privatnog partnerstva i Odsjek za promociju projekata javno-privatnog partnerstva i vođenje registra.

U Odsjeku za ocjenu, odobravanje i praćenje projekata javno - privatnog partnerstva obavljaju se poslovi Agencije koji se odnose na:

- zaprimanje predloga projekata javno-privatnog partnerstva i ocjene usklađenosti forme i sadržaja predloga sa propisima koji uređuju oblast javno-privatnog partnerstva;
- sprovođenje postupka odobrenja predloga projekata javno-privatnog partnerstva u skladu sa Zakonom o javno-privatnom partnerstvu;
- obezbjeđenje informacija o institucionalnom i zakonodavnom okviru za javno-privatno partnerstvo;
- pripremanja mišljenja o predlozima projekata javno–privatnog partnerstva;
- pripremanje mišljenja o usaglašenosti predloga odluka o dodjeli ugovora o javno-privatnom partnerstvu i ugovora o javno-privatnom partnerstvu sa projektima o javno-privatnom partnerstvu, tenderskom dokumentacijom i propisima koji uređuju oblast javno privatnog partnerstva;
- pripremanje i stavljanje na raspravu nacrtu plana odobrenih projekata javno-privatnog partnerstva u skladu sa zakonom i dostavljanje predloga plana Vladi Crne Gore radi razmatranja i usvajanja;
- praćenje statusa i dinamike realizacije projekata javno-privatnog partnerstva u skladu sa zakonom;
- pripremanje metodologije za procjenu vrijednosti u odnosu na uložena sredstva;
- saraduje sa organom državne uprave nadležnim za poslove finansija u dijelu sačinjavanja potrebnih mišljenja;
- pripremanje obrasca Izvještaja o realizaciji ugovora o javno-privatnom partnerstvu za prethodno polugodište;
- pripremanje zahtjeva za dostavljanje podataka o realizaciji određenog ugovora o javno–privatnom partnerstvu u skladu sa zakonom, periodično izvještava o stanju tržišta javno-privatnog partnerstva u Crnoj Gori;
- prikupljanje izvještaja o stanju projekata javno-privatnog partnerstva;
- vršenje sistematizacije i provjera dokumentacije potrebne za realizaciju projekata javno-privatnog partnerstva;
- analiziranje i vršenje ocjene usklađenosti predloga projekta javno-privatnog partnerstva sa metodologijom vrijednosti za novac;
- pripremanje odobrenja projekata o javno-privatnom partnerstvu u skladu sa Zakonom o javno-privatnom partnerstvu;
- obavljanje i drugih poslova u skladu sa zakonom i statutom Agencije.

U Odsjeku za promociju projekata javno-privatnog partnerstva i vođenje registara obavljaju se poslovi Agencije koji se odnose na:

- saradnju sa javnim naručiocima i drugim nadležnim organima na poslovima promocije javno-privatnog partnerstva organizovanjem konferencija i radionica s ciljem podizanja administrativnog kapaciteta javnih tijela–naručioca projekata;
- vođenje Registra projekata;
- vođenje Registra ugovora;
- saradnju sa domaćim i inostranim javnim tijelima, posebno sa tijelima Evropske unije i domaćim i međunarodnim finansijskim institucijama u cilju promocije projekata javno-privatnog partnerstva koji se realizuju u Crnoj Gori;
- obavljanje i drugih poslova u skladu sa zakonom i statutom Agencije.

III Aktivnosti i projekti

- **Realizacija i praćenje JPP projekata**

Sektor je tokom 2025. godine pružao stručnu i savjetodavnu podršku u prvom redu javnim naručiocima, u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim okvirom.

Projekat „Lokanda“ (Prijestonica Cetinje)

Najznačajniji događaj u izvještajnom periodu bilo je potpisivanje prvog ugovora o JPP u Crnoj Gori, koji se odnosi na izgradnju/rekonstrukciju hotela „Lokanda“ u Prijestonici Cetinje. Projekat predstavlja referentni model za buduće projekte, naročito na nivou lokalnih samouprava.

Sektor je pružao podršku procesu kroz stručna mišljenja i koordinaciju u okviru svoje nadležnosti, sa ciljem usklađivanja projektne dokumentacije sa propisima i obezbjeđivanja jasnih koraka i rokova u postupku realizacije.

- **Mapiranje i razvoj baze potencijalnih JPP projekata**

Jedna od najznačajnijih aktivnosti u 2025. godini bila je pokretanje nacionalnog procesa identifikacije i mapiranja potencijalnih JPP projekata, sa ciljem uspostavljanja strukturisanog pipeline-a i povećanja spremnosti projekata za dalju pripremu.

Imajući u vidu opredjeljenje Vlade Crne Gore da značajna budžetska sredstva usmjeri na realizaciju kapitalnih projekata, od posebne je važnosti da se paralelno razmatraju i drugi zakonom predviđeni modeli finansiranja i realizacije infrastrukturnih i razvojnih inicijativa. U tom kontekstu, model javno-privatnog partnerstva predstavlja komplementaran instrument koji može doprinijeti efikasnijoj raspodjeli rizika, održivosti projekata i dugoročnom smanjenju fiskalnog opterećenja, uz istovremeno jačanje saradnje sa poslovnom zajednicom.

U januaru 2025. godine upućen je zvaničan poziv državnim organima, lokalnim samoupravama, javnim preduzećima i ustanovama da dostave predloge projekata pogodnih za realizaciju kroz JPP model (naziv i svrha, lokacija i obim, procijenjena vrijednost, očekivane koristi). Na osnovu pristiglih odgovora formirana je početna baza od preko 30 potencijalnih projekata, kao strateški alat za planiranje, prioritizaciju i promociju investicionih prilika.

Kao nastavak ove aktivnosti planirana je izrada interaktivne baze projekata dostupne putem sajta Agencije, radi povećanja vidljivosti i dostupnosti informacija potencijalnim partnerima i investitorima.

Na radionici „Potencijalni JPP projekti u Crnoj Gori“ razmatran je portfolio ideja i nivo pripremljenosti (imovina, dozvole, procjene), a definisani su naredni koraci, rokovi i odgovornosti po inicijativama. Radionicu je organizovala Agenciju uz stručnu pomoć Maria Turkovića, eksperta SIGMA-e, uz predstavljanje metodologije „brzog testa“ izvodljivosti.

- **Regionalna i međunarodna saradnja**

Sektor je tokom 2025. godine učestvovao u regionalnim i međunarodnim inicijativama sa ciljem razmjene praksi, jačanja kapaciteta i pozicioniranja Crne Gore u mrežama saradnje u oblasti JPP.

- Benchmarking Survey (Svjetska banka) - dostavljeni podaci i doprinos globalnoj analizi JPP kapaciteta;
- Učešće na Istanbulskoj nedjelji JPP-a (PPP Week) - razmjena iskustava i kontakata sa međunarodnim akterima;
- Učešće na 9. UNECE Međunarodnom JPP Forumu u Beogradu - razmjena dobrih praksi i jačanje uloge Crne Gore u međunarodnim JPP inicijativama;
- Sastanci sa međunarodnim delegacijama i investitorima (npr. delegacija MEDEF International/Bouygues, investitori iz Azerbejdžana, predstavnici Rumunije - interesovanje za građevinarstvo, infrastrukturu, energetiku i smart city).

- **Normativne i tehničke aktivnosti**

U izvještajnom periodu Sektor je sprovodio normativne i tehničke aktivnosti koje podržavaju institucionalizaciju JPP sistema, uključujući izradu mišljenja, dopisa i izvještajnih dokumenata, kao i saradnju sa nadležnim organima u cilju unapređenja regulatornog okvira.

Posebno se ističe:

- Dostavljanje Ministarstvu finansija polugodišnjeg izvještaja o realizaciji ugovora upisanih u Registar ugovora JPP zaključenih prije stupanja na snagu važećeg Zakona o JPP (kontinuitet praćenja i institucionalna evidencija);
- Priprema i/ili pokretanje inicijativa za ciljana unapređenja podzakonskih akata (obrazac analize opravdanosti i metodologija procjene vrijednosti za novac).

- **Učešće u izradi Zakona o stranim investicijama**

Tokom 2025. godine, Sektor za javno-privatno partnerstvo aktivno je učestvovao u procesu konsultacija povodom izrade novog Zakona o stranim investicijama, kroz dostavljanje preliminarnih komentara i sugestija u cilju unapređenja regulatornog okvira.

U okviru datih sugestija posebno je istaknuta potreba:

- usklađivanja Zakona o stranim investicijama sa važećim Zakonom o javno-privatnom partnerstvu, kako bi se omogućila jasna i funkcionalna integracija stranih investitora u JPP projekte;
- koordinacije sa budućim Zakonom o strateškim investicijama, naročito u dijelu definisanja prioritetnih sektora i institucionalnih nadležnosti;
- obezbjeđivanja systemske uloge Agencije za investicije Crne Gore u procjeni i koordinaciji strateških investicionih inicijativa.

Takođe je naglašena važnost:

- unapređenja promocije investicionog potencijala Crne Gore kroz koordinisane aktivnosti Agencije;
- prepoznavanja Strategije za podsticanje investicija u zakonskom okviru;
- daljeg razvoja digitalnih alata i platformi za transparentno informisanje investitora o projektima, podsticajima i regulatornim procedurama.

Kroz ove aktivnosti, Sektor je dao dopa rinos stvaranju usklađenog i predvidivog zakonodavnog okvira koji omogućava lakše poslovanje stranih investitora, uz zaštitu javnog interesa i jačanje institucionalne koordinacije.

- **Učešće u pripremi Strategije unapređenja politike javnih nabavki i javno-privatnog partnerstva 2026-2030**

U aprilu 2025. godine, Sektor za javno-privatno partnerstvo učestvovao je u konsultativnom procesu u okviru programa „Knowledge for Reform Action in the Western Balkans“, koji sprovodi UNOPS, a koji je usmjeren na jačanje kapaciteta institucija zemalja Zapadnog Balkana u procesu evropskih integracija i sprovođenja reformi.

U okviru navedenog programa započeta je izrada nove Strategije unapređenja politike javnih nabavki i javno-privatnog partnerstva u Crnoj Gori za period 2026-2030. godine. Imajući u vidu nadležnosti Agencije za investicije Crne Gore u oblasti odobravanja i praćenja realizacije projekata javno-privatnog partnerstva, Sektor za JPP je prepoznat kao jedan od ključnih institucionalnih aktera u ovom procesu.

Tokom online sastanka sa predstavnicima programa, predstavljeno je trenutno stanje u sistemu javno-privatnog partnerstva i koncesija, uključujući:

- važeći zakonski i podzakonski okvir;
- institucionalne kapacitete i organizacionu strukturu;
- izazove u primjeni zakona i pripremi projekata;
- mehanizme stručne podrške, obuka i smjernica za javne naručioce;

- potrebu daljeg jačanja koordinacije između nadležnih institucija.

Učešćem u ovom procesu Sektor je doprinio analitičkoj osnovi za izradu strateškog dokumenta koji će definisati prioritete razvoja sistema javnih nabavki i javno-privatnog partnerstva u periodu 2026-2030. godine, u skladu sa evropskim standardima i reformskim zahtjevima.

- **Potpisivanje Memoranduma o razumijevanju između Agencije za investicije Crne Gore i Kantonalne agencije za privlačenje investicija i privatizaciju Sarajevo (KAIP)**

U junu 2025. godine, Agencija za investicije Crne Gore potpisala je Memorandum o razumijevanju sa Kantonalnom agencijom za privlačenje investicija i privatizaciju Sarajevo (KAIP), čime je formalizovana institucionalna saradnja u oblasti promocije investicija, javno-privatnog partnerstva i razvoja malih i srednjih preduzeća.

Sektor za javno-privatno partnerstvo aktivno je učestvovao u pripremi, usaglašavanju i finalizaciji teksta Memoranduma, kao i u koordinaciji aktivnosti koje su prethodile njegovom potpisivanju. Posebna pažnja posvećena je definisanju oblasti saradnje koje obuhvataju:

- razmjenu informacija o investicionim mogućnostima, regulatornom okviru i strateškim sektorima;
- podršku organizaciji poslovnih misija i B2B susreta;
- saradnju u organizaciji zajedničkih investicionih događaja, foruma i promotivnih aktivnosti;
- razmjenu iskustava i znanja u oblasti podrške investitorima, MSP i realizacije JPP projekata;
- međuinstitucionalnu koordinaciju radi olakšavanja poslovanja zainteresovanim investitorima.

Memorandum predviđa saradnju na principima jednakosti i uzajamne koristi, bez stvaranja pravno obavezujućih finansijskih obaveza, te predstavlja platformu za dalje jačanje regionalne investicione saradnje.

- **Učešće u konsultacijama UNICEF-a o potencijalu javno-privatnog partnerstva u oblasti ranog i predškolskog obrazovanja**

U septembru 2025. godine, na poziv UNICEF-a Crna Gora, održan je online sastanak sa međunarodnim konsultantima angažovanim u okviru istraživanja o potencijalu razvoja javno-privatnog partnerstva u oblasti ranog i predškolskog obrazovanja.

Sastanak je organizovan u okviru šireg procesa konsultacija koji UNICEF sprovodi u Crnoj Gori i Bosni i Hercegovini, s ciljem sagledavanja mogućnosti primjene JPP modela za unapređenje dostupnosti i kvaliteta usluga ranog i predškolskog vaspitanja i obrazovanja.

Tokom sastanka predstavljeni su:

- važeći zakonski i institucionalni okvir javno-privatnog partnerstva u Crnoj Gori;
- dosadašnja praksa i iskustva u realizaciji JPP projekata;
- izazovi u primjeni modela u sektorski specifičnim oblastima;
- potencijalne mogućnosti primjene JPP modela u oblasti predškolskog obrazovanja.

Učešćem u ovim konsultacijama Sektor je doprinio analitičkom procesu koji ima za cilj identifikaciju održivih modela saradnje između javnog i privatnog sektora u oblasti obrazovanja, uz poštovanje javnog interesa i važećeg regulatornog okvira.

- **Biznis forumi**

U julu 2025. godine, u okviru manifestacije „Dani dijaspore“, organizovani su Biznis forumi u Gusinju i Plavu, posvećeni jačanju ekonomske saradnje sa dijasporom i unapređenju lokalnog razvoja kroz investicije i preduzetničke inicijative.

Forum su okupili predstavnike državnih institucija, lokalnih samouprava, poslovne zajednice i uspješnih članova dijaspore, sa ciljem identifikovanja konkretnih modela saradnje i investicionih prilika u sjevernom regionu Crne Gore.

Predstavnik Agencije za investicije Crne Gore, Sektora za javno-privatno partnerstvo, učestvovao je u diskusijama koje su se odnosile na:

- unapređenje institucionalne podrške investitorima iz dijaspore;
- identifikaciju prioriteta razvojnih sektora;
- potrebu jačanja lokalnih kapaciteta za pripremu investicionih projekata;
- kreiranje održivih modela saradnje između javnog i privatnog sektora.

Posebno je istaknuto da lokalne zajednice trebaju biti ključni partneri u privlačenju investicija, te da model javno-privatnog partnerstva predstavlja jedan od instrumenata koji može doprinijeti mobilizaciji resursa dijaspore i realizaciji infrastrukturnih i razvojnih projekata od lokalnog značaja.

Učešćem na navedenim forumima, Sektor za JPP je dodatno doprinio promociji institucionalnog pristupa investicijama i razvoju projektnih inicijativa koje povezuju državu, lokalne samouprave, privatni sektor i dijasporu, uz poštovanje važećeg regulatornog okvira i principa javnog interesa.

- **Saradnja sa Commercial Law Development Program (CLDP) i organizovana stručna podrška kroz radionice o JPP**

Tokom 2025. godine, Sektor za javno-privatno partnerstvo je intenzivno sarađivao sa Commercial Law Development Program (CLDP) Ministarstva trgovine Sjedinjenih Američkih Država, uz aktivno partnerstvo Ambassade SAD u Crnoj Gori, u cilju unapređenja kapaciteta, zakonodavnog okvira i praktičnih vještina vezanih za model javno-privatnog partnerstva.

- **Radionica o javno-privatnom partnerstvu u Podgorici**

U septembru 2025. godine, Agencija za investicije Crne Gore, u saradnji sa Ambasadam Sjedinjenih Američkih Država i CLDP-om, organizovala je radionicu na temu „**Public-Private Partnerships (PPP)**“ koja je održana u prostorijama Agencije.

Tokom radionice učesnici su imali priliku da se upoznaju sa:

- procesima i procedurama identifikacije i upravljanja infrastrukturnim projektima kroz PPP model;
- pristupima izgradnji i održavanju efektivnog projekt-pipeline-a;

- različitim opcijama finansiranja i strukturiranja projekata;
- relevantnim zakonskim i regulatornim okvirima koji omogućavaju uspješnu primjenu PPP modela.

Organizacija ove radionice potvrđuje posvećenost Crne Gore da u saradnji sa međunarodnim partnerima razvija **transparentne, inovativne i održive modele saradnje između javnog i privatnog sektora**, koji doprinose modernizaciji infrastrukture, unapređenju poslovnog okruženja i dugoročnom ekonomskom razvoju zemlje.

- **Saradnja sa International Finance Corporation (IFC) – inicijativa „PPP Centers of Excellence in the Western Balkans“**

Tokom 2025. godine, Sektor za javno-privatno partnerstvo započeo je saradnju sa International Finance Corporation (IFC), u okviru projekta usmjerenog na jačanje institucionalnih kapaciteta i regulatornog okvira za primjenu javno-privatnog partnerstva u zemljama Zapadnog Balkana.

IFC je u fazi finalizacije partnerstva sa EU Western Balkans Investment Framework (WBIF) za realizaciju regionalnog projekta „PPP Centers of Excellence in the Western Balkans“, čiji je cilj unapređenje okruženja za razvoj JPP modela i identifikacija prvih značajnih, kvalitetno pripremljenih projekata u regionu.

U skladu sa prethodnim razgovorima, Agencija za investicije Crne Gore izrazila je formalnu zainteresovanost za učešće u projektu, uz poseban fokus na sljedeće oblasti:

- analizu i unapređenje postojećeg zakonodavnog i institucionalnog okvira za JPP;
- organizaciju ciljane stručne podrške i obuka za jačanje kapaciteta Agencije i drugih relevantnih institucija;
- sveobuhvatnu analizu i preliminarnu procjenu potencijalnih budućih JPP projekata;
- procjenu ekonomske, tehničke, društvene i fiskalne opravdanosti identifikovanih projekata;
- definisanje jasnog institucionalnog i proceduralnog okvira za njihovu dalju pripremu i implementaciju.

Sektor za JPP prepoznaje ovu inicijativu kao značajnu priliku za sistemsko unapređenje nacionalnog PPP okruženja, u skladu sa evropskim standardima i praksama međunarodnih finansijskih institucija.

Učešće u ovom projektu ima za cilj da dodatno osnaži kapacitete Crne Gore za kvalitetno planiranje, pripremu i realizaciju infrastrukturnih i razvojnih projekata kroz model javno-privatnog partnerstva, uz jačanje transparentnosti, fiskalne odgovornosti i investicione sigurnosti.

IV Izazovi i problemi

- Kompleksnost procedura i dokumentacije u pripremi projekata, naročito u ranoj fazi identifikacije i procjene izvodljivosti.
- Ograničeni kapaciteti javnih naručilaca i neujednačen nivo spremnosti projektnih ideja (imovinsko-pravni odnosi, dozvole, procjene vrijednosti).

- Ograničeni kadrovski kapaciteti Sektora tokom godine, uz odsustva zaposlenih, što je zahtijevalo jasnu prioritizaciju.
- Potreba za daljom digitalizacijom registara i baze projekata radi većeg stepena transparentnosti i bolje komunikacije sa tržištem.

