

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2020. GODINU U VEZI DUGOROČNIM ZAKUPOM LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“

I Osnovne informacije

Vlada Crne Gore je Zaključcima broj: 07-3924, od 6. septembra 2018. godine, usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, te utvrdila Predlog odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ i prihvatila Predlog ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Takođe, zadužila je Sekretarijat za razvojne projekte („Sekretarijat“) i Ministarstvo održivog razvoja i turizma („MORT“) da prate realizaciju Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“), zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore („Zakupodavac“ ili „Vlada“) i konzorcijuma „Kolašin 1600“ („Zakupac“ ili „Konzorcijum“), koji se sastoji od privrednih društava: „Gener 2“ sh.p.k. iz Albanije i „Ski resort Kolašin - 1600“ d.o.o. iz Kolašina, a Skupština Crne Gore („Skupština“) je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 („Službeni list Crne Gore“, broj 73/18). Tačkom 5. predmetne odluke definisano je da će Vlada jednom godišnje, na kraju drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, Skupštini dostavljati izvještaj o realizovanim investicijama.

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora, 19. aprila 2019. godine, a na predlog Vlade, Skupština je, 31. jula 2019. godine, donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/19-25/4 („Službeni list Crne Gore“, broj 45/19). Aneksom Ugovora i predmetnom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, a usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa smanjena je površina zakupljenog zemljišta za 33.631 m², sa 271.990 m² na 238.359 m².

Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je između Zakupodavca i Zakupca, 23. decembra 2019. godine. Kako je tek tada Ugovor stupio na snagu, nije pripreman izvještaj o realizovanim investicijama za 2019. godinu, tako da je ovogodišnji izvještaj prvi koji je pripremljen shodno gore navedenom zaduženju Vlade.

Prethodno, Vlada je predmetni protokol prihvatila Zaključcima, broj: 07-7709, od 12. decembra 2019. godine, kojima je, između ostalog, zadužila Sekretarijat da, u saradnji sa MORT-om, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom, i o tome jednom godišnje, sredinom drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, a počev od maja 2021. godine, informiše Vladu.

Zakupac je unaprijed platio Fiksnu zakupninu za prvih 10 godina perioda zakupa, u ukupnom iznosu od 272.000 eura, na račun Ministarstva finansija - Prihodi po osnovu zakupa, o čemu je Sekretarijat dobio potvrdu iz tadašnjeg Ministarstva finansija. Takođe, Zakupac je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju, broj GC2019/7, od 18. januara 2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, u vrijednosti od 300.000 eura i sa rokom važenja do 21. januara 2025. godine, čiju je validnost Savjet provjerio u komunikaciji sa bankom koja je izdala predmetnu garanciju.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od 23. decembra 2019. godine. Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova (22. avgust 2020. godine predstavlja Datum početka radova), izgradi Klaster 1 turističkog kompleksa (hotel na UP5 i apartmani na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezuje na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan sa četvorogodišnjim minimalnom investicionom obavezom direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja Klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Investiciona ulaganja u Klaster 2, 3 i 4 ne predstavljaju investicionu obavezu za Zakupca i samim tim ne mogu biti obavezujući dio četvorogodišnjeg Investicionog programa i biznis plana niti minimalne Investicione obaveze.

Prema Ugovoru, u cilju obezbjeđenja ispunjenja Investicionog programa, Zakupac je obavezan da Klaster 2, ili 3, ili 4 koji predstavljaju nastavak investicije započne u roku od godinu dana od dana završetka radova iz Klastera 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašćen da bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca nakon 90 dana od dana isteka roka za početak realizacije programa iz predmetnog Klastera ponudi realizaciju projekta trećem licu.

II Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Ministarstva održivog razvoja/Ministarstva ekonomskog razvoja i Sekretarijata za razvojne projekte/Agencije za investicije Crne Gore

Sekretarijat je, u cilju ispunjenja prethodnih uslova za stupanje na snagu Ugovora, u saradnji sa MORT-om, obrazovao i koordinirao sastancima Radnog tima u vezi s projektom „Kolašin 1600“, koji je i dalje aktivan (koordinaciju preuzela Agencija za investicije Crne Gore) i sačinjen od predstavnika Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva ekonomskog razvoja („MER“), Ministarstva finansija i socijalnog staranja, Uprave javnih radova, Opštine Kolašin i Zakupca. Od početka rada (24. oktobar 2018. godine), održano je deset sastanaka Radnog tima.

Poslove i zaduženja Sekretarijata, vezane između ostalog za praćenje projekta „Kolašin 1600“, u skladu sa Zakonom o javno-privatnom partnerstvu („Službeni list Crne Gore“, broj 73/19), od 27. februara 2020. godine preuzela je Agencija za investicije Crne Gore („Agencija“).

