

## IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2020. GODINU U VEZI DUGOROČNIM ZAKUPOM LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“

### I Osnovne informacije

Vlada Crne Gore je Zaključcima broj: 07-3924, od 6. septembra 2018. godine, usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, te utvrdila Predlog odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ i prihvatila Predlog ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Takođe, zadužila je Sekretarijat za razvojne projekte („Sekretarijat“) i Ministarstvo održivog razvoja i turizma („MORT“) da prate realizaciju Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“), zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore („Zakupodavac“ ili „Vlada“) i konzorcijuma „Kolašin 1600“ („Zakupac“ ili „Konzorcijum“), 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 („Skupština“) je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 („Službeni list Crne Gore“, broj 73/18). Tačkom 5. predmetne odluke definisano je da će Vlada jednom godišnje, na kraju drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, Skupštini dostavljati izvještaj o realizovanim investicijama.

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, broj: 00-72/19-25/4 („Službeni list Crne Gore“, broj 45/19). 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 m<sup>2</sup>, sa 271.990 m<sup>2</sup> na 238.359 m<sup>2</sup>.

Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je između Zakupodavca i Zakupca, 23. decembra 2019. godine. Kako je tek tada Ugovor stupio na snagu, nije pripreman izvještaj o realizovanim investicijama za 2019. godinu, tako da je ovogodišnji izvještaj prvi koji je pripremljen shodno gore navedenom zaduženju Vlade.

Prethodno, Vlada je predmetni protokol prihvatila Zaključcima, broj: 07-7709, od 12. decembra 2019. godine, kojima je, između ostalog, zadužila Sekretarijat da, u saradnji sa MORT-om, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom, i o tome jednom godišnje, sredinom drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, a počev od maja 2021. godine, informiše Vladu.

Zakupac je unaprijed platio Fiksnu zakupninu za prvih 10 godina perioda zakupa, u ukupnom iznosu od 272.000 eura, na račun Ministarstva finansija - Prihodi po osnovu zakupa, o čemu je Sekretarijat dobio potvrdu iz tadašnjeg Ministarstva finansija. Takođe, Zakupac je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju. Takođe, Zakupac je Savjetu za 2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, broj GC2019/7, od 18. januara 2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, u vrijednosti od 300.000 eura i sa rokom važenja do 21. januara 2025. godine, čiju je validnost Savjet provjerio u komunikaciji sa bankom koja je izdala predmetnu garanciju.



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 (hotel na UP5 i apartmani 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.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezuje na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan sa četvorogodišnjim minimalnom investicionom obavezom direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Investiciona ulaganja u Klaster 2, 3 i 4 ne predstavljaju investicionu obavezu za Zakupca i samim tim ne mogu biti obavezujući dio četvorogodišnjeg Investicionog programa i biznis plana niti minimalne Investicione obaveze.

Prema Ugovoru, u cilju obezbjeđenja ispunjenja Investicionog programa, Zakupac je obavezan da Klaster 2, ili 3, ili 4 koji predstavljaju nastavak investicije započne u roku od godinu dana od dana završetka radova iz Klastera 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašćen da bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca nakon 90 dana od dana isteka roka za početak realizacije programa iz predmetnog Klastera ponudi realizaciju projekta trećem licu.

## **II Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Ministarstva održivog razvoja/Ministarstva ekonomskog razvoja i Sekretarijata za razvojne projekte/Agencije za investicije Crne Gore**

Sekretarijat je, u cilju ispunjenja prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora, u saradnji sa MORT-om, obrazovao i koordinirao sastancima Radnog tima u vezi s projektom „Kolašin 1600“, koji je i dalje aktivan (koordinaciju preuzela Agencija za investicije Crne Gore) i sačinjen od predstavnika Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva ekonomskog razvoja („MER“), Ministarstva finansija i socijalnog staranja, Uprave javnih radova, Opštine Kolašin i Zakupca. Od početka rada (24. oktobar 2018. godine), održano je deset sastanaka Radnog tima.

Poslove i zaduženja Sekretarijata, vezane između ostalog za praćenje projekta „Kolašin 1600“, u skladu sa Zakonom o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore“, broj 73/19), od 27. februara 2020. godine preuzela je Agencija za investicije Crne Gore („Agencija“).

Tokom izvještajnog perioda održan je jedan sastanak Radnog tima, 22. juna 2020. godine, nakon koga je Agencija, 7. jula 2020. godine, uz saglasnost članova Radnog tima, pripremila Akcioni plan Radnog tima u vezi s projektom „Kolašin 1600“ za 2020. godinu, u kojem su sadržane aktivnosti s nosiocima, statusima i rokovima, kao i komentarima u vezi s načinom njihove realizacije.

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, definisana Akcionim planom, jeste određivanje Kontrolora<sup>1</sup> za sprovođenje investicija, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza, u skladu sa

<sup>1</sup> U skladu sa članom 15.1 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da uz saglasnost Zakupca, o svom trošku, odredi Kontrolora sprovođenja investicije, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza definisanih u Ugovoru, i to iz jedne od sljedećih međunarodnih kompanija:



članom 15.1 Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin (rok za njenu realizaciju u skladu s Ugovorom je istekao 6. januara 2020. godine).

Agencija je informisala MORT, između ostalog, o navedenoj neispunjenoj ugovornoj obavezi, kao i o obavezi Vlade - da će, shodno članu 18.1 tačka h. Ugovora, preduzeti mjere da Zakupac nakon isteka važnosti Detaljne razrade 2020. godine, neće ni u najkraćem periodu ostati bez važeće planske dokumentacije, odnosno Detaljne razrade za predmetni kompleks, kao i da novi plan neće predviđati manje prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koja Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Ministarstvu finansija 26.06.2020. godine Zahtjevom za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 25 i 31 Zakona o javnim nabavkama („Sl. list CG“, br. 42/11, 57/14, 28/15 i 42/17). Naime, kako je predmetnim Ugovorom utvrđeno da se Kontrolor određuje izborom jedne od četiri u Ugovoru navedene međunarodne kompanije, a samim tim je ograničen izbor ponuđača, smatrano je da bi izbor trebalo sprovesti kroz pregovarački postupak bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa članom 25 stav 1 tačka 1 alineja 2 Zakona o javnim nabavkama, gdje je navedeno da se nabavka koja je povezana sa zaštitom isključivih prava može sprovesti kroz ovaj postupak.

Imajući u vidu da je predmetni Ugovor bio dio tenderske dokumentacije u sklopu sprovedenog tenderskog postupka za davanje u dugoročni zakup lokaliteta Kolašin 1600, te da je isti usvojen od strane Vlade i Skupštine Crne Gore, a da je u Ugovoru navedeno da ponuđač može biti jedna od četiri međunarodne kompanije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je bilo mišljenja da na osnovu isključivih prava nabavku može da realizuje samo određeni ponuđač.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma nije dobilo saglasnost Ministarstva finansija za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, pa je, Ministarstvo održivog razvoja i turizma u 2020. godini dva puta (03.07.2020. godine i 05.10.2020. godine) dostavljalo zahtjeve za dostavljanje ponude za nabavke male vrijednosti, odnosno dostavljalo zahtjeve za dostavljanje ponude za jednostavne nabavke za imenovanje kontrolora za projekat „Kolašin 1600“, ali na upućene zahtjeve nije bilo pristiglih ponuda.

Navedeni zahtjevi za dostavljanje ponuda su oba puta slati na adrese kompanija koje su definisane Ugovorom.

Agencija je, zajedno sa MORT-om, pripremila i Vladi Crne Gore, 24. juna 2020. godine, dostavila *Informaciju o zahtjevu Konzorcijuma „Kolašin 1600“, Zakupca iz Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, u vezi s izborom revizora koji će pripremiti izvještaje o reviziji finansijskih iskaza Zakupca za 2019. godinu.*

Vlada je Zaključcima, broj: 07-3352, od 25. juna 2020. godine, usvojila navedenu informaciju i saglasila se s izborom revizora „CROWE MNE“ za pripremu izvještaja o reviziji finansijskih iskaza Zakupca za 2019. godinu.

Na osnovu dopisa upućenog od strane Agencije, 19. avgusta 2020. godine, Zakupac se saglasio s tumačenjem Agencije, da se 22. avgust 2020. godine ima smatrati Datumom početka radova.

- 
1. Deloitte Touche;
  2. Ernst & Young;
  3. KPMG;
  4. PricewaterhouseCoopers.



Dopisom od 16. septembra 2020. godine, razjašnjene su od strane Zakupca okolnosti vezane za angažovanog izvođača radova, odnosno naglašeno je tom prilikom da je crnogorski član Konzorcijuma isključivo odgovoran za upravljanje cijelim razvojem projekta.

Odgovarajući na dopis Agencije, od 12. novembra 2020. godine, koji je za predmet imao podsjećanje na obaveze Zakupca u vezi sa čl. 10.2.1 i 26.2 stav 1 Ugovora, Zakupac je dostavio izjašnjenje, 15. decembra 2020. godine, shodno kojem je Zakupac izradio i revidirao tehničku dokumentaciju koja se odnosi na potrebe razvoja cijelog Klastera 1 (ova obaveza je izvršena u roku, imajući u vidu da je Ugovorom za njeno izvršenje bio preciziran rok od 360 dana od Datuma stupanja Ugovora na snagu - 17. decembar 2020. godine), a u prilogu izjašnjenja je Agenciji dostavljena polisa osiguranja objekata u izgradnji važeća za period 01.12.2020.-01.12.2021. godine - za sad je počela samo izgradnja hotela na UP5 (čime je ispunjena obaveza Zakupca iz člana 26.2 stav 1 Ugovora - da nakon početka radova na izgradnji objekata iste osigura protiv štete i uništenja).