V Preporuke i sljedeći koraci

- Nastaviti unapređenje regulatornog i podzakonskog okvira, uz fokus na pojednostavljenje procedura i jasnije standarde procjene vrijednosti za novac i fiskalne održivosti.
- Razvijati i ažurirati bazu potencijalnih JPP projekata i postepeno je pretvoriti u digitalni alat za upravljanje pipeline-om (prioritetizacija, praćenje faza i rokova).
- Intenzivirati mentorsku podršku institucijama i opštinama koje imaju identifikovane projekte, uključujući ciljane radionice i rad 1-na-1.
- Uspostaviti standarde za praćenje performansi sklopljenih JPP ugovora (KPI, format izvještavanja, upravljanje promjenama), uključujući pilotiranje na projektu „Lokanda“.
- Jačati saradnju sa međunarodnim finansijskim institucijama i partnerima (IFC, Svjetska banka, SIGMA, CLDP) radi pripreme prioriternih projekata i daljeg prenosa znanja.

SEKTOR ZA INVESTICIJE

I Uvod

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Agencije za investicije Crne Gore, utvrđeno je da se među organizacionim jedinicama Agencije za investicije Crne Gore nalazi Sektor za investicije, koga čine: Odsjek za podršku i praćenje investicija i Odsjek za mapiranje, pripremu i analizu investicija.

Odsjek za podršku i praćenje investicija obavlja poslove koji se odnose na:

- podsticanje ukupnog društvenog ambijenta za investiciona ulaganja;
- prati status i dinamiku realizacije investicionih projekata u skladu sa zakonom;
- obezbjeđuje informacije o institucionalnom i zakonodavnom okviru za investicije iz nadležnosti Odsjeka;
- definisanje modaliteta valorizacije razvojnih resursa;
- intenziviranje aktivnosti na otklanjanju okolnosti koje su prouzrokovale očigledna kašnjenja, kao i okolnosti koje u značajnoj mjeri usporavaju ili otežavaju realizaciju obaveza ugovorenih na osnovu sprovedenih tenderskih postupaka;
- komunikaciju sa investitorima o mogućnostima i načinima realizacije projekta u svim fazama, od faze izrade plana, pripreme infrastrukture, do faze izgradnje finalnog proizvoda kroz pripremu sopstvenih analiza uticaja investicija;
- pripremu baze adekvatne planske dokumentacije i drugih dokumenata neophodnih za adekvatnu realizaciju investicija;
- izradu ekonomske analize razvojnih projekata;
- kontinuiranu komunikaciju sa lokalnim samoupravama i drugim nadležnim institucijama u dijelu definisanja i praćenja obaveza svih činilaca u procesu realizacije projekta;
- promociju investicionih potencijala;
- definiše i realizuje poslove u vezi „aftercare“ aktivnosti za investitore;
- priprema izvještaja o pitanjima iz nadležnosti Odsjeka;
- obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i Statutom Agencije.

Odsjek za mapiranje, pripremu i analizu investicija obavlja poslove koji se odnose na:

- analizu investicionih potencijala opština i marketinška priprema investicija;
- izrada sveobuhvatne mape investicija;
- posjeta opštinama radi mapiranja investicionih potencijala;

- pripremanje obrazaca investicionih karakteristika opština;
 - priprema obrazaca za investicione potencijale opština;
 - sačinjavanje baze nezaposlenih lica na nacionalnom i lokalnom nivou i baze komunalnih usluga;
 - mapiranje investicionih lokacija u opštinama;
 - foto i video evidentiranje investicionih lokacija u opštinama;
 - saradnju sa drugim državnim organima i institucijama;
 - vođenje evidencije o planiranim investicijama;
 - aktivnosti usmjerene na stvaranju preduslova za početak realizacije investicionih projekata;
 - prevazilaženje administrativnih barijera u cilju uspješne realizacije započetih projekata;
 - koordinaciju i saradnju sa organima državne uprave, lokalne samouprave i predstavnicima investitora, priprema izvještaja o pitanjima iz nadležnosti Odsjeka;
 - obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i Statutom Agencije.
- U nastavku je dat pregled preduzimanih aktivnosti od strane Sektora za investicije.

Odsjek za podršku i praćenje investicija

II Aktivnosti i projekti

U nastavku će biti predstavljene aktivnosti u odnosu na pojedinačne zaključene ugovore.

- **Ugovor o zakupu i izgradnji, zaključen između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i kompanije „Luštica Development“ AD - LUŠTICA BAY – Tivat**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovor o zakupu i izgradnji koji se odnosi na Luštica Development Opština Tivat, potpisan je 23. oktobra 2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i kompanije „Luštica Development“ AD Podgorica („Projektna kompanija“). Protokol o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji potpisan je 11. oktobra 2013. godine, nakon čega je ispunjenjem obaveza, Ugovor stupio na snagu 11. decembra 2013. godine, kada su počeli da teku rokovi za realizaciju ugovornih obaveza.

Zakupac je, shodno Ugovoru, unaprijed platio zakupninu za prvih deset godina zakupa u iznosu od 10.000.000 eura. Unaprijed plaćena zakupnina će služiti kao garancija za dobro izvršenje posla, a polovina njenog iznosa garantovaće izvršenje obaveza Projektna kompanije u pogledu

obaveza minimalne izgradnje do kraja prve faze izgradnje. Ukupna površina zakupljenog zemljišta je 6.923.260m².

Ugovorom je definisan Investicioni program koji se procjenjuje na iznos od cca. 1.1 milijardu eura, a obuhvata izgradnju: osam hotela (3.310 hotelskih soba, 60% kapaciteta sa 5 i više zvjezdica), 1.250 rezidencijalnih jedinica (uključujući vile i apartmane), Thalasso centar, dvije marine sa vezovima i pratećim sadržajima, golf teren sa 18 rupa otvoren tokom cijele godine, konferencijski centar i sadržaje za svakodnevne potrebe otvorene tokom cijele godine, uključujući prodavnice, restorane, osnovnu školu i zdravstvene objekte.

Projektna kompanija se obavezala da će investirati minimum 150.000.000 eura, u roku od četiri godine od dana stupanja na snagu Ugovora, kao i da će izvršiti minimalnu obavezu izgradnje u roku od 12 godina od dana stupanja na snagu Ugovora.

Sa Opštinom Tivat u junu 2023. godine potpisan je Protokol o sponzorstvu prema kojem je „Luštica Development“ AD obezbijedila finansijsku podršku različitim projektima, organizacijama, ustanovama i programima u Tivtu. Od početka realizacije projekta u ove svrhe uloženo je oko 2,5 miliona eura.

U skladu s Ugovorom o zakupu i izgradnji, Projektna kompanija je izvršila obaveze prema Vladi Crne Gore u iznosu od 12,25 miliona eura, dok su obaveze prema Opštini Tivat izvršene u iznosu od 50.000 eura. Dodatno, izvršene obaveze prema Opštini Tivat u vezi sa posebnom naknadom za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja iznosile su 1,2 miliona eura, dok su izvršene obaveze prema Regionalnom vodovodu u vezi sa posebnom naknadom za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja iznosile 2,6 miliona eura. Prema podacima Projektna kompanije fiskalne kontribucije koje je do sada proizveo Projekat (PDV, porezi i socijalni doprinosi, porez na imovinu, porez na dohodak i porez po odbitku) iznosile su 48,82 miliona eura.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

U Informaciji o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma (januar-jun 2025. godine), koju je Ministarstvo turizma dostavilo Vladi Crne Gore u decembru 2025. godine, vezano za projekat „Luštica Bay“ navedeno je da je ukupan iznos očekivanih ulaganja do kraja realizacije projekta cca. 1,6 milijardi eura. Takođe, u Informaciji stoji da je do sada realizovana investicija na površini od 112.657m², što predstavlja 5% ukupne površine pod zakupom, a pritom je izgrađeno 82.715m² bruto razvijene površine objekata (BRGP), što čini 11% planirane BRGP, dok zauzetost zemljišta pod objektima iznosi 32.097m², odnosno 10% planirane površine.

Kada su u pitanju do sada realizovani smještajni kapaciteti/ležajevi u Informaciji su pobrojani sljedeći podaci: „ukupno 450 stambenih jedinica u 52 objekta, 13 gradskih kuća u 6 objekata, 7 vila, hotel Chedi sa 5* i 111 soba, Hotel Centrale sa 5* sa 31 sobom.“ Kao snage i prilike Projekta u Informaciji su istaknuti: „lokacija na primorju Crne Gore, obuhvata značajnu površinu za razvoj i daje nove sadržaje za CG turizam, golf teren; rastući broj zaposlenih, uz minimalan odliv radne snage; snažna pozicija u lokalnoj zajednici; usmjerenost države prema sektoru turizma, kao ključnoj grani privrede; budući razvoj infrastrukture u zemlji“, dok su kao slabosti i prijetnje Projektu navedeni: „infrastrukturna povezanost lokacije, avio dostupnost; birokratija i zavisnost od administracije; osjetljivost područja povezana sa kulturno-istorijskim lokalitetima.“

Što se tiče realizovanih radova tokom izvještajnog perioda, u naselju „Centrale“ završena su tri stambena objekta sa 39 apartmana i Hotel „Centrale“ sa 5* sa 31 sobom, dok je u naselju „Marina Village“ završena jedna vila. U planu je bio završetak izgradnje pet stambenih objekata sa 43 apartmana u naselju „Marina Village“, kao i 7 golf vila.

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

Prema podacima Projektne kompanije, na dan 31. decembar 2025. godine u kompanijama koje realizuju projekat „Luštica Bay“ bilo je angažovano 577 lica, od toga su 449 crnogorski državljani, a 128 stranci. Finansijski pokazatelji, dobijeni od Projektne kompanije, su da je u realizaciju projekta zaključno s navedenim danom investirano 712.100.000 eura.

Otvorena pitanja na Projektu

U cilju uspješne realizacije projekta potrebno je nastaviti sa aktivnostima neophodnim za rješavanje pitanja upisa Društva „Luštica Development“ AD Tivat kao nosioca prava svojine na katastarskim parcelama na kojima su izgrađene vile u okviru kompleksa „Luštica Bay“. Takođe, neophodno je intenzivirati aktivnosti koje će obezbijediti predulove za nesmetanu realizaciju projekta golf terena, a u smislu obezbjeđivanja vodosnabdijevanja terena, pri čemu je takođe potrebno obezbijediti predulove za trajno rješavanje pitanja vodosnabdijevanja naselja. Dodatno, neophodno je intenzivirati aktivnosti kada je riječ o eksproprijaciji lokaliteta radi valorizacije dijela zemljišta iz Ugovora o zakupu i izgradnji, kojem se pristupa preko lokaliteta „Kamenoloma“. Osim navedenog, kao ključna obaveza Države se ističe potreba angažovanja firme ili međunarodno ovlaštene računovođe sa značajnim iskustvom u sektoru turizma da procijene da li su obaveze minimalnog investiranja izvršene.

- **Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ Tivat i Doma Vojske Tivat - PORTO MONTENEGRO – Tivat**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ – Tivat i Doma Vojske – Tivat, zaključen 28. oktobra 2006. godine, između Vlade Crne Gore i privrednih društava „Adriatic Marinas“ DOO Tivat i „PM Securities“ INC (Barbados), stupio je na snagu 20. avgusta 2008. godine. Predmet Ugovora je kupoprodaja imovine za ukupnu cijenu od 3.264.168 eura, kao i dugoročni zakup zemljišta u zoni morskog dobra za period od 90 godina, koji se sastoji iz tri sukcesivna zakupa u trajanju od po 30 godina.

„Porto Montenegro“ je projekat koji predstavlja preuređenje nekadašnjeg mornaričko-tehničkog remontnog zavoda u Tivtu u visokokvalitetni nautičko-turistički rizort, to jest radi se o izgradnji luksuznog hotelsko-turističkog kompleksa oko marine i matične luke za jahte, sa dodatnom infrastrukturom za najveće jahte. Projektom je predviđena izgradnja marine sa 850 vezova za jahte svih veličina, hotela kategorije 5 zvjezdica, centra za održavanje i popravku, centra za obuku posade, yacht club, galerije, nautičkog muzeja, privatne zdravstvene ustanove, sportsko-rekreativnih sadržaja, sadržaja za ugostiteljstvo i zabavu, luksuznih stanova, poslovnih kancelarija i ostalih turističkih i komercijalnih sadržaja.

Danas se na ovoj lokaciji nalazi luksuzni hotelsko-turistički kompleks prepoznatljiv po hotelskom brendu „Regent“ i vodećoj marini luksuznih jahti na Mediteranu, od 460 vezova – „Porto Montenegro“. Pored reprezentativnog objekta hotela „Regent“ i luksuzne marine sa propratnim sadržajima, izgrađeno je i 7 elitnih objekata turističkog stanovanja, svojevrsan objekat - bazen Lido Mar karakteristične arhitekture i rekonstruisan je stari objekat u kojem se sada nalazi Muzej nautičkog naslijeđa.

Predstavnici državnog investicionog fonda Dubaija „Investment Corporation of Dubai“ (ICD), potpisali su 6. maja 2016. godine u Tivtu Protokol o primopredaji nautičko-turističkog kompleksa i marine za mega jahte „Porto Montenegro“..

Investitor je 30. oktobra 2020. godine podnio prijavu građenja za izgradnju novog dijela projekta – „Boka Place“, sa hotelom kategorije 5 zvjezdica sa 240 smještajnih jedinica. U pitanju je hotel predračunske vrijednosti 43,67 miliona eura, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori 96 novih radnih mjesta. Projekat izgradnje pomenutog hotela je 11. juna 2020. godine uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u okviru realizacije Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

Svi radovi na projektu „Boka Place“ nalaze se u završnoj fazi. U toku su finalna dotjerivanja i radovi po osnovu primjedbi vlasnika (de-snogovanje), kao i završni radovi na hotelu SIRO i rezidencijalnim objektima (ugradnja pokretnog krova iznad bazena na hotelu SIRO i zamjena oštećenih fasadnih stakala na blokovima 2–6). Potrebno je ustanoviti preciznu listu preostalih primjedbi vlasnika i u dogovoru sa izvođačem definisati rokove za njihovo otklanjanje, uz redovan monitoring napretka.

Potpuno su završeni radovi na ulicama Blaža Jovanovića, „Ulica 1“ i „Ulica 5“, uključujući sve predviđene instalacije. Trafostanica, rezervoar za vodu (UP2-25) i pumpna stanica su završeni i pušteni u rad. Takođe su završeni radovi na asfaltiranju i ozelenjavanju u okviru Faze 2A.

Paralelno je u toku planiranje razvoja novog područja između „Boka Place“-a i objekta Synchro Lift, u okviru kojeg se projektuju objekti „Vero & Versa“. Priprema za izvođenje radova na novim objektima „Vero & Versa“ po dobijanju građevinske dozvole.

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

Prema podacima Projektne kompanije, na dan 31. decembar 2025. godine u kompanijama koje realizuju projekat „Porto Montenegro“ bilo je angažovano 332 lica, od toga su 217 crnogorski državljani, a 115 stranci.

Finansijski pokazatelji, dobijeni od Projektne kompanije, su da je u realizaciju Projekta zaključno s navedenim danom investirano 1.033.000.000 eura.

Otvorena pitanja na Projektu

- 1) Kompenzacija ulaganja u komunalnu infrastrukturu sa plaćanjem komunalne naknade;

Vlada Crne Gore je razmatrala Informaciju o kompenzaciji troškova komunalne infrastrukture u vezi sa projektom Porto Montenegro i Opštinom Tivat, koju je Vladi dostavilo Ministarstvo

prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. S tim u vezi, Vlada Crne Gore je, 26. juna 2025. godine, usvojila Zaključke, broj: 11-011/25-2171/3, kojim je pomenuto ministarstvo zaduženo da angažuje vještaka građevinske struke i po potrebi vještake drugih potrebnih oblasti, koji će procijeniti troškove dosadašnjih ulaganja Porto Montenegro u infrastrukturu i dostaviti odgovarajući izvještaj Vladi Crne Gore i Opštini Tivat.

- 2) Komunikacija „Adriatic Marinas“ („ADM“) s Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom („JPMD“);

Koncesiono područje ADM-a, Projektne kompanije u vezi s projektom „Porto Montenegro“, je unutar zone morskog dobra i ADM ima potpisan Ugovor sa JPMD-om o korišćenju i upravljanju navedenim područjem. Shodno iskazu predstavnika pomenute kompanije, u posljednje vrijeme ADM ima usporenu komunikaciju s JPMD-om, u vezi s čisto tehničkim zahtjevima koji su rješavani mnogo puta u prošlosti, što značajno otežava njihove investicione napore i izlaže ih dodatnim troškovima dok čekaju na odgovore od strane JPMD-a. Tokom izvještajnog perioda su u međusobnoj komunikaciji „Adriatic Marinas“ sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom riješena otvorena pitanja.

- **Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin - KOLAŠIN 1600 – Kolašin**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore i konzorcijuma „Kolašin 1600“, koji se sastoji od privrednih društava: „Gener 2“ sh.p.k. iz Albanije i „Ski resort Kolašin - 1600“ d.o.o. iz Kolašina, a Skupština Crne Gore je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora, 19. aprila 2019. godine, a na predlog Vlade, Skupština je, 31. jula 2019. godine, donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin. Aneksom Ugovora i predmetnom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, a usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa smanjena je površina zakupljenog zemljišta za 33.631 m², sa 271.990 m² na 238.359 m².

Protokol o stupanju Ugovora na snagu je potpisan 23. decembra 2019. godine, kada su se stvorili uslovi za primopredaju lokacije i početak realizacije projekta. Zakupac je u vezi sa svojim ugovornim obavezama izvršio uplatu fiksne zakupnine za prvih 10 godina perioda zakupa u ukupnom iznosu od 272.000 eura, dostavio Činidbenu garanciju u vrijednosti od 300.000 eura, kao i Potvrdu „Universal Capital Banke“ za finansiranje projekta.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od 23. decembra 2019. godine. Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova (22. avgust 2020. godine predstavlja Datum početka radova), izgradi Klaster

1 turističkog kompleksa (hotela na UP5 i apartmana na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice.

Zakupac je potpisao ugovor o franšizi sa „Accor Hotel Group“, čiji je brend „Swissotel“ naziv prvog hotela izgrađenog u okviru Komplexa – hotela na UP5, ranije označenog kao hotel „S“, koji je otvoren u decembru 2023. godine.

„Ski Resort Kolašin-1600“ DOO („Zakupac“), kao dio konzorcijuma koji je Zakupac iz Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“), obratilo se Agenciji za investicije Crne Gore, dopisom broj 37/24, od 22. avgusta 2024. godine, naslovljenim Informacija o dospjeću investicione obaveze prema Ugovoru o dugoročnom zakupu. U predmetnom aktu stoji da je Zakupac do dana 22.08.2024. godine investirao iznos od 25.427.903,58 eura (u iznos su uručanata i ulaganja u Klaster 2) i izgradio hotel „S“ (otvoren u decembru 2023. godine pod brendom „Swissotel“, kategorisan kao hotel sa 4*), čime je realizovao ugovorom definisani investicioni iznos.

Nadalje u Informaciji je navedeno da je objekat „Q“ izgrađen, ali nema obezbijeđene priključke za vodu i struju, pri čemu je iznijeto očekivanje da će u roku od 90 dana biti obezbijeđena alternativna rješenja za ta priključenja, čime će biti stvoreni uslovi za finalizaciju istog. Informacijom je konstatovano da je Zakupac paralelno s izgradnjom Klastera 1 Turističkog kompleksa otpočeo i s realizacijom Klastera 2 (izgrađeno 70% apartmanskog objekta „R“ na UP4), a otpočeta je i gradnja vila na UP6 i UP7. Pored navedenog, prema Informaciji započeto je i sa realizacijom razvoja Klastera 3 (koji obuhvata apartmanske objekte „N“, „O“ i „P“, na UP1 i UP2), izradom Glavnog projekta objekata koji su dobili saglasnost Glavnog državnog arhitekta, rješenjem od 29.03.2024. godine.

