

## INFORMACIJA

**o sedmom, osmom, devetom i desetom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. Podgorica, u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „Boka Place“ sa 5 zvjezdica u Tivtu, po mješovitom modelu poslovanja**

### Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 11.06.2020. godine, na predlog tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotela „Boka Place“ po mješovitom modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-3095). Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena od strane preduzeća „PM 4.1“ d.o.o., Tivat, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela 5 zvjezdica sa 240 smještajnih jedinica. Ukupna vrijednost investicije iznosi 43,67 miliona eura, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 96 osoba. Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u objavljenoj dopuni Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, u skladu sa članom 11 Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore („Sl.list CG“, br. 79/18 i 12/20) definisalo obavezu investitora razvojnog projekta da, uz prethodnu saglasnost Ministarstva, nakon objave na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, angažuje nezavisnog kontrolora koji će pratiti realizaciju razvojnog projekta u skladu sa Biznis planom i na polugodišnjem nivou izvještavati Ministarstvo, odnosno Vladu Crne Gore o statusu realizacije istog.

Saglasnost tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma za imenovanje društva za reviziju „Deloitte“ d.o.o. Podgorica, za nezavisnog kontrolora dostavljena je preduzeću „PM 4.1“ d.o.o 19.02.2021. godine. S tim u vezi, Prvi izvještaj je obrađen od strane pomenutog društva za reviziju. Nakon dostavljenog Prvog izvještaja nezavisnog kontrolora, preduzeće „PM 4.1“ d.o.o. se obratilo tadašnjem Ministarstvu ekonomskog razvoja sa zahtjevom za izmjenu nezavisnog kontrolora te 25. marta 2022. godine dobilo saglasnost na angažovanje „Crowe MNE“ d.o.o. Podgorica za nezavisnog kontrolora.

Izvještaji nezavisnih kontrolora rađeni su u skladu sa Biznis planom koji je dostavljen od strane investitora. Na taj način, obavljena je revizija investicionih ulaganja i realizacije Biznis plana. U predmetnim izvještajima, nezavisni kontrolori su konstatovali da podaci dostavljeni u finansijskim izvještajima sa pregledom troškova istinito i objektivno prikazuju stvarno stanje ulaganja za izvještajne periode, te da sprovođenjem procedura kontrole prateće dokumentacije nije uočeno odstupanje od dostavljenih finansijskih izvještaja.

### Prvi Izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.06.2020. do 11.12.2020. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 06.04.2023. godine. U skladu sa nalazima kontrole, Kontrolor je u Izvještaju konstatovao da je društvo „PM 4.1“ d.o.o. Tivat u svrhu realizacije projekta, u izvještajnom periodu utrošilo finansijska sredstva u ukupnom iznosu od **1.432.406** eura, bez PDV-a.

### **Druzi Izvještaj**

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.12.2020. do 11.06.2021. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 06.04.2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su ukupni troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su izvršene u izvještajnom periodu u iznosu od **5.724.099** eura, bez PDV-a.

### **Treći Izvještaj**

Treći izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.06.2021. do 11.12.2021. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 06.04.2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u realizaciju projekta za usluge izvršene u izvještajnom periodu u iznosu od **12.246.541** eura, bez PDV-a.

### **Četvrti Izvještaj**

Četvrti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.12.2021. do 11.06.2022. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 06.04.2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u iznosu od **6.237.639** eura, bez PDV-a.

### **Peti Izvještaj**

Peti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.06.2022. do 11.12.2022. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 04.04.2024. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u iznosu od **2.422.989** eura, bez PDV-a.

### **Šesti Izvještaj**

Šesti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.12.2022. do 11.06.2023. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 04.04.2024. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u iznosu od **16.445.956** eura, bez PDV-a.

### **Sedmi Izvještaj**

Sedmi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.06.2023. do 11.12.2023. godine. Ukupni troškovi Društva iznose **38.520.546** eura bez PDV-a. Od ukupnog iznosa je 7.015.245 eura plaćeno nakon izvještajnog perioda, dok 1.914.128 eura nije izmireno do datuma izvještaja. Direktna ulaganja obuhvatila su izvođenje glavnih građevinskih radova, uključujući pripremu podloge, postavljanje signalizacije i hidroizolacije, kao i održavanje garaže i vodene pumpe na gradilištu. Pored toga, izvršena je nabavka kontejnera i potrebnog građevinskog materijala, čime su obezbijeđeni uslovi za nesmetano odvijanje radova i napredovanje projekta.

