

## INFORMACIJA

u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „Magnum“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja sa Liste razvojnih projekata u oblasti turizma

Vlada Crne Gore, na sjednici od **17. juna 2022. godine**, na predlog Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, uvrstila je projekat Izgradnje hotela „Magnum“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 04-3735/2). Biznis planom navedenog projekta predviđena je investicija u izgradnju hotelskog kompleksa sa **4 zvjezdica u Kolašinu**, sa 105 smještajnih jedinica odnosno 201 ležaj, različitog tipa i površine. Predračunska vrijednost investicije iznosi 13,3 miliona eura, a namjera investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 64 osobe. Planirani rok završetka objekta, prema tada dostavljenom Biznis planu, je bio 31.10.2024. godine. Investitor projekta izgradnje hotela je privredno društvo „Magnum Development“ iz Podgorice.

U cilju potvrde raspoloživosti finansijskih sredstava za realizaciju projekata, investitor je dostavio neopozivu bankarsku garanciju izdatu od strane finansijske institucije Credit Agricole iz Italije, naplativu na prvi poziv, na iznos od **2.500.000,00 eura** u korist Vlade Crne Gore sa rokom važenja do **01.12.2024. godine**.

Odlukom 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 („Sluzbeni list CG“, br: 079/17 od 07.12.2018, 012/20 od 11.03.2020, 143/21 od 31.12.2021), u članu 11 stav 1 alineji 2 bilo je definisano da se za razvojni projekat, u smislu ove odluke, podrazumijeva izgradnja hotela/mješovitog kompleksa za koji je neophodan minimum investicije u iznosu od 15 miliona eura u primorskom regionu ili Glavnom gradu Podgorica ili minimum investicije u iznosu od 5 miliona eura u sjevernom ili središnjem regionu, osim Glavnog grada Podgorica. U članu 11 stav 1 alineji 3 iste Odluke definisana je potreba dostavljanja neopozive bankarsku garancije naplative na prvi poziv u iznosu od 50% od minimuma investicije iz alineje 2 ovog stava, a kojom se garantuje realizacija razvojnog projekta u skladu sa dinamikom i namjenom utvrđenom u biznis planu i revidovanom glavnom projektu.

Nadalje, Odlukom o izmjenama i dopunam Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koja može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore („Sluzbeni list CG“, br: 079/17 od 07.12.2018, 012/20 od 11.03.2020, 143/21 od 31.12.2021, 068/22 od 30.06.2022), a koja je usvojena na sjednici Vlade Crne Gore od **23. juna 2022. godine**, u članu 11 stav 1 alineji 3 za svaki novi projekat za kandidovanje na Listu razvojnih projekat definisana je potreba dostavljanja neopozive bankarsku garancije naplative na prvi poziv u iznosu od 1 miliona eura, a kojom se garantuje realizacija razvojnog projekta, u skladu sa dinamikom i namjenom utvrđenom u biznis planu i revidovanom glavnom projektu. U članu 17 stav 1 navedene odluke definisano je da je Investitor čiji se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata dužan da dostavi bankarsku garanciju iz člana 11 stav 1 alineja 2 ove

odluke u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove odluke, dok je stavom 2 istog člana definisano da će ako Investitor ne dostavi bankarsku garanciju u roku iz stava 1 ovog člana, organ državne uprave nadležan za poslove turizma brisati projekat sa Liste razvojnih projekata. Takođe, u članu 17b definisano je i da Investitor čiji se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata može da dostavi novu bankarsku garanciju organu državne uprave nadležnom za ekonomske i poslove turizma, radi povraćaja bankarske garancije, u roku od 45 dana, od dana stupanja na snagu ove odluke.

Shodno navedenom, tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je o navedenoj promjeni nakon stupanja Odluke na snagu 30.06.2022. godine, dopisom od 01.07.2022. godine obavijestila Investitora o mogućnosti dostavljanja aneks postojeće bankarske garancije kojom se mijenja iznos sa **2.500.000,00 eura** na **1.000.000,00 eura**. U roku koji je bio predviđen Odlukom, Investitor nije iskoristio mogućnost izmjene bankarske garancije shodno navedenoj Odluci, niti je odgovorio na navedeni dopis.

U skladu sa Javnim pozivom za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, investitor je imao obavezu 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, Investitor je, uz prethodnu saglasnost tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, za nezavisnog kontrolora odredio Društvo za reviziju „Certitudo“ doo iz Podgorice.