Zakupac se ponovo obratio Agenciji za investicije Crne Gore, dopisom od 16.12.2024. godine, takođe naslovljen kao Informacija o dospjeću investicione obaveze prema Ugovoru o dugoročnom zakupu, u kojoj stoji da i dalje nijesu stvoreni uslovi za priključenje na infrastrukturu objekta „Q“. Napomenuli su da je pomjeranje roka za finalno opremanje objekta „Q“ isključivo posljedica kašnjenja komunalnog opremanja i izgradnje infrastrukture na lokaciji, što po njihovim riječima nije krivica Zakupca.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

Prema navodima Projektne kompanije, tokom 2025. godine dinamika izvođenja radova na Projektu bila je znatno smanjena i ograničena na minimalni obim, prvenstveno usljed neobezbijeđenog trajnog priključka na elektroenergetsku mrežu za ključne objekte, što je direktno uticalo na mogućnost kontinuiranog i potpunog izvođenja radova, te realizaciju planiranih tehničkih aktivnosti u predviđenim rokovima.

U okviru objekta „R“ realizovani su radovi iz domena hidrotehničkih instalacija, koji su uključivali izradu prodora za olučne vertikale, izvođenje grubih instalacija, kao i postavljanje instalacija atmosferske kanalizacije. Paralelno sa izvođenjem navedenih tehničkih radova, sprovedene su i

projektantske aktivnosti u cilju finalizacije dizajna enterijera SPA i Wellness sadržaja, što predstavlja pripremu za naredne faze opremanja i tehničke integracije sadržaja objekta.

U okviru objekta „Q“ izvršeni su radovi na implementaciji sistema video-nadzora, mašinskih instalacija u restoranskom dijelu objekta, te sprovedene aktivnosti u vezi sa ugovaranjem nabavke i instalacije liftova i opreme za skijašnicu. Pored navedenih aktivnosti, izvršene su i manje korekcije i prilagođavanja keramičarskih radova unutar objekta, u skladu sa projektom i zahtjevima investitora.

S obzirom na ograničenja u pristupu infrastrukturi, realizacija radova u 2025. godini bila je fokusirana na tehnički i projektantski pripremni rad, čime su stvoreni pretpostavke za nastavak i intenziviranje radova u narednim periodima, odmah po obezbjeđenju trajnih priključaka i mogućnosti potpune funkcionalnosti objekata.

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

Prema podacima Projektne kompanije, na dan 31. decembar 2025. godine u kompanijama koje realizuju projekat „Kolašin 1600“ bilo je angažovano 70 lica, od kojih su svi crnogorski državljani. Finansijski pokazatelji, dobijeni od Projektne kompanije, su da je u realizaciju projekta zaključno s navedenim danom investirano 30.034.010 eura.

Opis	Iznos u EUR
Hotel N	6.628,67
Hotel O	6.628,67
Hotel P	6.740,67
Hotel Q	7.825.769,71
Hotel R	3.034.664,19
Hotel S	17.884.526,86
UP6	145.802,81
UP7	25.375,00
UP8	3.825,14
Javna infrastruktura	1.094.048,30
Ukupno:	30.034.010,00

Otvorena pitanja na Projektu (sačinjeno prema navodima Projektne kompanije)

Kako je i gore navedeno, objekat Q je u građevinskom smislu u cjelosti izgrađen i završen, ali je za finalni završetak objekta neophodna infrastrukturna opremljenost. S tim u vezi, neophodno je u predstojećem periodu stvoriti infrastrukturne preduslove za dalju nesmetanu realizaciju Projekta, što podrazumijeva rješavanje otvorenih pitanja povezanih s poboljšanjem vodovodne infrastrukture, izgradnjom odgovarajuće kanalizacione infrastrukture, kao i stvaranjem pretpostavki da Zakupac izgradi putnu infrastrukturu unutar projektnog lokaliteta.

Takođe, veoma važno otvoreno pitanje jeste izbor kontrolora sprovođenja investicija.

- **Ugovor o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska Rivijera“ AD - ULCINJSKA RIVIJERA KARISMA – Ulcinj**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovor o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska rivijera“ AD zaključen je 25.09.2017. godine između Vlade Crne Gore i HTP „Ulcinjska rivijera“ AD Ulcinj, u svojstvu Zakupodavca i Konzorcijuma sačinjenog od sljedećih privrednih društava: „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO Podgorica, „Karisma Hotels & Resorts Corporation“ LTD Tortola BVI, „Karisma Resorts International“ S.A. iz Republike Paname, „Karisma Operating Holding“ S.A. iz Meksika i „Karisma Hotels & Resorts de las Americas“ LTD Tortola BVI, u svojstvu Zakupca.

Ugovor o zakupu je stupio na snagu 06.11.2017. godine potpisivanjem Protokola o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska Rivijera“ AD.

Ukupna ugovorena vrijednost investicije iznosi 31,83 milion EUR kroz rekonstrukciju i adaptaciju hotela „Olympic“ i „Bellevue“ sa depadansima i izgradnju pratećih sadržaja - bazeni, sportski tereni i ugostiteljski sadržaji, koja se realizuje u tri faze:

- Prva faza investiranja 2017-2018. - 10,24 miliona EUR;
- Druga faza 2018-2019. - 6 miliona EUR;
- Treća faza 2026-2027. - 15,5 miliona EUR.

Planirano je i povećanje kapaciteta Komplexa na 600 soba, kategorije 4 međunarodne zvjezdice, što je i ugovoreni minimum za kapacitet. U prvih 5 godina zakupa planirano ulaganje 50% ugovorene investicije - 16,24 miliona EUR.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

Krajem 2025. godine Društvo je započelo rekonstrukciju dodatnih 23 sobe u okviru hotela „Olympic“ (depadans Kiwi). Pored navedenog sprovedeni su radovi na rekonstrukciju hodnika depadansa. Ukupna vrijednost investicije oko EUR 600 hiljada.

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

Prema podacima Projektne kompanije, na dan 31. decembar 2025. godine u kompanijama koje realizuju projekat „Ulcinjska rivijera Karisma“ bilo je angažovano 82 lica, od toga su 76 crnogorski državljani, a 6 stranci. Finansijski pokazatelji, dobijeni od Projektne kompanije, su da je u realizaciju projekta zaključno s navedenim danom investirano 28.000.000 eura.

Otvorena pitanja na Projektu

- 1) Uticaj ekoloških problema vezanih za Port Milenu na poslovanje hotela „Azul Beach Resort Montenegro“, Velika plaža Ulcinj, koji je dio društva „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“;

Projektna kompanija je u obraćanju Agenciji za investicije navela da se Port Milena suočava s ozbiljnim ekološkim problemima, što predstavlja razlog čestih žalbi od strane gostiju pomenutog

hotela. Pritom su naglasili da je rješavanje problema Port Milena definisano Ugovorom o dugoročnom zakupu, iznoseći očekivanje da će se preduzeti konkretni koraci u tom pravcu.

2) Problemi priključenja na gradsku kanalizaciju i zdravstvene ispravnosti vode;

Nepriključenje objekata u okolini hotela na gradsku kanalizaciju može dovesti do ozbiljnih ekoloških incidenata. Takođe, neispravne analize vode otežavaju rad hotela „Azul Beach Resort Montenegro“, Velika plaža Ulcinj.

3) Unaprjeđenje sportske infrastrukture u Opštini Ulcinj;

Projektna kompanija se u svom obraćanju Agenciji za investicije osvrnula na ovo pitanje kao ključno za razvoj turizma u Ulcinju. Po njihovim riječima, potrebni su fudbalski, košarkaški i rukometni tereni koji će omogućiti sportskim timovima da se pripremaju tokom cijele godine, čime bi se dodatno povećala atraktivnost destinacije za sportski turizam, kao i mogućnosti za produženje sezone.

4) Uređenje staze koja s jedne strane okružuje projektni lokalitet;

Riječ je o stazi kojom pristupaju plaži svi oni koji nisu gosti hotela, a koja se nalazi u neposrednom zaleđu bivšeg hotela „Olympic“. Potrebno je predmetnu stazu betonirati i urediti čitav prostor koji tu stazu okružuje.

- **Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ - MAMULA – Herceg Novi**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovorom o dugoročnom zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ - Herceg Novi, koji je zaključen 23. februara 2015. godine između Vlade Crne Gore kao zakupodavca i privrednog društva „Orascom Development Holding“ AG iz Švajcarske kao zakupca, ugovoren je zakup na period od 49 godina, od datuma potpisivanja Memoranduma o ispunjenju prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije. Dana 10.06.2017. godine potpisan je Memorandum o ispunjenju. Na taj datum lokacija je predata Zakupcu.

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

Investicionim programom definisan je program rekonstrukcije tvrđave u skladu sa Konzervatorskim uslovima u hotel 5* - muzejskog karaktera, sa sadržajima: 34 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, spomen sobu za posjetioce, pristanište, bazen, 2 kaskade sa recikliranom vodom i infrastrukturni objekti (rezervoar za pitku i otpadnu vodu i trafostanica s agregatom). Takođe, predviđeno je 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 mil. kombinovanih prihoda za Vladu Crne Gore, ne računajući zakupninu.

Investiciona obaveza Zakupca iznosi 15 miliona eura, a rok za završetak radova je 18 mjeseci od datuma početka radova. Datum početka radova, shodno Ugovoru o zakupu, vezan je za rok od devet mjeseci od dana izdavanja građevinske dozvole, 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 (uslov ispunjen 27.10.2022.) i stavljanja Zakupcu na raspolaganje dodatnog zemljišta (ispunjen uslov, nakon učešća na tenderu za 30-godišnji zakup, OHM Mamula Montenegro DSD je ispunio investicionu obavezu prema JPMD u iznosu od 340.000 eura i upravlja javnim pristaništem na Mirištima). U skladu s navedenim, Zakupac je u bio u obavezi da završi radove do 27.01.2025. godine.

Tokom 2023. godine Hotel „Mamula Island“ je registrovao prvu godinu operativnog, komercijalnog poslovanja i to od 20. maja kada je uspješno okončana prijava za fiskalizaciju usluga koje se pružaju u Hotelu. Takođe, rješenje tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma o kategorizaciji za navedeni hotel izdato je 15. juna 2023. godine za boutique Hotel „Mamula Island“ kategorije pet zvjezdica, i na snazi je do 2026. godine.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

U Informaciji o aktivnostima na realizaciji prioritetnih projekata u oblasti turizma (januar-jun 2025. godine), koju je Ministarstvo turizma dostavilo Vladi Crne Gore u decembru 2025. godine, u vezi s projektom Rekonstrukcija tvrđave Mamula - transformacija u hotel 5* navedeno je da je investicija realizovana, te da Hotel posluje od 2023. godine. Takođe, istaknuto je da su Konačni tehnički izvještaj nadzora i konzervatorski projekat predati Upravi za nekretnine PJ Herceg Novi 16. decembra 2024. godine, kao i da je Djelimično rješenje o upisu izdato 22. oktobra 2025. godine. Osim navedenog, iznijet je podatak da Bruto ukupna površina rekonstruisanih, adaptiranih i izgrađenih objekata iznosi 10.630,56m², kao i da su gostima Hotela na raspolaganju 32 sobe/apartmana sa 64 ležaja.

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

U projekat je do sada, po podacima dobijenim od predstavnika Zakupca, uloženo 37.078.000 eura, a u Hotelu je na dan 30. jun 2025. godine bilo radno angažovano ukupno 126 osoba, od čega je 40% zaposlenih bilo iz Crne Gore.

Otvorena pitanja na Projektu

Tokom izvještajnog perioda Projektna kompanija nije obavještavala Agenciju za investicije o eventualnim otvorenim pitanjima.

- **Ugovor o koncesiji za realizaciju projekta žičare Kotor-Lovćen**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovor o koncesiji za realizaciju projekta žičare Kotor-Lovćen, zaključen je 15.12.2021. godine, između Vlade Crne Gore i konzorcijuma „Novi Volvox“ d.o.o. i „Leitner“ AG/SpA iz Italije. Žičara je otvorena za komercijalnu vožnju 14. avgusta 2023. godine i izgrađena je za nešto više od godinu dana od postavljanja kamena temeljca u julu 2022. godine.

Glavni cilj projekta je unaprjeđenje turističkog razvoja u jugozapadnom dijelu Crne Gore i privlačenje turista sa obalnih područja koji trenutno ne posjećuju Nacionalni Park Lovćen. Projekat je već dokazao da ima značajne pozitivne ekonomske efekte zbog visokih ekonomskih multiplikatora povezanih sa projektom, prije svega kroz dodatni rast u turizmu i ekonomskoj aktivnosti. Takođe, došlo je do razvoja novih komercijalnih aktivnosti i povećanih mogućnosti zapošljavanja za lokalno stanovništvo.

Trasa Žičare polazi od Duba, koji se nalazi na teritoriji opštine Kotor i vodi do lokaliteta Kuk na planini Lovćen, na 1.348m nadmorske visine. Projektovani kapacitet je 48 gondola na nivou od 1.200 putnika po satu, dok je vrijeme putovanja od stanice Dub do stanice Kuk nepunih 11 minuta. Kompletna izgradnja, nabavka i ugradnja opreme nove gondole "Kotor-Lovćen" dionica Dub-Kuk definisana je Prostornim planom posebne namjene "Nacionalni Park Lovćen" i realizovana u skladu sa odredbama Koncesionog ugovora.

Instalacija gondole Dub - Kuk se sastoji od sledećih objekata i to:

- donja stanica sa platoom za prilaz putnika – Dub, povratna stanica,
- gornja stanica na vrhu sa platoom za prilaz putnika – Kuk, glavna pogonska stanica,
- objekat na polaznoj stanici sa komandno-kontrolnom sobom i pratećim sadržajima – Dub,
- objekat na izlaznoj stanici sa komandno-kontrolnom sobom i pratećim sadržajima – Kuk,
- garaža za gondole koja se nalazi na lokaciji polazne stanice Dub.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

Od uspostavljanja redovnog rada Žičare u avgustu 2023. godine, projekat se razvija u skladu sa planom i strategijama definisanim Koncesionim ugovorom. Projektna kompanija kontinuirano radi na unaprjeđenju infrastrukture i ukupnog iskustva posjetilaca, uz fokus na kvalitet, bezbjednost i održivost. Time nastoji da Žičaru pozicionira kao jednu od vodećih turističkih atrakcija u Crnoj Gori, sa jasnim doprinosom lokalnoj ekonomiji i turizmu.

Tokom 2025. godine, po navodima Projektne kompanije, realizovan je niz aktivnosti koje su dodatno unaprijedile funkcionisanje stanica Dub i Kuk, uključujući poboljšanja u organizaciji rada, ponudi pratećih sadržaja i kvalitetu usluge. Poseban akcenat stavljen je na operativnu efikasnost i razvoj ambijenta kako bi posjetioci imali još prijatnije i sadržajnije iskustvo. Projekat je i u ovoj godini pokazao izražen pozitivan ekonomski efekat kroz rast posjećenosti, širenje ponude i otvaranje novih mogućnosti za lokalno stanovništvo.

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

Shodno podacima Projektne kompanije, zaključno sa 31. decembrom 2025. godine sve investicione obaveze predviđene Koncesionim ugovorom realizovane su u potpunosti i u propisanoj dinamici, u potpunoj usklađenosti sa profesionalnim, tehničkim i bezbjednosnim standardima koji se primjenjuju u ovoj oblasti. Na projektu je angažovano 143 zaposlenih.

Ostvareni rezultati potvrđuju da Projekat žičare Kotor–Lovćen ostaje snažan razvojni podsticaj za područje koje pokriva i da ima dugoročnu održivost i perspektivu rasta. Iz Projektna kompanije očekuju dalji stabilan razvoj Projekta u skladu sa planiranim aktivnostima i potrebama tržišta.

Otvorena pitanja na Projektu

Tokom izvještajnog perioda Projektna kompanija nije obavještavala Agenciju za investicije o eventualnim otvorenim pitanjima.

- **Ugovor o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon“, Kumbor u Opštini Herceg Novi - PORTONOVI – Herceg Novi**

Osnovni podaci o Projektu

Ugovor o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon” Kumbor, zaključen je 10.07.2012. godine, između Vlade Crne Gore i Državne naftne kompanije Republike Azerbejdžan – „SOCAR”. Ugovor je stupio na snagu potpisivanjem Protokola o primopredaji lokacije, 8. februara 2013. godine, nakon čega je otpočela realizacija projekta.

Investicionim programom koji je sastavni dio Ugovora predviđeno je ukupno ulaganje od 258 miliona eura za prvih 8 godina zakupa u izgradnju i razvoj turističkog kompleksa, u okviru kojeg će biti izgrađeni najluksuzniji hoteli i stambene jedinice, marina za super jahte, poslovni i zabavni sadržaji (*spa i wellness centar*), sale za konferencije i sastanke, brendirani ugostiteljski objekti i hotelska plaža, kao i ostali prateći sadržaji.

Realizovane aktivnosti na Projektu tokom 2025. godine

U Informaciji o aktivnostima na realizaciji prioritarnih projekata u oblasti turizma (januar-jun 2025. godine), koju je Ministarstvo turizma dostavilo Vladi Crne Gore u decembru 2025. godine, vezano za projekat „Portonovi” istaknuto je da su izvedeni radovi na cjelokupnoj infrastrukturi o trošku investitora. U pitanju su: saobraćajna, vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska infrastruktura, kao i kompletna infrastruktura za slabu struju. Takođe, izvedena je i kompletna infrastruktura za tečni naftni gas koji nije pušten u funkciju zbog administrativnih barijeri koje nisu krivica investitora.

Kada su u pitanju do sada realizovani smještajni kapaciteti/ležajevi u Informaciji su pobrojani sljedeći podaci: One&Only Portonovi hotel – 113 soba, 10 brendiranih O&O vila i 208 stambenih jedinica u naselju Portonovi. Kao uticaj na turističku ponudu i infrastrukturu u Informaciji je navedeno: „Prvi One&Only hotel u Evropi, jedan od najluksuznijih brendova na svijetu, koji privlači najbolje i najpoznatije klijente iz čitavog svijeta. Marina koja je proglašena za najbolju marinu na svijetu u 2024 godini. Najveći svjetski brendovi prisutni kroz naše retail radnje. Sve ovo čini da Portonovi predstavlja Crnu Goru na svjetskoj luksuznoj turističkoj mapi u najboljem svijetlu, i direktno promoviše destinaciju kao ultra luksuznu, zbog čega nas i posjećuje ogroman broj turista na godišnjem nivou.”

Podaci o zaposlenima i ulaganjima

Prema podacima Projektne kompanije, u gore navedenoj Informaciji nalazi se podatak o ulaganjima u Projekat u iznosu od preko 835 miliona eura. Takođe, u Informaciji su povodom pitanja društvenog uticaja Projekta sadržani podaci o broju zaposlenih na način na koji slijedi: „Ukupno zaposlenih direktno u svim kompanijama investitora je između 350 van sezone i 800 u toku sezone. Indirektno, kroz naše retail partnere imamo još nekih 350 stalnih radnih mjesta van sezone i oko 500 u sezoni.“

Otvorena pitanja na Projektu

1) Dobijanje građevinske dozvole za helidrom;

Konstrukcija helidroma je izgrađena u okviru marine Portonovi (kao dio konstrukcije marine u skladu sa građevinskom dozvolom za marinu), pri čemu Projektna kompanija nije dobila posebnu građevinsku dozvolu za helidrom, a to je neophodno u skladu s propisima. Najveći izazov u tom pogledu su veoma strogi uslovi koje je propisala Agencija za civilno vazduhoplovstvo, koja se u svom radu, pored crnogorskog zakonodavstva, pridržava kriterijuma i zakonodavstva Evropske unije. Za atraktivnost Projekta u smislu privlačenja bogate klijentele veoma značajno bi bilo da heliodrom u što skorijem roku bude stavljen u funkciju.

