

INFORMACIJA
O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI OBAVEZE
IMENOVANJA NEZAVISNOG REVIZORA – “KONTROLORA” , U SKLADU SA
UGOVOROM O ZAKUPU KOMPLEKSA HTP “ULCINJSKA RIVIJERA” ULCINJ

Ugovor o zakupu Komplexa HTP „Ulcinjska rivijera", Ulcinj zaključen je 25.09.2017. godine između Države Crne Gore i HTP “Ulcinjska rivijera” AD, u svojstvu Zakupodavaca i Konzorcijuma „Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO, Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts International S.A, Karisma Operating Holding S.A. de C.V., Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD", koga shodno Ugovoru o konzorcijumu od 20. jula 2017. godine zastupa „Karisma Hotels Adriatic Montenegro" (u daljem tekstu “Karisma”), u svojstvu Zakupca.

Ugovor o zakupu je **stupio na snagu 06.11.2017. godine potpisivanjem Protokola** o zatvaranju Ugovora o zakupu Komplexa HTP “Ulcinjska Rivijera” AD, kojim je konstatovano da su svi uslovi predviđeni tačkom 3.1.2 ispunjeni u predviđenim rokovima, i to:

1. Donošenjem Odluke Skupštine akcionara HTP Ulcinjska rivijera Ad Ulcinj (Zakupodavac 2), kojom je data saglasnost na Ugovor o zakupu u konačnom tekstu koji je dogovoren između Strana, što je realizovano 31.10.2017. godine;
2. Potpisivanjem ugovora Zakupca o dugoročnom zakupu Morskog dobra sa „Javnim preduzećem za upravljanje Morskim dobrom“;
3. Potpisivanjem Sporazuma o preuzimanju Zaposlenih sa HTP Ulcinjska rivijera Ad Ulcinj ;
4. Predajom i prihvatanjem prve Garancije za ispunjenje Investicija;
5. Potpisivanjem Escrow ugovora Zakupca sa escrow Agentom;
6. Uplatom iznosa od EUR 150.000,00 - dijela avansne Zakupnine, na račun Ministarstva finansija na ime Zakupodavca 1 (Vlada CG u ime Države CG), i EUR 350.000,00 kao dijela avansne Zakupnine, na račun Zakupodavca 2 (HTP Ulcinjska rivijera Ad), u skladu sa tačkom 5.1.2 i Escrow Ugovorom”.

Takođe, članom **9.2 Ugovora o zakupu**, ugovorne strane su se obavezale da će zajednički imenovati **nezavisnog revizora (“Kontrolora”)**, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza sadržanih u Ugovoru, i to izborom jedne od sljedećih međunarodnih kompanija:

- a) KPMG; ili
- b) PricewaterhouseCoopers; ili
- c) BNP Paribas; ili
- d) Ernst & Young.

Navedenim članom Ugovora je definisano da se **Investicioni program sastoji od tri faze** (Prva faza investiranja 2017-2018, Druga faza 2018-2019 i Treća faza 2026-2027), kao i da troškove angažovanja nezavisnog revizora (“Kontrolora”) za **prve dvije faze** iz Investicionog programa padaju na teret Zakupca – “Karisma Hotels Adriatic Montenegro”, dok za **treću fazu troškovi padaju na teret Zakupodavaca** (Vlada i HTP “Ulcinjska rivijera”, AD, Ulcinj).

U skladu sa Zaključkom Vlade Crne Gore br. 07-3384 od 03. novembra 2017. godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da u saradnji sa Sekretarijatom za razvojne projekte prati status i dinamiku realizacije aktivnosti iz predmetnog Ugovora o zakupu.

Imajući u vidu navedene ugovorne obaveze, pokrenute su aktivnosti na imenovanju nezavisnog revizora ("Kontrolora"), dostavljanjem od strane kompanije "Karisma" zahtjeva za ponudu kompanijama navedenim u članu 9.2 Ugovora o zakupu.