Treba napomenuti da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavio MORT, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa „Kolašin 1600“, odnosno riječ je o hotelu na UP5 iz okvira Klastera 1.

Takođe, u skladu s članom 22.2 Ugovora<sup>2</sup>, koji se odnosi na potrebu sticanja prava svojine iz člana 22.1 Ugovora, angažovano je društvo DOO „Penef inženjering“ iz Podgorice 20.10.2020. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za realizaciju ugovorne obaveze, odnosno za pripremu Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretne imovine Nekretnina: urbanizovano zemljište, planirano za razvojni projekat lokacija planinskog centra Kolašin 1600.

Navedenim izvještajem je tržišna vrijednost cjelokupnog zemljišta na Lokaciji procijenjena u iznosu od 11.378.000 eura.

Ukazujemo da u narednom periodu treba razmotriti izmjenu članova 38.1 i 38.2 Ugovora u kojem je personalizovan Predstavnik Zakupodavca koji će za potrebe Zakupodavca obavljati komunikaciju u vezi sa Ugovorom, imajući u vidu da imenovano lice od strane Zakupodavca, gospodin Željko Vidaković, više nije zaposleno u Agenciji za investicije, i ne obavlja funkciju pomoćnika sekretara za razvojne projekte u Sekretarijatu za razvojne projekte. Eventualna izmjena Ugovora iziskuje proceduru koja uključuje odlučivanje Skupštine Crne Gore, pa izmjenu ugovorne odredbe treba formulisati na način da nema personalnih odrednica, kako kadrovske promjene bilo u MER-u ili u Agenciji ne bi ponovo stvarale potrebu za aneksiranje Ugovora.

### **III Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Zakupca**

Zakupac je u skladu s rokom iz Ugovora, Agenciji 30. januara 2020. godine, dostavio preliminarne finansijske iskaze za 2019. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma. Obrazlažući kašnjenje dostavljanja predmetnih iskaza za albanskog člana Konzorcijuma propisima kojima je ta materija regulisana u Republici Albaniji, kao i uslovima izazvanim pandemijom COVID-19, Zakupac je preliminarne i revidovane iskaze za tog člana Konzorcijuma dostavio Agenciji 20. jula 2020. godine. Navedenog datuma dostavljeni su i revidovani finansijski iskazi za 2019. godinu za crnogorskog člana.

<sup>2</sup> Navedenim članom Ugovora Zakupcu je data mogućnost sticanja prava svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o turizmu i ugostiteljstvu važećih na Dan stupanja Ugovora na snagu (23.12.2019. godine).



Reviziju iskaza crnogorskog člana Konzorcijuma radila je revizorska kuća „CROWE MNE“ s čijim izborom se saglasila Vlada, gorenavedenim zaključcima, broj: 07-3352, od 25. juna 2020. godine, a prema propisima crnogorska revizorska kuća ne može da vrši reviziju iskaza albanskog člana Konzorcijuma.

Napominjemo da su revidovani finansijski iskazi Zakupca za 2019. godinu dostavljeni sa zakašnjenjem (20. jula 2020. godine) u odnosu na Ugovorom definisani rok - 30. jun 2020. godine.

Naime, Zakupac je putem e-maila upoznao Agenciju za investicije Crne Gore da može doći do kašnjenja dostavljanja Izvještaja o reviziji finansijskih iskaza za crnogorskog člana Konzorcijuma, iz razloga što im Zaključak nije dostavljen, dok isti nije bio dostupan na sajtu Vlade i zbog toga nisu bili u mogućnosti da navedenoj revizorskoj kući daju nalog za otpočinjanje izrade predmetnih izvještaja. Takođe, u istom e-mailu je navedeno da je u toku prevod Izvještaja za drugu članicu Konzorcijuma i da će isti biti dostavljeni u najkraćem mogućem roku. Iz Agencije za investicije Crne Gore je Zakupcu odgovoreno da će, imajući u vidu navedene razloge, izaći u susret zahtjevu u vezi dostavljanja istih.

Prethodno, Zakupac je, 8. juna 2020. godine, elektronskim putem informisao Agenciju o realizovanim aktivnostima na projektu u periodu 1. januar-31. maj 2020. godine, o aktivnostima čija je realizacija bila u toku i planiranim aktivnostima do kraja 2020. godine. Navedeno je da su ulaganja u projekat tokom 2020. godine (presjek na dan 1. jun 2020. godine) iznosila 547.922,83 eura, a da je prethodno u projekat uloženo (zaključno sa 31. decembrom 2019. godine) 320.467,07 eura (2018. godine 26.134,39 eura i 294.332,68 eura 2019. godine).

Među informacijama koje je Agencija, elektronskim putem, dobila od strane Zakupca, 22. decembra 2020. godine, nalazila se i ona o broju lica angažovanih na projektu - 70, od kojih je iz Crne Gore bilo njih 20. Takođe, navedena su, između ostalog, planirana ulaganja u projekat za 2021. godinu - 4.000.000 eura, pri čemu je navedeno da su ista uslovljena situacijom sa pandemijom COVID-19.

Ulaganja u projekat tokom 2020. godine iznosila su 1.641.678,60 eura, prema informaciji koju je Zakupac dostavio elektronskim putem Agenciji, 26. januara 2021. godine, a ukupna ulaganja od početka realizacije projekta, zaključno sa 31. decembrom 2020. godine, iznosila su po računici Zakupca 1.962.145,65 eura.

U nastavku su sadržane najbitnije stavke iz Izvještaja Zakupca o sprovedenim aktivnostima na projektu tokom 2020. godine, s planiranim aktivnostima za ovu godinu, koji je dostavljen elektronskim putem Agenciji, 13. maja 2021. godine:

- u 2020. godini u projekat je uloženo 1.641.678,60 eura, od čega u radove 1.208.514,41 euro, 292.681,11 eura je uloženo u materijale, dok su ostali troškovi iznosili 140.483,08 eura. Ukupna dosadašnja ulaganja iznose 1.962.145,65 eura, a očekivana vrijednost ulaganja za 2021. godinu iznosi 2.802.217 eura;
- Zakupac je u završnoj fazi pregovora sa „Accor Hotel Group“, najvećom multinacionalnom kompanijom iz oblasti hotelijerstva u Evropi, pri čemu je Zakupac zainteresovan za hotelski brend iz njenog portfolija „Swissotel“, koji je osnovan 1980. godine i koji danas broji više od 30 hotela na globalnom nivou;
- u planu Zakupca je da ove godine započne s izgradnjom apartmanskog objekta na UP3, s 85 jedinica - depadansa „Q“ (predračunska vrijednost radova iznosi



8.386.619,19 eura);

- otvaranje hotela, čija je izgradnja započela tokom prošle godine, planirano je za drugu polovinu 2022. godine. Hotel „S“ („K16“) biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolagaće sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima, a u njegovom okviru obezbijedena su garažna i parking mjesta.

#### **IV Finansijski iskazi Zakupca za 2020. godinu**

Članom 10.6 tačka b. Ugovora definisano je: „Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.“

Zakupac je u skladu s ugovorenim rokom, 29. januara 2021. godine, dostavio Agenciji Finansijske iskaze - bilanse stanja i uspjeha za 2020. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma, koje je naknadno, 26. februara 2021. godine, postupajući po primjedbi Agencije, uskladio s Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih iskaza za privredna društva i druga pravna lica.

Na sastanku Radnog tima, održanom 4. maja 2021. godine, konstatovano je da crnogorski član Konzorcijuma, obzirom na to da spada u kategoriju mikro i malih pravnih lica, te sve dok se nalazi u toj kategoriji, po važećem Zakonu o računovodstvu, nije dužan da dostavlja sljedeće finansijske iskaze: iskaz o novčanim tokovima, iskaz o promjenama na kapitalu i napomene uz finansijske iskaze. Međutim, u sklopu svojih obaveza iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, crnogorski član konzorcijuma je dužan da Vladi dostavlja Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja sačinjen od strane nezavisnog kontrolora, u kom je omogućen uvid u detaljni pregled ulaganja u objekat na UP5 iz okvira Klastera 1.

Postupajući po dogovoru s prethodno navedenog sastanka, Zakupac je Agenciji, 13. maja 2021. godine, dostavio Finansijske iskaze za 2020. godinu za albanskog člana Konzorcijuma (sa zakašnjenjem u odnosu na Ugovorom definisani rok, usljed, kako je Zakupac naveo, novih procedura koji se primjenjuju u Republici Albaniji zbog pandemije Covid 19).



**IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2021. GODINU  
U VEZI S DUGOROČNIM ZAKUPOM LOKALITETA  
PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“**

**I Osnovne informacije**

Vlada Crne Gore je Zaključcima, broj: 07-3924, od 6. septembra 2018. godine, usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, te utvrdila Predlog odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ i prihvatila Predlog ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Takođe, zadužila je tadašnji Sekretarijat za razvojne projekte („Sekretarijat“) i tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma („MORIT“) da prate realizaciju Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“), zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore („Zakupodavac“ ili „Vlada“) i konzorcijuma „Kolašin 1600“ („Zakupac“ ili „Konzorcijum“), 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 („Skupština“) je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 („Službeni list Crne Gore“, broj 73/18). Tačkom 5. predmetne Odluke definisano je da će Vlada jednom godišnje, na kraju drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, Skupštini dostavljati izvještaj o realizovanim investicijama.

