

Sažetak projekta (PSD)

Naziv projekta:	PROJEKAT HOTELSKOG KOMPEKSA SVETI STEFAN
Zemlja:	Crna Gora
ID projekta:	36984
Poslovni sektor:	Nekretnine i turizam
Javni/Privatni:	Privatni sektor
Datum Odbora:	26. oktobaer 2010.
Status:	Upravni odbor odobrio, čeka se potpisivanje
Datum objavljivanja PSD-a: Datum ažuriranja PSD-a:	17. septembar 2010.
Opis projekta i ciljevi:	EBRD razmatra da obezbijedi 37,0 miliona eura dugoročnog kredita za preduzeće Adriatic Properties d.o.o. ("Kompanija"), za finansiranje ponovnog razvoja turističkog mjesta na obali Crne Gore u prestižno odmaralište koje će postaviti standard za održivi turizam niske gustine. Projekat se nalazi na placu od 68.000 m2, koji obuhvata poluostrvo Sveti Stefan, ostrvsko selo i neka dodatna područja duž crnogorske obale Jadranskog mora. Projekat će biti izgrađen u 2 faze. - Faza 1 će obuhvatiti obnovu hotela Miločer (8 soba i apartmana) i ostrvo hotela Sveti Stefan (50 soba i apartmana), kao i neke infrastrukturne radove, administrativnu zgradu i dio objekata sa zabavnim sadržajem (restorani, teniski tereni i kafići), da bi se kreiralo novo odmaralište koje će raditi pod brendom "Aman Resorts". Rekonstrukcija hotela Miločer je završena i hotel posluje od januara 2009. godine. Hotel ostrvo Sveti Stefan je trenutno u fazi renoviranja i planirano je da bude završen do kraja 2010. godine. - Faza 2 će se sastojati od rušenja postojećeg Kraljičinog hotela i kasnije razvoj novog Kraljičinog hotela sa do 60 hotelskih soba, kao i 60 apartmanskih vila i Kraljičin hotel spa da radi pod brendom "Chedi". Očekuje se da se Druga faza završi u toku 2012.
Uticaj na tranziciju:	Projekat bi trebalo da stvori jak tranzicioni uticaj zbog sljedećeg: - Demonstriranje efekta u uspostavljanju tržišnog mjerila za održivi turizam niske gustine. Zbog svoje visoke vidljivosti, očekuje se da projekat postigne uticaj izvan granica Crne Gore i da postavi standarde kvaliteta za turizam u regionu južnog i istočnog Mediterana. Osim toga, kroz strukturu javno-privatnog partnerstva, projekat će biti primjer za buduće turističke privatizacije u regionu. - Povećana konkurencija na ugostiteljskom tržištu regiona, koje pati od značajnog nedostatka kvalitetnog turističkog smještaja. - Prenos vještina koje dolaze od hotelskog operatera (Aman