2) Postupci pokrenuti zbog aktivnosti Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore;

U obraćanju Projektne kompanije stoji da je Projektna kompanija izgradila kompleks vrijedan preko 800.000.000€ na državnom zemljištu na osnovu dugoročnog zakupa, dok Zaštitnik osporava njeno pravo na dugoročni zakup novostvorene imovine, bez obzira na tu činjenicu. Smatraju da su razlozi za ozbiljnu zabrinutost Projektne kompanije za budućnost investicije jasni, s obzirom na to da je Zaštitnik doveo u pitanje samu osnovu realizacije njene investicije u Crnoj Gori, kao i njenu zaštitu. Posljedica takvog ponašanja je nemogućnost Projektne kompanije da koristi i opremi novostvorenu plažu, registruje objekte u katastru nepokretnosti (dva klastera hotela „One & Only“) i da reguliše odnose sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom.

3) Nemogućnost puštanja u rad i korišćenja tečnog naftnog gasa („TNG“);

Radovi na postrojenju za TNG su izvedeni u skladu sa revidiranim glavnim projektom i građevinskom dozvolom za složeni inženjerski objekat koju je izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma. Po završetku radova, zahtjev Projektne kompanije za pokretanje probnog perioda je odbijen, jer su izvedeni radovi u suprotnosti sa odredbama Pravilnika o izgradnji postrojenja za TNG i o uskladištavanju i pretakanju TNG-a iz 1971. godine, koji je obavezujući i danas. Uprkos ogromnim naporima i intenzivnoj komunikaciji, ovo pitanje nije riješeno. Zbog navedenog Projektna kompanija bila je u obavezi da zakupcima poslovnih prostora isplati značajne iznose kao naknadu štete, s obzirom na to da su kuhinje restorana bile projektovane da budu priključene na TNG sistem.

- **Intenziviranje aktivnosti na otklanjanju okolnosti koje su prouzrokovale očigledna kašnjenja, kao i okolnosti koje u značajnoj mjeri usporavaju ili otežavaju realizaciju investicionih projekata**

Na osnovu predloga Agencije za investicije, Vlada Crne Gore je Zaključkom broj: 10-426/24-4972/2, od 19. septembra 2024. godine, sa sjednice od 12. septembra 2024. godine, donijela

Odluku o obrazovanju Međuresorskog koordinacionog tima za prevazilaženje otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioritetnih projekata iz oblasti turizma („Odluka“). Odluka Vlade Crne Gore, broj: 10-426/24-4972, od 12. septembra 2024. godine, objavljena je u „Službenom listu Crne Gore“, broj 94/2024, od 30.09.2024. godine.

Članom 3 Odluke utvrđen je sastav Međuresorskog koordinacionog tima za prevazilaženje otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioritetnih projekata iz oblasti turizma („MKT“) na način da isti čine predstavnici: Agencije za investicije Crne Gore (predsjednik, zamjenik predsjednika i sekretar), Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore (član), Ministarstva ekonomskog razvoja (član), Ministarstva finansija (član), Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (član), Ministarstva turizma (član), Uprave za kapitalne projekte (član), Uprave za nekretnine (član), Uprave za saobraćaj (član), Uprave za zaštitu kulturnih dobara (član) i Generalnog sekretarijata Vlade (član).

Zadaci MKT-a definisani su članom 4 Odluke, odnosno pobrojani kako slijedi:

- 1) priprema i ažurira Spisak prioritetnih projekata iz oblasti turizma;
- 2) prati realizaciju odredaba ugovora koji se odnose na prioritetne projekte iz oblasti turizma;
- 3) pruža aktivnu podršku investitorima u cilju uspješne realizacije započetih i/ili planiranih investicija;
- 4) utvrđuje modele i definiše dinamiku rješavanja otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioritetnih projekata iz oblasti turizma.

Po osnovu člana 6 stav 1 Odluke, sjednice MKT-a održavaju se jednom u dva mjeseca, a po potrebi i češće, dok shodno članu 7 Odluke administrativno-tehničke poslove za potrebe MKT-a obavlja Agencija za investicije Crne Gore, koja takođe, na kvartalnom nivou, Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavlja izvještaje o radu MKT-a.

Tokom izvještajnog perioda održano je pet sjednica MKT-a: 28. februara, 30. aprila, 30. juna, 17. septembra i 27. novembra 2025. godine. Detalji vezani za rad MKT-a sadržani su kvartalnim izvještajima o radu Međuresorskog koordinacionog tima za prevazilaženje otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioritetnih projekata iz oblasti turizma koje je Agencija za investicije dostavila Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte i Savjetu za javne investicije:

- 3. februara 2025. godine (za izvještajni period oktobar-decembar 2024. godine);
- 12. maja 2025. godine (za izvještajni period januar-mart 2025. godine);
- 1. avgusta 2025. godine (za izvještajni period april-jun 2025. godine) i
- 6. oktobra 2025. godine (za izvještajni period jul-septembar 2025. godine).

U vezi s radom Međuresorskog koordinacionog tima Agencija za investicije je organizovala niz sastanaka i posjeta prioritetnim projektima u oblasti turizma. Sastanci i posjete u vezi s projektom „Kolašin 1600“ održani su i obavljene su 12. februara, 31. marta i 20. oktobra 2025. godine. Sastanak u vezi s projektom „Turistička valorizacija lokaliteta „Žarski“ u opštini Mojkovac“ održan je u Upravi za kapitalne projekte 28. marta 2025. godine, dok je sastanak u vezi s projektom „Porto Montenegro“ održan u Opštini Tivat, 4. aprila 2025. godine. Istog datuma u Opštini Tivat održan je sastanak u vezi s projektom „Luštica Development“. Osim navedenog, sastanci u vezi s predmetnim projektom održani su 17. i 28. aprila 2025. godine. Sastanak u vezi s projektom

„Ulcinjaska rivijera Karisma“ održan je u Opštini Ulcinj, 23. oktobra 2025. godine, nakon čega je obavljena posjeta navedenom projektu, a dana 28. oktobra 2025. godine održan je sastanak na lokalitetu projekta „Portonovi“.

Postupajući shodno zaduženjima sa sjednica MKT-a, Agencija za investicije je tokom izvještajnog perioda ostvarila korespondenciju sa sljedećim organima, institucijama i radnim tijelima: Zajednicom opština Crne Gore, Ministarstvom rudarstva, nafte i gasa, Savjetom za javne investicije, Savjetom za privatizaciju i kapitalne projekte, Ministarstvom unutrašnjih poslova, Ministarstvom turizma, Ministarstvom ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, Opštinom Ulcinj, Kabinetom predsjednika Vlade Crne Gore, Opštinom Tivat, Generalnim sekretarijatom Vlade Crne Gore, Ministarstvom prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom, Ministarstvom javnih radova/Upravom za kapitalne projekte, Agencijom za civilno vazduhoplovstvo, Upravom za zaštitu kulturnih dobara, Zaštitnikom imovinsko-pravnih interesa Crne Gore i Upravom za nekretnine. Pored navedenog, predstavnici Agencije za investicije održali su sastanak s predstavnicima Ministarstva ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, 4. septembra 2025. godine.

Takođe, Agencija za investicije je kontinuirano komunicirala s predstavnicima projektnih kompanija koje realizuju prioritetne projekte iz oblasti turizma, kojima su, između ostalog, dostavljeni izvodi iz zapisnika sa sjednica Međuresorskog koordinacionog tima.

- **Saradnja sa IFC-om (Međunarodnom finansijskom korporacijom) na razvoju eko-industrijskih parkova**

U avgustu 2025. godine, potpisan je Ugovor o saradnji između članice Grupacije Svjetske banke – Međunarodne finansijske korporacije (IFC) i Agencije za investicije.

IFC ima za cilj podsticanje i omogućavanje stvaranja preduslova za priliv privatnog kapitala, kako domaćeg tako i inostranog, u investicije u državama članicama. U okviru Programa razvoja eko-industrijskih parkova na Zapadnom Balkanu, pomenuta finansijska korporacija pruža savjetodavne usluge u cilju pružanja podrške jačanju i razvoju privatnog sektora u Crnoj Gori.

Planirano je da se tokom 2026. godine realizuju aktivnosti na upoznavanju resornih ministarstava sa ciljevima i implementacijom projekta, kao i da se održe radionice na istu temu. Takođe, u planu je formiranje tijela koje će u zakonodavnom smislu prepoznati predmetne aktivnosti i na taj način pružiti institucionalnu i regulatornu podršku ovom projektu.

- **Učešće na EU-WB6 Forumu u Tirani**

Načelnica Odsjeka za podršku i praćenje investicija održala je prezentaciju u okviru događaja WB6 IPA na forumu u Tirani, koji je održan u oktobru 2025. godine. Pored predstavnice Agencije za investicije, istom su prisustvovali predstavnici svih regionalnih agencija: AIDA (Albanija), FIPA (BiH), KIESA (Kosovo) i RAS (Srbija), kao i predstavnici Evropske Komisije (DG ENEST), Svjetske banke i RCC-a.

U toku trajanja Forumu potpisana je i deklaracija u vezi sa podrškom projektima koje planira da realizuje CWP Europe, a u vezi sa realizacijom investicije vrijedne više od 1,1 milijardu eura,

koja obuhvata 400 MW Solarnu elektranu „Montechevo“ i baterijski sistem skladištenja energije u Crnoj Gori.

- **Učešće u okviru Berlinskog procesa – Biznis forum u Londonu**

U okviru Berlinskog procesa 2025, 16. oktobra u Londonu održan je Biznis forum posvećen promociji Zapadnog Balkana kao strateške destinacije za ulaganja i jačanju regionalne povezanosti sa međunarodnim tržištima.

Na panelu „Investing in the Western Balkans“, koji je moderirao Regionalni savjet za saradnju (RCC), učestvovali su predstavnici investicionih agencija šest zemalja Zapadnog Balkana (WB6), gdje su predstavljeni ključni investicioni projekti i mogućnosti saradnje, sa posebnim fokusom na javno-privatna partnerstva i zelenu infrastrukturu.

Forumu je prisustvovao Radojica Petrović, pomoćnik direktora u Sektoru za investicije, koji je u svom izlaganju prezentovao strateške investicione potencijale Crne Gore, sa posebnim akcentom na projekte koji doprinose zelenoj tranziciji i održivom ekonomskom razvoju.

Forum je okupio predstavnike međunarodnih finansijskih institucija, uključujući UK Export Finance (UKEF), Evropsku banku za obnovu i razvoj (EBRD), OECD, Svjetsku banku i druge relevantne partnere, sa ciljem unapređenja investicionog okruženja i podsticanja reformi u skladu sa evropskim standardima.

- **Saradnja sa U.S. Department of Commerce – CLDP**

Nakon inicijalnog sastanka održanog u Podgorici 8. jula 2025. godine sa predstavnicima U.S. Department of Commerce – Commercial Law Development Program (CLDP), intezivirana je saradnja u oblasti unapređenja javno-privatnog partnerstva kao investicionog modela. U tom kontekstu, Agencija je postala smo članica regionalne Europe Regional Working Group on Public Procurement and Public Private Partnerships (PPPs).

Tokom kalendarske godine realizovane su dvije radne grupe i jedan trening:

- Prvu radnu grupu održanu u Talinu, u periodu od 12. do 18. septembra, na kojoj je Agenciju predstavljao Radojica Petrović, pomoćnik direktora;
- Drugu radnu grupu održanu u Bukureštu, u periodu od 2. do 4. decembra, na kojoj su Agenciju predstavljali Mirjana Kojić, v.d. direktorice i Radojica Petrović, pomoćnik direktora;
- Trening za zaposlene Agencije, održan 15. septembra 2025. godine u Podgorici.

- **Aktivnosti u vezi s nekadašnjim projektom „Ritz Carlton Montenegro“/„Montrose“, odnosno u vezi s arbitražnim postupkom pokrenutim od strane privrednog društva „Northstar“**

Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka predstavnika Agencije za investicije s predstavnicima advokatske kancelarije „Three Crowns“, pravnog zastupnika Crne Gore u predmetnom arbitražnom postupku. Prvi od njih održan je 20. januara 2025. godine, a drugi 2. decembra 2025. godine.

U međuvremenu, Agencija za investicije je u više navrata imala komunikaciju s predstavnicima navedene advokatske kancelarije. Tako je, postupajući shodno zahtjevima za dostavljanje dokumentacije primljenim elektronskim putem 20. i 21. januara 2025. godine, dana 23. januara 2025. godine, aktom broj: 04/1-063/25-54/24-11/4, Agencija za investicije predstavnicima advokatskog tima „Three Crowns“ dostavila traženu dokumentaciju. Predstavnik advokatskog tima je, elektronskim putem, 14. februara 2025. godine, od Agencije za investicije zatražio dostavljanje dodatnih dokumenata. Predmetnom zahtjevu Agencija je izašla u susret dostavljanjem raspoložive dokumentacije 20. februara, 6. i 7. marta 2025. godine.

Takođe, predstavnik advokatskog tima je, elektronskim putem, 4. juna 2025. godine, postupajući po naredbi arbitražnog tribunala zatražio dostavljanje dokumenata potrebnih za pravilno rješenje spora, najkasnije do 10. juna 2025. godine. S tim u vezi, Agencija za investicije je elektronskim putem dostavila odgovor pomenutom predstavniku 6. juna 2025. godine. Osim navedenog, povodom arbitražnog postupka pokrenutog od strane privrednog društva „Northstar“, u junu 2025. godine, obavljena je elektronska prepiska između predstavnika Agencije za investicije i Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte.

Postupajući shodno elektronskom obraćanju predstavnika advokatskog tima, 23. juna 2025. godine, od strane Agencije za investicije je prosljeđena tražena dokumentacija, a posljednja elektronska prepiska između predstavnika advokatskog tima i Agencije za investicije obavljena je tokom perioda od 19. novembra do 1. decembra 2025. godine.

Odsjek za mapiranje, priprema i analiza investicija

I Sažetak

Djelokrug rada Odsjeka u 2025. godini definisan je potrebom za sistemskim savladavanjem administrativnih barijera te stvaranjem preduslova za realizaciju kapitalnih projekata u sektorima turizma, energetike, poljoprivrede i industrije. Temeljne nadležnosti Odsjeka obuhvataju predlaganje mjera za realizaciju ugovorenih obaveza, analizu investicionih potencijala jedinica lokalne samouprave, te izradu sveobuhvatne mape investicija koja uključuje terenske posjete opštinama i detaljno evidentiranje lokacija. Poseban naglasak stavljen je na digitalizaciju ovih podataka kroz uspostavljanje naprednog Geoportala i GIS sistema, što omogućuje investitorima precizan uvid u prostorno-planske i vlasničke parametre potencijalnih lokacija.

II Uvod

Odsjek za mapiranje, pripremu i analizu investicija u Sektoru za investicije obavlja poslove koji se odnose na:

- predlaganje mjera i aktivnosti u cilju realizacije ugovorenih obaveza;
- analizu investicionih potencijala opština i marketinška priprema investicija,

- izradu sveobuhvatne mape investicija, posjeta opštinama radi mapiranja investicionih potencijala;
- lica na nacionalnom i lokalnom nivou i baze komunalnih usluga;
- mapiranje investicionih lokacija u opštinama; foto i video evidentiranje investicionih lokacija u opštinama;
- saradnju sa drugim državnim organima i institucijama;
- vođenje evidencije o planiranim investicijama;
- aktivnosti usmjerene na stvaranju preduslova za početak realizacije investicionih projekata;
- prevazilaženje administrativnih barijera u cilju uspješne realizacije započetih projekata;
- koordinaciju i saradnju sa organima državne uprave, lokalne samouprave i predstavnicima investitora, priprema izvještaja o pitanjima iz nadležnosti Odsjeka;
- obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i Statutom Agencije.

III Aktivnosti i projekti

- **Digitalna transformacija i uspostavljanje GIS sistema Agencije**

Središnji stub aktivnosti Odsjeka za mapiranje u 2025. godini je potpuna implementacija i unapređenje Geografskog informacionog sistema (GIS) i pripadajućeg Geoportala. Ovi alati transformišu način na koji Agencija komunicira s tržištem, zamjenjujući statične baze podataka dinamičnim, prostorno definisanim informacijama koje su ključne za donošenje odluka o investiranju.

Tokom izvještajnog perioda, službenici Odsjeka sproveli su opsežnu komunikaciju s predstavnicima opština radi prikupljanja podataka o investicionim potencijalima. Proces prikupljanja podataka nije bio ograničen samo na lokalni nivo; upućeni su službeni dopisi ključnim institucijama kao što su Uprava za nekretnine, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za vode, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, te Crnogorski elektroprenosni sistem (CGES).

Rezultat ovih aktivnosti je integrisana mapa s podacima o:

- Rudnim, šumskim i vodnim bogatstvima Crne Gore.
- Potencijalnim lokacijama za vjetroelektrane, solarne farme i hidroelektrane.
- Područjima podložnim poplavama i vodoizvorištima.
- Kvalitetu i namjeni zemljišta (poljoprivredno, industrijsko, rudarstvo).

Tehnički razvoj Geoportala obuhvatao je i kreiranje specifičnih modula za projekte javno-privatnog partnerstva (JPP), što investitorima omogućuje preglednost projekata koji zahtijevaju saradnju s državnim sektorom. Digitalizacija takođe uključuje baze podataka o mineralnim sirovinama, kulturno-istorijskom nasljeđu te bazu hotela, čime se stvara polivalentna platforma pogodna za različite profile ulagača.

Struktura integrisanih podataka u GIS system

Kategorija podataka	Institucionalni izvor	Svrha analize
Katastarski podaci i granice	Uprava za nekretnine	Provjera vlasničke strukture i granica opština
Vodni resursi i plavna područja	Uprava za vode	Procjena rizika za infrastrukturne projekte
Energetski potencijali (OIE)	Ministarstvo rudarstva, nafte i gasa; CGES	Identifikacija zona za solarnu i vjetro energiju
Šumski fond i kvaliteta drveta	Uprava za gazdovanje šumama	Održivo korišćenje drvne mase i biomase
Zaštićena područja i ekologija	Agencija za zaštitu životne sredine	Identifikacija ekoloških ograničenja za gradnju
Kulturna dobra	Uprava za zaštitu kulturnih dobara	Zaštita baštine pri planiranju turističkih zona

Digitalna baza je u 2025. godini dopunjena i bazom industrijskih te turističkih površina, što je direktan odgovor na potrebe tržišta za prostorom namijenjenim proizvodnim pogonima i hotelskim kompleksima. Unaprjeđenje interaktivne mape ostaje prioritet, s ciljem omogućavanja lakšeg pristupa ključnim informacijama potencijalnim investitorima direktno putem web portala Agencije.

- **Analiza i mapiranje zemljišta u državnom vlasništvu**

U okviru saradnje s Ministarstvom obrane, Odsjek je sproveo analizu i detekciju 60 lokacija u vlasništvu Vojske Crne Gore koje su prepoznate kao potencijalno pogodne za prodaju ili prenamjenu u investicijske svrhe. Ovaj proces zahtijevao je detaljnu provjeru prostorno-planske dokumentacije i terensku verifikaciju kako bi se odredio stvarni potencijal svakog lokaliteta.

Analiza je obuhvatila 16 opština, pri čemu su primijećene značajne razlike u broju mapiranih lokacija, što upućuje na to da su određene regije, poput Danilovgrada i Herceg Novog, primarni kandidati za razvoj novih poslovnih i turističkih zona na bazi nekadašnje vojne imovine.

Pored vojnih lokacija, sprovedena je i specifična analiza zemljišta na prostoru Morinja radi utvrđivanja vlasničke strukture parcela, kao i analiza potencijalnih investicionih zona na čitavom obalnom pojasu Crne Gore koji je u državnom vlasništvu. Ovakve studije su nužne radi izbjegavanja pravnih komplikacija koje često prate projekte na atraktivnim primorskim lokacijama.

- **Operativni ciklus aktivnosti po mjesecima u 2025. godini**

Prvi kvartal: Planinski turizam i obnovljivi izvori energije

Tokom januara i februara 2025. godine, fokus je bio na razvoju sjeverne regije i energetske tranziciji. Sprovedena je detaljna analiza skijališta Jelovica i Žarski, što uključuje provjeru infrastrukturnih preduslova za povezivanje ovih zona u jedinstven sistem. Paralelno, započeta je analiza potencijalne solarne farme u Podgorici, čime se odgovara na rastuću potražnju za čistom energijom.