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora, na predlog Vlade od 19. aprila 2019. godine, a Skupština Crne Gore 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, broj: 00-72/19-25/4 („Službeni list Crne Gore“, broj 45/19). 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 m<sup>2</sup>, sa 271.990 m<sup>2</sup> na 238.359 m<sup>2</sup>.

Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je između Zakupodavca i Zakupca 23. decembra 2019. godine. Prethodno, Vlada je navedeni protokol prihvatila Zaključcima, broj: 07-7709, od 12. decembra 2019. godine, kojima je, između ostalog, zadužila tadašnji Sekretarijat da, u saradnji sa tadašnjim MORIT-om, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom, i o tome jednom godišnje, sredinom drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, a počev od maja 2021. godine, informiše Vladu.

Zakupac je unaprijed platio Fiksnu zakupninu za prvih 10 godina perioda zakupa, u ukupnom iznosu od 272.000 eura, na račun Ministarstva finansija - Prihodi po osnovu zakupa, o čemu je tadašnji Sekretarijat dobio potvrdu. Takođe, Zakupac je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju, broj GC2019/7, od 18. januara 2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, u vrijednosti od 300.000 eura i sa rokom važenja do 21. januara 2025. godine, čiju je validnost Savjet provjerio u komunikaciji sa bankom koja je izdala predmetnu garanciju.



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 (hotel „S“ na UP5 i apartmanski objekat „Q“ 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. Izgradnja planinskog centra Kolašin 1600 je definisana Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi i Detaljnom razradom lokaliteta „Kolašin 1600“.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezao na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan s četvorogodišnjom minimalnom investicionom obavezom direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisi od realizacije Klastera 1. Prema Ugovoru, Zakupac je obavezan da radove na izgradnji klastera 2, ili 3, ili 4 koji predstavljaju nastavak investicije započne u roku od godinu dana od dana završetka radova na Klasteru 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašten da, nakon 90 dana od dana isteka predmetnog roka, bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca ponudi realizaciju ostalih klastera projekta trećem licu.

Treba istaći da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavio tadašnje MORIT, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa „Kolašin 1600“, odnosno riječ je o hotelu „S“ na UP5 iz okvira Klastera 1.

Takođe, u skladu s članom 22.2 Ugovora<sup>1</sup>, koji se odnosi na mogućnost sticanja prava svojine iz člana 22.1 Ugovora, od strane tadašnjeg MORIT-a angažovano je, 20.10.2020. godine, privredno društvo DOO „Penef inženjering“ iz Podgorice, koje je pripremlilo *Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine Nekretnina: urbanizovano zemljište, planirano za razvojni projekat lokacija planinskog centra Kolašin 1600*. Navedenim izvještajem je tržišna vrijednost cjelokupnog zemljišta na Lokaciji procijenjena u iznosu od 11.378.000 eura.

## **II Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Ministarstva ekonomskog razvoja i Agencije za investicije Crne Gore**

U cilju praćenja realizacije Ugovora, Sekretarijat za razvojne projekte je u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma 24. oktobra 2016. godine formirao Radnim tim, koji je i dalje aktivan i čine ga predstavnici Agencije za investicije Crne Gore (koja je preuzela poslove i obaveze Sekretarijata za razvojne projekte), Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Uprave javnih radova, Opštine Kolašin i Zakupca.

<sup>1</sup> Navedenim članom Ugovora Zakupcu je data mogućnost sticanja prava svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o turizmu i ugostiteljstvu važećih na Dan stupanja Ugovora na snagu (23.12.2019. godine).



Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka Radnog tima, 4. maja i 10. juna, a Agencija je tokom 2021. godine održala još tri sastanka vezana za Projekat, 26. februara (s predstavnicima Uprave javnih radova, Skijališta Crne Gore i Zakupca), 17. marta (s predstavnicima Zakupca) i 20. aprila (zajednički sastanak s predstavnicima Ministarstva ekonomskog razvoja i Kabineta predsjednika Vlade).

Na prvom od navedenih sastanka, održanom 26. februara u Upravi javnih radova, bilo je riječi o eventualnim smetnjama pri izgradnji apartmanskog objekta „Q“ na UP3, pri čemu je dogovoren obilazak lokacije s potencijalnim izvođačima radova kako bi se utvrdio obim i pronašlo optimalno rješenje za otklanjanje predmetnih smetnji, ukoliko bi se pojavilo neko otvoreno pitanje. Do sada te smetnje nijesu prijavljene od strane Zakupca.

Na sastanku s predstavnicima Zakupca, održanom u Agenciji 17. marta, razmatrano je ispunjenje obaveze Zakupca proistekle iz odredbe člana 10.6 tačka b<sup>2</sup> Ugovora i s njom povezane definicije iz člana 2 Ugovora („Finansijski iskazi“<sup>3</sup>), a sve u vezi s odredbama „Primjenjivih zakona“. Dogovoreno je da će se Zakupac pisanim putem obratiti Agenciji izjašnjenjem kojim će detaljno obrazložiti svoj stav povodom ovog pitanja, a da će Agencija s navedenim izjašnjenjem upoznati tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja.

Naime, Ugovorom o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin predviđeno je da Zakupac dostavi Zakupodavcu Finansijske iskaze u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji, kojima je definisano da su finansijski iskazi: iskaz o finansijskoj poziciji (bilans stanja), iskaz o ukupnom rezultatu (bilans uspjeha), iskaz o novčanim tokovima, iskaz o promjenama na kapitalu i napomene uz finansijske iskaze. Shodno navedenim, Zakupac je Agenciji dostavio bilanse stanja i uspjeha, a Agencija je aktom od 04.03.2021. godine tražila od Zakupca da dostavi preostale iskaze, na što je Zakupac u odgovoru, dostavljenom 24.03.2021. godine, ukazao na član 10 stav 6 Zakona o računovodstvu, koji predviđa da mikro i mala pravna lica Poreskoj upravi dostavljaju samo bilans stanja i bilans uspjeha, pa su sljedstveno tome iznijeli mišljenje da nijesu u obavezi da dostavljaju dodatne iskaze koji su traženi navedenim aktom Agencije. Predstavnici Zakupca su na sastanku Radnog tima, održanom 4. maja, pojasnili da shodno članu 5 Zakona o računovodstvu, kojim se razvrstavaju pravna lica, crnogorski član Konzorcijuma („Ski resort Kolašin-1600“) spada u mikro i mala pravna lica, zbog čega se na njega primjenjuje odredba člana 10 stav 6 Zakona o računovodstvu, te da će nakon što Zakupac postane srednje pravno lice biti u obavezi da Zakupodavcu dostavlja svih pet gorenavedenih finansijskih iskaza.

Dakle, vezano za pitanje „Finansijskih iskaza“, Radni tim je zauzeo stav, na sastanku održanom 4. maja, kako je gore navedeno, da Zakupac, dok je u kategoriji mikro i malih pravnih lica, nije dužan da dostavlja sljedeće finansijske iskaze: iskaz o novčanim tokovima, iskaz o promjenama na kapitalu i napomene uz finansijske iskaze. Takođe, na istom sastanku definisana je dinamika izrade godišnjeg izvještaja o Projektu i s tim u vezi određen datum do kojeg je Zakupac dužan da dostavi izvještaj o sprovedenim aktivnostima na Projektu tokom prethodne godine s planom aktivnosti za 2021. godinu, a Zakupac je Agenciji dostavio navedeni izvještaj 13. maja 2021. godine elektronskim putem.

<sup>2</sup> Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu:

<sup>3</sup> Finansijski iskazi: finansijski izvještaji Zakupca sačinjeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji i Ugovorom o zakupu



Takođe, ugovorna obaveza Zakupodavca je i određivanje Kontrolora sprovođenja investicije<sup>4</sup> (rok za odabir je 14 dana od Dana stupanja Ugovora na snagu). U vezi sa ovim pitanjem Ministarstvo ekonomskog razvoja je u izvještajnom, kao i u prethodnom, periodu preduzimalo niz aktivnosti.

Naime, Ministarstvo ekonomskog razvoja je i u 2021. godini (kao i u prethodnoj godini), odnosno krajem decembra 2021. godine, raspisalo novi tender za izbor Kontrolora (otvoreni postupak javne nabavke). Međutim, predmetni tenderski postupak koji je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda. Stoga se Ministarstvo, nakon neuspjele javne nabavke otvorenog postupka, obratilo tadašnjem Ministarstvu finansija i socijalnog staranja 16.02.2022. godine aktom Zahtjeva za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 59 i 65 Zakona o javnim nabavkama. Na traženi Zahtjev, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je dalo saglasnost za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva, broj: 01/1-426/22-4510/2 od 23.02.2022. godine.

U vezi s obavezom Zakupodavca, odnosno Vlade, da će shodno članu 18.1 tačka h Ugovora, preduzeti mjere da Zakupac nakon isteka važnosti Detaljne razrade 2020. godine, neće ni u najkraćem periodu ostati bez važeće planske dokumentacije, odnosno Detaljne razrade za predmetni kompleks, kao i da novi plan neće predviđati manje prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koja Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji, na sastanku Radnog tima, održanom 10. juna 2021. godine, iz Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je navedeno da je Detaljna razrada i dalje važeća, te da će biti na snazi sve do usvajanja Plana generalne regulacije.

