



**Agencija
za investicije
Crne Gore**

Crna Gora, više od investicije

Kralja Nikole 27/7
81,000 Podgorica, Crna Gora
+382 20 22 00 33
mia@mia.gov.me
www.mia.gov.me

Br: 01-041/23-95/1

Datum: 27.03.2023.

Izveštaj o izvršenju obaveza iz ugovora o javno-privatnom partnerstvu sprovedenih prije donošenja Zakona o javno-privatnom partnerstvu, a upisanih u registar ugovora o javno-privatnom partnerstvu

U skladu sa članom 103 Zakona o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore” 73/19), javni naručioc su bili obavezni da dostave Agenciji za investicije Crne Gore važeće ugovore zaključene do momenta stupanja na snagu Zakona, a Agencija je bila dužna da ugovore, ukoliko ispunjavaju uslove ovog zakona upiše u Registar ugovora u roku od 60 dana od dana isteka roka za njihovo dostavljanje.

Agencija u skladu sa svojim nadležnostima blagovremeno poslala dopise i urgencije svim potencijalnim javnim naručiocima sa zahtjevom da dostavi gore pomenute ugovore i u skladu sa istim, dana 01.04.2022. godine, u registar su upisani ugovori kako slijedi u nastavku Izveštaja.

U skladu sa zakonskom procedurom, Agencija se obratila javnim naručiocima ugovora upisanih u registar i u nastavku je Izveštaj o izvršenju obaveza iz ugovora, sačinjen na osnovi podataka koji su naručioc dostavili na propisanim obrascima Agenciji.

- 1. Ugovor o javno privatnom partnerstvu za uređenje park šume Tološi** od 30.04.2020. godine, zaključen između Glavnog grada Podgorica, kao javnog partnera (u daljem tekstu: "javni partner") i ŽKK „Budućnost Bemax”, kao privatnog partnera (u daljem tekstu "privatni partner") na period od 20 godina (u daljem tekstu: "ugovor").

Prema Izveštaju broj 01-041/22-194/21-70/14, od dana 27.10.2022.godine (*prilog 1*), dostavljenog od strane Glavnog Grada Podgorica navodi se da je predmet ugovora regulisanje međusobnih prava i obaveza javnog i privatnog partnera, u vezi projektovanja i finansiranja, uređenja, održavanja, upravljanja i korišćenja dijela park šume Tološi i planiranih objekata i terena, koji će se nalaziti na dijelu kat.parcele 1348/2 KO Podgorica I, 1876/1 KO Tološi, 1877 KO Tološi, definisane sa sjeverne strane bulevara Mihaila Lalića, sa istočne strane ulicom Baku, dok se na južnom obodu nalazi ulica Milutina Kažića, ukupne površine zahvata 30.366 m², sve u skladu sa uslovima iz Javnog poziva od 30. novembra 2019.godine, objavljenog u dnevnom listu Pobjeda i Tenderske dokumentacije broj. 01-031/19-1847/1 od 29.11.2019.godine.

Faza građenja je započeta u avgustu 2020. godine, a završena u julu 2021. godine, dok je faza upravljanja započeta 13.07.2021. godine.

Nije sklopljen finansijski sporazum.

Ne postoji spor između ugovornih strana, kao ni sa trećim osobama ili pravnim licima koji mogu uticati na realizaciju ugovora.

Nije ugovoreno plaćanje ugovorenih kazni niti umanjenja ugovorenih naknada zbog neizvršenja ugovorenih obaveza.

Nije ugovoreno plaćanje nadoknade u skladu sa članom 86 Zakona o javno-privatnom partnerstvu. Privatni partner je izvršio sve Ugovorom predviđene obaveze, kako prema javnom naručiocu tako i prema podizvođačima sa kojima je zaključio ugovor.

Do trenutka podnošenja ovog izvještaja nema zahtjeva za izmjenom Ugovora koje bi mogle uticati na fiskalni položaj Javnog partnera, kao ni statusnih promjena;

- 2. Ugovor o javno-privatnom partnerstvu u cilju rekonstrukcije dijela sportskog centra "Morača" (dvorana sa dva bazena i pratećim sadržajima) u multifunkcionalnu dvoranu od 21.02.2017.godine, zaključen između "Sportski objekti" d.o.o. Podgorica, kao javnog partnera i "Košarkaški Savez Crne Gore", kao privatnog partnera na period od 20 godina.**