Indirektna ulaganja odnosila su se na menadžment usluge, usluge nadzora, konsultantske i usluge projekt menadžmenta, arhitektonske usluge, koordinatorske i profesionalne usluge i druge prateće aktivnosti. Uz pomenuta ulaganja, izvršena su i dodatna ulaganja u namještaj, fiksnu opremu, potrošnu i operativnu opremu.

Tokom prethodnog perioda radovi su značajno napredovali. Fasada je završena, ugrađeni su aluminijumski prozori i vrata, a unutrašnji radovi; stolarija, keramika, sanitarije i plafoni su kompletirani. MEP instalacije u prvim blokovima privedene su kraju, tehnička oprema je postavljena u šest blokova, podrumi su bili pripremljeni za betoniranje, dok su sportski i pomoćni prostori djelimično završeni.

## Osmi Izvještaj

Osmi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.12.2023. do 11.06.2024. godine. Ukupni troškovi Društva iznose **21.430.777** eura bez PDV-a. Od navedenog iznosa je 359.732 eura plaćeno nakon izvještajnog perioda, dok 2.067.662 eura nije izmireno do datuma izvještaja. Direktna ulaganja u projekat Boka Place bila su usmjerena na ključne građevinske radove, od podrumskih konstrukcija do superstrukture, uz punjenje betonskih ankeri i dodatne iskope oko instalacionih cijevi. Obuhvatila su i uklanjanje šljunka, popločavanje, postavljanje podova, nabavku materijala, naknade za razvoj i angažovanje radne snage. Pored toga, zajmodavac je dodatno finansirao opremanje i enterijer, te nabavku kontejnera za razvojni tim projekta Boka Place. Indirektna ulaganja obuhvatila su nabavku ugostiteljske opreme za hotel SIRO, usluge upravljanja projektom, usluge zaštite zdravlja i bezbjednosti, konsultantske usluge, usluge koordinacije i podrške u završnoj fazi pripreme objekta, usluge smještaja zaposlenih, naknade za učešće delegata za globalnu konferenciju, usluge održavanja i zakupa bilborda, usluge agenta za nabavku i ostalo. Dodatna sredstva bila su usmjerena na nabavku namještaja, fiksne, potrošne i operativne opreme. Tokom posmatranog perioda završeni su fasadni radovi, ugrađeni aluminijumski prozori i vrata, izvedeni zahvati na krovovima, a istovremeno su realizovani i unutrašnji radovi u hotelskom i stambenom dijelu, uključujući stolariju, keramičke obloge i ugradnju sanitarija. MEP instalacije su bile u završnoj fazi, tehnička postrojenja postavljena, a podrumi i tehničke prostorije spremne za puštanje u rad, dok su sportski i pomoćni sadržaji poput teretane i maloprodajnih arkada bili djelimično kompletirani.

## Deveti Izvještaj

Deveti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.06.2024. do 11.12.2024. godine. Ukupni troškovi Društva iznose **8.843.396** eura bez PDV-a. Od toga je 1.133.118 eura plaćeno nakon izvještajnog perioda, dok 47.306 eura nije izmireno do datuma izvještaja, u skladu sa dogovorenim dinamikom plaćanja. Tokom izvještajnog perioda direktna ulaganja obuhvatila su ključne građevinske radove, među kojima su intervencije na bioskopu i jedinici BP16, izvođenje termičke izolacije, gipsani radovi, proboji kroz konstrukciju i ugradnja aluminijumske i PVC opreme. Realizovane su i nabavke materijala i opreme poput kamena, biljaka, PVC folije, stakla i inox ručki za vrata. U okviru usluga izvršene su naknade za razvoj, čišćenje krovova i poslovnih prostora, sanacija i hidroizolacija, deponovanje otpada, proizvodnja i instalacija PVC bravarije te usluge istovara namještaja. Indirektna ulaganja obuhvatila su menadžerske naknade, stručni nadzor, podršku i koordinaciju u pripremi objekta za otvaranje, troškove radne snage, postavljanje opreme i kablova, kao i aktivnosti vezane za pribavljanje WELL sertifikata. U devetom izvještajnom periodu realizovana su ulaganja u nabavku posebne opreme za izgradnju i opremanje objekata, potrošnog materijala i operativne opreme za svakodnevni rad. Tokom perioda završeni su fasadni i enterijerski radovi, radovi na krovu i uređenje teretane. Izvedeni su radovi na stolariji, keramici i hidroizolaciji, a završene su glavne mehaničke, elektro i vodovodne instalacije. Sekundarne instalacije i završni uređaji realizovani su u obimu od oko 90%, dok su postavljena tehnička postrojenja, ventilacioni priključci i podne obloge.