S obzirom da se Hotel „K16“, koji je u okviru Projekta baznog naselja planinskog centra Kolašin 1600, nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, Ministarstvo je početkom aprila 2021. godine, Vladi dostavilo *Informaciju o Prvom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondou modelu poslovanja, za period od 23.04.2020. do 23.10.2020. godine (kojim je kontrolor utvrdio investiranje u iznosu od €1.249.214,76)*, koja je usvojena od strane Vlade 8. aprila 2021. godine (Zaključak broj 04-1715/2). Ministarstvo ekonomskog razvoja je zatim Vladi Crne Gore dostavilo *Informaciju o Drugom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondou modelu poslovanja, za period od 23.10.2020. do 23.04.2021. godine (kojim je kontrolor utvrdio investiranje u iznosu od €931.018,89)*, koja je razmatrana i usvojena na sjednici Vlade, 30.07.2021. godine (Zaključak broj 04-3795/2). *Treći Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja za period od 23.04.2021. do 23.10.2021. godine, pripremljen od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondou modelu poslovanja, je u fazi usaglašavanja sa investitorom.*

<sup>4</sup> U skladu sa članom 15.1 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da uz saglasnost Zakupca, o svom trošku, odredi Kontrolora sprovođenja investicije, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza definisanih u Ugovoru, i to iz jedne od slijedećih međunarodnih kompanija:

1. Deloitte & Touche Tohmatsu Limited;
2. Ernst & Young;
3. KPMG;
4. PricewaterhouseCoopers.



Akcionim planom Radnog tima iz prethodne godine bila je predviđena izrada Glavnog projekta vodosnabdijevanja kompletnog lokaliteta „Kolašin 1600“, što je ostalo kao otvoreno pitanje na Projektu i u izvještajnom periodu. Naime, na sastancima se razgovaralo o pitanjima obezbjeđivanja infrastrukture do lokacije neophodne za stavljanje hotela u funkciju. Kada je konkretno riječ o vodosnabdijevanju, treba napomenuti da je Opština Kolašin zadužena da pristupi izradi programskog zadatka sa elementima UTU-a i da isti dostavi Upravi javnih radova kako bi Uprava mogla da raspiše tender po sistemu „Projektuj i izgradi“. Iz Opštine Kolašin je ukazivano na problem u vezi s izdavanjem UTU-a, jer vodosnabdijevanje predmetnog područja nije predviđeno važećom planskom dokumentacijom na način na koji se planira njegova realizacija postojećim Idejnim rješenjem. Nacrt izmjena i dopuna PUP-a Opštine Kolašin je dostavljen na davanje mišljenja Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

### III Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Zakupca

Dana 26.01.2021. godine, Zakupac je, elektronskim putem, informisao Agenciju da su ulaganja u Projekat tokom 2020. godine iznosila 1.641.678,58 eura, a ukupna ulaganja od početka realizacije Projekta, zaključno sa 31. decembrom 2020. godine, iznosila su po računici Zakupca 1.962.145,65 eura. S tim u vezi, Izvještaj o sprovedenim aktivnostima na Projektu tokom 2020. godine, s planiranim aktivnostima za 2021. godinu, dostavljen je od strane Zakupca elektronskim putem Agenciji, 13. maja 2021. godine. Predmetni izvještaj je prezentovan u okviru prošlogodišnjeg Izvještaja o realizovanim investicijama Agencije i tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja.

Članom 10.6 tačka b. Ugovora definisano je: „Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.“

Zakupac je u skladu s ugovorenim rokom, 29. januara 2021. godine, dostavio Agenciji Finansijske iskaze - bilanse stanja i uspjeha za 2020. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma. Međutim, kako je Agencija imala primjedbu da je potrebno dostavljene iskaze uskladiti s Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih iskaza za privredna društva i druga pravna lica, Zakupac je naknadno, 26. februara 2021. godine, postupajući po primjedbi Agencije dostavio usklađene iskaze.

Postupajući po dogovoru sa sastanka Radnog tima, održanog 4. maja, Zakupac je Agenciji, 13. maja 2021. godine, dostavio Finansijske iskaze za 2020. godinu za albanskog člana Konzorcijuma (sa zakašnjenjem u odnosu na Ugovorom definisani rok, usljed, kako je Zakupac naveo, propisa koji se primjenjuju u Republici Albaniji i novih procedura zbog pandemije COVID-19), s izvještajem o njihovoj reviziji (u skladu s rokom koji je definisan Ugovorom). Dok je reviziju Finansijskih iskaza crnogorskog člana Konzorcijuma za 2020. godinu, radila je revizorska kuća „CROWE MNE“ s čijim izborom se saglasila Vlada, prema zakonskim propisima revizorska društva registrovana u Crnoj Gori ne mogu vršiti reviziju iskaza albanskog člana Konzorcijuma.

Prethodno, Zakupac je, 26. marta 2021. godine, elektronskim putem, informisao Agenciju o realizovanim aktivnostima na Projektu, navodeći tom prilikom očekivanje da će se do kraja izgradnje u objekat „S“ investirati više od 12 miliona eura, dok predračunska vrijednost radova na objektu „Q“ iznosi 8.386.619,19 eura. Plan finansijskih ulaganja u Projekat za period 2021-2024. godine, Zakupac je, 28. aprila 2021. godine, dostavio Agenciji, navodeći sljedeće iznose: 2.802.217 eura (za 2021. godinu), 2.684.844 eura (za 2022. godinu), 3.410.880 eura (za 2023.



godinu) i 3.594.672 eura (za 2024. godinu).

Takođe, Zakupac je, 7. jula 2021. godine, Agenciji dostavio pregled aktivnosti realizovanih u periodu 1. januar-30. jun 2021. godine i pregled aktivnosti čija je realizacija bila u toku i spisak planiranih aktivnosti za 2022. godinu. Prema podacima dobijenim od investitora, navedeno je da su ulaganja u Projekat tokom 2021. godine (presjek na dan 30. jun 2021. godine) iznosila 461.412,70 eura, a da je ukupno u Projekat uloženo (zaključno sa 30. junom 2021. godine) 2.423.558,35 eura (2018. godine 26.134,39 eura, 2019. godine 294.332,68 eura i 2020. godine 1.641.678,58 eura).

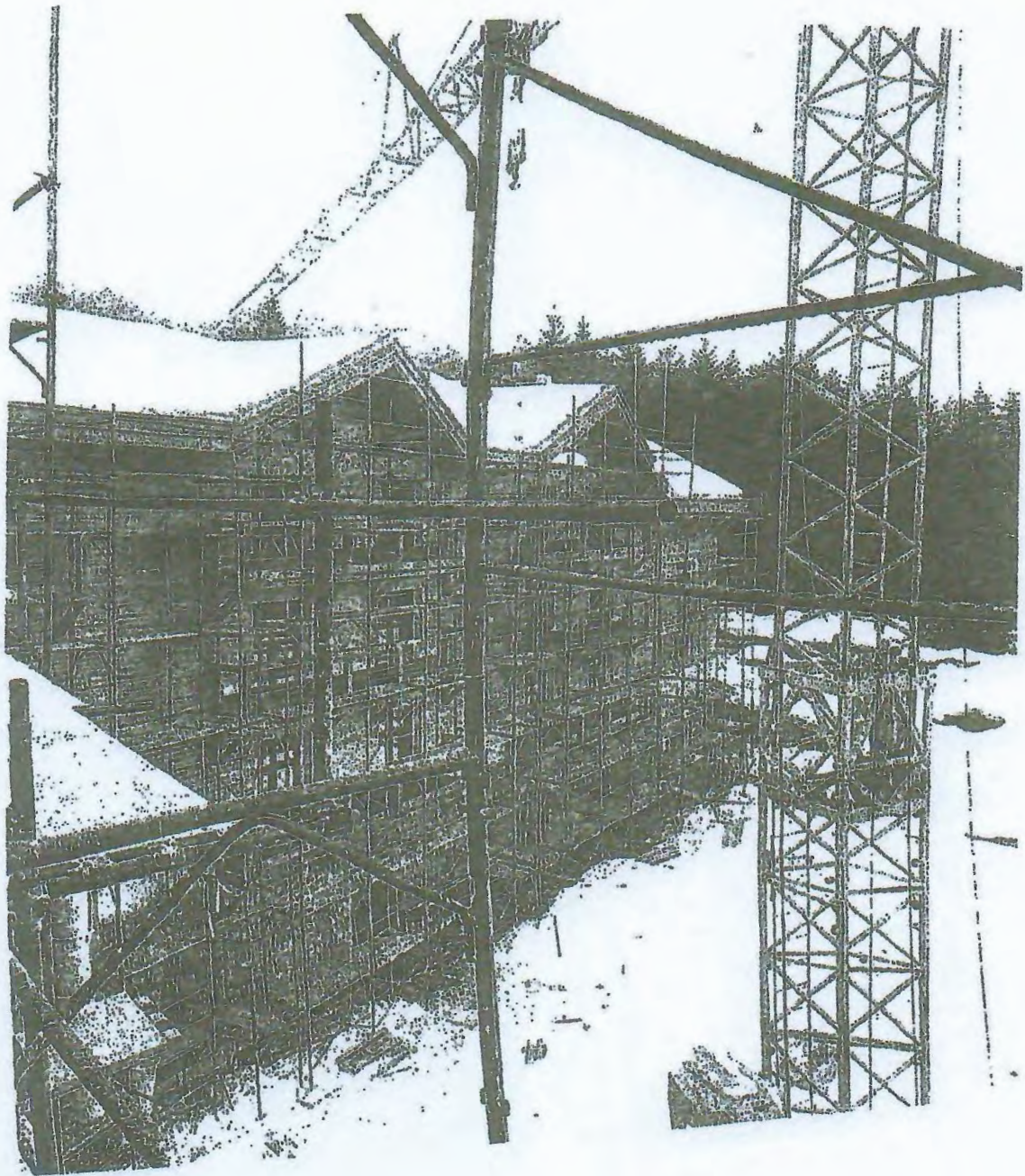
Agencija je, elektronskim putem, 19. oktobra 2021. godine, informisana od strane Zakupca da se radovi na Projektu izvode u skladu s planiranom dinamikom, te da su zaključili ugovor s „Accor Hotel Group“, koja će u turističkom kompleksu „K16“ biti prisutna sa svojim brendom „Swisshotel“.