U martu su aktivnosti proširene na izradu baze mineralnih sirovina te na razvoj web mape za projekte javno-privatnog partnerstva, što je ključno za transparentnost investicionog procesa.

Drugi kvartal: Digitalizacija resursa i kulturna baština

April i maj bili su posvećeni tehnološkom unapređenju Geoportala. Kreirana je baza poljoprivrednog zemljišta i šumskih resursa, uz integraciju podataka o kulturno-istorijskom nasljeđu Crne Gore. Ova integracija omogućuje investitorima u turizmu da planiraju projekte koji su u skladu s konzervatorskim zahtjevima, čime se smanjuje rizik od zastoja u izdavanju dozvola.

U junu je naglasak stavljen na bazu hotela, koja služi kao alat za analizu tržišta i identifikaciju zona koje su zasićene ili imaju prostor za nove smještajne kapacitete. Kontinuirano je rađeno na ažuriranju baze mineralnih sirovina, što je od posebne važnosti za industrijski sektor i građevinarstvo.

Treći kvartal: Industrijska infrastruktura i eko-parkovi

Jul i avgust obilježeni su mapiranjem industrijskih i turističkih površina na nacionalnom nivou. Uveden je modul za značajne vodene površine u Geoportal, što je bitno za razvoj akvakulture i vodovodne projekte. Septembar je donio značajan iskorak kroz saradnju s Međunarodnom finansijskom korporacijom (IFC) na projektu eko-industrijskih parkova.

Ovaj period karakteriše i kreiranje potencijalnih biznis zona te izdvajanje lokacija za eko-industrijske parkove, što Crnu Goru pozicionira kao lidera u održivom industrijskom razvoju u regiji Zapadnog Balkana. Projekt eko-parkova ima za cilj modernizaciju industrije uz značajno smanjenje ekološkog otiska, što je usklađeno s Green Agenda ciljevima EU.

Četvrti kvartal: Strateški obalni projekti i finalizacija baza

Završnica godine usmjerena je na analizu ključnih lokacija na primorju. U oktobru je fokus bio na prostoru Porto Milena u Ulcinju, gdje je vršena detaljna analiza planske dokumentacije i vlasničke strukture. Ovaj prostor ima ogroman potencijal za urbanu sanaciju i razvoj luksuznog turizma.

Novembar i decembar iskorišteni su za dopunu baza obnovljivih izvora energije te za stratešku analizu prostora Luke Bar. Luka Bar se prepoznaje kao glavno saobraćajno i logističko čvorište, a njena integracija s budućim trasama autoputa i modernizovanom željeznicom predstavlja temelj za privlačenje velikih logističkih operatera i investitora.

- **Sektorska analiza: Turizam i valorizacija prirodnih potencijala**

Turizam ostaje dominantna grana crnogorske ekonomije, učestvujući značajno u BDP-u (25-30%), s prihodima u 2025. godini koji su premašili 1.3 milijardi eura. Aktivnosti Odsjeka za mapiranje u 2025. godini usmjerene su na diverzifikaciju ove ponude, s posebnim fokusom na planinski turizam i održivu valorizaciju obale.

Analiza skijališta na Žabljaku, uključujući mogućnost povezivanja gondolom, te izrada 3D modela za skijalište Jelovica, predstavljaju primjere modernog pristupa planiranju turističkih zona. Cilj je produžiti turističku sezonu i smanjiti regionalne razlike između sjevera i juga države. Na jugu, prostori poput Buljarice i Velike plaže ostaju predmet dubinskih analiza vlasničke strukture i utjecaja na okolinu. Odsjek kontinuirano prati status ovih velikih investicionih projekata, osiguravajući da podaci o zemljištu budu spremni za potencijalne strateške partnere.

Osim velikih rizorta, mapirana je i baza hotela u državi, što omogućuje preciznije planiranje novih kapaciteta u skladu s trendovima rasta broja turista, koji je u 2025. godini zabilježio porast od 4,67 u dolascima stranih gostiju. **Industrija, energetika i mineralne sirovine**

U sektoru industrije i energetike, Odsjek je u 2025. godini sproveo značajne aktivnosti na mapiranju potencijala za obnovljive izvore energije (OIE). Dobijeni su podaci od Ministarstva energetike i rudarstva i CGES-a koji su omogućili definisanje lokacija za vjetro i solarne elektrane, uzimajući u obzir tehničke mogućnosti priključenja na mrežu. Crna Gora se, zahvaljujući svojoj energetskej samoodrživosti i izvoznom potencijalu, pozicionira kao atraktivna zona za energetske investicije.

Baza mineralnih sirovina, koja je sistemski razvijana tokom 2025. godine, pruža uvid u rezerve boksita, bakra, cementa, gvožđa i ukrasnog kamena, što su resursi od ključnog značaja za građevinski sektor i izvoz. Mapiranje industrijskih zona, s fokusom na površine od preko 100 hektara s postojećom infrastrukturom, omogućuje brže pokretanje proizvodnih pogona.

Projekt eko-industrijskih parkova, razvijen u saradnji s IFC-om predstavlja ključnu inovaciju u 2025. godini. Ovaj projekat ne obuhvata samo izgradnju infrastrukture, već i usklađivanje s međunarodnim standardima upravljanja životnom sredinom, što Crnu Goru čini konkurentnijom na evropskom tržištu.

- **Međunarodna saradnja** Odsjek za mapiranje učestvovao je u nizu sastanaka s diplomatskim predstavnicima i međunarodnim kompanijama, promovišući investicioni potencijal države:

Datum	Subjekt / Učesnik	Svrha i tema sastanka
23.01.	Boschung (Švajcarska)	Prezentacija opreme za održavanje puteva i aerodroma.
28.01.	Konferencija	Učešće na konferenciji „Ekonomski izazovi i investicioni potencijali“.
13.02.	Tara Aerospace (Mojkovac)	Razgovor o ulaganjima u namjensku industriju.
13.02.	Mulag (Njemačka)	Prezentacija specijalizovanih vozila za aerodrome i industriju.
10.03.	Ambasada NR Kine	Komunikacija u vezi sa sastankom sa kompanijom Shelltec.
20.03.	Mahinshah Kanampuram Ali	Projekat prikupljanja i recikliranja komunalnog otpada.
21.03.	Ernad Korać	Investicioni projekat „Tvrđava“ u Petnjici.
24.03.	Shelltec	Sastanak i obilazak Luke Bar.
25.03.	Deponija DOO	Posjeta preduzeću u vezi sa projektom reciklaža otpada.
27.03.	Ambasador Rumunije	Sastanak sa ambasadorom i predstavnicima privrednika i prezentacija modela saradnje
05.04.	PKCG / Udruženje FR-CG	Konferencija o uticaju inovativnih tehnologija na održivi razvoj.
17.04.	Giscloud	Online sastanak u vezi sa softverom za mapiranje.

Datum	Subjekt / Učesnik	Svrha i tema sastanka
06.05.	Dmitry Zilinsky	Investiranje u obnovljive izvore energije (OIE) i poljoprivredu.
13.05.	Kina (Seminar)	seminar o investicionoj i trgovinskoj saradnji.
16.05.	DOA Holding	Sastanak sa predstavnicima holdinga.
29.05.	Andrej Kurbatov / MetaDialog	Prezentacija AI modela i tehnologija.
15.09.	Sektor Montenegro	Sastanak povodom ažuriranja sajta Agencije.
17.09.	IFC (World Bank Group)	Razgovor o projektu Eko-industrijski parkovi.
18.09.	Bijelo Polje Biznis forum	Prisustvo na panelu u okviru foruma.
14.10.	Ambasada Finske / SCIC	Predstavljanje investicionog ambijenta u Crnoj Gori
15.10.	Ambasada Švedske	Predstavljanje investicionog ambijenta u Crnoj Gori

IV Identifikovani izazovi i prepreke u radu

Uprkos značajnim postignućima, Odsjek se u 2025. godini suočio se s nizom izazova koji usporavaju realizaciju investicija. Identifikacija ovih prepreka ključna je za buduće reformske korake.

Glavni izazovi obuhvataju:

1. Nedostatak ažuriranih podataka o infrastrukturi: Mnoge lokacije imaju nepotpune podatke o priključcima na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu, što investitorima otežava proračun troškova.

2. Slaba kohezija planske dokumentacije: Česta nepodudaranja između državnih studija lokacije i lokalnih prostornih planova stvaraju administrativne zastoje.
3. Ljudski resursi: Postoji potreba za dodatnim specijaliziranim kadrom za napredne GIS analize i pripremu studija izvodljivosti, što je djelimično riješeno angažovanjem spoljnih stručnih konsultanata u 2025. godini.
4. Ograničena saradnja opština: Određene opštine pokazale su nizak stepen spremnosti za saradnju, što otežava kreiranje sveobuhvatne nacionalne baze.

V Planovi za budući period i strateške preporuke

Aktivnosti Odsjeka u 2025. godini postavile su temelje za dugoročni razvoj investicionog okruženja. Planirane aktivnosti za naredni period usmjerene su na povećanje efikasnosti i privlačenje visokotehnoloških investicija.

Prioriteti uključuju:

- Dalje unapređenje GIS baze i Geoportala s ciljem pune interaktivnosti, omogućujući investitorima da u realnom vremenu filtriraju lokacije prema specifičnim parametrima.
- Povećanje broja mapiranih biznis zona i njihova promocija na međunarodnim forumima i platformama.
- Organizacija edukativnih radionica za tim Odsjeka radi usvajanja novih metodologija analize rizika i upravljanja projektima.
- Jačanje saradnje s postojećim investitorima ("aftercare" programi) kako bi se osigurala reinvesticija i dugoročna stabilnost projekata.
- Povezivanje s međunarodnim finansijskim institucijama radi osiguravanja sredstava za detaljne studije i projekte koji su trenutno limitirani budžetskim sredstvima.

Uspostavljanje Geoportala kao centralnog mjesta informisanja o investicionim prilikama Crne Gore smanjiće informacionu asimetriju i pozicionirati Agenciju kao modernu, digitalno naprednu instituciju spremnu za izazove globalnog tržišta.

Zaključna razmatranja o investicionom ambijentu 2025. godine

Odsjek za mapiranje, pripremu i analizu investicija ostvario je u 2025. godini značajne rezultate uprkos operativnim i administrativnim izazovima. Kroz sistemsko mapiranje lokacija, razvoj naprednih GIS alata te intenzivnu saradnju s međunarodnim partnerima poput IFC-a, Agencija je uspjela značajno unaprijediti kvalitet podataka dostupnih investitorima.

Djelovanje Odsjeka u 2025. godini dokazuje da je za uspješno privlačenje investicija neophodna sinergija između digitalne transformacije, terenskog rada i diplomatske proaktivnosti. Kontinuirano unapređenje baza podataka o prirodnim i industrijskim resursima osiguraće da Crna Gora ostane jedna od najdinamičnijih investicionih destinacija u regiji, s jasnom vizijom održivog i pametnog rasta do 2030. godine.

Program sticanja crnogorskog državljanstva putem ulaganja

I Sažetak

Izveštaj predstavlja pregled ključnih aktivnosti i finansijskih rezultata realizovanih kroz implementaciju Programa sticanja crnogorskog državljanstva putem ulaganja. Ključni nalazi ukazuju na uspješno sprovedene procedure i realizovane investicije. Program ekonomskog državljanstva omogućio je stranim investitorima da steknu crnogorsko državljanstvo putem direktnih ulaganja u razvojne projekte u oblasti turizma i poljoprivrede. Agenciji za investicije Crne Gore, podnijeto je ukupno 1.113 zahtjeva od kojih su 866 ispunili uslove za prijem u crnogorsko državljanstvo, dok stopa odbijanja aplikacija koje nisu ispunile kriterijume propisane Odlukom, kao ni uslove za izdavanje rješenja za prijem u crnogorsko državljanstvo propisane od strane MUP-a prelazi 20%. Ukupna sredstva generisana u okviru programa premašila su iznos od 400 miliona eura, čime su osnažene ekonomske prilike u Crnoj Gori.

II Uvod

Vlada Crne Gore je uvela poseban investicioni program u cilju privlačenja novih i kvalitetnih stranih investicija koji treba da doprinesu multiplikativnim ekonomskim efektima na privredu Crne Gore u cilju valorizacije značajnog ekonomskog potencijala i resursa, novog zapošljavanja, podsticaja za ulaganja u ravnomerniji regionalni razvoj, odnosno intenzivniji razvoj manje razvijenih opština.

Dakle, riječ je o ukupnim planiranim ulaganjima u turizam (u sjevernom i južnom regionu) u visini od 447,74 miliona EUR, kapaciteta 2.764 smještajnih jedinica visoke kategorije. U biznis planovima pomenutih projekata je definisano da će se u okviru realizacije ovih projekata stvoriti mogućnost za otvaranje novih 1.858 radnih mjesta. U sjevernoj regiji se realizuje 10 projekata (jedan na Žabljaku, devet u Kolašinu), a vrijednost tih investicija je projektovana na 133,33 miliona EUR. Planirano je da će njihovim stavljanjem u funkciju (1,236 smještajnih jedinica) biti stvorene pretpostavke za otvaranje 852 nova radna mjesta. U Kolašinu se realizuje devet projekata sa Liste i vrijednost ovih investicija je projektovana na 113,83, dok je planirano da će njihovim stavljanjem u funkciju (1.168 smještajnih jedinica) biti stvorene pretpostavke za otvaranje 748 novih radnih mjesta. Preostalih šest projekata sa Liste se realizuju u južnoj regiji (po dva u Tivtu i Budvi, i dva u Baru), u vrijednosti od 311 miliona EUR ukupnih kapaciteta 1,528 smještajnih kapaciteta, i planiranih 995 novih radnih mjesta.

III Aktivnosti

Vlada Crne Gore, na sjednici od 22. novembra 2018. godine, donijela je Odluku o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore, („Sl.list CG, br. 79/18“) (u daljem tekstu: Odluka).

Primjena Odluke prema članu 18 prestala je na dan 31.12.2022. godine, što je podrazumijevalo da nakon navedenog datuma nije bilo moguće predati nove zahtjeve za crnogorsko državljanstvo putem ulaganja.

Iako je primjena Odluke prestala samim krajem godine, za određeni broj zahtjeva za sticanje crnogorskog državljanstva prijemom putem ulaganja, postupak utvrđivanja ispunjenosti kriterijuma za prijem u državljanstvo je i dalje u toku.

Agencija je, u pravcu realizacije aktivnosti predviđenih Odlukom, u toku 2025. godine, sprovodila definisane procedure nad aplikacijama koje su u momentu prestanka važenja Odluke bile u različitim fazama obrade.

Ostale aktivnosti vezane za sprovođenje Odluke

Tokom 2025. godine sprovedena je kontinuirana obrada dostavljenih zahtjeva za sticanje državljanstva u skladu sa procedurama definisanim Odlukom, koja je između ostalog predviđala provjeru predmetnih aplikacija od strane Ministarstva unutrašnjih poslova i Agencije za nacionalnu bezbjednost, pribavljanje potvrda o prenosu sredstava radi upućivanja zahtjeva nezavisnom revizoru za kontrolu uplata namijenjenih donacijama i ulaganju, kao i ostale administrativne procedure.

IV Finansijska Struktura

Agenciji je tokom trajanja Programa, zaključno sa 31.12.2022. godine, predato ukupno 1.113 zahtjeva za sticanje crnogorskog državljanstva prijemom, odnosno aplikacija. Aplikacije su trenutno u različitoj fazi obrade, u zavisnosti od datuma dostavljanja, odnosno kompletnosti iste.

U nastavku je dat tabelarni prikaz aplikacija po fazama obrade tokom izvještajnog perioda, sa statusom na 31.12.2025. godine.

Agent za posredovanje	Primljeno aplikacija	MIA obrada	Na dopuni	Kod D-D-a	Kod PV/M UP	PV/M UP odobrio	Prenos sredstava	Kod Revizora	Upplaćeno/Odobreno	Odbijeno
„Apex Capital Partners“ doo Podgorica	287	0	0	0	2	215	0	0	215	70
„Henley & Partners Government Services“	531	0	0	0	3	431	0	0	431	97



LTD Jersey										
„Arton Group“ GmbH Austrija	295	0	0	0	3	220	0	0	220	72
Ukupno	1113	0	0	0	8	866	0	0	866	239

Tabelarni prikaz predstavlja presjek stanja aplikacija na dan 31.12.2025. godine, koje su tokom 2025. godine bile predmet različitih faza obrade.¹ :

- Broj aplikacija u fazi provjere ispunjenosti uslova za donošenje rješenja o prijemu u državljanstvo od strane MUP-a iznosi **8**;
- Broj aplikacija za koje su od strane MUP-a donijeta obavještenje o ispunjenosti uslova za prijem u državljanstvo iznosi **866**;
- Broj aplikacija u fazi prenosa sredstava namijenjenih donaciji i investiciji iznosi **0**;
- Broj aplikacija u fazi kontrole prenosa sredstava od strane nezavisnog revizora iznosi **0**;
- Broj aplikacija za koje su potvrđene uplate od strane revizora nakon što su iste odobrene od strane MUP-a iznosi **866**;
- Broj aplikacija koje nisu ispunile kriterijume propisane Odlukom, kao ni uslove za izdavanje rješenja za prijem u crnogorsko državljanstvo propisane od strane MUP-a iznosi **239**.

Imajući u vidu da je Zakonom o budžetu Crne Gore za 2023. godinu, planirana realizacija sredstava koja se nalaze na računu Agencije za investicije Crne Gore (Račun za razvoj manje razvijenih jedinica lokalne samouprave, broj 510000000011724236), a po zahtjevu Ministarstva finansija 04-430/23-13/1 od 09.01.2023. godine, ista su na dan 13.01.2023. godine, prenijeta na Centralni račun državnog trezora, u iznosu od **32.999.849,80€**.

U svrhu donacije za razvoj manje razvijenih jedinica lokalne samouprave, na račun Agencije za investicije Crne Gore u periodu od 1.01.2023 – 31.12.2023. godine, prema izvodu sa računa koji Agencija ima registrovan kod CKB banke, uplaćeno je ukupno **33.300.000,00€**. Sa istog računa su sredstva prenijeta na Centralni račun državnog trezora sledećom dinamikom:

- 03.03.2023. godine, u iznosu od **1.099.843,00€**;
- 30.08.2023. godine, u iznosu od **16.499.931,00€**;
- 03.10.2023. godine, u iznosu od **3.999.941,00€**;
- 19.11.2023. godine, u iznosu od **8.599.943,00€**;
- **Ukupno: 30.199.658,00€**.

¹ Tabelarni prikaz odnosi se na izolovan vremenski period koji ne isključuje aplikacije koje su u datom koraku naslijeđene/prenijete iz prethodnog perioda (uključuje i aplikacije koje su dospjele u određenu fazu postupka tokom 2024. godine i ne mogu biti izuzete)

Stanje na računu za razvoj manje razvijenih jedinica lokalne samouprave na dan 31.12.2023. godine, iznosilo je **3.099.943,00€**. Predmetni iznos je prenijet na Centralni račun državnog trezora 19.01.2024. godine, umanjen za proviziju od 81 €. (prenijeto **3.099.862,00€**).

Ministarstvo finansija je shodno zahtjevu Agencije od 02.04.2024. godine, otvorilo namjenski račun na koji će se uplaćivati prihodi namijenjeni za razvoj manje razvijenih jedinica lokalne samouprave.