Tokom izvještajnog perioda održan je jedan sastanak Radnog tima, 22. juna 2020. godine, nakon koga je Agencija, 7. jula 2020. godine, uz saglasnost članova Radnog tima, pripremila Akcioni plan Radnog tima u vezi s projektom „Kolašin 1600“ za 2020. godinu, u kojem su sadržane aktivnosti s nosiocima, statusima i rokovima, kao i komentarima u vezi s načinom njihove realizacije.

Kao bitna aktivnost Zakupodavca, definisana Akcionim planom, jeste određivanje Kontrolora¹ za sprovođenja investicija, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza, u skladu sa

¹ U skladu sa članom 15.1 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da uz saglasnost Zakupca, o svom trošku, odredi Kontrolora sprovođenja investicije, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza definisanih u Ugovoru, i to iz jedne od sljedećih međunarodnih kompanija:

članom 15.1 Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin (rok za njenu realizaciju u skladu s Ugovorom je istekao 6. januara 2020. godine).

Agencija je informisala MORT, između ostalog, o navedenoj neispunjenoj ugovornoj obavezi, kao i o obavezi Vlade - da će, shodno članu 18.1 tačka h. Ugovora, preduzeti mjere da Zakupac nakon isteka važnosti Detaljne razrade 2020. godine, neće ni u najkraćem periodu ostati bez važeće planske dokumentacije, odnosno Detaljne razrade za predmetni kompleks, kao i da novi plan neće predviđati manje prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koja Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Ministarstvu finansija 26.06.2020. godine Zahtjevom za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 25 i 31 Zakona o javnim nabavkama („Sl. list CG“, br. 42/11, 57/14, 28/15 i 42/17). Naime, kako je predmetnim Ugovorom utvrđeno da se Kontrolor određuje izborom jedne od četiri u Ugovoru navedene međunarodne kompanije, a samim tim je ograničen izbor ponuđača, smatrano je da bi izbor trebalo sprovesti kroz pregovarački postupak bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa članom 25 stav 1 tačka 1 alineja 2 Zakona o javnim nabavkama, gdje je navedeno da se nabavka koja je povezana sa zaštitom isključivih prava može sprovesti kroz ovaj postupak.

Imajući u vidu da je predmetni Ugovor bio dio tenderske dokumentacije u sklopu sprovedenog tenderskog postupka za davanje u dugoročni zakup lokaliteta Kolašin 1600, te da je isti usvojen od strane Vlade i Skupštine Crne Gore, a da je u Ugovoru navedeno da ponuđač može biti jedna od četiri međunarodne kompanije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je bilo mišljenja da na osnovu isključivih prava nabavku može da realizuje samo određeni ponuđač.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma nije dobilo saglasnost Ministarstva finansija za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, pa je, Ministarstvo održivog razvoja i turizma u 2020. godini dva puta (03.07.2020. godine i 05.10.2020. godine) dostavljalo zahtjeve za dostavljanje ponude za nabavke male vrijednosti, odnosno dostavljalo zahtjeve za dostavljanje ponude za jednostavne nabavke za imenovanje kontrolora za projekat „Kolašin 1600“, ali na upućene zahtjeve nije bilo pristiglih ponuda.

Navedeni zahtjevi za dostavljanje ponuda su oba puta slati na adrese kompanija koje su definisane Ugovorom.

Agencija je, zajedno sa MORT-om, pripremila i Vladi Crne Gore, 24. juna 2020. godine, dostavila *Informaciju o zahtjevu Konzorcijuma „Kolašin 1600“, Zakupca iz Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, u vezi s izborom revizora koji će pripremiti izvještaje o reviziji finansijskih iskaza Zakupca za 2019. godinu.*

Vlada je Zaključcima, broj: 07-3352, od 25. juna 2020. godine, usvojila navedenu informaciju i saglasila se s izborom revizora „CROWE MNE“ za pripremu izvještaja o reviziji finansijskih iskaza Zakupca za 2019. godinu.

Na osnovu dopisa upućenog od strane Agencije, 19. avgusta 2020. godine, Zakupac se saglasio s tumačenjem Agencije, da se 22. avgust 2020. godine ima smatrati Datumom početka radova.

-
1. Deloitte Touche;
 2. Ernst & Young;
 3. KPMG;
 4. PricewaterhouseCoopers.

Dopisom od 16. septembra 2020. godine, razjašnjene su od strane Zakupca okolnosti vezane za angažovanog izvođača radova, odnosno naglašeno je tom prilikom da je crnogorski član Konzorcijuma isključivo odgovoran za upravljanje cijelim razvojem projekta.

Odgovarajući na dopis Agencije, od 12. novembra 2020. godine, koji je za predmet imao podsjećanje na obaveze Zakupca u vezi sa čl. 10.2.1 i 26.2 stav 1 Ugovora, Zakupac je dostavio izjašnjenje, 15. decembra 2020. godine, shodno kojem je Zakupac izradio i revidirao tehničku dokumentaciju koja se odnosi na potrebe razvoja cijelog Klastera 1 (ova obaveza je izvršena u roku, imajući u vidu da je Ugovorom za njeno izvršenje bio preciziran rok od 360 dana od Datuma stupanja Ugovora na snagu - 17. decembar 2020. godine), a u prilogu izjašnjenja je Agenciji dostavljena polisa osiguranja objekata u izgradnji važeća za period 01.12.2020.-01.12.2021. godine - za sad je počela samo izgradnja hotela na UP5 (čime je ispunjena obaveza Zakupca iz člana 26.2 stav 1 Ugovora - da nakon početka radova na izgradnji objekata iste osigura protiv štete i uništenja).