Prema Izvještaju Prema Izvještaju broj 01-041/22-194/21-70/14, od 27.10.2022.godine (*prilog 1*) dostavljenog od strane javnog naručioca, Glavnog Grada Podgorica, navodi se da je predmet ugovora regulisanje međusobnih obaveza Javnog i Privatnog partnera u vezi finansiranja, projektovanja, rekonstrukcije, opremanja, održavanja i upravljanja dijelom kompleksa sportskog centra "Morača" u Podgorici, u multifunkcionalnu dvoranu (dvorana sa dva bazena i pratećim sadržajima) na dijelu UP br. 13 u zahvatu DUP-a "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače – južni dio" izmjene i dopune, koji čini kat.parcela. 1273/1 iz l.n.br. 782 KO Podgorica I, u skladu sa uslovima iz javnog poziva i prihvaćenom ponudom Privatnog partnera broj 479/17 od 30.01.2017. godine.

Nije sklopljen finansijski sporazum.

Ne postoji spor između ugovornih strana, kao ni sa trećim osobama ili pravnim licima koji mogu uticati na realizaciju ugovora.

Nije ugovoreno plaćanje ugovorenih kazni niti umanjenja ugovorenih naknada zbog neizvršenja ugovorenih obaveza.

Nije ugovoreno plaćanje nadoknade u skladu sa članom 86 Zakona o javno-privatnom partnerstvu.

Privatni partner je izvršio sve Ugovorom predviđene obaveze, dok javni partner nema informaciju o izvršavanju ugovora sa podugovaračima, odnosno podizvođačima koje je zaključio privatni partner. Do trenutka podnošenja ovog izvještaja nema zahtjeva za izmjenom Ugovora koje bi mogle uticati na fiskalni položaj Javnog partnera, kao ni statusnih promjena.

- 3. Ugovor o koncesiji od 8.10.2020. godine, zaključen između Vlade Crne Gore – Ministarstva kulture, kao koncedenta – javnog partnera i Konzorcijuma "Briv"- "Nemesis", Kotor, kao koncesionara – privatnog partnera na period od 30 godina od datuma početka radova.**

Prema Izvještaju broj 01-041/22-194/21-70/13, od 20.10.2022. godine (*prilog 2*), dostavljenog od strane javnog naručioca, Ministarstva kulture i medija, navodi se da je predmet ugovora dodjela prava koncesionaru radi valorizacije lokacije koja se nalazi u zahvatu izmjena i dopuna DSL Sektor 10 sa nepokretnim kulturnim dobrom "Zadužbina Ljubatović", kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje.

Finansijski sporazum je sklopljen 8.10.2020.godine.

Faza građenja – pripremni period, u skladu sa ugovorom podrazumijeva rekonstrukciju predmetnog kulturnog dobra je procijenjen na 12 mjeseci.

Koncesionar je završio izradu tehničke dokumentacije, te po dobijanju smjernica Uprave za zaštitu kulturnih dobara izradio Konzervatorski projekat, na koji je dobijena saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Faza upravljanja je predviđena da traje 29 godina od dana završetka radova na rekonstrukciji objekta i pribavljanja dozvole za rad hotela u skladu sa važećim propisima.

U toku je parnični postupak po tužbi Mitropolije cnogorsko-primorske radi utvrđivanja prava svojine na nepokretnostima koja obuhvataju lokaciju Zaduzbinu Ljubatović, a Osnovni sud u Kotoru je donio presudu kojom se usvaja tužbeni zahtjev Mitropolije.

Javnog naručioca u ovom sporu zastupa Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore – PJ Kotor, koji je blagovremeno izjavio žalbu protiv presude Osnovnog suda u Kotoru, dok odluka po žalbi još uvijek nije donijeta. Ugovorom je definisana ugovorna kazna za docnju, za koju do trenutka sačinjavanja predmetnog izvještaja nije bilo osnova za naplatu.

Ukoliko Koncesionar ne završi radove do datuma završetka investicije, Koncedent će imati potraživanje od Koncesionara po osnovu ugovorne kazne za docnju, i to:

- 1) Iznos od 100€ po svakom danu kašnjenja, tokom prvih 30 dana počevši od datuma završetka radova i
- 2) Iznos od 100€ po svakom danu kašnjenja, za kašnjenje preko 30 dana pa do 90-og dana, ali tako da ugovorna kazna za docnju ne pređe iznos od 100% iznosa Činidbene garancije.

Ukoliko radovi još uvijek nijesu završeni po isteku perioda docnje od 90 dana, Koncedent može da raskine Ugovor i naplati iznos činidbene garancije na ime Ugovorne kazne za docnju.