Agencija je elektronskim putem dobila od strane Zakupca, 27. decembra 2021. godine, informaciju i o broju lica angažovanih na Projektu - 129, od kojih je iz Crne Gore bilo njih 68. Takođe, navedeno je, između ostalog, da su započeli radovi na objektu „Q“, kao i da je izgrađen i opremljen pokazni apartman (sample room).

U nastavku su sadržane najbitnije stavke iz Izvještaja Zakupca o sprovedenim aktivnostima na Projektu tokom 2021. godine, s planiranim aktivnostima za ovu godinu, koji je dostavljen elektronskim putem Agenciji:

- u 2021. godini u Projekat je uloženo 3.612.081,77 eura, od čega u radove 1.845.882,69 eura, 332.339,57 eura je uloženo u materijale, dok su ostali troškovi iznosili 1.433.809,51 eura. Ukupna dosadašnja ulaganja iznose 5.574.227,42 eura, a očekivana vrijednost ulaganja za 2022. godinu iznosi 6.346.761,90 eura;
- Zakupac je u junu 2021. godine zaključio ugovor sa „Accor Hotel Group“, najvećom multinacionalnom kompanijom iz oblasti hotelijerstva u Evropi. Potpisivanjem ugovora sa ovim brendom očekuje se obezbjeđivanje dodatne vrijednosti za buduće posjetioce rizičnog, imajući značajnu konkurentnu prednost u odnosu na druge projekte u blizini.
- u planu Zakupca je otvaranje hotela, čija je izgradnja započela 2020. godine, 1. novembra 2022. godine. Hotel „S“ („K16“) biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolagaće sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima. U okviru hotela obezbijeđeni su garažna i parking mjesta.
- plan je da se u 2022. godine izvrši izgradnja apartmanskog objekta na UP3, depadans „Q“ koji predstavlja depadans hotela S i takođe će biti kategorisan sa 4 zvjezdice. Objekat Q će raspolagati sa 85 jedinica koje će biti podijeljene u 11 tipova.







## **IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2022. GODINU U VEZI SA DUGOROČNIM ZAKUPOM LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“**

### **I Osnovne informacije**

Vlada Crne Gore je Zaključcima, broj: 07-3924, od 6. septembra 2018. godine, usvojila izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, pripremljen od strane Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, te utvrdila Predlog odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ i prihvatila Predlog ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Takođe, Vlada je zadužila tadašnji Sekretarijat za razvojne projekte („Sekretarijat“) i tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma („MORIT“) da prate realizaciju Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“), zaključen je 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore („Zakupodavac“ ili „Vlada“) i konzorcijuma „Kolašin 1600“ („Zakupac“ ili „Konzorcijum“), 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 („Skupština“) je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 („Službeni list Crne Gore“, broj 73/18). Tačkom 5. predmetne odluke definisano je da će Vlada jednom godišnje, na kraju drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, Skupštini dostavljati izvještaj o realizovanim investicijama.

Nakon toga, a na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je 19. aprila 2019. godine Aneks Ugovora, te je na predlog Vlade Skupština 31. jula 2019. godine donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/19-25/4 („Službeni list Crne Gore“, broj 45/19). Aneksom Ugovora i navedenom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, pri čemu je usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa površina zakupljenog zemljišta smanjena je za 33.631 m<sup>2</sup>, sa 271.990 m<sup>2</sup> na 238.359 m<sup>2</sup>.

Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je od strane predstavnika Zakupodavca i Zakupca, 23. decembra 2019. godine. Prethodno, Vlada je predmetni akt prihvatila Zaključcima, broj: 07-7709, od 12. decembra 2019. godine, kojima je takođe zadužila tadašnji Sekretarijat da, u saradnji sa tadašnjim MORIT-om, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom, i o tome jednom godišnje, sredinom drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, a počev od maja 2021. godine, informiše Vladu.

Postupajući shodno navedenom zaduženju, Agencija za investicije Crne Gore (pravni sljedbenik Sekretarijata) i Ministarstvo ekonomskog razvoja, odnosno Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma (pravni sljedbenici MORIT-a), pripremili su godišnje izvještaje o realizovanim investicijama u vezi sa dugoročnim zakupom lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, za 2020. i 2021. godinu, koje je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 07-89, od 20. oktobra 2022. godine.

U proteklom periodu Zakupac je unaprijed platio zakupninu za prvih 10 godina perioda zakupa, u ukupnom iznosu od 272.000 eura, na račun Ministarstva finansija – Prihodi po osnovu



zakupa, o čemu je tadašnji Sekretarijat dobio potvrdu. Osim navedenog, Zakupac je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju, broj GC2019/7, od 18. januara 2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, u vrijednosti od 300.000 eura i sa rokom važenja do 21. januara 2025. godine, čiju je validnost Savjet provjerio u komunikaciji sa bankom koja je izdala navedenu garanciju.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, to jest 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 (hotel „S“ na UP5 i apartmanski objekat „Q“ na UP3), odnosno investira ukupan iznos od 12.800.000 eura, od toga: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini i 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je ugovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice. Prostorno-planske pretpostavke za izgradnju objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1600“ sadržane su u Prostornom planu posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno u Detaljnoj razradi lokaliteta „Kolašin 1600“.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezao na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije Projekta i da su Investicioni program i Biznis plan s četvorogodišnjom minimalnom investicionom obavezom direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i Biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Izgradnja ostalih sadržaja iz okvira klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne poslije realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisi od realizacije Klastera 1. Prema Ugovoru, Zakupac je obavezan da radove na Izgradnji klastera 2, ili 3, ili 4 koji predstavljaju nastavak investicije započne u roku od godinu dana od dana završetka radova na Klasteru 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašćen da, nakon 90 dana od dana isteka predmetnog roka, bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca ponudi realizaciju ostalih klastera trećem licu. U toku izvještajnog perioda Zakupac je počeo s gradnjom trećeg objekta na lokalitetu – hotela „R“, koji se nalazi na UP 4 i koji pripada Klasteru 2, što predstavlja razvoj naredne faze turističkog kompleksa na koji se Zakupac obavezao u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin. .

Treba istaći i da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavio tadašnji MORIT, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat – Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa „Kolašin 1600“, odnosno riječ je o hotelu „S“ na UP5 iz okvira Klastera 1.

Takođe, u skladu s članom 22.2 Ugovora<sup>1</sup>, koji se odnosi na mogućnost sticanja prava svojine iz člana 22.1 Ugovora, od strane tadašnjeg MORIT-a angažovano je 20.10.2020. godine privredno društvo DOO „Penef inženjering“ iz Podgorice, koje je pripremlilo *Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine Nekretnina: urbanizovano zemljište, planirano za razvojni projekat lokacija planinskog centra Kolašin 1600*. Navedenim izvještajem je tržišna vrijednost cjelokupnog zemljišta na Lokaciji procijenjena u iznosu od 11.378.000 eura.

U cilju praćenja realizacije Ugovora, tadašnji Sekretarijat je, u saradnji sa tadašnjim MORIT-om, 24. oktobra 2018. godine formirao Radni tim u vezi s projektom „Kolašin 1600“, koji je i dalje aktivan i čine ga predstavnici Agencije za investicije Crne Gore („Agencija“), Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma („MERIT“), Ministarstva

<sup>1</sup> Navedenim članom Ugovora Zakupcu je data mogućnost sticanja prava svojine na zemljištu i objektima na Lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o turizmu i ugostiteljstvu važećih na Dan stupanja Ugovora na snagu (23.12.2019. godine).



finansija, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Uprave za kapitalne projekte, Opštine Kolašin i Zakupca. Do kraja izvještajnog perioda ukupno je održano 14 sastanaka navedenog tijela, od čega su tokom izvještajnog perioda održana četiri sastanka.

## II Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane MERIT-a i Agencije

Kao bitna ugovorna aktivnost Zakupodavca definisano je određivanje Kontrolora sprovođenja investicije<sup>2</sup> (rok za odabir je 14 dana od Dana stupanja Ugovora na snagu). U vezi sa ovim pitanjem Ministarstvo ekonomskog razvoja je u izvještajnom, kao i u prethodnom periodu preduzimalo niz aktivnosti u pravcu realizacije predmetne obaveze.

Naime, Ministarstvo ekonomskog razvoja je i u 2021. godini (kao i u prethodnoj godini), odnosno krajem decembra 2021. godine, raspisalo drugi po redu tender za izbor Kontrolora (otvoreni postupak javne nabavke). Međutim, predmetni tenderski postupak je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda. Stoga se Ministarstvo, nakon neuspjele javne nabavke otvorenog postupka, obratilo tadašnjem Ministarstvu finansija i socijalnog staranja 16.02.2022. godine aktom Zahtjeva za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 59 i 65 Zakona o javnim nabavkama. Na traženi Zahtjev, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je dalo saglasnost za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva, broj: 01/1-426/22-4510/2 od 23.02.2022. godine. Međutim, javna nabavka nije sprovedena.