Nakon što je nezavisan revizor angažovan za kontrolu uplata dostavio izvještaje, kojima se potvrđuje da je izvršen prenos sredstava namijenjenih za donaciju (100.000,00 EUR po aplikaciji), sa ESCROW računa aplikantata na račun koji Agencija ima registrovan kod CKB banke, Agencija je prenijela sredstava uplaćena od strane aplikantata, na gore pomenuti račun prihoda sledećom dinamikom:

- 21.06.2024. godine, u iznosu od **6.700.000,00 €** (za 67 aplikacija);
- 25.07.2024. godine, u iznosu od **7.500.000,00 €** (za 75 aplikacija);
- 30.08.2024.godine, u iznosu od **1.900.000,00 €** (za 19 aplikacija);
- 27.09.2024. godine, u iznosu od **2.500.000,00 €** (za 25 aplikacija);
- 24.12.2024. godine, u iznosu od **799.251,00 €** (navedeni iznos se odnosi na osam aplikacija, međutim isti je umanjen za ukupan iznos provizija banke obračunatih tokom 2024. godine);
- 20.05.2025. godine, u iznosu od **900.000,00 €** (za devet aplikacija).

Napomena: Cjelokupna sredstva, uplaćena u svrhu donacije za razvoj manje razvijenih jedinica lokalne samouprave, prenijeta su na namjenski račun.

Iznos koji je uplaćen investitorima u svrhu ulaganja u projekte sa liste razvojnih projekata u oblasti turizma, poljoprivrede i prerađivačke industriju i iznos koji se nalazi na ESCROW računima

Prema evidenciji Agencije, a na osnovu izvještaja nezavisnog revizora sačinjenih u skladu sa procedurom propisanom članom 15 stav 3 Odluke, ukupan iznos sredstava uplaćen investitorima u svrhu ulaganja u projekte sa liste razvojnih projekata u oblasti turizma od početka realizacije Programa do dana 31.12.2025. godine, iznosi **250.522.956,09 €**, dok se prema evidenciji Agencije na ESCROW računima aplikantata na navedeni datum nalazi iznos od **2.785.000,00 €**, što su sredstva koja su deponovali aplikanti čije su aplikacije u fazi razmatranja kod nadležnih organa.

U svrhu ulaganja u poljoprivredu i prerađivačku industriju shodno dostavljenim revizorskim izvještajima, investitoru je od početka realizacije Programa do dana 31.12.2025. godine, uplaćen iznos od **500.000,00 €**, što ujedno podrazumijeva cjelokupan iznos sredstava koji je bio deponovan na ESCROW računima aplikantata u tu svrhu.

Iznos koji je uplaćen Fondu za inovacije Crne Gore i iznos koji se nalazi na ESCROW računima u svrhu razvoja inovacione politike Crne Gore

Prema evidenciji Agencije, a na osnovu izvještaja nezavisnog revizora, ukupan iznos sredstava uplaćen Fondu za inovacije Crne Gore u svrhu razvoja inovacione politike, od početka realizacije Programa do dana 31.12.2025. godine, iznosi **31.200.000,00 €** dok se prema evidenciji Agencije na ESCROW računima aplikata na navedeni datum nalazi iznos od **600.000,00 €**, što su sredstva koja su deponovali aplikanti čije su aplikacije u fazi razmatranja kod nadležnih organa.

Iznos koji je uplaćen u svrhu administrativnih taksi

Prema podacima sa Centralnog računa državnog trezora, ukupan iznos uplaćenih sredstava u svrhu administrativnih taksi od početka realizacije Programa do dana 31.12.2025. godine, iznosi **43.575.344,62 €**.

Kada je riječ o razvojnim projektima u okviru Posebnog programa ulaganja, na dan 31.12.2025. godine, na predmetnoj listi nalazilo 15 projekata i to:

Projekat	Oblast	Odobren od Vlade Crne Gore
Izgradnja hotela „Breza“, Kolašin	Turizam	12.novembar 2019.
Izgradnja hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak	Turizam	12.novembar 2019.
Izgradnja hotela "Bjelasica 1450 Kolašin" po kondo modelu	Turizam	12.mart 2020.
Izgradnja hotela "K16" Kolašin, po kondo modelu poslovanja	Turizam	23.april 2020.
Izgradnja hotela "Boka Place" Tivat	Turizam	18. jun 2020.
Izgradnja hotela „D“ sa depadansom „E“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja	Turizam	24.septembar 2020.
Izgradnja hotela kompleksa „Montis hotel & resort“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja	Turizam	24.septembar 2020.
Izgradnja hotelskog kompleksa Amma resort Čanj, Bar, po mješovitom modelu poslovanja	Turizam	6.novembar 2020.
Izgradnja hotela "Cruiser" Budva, po mješovitom modelu poslovanja	Turizam	27.novembar 2020.
Izgradnja hotela „Liko Soho“ , Bar, po kondo modelu poslovanja	Turizam	14.oktobar 2021.
Izgradnja plantaže jabuka u Vrulji, Opština Pljevlja	Poljoprivreda i prerađivačka industrija	23.decembar 2021.

"Izgradnja hotela B Kolašin po kondo modelu poslovanja"	Turizam	28.jul 2022.
Izgradnja hotela "Prezident" Budva, po mješovitom modelu poslovanja	Turizam	27.oktobar 2022.
Izgradnja hotelsko-apartmanskog kompleksa Tivat, po kondo modelu poslovanja, Tivat	Turizam	27.oktobar 2022.
Izgradnja hotela "R" Kolašin, po kondo modelu poslovanja	Turizam	24.novembar 2022.

VI Izazovi i Problemi

- Administrativni izazovi u vezi sa provjerom aplikacija i verifikacijom uplata;
- Nedostatak jedinstvene baze podatak među resornim institucijama uključenim u implementaciju Programa;
- Regulatorna i normativna neusklađenost u postupku sprovođenja Programa.

VII Preporuke i Sledeći Koraci

- Unapređenje kapaciteta Agencije kroz dodatne obuke i digitalizaciju procesa;
- Usklađivanje sa međunarodnim standardima u oblasti investicionih migracija;
- Jačanje mehanizama nadzora i implementacije investicija;
- Sprovođenje empirijske studije u cilju egzaktno procjene doprinosa i uspješnosti Programa;
- Usvajanje jasnog i transparentnog okvira u pogledu donošenja odluka u vezi sa upravljanjem i alokacijom sredstava generisanih putem Programa.

SEKTOR ZA PROMOCIJU INVESTICIJA I MEĐUNARODNU SARADNJU

Odsjek za promociju stranih investicija i investicione usluge

I Sažetak

Agencija za investicije Crne Gore je tokom godine aktivno promovisala investicione potencijale Crne Gore na brojnim međunarodnim forumima, sajmovima i konferencijama, uključujući poslovne forume sa više evropskih i azijskih partnera, kao i vodeće regionalne energetske događaje. Posebno se izdvaja institucionalno partnerstvo na konferenciji „Energy Week Western Balkans 2025“, kao i učešće na međunarodnim sajmovima i investicionim skupovima u regionu i EU.

Odgovoreno je na preko 80 konkretnih upita investitora, organizovani su sastanci i obilasci lokacija, dok je za potrebe ministarstava i diplomatskih predstavništava pripremljeno više od 100 informacija o investicionom ambijentu i bilateralnoj ekonomskoj saradnji.

Tokom 2025. izrađene su i ažurirane sektorske publikacije za oblasti energetike, poljoprivrede, turizma, građevinarstva i IT-a, kao i opšta prezentacija investicionih potencijala. Agencija je, u saradnji sa nacionalnim i međunarodnim partnerima, učestvovala i u pripremi promotivnih materijala za međunarodne medije.

Značajan akcenat stavljen je na jačanje stručnih kapaciteta zaposlenih kroz međunarodne seminare i specijalizovane obuke iz oblasti investicione politike, specijalnih ekonomskih zona i primjene AI alata. Takođe, unaprijeđena je saradnja sa međunarodnim organizacijama poput Regional Cooperation Council, GIZ i The Nature Conservancy, uključujući završetak izrade mape niskokonfliktnih lokacija za solarne i vjetroelektrane.

U saradnji sa nacionalnim institucijama izrađena je i sveobuhvatna baza stranih investitora registrovanih u Crnoj Gori, koja će služiti za analizu poslovanja, sektorske trendove i unapređenje investicione politike.

Ukupno posmatrano, 2025. godina predstavlja značajan iskorak u sistemskom pristupu privlačenju investicija, jačanju međunarodnih partnerstava i unapređenju regulatornog i institucionalnog okvira, čime je dodatno učvršćena pozicija Crne Gore kao atraktivne destinacije za održive i inovacijama vođene investicije.

II Uvod

U skladu sa Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Agencija za investicije Crne Gore, Odsjek za promociju stranih investicija i investicione usluge je tokom perioda 01.01.2025–31.12.2025. godine obavljao poslove koji se odnose na:

- promociju investicionih potencijala Crne Gore na domaćem i međunarodnom tržištu kroz učešće na biznis forumima, sajmovima, konferencijama i B2B sastancima;

- saradnju sa institucijama državne uprave, jedinicama lokalne samouprave, kao i kompanijama u državnom vlasništvu u cilju unapređenja investicione ponude;
- saradnju sa diplomatsko-konzularnim predstavništvima Crne Gore u inostranstvu, stranim diplomatskim predstavništvima u Crnoj Gori, međunarodnim organizacijama i stranim komorama;
- organizovanje neposrednih kontakata i povezivanje stranih investitora sa domaćim kompanijama, uključujući formiranje Kolaborativnog inovacionog kluba i Savjetodavnih odbora za Strateška investiciona partnerstva;
- provođenje aktivnosti u okviru Policy accelerator inicijative radi identifikacije i prevazilaženja ključnih barijera u prioritetnim sektorima;
- pružanje stručne i operativne podrške zainteresovanim investitorima, uključujući organizaciju sastanaka, obilazaka lokacija i pripremu sektorskih informacija;
- pripremu i dostavljanje informacija o investicionom ambijentu i bilateralnoj ekonomskoj saradnji na zahtjev ministarstava i diplomatskih predstavništava;• izradu, unapređenje i vođenje baza podataka domaćih i stranih investitora, uključujući CRM sistem i bazu stranih investitora registrovanih u Crnoj Gori;
- izradu i ažuriranje sektorskih publikacija i promotivnih materijala za oblasti energetike, poljoprivrede, turizma, građevinarstva i IT sektora;
- saradnju sa međunarodnim organizacijama, uključujući Regional Cooperation Council, GIZ i The Nature Conservancy, u cilju unapređenja investicione politike i konkurentnosti;
- jačanje stručnih kapaciteta zaposlenih kroz međunarodne seminare i specijalizovane obuke iz oblasti investicione politike i privlačenja stranih investicija;
- predlaganje mjera za unapređenje investicionog ambijenta i podsticanje ekonomskog razvoja kroz privlačenje stranih investicija;
- vođenje evidencije stranih investitora i stranih investicija;

III Aktivnosti i projekti

- **Prezentacije investicionih potencijala i programa na promotivnim skupovima, sastancima i biznis forumima**

Agencija za investicije Crne Gore je od 01.01. do 31.12.2025. prezentovala investicione potencijale Crne Gore delegacijama privrednika i investitora na više važnih događaja, od kojih se ističu:

- Biznis forum Crna Gora - Češka, januar;
- EU Information Day - Transport Infrastructure Opportunities in Montenegro, januar;
- Prezentacija u sklopu posjete Američko-centralnoevropskog poslovnog udruženja Vladi Crne Gore, februar;
- Prezentacija u sklopu posjete delegacije francuskih privrednika iz MEDEF International, mart;
- Biznis forum Crna Gora - Italija, april;
- Prezentacija u sklopu posjete delegacije privrednika iz Azerbejdžana, maj;
- Biznis forum u okviru EXPO 2025 u Osaki, Japan, maj – cjelokupna priprema za nastup na biznis forumu, profilisanje prisutnih japanskih kompanija, targetirana prezentacija u sklopu učešća delegacije Vlade Crne Gore na najvišem nivou
- Biznis forum Crna Gora – Slovačka, jun;

- Webinar „Doing business in Montenegro“ u organizaciji Ambasade Belgije sa predstavnicima belgijskih kompanija, jun;
- Biznis forum Crna Gora – Francuska u Normandiji, jun;
- Investiciona konferencija „EU-Montenegro Investment Conference: Smart Growth, Green Future: Accelerating Investment in Montenegro (AIM)“ u Tivtu, oktobar;
- Energy Week Western Balkans 2025 vodeći regionalni događaj posvećen energetici, inovacijama i investicijama u energetsom sektoru, Agencija za investicije Crne Gore je, četvrtu godinu zaredom, bila institucionalni partner događaja, aktivno promovišući Crnu Goru kao pouzdanu i perspektivnu destinaciju za ulaganja u energetiku i obnovljive izvore energije, oktobar;
- Međunarodni sajama IME u Frankfurtu, novembar;

Nakon prezentacije na svakom od događaja, Agencija je aktivno učestvovala i na B2B sastancima.

- **Učešće na međunarodnim sajmovima i konferencijama**

Agencija za investicije Crne Gore je tokom 2025. godine aktivno učestvovala na sljedećim događajima za koje je ocijenjeno da mogu doprinijeti kreiranju novih partnerstava, privlačenju investicija, sprovođenju reformi i unapređenju investicione politike:

- **Adria Summit 2025** u Tivtu koji je okupio veliki broj investitora i donosioca odluka iz oblasti obnovljivih izvora energije. Agencija je u okviru Adria Summit-a organizovala i svoj panel na kojem je okupila relevantne stejkholdere iz oblasti obnovljivih izvora energije.
- Agencija za investicije Crne Gore prisustvovala je i uzela aktivno učešće na **Real Expo Sarajevo 2025 (Međunarodni sajam)** u Sarajevu, BiH u periodu od 17. do 19. juna 2025. godine, na kom su predstavljeni investicioni potencijali Crne Gore. Tokom trajanja sajma, održan je veći broj sastanaka sa kompanijama i investitorima prisutnim na događaju, a takođe je potpisan Memorandum o saradnji sa KAIP-om. Sajmu su, takođe, na poziv Agencije, prisustvovali predstavnici investitora i to kompanije „Porta Rai“ koja realizuje projekat u Ulcinju, „Swisshotel“ i „Kolašin valleys“ koji realizuju projekte u Kolašinu, dok su investitori koji nijesu mogli fizički biti prisutni, poput „Luštica Bay“ i „Colliers“, poslali promotivni materijal u cilju dalje distribucije;
- Agencija za investicije Crne Gore učestvovala je na **Simpozijumu EPCG NET 2025** održanom u Budvi u periodu od 13. do 15. juna 2025. godine, na kom su kroz interaktivne panele predstavljeni trendovi iz oblasti energetskeg sektora, posebno imajući u vidu obnovljive izvore energije, digitalizaciju i AI u elektroenergetici, primjenu CBAM mehanizama i EU ETS sistema trgovine emisijama itd;

Nastavljena je uspješna saradnja sa britanskom kompanijom Invest In Network Ltd, koja organizuje konferenciju pod nazivom „**Energy Week Western Balkans 2025**“. Agencija je 2025. godine, četvrtu godinu zaredom, bila institucionalni partner ovog događaja.

Agencija za investicije Crne Gore učestvovala je na renomiranom **CELIS Forumu o skriningu investicija i ekonomskoj bezbjednosti**, koji se održao od 22. do 24. oktobra 2025. godine u Berlinu, uz podršku Programa razvoja privrednog prava (CLDP) Ministarstva trgovine Sjedinjenih Američkih Država. Učešćem na ovom prestižnom skupu, Agencija za investicije Crne Gore dodatno potvrđuje svoju posvećenost stvaranju sigurnog, transparentnog i privlačnog

investicionog okruženja, kroz jačanje institucionalne saradnje sa međunarodnim partnerima i usklađivanje sa standardima Evropske unije u oblasti ekonomske i investicione bezbjednosti.

- **Kontinuirani rad na upitima zainteresovanih investitora, priprema materijala i informacija na zahtjev**

Odsjek za promociju stranih investicija i investicione usluge je, tokom 2025. godine, odgovorio na upite od strane preko 80 zainteresovanih investitora u sektorima energetike, poljoprivrede, saobraćaja, proizvodnje, turizma i upravljanja otpadom. U zavisnosti od ozbiljnosti interesovanja, organizovani su obilasci lokacija i sastanci na relevantnom nivou sa javnim i privatnim stakeholderima.

Odsjek je takođe, na zahtjeve Ministarstva turizma, Ministarstva vanjskih poslova, Ministarstva ekonomskog razvoja, kao i stranih diplomatskih predstavništava u Crnoj Gori, pripremio i dostavio preko 100 informacija o bilateralnoj ekonomskoj saradnji sa različitim državama, investicionom ambijentu, realizovanim i projektima u toku, dostupnim podsticajima, i sličnim upitima.

- **Publikacije**

Tokom 2025. godine, izrađene su i dizajnirane brošure i vodiči za sektore:

- Građevine – u okviru kojeg su predstavljeni koraci koje investitor treba da prati u oblasti gradnje objekata;
- Poljoprivrede - u formi vodiča za investiranje u sektor poljoprivrede, sa detaljnim procedurama koje investitor mora da ispoštuje u investicionom procesu. Vodičom je dat i pregled dostupnog poljoprivrednog zemljišta, analiza pojedinačnih oblasti poljoprivrede, kao i dostupni programi podrške za poljoprivredne proizvođače;
- Energetike - u okviru koje je predstavljeno tržište električne energije u Crnoj Gori, realizovani projekti, projekti u toku, kao i potencijalni projekti za koji investitori mogu iskazati interesovanje;
- Turizma – u kojoj su predstavljeni realizovani i dostupni projekti u sektoru turizma, zajedno sa dostupnim podsticajima za ovaj sektor;
- IT sektora, kao rastućeg sektora u Crnoj Gori, gdje su predstavljene najvažnije informacije koje investitore iz ovog sektora mogu zanimati kao što su: podaci o dostupnoj radnoj snazi, brzini i cijeni interneta, analiza cijena zakupa poslovnih prostora, poreskog sistema, itd;
- Agencija za investicije Crne Gore, u saradnji sa Ministarstvom turizma, Nacionalnom turističkom organizacijom i Ambasodom Crne Gore u UAE, uzela je vodeću ulogu u pripremi i objedinjavanju materijala za uticajni arapski magazin *Gulf news*, u cilju promocije Crne Gore kao investicione destinacije. Tokom ove aktivnosti, Agencija je bila u aktivnoj komunikaciji sa Kabinetom PV, koji je bio uključen u cio proces, a takođe je uzela učešće u pripremi odgovora premijera za potrebe intervjua, iz svojih nadležnosti.
- Ažurirana je i generalna prezentacija investicionih potencijala i programa koja se redovno i prezentuje investitorima. Prezentacija sadrži ključne informacije vezane za sektore energetike, turizma, IT, poljoprivrede, građevinarstva i transportne infrastrukture.

- **Jačanje stručnih kapaciteta zaposlenih**

6 predstavnika Agencije za investicije Crne Gore učestvovalo je od 5. do 19. juna 2025. godine na seminaru o trgovinskoj i investicionoj saradnji na Univerzitetu za međunarodnu ekonomiju i biznis (UIBE) u Pekingu, uz posjete gradu Qingdao. Tokom seminara prisustvovali su stručnim predavanjima i posjetama vodećim kineskim kompanijama kao što su China Unicom Qingdao Branch, Qingdao Metro Group i Hisense International Center. Seminar je obuhvatio i kulturne posjete Velikom kineskom zidu, Olimpijskom stadionu Bird Nest i tradicionalnom selu Dongmaiyaoy, čime je doprinijelo boljem razumijevanju kineske kulture i poslovne prakse. Stečena su dragocjena znanja o kineskoj ekonomskoj politici, investicionim modelima i inicijativi „Belt and Road Initiative (BRI)“. Na kraju seminara, predstavnici Agencije dobili su dva sertifikata o uspješnom završetku. Učešće na ovom seminaru predstavlja važan korak za unapređenje bilateralne saradnje između Crne Gore i Kine, otvarajući mogućnosti za nove infrastrukturne i ekonomske projekte, kao i efikasniju promociju Crne Gore kao atraktivne destinacije za kineske investiture;

11 predstavnika Agencije prošlo je kroz dvije obuke u sklopu projekta „Accelerating Investments in Montenegro“ na teme investicione politike, specijalnih ekonomskih zona, tehnika i metoda privlačenja stranih investicija, korišćenje dostupnih alata vještačke inteligencije i soft skills.

