

Informacija
o prvom, drugom, trećem, četvrtom i petom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o.
Podgorica, u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „Prezident“ sa 5 zvjezdica u Budvi, po mješovitom modelu poslovanja

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 27.10.2022. godine, na predlog tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, uvrstila je projekat **Izgradnje hotela „Prezident“, Budva, po mješovitom modelu poslovanja** na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-6768/2).

Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena od strane preduzeća ALK Nekretnine d.o.o, kao investitora ovog projekta, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju luksuznog hotela kategorije 5 zvjezdica sa 154 smještajnih jedinica, odnosno 384 ležaja. Ukupna vrijednost investicije iznosi 51.375.976,00 miliona eura, a namjera investitora je da realizacijom ovog projekta omogućiti zapošljavanje 123 lica.

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“. S tim u vezi, preduzeće ALK Nekretnine d.o.o sa sjedištem u Beogradu je 25.10.2023. godine, obavijestilo tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da za nezavisnog kontrolora predlaže društvo za reviziju d.o.o. „Crowe MNE“ sa sjedištem u Podgorici i 22.12.2022. godine, su dobili saglasnost Ministarstva za imenovanje nezavisnog kontrolora.

Prvi Izvještaj

Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.10.2022. godine do 27.04.2023. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **995.398,00 eura** (sa PDV-om). U izvještaju nezavisnog kontrolora se navodi da je od ukupnog iznosa 968 eura, izmireno nakon 27. aprila 2023. godine. Takođe, ulaganja po osnovu I, II i III privremene situacije iznose 856.053,72 eura, dok su ulaganja po osnovu ugovora za hidroopremu iznosila 132.930,60 eura. Ostala ulaganja su usmjerena za vođenje poslova zaštite i zdravlja na radu, naknade za vodovodni priključak i ostale usluge i aktivnosti.

Kada je u pitanju dinamika realizacije investicije, prvi dio ulaganja prema Biznis planu, predviđao je da polugodišnji period bude od 15.septembra 2022. godine do 15. marta 2023. godine. S obzirom da je projekat uvršten na Listu razvojnih projekata 27. oktobra 2022. godine, ovaj se period razlikuje za skoro dva mjeseca u odnosu na testirani period prvog polugodišnjeg izvještavanja prema Ministarstvu. Kada su u pitanju radovi na objektu, u toku posmatranog izvještajnog perioda izvršeni su pripremni radovi i radovi oko osiguranja temeljne jame kao i

nasipanja prilaznog puta i radovi oko iskopa i odvoza materijala, izrade AB šipova, betoniranja na više pozicija, izrade naglavne grede i izrade zidne zavjese.

Drugi Izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora koji obuhvata period od 27.04.2023. godine do 27.10.2023. godine, potvrđena su ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **146.713,00 eura** (sa PDV-om). Od navedenog iznosa dio obaveza za usluge koje su nastale u testiranom periodu u iznosu od 508,00 eura (sa PDV-om), izmireno je nakon izvještajnog perioda. Kako se navodi u izvještaju nezavisnog kontrolora, u građevinske radove uloženo je 107.536,40 eura, dok je za projektantske usluge opredijeljeno 17.378,63 eura. Za usluge stručnog nadzora ulaganja su iznosila 16.799,64 eura, a ostala ulaganja u predmetnom periodu se odnose na troškove električne energije i vode, kao i vođenja poslova zaštite na radu.

Kada su u pitanju radovi na realizaciji projekta Izgradnja hotela „Prezident“ u Budvi, u izvještaju nezavisnog kontrolora se navodi da su tokom izvještajnog perioda izvedeni sledeći radovi: iskop i odvoz materijala, bušenje šipova i postavljanje armaturnih koševa, nasipanje tampon sloja ispod temeljne ploče, armiranje temeljne ploče, betoniranje dijela temeljne ploče šetališta, kao i izrade zidova dijela podruma na nivou - 2. Takođe je navedeno, da tokom turističke sezone, odnosno u periodu od 15.05.2023. do 15.09.2023. godine, nije bilo dozvoljeno izvođenje građevinskih radova.

Treći Izvještaj

Treći izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.10.2023. godine do 27.04.2024. godine, i ovim predmetnim izvještajem su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **18.113,00 eura** (sa PDV-om). Od navedenog iznosa dio obaveza za usluge koje su nastale u testiranom periodu, a koji iznosi 1.755,00 eura (sa PDV-om), je izmiren nakon 27. aprila 2024. godine. Ulaganja u posmatranom izvještajnom periodu odnosila su se na troškove električne energije, vode, zaštite na radu, lokalne komunalne takse i slično.

Tokom posmatranog izvještajnog perioda izvršeni su sledeći radovi: armiranje dijela zidova podruma na nivou - 2, šalovanje i betoniranje dijela zidova podruma na nivou - 2, izrada hidroizolacije, armiranje dijela ploče podruma na nivou - 1, šalovanje i betoniranje dijela ploče podruma i zidova podruma na nivou - 1, kao i šalovanje, armiranje, betoniranje dijela ploče i zidova prizemlja, zatim prvog sprata i temeljne ploče preostalog dijela objekta. Takođe vršena je sanacija obrušnih mjesta koja su nastala usled odrona zemlje i pucanja zida.