U prethodnom periodu Vlada Crne Gore usvojila je 2 polugodišnja izvještaja nezavisnog kontrolora za navedeni projekat, kojima su potvrđeni troškovi, odnosno ulaganja u realizaciju izgradnje hotela u ukupnom iznosu od **3.197.955,00 eura**. Takođe, upućena je i urgencija za dostavljanje i III Izvještaja nezavisnog kontrolora za period od 15.10.2023. godine do 15.04.2024. godine.

Nadalje, privredno društvo „Magnum Development d.o.o. Podgorica i „IHG“ prestižna hotelska grupacija, su dana 06. juna 2023. godine, potpisali ugovor o franšizi, tako da će novi hotel u Kolašinu poslovati pod imenom „Crowne Plaza Kolašin“ i biće fokusiran na područje zdravstvenog turizma, što će predstavljati jedinstvenu ponudu u Crnoj Gori.

Takođe, Ministarstvo ekonomskog razvoja, Investitoru je dana 16. septembra 2024. godine uputilo dopis u kojem je zahtijevalo da se na saglasnost dostavi novi Biznis i Dinamički plan, kao i nova bankarska garancija na isti iznos na koji je i trenutna važeća bankarska garancija, imajući u vidu da projekat izgradnje hotela „Magnum“ neće biti završen u skladu sa Biznis planom prema kojem je i uvršten na Listu razvojnih projekat.

Dana 07.11.2024. godine, privredno društvo „Magnum“ uputilo je dopis Ministarstvu regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama, u kojem između ostalog navodi, da je Investitor izvršio ulaganja iz sopstvenih sredstava i prodaje preko 6 miliona eura, kao i da je obezbijedio finansijska sredstva za eventualne potrebe daljeg finansiranja Projekta od Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore u iznosu od 5 miliona eura. Takođe, navodi se da su završeni grubi građevinski radovi od 90% i očekuje se postavljanje krovne konstrukcije do 20.12.2024. godine, a da je krajnji rok za završetak radova 31.12.2025. godine. Takođe, Investitor navodi da su započeti pregovore sa komercijalnim bankama u Crnoj Gori radi izdavanja nove bankarske garancije koja bi pokrila period produženja roka završetka Projekta na iznos od 1 milion eura, kako je to bilo predviđeno

zadnjom Odlukom i u istom traži saglasnost za dostavljanje garancije na navedeni iznos. Investitor i pored urgencije od 16.09.2024. godine nije dostavio novi Biznis plan i Dinamički plan na saglasnost Ministarstvu.

Ministarstvo regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama se dana 11. novembra 2024. godine obratilo Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore za mišljenje u vezi sa navedenim predmetom. U odgovoru koji je Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa dostavio ovom Ministarstvu broj M 83/24 od 18.11.2024. godine se navodi da Investitor nije iskoristio mogućnost zamjene bankarske garancije na manji iznos od prvobitno određenog, a upravo je istekao rok za završetak projekta za koji rok je i vezana predmetna bankarske garancije od 2.500.000,00 eura. Takođe, u svom odgovoru Zaštitnik navodi i da Investitor nije ispoštovao Biznis plan i Dinamiku ulaganja, za šta je upravo garantovao dostavljenom bankarskom garancijom, te shodno time je Ministarstvo u obavezi da prethodno utvrdi da li na strani Investitora postoje opravdani razlozi za probijanje roka završetka investicije, a kod činjenice da je posljednji izvještaj kontrolora star više od godinu dana, te se u skladu sa istim odredi. Takođe, navodi se da ukoliko Ministarstvo bude saglasno u vezi sa izmjenama Biznis plana i Dinamike ulaganja u skladu sa istima utvrdi koji je to iznos koji je dovoljan za garantovanje da će se u dodatnom roku i u konačnom završiti Projekat. Prethodno iz razloga što je rok za izgradnju po predmetnom Projektu istekao 30.10.2024. godine, za koju ročnost, pored ostalog, j i bila vezana postojeća bankarska garancija.

Stoga, uzimajući u obzir da Investitor i pored urgencije od 16.09.2024. godine nije dostavio novi Biznis plan i Dinamički plan na saglasnost Ministarstvu, i u skladu sa prethodno navedenim, potrebna je hitna reakcija Vlade, s obzirom da je krajnji rok za aktiviranje bankarske garancije 01. decembar 2024. godine.