Treba napomenuti da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavio MORT, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16”, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa „Kolašin 1600”, odnosno riječ je o hotelu na UP5 iz okvira Klastera 1.

Takođe, u skladu s članom 22.2 Ugovora², koji se odnosi na potrebu sticanja prava svojine iz člana 22.1 Ugovora, angažovano je društvo DOO „Penef inženjering” iz Podgorice 20.10.2020. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za realizaciju ugovorne obaveze, odnosno za pripremu Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretne imovine Nekretnina: urbanizovano zemljište, planirano za razvojni projekat lokacija planinskog centra Kolašin 1600.

Navedenim izvještajem je tržišna vrijednost cjelokupnog zemljišta na Lokaciji procijenjena u iznosu od 11.378.000 eura.

Ukazujemo da u narednom periodu treba razmotriti izmjenu članova 38.1 i 38.2 Ugovora u kojem je personalizovan Predstavnik Zakupodavca koji će za potrebe Zakupodavca obavljati komunikaciju u vezi sa Ugovorom, imajući u vidu da imenovano lice od strane Zakupodavca, gospodin Željko Vidaković, više nije zaposleno u Agenciji za investicije, i ne obavlja funkciju pomoćnika sekretara za razvojne projekte u Sekretarijatu za razvojne projekte. Eventualna izmjena Ugovora iziskuje proceduru koja uključuje odlučivanje Skupštine Crne Gore, pa izmjenu ugovorne odredbe treba formulisati na način da nema personalnih odrednica, kako kadrovske promjene bilo u MER-u ili u Agenciji ne bi ponovo stvarale potrebu za aneksiranjem Ugovora.

III Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Zakupca

Zakupac je u skladu s rokom iz Ugovora, Agenciji 30. januara 2020. godine, dostavio preliminarne finansijske iskaze za 2019. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma. Obrazlažući kašnjenje dostavljanja predmetnih iskaza za albanskog člana Konzorcijuma propisima kojima je ta materija regulisana u Republici Albaniji, kao i uslovima izazvanim pandemijom COVID-19, Zakupac je preliminarne i revidovane iskaze za tog člana Konzorcijuma dostavio Agenciji 20. jula 2020. godine. Navedenog datuma dostavljeni su i revidovani finansijski iskazi za 2019. godinu za crnogorskog člana.

² Navedenim članom Ugovora Zakupcu je data mogućnost sticanja prava svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o turizmu i ugostiteljstvu važećih na Dan stupanja Ugovora na snagu (23.12.2019. godine).

Reviziju iskaza crnogorskog člana Konzorcijuma radila je revizorska kuća „CROWE MNE“ s čijim izborom se saglasila Vlada, gorenavedenim zaključcima, broj: 07-3352, od 25. juna 2020. godine, a prema propisima crnogorska revizorska kuća ne može da vrši reviziju iskaza albanskog člana Konzorcijuma.

Napominjemo da su revidovani finansijski iskazi Zakupca za 2019. godinu dostavljeni sa zakašnjenjem (20. jula 2020. godine) u odnosu na Ugovorom definisani rok - 30. jun 2020. godine.

Naime, Zakupac je putem e-maila upoznao Agenciju za investicije Crne Gore da može doći do kašnjenja dostavljanja Izveštaja o reviziji finansijskih iskaza za crnogorskog člana Konzorcijuma, iz razloga što im Zaključak nije dostavljen, dok isti nije bio dostupan na sajtu Vlade i zbog toga nisu bili u mogućnosti da navedenoj revizorskoj kući daju nalog za otpočinjanje izrade predmetnih izvještaja. Takođe, u istom e-mailu je navedeno da je u toku prevod Izveštaja za drugu članicu Konzorcijuma i da će isti biti dostavljeni u najkraćem mogućem roku. Iz Agencije za investicije Crne Gore je Zakupcu odgovoreno da će, imajući u vidu navedene razloge, izaći u susret zahtjevu u vezi dostavljanja istih.

Prethodno, Zakupac je, 8. juna 2020. godine, elektronskim putem informisao Agenciju o realizovanim aktivnostima na projektu u periodu 1. januar-31. maj 2020. godine, o aktivnostima čija je realizacija bila u toku i planiranim aktivnostima do kraja 2020. godine. Navedeno je da su ulaganja u projekat tokom 2020. godine (presjek na dan 1. jun 2020. godine) iznosila 547.922,83 eura, a da je prethodno u projekat uloženo (zaključno sa 31. decembrom 2019. godine) 320.467,07 eura (2018. godine 26.134,39 eura i 294.332,68 eura 2019. godine).