Klijent:	Adriatic Properties doo, namjenski formirano preduzeće, koje je organizovano i radi po zakonima Crne Gore i koje je u vlasništvu Restis grupe preduzeća. Restis grupa kompanija je jedna od najvećih grupa koje se bave pomorskim prevozom u Grčkoj. U vlasništvu je porodice Restis, na čijem čelu je g. Viktor Restis. Adriatic Properties doo zadržava prava razvoja, rada i zakupa za projekat.
Finansiranje EBRD-a:	37,0 miliona eura dugoročnog kredita pod A / B strukturom, sa dvije odvojene tranše (jedna tranša po fazi)
Ukupni troškovi projekta:	EUR 92.6 miliona.
Kategorizacija, uticaj i ublažavanje uticaja na životnu sredinu i društvo:	Skrining kategorija i obrazloženje za klasifikaciju Kategorisano B. (2008). Renoviranje / izgradnja i eksploatacija hotelskog kompleksa može biti povezana sa nekim ekološkim i zdravstvenim pitanjima, koja su specifična za tu lokaciju i mogu lako da se identifikuju, procijene i ublaže. Ekološka i socijalna provjera poslovanja Provjera poslovanja, uključujući pregled tehničkih izvještaja, završen ekološki i socijalni Upitnik i posjeta stručnjaka Banke za zaštitu životne sredine koja je obuhvatila cijelu površinu parcele klijenta. Ekološka i socijalna provjera poslovanja do sada nije identifikovala značajna ekološka i socijalna pitanja. Ključni zaključci do sada uključuju sledeće: (i) projekat je u skladu sa Master planom grada i državnom strategijom razvoja turizma niske gustine, prije negoli masovnog turizma, i komplementaran sa tekućim projektom Svjetske Banke Projekat održivog turizma; (II) ostrvo Sveti Stefan je zaštićeni spomenik kulture II kategorije u zemlji i radovi na renoviranju su u potpunosti u skladu sa relevantnim regulatornim zahtjevima i sprovedeni su pod nadzorom Zavoda za zaštitu spomenika kulture, (iii) Projekat će imati koristi od podrške EBRD-a i Svjetske banke crnogorskom projektu Regionalnog vodosnabdijevanja, (IV), čvrsti otpad iz projekta će biti poslat na sanitarnu deponiju u Podgorici, koja je jedina operativna sanitarna deponija u zemlji; (v) problem otpadnih voda iz projekta biće pokriven koncesionim projektom opštine Budva za izgradnju kanalizacione mreže, crpne stanice i postrojenja za tretman otpadnih voda. Ekološki i socijalni akcioni plan (ESAP) se trenutno razvija kako bi se obezbedilo da odgovarajuće mjere za ublažavanje budu na snazi u skladu sa zahtjevima u okviru Bančinih zahteva ušinka. Zahtjevi implementacije Klijent je dužan da obezbjedi da projekat bude u skladu sa EBRD zahtjevima učinka, i slaže se i implementira Akcioni plan za zaštitu životne sredine i socijalna pitanja(ESAP), kao i podnosi godišnji izveštaj banci o ekološkim i socijalnim pitanjima. Banka će nadgledati zaštitu životne sredine i socijalne performanse projekta pregledom godišnjeg izvještaja zaštite životne sredine i socijalnih pitanja i posjetama gde je to potrebno i prikladno. Energetska efikasnost

	Klijent je radio sa bankom na identifikaciji i eksploataciji mogućnosti održive energije u projektu. Procjena energetske performansi je potvrdila da projekat obuhvata neke od najboljih dostupnih tehnika, kao što je ušteda energije u osvetljenju, izgradnja integrisanog sistema upravljanja za Hotel Kraljičina Plaža i sistem za upravljanje energijom za objekte ostrva Sveti Stefan. Solarne termičke instalacije su u razmatranju i pod provjerom o usklađenosti sa nacionalnim arhitektonskim propisima o zaštiti. Kroz ove investicije održive energije, Projekat je poboljšao za 15,4% u odnosu na energetske osnovu, definisanu zahtjevima nacionalnih propisa.
Tehnička saradnja:	Nema. Za konsultantske prilike za projekte finansirane iz sredstava za tehničku saradnju, posjetite procurement of consultants.
Kontakt kompanije	Milena Vukovic Adriatic Properties d.o.o Hotel Kraljičina plaža Miločer, Sveti Stefan, Budva, Montenegro vukovicmilena@adriaticproperties.me Tel: +382 33 468 825 Fax : + 382 33 468 577
Kontakt EBRD	Thibault Dutreix, DutreixT@ebrd.com Gregory Golovkin, GolovkiG@ebrd.com
Poslovne prilike:	Za poslovne prilike ili nabavke, kontaktirajte kompaniju klijenta.
Opšta pitanja:	EBRD projektna pitanja nevezana za nabavke: Tel: +44 20 7338 7168; Fax: +44 20 7338 7380 Email: projectenquiries@ebrd.com
Politika javnih informacija (PIP)	PIP određuje kako EBRD objavljuje informacije i konsultuje se sa svojim akcionarima kako bi se promovisala bolja svijest i razumijevanje njegovih strategija , politika i upravljanja. PIP tekst može se naći na: http://www.ebrd.com/about/policies/pip/index.htm
Mehanizam projektnih žalbi (PCM)	EBRD je osnovao IRM, kako bi dao lokalnim grupama koje mogu biti direktno i negativno pod uticajem bančinog projekta, sredstva za pokretanje žalbenog postupka sa bankom, nezavisno od poslovanja banke. Smjernice za podnošenje žalbe i pravilnik o procedurama može se naći na: http://www.ebrd.com/about/integrity/irm/index.htm