Četvrti Izvještaj

Četvrti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.04.2024. godine do 27.10.2024. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od 3.625,00 eura (sa PDV-om). Kako se navodi u izvještaju nezavisnog kontrolora, ulaganja su se odnosila na troškove električne energije, vode, kao i vođenja poslova zaštite na radu.

U toku posmatranog izvještajnog perioda na izgradnji hotela „Prezident“ izvršeni su radovi izrade dijela zidova podruma na nivou - 2, armiranje i šalovanje ploče podruma na nivou - 1, i izrada hidroizolacije na traženim pozicijama prema projektu. Takođe je navedeno da su radovi bili obustavljeni u periodu od 15.05.2024. do 15.09.2024. godine, zbog turističke sezone.

Peti Izvještaj

Peti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.10.2024. godine do 27.04.2025. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od 1.344.249,00 eura (sa PDV-om). Društvo je na osnovu evidencije faktura i građevinskih situacija utvrdilo ukupna ulaganja i zaključno sa datumom ovog izvještaja dobavljačima je isplaćeno 1.344.249,00 eura, pri čemu je avansno plaćeno 505.780,00 eura.

Kako se navodi u izvještaju nezavisnog kontrolora, ulaganja za posmatrani period se odnose na privremenu situaciju za armirano betonske radove u iznosu od 1.344.249,00 eura. Kada su u pitanju građevinski radovi na objektu, u izvještaju se navodi da su tokom posmatranog perioda izvršeni radovi armiranja, šalovanja i betoniranja zidova podruma na nivou - 2, i dijela ploče podruma na nivou - 1, kao i prizemlja, prvog sprata i bazena objekta. Navedeni radovi su izvršeni i za ploču drugog sprata, dijela ploče, zidova i stubova trećeg sprata, kao i hidroizolatorski radovi.

Prema informacijama iz izvještaja nezavisnog kontrolora ukupna ulaganja investitora od datuma uvrstanja na Listu razvojnih projekata, odnosno od 27.10.2022. godine do 27.04.2025. godine, iznose **2.508.099,00 miliona eura sa PDV-om**, što predstavlja ulaganja u izgradnju, zajedno sa svim ostalim troškovima povezanim sa projektom. Analizom polugodišnjih izvještaja nezavisnog kontrolora i planiranih ulaganja prema Dinamičkom planu, može se zaključiti da su ostvarena ulaganja znatno manja od ulaganja predviđena Biznis i 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) i obilazak lokacije. S tim u vezi, od strane Društva dostavljeni su Izvještaji o stanju radova koji prate periode izvještavanja nezavisnog kontrolora.

Predstavnici Ministarstva regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama izvršili su 07.10.2025. godine obilazak lokacije na kojoj se odvija gradnja hotela „Prezident“ Budva, u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu i konstatovali da se na lokaciji izvođe radovi armiranja, šalovanja i betoniranja ploče, zidova i stubova podruma i prizemlja, zatim prvog, drugog, i trećeg sprata kao i bazena. Izvršeni su radovi na hidroizolaciji kao i prethodni radovi na iskopu i odvozu materijala, i nasipanja sloja tampona ispod temeljne ploče.

Predstavnik investitora je tokom obilaska lokacije istakao problem sa kojim se suočavaju, a koji se odnosi na nemogućnost dobijanja dozvole za rad u toku ljetnje sezone. Ova zabrana produžava gradnju objekta hotela za dodatnu godinu. Naime, zbog turističke sezone, na snazi je zabrana izvođenja radova od 15. maja do 15. septembra svake godine.

S obzirom na to da su u izvještajima nezavisnog kontrolora prikazani iznosi koji se razlikuju od planiranih iznosa prema Dinamičkom planu, Ministarstvo regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama je zatražilo od investitora obrazloženje navedenih razlika. S tim u vezi, investitor je kao razlog tome naveo da dio izvedenih radova u posmatranom periodu nije mogao biti uključen u izvještaj, jer određene privremene situacije još uvijek nisu potvrđene od strane Stručnog nadzora, pa samim tim nisu mogle biti tretirane kao realizacija u okviru izvještajnog perioda. Nadalje, Aneksom Ugovora o građenju sa glavnim izvođačem ALK Gradnjom d.o.o. Podgorica definisan je produženi rok plaćanja što je takođe uticalo na dinamiku

knjiženja investicija. Nadalje, obilne padavine i poplave od 5. marta 2024. godine izazvale su urušavanje dijela temeljne jame što je prouzrokovalo materijalnu štetu i neophodnost sprovođenja dodatnih radova na sanaciji terena i obezbjeđenju gradilišta, što je privremeno usporilo i odgodilo realizaciju investicija.