

INFORMACIJA

o Trećem izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotelskog kompleksa "Montis hotel&resorts" u Kolašinu 5*, po kondo modelu poslovanja, pripremljenom od strane društva za reviziju "TPA Audit Tax&Accounting" doo Podgorica

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 24.09.2020. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotelskog kompleksa "Montis hotel&resorts" u Kolašinu 5*, po kondo modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-4246). Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena 18.08.2020. godine od strane preduzeća "Montenegro Luxury Hotels & Resort" d.o.o., sa sjedištem u Kotoru, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela sa 5 zvjezdica sa 238 smještajnih jedinica (25 apartmana i 213 soba). Vrijednost investicije iznosi € 21,07 miliona, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 230 radnika.

Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u objavljenoj dopuni Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, u skladu sa članom 11 Odluke 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 i 12/20) definisalo obavezu investitora razvojnog projekta da, "uz prethodnu saglasnost Ministarstva, nakon objave na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, angažuje nezavisnog kontrolora koji će pratiti realizaciju razvojnog projekta u skladu sa Biznis planom i na polugodišnjem nivou izvještavati Ministarstvo, odnosno Vladu Crne Gore o statusu realizacije istog".

Saglasnost Ministarstva ekonomskog razvoja, kao organa u čiju nadležnost su prešle aktivnosti iz oblasti turizma, za imenovanje nezavisnog kontrolora društva za reviziju "TPA Audit Tax&Accounting" doo Podgorica dostavljena je 17.03.2021. godine.

Prvi izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 24.09.2020. do 31.03.2021. godine, a od strane Vlade je usvojen 10.03.2022. godine. Ukupan iznos investiranih sredstava u izvještajnom periodu iznosi **291.263,80 eura**.

Drugi izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.04. do 30.09.2021. godine, a od strane Vlade je usvojen 10.03.2022. godine. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, su **942.705,56 eura**. Od navedenog iznosa, **613.295,97 eura** su ulaganja u građevinske radove na terenu.

S obzirom na to su postojala odstupanja od Dinamičkog plana u navedenim izvještajnim periodima, a usljed okolnosti na koje investitor nije mogao da utiče, tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja uputilo je urgenciju investitoru u vezi sa ispunjenjem planirane dinamike realizacije projekta. Razlog zbog kojih je Investitor kasnio sa izvođenjem radova na izgradnji hotela bio je taj što je trasa elektro-dalekovoda 10 kV prelazila jednim dijelom preko gradilišta objekta, što je usporavalo dinamiku realizacije projekta. Nakon duge procedure i izvođenja

radova u otežanim uslovima, CEDIS je isključio napon struje 1. novembra 2021. godine i stubovi dalekovoda su izmješteni, nakon čega je investitor intenzivirao radove na izgradnji objekta.

Treći izvještaj

Treći izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.10.2021. do 31.03.2022. godine, a finalni izvještaj, nakon usaglašavanja sa tadašnjim Direktoratom za investicije u turizmu, dostavljen je Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma 10.08.2022. godine.

Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, za navedeni period iznose **3.643.639,50 eura** bez PDV-a, što je u skladu sa dinamičkim planom. Od navedenog iznosa, **2.886.257 eura** bez PDV-a, su ulaganja u građevinske radove na terenu. Troškovi realizovani u cilju plaćanja konsalting, notarskih, marketinških, usluga posredovanja, pretplata za mobilnu mrežu, nabavku kancelarijskog materijala u iznosu od **757.382,50 eura** što se ne može smatrati ulaganjima u izgradnju objekta, već ih je moguće evidentirati kao troškove povezane sa realizacijom projekta.

Ukupno ulaganje u projekat za prva tri polugodišta iznosi **4.877.608,86 eura**, odnosno 54% od ukupnih predviđenih ulaganja za navedene izvještajne periode definisane dinamičkim planom.

U skladu sa proširenom metodologijom praćenja razvojnih projekata u oblasti turizma, koja je usvojena na sjednici Vlade Crne Gore od 07.10.2021. godine, pored izvještaja kontrolora, uvedena su dva nova postupka u proceduri praćenja razvoja projekata i to izvještaj o stanju radova na projektu (Izvještaj stručnog nadzora o napretku radova), te obilazak lokacije.

Shodno proširenoj metodologiji, od strane Društva dostavljen je Izvještaj o stanju radova na projektu. Takođe, predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma izvršili 04.11.2022. godine obilazak lokacije na kojoj se odvija gradnja hotelskog kompleksa "Montis" u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu i konstatovali da se na lokaciji izvode građevinski radovi. Prilikom obilaska, predstavnici investitora istakli su infrastrukturne barijere kada je riječ o realizaciji predmetne investicije, konkretno pitanja trase fekalnog kolektora koji prolazi dijelom gradilišta, pri čemu je potrebno izmještanje istog, kao i pitanje otpadnih voda iz kanalizacionog sistema Kolašina koje se trenutno ispuštaju direktno u lagune koje se nalaze u oblasti naselja Breza, u neposrednoj blizini lokacije hotelskog kompleksa „Montis“, te da je u rješavanje istog uključeno Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, MERIT, Ministarstvo finansija, Opština Kolašin, PROCON uz angažovanje inostranih konsultanata. Takođe, predstavnici investitora prilikom obilaska informisali su da dodatno ograničavajući faktor razvoja investicije predstavlja rizik od visokog nivoa podzemnih voda koje mogu ugroziti objekat, odnosno uzrokovati znatna oštećenja istog, te da je investitor uspio da pronađe rješenje problema. Takođe, predstavnik investitora je istakao i otvoreno pitanje pristupne saobraćajnice do lokacije budućeg hotelskog kompleksa, uz napomenu da je investitor predmetnog projekta zajedno sa investitorom projekta izgradnje hotela „Breza“ donirao Opštini Kolašin projekat izgradnje pristupne saobraćajnice, a u cilju pružanja podrške Opštini Kolašin kada je riječ o rješavanju ovog otvorenog pitanja.

Mišljenja smo da je, u skladu sa ranije dostavljenom urgencijom, investitor intenzivirao aktivnosti na realizaciji projekta, pa je realizacija projekta u izvještajnom periodu tekla dobrom dinamikom.