

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 Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“, sa 5 zvjezdica u Tivtu po kondo 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 Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“, po kondo modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-6768/2).

Prema dokumentaciji Konzorcijuma koje sačinjavaju kompanije „ALK Montenegro“ d.o.o. Podgorica i „Sofir“ d.o.o. Tivat, koja je bila predmet analize navedeno je da u Tivtu, u neposrednoj blizini morske obale i glavne gradske marine, planirana investicija vrijedna 22.779.405,00 miliona eura u izgradnju hotela „Tivat“ sa depandansima „A“ i „B“ kategorije 5 zvjezdica, po kondo modelu poslovanja.

Realizacija hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“ predviđa da objekti raspolažu sa ukupno 77 smještajnih jedinica, među kojima su 3 standardne sobe, 4 premium sobe i 70 apartmana različitih tipova i površina. Kapacitet smještaja je projektovan za 180 gostiju, čime se obezbjeđuje raznovrsnost ponude. Prema Biznis planu, tržištu će biti ponuđeno 46 apartmana, svaki sa sopstvenim garažnim ili parking prostorom.

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 26.10.2023. godine, obavijestilo tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma da za nezavisnog kontrolora predlaže društvo za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici i dana 27.10.2023. 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 **472.505,00 eura** (sa PDV-om). Od navedenog iznosa dio obaveza za usluge nastale u predmetnom izvještajnom periodu u iznosu od 15.785 (sa PDV-om) je izmireno nakon 27. aprila 2023. godine. Dio obaveza za usluge koje su nastale u testiranom periodu u iznosu od 114.295 eura sa (PDV-om) nije

plaćeno do datuma ovog izvještaja a što je u skladu sa dogovorenom dinamikom plaćanja sa dobavljačima.

Kako se navodi u Izvještaju nezavisnog kontrolora, ulaganja su bila opredijeljena za nabavku agregata, kontejnera, pumpe i kancelarijskog pribora, izvođenje radova na hidroizolaciji i dizajnu interijera, usluge arhitektonskog projektovanja, usluge vođenja poslova zaštite na radu, usluge za web sajt i newsletter, usluge štampe i montaže mesh platna, usluge oglašavanja u magazinu, usluge promocije hotela i slično.

U toku posmatranog izvještajnog perioda u cilju realizacije izgradnje Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat”, rađeno je na obezbjeđivanju zemljišta i rušenju postojećeg hotela, pripremnim i zemljanim radovima. Radovi su se odnosili i na iskopu i odvozu materijala, izradi AB šipova, izradi zidne zavjese i nasipanju prilaznog puta.

Drugi Izvještaj

Drugi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.04.2023. godine do 27.10.2023. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **2.303.820,00 eura** (sa PDV-om).

Od ukupnog iznosa, obaveze za usluge nastale u izvještajnom periodu u vrijednosti od 129.050 eura (sa PDV-om) izmirene su nakon 27. oktobra 2023. godine. Preostali dio obaveza, u iznosu od 104.891 eura (sa PDV-om), koji se odnosi na usluge iz testiranog perioda, nije bio plaćen u izvještajnom periodu, što je u skladu sa dogovorenom dinamikom plaćanja sa dobavljačima.

Prema podacima iz Izvještaja nezavisnog kontrolora, ulaganja u posmatranom izvještajnom periodu su se odnosila na, nabavku betona i armature, nabavku i prevoz kontejnera, infrastrukturne radove, usluge obrade predugovora, usluge zaštite na radu, usluge montaže PVC grafike, usluge štampe i katovanja, izdataka za električnu energiju, vodu, druge komunalije i ostalo.

U toku posmatranog izvještajnog perioda u cilju realizacije izgradnje Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat”, rađeno je na iskopu dijela garaže, izradi armirano betonskih ploča i vertikalnih elemenata odnosno zidova i stubova, i izradi armirano-betonskog stepeništa.

Treći Izvještaj

Treći Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.10.2023. godine do 27.04.2024. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **2.791.199,00 eura** (sa PDV-om). Od navedenog iznosa dio obaveza za usluge nastale u predmetnom izvještajnom periodu u iznosu od 75.912 (sa PDV-om) je izmireno nakon 27.04.2024. godine.

Kako se navodi u Izvještaju nezavisnog kontrolora, u navedenom izvještajnom periodu sredstva su usmjerena na ulaganja koja se odnose na naknade garancije, nabavke i ugrađivanja armature, usluge vodosnadbijevanja i električne energije, usluge zaštite na radu, usluge reklame na magazinu, usluge stručnog nadzora, usluga posredovanja u prodaji apartmana, usluge izmjene glavnog projekta, usluge obezbjeđivanja obroka za radnike na gradilištu i ostalog.