## Deseti Izvještaj

Deseti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 11.12.2024. do 27.04.2025. godine. Ukupni troškovi Društva iznose **3.777.860** eura bez PDV-a. Od tog iznosa, 46.426 eura je plaćeno nakon 27. aprila 2025, dok 60.069 eura nije izmireno do datuma izvještaja, u skladu sa dogovorenim dinamikom plaćanja prema dobavljačima.

U posmatranom izvještajnom periodu direktna ulaganja bila su usmjerena na ključne građevinske radove i završne aktivnosti na gradilištu, uključujući dekorativnu rasvjetu za bioskop, plaćanja podizvođačima, stolarske i vodovodne radove, opremanje bioskopa, koordinaciju MEP inženjera i upravljanje projektom. Pored toga obuhvatila su obezbjeđenje blokova za radove, proizvodnju i ugradnju metalnog poda, unutrašnju signalizaciju, kontrolu kvaliteta, skladištenje robe, geodetska mjerenja, obuke radnika i odvoz otpada. Indirektna ulaganja tokom izvještajnog perioda bila su usmjerena na troškove upravljanja centrom, menadžerske naknade, usluge nadzora i vođenja projekta, planiranje i konsultantske usluge, refundacije troškova, završne Atelier usluge uređenja enterijera, kao i naknade za održavanje naselja.

U okviru izvještajnog perioda realizovana su ulaganja u trajnu i operativnu opremu, namještaj, potrošni materijal, kao i specijalizovanu opremu za izgradnju i opremanje objekata. Pored toga, obavljeno je dostavljanje biljaka i pejzažno uređenje, angažovan kran za prenos žardinjera te sprovedeno označavanje i obilježavanje u okviru projekta Boka Place.

Tokom desetog izvještajnog perioda izvedeni su završni građevinski i adaptacijski radovi, uključujući završnu obradu fasade, unutrašnjih prostorija i zajedničkih sadržaja, instalaciju tehničkih sistema, električnih i vodovodnih instalacija, kao i sistema sigurnosti i komunikacije. Posebna pažnja posvećena je opremanju soba i zajedničkih prostora namještajem i dekoracijom, čime je hotel u predviđenom roku pripremljen za zvanično otvaranje, u skladu sa standardima kvaliteta i bezbjednosti.

Kada je riječ o ukupnim ulaganjima prema izvještajima nezavisnog kontrolora ukupna ulaganja u svrhu realizacije projekta izgradnje hotela „Boka Place“, Tivat, po mješovitom modelu poslovanja od uvrštavanja na listu razvojnih projekata 11.06.2020. godine, zaključno sa desetim izvještajnim periodom odnosno do 27.04.2025. godine, iznose **117.082.209,00** eura, bez PDV-a.

S obzirom da je hotel u funkciji te da su ispunjene obaveze iz dostavljenog Biznis i Dinamičkog plana, Ministarstvo regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama će izvršiti povraćaj bankarske garancije.

Predstavnici Ministarstva regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama su dana 01.04.2026. godine, izvršili obilazak lokacije hotela „Boka Place“ u Tivtu. Tom prilikom potvrđeno je da je Hotel „SIRO Boka Place“ svečano otvoren 01.05.2025. godine, da su svi planirani radovi uspješno završeni, te da objekat već prima goste pružajući usluge na najvišem nivou kvaliteta i bezbjednosti. Hotel „SIRO Boka Place“ predstavlja jedinstvenu lifestyle destinaciju koja integriše fitness, oporavak i savremeni način života. Predstavnici investitora su informisali predstavnike ministarstva da hotel raspolaže sa 96 soba i 144 apartmana, od kojih je 144 smještajnih jedinica predviđeno za prodaju, a na osnovu programa ekonomskog državljanstva prodato je 126 smještajnih jedinica. Takođe su istakli da hotel zapošljava 235 radnika u sezoni, odnosno 135 van sezone. Privatni apartmani, obuhvaćeni programom državljanstva po investiciji, uključeni su u hotelske kapacitete za izdavanje. Koncept hotela zasnovan je na balansu aktivnog odmora, revitalizacije i opuštanja gostiju, uz specijalizovane centre kao što su Fitness Lab, centar za fitness i treninge, i Recovery Lab, centar za oporavak i regeneraciju, kao i restoran sa zdravom kuhinjom i rooftop bar.