Među informacijama koje je Agencija, elektronskim putem, dobila od strane Zakupca, 22. decembra 2020. godine, nalazila se i ona o broju lica angažovanih na projektu - 70, od kojih je iz Crne Gore bilo njih 20. Takođe, navedena su, između ostalog, planirana ulaganja u projekat za 2021. godinu - 4.000.000 eura, pri čemu je navedeno da su ista uslovljena situacijom sa pandemijom COVID-19.

Ulaganja u projekat tokom 2020. godine iznosila su 1.641.678,60 eura, prema informaciji koju je Zakupac dostavio elektronskim putem Agenciji, 26. januara 2021. godine, a ukupna ulaganja od početka realizacije projekta, zaključno sa 31. decembrom 2020. godine, iznosila su po računici Zakupca 1.962.145,65 eura.

U nastavku su sadržane najbitnije stavke iz Izveštaja Zakupca o sprovedenim aktivnostima na projektu tokom 2020. godine, s planiranim aktivnostima za ovu godinu, koji je dostavljen elektronskim putem Agenciji, 13. maja 2021. godine:

- u 2020. godini u projekat je uloženo 1.641.678,60 eura, od čega u radove 1.208.514,41 euro, 292.681,11 eura je uloženo u materijale, dok su ostali troškovi iznosili 140.483,08 eura. Ukupna dosadašnja ulaganja iznose 1.962.145,65 eura, a očekivana vrijednost ulaganja za 2021. godinu iznosi 2.802.217 eura;
- Zakupac je u završnoj fazi pregovora sa „Accor Hotel Group“, najvećom multinacionalnom kompanijom iz oblasti hotelijerstva u Evropi, pri čemu je Zakupac zainteresovan za hotelski brend iz njenog portfolija „Swissotel“, koji je osnovan 1980. godine i koji danas broji više od 30 hotela na globalnom nivou;
- u planu Zakupca je da ove godine započne s izgradnjom apartmanskog objekta na UP3, s 85 jedinica - depadansa „Q“ (predračunska vrijednost radova iznosi

8.386.619,19 eura);

- otvaranje hotela, čija je izgradnja započela tokom prošle godine, planirano je za drugu polovinu 2022. godine. Hotel „S” („K16”) biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolaže sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima, a u njegovom okviru obezbijedena su garažna i parking mjesta.

IV Finansijski iskazi Zakupca za 2020. godinu

Članom 10.6 tačka b. Ugovora definisano je: „Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.“

Zakupac je u skladu s ugovorenim rokom, 29. januara 2021. godine, dostavio Agenciji Finansijske iskaze - bilanse stanja i uspjeha za 2020. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma, koje je naknadno, 26. februara 2021. godine, postupajući po primjedbi Agencije, uskladio s Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih iskaza za privredna društva i druga pravna lica.

Na sastanku Radnog tima, održanom 4. maja 2021. godine, konstatovano je da crnogorski član Konzorcijuma, obzirom na to da spada u kategoriju mikro i malih pravnih lica, te sve dok se nalazi u toj kategoriji, po važećem Zakonu o računovodstvu, nije dužan da dostavlja sljedeće finansijske iskaze: iskaz o novčanim tokovima, iskaz o promjenama na kapitalu i napomene uz finansijske iskaze. Međutim, u sklopu svojih obaveza iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, crnogorski član konzorcijuma je dužan da Vladi dostavlja Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja sačinjen od strane nezavisnog kontrolora, u kom je omogućen uvid u detaljni pregled ulaganja u objekat na UP5 iz okvira Klastera 1.

Postupajući po dogovoru s prethodno navedenog sastanka, Zakupac je Agenciji, 13. maja 2021. godine, dostavio Finansijske iskaze za 2020. godinu za albanskog člana Konzorcijuma (sa zakašnjenjem u odnosu na Ugovorom definisani rok, usljed, kako je Zakupac naveo, novih procedura koji se primjenjuju u Republici Albaniji zbog pandemije Covid 19).

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2021. GODINU U VEZI S DUGOROČNIM ZAKUPOM LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“

I Osnovne informacije

Vlada Crne Gore je Zaključcima, broj: 07-3924, od 6. septembra 2018. godine, usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, te utvrdila Predlog odluke o davanju u zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“ i prihvatila Predlog ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“. Takođe, zadužila je tadašnji Sekretarijat za razvojne projekte („Sekretarijat“) i tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma („MORIT“) da prate realizaciju Ugovora o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“), zaključen je, 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore („Zakupodavac“ ili „Vlada“) i konzorcijuma „Kolašin 1600“ („Zakupac“ ili „Konzorcijum“), koji se sastoji od privrednih društava: „Gener 2“ sh.p.k. iz Albanije i „Ski resort Kolašin - 1600“ d.o.o. iz Kolašina, a Skupština Crne Gore („Skupština“) je 12. novembra 2018. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 („Službeni list Crne Gore“, broj 73/18). Tačkom 5. predmetne Odluke definisano je da će Vlada jednom godišnje, na kraju drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, Skupštini dostavljati izvještaj o realizovanim investicijama.