U toku posmatranog izvještajnog perioda u cilju realizacije izgradnje Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat”, rađeno je na izradi armirano betonskih ploča i vertikalnih elemenata odnosno zidova i stubova, izradi kose rampe, izradi armirano-betonskog stepeništa i iskopa dijela garaže.

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 **1.041.133,00 eura** (sa PDV-om). Od ukupnog iznosa, obaveze za usluge nastale u izvještajnom periodu u vrijednosti od 1.866 eura (sa PDV-om) izmirene su nakon 27. oktobra 2024. godine. Preostale obaveze, u iznosu od 394 eura (sa PDV-om), koje se odnose na usluge iz testiranog perioda, nijesu bile plaćene tokom izvještajnog perioda, što je u skladu sa dogovorenom dinamikom plaćanja sa dobavljačima.

U izvještaju nezavisnog kontrolora, ulaganja u posmatranom izvještajnom periodu su se odnosila na avansna plaćanja koja se odnose na izvođenje radova, usluge instalacije servisa, usluge oglašavanja u magazinu, usluge stručnog nadzora, usluge dizajna, troškove vodosnadbijevanja i električne energije, izvođenje radova tapetiranja, usluge defektaže odnosno pregleda izvedenih radova i ostalog.

Tokom izvještajnog perioda, u okviru realizacije izgradnje hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“, izveden je niz građevinskih radova. Izrađene su armirano-betonske ploče, vertikalni elementi konstrukcije (zidovi i stubovi), kao i armirano-betonsko stepenište. Pored toga, podignuti su zidani zidovi sa serklažima, izvedeni armirano-betonski parapeti, izvršeni radovi sanacije segregacije betona, te nasipanje tampona između temeljnih traka u garažnom prostoru.

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 **39.823,00 eura** (sa PDV-om). Od navedenog iznosa, obaveze za usluge nastale u izvještajnom periodu u vrijednosti od 2.633 eura (sa PDV-om) izmirene su nakon 27. aprila 2025. godine. Preostale obaveze, u iznosu od 7.019 eura (sa PDV-om), koje se odnose na usluge iz testiranog perioda, nijesu bile plaćene tokom posmatranog perioda, u skladu sa dogovorenom dinamikom plaćanja sa dobavljačima.

U Izvještaju nezavisnog kontrolora ulaganja u petom izvještajnom periodu odnosila su se na usluge mjerenja izvedenog stanja u izgradnji, usluge najma mobilne ograde, usluge tehničkog praćenja, usluge fizičke zaštite, usluge zaštite i zdravlja na radu i pružene usluge čišćenja hotelskog objekta. Dalja ulaganja su bila opredijeljena za obezbjedjivanje građevinskog priključka, nabavku kabla i troškove električne energije.

U toku navedenog izvještajnog perioda u cilju realizacije izgradnje Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“, rađeno je na zidanju zidova sa pripadajućim armirano betonskom serklažima.

Na osnovu analize polugodišnjih izvještaja nezavisnog kontrolora i planiranih ulaganja prema Dinamičkom planu, može se zaključiti da su stvarna ulaganja bila ispod planiranog nivoa. Uzimajući u obzir sve prethodno navedeno, konstatujemo da ukupno ulaganje u projekat izgradnje Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“, po kondo modelu poslovanja od uvrštavanja na Listu razvojnih projekata 27.10.2022. godine, zaključno sa krajem petog izvještajnog perioda, odnosno 27.04.2025. godine, iznosi **6.648.480,00 eura**.

Predstavnici Ministarstva regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama izvršili su 01.04.2026. godine, obilazak lokacije na kojoj se odvija gradnja Hotelsko-apartmanskog kompleksa „Tivat“, sa 5 zvjezdica u Tivtu u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu i konstatovali da se trenutno izvode radovi na ključnim segmentima objekta, uključujući fasadu na Depadansu A, Depadansu B i hotelskom dijelu, instalacijama vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacijama jake i slabe struje, gipsarski i mašinski radovi

unutrašnjeg malterisanja, i keramičarski radovi na Depadansu B. Postavljena je kompletna bravarija i završeni su pripremni radovi za spoljašnje uređenje terena. U toku je izbor najpovoljnijih ponuđača za termo-tehniku, sanitarije i enterijersko opremanje, dok je odabran izvođač za isporuku i montažu trafo stanice snage 2x100 kW, planirane za smještaj u hotelskom dijelu i predviđene Glavnim projektom. Hotel će po zaključenom ugovoru poslovati pod međunarodnim brendom Radisson Blu, čime se obezbjeđuje visok standard i globalna prepoznatljivost.