- **Saradnja sa međunarodnim organizacijama**

- **RCC (Savjet za regionalnu saradnju)** - Agencija je učestvovala na svim sastancima regionalne Zajedničke radne grupe za investicije (JWGI) tokom 2025. godine i doprinijela realizaciji aktivnosti iz Akcionog plana za zajedničko regionalno tržište 2025-2028. Takođe, kroz saradnju sa RCC-jem, Agencija je i 2025. godine obezbijedila finansijsku pomoć za sprovođenje investor outreach kampanje. Ostatak finansijskih sredstava neiskorišćenih u 2025. biće iskorišćeno u 2026. godini u cilju organizacije posjeta targetiranim kompanijama na targetiranim tržištima.
- **GIZ (Njemačka agencija za međunarodnu saradnju)** – Agencija sprovodi projekat pod nazivom **RegioTrade** sa GIZ-om, koji pored investicija pokriva i prekograničnu trgovinu u regiji, common regional market, olakšanu i slobodnu razmjenu robe i usluga kroz uklanjanje administrativnih i carinskih barijera kao i jačanje međudržavne saradnje u tom procesu. Projekat “RegioTrade” teži ka produbljivanju i učvršćivanju kapaciteta i mehanizama dostupnih nadležnim institucijama u domenu zaštite stranih investitora i sprečavanja investicijskih sporova protiv države. U tom okviru, Agencija za investicije je prepoznata kao ključni faktor i prva instanca koja komunicira sa investitorima – pri ulasku, tokom implementacije i u slučaju nejasnoća, pritužbi i žalbi;
- **TNC (The Nature Conservancy)** – Agencija je tokom 2025. godine nastavila saradnju sa američkom organizacijom TNC u oblasti izrade mape niskokonfliktnih lokacija za izgradnju solarnih i vjetroelektrana na teritoriji Crne Gore. Agencija osim koordinacije radom Upravljačkog tima na projektu, radila je i na prikupljanju relevantnih podataka od velikog broja institucija, u cilju što kvalitetnije izrade studije. Finalna mapa održivih lokacija za izgradnju solarnih i vjetroelektrana izrađena je krajem 2025. godine, dok je njeno zvanično predstavljanje javnosti zakazano za januar 2026. Agencija je imala inicijatorsku ulogu samog projekta, i koordinisala je čitavom procedurom od početka do kraja.

- **Izrada baze stranih investitora u Crnoj Gori**

Agencija za investicije Crne Gore je u junu 2025. godine, u saradnji sa Poreskom upravom, Centralnim klirinškim depozitarnim društvom i kompanijom BI consulting, izradila bazu stranih investitora u Crnoj Gori, odnosno bazu preduzeća registrovanih u CRPS-u od strane stranih pravnih ili fizičkih lica. Baza sadrži informacije o osnovnom kapitalu, prihodima, broju zaposlenih, državi porijekla, sektoru i mjestu poslovanja svake od kompanija. Baza će biti od velike koristi za izradu izvještaja o poslovanju stranih kompanija u Crnoj Gori, i ažuriraće se jednom godišnje u skladu sa predanim bilansima svake godine.

Odsjek za međunarodnu saradnju i unapređenje investicionog ambijenta

I Uvod

Tokom 2025. godine Odsjek za međunarodnu saradnju i unapređenje investicionog ambijenta realizovao je sveobuhvatan program aktivnosti usmjeren na jačanje međunarodne ekonomske saradnje, unapređenje investicione klime i sistemsku promociju Crne Gore kao stabilne, konkurentne i perspektivne investicione destinacije. Aktivnosti Odsjeka bile su usklađene sa strateškim prioritetima Vlade Crne Gore u oblasti ekonomskog razvoja, evropskih integracija, zelene tranzicije i digitalne transformacije.

Kroz intenzivnu saradnju sa međunarodnim partnerima, diplomatsko-konzularnim predstavništvima, finansijskim institucijama, privrednim subjektima i domaćim organima uprave, Odsjek je doprinio jačanju institucionalnih kapaciteta za privlačenje investicija, identifikaciji razvojnih projekata i stvaranju povoljnijeg poslovnog ambijenta. Poseban akcenat stavljen je na promociju investicija u sektore obnovljivih izvora energije, održivog turizma, agrobiznisa, transportne infrastrukture i Informaciono-Komunikacionih Tehnologija.

II Aktivnosti i projekti

- **Sastanci i međunarodna saradnja**

Tokom izvještajnog perioda realizovan je veliki broj bilateralnih i multilateralnih sastanaka sa predstavnicima stranih vlada, diplomatskih misija, investicionih agencija i međunarodnih kompanija. Ove aktivnosti bile su usmjerene na produbljivanje ekonomske saradnje, razmjenu informacija o investicionim mogućnostima i iniciranje konkretnih investicionih projekata.

U tom kontekstu, neke od aktivnosti su:

- Sastanak sa Nj.E. Viorelom Ardeleanuom, ambasadorom Rumunije u Crnoj Gori, posvećen unapređenju bilateralne ekonomske saradnje i razmatranju konkretnih investicionih interesa rumunskih kompanija u Crnoj Gori;
- Sastanak sa predstavnicima kompanije Hi Tech Urban Development Group Canada (HTUD), tokom kojeg su predstavljeni potencijali za ulaganja u oblasti urbane infrastrukture, pametnih tehnologija i održivog razvoja;

- Sastanak sa ambasadoricom Italije, Andreinom Marsella, sa fokusom na organizaciju i sadržaj Biznis foruma Crna Gora – Italija i jačanje privrednih veza između dvije zemlje;
- Saradnja sa Američko-centralnoevropskim poslovnim udruženjem (ACEBA) kroz uspostavljanje kontakata sa američkim investitorima i promociju investicionih projekata;
- Sastanak sa predstavnicima Albanian Investment Development Agency (AIDA) radi unapređenja regionalne investicione saradnje i razmjene dobrih praksi;
- Komunikacija sa počasnom konzulkom u Tajlandu, dr Vichudom Rattanapian, u cilju promocije Crne Gore na tržištima Jugoistočne Azije;
- Sastanak sa predstavnicima kompanije BAYRAKTARGROUP-MNE, predvođenim Emirom Kandçijem, u svrhu promocije investicionih potencijala Crne Gore u okviru turskog poslovnog sektora;
- Učešće na događaju u Jedrenama (Turska) povodom otvaranja Konzulata Crne Gore, uz organizaciju prezentacije investicionih potencijala i B2B sastanaka sa više od 15 turskih kompanija;
- Posjeta delegacije francuskih preduzetnika, predvođene Kristofom Petijem iz MEDEF International, radi identifikacije infrastrukturnih i građevinskih projekata pogodnih za francuske investicije;
- Organizacija i učešće na Poslovnim forumima Crna Gora – Italija i Crna Gora – Slovačka, uključujući B2B sastanke sa više od 20 kompanija;
- Predstavljanje investicionih potencijala Crne Gore na Internacionalnom investicionom forumu u Bakuu, u organizaciji AZPROMO, uz realizaciju sastanaka sa međunarodnim investitorima i institucijama, sa posebnim fokusom na sektor turizma i kapitalne razvojne projekte.
- Učešće na međunarodnom sajmu Investment Management Exhibition – IME 2025 u Frankfurtu, tokom kojeg je realizovan veliki broj B2B sastanaka sa međunarodnim investitorima. Posebno se izdvaja sastanak sa predstavnicima agencije Invest Moldova, sa kojima je nakon događaja nastavljena intenzivna komunikacija i institucionalna saradnja u cilju razmjene iskustava i identifikacije zajedničkih investicionih inicijativa.

Navedene aktivnosti doprinijele su proširenju mreže međunarodnih partnera, jačanju povjerenja investitora i afirmaciji Crne Gore kao pouzdanog partnera za dugoročna ulaganja.

- **Komunikacija, promocija i mediji**

U cilju sistemske promocije Crne Gore kao investicione destinacije i unapređenja transparentnosti rada, Odsjek je tokom 2025. godine realizovao opsežne komunikacione aktivnosti na nacionalnom i međunarodnom nivou.

Aktivnosti su obuhvatale:

- Kontinuirano održavanje i unapređenje zvaničnog sajta Agencije i upravljanje nalogima na društvenim mrežama;
- Pripremu i distribuciju zvaničnih saopštenja prema domaćim i međunarodnim medijima;
- Produkciju nove verzije promotivnog videa o investicionim potencijalima Crne Gore za 2025. godinu;
- Organizaciju i sadržajnu pripremu gostovanja predstavnika Agencije u relevantnim elektronskim medijima;
- Pripremu medijskih članaka, fotografija, izjava i infografika za štampane i digitalne medije;
- Koordinaciju promotivnih aktivnosti u vezi sa učešćem Crne Gore na EXPO Japan 2025, uključujući pripremu promotivnog i tehničkog materijala;

- Kontinuirana komunikacija sa predstavnicima medija u Crnoj Gori.

Ove aktivnosti doprinijele su povećanju međunarodne prepoznatljivosti i jačanju pozitivnog imidža zemlje. Osim toga, službenici Odsjeka pohađali su priznate obuke od strane MPNI u cilju poboljšanja vještina komunikacije i digitalnog marketinga, radi bolje promocije samog rada Agencije, projekata i aktivnosti iz nadležnosti.

- **Komunikacija sa drugim organima na realizaciji aktivnosti**

Odsjek je ostvarivao kontinuiranu međuinstitucionalnu saradnju sa ciljem koordinacije razvojnih politika i razmjene relevantnih podataka.

U tom okviru realizovane su sljedeće aktivnosti:

- Priprema i distribucija informativnih dokumenata o investicionom ambijentu Crne Gore za više od 15 zemalja;
- Dostavljanje analitičkih podataka Savjetu stranih investitora o strukturi stranih investicija po sektorima za period 2018–2024;
- Izrada izvještaja o realizaciji Akcionog plana Strategije digitalne transformacije Crne Gore za 2024. godinu;
- Koordinacija rada i komunikacije sa članovima radne grupe za izradu Strategije za podsticanje investicija iz 26 institucija;
- Popunjavanje i dostavljanje formulara za ETO Crna Gora radi izrade centralne EU turističko-investicione mape.

- **Konferencije, sajmovi i događaji**

Tokom 2025. godine Agencija je aktivno učestvovala na relevantnim međunarodnim konferencijama, sajmovima i stručnim skupovima, sa ciljem promocije investicionih projekata i jačanja međunarodnog umrežavanja.

Najznačajniji događaji uključuju:

- Real Expo Sarajevo 2025 – upravljanje samostalnim izložbenim prostorom Agencije;
- ESG Adria Summit 2025 – priprema i koordinacija institucionalnog učešća;
- Učešće na događaju povodom Drugog poziva Interreg IPA Adrion programa;
- Prisustvo na Simpozijumu energetike EPCG-NET 2025;
- Priprema promotivnog materijala za RED konferenciju;
- Saradnja sa Ministarstvom pomorstva na promociji Ocean Race 2025;
- Učešće kao institucionalni partner na konferenciji Energy Week Western Balkans 2025;
- Predstavljanje investicionih potencijala Crne Gore na Internacionalnom investicionom forumu u Bakuu, u organizaciji AZPROMO.
- Učešće na međunarodnom sajmu Investment Management Exhibition – IME 2025 u Frankfurtu, u saradnji sa Privrednom komorom Crne Gore.

III Zaključak

Aktivnosti realizovane tokom 2025. godine potvrđuju kontinuirani napredak u jačanju međunarodne saradnje, unapređenju investicionog ambijenta i promociji Crne Gore kao



atraktivne investicione destinacije. Kroz institucionalnu saradnju i međunarodnu promociju, Odsjek je dao značajan doprinos ostvarivanju strateških ciljeva. Fokus na održivi razvoj, zelenu ekonomiju i digitalnu transformaciju predstavlja temelj za dalje unapređenje konkurentnosti i privlačenje kvalitetnih investicija u narednom periodu.

PROJEKAT ACCELERATING INVESTMENT IN MONTENEGRO (AIM)

I Uvod

Accelerating Investment in Montenegro (AIM) projekat predstavlja jedan od najvažnijih instrumenata za unapređenje investicione klime i ekonomskog razvoja Crne Gore. Kroz digitalizaciju, inovacije, ciljanu promociju i reforme, projekat postavlja temelje za dugoročno povećanje investicija i jačanje konkurentnosti crnogorske privrede.

AIM je strateški projekat koji sprovodi Agencija za investicije Crne Gore, a finansira se kombinacijom EU granta i nacionalnog doprinosa. Evropska unija je obezbijedila grant u iznosu od 1.000.000 EUR, kao bespovratna sredstva namijenjena jačanju investicionog ambijenta, digitalnih alata i inovacionog ekosistema Crne Gore. Pored toga, Crna Gora je obezbijedila nacionalni doprinos od 990.000 EUR, kroz Fond za inovacije, čime ukupna vrijednost projekta iznosi 1.990.000 EUR.

Kao EU grant, ova sredstva predstavljaju nepovratnu finansijsku podršku Evropske unije, namijenjenu sprovođenju ciljanih aktivnosti koje jačaju konkurentnost privrede, unapređuju investicionu promociju i omogućavaju brže uklanjanje regulatornih barijera za investitore kroz IPA III instrument.

U cilju sprovođenja navedenog projekta, Agencija za investicije Crne Gore je sprovela postupak izbora konsultanta koji će pružati tehničku i stručnu podršku u cilju realizacije aktivnosti predviđenih projektom. Postupak je sproveden u skladu sa regulativom Evropske unije, a komisiju za izbor su činili predstavnici Agencije i eksterni konsultanti.

Ciljevi projekta

- Povećanje priliva stranih investicija kroz ciljanu promociju Crne Gore kao atraktivne destinacije
- Jačanje kapaciteta domaćih preduzeća i njihovo povezivanje sa investitorima iz EU i drugih tržišta.
- Uklanjanje regulatornih i administrativnih barijera koje ograničavaju investicije.
- Razvoj inovacionog ekosistema u skladu sa Strategijom pametne specijalizacije.

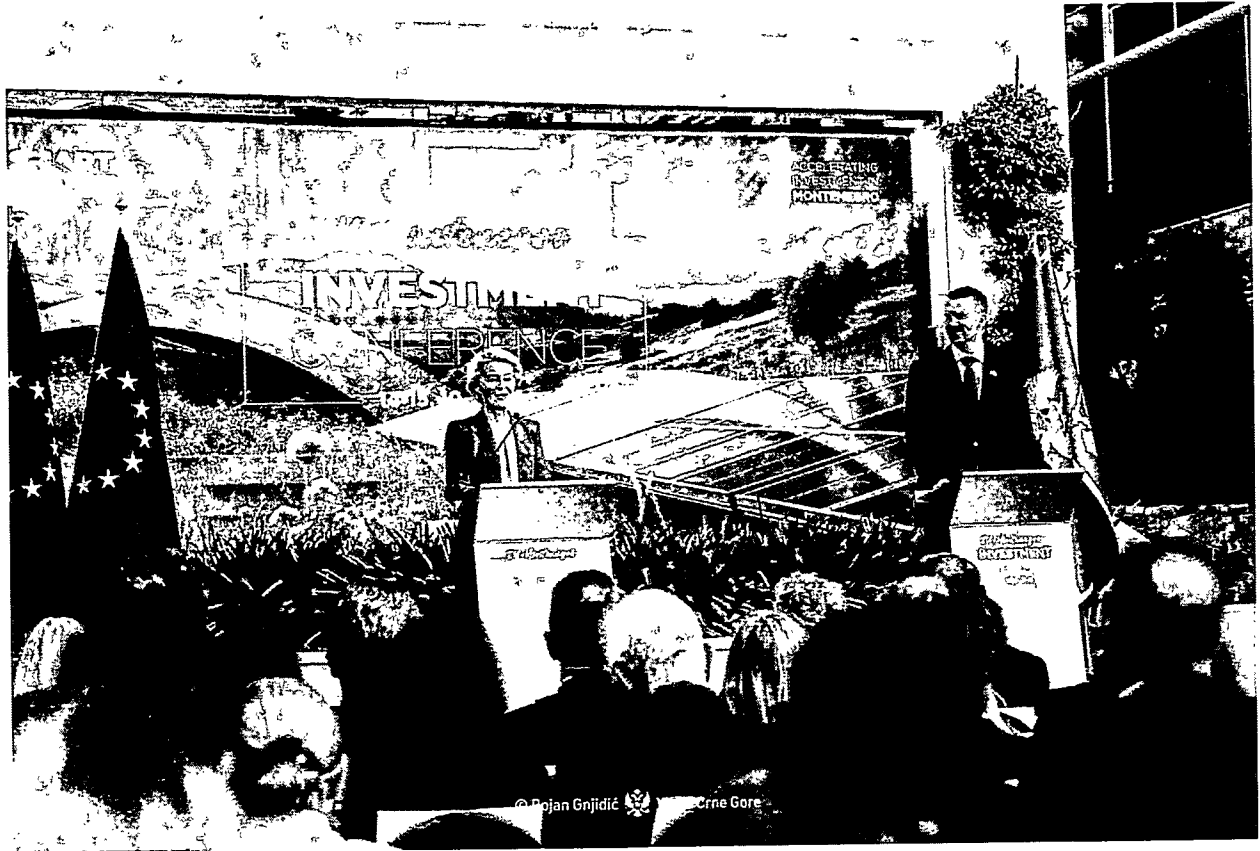
U kontekstu sprovođenja Strategije pametne specijalizacije, nastavljamo da gradimo zamah u ubrzanju investicija u Crnoj Gori kroz primjenu **3I Modela**, koji obuhvata tri stuba:

- I) privlačenje investicija,
- II) inovacije i
- III) sprovođenje reformi.

II Realizovane aktivnosti

Investiciona konferencija (14-15. oktobar)

- Konferencija **Accelerating Investment in Montenegro (AIM) 2025** održana je u hotelu *The Chedi*, Luštica Bay, 14-15. oktobra 2025. godine, predstavljajući ključnu prekretnicu u reformi investicionog okvira Crne Gore i njenoj evropskoj integracionoj agendi.
- Zajednički su je organizovali **Vlada Crne Gore, Agencija za investicije Crne Gore** u partnerstvu sa **Delegacijom Evropske unije u Crnoj Gori**, te je predstavljala zajedničku posvećenost podsticanju zelenog, digitalnog i inkluzivnog rasta kroz konkretna partnerstva i reforme.
- Konferencija je okupila **preko 300 učesnika iz 20 zemalja**, uključujući predstavnike vlada, institucija EU, međunarodnih finansijskih organizacija, privatnih investitora i poslovnih lidera. Pod temom *“Pametna rast, zelena budućnost - Ubrzavanje investicija u Crnoj Gori”*, AIM 2025 je ponudio visok nivo dijaloga o investicionoj facilitaciji, sektorskim inovacijama i regulatornoj modernizaciji.
- Događaj je poslužio kao vodeća aktivnost šireg AIM projekta, pozicionirajući Crnu Goru kao predvodnika u Zapadnom Balkanu kada je riječ o održivim i inovacijama vođenim investicijama.
- Konferenciju su otvorili premijer, **Milojko Spajić** i predsjednica Evropske komisije, **Ursula von der Leyen**, zajednički ističući spremnost Crne Gore da privuče velike evropske investicije u kontekstu procesa pristupanja EU.
- Premijer Spajić je AIM 2025 opisao kao *„početak novog investicionog ciklusa koji produbljuje veze Crne Gore sa evropskim tržištem, čak i prije formalnog pristupanja“*, navodeći da je u toku realizacija projekata vrijednih preko **3 milijarde eura** iz oblasti energetike i infrastrukture.
- Predsjednica von der Leyen pozvala je investitore da **ne čekaju pristupanje Crne Gore EU**, poručivši: *„Nemojte čekati pristupanje da investirate u Crnu Goru, jer biste u tom slučaju mogli propustiti prilike koje će drugi iskoristiti“*.