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora, na predlog Vlade od 19. aprila 2019. godine, a Skupština Crne Gore je 31. jula 2019. godine donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, broj: 00-72/19-25/4 („Službeni list Crne Gore“, broj 45/19). Aneksom Ugovora i predmetnom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, a usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa smanjena je površina zakupljenog zemljišta za 33.631 m², sa 271.990 m² na 238.359 m².

Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je između Zakupodavca i Zakupca 23. decembra 2019. godine. Prethodno, Vlada je navedeni protokol prihvatila Zaključcima, broj: 07-7709, od 12. decembra 2019. godine, kojima je, između ostalog, zadužila tadašnji Sekretarijat da, u saradnji sa tadašnjim MORIT-om, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih Ugovorom, i o tome jednom godišnje, sredinom drugog kvartala tekuće za prethodnu godinu, a počev od maja 2021. godine, informiše Vladu.

Zakupac je unaprijed platio Fiksnu zakupninu za prvih 10 godina perioda zakupa, u ukupnom iznosu od 272.000 eura, na račun Ministarstva finansija - Prihodi po osnovu zakupa, o čemu je tadašnji Sekretarijat dobio potvrdu. Takođe, Zakupac je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju, broj GC2019/7, od 18. januara 2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, u vrijednosti od 300.000 eura i sa rokom važenja do 21. januara 2025. godine, čiju je validnost Savjet provjerio u komunikaciji sa bankom koja je izdala predmetnu garanciju.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od 23. decembra 2019. godine. Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova (22. avgust 2020. godine predstavlja Datum početka radova), izgradi Klaster 1 turističkog kompleksa (hotel „S“ na UP5 i apartmanski objekat „Q“ na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice. Izgradnja planinskog centra Kolašin 1600 je definisana Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi i Detaljnom razradom lokaliteta „Kolašin 1600“.

Važno je napomenuti da se Zakupac, shodno Ugovoru, u pogledu Investicione obaveze isključivo obavezao na Razvoj Klastera 1 kao početne faze realizacije projekta i da su Investicioni program i biznis plan s četvorogodišnjom minimalnom investicionom obavezom direktno vezani samo za njega. Dakle, struktura, dinamika, ukupan iznos investicija i biznis plan se isključivo odnose na Klaster 1.

Realizacija ostalih sadržaja klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne nakon realizacije Klastera 1 i njihova dinamika će zavisiti od realizacije Klastera 1. Prema Ugovoru, Zakupac je obavezan da radove na izgradnji klastera 2, ili 3, ili 4 koji predstavljaju nastavak investicije započne u roku od godinu dana od dana završetka radova na Klasteru 1. Ukoliko Zakupac ne bude mogao da ispuni ovu obavezu, Zakupodavac je ovlašćen da, nakon 90 dana od dana isteka predmetnog roka, bez bilo kakvih saglasnosti Zakupca ponudi realizaciju ostalih klastera projekta trećem licu.

Treba istaći da je Vlada, na osnovu predloga koji je dostavio tadašnje MORiT, Zaključkom, broj: 07-2466, od 23. aprila 2020. godine, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrstila projekat - Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja. Predmetni objekat predstavlja prvi objekat koji se gradi u okviru kompleksa „Kolašin 1600“, odnosno riječ je o hotelu „S“ na UP5 iz okvira Klastera 1.

Takođe, u skladu s članom 22.2 Ugovora¹, koji se odnosi na mogućnost sticanja prava svojine iz člana 22.1 Ugovora, od strane tadašnjeg MORiT-a angažovano je, 20.10.2020. godine, privredno društvo DOO „Penef inženjering“ iz Podgorice, koje je pripremlilo *Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine Nekretnina: urbanizovano zemljište, planirano za razvojni projekat lokacija planinskog centra Kolašin 1600*. Navedenim izvještajem je tržišna vrijednost cjelokupnog zemljišta na Lokaciji procijenjena u iznosu od 11.378.000 eura.

II Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Ministarstva ekonomskog razvoja i Agencije za investicije Crne Gore

U cilju praćenja realizacije Ugovora, Sekretarijat za razvojne projekte je u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma 24. oktobra 2018. godine formirao Radnim tim, koji je i dalje aktivan i čine ga predstavnici Agencije za investicije Crne Gore (koja je preuzela poslove i obaveze Sekretarijata za razvojne projekte), Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Uprave javnih radova, Opštine Kolašin i Zakupca.

¹ Navedenim članom Ugovora Zakupcu je data mogućnost sticanja prava svojine nad zemljištem i objektima na Lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o turizmu i ugostiteljstvu važećih na Dan stupanja Ugovora na snagu (23.12.2019. godine).