Jedina pristigla ponuda je dostavljena od strane firme PricewaterhouseCoopers, Podgorica, dok je Firma KPMG obavijestila projektnu kompaniju da zbog već preuzetih obaveza nije u mogućnosti da dostavi ponudu za pružanje usluga nezavisnog revizora. Firma Ernst & Young već angažovana kao računovodstvena firma za potrebe projektne kompanije.

Firma BNP Paribas nije registrovana za rad u Crnoj Gori, pa s toga nije dostavila ponudu za pružanje usluga nezavisnog revizora – "Kontrolora".

Ponudu za pružanje usluga nezavisnog revizora – "Kontrolora" koju je dostavila firma PricewaterhouseCoopers 30.11.2017. godine (Prilog 1), kompanija „Karisma“ je prihvatila donošenjem Odluke o imenovanju nezavisnog revizora – "Kontrolora", br. 112 od 14.12.2017. godine (Prilog 2).

U Ponudi je između ostalog naveden da će usluge "Kontrolora" za Prvu i Drugu fazu iznositi ukupno EUR 23.000, dok će za **Treću fazu** iznositi **EUR 23.000**.

Kompanija "Karisma" je Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavila Ponudu za pružanje usluga nezavisnog revizora – "Kontrolora", kao i Nacrt Pisma o angažovanju firme PricewaterhouseCoopers - Predlog ugovora o angažovanju, koji je usaglašavan tokom decembra 2017. i januara 2018. godine. Dana 26. januara 2018. godine postignuta je saglasnost u vezi sa odredbama predmetnog ugovora, nakon čega je Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavljen usaglašeni tekst Pisma o angažovanju sa Ugovorom o obavljanju usluga Kontrolora investicije (Prilog 3)¹, radi davanja saglasnosti od strane Zakupodavca 1 - Vlade Crne Gore², u skladu sa članom 9.2 Ugovora o zakupu, kojim je predviđeno da ugovorne strane zajednički imenuju "Kontrolora".

S obzirom da je osnovna obaveza "Kontrolora" da za potrebe Zakupodavca (Vlada CG i HTP "Ulcinjaska rivijera" AD) **kontrolira sprovođenje Investicionog programa** i da **jednom godišnje** u periodu kontrole (Prva, Druga i Treća faza – ukupno 10 godina) **dostavlja izvještaje** Zakupodavcu, Ugovor o angažovanju treba da zaključe i potpišu Zakupodavac i Zakupac, s jedne strane, kao naručioci posla, i firma PricewaterhouseCoopers, s druge strane, kao izvršilac posla.

Na taj način će se Zakupodavcima - Vladi Crne Gore i HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD obezbijediti pokretanje Ugovorom o zakupu definisanih **instrumenata zaštite ispunjenja investicione obaveze** Zakupca, u slučaju da Kontrolor ne ispunjava svoje obaveze na vrijeme, ili ih ne izvršava na stručan način.

¹ Firma PricewaterhouseCoopers ima standardnu ugovornu formu, koja podrazumijeva Pismo o angažovanju zajedno sa ugovorom o pružanju usluga.

² Takođe, na navedeni Predlog ugovora saglasnost je potrebno da dostavi i HTP "Ulcinjaska rivijera" AD, Ulcinj.

Kontrola realizacije Zakupčevih obaveza od strane Kontrolora vrši se od dana otpočinjanja realizacije Investicionog programa i usmjerena je na izvršenje istog, odnosno na "kontrolu ulaganja u objekte i zemljište koji su predmet zakupa, a koja povećavaju vrijednost Komplexa i koja su namijenjena isključivo za obavljanje hotelsko-turističke i pratećih komplementarnih djelatnosti" (čl. 7.2. Ugovora o zakupu).

U skladu sa gore navedenim, neophodno je da Vlada Crne Gore da saglasnost na dostavljeno Pismo o angažovanju sa Ugovorom o obavljanju usluga Kontrolora investicije, čiji sastavni dio čini Investicioni program (Prilog 4).