Sedam ekspertskih panela

Dvodnevni program je uključio plenarne sesije, tematske panel diskusije i sastanke investitora, sa ciljem pretvaranja reformskog zamaha u konkretna partnerstva. Održano je **7 panela**:

1. Pametan rast - zelena budućnost
2. Energetska tranzicija Crne Gore
3. Oslobođanje potencijala održivog agrobiznisa i turizma
4. Pametna infrastruktura i digitalna povezanost
5. Finansiranje zelene ekonomije i regionalne inkluzivnosti
6. Inkubacija i startup ekosistem - prema *Station M*
7. Mobilisanje finansija za inovativne i brzo-rastuće MSP



Posebna pažnja bila je na obnovljivim izvorima energije, digitalnoj infrastrukturi, agroturizmu i izgradnji inovacionih kapaciteta - ključnim stubovima prelaska Crne Gore na konkurentnu ekonomiju zasnovanu na znanju.

Tokom konferencije potpisano je **9 Memoranduma o razumijevanju i investiciona deklaracija**, što predstavlja značajan korak naprijed u prekograničnoj saradnji i diversifikaciji privrede i to:

- **Wizz Air** i Ministarstvo saobraćaja - uspostavljanje baze u Podgorici i otvaranje 14 novih linija
- **Akuo Energy** i EPCG - prva plutajuća solarna elektrana od 70 MW
- **Alcazar Energy** i Vlada CG - vjetroelektrana Bijela (118,8 MW)
- **EDF** i Ministarstvo energetike - modernizacija elektroenergetske mreže

Drugi MoU dokumenti pokrivaju: skladištenje energije, tretman otpadnih voda, finansijsku inkluziju (CWP Europe, Gravert Jenny, SS&A Power Group, Wind Fisher, EBRD, Erste Bank, SUEZ).



Pokretanje četiri strateška investiciona partnerstva (SIP)

1. **Farm2Fork Montenegro** - transformacija prehrambenog sistema (partneri: Voli, EBRD i agroindustrijski sektor)
2. **Station M** - Digitalni inovacioni i AI hab u Podgorici (partneri: Naučno-tehnološki park, Deutsche Telekom, Crnogorski Telekom, Plug & Play)
3. **Green Logistics Hub** - prvi *net-zero* lučki logistički centar na Jadranu
4. **NICER - Sjeverni investicioni kompakt za ekologiju i otpornost** - podsticanje zelene energije, održivog turizma i industrijske revitalizacije sjevera

Baza kompanija 2.0

- Proširena baza podataka investiciono relevantnih kompanija u četiri S3 sektora: obnovljiva energija, agrobiznis, transport/logistika, ICT/digitalno, kao i finansije, industrija, nekretnine.

Obuka o targetiranju investitora i VISTA proces. novembra održana je radionica za službenike Agencije za investicije Crne Gore u vezi sa početkom kampanje za investitore, zasnovane na VISTA procesu - od generisanja potencijalnih klijenata do zatvaranja investicije.



Prvi sastanci SIP inicijativa

Uspostavljene su **SIP radne grupa**, mehanizmi koji će objediniti javni i privatni sektor u rješavanju ključnih investicionih barijera. Ova strateška partnerstva predstavljaju jednu od ključnih reformskih aktivnosti u okviru AIM projekta, jer omogućavaju sistematsko rješavanje investicionih barijera u prioritetnim sektorima. Plan rada obuhvata:

- **Faza 1 (prva 3 mjeseca):** formiranje strukture, mapiranje kapaciteta i regulatornih prepreka;
 - **Faza 2 (3-6 mjeseci):** identifikovanje prioritetnih barijera, konsultacije sa privredom i priprema preporuka;
 - **Faza 3 (6-12 mjeseci):** početak implementacije preporuka i uspostavljanje sistema praćenja.
- 13. novembar održan prvi sastanak za SIP inicijative.
 - 4. decembra svaki SIP održao je odbor za pregled upravljačkog okvira i definisanje prioriteta.



Sprovođenje reformi

- Primijenjena je **Policy Accelerator Methodology™** u razvoju one-stop-shop modela za sektor OIE (Ministarstvo energetike).

- **Baza podataka kompanija**

- Postojeća baza podataka kompanija, korišćena za ciljano privlačenje investitora, proširena je kako bi obuhvatila širi spektar domaćih i stranih kompanija koje mogu doprinijeti investicijama u Crnoj Gori.
- Baza sada obuhvata oko 820 kompanija i približno 1.030 pojedinaca, u okviru četiri S3 prioritetna sektora (obnovljivi izvori energije, agrobiznis, transport i logistika, te ICT/digitalni sektor), kao i drugih oblasti (uključujući finansijski sektor, proizvodnju i nekretnine).
- Poređenja radi, na kraju pilot faze AIM projekta baza je obuhvatala oko 210 kompanija i približno 360 pojedinaca, uglavnom fokusiranih na sektor obnovljivih izvora energije.

- **Aktivno praćenje saradnje sa nekoliko konkretnih investitora**

Angažovani konsultanti na projektu, francuska kompanija BT2i, u saradnji sa Agencijom za investicije, aktivno rade na praćenju i saradnji sa većim brojem investitora, od kojih se ističu sljedeći:

- CIC Invest: investitor i projektni developer sa sjedištem u Njemačkoj, fokusiran na održive projekte u oblasti nekretnina i energetske projekte povezane sa tehnologijom.
- Saubermacher AG: porodična međunarodna kompanija i lider u oblasti upravljanja otpadom, reciklaže i održivosti, koja pruža usluge za 1.600 opština uz snažnu posvećenost konceptu „Zero Waste“.
- Vimab Group: srednje velika švedska kompanija koja je razvila rješenja za skladištenje baterijske energije na industrijskom nivou i pokazuje interesovanje za dalje angažovanje.
- MSC Mediterranean Shipping Company: najveća svjetska kontejnerska broderska kompanija, prisutna u više od 150 zemalja.
- Standard: srpska kompanija, srednje veliki proizvođač drvenog namještaja i preferirani dobavljač kompanije IKEA.

Povezivanje stranih investitora iz EU sa domaćim kompanijama u cilju unapređenja konkurentnosti

- Formiran kolaborativni inovacioni klub (Collaborative Innovation Club – CIC) za sektor energetike. Prvi sastanak održan je 17. marta 2025. godine u hotelu Hilton. Sastanku su prisustvovali prisutni strani i domaći investitori u Crnoj Gori u sektoru energetike, kao i donosioci odluka iz javnog sektora. Sastanak je otvorio ministar energetike, gospodin Admir Šahmanović.
- Kreirana baza investitora u sektorima energetike, poljoprivrede i transporta i logistike, sa 308 kompanija i 447 predstavnika ovih kompanija, dostupna na sljedećem linku: [20250515_Company database_.xlsx](#);

- **Obuke za zaposlene u Agenciji za investicije Crne Gore**

Tokom 2025. godine, održane su tri obuke u okviru projekta „Accelerating Investments in Montenegro“ za 11 zaposlenih Agencije za investicije na teme investicione politike, specijalnih ekonomskih zona, tehnika i metoda privlačenja stranih investicija, korišćenje dostupnih alata vještačke inteligencije i soft skills.

- **Sljedeći koraci**

- Pretvanje prioriteta sa konferencije u strukturisane aktivnosti
- Lansiranje strateških investicionih partnerstava
- Praćenje mjerljivog napretka

U Q3 ili Q4 2026. biće održana sljedeća AIM konferencija radi evaluacije napretka i identifikacije novih prilika.

SLUŽBA ZA OPŠTE POSLOVE

I Sažetak

U okviru Službe za opšte poslove Agencije za investicije Crne Gore su u izvještajnom periodu sprovedene aktivnosti iz oblasti personalne administracije, pristupa informacijama, javnih nabavki i integriteta u skladu sa važećim zakonima i internim aktima. Ažurirane su personalne evidencije i usvojen je Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji, usklađen sa novim Zakonom o državnim službenicima i namještenicima. Obradeno je devet zahtjeva za slobodan pristup informacijama, a po inspekcijskom nadzoru Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama postupljeno je u propisanim rokovima. Sprovedeni su postupci jednostavnih javnih nabavki za neophodna dobra i usluge. Usvojen je Plan integriteta za period 2025–2027. godine. Tokom 2025. godine nije bilo zapošljavanja zbog potrebe prethodnog usklađivanja sistematizacije sa novim zakonskim rješenjima.

II Uvod

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Agencije za investicije Crne Gore, propisano je da se u Službi za opšte poslove obavljaju poslovi Agencije koji se odnose na:

- izradu opštih akata Agencije;
- pripremu i objedinjavanje programa, planova rada i izvještaja o radu Agencije;
- pripremu pojedinačnih akata o ostvarivanju prava iz radnih odnosa zaposlenih;
- pripremu akata za obračunu zarada, naknada i drugih primanja zaposlenih;
- pripremu i zaključivanje ugovora sa fizičkim i pravnim licima;
- vođenje personalne evidencije;
- slobodan pristup informacijama:
- javne nabavke;
- integritet zaposlenih u Agenciji;
- saradnja sa nevladinim organizacijama;
- administrativno-tehnički poslovi za potrebe radnih tijela vlade u oblasti investicione politike, privatizacije i kapitalnih projekata u skladu sa zakonom;
- kancelarijske i pomoćne poslove i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom Agencije.

III Aktivnosti

U okviru svojih nadležnosti, Služba za opšte poslove tokom 2025. godine realizovala je sljedeće aktivnosti:

- **Administrativni poslovi:** Priprema i dostavljanje dokumentacije vezane za radne odnose zaposlenih, blagovremeno ažuriranje personalnih evidencija. Usvojen Pravilnik o

izmjenama i dopunama Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji, usklađen sa novim Zakonom o državnim službenicima i namještenicima.

- **Pristup informacijama:** Obrađeno je devet zahtjeva za slobodan pristup informacijama u skladu sa zakonskim obavezama. Sproveden inspekcijski nadzor od strane Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama i u skladu sa izvještajem je postupljeno u zadatim rokovima.
- **Javne nabavke:** Koordinacija i sprovođenje postupaka jednostavnih nabavki za:
 - Kancelarijski i birotehnički materijal
 - Sredstva za higijenu
 - Neživotno osiguranje
 - Naftne proizvode i gorivo
 - Računare i informatičku opremu
 - Usluge turističke agencije (avio karte i smještaj)
 - Usluge održavanja sajta
 - Usluge krećenja
 - Mobilnu telefoniju.
- **Plan integriteta:** Usvojen plan integriteta za period 2025-2027. godine.

IV Izvještaj o realizaciji

U oblasti personalne administracije i javnih nabavki, aktivnosti su sprovedene u skladu sa zakonom i internim pravilima. Početkom jula 2025. godine je sproveden inspekcijski nadzor od strane Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama, na osnovu kog su utvrđene preporuke za postupanje, nakon osnovu kojih je Agencija za investicije Crne Gore postupila u zadatim rokovima.

Kada su u pitanju postupci zapošljavanja novih zaposlenih, u toku 2025. godine, nije raspisan nijedan javni konkurs, javni ili interni oglas, iz razloga stupanja na snagu novog Zakona o državnim službenicima i namještenicima, na osnovu kojeg je bilo neophodno uskladiti Pravilnik o unutrašnjoj sistematizaciji i organizaciji radnih mjesta. U decembru 2025. godine, usvojen je Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji, u potpunosti usklađen sa novim zakonskim rješenjima, uz manje tehničke izmjene, koji nisu uticale na status trenutno zaposlenih, već su iste imale za cilj unapređenje efikasnosti i funkcionalnosti organizacije rada, u skladu sa potrebama Sektora, Agencije i savremenim standardima organizacije državne uprave.

- **Pregled sudskih sporova koji su vođeni pred Upravnim sudom, na osnovu tužbi aplikanata u Programu Ekonomskog državljanstva**

U toku 2025. godine, u korist Agencije, završeni su postupci vođeni pred Upravnim sudom, pokrenuti po tužbi aplikanata u Programu Ekonomskog državljanstva i to:

- u sudskom postupku U-10262/22 (APL-207/21-794/1), Upravni sud donio Rješenje kojim se tužba odbacuje kao nedozvoljena;

- u sudskom postupku U-10263/22 (**APL-207/21-796/1**), Upravni sud donio Rješenje kojim se tužba odbacuje kao nedozvoljena;
- u sudskom postupku U-8416/22 (**APL-207/21-806/1**), Upravni sud donio Rješenje kojim se tužba odbacuje kao nedozvoljena;
- u sudskom postupku U-10261/22 (**APL-207/21-803/1**), Upravni sud donio Rješenje kojim se tužba odbacuje kao nedozvoljena;
- u sudskom postupku U-4084/22 (**APL-207/22-904/1**), Upravni sud donio Rješenje kojim se tužba odbacuje kao nedozvoljena. Krajem godine Vrhovnom sudu prosljedjen predmet iz razloga što je tužilac podnio zahtjev za preispitivanje sudske odluke.

V Izazovi i problemi

- **Organizacioni izazovi:** Uprkos ponovne promjene u rukovodstvu Agencije, održan je kontinuitet u radu.
- **Kapaciteti zaposlenih:** Služba za opšte poslove i usljed uvećanog obima posla, uspješno realizovala planirane aktivnosti u predviđenim rokovima.

VI Preporuke i sljedeći koraci

- **Jačanje kapaciteta:** naročito u segmentima tehničke podrške i informacionih tehnologija, radi unaprjeđenja operativne stabilnosti.
- **Optimizacija koordinacije:** Potrebno je dodatno unaprijediti horizontalnu i vertikalnu komunikaciju među rukovodećim i izvršnim strukturama unutar institucije, kao i sa eksternim partnerima i nadležnim organima, kako bi se osiguralo efikasnije planiranje, realizacija i evaluacija aktivnosti.

SLUŽBA ZA FINANSIJSKE POSLOVE

I UVOD

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Agencije za investicije Crne Gore propisano je da se u Službi za finansijske poslove obavljaju poslovi Agencije koji se odnose na:

- pripremu i izvršenje predračuna budžetskih sredstava;
- izradu finansijskog plana za tekuću godinu;
- blagovremeno i namjensko korišćenje sredstava za namjene predviđene budžetom i finansijskim planom;
- vođenje poslovnih knjiga;
- izradu periodičnih, kvartalnih obračuna i završnih računa;
- izradu finansijskih iskaza i dostavljanje Državnom trezoru;
- blagajničko poslovanje;
- knjigovodstvene poslove;
- ovjeravanje tačnosti i punovažnosti plaćanja državnim novcem;
- obradu zahtjeva za budžetsku potrošnju i isplatu sa sredstava Agencije;
- praćenje mjesečnih troškova, usklađivanje, vodenje knjiga ulaznih faktura;
- evidenciju osnovnih sredstava;
- finansijsko upravljanje i kontrola,
- priprema i obrada knjigovodstvene dokumentacije;
- usaglašavanje knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem; obrada i dostava statističkih podataka;
- programska obrada obračuna zarada, naknada;
- obrada primanja zaposlenih i angažovanih po ugovorima;
- izrada finansijskih izvještaja i njihovo dostavljanje trezoru i Poreskoj upravi, po utvrđenoj dinamici
- planiranje i priprema budžeta,
- učešće u izradi Plana javnih nabavki,
- evidencija u skladu sa međunarodnim računovodstvenim standardima, materijalno i finansijski poslovi, priprema izvještaja iz nadležnosti Službe i drugi poslovi u skladu sa zakonom i Statutom Agencije.

II Aktivnosti i projekti

U okviru propisanih i planiranih obaveza i aktivnosti u 2025. godini, Služba za finansijske poslove Agencije za investicije Crne Gore je izvršila sljedeće obaveze utvrđene Programom rada, zakonskim i podzakonskim propisima:

- Raspolaganje odobrenim sredstvima budžeta za 2025. godinu je kontinuirano praćeno i usklađivano sa izvršenjem Budžeta za 2025. godinu, bez prekoraćenja u izvršenju budžeta, sa povremenim preusmjeravanjima i izmjenama dinamike, kako bi se obaveze blagovremeno izmirile;
- U skladu sa odobrenim limitom potrošnje za sledeću, 2026. fiskalnu godinu, pripremljen je Zahtjev za programski budžet Agencije za investicije Crne Gore za 2026. godinu u skladu sa predloženim smjernicima i limitima Zakona o budžetu;
- finansijske aktivnosti koje se odnose na plaćanja državnim novcem, finansijsko praćenje, usklađivanje budžetske potrošnje i namjensko trošenje sredstava;
- sačinjeni su i dostavljeni Ministarstvu finansija kvartalni izvještaji za 2025. godinu i Finalni godišnji izvještaj za 2024. godinu;
- urađeni su godišnji M-4 Obrasci za 2024. godinu Agencije za investicije Crne Gore i redovno, elektronski, ažuriran Obrazac IOPPD za 2025. godinu;
- u 2025. godini sve obaveze, namjenski upućene na poziciju 4141- Službena putovanja, isplaćena su direktnim zahtjevima za plaćanje preko SAAP sistema sa raspoloživih, budžetom odobrenih sredstava i sredstava donacije namijenjenih u iste svrhe;
- sačinjen je Godišnji izvještaj o aktivnostima na sprovođenju i unapređenju upravljanja i kontrola za 2024. godinu (PGI-FMC) Agencije za investicije Crne Gore i Izvještaj o realizovanim aktivnostima iz Plana rada;

III Izvještaj o realizaciji

redni broj	NOVČANI TOK-EKONOMSKA KLASIFIKACIJA	Plan	Izvršenje	
			Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
1	PRIMICI	775.292,55		
1.1	Opšti prihodi	775.292,55	613.827,51	660.592,31
1.2	Namjenski prihodi			
1.3	Sopstveni prihodi			
1.4	Donacije		3.159,51	746.033,76
1.5	Pozajmice i krediti			
I	Ukupno primici (1.1+1.2+1.3+1.4+1.5)	775.292,55	616.987,02	1.406.626,07
2	IZDACI	775.292,55	616.987,02	1.406.626,07
2.1	Tekući izdaci	767.589,55	611.711,42	1.399.031,07
2.1.1	Bruto zarade i doprinosi na teret poslodavca	490.856,39	456.326,45	431.961,29
2.1.2	Ostala lična primanja	71.324,00	43.201,99	57.753,94
2.1.3	Rashodi za materijal	13.935,00	11.492,02	10.656,25
2.1.4	Rashodi za usluge	155.070,00	86.714,06	874.789,58
2.1.5	Tekuće održavanje	5.485,76	3.172,16	2.877,67
2.1.6	Kamate			
2.1.7	Renta			
2.1.8	Subvencije			
2.1.9	Ostali izdaci	30.918,40	10.804,74	20.992,34
2.2.	Transferi za socijalnu zaštitu	2.702,00		2.700,00
2.2.1	Prava iz oblasti socijalne zaštite			
2.2.2	Sredstva za tehnološke viškove			
2.2.3	Prava iz oblasti penzijskog i invalidskog osiguranja			
2.2.4	Ostala prava iz oblasti zdravstvene zaštite			
2.2.5	Ostala prava iz oblasti zdravstvenog osiguranja			
2.3.	Transferi institucijama, pojedincima, nevladinom i javnom sektoru		900,00	
2.4.	Kapitalni izdaci	5.000,00	4.375,60	4.895,00
2.5.	Pozajmice i krediti			



2.6.	Otplata dugova	1,00		0,00
2.7.	Rezerve			
II	Ukupno izdaci (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4 + 2.5 + 2.6 + 2.7)	775.292,55	616.987,02	1.406.626,07

Podgorica, 24.03. 2026. godine

Izveštaj objedinio:

Una Bulatović, Služba za opšte poslove

Una Bulatović

Izveštaj odobrio

Mirjana Kojic, v.d. direktora

Mirjana Kojic



PREDSJEDNIK SAVJETA

Agron Ibrahim
dr. AGRON IBRAHIMI