Osim navedenog, Ministarstvo je Vladi dostavilo, a Vlada je 30. novembra 2022. godine donijela Zaključak, broj: 07-7589/2, kojim je usvojila Informaciju o Trećem i Četvrtom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenim od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi s realizacijom projekta Izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Prvi i Drugi izvještaj su usvojeni od strane Vlade tokom 2021. godine. U Prvom izvještaju utvrđeno je investiranje od 1.249.214,76 eura, a u Drugom od 931.018,89 eura. Treći izvještaj sadrži podatak o ulaganjima u bruto iznosu od 1.986.478,45 eura, dok je kod Četvrtog izvještaja bruto iznos ulaganja 3.302.001,94 eura. Ukupna ulaganja u navedeni projekat (koji kako je navedeno predstavlja dio Klastera 1 – hotel „S“), prema Informaciji MERIT-a, iznose 7.468.714,04 eura. Predmetni izvještaji obuhvataju period od 23.04.2020. godine do 23.04.2022. godine.

Zakupac je Agenciji, dana 21. februara 2022. godine, dostavio akt u kojem je navedeno da u okviru Klastera 1 aktivno rade na gradnji hotela „S“ koji će se zvati „Swissotel Resort Kolašin“, a koji će biti dio jedne od najvećih hotelskih grupacija „AccorHotels“, te da je otvaranje istog planirano za 1. novembar 2022. godine. Tom prilikom je Zakupac po prvi put iznio problem sa kojim se suočavaju, a to je pitanje vodosnabdijevanja<sup>3</sup>, jer kako su naveli ne postoji adekvatna

<sup>2</sup> U skladu sa članom 15.1 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da uz saglasnost Zakupca, o svom trošku, odredi Kontrolora sprovođenja investicije, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza definisanih u Ugovoru, i to iz jedne od sljedećih međunarodnih kompanija:

1. Deloitte & Touche Tohmatsu Limited;
2. Ernst & Young;
3. KPMG;
4. PricewaterhouseCoopers.

<sup>3</sup> Naime, Agencija se, 12. novembra 2020. godine, obratila Zakupcu, između ostalog, molbom za izjašnjenje o tome da li s aspekta čl. 10.4.2 tačka d. i 10.4.4 Ugovora (izgradnja infrastrukture do lokacije do datuma početka radova od strane Zakupodavca i snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama neophodnim za izvođenje radova) postoji bilo kakva smetnja kada je u pitanju realizacija Projekta. U odgovoru Zakupca, dostavljenom Agenciji 16. decembra 2020. godine, ne pominju se nikakvi problemi s aspekta nedostatka vode za potrebe izvođenja radova. Treba napomenuti da su prilikom izgradnje kapitalnog razvojnog projekta Ski centar „Kolašin 1600“, koji se finansirao kroz Kapitalni budžet Crne Gore, a realizovala ga je tadašnja Uprava javnih radova, tokom 2018. godine izgrađene tri kaptaže i cjevovod koji su namjenski u okviru projekta izgrađeni



vodovodna infrastruktura koja bi zadovoljila potrebe funkcionisanja predmetnog hotela. Navedenim aktom zatražena je asistencija Agencije u pravcu pronalazjenja trajnog rješenja kojim će se omogućiti vodna infrastruktura u konkretnom slučaju.

Potrebno je ukazati da je u avgustu 2020. godine, kompanija „Sistem-MNE“, po narudžbi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kolašin, pripremila „Idejno rješenje vodovodnog sistema kojim se obezbjeđuju potrebne količine vode za piće, sanitarne potrebe, protivpožarnu zaštitu i osnježavanje ski staza planinskih centara „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“, u opštini Kolašin“. Osim vodosnabdijevanja za potrebe navedenih planinskih centara, kao i državnog Ski centra „Kolašin 1600“, dio planiranog vodovodnog sistema će obezbijediti određene količine vode i za potrebe vodosnabdijevanja samog grada Kolašina.

Povodom navedenog obraćanja Zakupca, Agencija je organizovala XI sastanak Radnog tima, koji je održan 2. marta 2022. godine. Na sastanku je zaključeno da Opština Kolašin i Vodovod Kolašin pripreme Projektni zadatak za izradu Glavnog projekta i izvođenje radova vodovodnog sistema kojim se obezbjeđuju potrebne količine vode za piće, sanitarne potrebe, protivpožarnu zaštitu i osnježavanje ski staza planinskih centara „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“, u Opštini Kolašin („Projektni zadatak“), na osnovu kojeg je tadašnja Uprava javnih radova trebala da objavi tender po sistemu „projektuj i izgradi“, dok je Agencija preuzela obavezu da održi sastanak s predstavnicima „Skijališta Crne Gore“, kako bi se upoznali s mogućnostima korišćenja vode iz rezervoara izgrađenog za potrebe Ski centra „Kolašin 1600“, kao privremenog rješenja za potrebe vodosnabdijevanja hotela „S“.

Postupajući po navedenom zaključku, predstavnici Agencije su, 8. marta 2022. godine, održali sastanak s predstavnicima „Skijališta Crne Gore“, koji su tada istakli da postojeći rezervoar jedva ispunjava potrebe Ski centra „Kolašin 1600“, pa samim tim ne zadovoljava uslove da bude privremeno rješenje za potrebe vodosnabdijevanja navedenog hotela.

Novi sastanak po pitanju vodosnabdijevanja Projekta održan je u prostorijama Agencije, 21. marta 2022. godine, u cilju razrješenja nedoumica koje su se pojavile tokom rada Opštine Kolašin i Vodovoda Kolašin na izradi Projektnog zadatka. Definisano je postavljanje cjevovoda do granice lokacije Projekta, dok bi, shodno ugovornim odredbama, postavljanje ostatka cjevovoda u okvirima projektne lokacije i izgradnja rezervoara na toj lokaciji bili obaveze Zakupca, o čemu je predstavnicima Opštine Kolašin trebalo da upozna predstavnike Zakupca. Tim povodom, 13. aprila 2022. godine, u prostorijama Opštine Kolašin, održan je sastanak na kome su predstavnici Zakupca iznijeli neslaganje zbog toga što je radnom verzijom Projektnog zadatka isključena izgradnja rezervoara za potrebe vodosnabdijevanja Projekta, koja je bila predviđena Prostornim planom posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ i Idejnim rješenjem, na način što je izgradnja istog predstavljena kao obaveza Zakupca, što su oni smatrali neprihvatljivim.

Tokom aprila mjeseca prethodne godine, po osnovu navedenog pitanja održana su još tri sastanka. Osnov za održavanje prvog od njih, 19. aprila 2022. godine, bilo je pisano obraćanje Zakupca, dostavljeno Agenciji 5. aprila 2022. godine, u kome je navedeno da su u skladu s planom otvaranja hotela dostavili bankarsku garanciju budućem hotelskom operatoru u iznosu od 2.500.000 eura, s rokom važenja do 1. januara 2023. godine, te da su zabrinuti da zbog nedostatka vode neće moći dobiti upotrebnu dozvolu za hotel prije planiranog datuma otvaranja (1. novembar 2022. godine). Na tom sastanku predstavnicima Zakupca je ukazano da ne očekuju od Države da dovede vodu do svake urbanističke parcele i objekta na Projektu pojedinačno, pri čemu je donijet zaključak da se u vezi s Projektnim zadatkom obave dodatne

---

za potrebe vodosnabdijevanja Bazne stanice, odnosno restorana „Troglava“ i ostalih pratećih sadržaja državnog Ski centra „Kolašin 1600“. Skijališta Crne Gore su Zakupcu tokom perioda izvođenja radova dozvolila korišćenje vode sa navedenih kaptaža, u mjeri u kojoj je izdašnost vode to dozvoljavala, a da se ne ugrozi funkcionisanje Ski centra.



konsultacije predstavnika Agencije s predstavnicom Opštine Kolašin u Radnom timu, što je učinjeno na sastanku koji je održan u prostorijama Opštine Kolašin, 21. aprila 2022. godine.

Na trećem po redu sastanku, koji je održan u prostorijama Agencije, 26. aprila 2022. godine, uvažavajući interese Opštine Kolašin i upravljača budućeg rezervoara (Vodovoda Kolašin), da prije svega zbog potreba koje se mogu pojaviti usljed vanrednih situacija (poput u tom periodu aktivnih požara u toj opštini), kao i uvažavajući okolnost predviđenu Ugovorom (da ostale klastere Projekta može graditi drugi investitor umjesto Zakupca), predloženo je izmještanje rezervoara i trase cjevovoda izvan lokacije Projekta, čime se Vodovodu Kolašin omogućuje nesmetan pristup predmetnom objektu radi njegovog održavanja.

U međuvremenu, Vlada je donijela Zaključke, broj: 04-1937, od 8. aprila 2022. godine, kojim je preporučila Opštini Kolašin i zadužila tadašnju upravu javnih radova da intenziviraju aktivnosti na realizaciji izgradnje vodovodnog sistema kojim se obezbjeđuju potrebne količine vode za piće, sanitarne i potrebe protivpožarne zaštite, kao i za osnježavanje ski staza planinskih centara „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“.

Na sljedećem sastanku koji je u vezi s pitanjem vodosnabdijevanja Projekta održan u Opštini Kolašin, 20. maja 2022. godine, razmatrane su mogućnosti unapređenja postojećeg vodovodnog sistema izgrađenog za potrebe Ski centra „Kolašin 1600“, kao potencijalnog privremenog rješenja za vodosnabdijevanje hotela „S“, koje su iziskivale potrebu da Vodovod Kolašin, u saradnji s podgoričkim Vodovodom, obavi potrebna ispitivanja i mjerenja, kao i da sačini odgovarajući izvještaj. Predmetna ispitivanja i mjerenja su obavljena 1. jula 2022. godine, a izvještaj je sačinjen početkom avgusta 2022. godine.