Tokom izvještajnog perioda održana su dva sastanka Radnog tima, 4. maja i 10. juna, a Agencija je tokom 2021. godine održala još tri sastanka vezana za Projekat, 26. februara (s predstavnicima Uprave javnih radova, Skijališta Crne Gore i Zakupca), 17. marta (s predstavnicima Zakupca) i 20. aprila (zajednički sastanak s predstavnicima Ministarstva ekonomskog razvoja i Kabineta predsjednika Vlade).

Na prvom od navedenih sastanka, održanom 26. februara u Upravi javnih radova, bilo je riječi o eventualnim smetnjama pri izgradnji apartmanskog objekta „Q“ na UP3, pri čemu je dogovoren obilazak lokacije s potencijalnim izvođačima radova kako bi se utvrdio obim i pronašlo optimalno rješenje za otklanjanje predmetnih smetnji, ukoliko bi se pojavilo neko otvoreno pitanje. Do sada te smetnje nijesu prijavljene od strane Zakupca.

Na sastanku s predstavnicima Zakupca, održanom u Agenciji 17. marta, razmatrano je ispunjenje obaveze Zakupca proistekle iz odredbe člana 10.6 tačka b² Ugovora i s njom povezane definicije iz člana 2 Ugovora („Finansijski iskazi“³), a sve u vezi s odredbama „Primjenjivih zakona“. Dogovoreno je da će se Zakupac pisanim putem obratiti Agenciji izjašnjenjem kojim će detaljno obrazložiti svoj stav povodom ovog pitanja, a da će Agencija s navedenim izjašnjenjem upoznati tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja.

Naime, Ugovorom o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin predviđeno je da Zakupac dostavi Zakupodavcu Finansijske iskaze u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji, kojima je definisano da su finansijski iskazi: iskaz o finansijskoj poziciji (bilans stanja), iskaz o ukupnom rezultatu (bilans uspjeha), iskaz o novčanim tokovima, iskaz o promjenama na kapitalu i napomene uz finansijske iskaze. Shodno navedenim, Zakupac je Agenciji dostavio bilanse stanja i uspjeha, a Agencija je aktom od 04.03.2021. godine tražila od Zakupca da dostavi preostale iskaze, na što je Zakupac u odgovoru, dostavljenom 24.03.2021. godine, ukazao na član 10 stav 6 Zakona o računovodstvu, koji predviđa da mikro i mala pravna lica Poreskoj upravi dostavljaju samo bilans stanja i bilans uspjeha, pa su sljedstveno tome iznijeli mišljenje da nijesu u obavezi da dostavljaju dodatne iskaze koji su traženi navedenim aktom Agencije. Predstavnicima Zakupca su na sastanku Radnog tima, održanom 4. maja, pojasnili da shodno članu 5 Zakona o računovodstvu, kojim se razvrstavaju pravna lica, crnogorski član Konzorcijuma („Ski resort Kolašin-1600“) spada u mikro i mala pravna lica, zbog čega se na njega primjenjuje odredba člana 10 stav 6 Zakona o računovodstvu, te da će nakon što Zakupac postane srednje pravno lice biti u obavezi da Zakupodavcu dostavlja svih pet gorenavedenih finansijskih iskaza.

Dakle, vezano za pitanje „Finansijskih iskaza“, Radni tim je zauzeo stav, na sastanku održanom 4. maja, kako je gore navedeno, da Zakupac, dok je u kategoriji mikro i malih pravnih lica, nije dužan da dostavlja sljedeće finansijske iskaze: iskaz o novčanim tokovima, iskaz o promjenama na kapitalu i napomene uz finansijske iskaze. Takođe, na istom sastanku definisana je dinamika izrade godišnjeg izvještaja o Projektu i s tim u vezi određen datum do kojeg je Zakupac dužan da dostavi izvještaj o sprovedenim aktivnostima na Projektu tokom prethodne godine s planom aktivnosti za 2021. godinu, a Zakupac je Agenciji dostavio navedeni izvještaj 13. maja 2021. godine elektronskim putem.

² Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu;

³ Finansijski iskazi: finansijski izvještaji Zakupca sačinjeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji i Ugovorom o zakupu

Takođe, ugovorna obaveza Zakupodavca je i određivanje Kontrolora sprovođenja investicije⁴ (rok za odabir je 14 dana od Dana stupanja Ugovora na snagu). U vezi sa ovim pitanjem Ministarstvo ekonomskog razvoja je u izvještajnom, kao i u prethodnom, periodu preduzimalo niz aktivnosti.

Naime, Ministarstvo ekonomskog razvoja je i u 2021. godini (kao i u prethodnoj godini), odnosno krajem decembra 2021. godine, raspisalo novi tender za izbor Kontrolora (otvoreni postupak javne nabavke). Međutim, predmetni tenderski postupak koji je bio u toku na kraju izvještajnog perioda, je u januaru 2022. godine proglašen neuspjelim iz razloga što nije bilo dostavljenih ponuda. Stoga se Ministarstvo, nakon neuspjele javne nabavke otvorenog postupka, obratilo tadašnjem Ministarstvu finansija i socijalnog staranja 16.02.2022. godine aktom Zahtjeva za davanje saglasnosti za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva za javno nadmetanje, u skladu sa čl. 59 i 65 Zakona o javnim nabavkama. Na traženi Zahtjev, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je dalo saglasnost za sprovođenje pregovaračkog postupka bez prethodnog objavljivanja poziva, broj: 01/1-426/22-4510/2 od 23.02.2022. godine.