Shodno odredbama Ugovora o koncesiji između Vlade Crne Gore – Ministarstva kulture i Koncesionara „BRIV“ – „NEMESIS“ Kotor, u okviru prvog polugodišta nije nastupila obaveza za plaćanje ugovorene koncesione naknade.

U skladu sa Ugovorom o koncesiji koncesiona naknada će se obračunavati i plaćati od strane Koncesionara poslije protoka perioda od godinu dana od datuma operativnog poslovanja. Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog i varijabilnog dijela. Fiksni dio koncesione naknade je 1000 eura godišnje, a varijabilni dio 15% od ostvarene neto dobiti DPN.

Koncesiona naknada se umanjuje za iznos naknade koju Koncesionar plaća JP Morskom dobru, po osnovu korišćenja nepokretnosti namijenjenih kupalištima, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru i propisima kojima se reguliše zakup stvari u državnoj imovini. Prva rata varijabilnog dijela koncesione naknade u visini od 15% od neto ostvarene dobiti na kraju finansijske godine, kao i fiksnog dijela koncesione naknade će se obračunavati dnevno odnosno proporcionalno za period od datuma operativnog poslovanja pa do posljednjeg dana koji prethodi sledećoj finansijskoj godini.

U skladu sa Ugovorom o koncesiji koncesiona naknada će se obračunavati i plaćati od strane Koncesionara poslije protoka perioda od godinu dana od datuma operativnog poslovanja.

Koncedent je, o svom trošku, ugovorom angažovao nezavisnog kontrolora privredno društvo Enforma doo iz Kotora, radi izvršavanja dužnosti koje su mu povjerene Ugovorom, a tiču se kontrole rada privatnog partnera do trenutka stvaranja uslova za početak operativnog poslovanja.

Koncedent je od strane Koncesionara upoznat sa objektivnim okolnostima, koje su uticale na izvršavanje predmetnih obaveza, te iskazao potrebu za usaglašavanjem rokova, tj. opštih odredbi Ugovora o koncesiji, u smislu promjene datuma početka radova, sa predviđenih 6 (šest) na 18 (osamnaest) mjeseci od dana stupanja na snagu ugovora. U proteklom periodu od 18 mjeseci sprovedene su aktivnosti na izradi tehničke dokumentacije, a koje su podrazumijevale dodatna istraživanja i usaglašavanja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, a u cilju pribavljanja saglasnosti na Konzervatorski projekat i okončanja postupka revizije tehničke dokumentacije.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdala je saglasnost 2. juna 2022. godine. U pomenutom periodu izvršavanje bitnih ugovorenih obaveza odnosilo se na završetak izrade i revizije tehničke dokumentacije Projekta u skladu sa Tehničkim uslovima i

mjerodavnim pravom, do datuma početka radova i izvođenje radova na rekonstrukciji nepokretnog kulturnog dobra kroz privođenje namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom – hotela kategorije najmanje 4 zvjedice sa memorijalnom sobom porodice Ljubatović do datuma završetka investicije. Koncedent je od strane Koncesionara upoznat sa okolnostima, koje su uticale na izvršavanje predmetnih obaveza, te iskazao potrebu za usaglašavanjem rokova, tj. opštih odredbi Ugovora o koncesiji, u smislu promjene datuma početka radova, sa predviđenih 6 (šest) na 18 (osamnaest) mjeseci od dana stupanja na snagu ugovora. Danom stupanja Ugovora o koncesiji na snagu, Koncesionar je pristupio realizaciji ugovorenih obaveza, u smislu sprovođenja istraživanja i izrade tehničke dokumentacije. Predmetne aktivnosti praćene su sprovođenjem geotehničkih istraživanja, izradom elaborata i ostale propisane dokumentacije.

Shodno objektivnim okolnostima koje se tiču zahtjevnog procesa u cilju izrade Glavnog konzervatorskog projekta, koji će osigurati kvalitetno projektno rješenje za obnovu Zadužbine Ljubatovića, iskazana je potreba za usaglašavanjem rokova, tj. opštih odredbi Ugovora o koncesiji, u smislu promjene datuma početka radova, sa predviđenih 6 (šest) na 18 (osamnaest) mjeseci od dana stupanja na snagu ugovora.

Napomena: Ministarstvo kulture i medija se obratilo Agenciji za investicije Crne Gore zahtjevom broj: 01-041/22-147/1 od 06.06.2022. godine, kojim se traži mišljenje na Informaciju o potrebi zaključenja Aneksa 1 Ugovora o koncesiji zaključenog između Vlade Crne Gore - Ministarstva kulture i medija i Konzorcijuma „Briv“-„Nemesis“ Kotor, dana 08.10.2020. godine.