Dilema koja je bila predmet junskih sastanaka u Agenciji (6. i 22. juna) odnosila se na izbor prečnika budućeg cjevovoda. Ova dilema je razriješena na sastanku u Opštini Kolašin, 5. jula 2022. godine, kada je prednost data varijanti cjevovoda prečnika 500. Time su konačno stvoreni preduslovi da Opština Kolašin finalizuje Projektni zadatak i isti s pratećom dokumentacijom prosljedi na dalje postupanje Upravi za kapitalne projekte.

Na XIII sastanku Radnog tima, održanom u Opštini Kolašin, 11. avgusta 2022. godine, a na osnovu obilaska terena i sprovedenih ispitivanja koje je predvodio predstavnik Vodovoda Kolašin (3. avgusta 2022. godine – u skladu sa zaključcima sa XII sastanka Radnog tima koji je održan u Opštini Kolašin, 28. jula 2022. godine), a o čemu je sačinjen odgovarajući izvještaj, konstatovano je da se unapređenjem postojećeg vodovodnog sistema izgrađenog za potrebe Ski centra „Kolašin 1600“ ne može obezbijediti stabilno privremeno vodosnabdijevanje hotela „S“ do planiranog datuma njegovog otvaranja.

Na pomenutom sastanku istaknuto je da će Uprava za kapitalne projekte, po dobijanju saglasnosti od strane Ministarstva finansija na izmjenu Plana javnih nabavki i inoviranog Projektnog zadatka od strane Opštine Kolašin, raspisati tender po sistemu „projektuj i izgradi“, uz očekivanje da će do kraja 2022. godine biti potpisan ugovor s izabranim ponuđačem, koji bi tokom zime i početkom proljeća 2023. godine radio na projektovanju, a radove započeo čim to vremenski uslovi budu dozvoljavali. Po pitanju tendera, predstavnici Agencije održali su sastanak s predstavnicima Uprave za kapitalne projekte (1. septembra 2022. godine), u međuvremenu su kontinuirano komunicirali s predstavnicima tog organa, a 25. oktobra 2022. godine upućen je povodom navedenog i dopis v.d. direktoru Uprave, g-dinu Esminu Bečoviću.

Prethodno, Agencija je odgovarajući na akt crnogorskog člana Konzorcijuma, 20. oktobra 2022. godine, sačinila i tom Društvu dostavila presjek sprovedenih aktivnosti po pitanju obezbjeđivanja vodovodne infrastrukture potrebne za početak rada hotela „S“ u okviru projekta „Kolašin 1600“, a na osnovu dogovora sa XIV sastanka Radnog tima (održan 29. novembra 2022. godine), MERIT i Agencija su, 28. decembra 2022. godine, uputili zajednički akt Zakupcu. U predmetnom aktu je navedeno da je Uprava za kapitalne projekte, 3.



novembra 2022. godine, raspisala tender za izradu projektne tehničke dokumentacije i izvođenje radova na izgradnji hidrotehničke infrastrukture po principu „projektuj i izgradi“, te da je otvaranje ponuda izvršeno 5. decembra 2022. godine. Dalje stoji da su na tenderu pristigle dvije ponude, te da je odluka o izboru izvođača radova donijeta 19. decembra 2022. godine.

Prema informacijama dobijenim od strane Uprave za kapitalne projekte, Ugovor br. 01-334/23-127/1 o realizaciji projekta za izradu tehničke dokumentacije i izgradnju hidrotehničke infrastrukture za potrebe Ski centra Kolašin po principu „projektuj i izgradi“ potpisan je 13.01.2023. godine sa konzorcijumom, gdje je nosilac zajedničke ponude „Sigillum CO“ DOO Podgorica. Rokovi za realizaciju pojedinih faza su sljedeći:

- 1) Za izradu glavnog projekta predviđen je rok od 60 kalendarskih dana;
- 2) rok za odgovor i postupanje po primjedbama revidenta je 5 dana;
- 3) rok za izvođenje radova je 210 radnih dana od dana uvođenja Izvođača u posao.

S obzirom na važnost projekta vodosnabdijevanja, smatramo da je važno napomenuti da su u toku aktivnosti na dobijanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu. Takođe, Investitor-Opština Kolašin je u procesu realizacije elaborata eksproprijacije. Nakon dobijanja saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, stvorice se uslovi da se reviduju tri faze Glavnog projekta, (tri faze na čijoj trasi su riješeni imovinsko-pravni odnosi), nakon čega Investitor-Opština Kolašin će biti u mogućnosti da prijavi građenje objekta za navedene tri faze. Nakon prijave građenja, izvođač će biti uveden u posao.

Osim rješavanja pitanja vodosnabdijevanja, Agencija je sprovodila i druge aktivnosti u vezi s Projektom. Naime, Agencija se 10. juna 2022. godine obratila Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, izlažući obavezu Vlade da će, shodno članu 18.1 tačka h. Ugovora, preduzeti mjere da Zakupac nakon isteka važnosti Detaljne razrade lokaliteta „Kolašin 1600“ neće ni u najkraćem periodu ostati bez važeće planske dokumentacije, kao i da novi plan neće predviđati manja prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koja Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji. U odgovoru navedenog ministarstva, dostavljenom Agenciji 3. avgusta 2022. godine, istaknuto je da je „Prostorni plan posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ (2011. godina), shodno članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata važeći planski dokument pa, prema tome, i Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“.“

Takođe, Agencija se 10. juna 2022. godine obratila Ministarstvu finansija molbom za dostavljanje informacija o tome da li u tom ministarstvu postoji neka organizaciona jedinica ili organ nad čijim radom Ministarstvo finansija vrši nadzor, a kojoj/em bi slali finansijske iskaze Zakupca i izvještaje o njihovoj reviziji na kontrolu, s aspekta ispunjenosti kriterijuma definisanih zakonskim i podzakonskim propisima koji regulišu predmetnu materiju. Po dobijanju negativnog odgovora od strane Ministarstva finansija, Agencija se obratila MERIT-u, aktom od 5. jula 2022. godine, predlogom da predmetnu kontrolu vrši budući kontrolor sprovođenja investicija.

Pored navedenog, Agencija je 15. marta 2022. godine, od Predstavnice Zakupca tražila dostavljanje informacije o realizaciji sljedećih ugovornih obaveza Zakupca:

- 1) plaćanje svih troškova infrastrukture u vezi sa snabdijevanjem električnog napajanja, gasa, vode, kanalizacije, telekomunikacija, i ostalih usluga i komunalija u vezi sa Lokacijom;
- 2) osiguranja objekata turističkog kompleksa protiv štete i uništenja u skladu sa primjenjivim zakonima i pravilima osiguranja;
- 3) plaćanje svih taksi, poreza ili naknadi koje se primjenjuju u odnosu na Lokaciju, njenu upotrebu, razvoj i poslovanje.



U odgovoru koji je Agenciji dostavljen 22. marta 2022. godine, prezentovane su aktivnosti Zakupca po osnovu plaćanja troškova infrastrukture, od kojih nekih nije ni bilo (voda i kanalizacija), zatim je navedeno da su objekti koji se grade pojedinačno osigurani, kao i da se uredno izmiruju svi dospjeli porezi i takse, odnosno podnose mjesečni i godišnji izvještaji državnim organima u zakonski predviđenom roku.

### **III Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Zakupca**

Reviziju iskaza crnogorskog člana Konzorcijuma za 2020. godinu radila je revizorska kuća „Crowe MNE“, s čijim izborom se saglasila Vlada Zaključcima, broj: 04-611/2, od 24. februara 2022. godine, a na osnovu *Informacije o zahtjevu Konzorcijuma „Kolašin 1600“, Zakupca iz Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, u vezi s izborom revizora koji će pripremiti izvještaje o reviziji finansijskih iskaza Zakupca za 2020. godinu, koju je Vladi dostavilo Ministarstvo ekonomskog razvoja.*

S tim u vezi, Ministarstvo ekonomskog razvoja je sačinilo i *Informaciju o zahtjevu Konzorcijuma „Kolašin 1600“, Zakupca iz Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, u vezi s izborom revizora koji će pripremiti izvještaje o reviziji finansijskih iskaza Zakupca, koju je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 04-2185/2, od 20. aprila 2022. godine, prihvatajući da „Crowe MNE“ pripremi izvještaj o reviziji finansijskih iskaza Konzorcijuma za 2021. godinu, kao i da to društvo za reviziju priprema izvještaje o reviziji finansijskih iskaza Konzorcijuma zaključno sa 2025. godinom.*

Prethodno, Zakupac je u skladu s rokom iz Ugovora Agenciji, 28. januara 2022. godine, dostavio finansijske iskaze – bilans stanja i bilans uspjeha za 2021. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma. Što se tiče finansijskih iskaza albanskog člana Konzorcijuma, Agenciji je tom prilikom dostavljena i Izjava zakonskog zastupnika tog člana, u kojoj stoji: „Shodno procedurama naše kompanije, preliminarni finansijski iskazi za 2021. godinu biće spremni do kraja aprila 2022, a prema albanskim propisima konačni finansijski izvještaji zajedno sa izvještajem o reviziji i ovjerom Generalnog direktorata za poreze biće spremni do juna 2022. godine.“

Izvještaj sačinjen od strane revizorske kuće „Crowe MNE“, kojim su revidovani finansijski iskazi za 2021. godinu crnogorskog člana Konzorcijuma, „Ski Resort Kolašin – 1600“, dostavljen je Agenciji u skladu s rokom iz Ugovora – 30. juna 2022. godine. U njemu je sadržano mišljenje da predmetni finansijski iskazi istinito i objektivno prikazuju finansijske pozicije Društva na dan 31. decembar 2021. godine, njegovu finansijsku uspješnost koja se završava na taj dan u skladu sa Zakonom o računovodstvu i računovodstvenim propisima koji se primjenjuju u Crnoj Gori.