U vezi s obavezom Zakupodavca, odnosno Vlade, da će shodno članu 18.1 tačka h Ugovora, preduzeti mjere da Zakupac nakon isteka važnosti Detaljne razrade 2020. godine, neće ni u najkraćem periodu ostati bez važeće planske dokumentacije, odnosno Detaljne razrade za predmetni kompleks, kao i da novi plan neće predviđati manje prava u pogledu urbanističkih parametara od onih koja Zakupac ima prema trenutno važećoj planskoj dokumentaciji, na sastanku Radnog tima, održanom 10. juna 2021. godine, iz Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je navedeno da je Detaljna razrada i dalje važeća, te da će biti na snazi sve do usvajanja Plana generalne regulacije.

S obzirom da se Hotel „K16“, koji je u okviru Projekta baznog naselja planinskog centra Kolašin 1600, nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, Ministarstvo je početkom aprila 2021. godine, Vladi dostavilo *Informaciju o Prvom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja, za period od 23.04.2020. do 23.10.2020. godine (kojim je kontrolor utvrdio investiranje u iznosu od €1.249.214,76)*, koja je usvojena od strane Vlade 8. aprila 2021. godine (Zaključak broj 04-1715/2). Ministarstvo ekonomskog razvoja je zatim Vladi Crne Gore dostavilo *Informaciju o Drugom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenog od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja, za period od 23.10.2020. do 23.04.2021. godine (kojim je kontrolor utvrdio investiranje u iznosu od €931.018,89)*, koja je razmatrana i usvojena na sjednici Vlade, 30.07.2021. godine (Zaključak broj 04-3795/2). *Treći Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja za period od 23.04.2021. do 23.10.2021. godine, pripremljen od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja, je u fazi usaglašavanja sa investitorom.*

⁴ U skladu sa članom 15.1 Ugovora, Zakupodavac je u obavezi da uz saglasnost Zakupca, o svom trošku, odredi Kontrolora sprovođenja investicije, koji će pratiti implementaciju Zakupčevih obaveza definisanih u Ugovoru, i to iz jedne od sljedećih međunarodnih kompanija:

1. Deloitte & Touche Tohmatsu Limited;
2. Ernst & Young;
3. KPMG;
4. PricewaterhouseCoopers.

Akcionim planom Radnog tima iz prethodne godine bila je predviđena izrada Glavnog projekta vodosnabdijevanja kompletnog lokaliteta „Kolašin 1600“, što je ostalo kao otvoreno pitanje na Projektu i u izvještajnom periodu. Naime, na sastancima se razgovaralo o pitanjima obezbjeđivanja infrastrukture do lokacije neophodne za stavljanje hotela u funkciju. Kada je konkretno riječ o vodosnabdijevanju, treba napomenuti da je Opština Kolašin zadužena da pristupi izradi programskog zadatka sa elementima UTU-a i da isti dostavi Upravi javnih radova kako bi Uprava mogla da raspiše tender po sistemu „Projektuj i izgradi“. Iz Opštine Kolašin je ukazivano na problem u vezi s izdavanjem UTU-a, jer vodosnabdijevanje predmetnog područja nije predviđeno važećom planskom dokumentacijom na način na koji se planira njegova realizacija postojećim Idejnim rješenjem. Nacrt izmjena i dopuna PUP-a Opštine Kolašin je dostavljen na davanje mišljenja Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

III Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Zakupca

Dana 26.01.2021. godine, Zakupac je, elektronskim putem, informisao Agenciju da su ulaganja u Projekat tokom 2020. godine iznosila 1.641.678,58 eura, a ukupna ulaganja od početka realizacije Projekta, zaključno sa 31. decembrom 2020. godine, iznosila su po računici Zakupca 1.962.145,65 eura. S tim u vezi, Izvještaj o sprovedenim aktivnostima na Projektu tokom 2020. godine, s planiranim aktivnostima za 2021. godinu, dostavljen je od strane Zakupca, elektronskim putem Agenciji, 13. maja 2021. godine. Predmetni izvještaj je prezentovan u okviru prošlogodišnjeg Izvještaja o realizovanim investicijama Agencije i tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja.

Članom 10.6 tačka b. Ugovora definisano je: „Zakupac će podnositi Zakupodavcu Finansijske iskaze za prethodnu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i izvještaje o reviziji Finansijskih iskaza pripremljene od strane Revizora najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.“

Zakupac je u skladu s ugovorenim rokom, 29. januara 2021. godine, dostavio Agenciji Finansijske iskaze - bilanse stanja i uspjeha za 2020. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma. Međutim, kako je Agencija imala primjedbu da je potrebno dostavljene iskaze uskladiti s Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih iskaza za privredna društva i druga pravna lica, Zakupac je naknadno, 26. februara 2021. godine, postupajući po primjedbi Agencije dostavio usklađene iskaze.