Dostavljenim predlogom Aneksa 1 Ugovora o koncesiji, između Vlade Crne Gore - Ministarstva kulture i medija i Konzorcijuma „Briv“-„Nemesis“ Kotor predviđene su sledeće promjene:

U odnosu na prvobitno zaključen Ugovor o koncesiji, izmjene se odnose na:

- Izmjena opštih odredbi Ugovora u dijelu tačke 1 „Definicije i tumačenja“ podtačka 1.1. Definicije - Datum početka radova mijenja se i glasi: „Datum početka radova u roku od 18 mjeseci od datuma stupanja na snagu“;
- Izmjena opštih odredbi Ugovora u dijelu tačke 1 „Definicije i tumačenja“ podtačka 1.1. Definicije - Datum završetka investicije: „Datum završetka investicije označava Datum operativnog poslovanja, kada je objekat predviđen Investicionim programom dobio odobrenje za rad Hotela izdato od strane Nadležnog organa, a najkasnije u roku od 32 mjeseca od dana stupanja ugovora na snagu“;
- Izmjena člana 3, tačka 4 – Bankarska garancija, dodaje se stav 4 koji glasi: „Prije isteka važenja prvobitno dostavljene Činidbene garancije, Koncesionar je istu obnovio i Koncedentu dana 24.05.2022.godine, dostavio činidbenu garanciju sa rokom važenja do 25.05.2023.godine, koja je dodata u Prilogu 1 ovog Aneksa i čini njegov sastavni dio. U cilju izbjegavanja svake sumnje, a u skladu sa stavom 1 tačka 4 Ugovora, Koncesionar se obavezuje da će Činidbena garancija biti važeća do dobijanja Potvrde o završetku radova, cijeneći u svakom trenutku Datum završetka investicije utvrđen članom 1 ovog Aneksa i standarde za izdavanje Potvrde o završetku radova.

Navedene izmjene odredaba Ugovora o koncesiji, predviđene predlogom Aneksa 1 su usklađene sa članom 71 Zakona o javno-privatnom partnerstvu (Sl. List Crne Gore br. 073/119 od 27.12.2019. godine), odnosno stavom 1, tačka 3 kojom se navodi da se "Ugovor o javno-privatnom partnerstvu može izmijeniti bez sprovođenja novog postupka dodjele, ukoliko je do potrebe za izmjenom došlo zbog okolnosti koje javni partner nije mogao predvidjeti i ako se izmjenom ne mijenja ukupna priroda javno-privatnog partnerstva".

Imajući u vidu prethodno naznačeno, Agencija za investicije Crne Gore daje pozitivno mišljenje na informaciju o potrebi zaključenja Aneksa 1 Ugovora o koncesiji zaključenog

između Vlade Crne Gore - Ministarstva kulture i medija i Konzorcijuma „Briv“-„Nemesis“ Kotor.

Takođe, Agencija je prosljedila Ministarstvu kulture i medija dopis Ministarstva finansija broj 10-01-430/22-1225/2 od 24.10.2022. godine, kojim Ministarstvo finansija obavještava Agenciju za investicije Crne Gore da nema primjedbi na dostavljenu Informaciju o potrebi zaključenja Aneksa 1 Ugovora o koncesiji zaključenog između Vlade Crne Gore - Ministarstva kulture i medija i Konzorcijuma „Briv“-„Nemesis“ Kotor.

4. **Ugovor o koncesiji** od 19.10.2020. godine, zaključen između Vlade Crne Gore – Ministarstva kulture, kao koncedenta – javnog partnera i koncesionog društva „**ISTRA BESAC**“ Bar, kao koncesionara – privatnog partnera na period od 30 godina od dana početka operativnog poslovanja. Prema Izvještaju broj 01-041/22-194/21-70/13, od 20.10.2022. godine (*prilog 2*), dostavljenog od strane javnog naručioca, Ministarstva kulture i medija, navodi se da je predmet ugovora dodjela prava na valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave „Besac“ i dijela njene zaštićene okoline. Period građenja je sproveden kroz dvije faze i to: prva faza radova podrazumijeva izvođenje radova na nepokretnom kulturnom dobru Tvrđava Besac, koja je realizovana u skladu sa ugovorom definisanim obavezama, dok druga faza radova se odnosi na radove na dijelu zaštićene okoline u zahvatu lokacije, za koju je koncedent u obavezi da izvrši izmjenu plana objekata privremenog karaktera. Koncedent je podnio inicijativu nadležnom državnom organu za prostorno planiranje. Faza upravljanja je ugovorena za period od 30 godina od datuma početka operativnog poslovanja i pribavljanja dozvole za rad ugostiteljskog objekta minimalne kategorizacije 4*, odnosno glamping smještaja minimalne kategorizacije 4* u skladu sa mjerodavnim pravom. Ne postoji spor između ugovornih strana, kao ni sa trećim osobama ili pravnim licima koji mogu uticati na realizaciju ugovora.