Finansijski iskazi za 2021. godinu za albanskog člana Konzorcijuma dostavljeni su Agenciji 29. aprila 2022. godine, a izvještaj o njihovoj reviziji 27. jula 2022. godine. U izvještaju o nezavisnoj reviziji stoji mišljenje da finansijski izvještaji prikazuju realno i objektivno, u svim bitnim aspektima, finansijski položaj društva „Gener 2“ sh.p.k. sa stanjem na dan 31. decembar 2021. godine i rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu završenu na taj dan, u skladu s propisima Republike Albanije. Reviziju nije radila revizorska kuća „Crowe MNE“ s čijim izborom se saglasila Vlada, jer prema zakonskim propisima revizorska društva registrovana u Crnoj Gori ne mogu vršiti reviziju iskaza albanskog člana Konzorcijuma.

Dana 22. novembra 2022. godine, od strane Zakupca Agenciji su elektronskim putem dostavljeni traženi podaci o Projektu za prvo polugodište prošle godine i s presjekom na dan 30. jun 2022. godine, dok su podaci za drugo polugodište prošle godine i s presjekom na dan 31. decembar 2022. godine, Agenciji dostavljeni od strane Zakupca, elektronskim putem, 14. februara 2023. godine. Predmetni podaci će u cjelosti biti predstavljeni u nastavku.



<p><b>PREGLED AKTIVNOSTI REALIZOVANIH U PERIODU 01.01.- 30.06.2022. GODINE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nastavak radova na objektu S</li> <li>• Izabrani izvođači za radove na objektu S za stolarske radove, keramičarske, zidarske, molerske radove, za PP vrata, unutrašnju ogradu.</li> <li>• Dio radova kompletno završen (krovopokrivački, fasaderski i kamenorezački) dio radova u toku i djelimično završen (MEP instalacije, keramičarski, zidarski)</li> <li>• Opremanje drugog pokaznog apartmana završeno</li> <li>• Izabrani izvođači za zidarske radove na objektu Q, isti radovi započeti.</li> </ul>
<p><b>PREGLED AKTIVNOSTI REALIZOVANIH U PERIODU 01.07.- 31.12.2022. GODINE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Izvođenje unutrašnjih stolarskih, keramičarskih, zidarskih, molerskih, gipsarskih, bravarskih radova, podopolagačkih radova u apartmanima, elektro radova, TT radova i ViK radova na hotelu S</li> <li>• Izvođenje zemljanih radova, AB radova, izolaterskih radova, kao i elektro, mašinskih i ViK radova u sklopu vanjskog uređenja na hotelu S</li> <li>• Kompletno završeni krovopokrivački, limarski, fasaderski i kamenorezački radovi na hotelu S</li> <li>• Opremljena dva pokazna apartmana na hotelu S</li> <li>• Završeni AB radovi na hotelu Q</li> <li>• Zidarski radovi kompletirani 85% na hotelu Q</li> <li>• Izvođenje zemljanih, izolaterskih, ViK radova u uređenju terena na hotelu Q</li> <li>• Započeti radovi na izgradnji hotela R sa izvođenjem zemljanih, izolaterskih, ViK radova i uređenju terena</li> <li>• Izvođenje AB radova, zaključno sa podnom pločom prizemlja na hotelu R</li> </ul>
<p><b>PREGLED AKTIVNOSTI ČIJA JE REALIZACIJA U TOKU (30.06.2022. GODINE)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U toku su zidarski radovi (cementne košuljice i malterisanje stepeništa), unutrašnji stolarski radovi, gips-kartonske obloge, instalacije, keramičarski radovi na terasama i keramičarski radovi u kupatilima apartmana. Započeti molerski radovi.</li> <li>• Na objektu Q radovi nastavljeni, AB radovi u toku, a zidarski započeti</li> <li>• Priprema tendera za sve zanatske radove na objektu Q (krovopokrivačke, fasaderske, kamenorezačke i bravarske, kao i MEP)</li> </ul>
<p><b>PREGLED AKTIVNOSTI ČIJA JE REALIZACIJA U TOKU (31.12.2022. GODINE)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U toku su unutrašnji stolarski radovi, molerski radovi, montaža elektro galanterije, montaža sanitarija i galanterije, elektro, ViK i mašinske instalacije u hotelskoj kuhinji.</li> <li>• Na objektu Q i na objektu R se trenutno ne izvode radovi zbog vremenskih i temperaturnih uslova (planiran nastavak radova na proljeće)</li> <li>• Priprema tendera za radove na objektu Q (krovopokrivačke, fasaderske, bravarske, MEP, zanatske radove)</li> <li>• Priprema tendera za zidarske radove na hotelu R</li> </ul>
<p><b>PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Završetak radova na objektu S: izvođenje preostalih faza radova (podopolagački radovi u koridorima apartmanskog dijela, građevinsko završni radovi hotelske kuhinje i javnog prostora, montaža fine elektro-galanterije)</li> </ul>



<b>SLJEDEĆI PERIOD (NAKON 30.06.2022. GODINE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opremanje hotela S (fiksni i pokretni namještaj i fino opremanje hotela)</li> <li>• Ugovaranje radova na hotelu Q za krovopokrivačke, fasaderske, bravarske i kamenorezačke radove i MEP</li> <li>• Tenderisanje preostalih zanatskih unutrašnjih radova.</li> </ul>		
<b>PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA 2023. GODINU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Završetak radova na hotelu S: izvođenje preostalih faza radova (podopolagački radovi u koridorima apartmanskog dijela, građevinsko završni radovi hotelske kuhinje i javnog prostora, montaža fine elektro-galanterije)</li> <li>• Opremanje hotela S (fiksni i pokretni namještaj i fino opremanje hotela)</li> <li>• Ugovaranje radova na hotelu Q za krovopokrivačke, fasaderske, bravarske i kamenorezačke i MEP radove</li> <li>• Tenderisanje preostalih zanatskih unutrašnjih radova</li> <li>• Nastavak radova na hotelu Q (krovopokrivački, fasaderski, MEP, zanatski radovi), kao i puštanje sistema grijanja u rad, i nastavak radova tokom zimskog perioda</li> <li>• Nastavak radova na uređenju terena hotela Q</li> <li>• Nastavak AB radova na hotelu R i završetak istih, kao i kompletiranje zidarskih radova</li> <li>• Nastavak zemljanih i AB radova na uređenju terena oko hotela R</li> </ul>		
<b>FINANSIJSKI EFEKTI I ZAPOŠLJAVANJE U PERIODU 01.01.-30.06.2022. GODINE</b>	<p>Uloženo u projekat za period 01.01.2022.-30.06.2022. godine</p> <p>€2.217.095,62</p> <p>Broj trenutno angažovanih lica na projektu: 96</p> <table border="1" data-bbox="527 1142 1295 1205"> <tr> <td>Iz Crne Gore: 56</td> <td>Iz inostranstva: 40</td> </tr> </table>	Iz Crne Gore: 56	Iz inostranstva: 40
Iz Crne Gore: 56	Iz inostranstva: 40		
<b>FINANSIJSKI EFEKTI I ZAPOŠLJAVANJE U PERIODU 01.07.-31.12.2022. GODINE</b>	<p>Uloženo u projekat za period 01.07.2022.-31.12.2022. godine</p> <p>€4.582.054,00</p> <p>Broj trenutno angažovanih lica na projektu: 122</p> <table border="1" data-bbox="527 1360 1295 1444"> <tr> <td>Iz Crne Gore: 73</td> <td>Iz inostranstva: 49</td> </tr> </table>	Iz Crne Gore: 73	Iz inostranstva: 49
Iz Crne Gore: 73	Iz inostranstva: 49		
<b>UKUPNI FINANSIJSKI EFEKTI S PRESJEKOM NA 30.06.2022. GODINE</b>	<p><b>Ulaganja od početka realizacije projekta (izraziti po godinama)</b></p> <p>2018. godine – €26.134,39</p> <p>2019. godine – €294.332,68</p> <p>2020. godine – €1.641.678,58</p> <p>2021. godine – €3.612.081,77</p> <p>Uloženo u projekat za period 01.01.-30.06.2022. godine – €2.217.095,62</p> <p>Ukupno uloženo u projekat zaključno sa 30.06.2022. godine: €7.791.323,04</p>		
<b>UKUPNI FINANSIJSKI EFEKTI S</b>	<p><b>Ulaganja od početka realizacije projekta (izraziti po godinama)</b></p> <p>2018. godine – €26.134,39</p> <p>2019. godine – €294.332,68</p> <p>2020. godine – €1.641.678,58</p> <p>2021. godine – €3.612.081,77</p>		



<b>PRESJEKOM NA 31.12.2022. GODINE</b>	Uloženo u projekat za period 01.01.-30.06.2022. godine –
	€2.217.095,62
	Uloženo u projekat za period 01.07.-31.12.2022. godine –
	€4.582.054,00
	(Ukupno uloženo u 2022. godini – €6.799.149,62)
	Ukupno uloženo u projekat zaključno sa 31.12.2022. godine:
	€12.373.377,04