Postupajući po dogovoru sa sastanka Radnog tima, održanog 4. maja, Zakupac je Agenciji, 13. maja 2021. godine, dostavio Finansijske iskaze za 2020. godinu za albanskog člana Konzorcijuma (sa zakašnjenjem u odnosu na Ugovorom definisani rok, usljed, kako je Zakupac naveo, propisa koji se primjenjuju u Republici Albaniji i novih procedura zbog pandemije COVID-19), s izvještajem o njihovoj reviziji (u skladu s rokom koji je definisan Ugovorom). Dok je reviziju Finansijskih iskaza crnogorskog člana Konzorcijuma za 2020. godinu, radila je revizorska kuća „CROWE MNE“ s čijim izborom se saglasila Vlada, prema zakonskim propisima revizorska društva registrovana u Crnoj Gori ne mogu vršiti reviziju iskaza albanskog člana Konzorcijuma.

Prethodno, Zakupac je, 26. marta 2021. godine, elektronskim putem, informisao Agenciju o realizovanim aktivnostima na Projektu, navodeći tom prilikom očekivanje da će se do kraja izgradnje u objekat „S“ investirati više od 12 miliona eura, dok predračunska vrijednost radova na objektu „Q“ iznosi 8.386.619,19 eura. Plan finansijskih ulaganja u Projekat za period 2021-2024. godine, Zakupac je, 28. aprila 2021. godine, dostavio Agenciji, navodeći sljedeće iznose: 2.802.217 eura (za 2021. godinu), 2.684.844 eura (za 2022. godinu), 3.410.880 eura (za 2023.

godinu) i 3.594.672 eura (za 2024. godinu).

Takođe, Zakupac je, 7. jula 2021. godine, Agenciji dostavio pregled aktivnosti realizovanih u periodu 1. januar-30. jun 2021. godine i pregled aktivnosti čija je realizacija bila u toku i spisak planiranih aktivnosti za 2022. godinu. Prema podacima dobijenim od investitora, navedeno je da su ulaganja u Projekat tokom 2021. godine (presjek na dan 30. jun 2021. godine) iznosila 461.412,70 eura, a da je ukupno u Projekat uloženo (zaključno sa 30. junom 2021. godine) 2.423.558,35 eura (2018. godine 26.134,39 eura, 2019. godine 294.332,68 eura i 2020. godine 1.641.678,58 eura).

Agencija je, elektronskim putem, 19. oktobra 2021. godine, informisana od strane Zakupca da se radovi na Projektu izvode u skladu s planiranom dinamikom, te da su zaključili ugovor s „Accor Hotel Group“, koja će u turističkom kompleksu „K16“ biti prisutna sa svojim brendom „Swisshotel“.

Agencija je elektronskim putem dobila od strane Zakupca, 27. decembra 2021. godine, informaciju i o broju lica angažovanih na Projektu - 129, od kojih je iz Crne Gore bilo njih 68. Takođe, navedeno je, između ostalog, da su započeli radovi na objektu „Q“, kao i da je izgrađen i opremljen pokazni apartman (sample room).

U nastavku su sadržane najbitnije stavke iz Izvještaja Zakupca o sprovedenim aktivnostima na Projektu tokom 2021. godine, s planiranim aktivnostima za ovu godinu, koji je dostavljen elektronskim putem Agenciji:

- u 2021. godini u Projekat je uloženo 3.612.081,77 eura, od čega u radove 1.845.882,69 eura, 332.339,57 eura je uloženo u materijale, dok su ostali troškovi iznosili 1.433.809,51 eura. Ukupna dosadašnja ulaganja iznose 5.574.227,42 eura, a očekivana vrijednost ulaganja za 2022. godinu iznosi 6.346.761,90 eura;
- Zakupac je u junu 2021. godine zaključio ugovor sa „Accor Hotel Group“, najvećom multinacionalnom kompanijom iz oblasti hotelijerstva u Evropi. Potpisivanjem ugovora sa ovim brendom očekuje se obezbjeđivanje dodatne vrijednosti za buduće posjetioce rizorta, imajući značajnu konkurentnu prednost u odnosu na druge projekte u blizini.
- u planu Zakupca je otvaranje hotela, čija je izgradnja započela 2020. godine, 1. novembra 2022. godine. Hotel „S“ („K16“) biće kategorisan sa četiri zvjezdice i raspolagaće sa 116 jedinica, restoranom, aperitiv barom, skijašnicom i poslovnim prostorima. U okviru hotela obezbijeđeni su garažna i parking mjesta.
- plan je da se u 2022. godine izvrši izgradnja apartmanskog objekta na UP3, depadans „Q“ koji predstavlja depadans hotela S i takođe će biti kategorisan sa 4 zvjezdice. Objekat Q će raspolagati sa 85 jedinica koje će biti podijeljene u 11 tipova.