Ugovorom je definisana ugovorna kazna za docnju, za koju do trenutka sačinjavanja predmetnog izvještaja nije bilo osnova za naplatu. Ukoliko Koncesionar ne završi radove do datuma završetka investicije Koncedent će imati potraživanje od Koncesionara po osnovu Ugovorne kazne za docnju i to:

1. Iznos od 100€ po svakom danu kašnjenja, tokom prvih 30 dana počevši od datuma završetka radova i
2. Iznos od 100€ po svakom danu kašnjenja, za kašnjenje preko 30 dana pa do 90-og dana, ali tako da Ugovorna kazna za docnju ne pređe 100% iznosa Činidbene garancije. Ukoliko radovi još nijesu završeni po isteku perioda docnje od 90 dana, Koncedent može da raskine Ugovor i naplati iznos Činidbene garancije na ime Ugovorne kazne za docnju. Do trenutka sačinjavanja predmetnog Izvještaja nije bilo osnova za naplatu ugovorne kazne za docnju u skladu sa Ugovorom.

Shodno odredbama Ugovora u okviru prvog polugodišta nije nastupila obaveza za plaćanje ugovorene koncesione naknade. Koncesiona naknada će se obračunavati i od strane koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od datuma operativnog poslovanja. Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog i varijabilnog dijela. Fiksni dio Koncesione naknade je 1000€, varijabilni dio 15% od ostvarene neto dobiti DPN. Koncesiona naknada će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od Datuma operativnog poslovanja. Prva rata varijabilnog dijela Koncesione naknade u visini od 15% od neto ostvarene dobiti na kraju Finansijske godine, kao i fiksnog dijela Koncesione naknade će se obračunavati dnevno odnosno proporcionalno za period od datuma operativnog poslovanja pa do poslednjeg dana koji prethodi sledećoj Finansijskoj godini. Koncesionar je u obavezi da do završetka svake Finansijske godine najkasnije do 31. marta pripremi Potvrdu o koncesionoj naknadi potpisanu od strane Koncesionara i Revizora i primjerak dostavi Koncedentu, za prethodnu finansijsku godinu. Koncesionar će platiti Koncedentu koncesionu naknadu, kako je navedeno u Potvrdi o koncesionoj naknadi, u roku od 30 poslovnih dana od dana dostave Potvrde o koncesionoj naknadi.

Koncedent je, o svom trošku, Ugovorom angažovao nezavisnog kontrolora privredno društvo Enforma doo Kotor, radi izvršavanja dužnosti koje su mu povjerene ugovorom, a tiču se kontrole rada privatnog partnera do trenutka stvaranja uslova za početak operativnog poslovanja. Za kontrolu rada privatnog partnera tokom operativnog perioda poslovanja u trajanju od 30 godina, u skladu sa pomenutim ugovorom, koncedent je ugovorom angažovao nezavisnog finansijskog revizora dr Milicu Daković Tadić.

Privatni partner se pridržava svih obaveza iz ugovora o koncesiji, ali ne ostvaruje planirane rezultate zbog nemogućnosti završetka Faze II investicije, za koju je koncedent dužan da obezbijedi prostorno planske uslove. Koncedent je Ministarstvu održivog razvoja i turizma uputio Inicijativu za izmjenu Plana privremenih objekata na području NP Skadarsko jezero, te istu ponovio Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Izuzev izmjene Plana privremenih objekata na području Nacionalni park Skadarsko jezero, sve obaveze se izvršavaju u skladu sa Ugovorom o koncesiji.

Uz izvještaj o izvršenju obaveza iz ugovora o javno-privatnom partnerstvu, dostavljamo i obrasce izvještaja o realizaciji projekata javno-privatnog partnerstva, ispunjene od strane javnih naručilaca.

S poštovanjem,


V.D. DIREKTORA
Goran Strahinja
Goran Strahinja