

Informacija
o sedmom, osmom i devetom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja
pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. Podgorica, u
vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotela „Cruiser“ sa 5 zvjezdica u Budvi, po
mješovitom modelu poslovanja

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 27.11.2020. godine, na predlog tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat Izgradnje hotela „Cruiser“, Budva, po mješovitom modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-5227).

Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena od strane preduzeća „Bemax“ d.o.o. i „Master Inženjering“ d.o.o., sa sjedištem u Podgorici, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela kategorije 5 zvjezdica sa 252 jedinice. Vrijednost investicije iznosi 58,17 miliona eura, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogućiti zapošljavanje 153 osobe.

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, preduzeća „Bemax“ d.o.o. i „Master Inženjering“ d.o.o. su nadležnom Ministarstvu održivog razvoja i turizma, za nezavisnog kontrolora, predložili društvo za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici i dobili saglasnost Ministarstva za imenovanje nezavisnog kontrolora.

Na osnovu odredbi definisanih u Javnom pozivu, nezavisni kontrolor je pripremio izvještaje u skladu sa Biznis planom, finansijskim izvještajima i ostalom relevantnom dokumentacijom dostavljenom od strane investitora. U predmetnim izvještajima nezavisni kontrolor je konstatovao da podaci dostavljeni u finansijskim izvještajima sa pregledom troškova istinito i objektivno prikazuju stvarno stanje ulaganja za izvještajne periode.

Specifičnost ovog projekta ogleda se u činjenici da je investitor projekta Bemax d.o.o. Podgorica, ujedno i glavni izvođač radova.

Prvi Izvještaj

Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 13. aprila 2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu od **2.457.835 eura**, bez PDV-a.

Drugi Izvještaj

Drugi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.05.2021. do 27.11.2021. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 13. aprila 2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu **2.291.811 eura**, bez PDV-a.

Treći Izvještaj

Treći Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2021. do 27.05.2022. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 13. aprila 2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu od **4.727.490 eura**, bez PDV-a.

Četvrti Izvještaj

Četvrti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.05.2022. do 27.11.2022. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 13. aprila 2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu **4.043.822 eura**, bez PDV-a.

Peti Izvještaj

Peti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2022. do 27.05.2023. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 20. juna 2024. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu od **4.912.665 eura**, bez PDV-a.

Šesti Izvještaj

Šesti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.05.2023. do 27.11.2023. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 20. juna 2024. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu od **5.705.388 eura**, bez PDV-a.

Sedmi Izvještaj

Sedmi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2023. do 27.05.2024. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **3.005.220 eura**, bez PDV-a. U navedenom periodu, prema navodima nezavisnog kontrolora, ulaganja Društva se najvećim dijelom odnose na Obračunsku situaciju koja je izdata 08.10.2024. godine, pri čemu se izvedeni radovi odnose na izvještajni period, a koja iznosi 3.001.720 eura, bez PDV-a. Preostali dio ulaganja u izvještajnom periodu odnosi se na Zaštitu na radu. Kako je navedeno u izvještaju nezavisnog kontrolora, tokom posmatranog izvještajnog perioda završeni su radovi na zaštiti iskopa temeljne jame, dok su na objektu rađeni zemljani, armirano betonski, konstruktivni radovi i betoniranje. Zemljani radovi su se sastojali u iskopu zemlje svih kategorija i nasipanju sloja kamenog materijala i sloja šljunka. U posmatranom periodu, izvršena je i nabavka opreme za slabu i jaku struju kao i za termotehničke instalacije, kao i nabavka dijela materijala za zanatske radove.

Osmi Izvještaj

Osmi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.05.2024. do 27.11.2024. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **1.503.379 eura**, bez PDV-a. U navedenom periodu, prema navodima nezavisnog kontrolora, ulaganja Društva se odnose na Obračunsku situaciju koja je izdata 23.06.2025. godine, pri čemu se izvedeni radovi odnose na izvještajni period. U izvještaju nezavisnog kontrolora navedeno je da je glavni izvođač radova na objektu vršio zemljane, armirano betonske i armiračke radove, kao i konstruktivne radove i betoniranje. Zemljani radovi su se odnosili na iskop zemlje svih kategorija i nasipanje sloja kamenog materijala i sloja šljunka. Takođe, tokom izvještajnog perioda urađena su zidna platna, grede, AB ploče prizemlja i mezanina. Izvršena je i nabavka dijela opreme za elektroinstalacije jake i slabe struje.

Deveti Izvještaj

Deveti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2024. do 27.05.2025. godine, i istim su potvrđena ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **4.048.664 eura**, bez PDV-a. Prema navodima nezavisnog kontrolora, u posmatranom periodu, ulaganja Društva se najvećim dijelom odnose na Obračunsku situaciju koja je izdata 23.06.2025. godine, pri čemu se izvedeni radovi odnose na izvještajni period, a koja iznosi 3.994.264 eura, bez PDV-a. Preostali dio ulaganja u izvještajnom periodu odnosi se na Zaštitu na radu, kao i ulaganja za konsultantske usluge. Kako je navedeno u izvještaju nezavisnog kontrolora, glavni izvođač radova je tokom posmatranog izvještajnog perioda, izvodio armirano-betonske, armiračke i konstrukcione radove. Izvršena je nabavka dijela opreme za elektroinstalaterske i termotehničke radove, kao i nabavka opreme za instalacije vodovoda i kanalizacije.

Analizom polugodišnjih izvještaja nezavisnog kontrolora i planiranih ulaganja prema Dinamičkom planu, može se zaključiti da su stvarna ulaganja premašila planirana.

Ukupna ulaganja u svrhu realizacije projekta Izgradnje hotela „Cruiser“ Budva, po mješovitom modelu poslovanja zaključno sa devetim izvještajnim periodom iznose **32.696.274,00 eura**, bez PDV-a.

Shodno proširenoj metodologiji praćenja razvojnih projekata u oblasti turizma, predstavnici Ministarstva regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama izvršili su obilazak predmetne lokacije 07.10.2025. godine, i konstatovali da je u toku izvođenje armirano-betonskih radova na četvrtom i petom spratu objekta. Predstavnici investitora su informisali predstavnike ministarstva da su u ranijem periodu izvršeni radovi na zaštiti iskopa temeljne jame kao i zemljani radovi oko objekta.