

INFORMACIJA

o Prvom i Drugom izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotelskog kompleksa "Montis hotel&resorts" u Kolašinu 5*, po kondo modelu poslovanja, pripremljenim od strane društva za reviziju "TPA Audit Tax&Accounting" doo Podgorica

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 24. septembra 2020. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotelskog kompleksa "Montis hotel&resorts" u Kolašinu 5*, po kondo modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-4246). Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena 18.08.2020. godine od strane preduzeća "Montenegro Luxury Hotels & Resort" doo, sa sjedištem u Kotoru, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela sa 5 zvjezdica sa 238 smještajnih jedinica (25 apartmana i 213 soba). Vrijednost investicije iznosi € 21,07 miliona, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 230 radnika.

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 Ministarstva ekonomskog razvoja, kao organa u čiju nadležnost su prešle aktivnosti iz oblasti turizma, za imenovanje nezavisnog kontrolora društva za reviziju "TPA Audit Tax&Accounting" doo Podgorica dostavljena je 17. marta 2021. godine.

Prvi izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 24. septembra 2020. do 31. marta 2021. godine, a finalni izvještaj, nakon usaglašavanja sa Direktoratom za investicije u turizmu, dostavljen je Ministarstvu ekonomskog razvoja 22. septembra 2021. godine.

Pregled ulaganja je podijeljen na 2 dijela:

- izvršena ulaganja od 24. septembra do 31. decembra 2020. godine – 152.323,80 eura;
- izvršena ulaganja od 1. januara do 31. marta 2021. godine – 138.940,00 eura.

U prvom dijelu izvještajnog perioda, u skladu sa nalazom nezavisnog kontrolora, najvećim dijelom su izvršena ulaganja u izradu Glavnog projekta, tehničke dokumentacije, razvoj vizuelnog identiteta, te pravne usluge. Ukupan iznos investiranih sredstava u izvještajnom periodu iznosi 291.263,80 eur. U ovom dijelu postoje odstupanja od Dinamičkog plana koja su, po objašnjenju Investitora, uslovljena infrastrukturnim preprekama na lokaciji. Naime, u prvom izvještajnom periodu planirana je investicija od 150.000,00 eura u pripreme

građevinske radove, mašinske instalacije i postrojenja. Dakle, konstatujemo da, u izvještajnom periodu, nisu vršena ulaganja predviđena Dinamičkim planom.

Nakon više konsultacija sa Investitorom i Kontrolorom, u Izvještaju nije navedeno da dostavljeni podaci, sa pregledom troškova, istinito i objektivno prikazuju stvarno stanje ulaganja za izvještajni period. Objašnjenje za isto stoji u činjenici koju je naveo Kontrolor, a koja potvrđuje da računovodstveni standard ISRS 4400, po kojem je izrađen predmetni izvještaj, strogo zabranjuje ovakve navode. Takođe, konstatujemo da Izvještaj prikazuje da su izvršavana plaćanja u vezi sa troškovima koji su nastali prije uvrštavanja projekta na LRP i prije podnošenja prijave za uvrštavanje na LRP.

Navodimo i da smo 18. avgusta 2021. godine dobili Pismo u kojem su navedeni infrastrukturni izazovi koji utiču na realizaciju Dinamičkog plana, te da smo 10. septembra 2021. organizovali sastanak sa predstavnicima Investitora i Opštine Kolašin na kojem smo informisani o početku građevinskih radova na lokaciji (iskopi i konstrukcija garaže), te da je donešena Odluka o određivanju lokacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa tj. privremeno izmještanje dionice trase dalekovoda 10kV "Breza Babljak". Informisani smo i o detaljima u realizaciji projekta vodosnabdijevanja lokacije i izgradnji saobraćajnice prema naselju Breza.

Radovi na izgradnji hotela su otpočeli 15. jula 2021. godine. Iskop i izvođenje betonskih i armiračkih radova otežala je trasa elektro dalekovoda 10 kV koja prolazi dijelom gradilišta. Nakon duge procedure i izvođenja radova u otežanim uslovima, CEDIS je isključio napon struje 1. novembra 2021. godine i stubovi dalekovoda su izmješteni (što potvrđuju navodi u Izvještaju nadzornog organa o izgradnji objekta).

Drugi izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 1. aprila do 30. septembra 2021. godine, a finalni izvještaj, nakon usaglašavanja sa Direktoratom za investicije u turizmu, dostavljen je Ministarstvu ekonomskog razvoja 23. decembra 2021. godine.

U drugom dijelu izvještajnog perioda, u skladu sa nalazom nezavisnog kontrolora, izvršena su ulaganja u izradu projekta i tehničke dokumentacije za hotel i privremenu situaciju u vezi sa izradom čelične platforme za potrebe hotela i sl. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, su 942.705,56 eura. Od navedenog iznosa, 613.295,97 eura su ulaganja u građevinske radove na terenu.

Iako analiza izvještaja kontrolora prikazuje odstupanja od Dinamičkog plana, konstatujemo da su okolnosti na koje investitor nije mogao da utiče uslovile sporiju realizaciju projekta, a aktivnosti na projektu su intenzivirane u prethodnom periodu, te je ostvaren vidan napredak u izvođenju radova na terenu. Očekivanja investitora su da će u narednom periodu nastaviti sa ubrzanim izvođenjem radova, a realizacija projekta će u skladu sa obavezama i ovlašćenjima Ministarstva ekonomskog razvoja biti predmet dalje kontrole.

S tim u vezi, 2. decembra 2021. godine tim Direktorata za investicije u turizmu je obišao lokaciju, u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu i preprekama sa kojim se suočavaju investitori prilikom izvođenja radova na gradilištima, te je konstatovano intenzivno izvođenje radova. Takođe, skladu sa usvojenom proširenom metodologijom praćenja realizacije projekata sa LRP u oblasti turizma, Investitor je MERu dostavio i Izvještaj stručnog nadzora o radovima na terenu.