

INFORMACIJA

o desetom i jedanaestom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „TPA Audit Tax & Accounting“ d.o.o. Podgorica, u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotelskog kompleksa „Montis Hotel & Resort“ sa 5 zvjezdica u Kolašinu, po kondo modelu poslovanja

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 24.09.2020. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotelskog kompleksa „Montis Hotel & Resort“ sa 5 zvjezdica u Kolašinu, 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 and Resort“ d.o.o. Kotor, 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 eura, 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“ d.o.o. Podgorica, dostavljena je investitoru 17.03.2021. godine.

Prvi izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 24.09.2020. do 31.03.2021. godine, a od strane Vlade je usvojen 10.03.2022. godine. Ukupan iznos investiranih sredstava u izvještajnom periodu iznosi **291.263,80 eura**.

Drugi izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.04.2021. do 30.09.2021. godine, a od strane Vlade je usvojen 10.03.2022. godine. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, su **942.705,56 eura**.

Treći izvještaj

Treći izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.10.2021. do 31.03.2022. godine, a od strane Vlade je usvojen 30.11.2022. godine. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, su **3.643.639,50 eura**.

Četvrti izvještaj

Četvrti izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.04.2022. do 30.09.2022. godine, a finalni izvještaj dostavljen je Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma 06.03.2023. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ukupna ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **652.122,23 eura**, bez PDV-a.

Peti izvještaj

Peti izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.10.2022. do 31.03.2023. godine, a finalni izvještaj dostavljen je Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma 06.03.2023. godine. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, za navedeni period iznose **3.427.781,91 eura** bez PDV-a.

Šesti izvještaj

Šesti izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.04.2023. do 30.09.2023. godine, a finalni izvještaj dostavljen je Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma 27.12.2023. godine. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, za navedeni period iznose **1.890.136,97 eura** bez PDV-a.

Sedmi izvještaj

Sedmi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.10.2023. do 31.03.2024. godine a finalni izvještaj dostavljen je MIRN-u, 17.10.2024. godine. Ukupna utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima nezavisnog kontrolora, za navedeni period iznose **2.404.773,99 eura**, bez PDV-a.

Osmi izvještaj

Osmi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.04.2024. do 30.09.2024. godine, a finalni izvještaj dostavljen je MIRN-u, 16.12.2024. godine. Ukupna utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima nezavisnog kontrolora, za navedeni period iznose **5.976.423,39 eura**, bez PDV-a.

Deveti izvještaj

Deveti izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.10.2024. do 31.03.2025. godine, a finalni izvještaj je dostavljen MIRN-u, 10.07.2025. godine. Ukupna utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima nezavisnog kontrolora, za navedeni period iznose **3.320.420,50 eura**, bez PDV-a.

Deseti izvještaj

Deseti izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.04.2025. do 30.09.2025. godine, a finalni izvještaj je dostavljen MIRN-u, 24.12.2025. godine. Ukupna utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima nezavisnog kontrolora, za navedeni period iznose **1.966.371,32 eura**, bez PDV-a. Tokom izvještajnog perioda realizovan je obiman set građevinskih, zanatskih i instalaterskih radova na objektu. Izvedeni su suvomontažni, keramičarski i hidroizolatorski radovi, uz postavljanje čeličnih podkonstrukcija, mašinskih instalacija i postrojenja, te ugradnja podnih profila i pratećih kablova. Za potrebe gradilišta obezbijeđen je najam skele i nabavljen raznovrstan građevinski pomoćni i potrošni materijal, koji

obuhvata: Knauf profile, Baunit proizvode, beton, stirodur, fasadnu vunu, stiropor, geotekstil, mrežicu za fasadu, fugomal, folije, najlon, krep traku, gorivo i ostalo.

U datom izvještajnom periodu realizovane su i evidentirane sljedeće usluge: izrada glavnog projekta, izrada elaborata parcela, vršenje stručnog i geodetskog nadzora, kao i konsultantske i revizorske usluge. Operativni dio usluga obuhvatio je naknade po ugovoru, poslove zaštite i zdravlja na radu, usluge ishrane za radnike, te usluge čišćenja i dezinfekcije. Od pratećih troškova evidentirani su troškovi električne energije, nabavke goriva, opreme i zaliha za objekat.

Jedanaesti izvještaj

Jedanaesti izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 01.10.2025. do 31.03.2026. godine, a finalni izvještaj je dostavljen MIRN-u, 07.08.2026. godine. Ukupna utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima nezavisnog kontrolora, za navedeni period iznose **1.330.448,88 eura**, bez PDV-a.

Tokom izvještajnog perioda realizovani su građevinski i zanatski radovi, uključujući malterske, bravarske i zidarske radove, proizvodnja i ugradnja balkonskih ograda, kao i hidroizolatorski radovi. Za potrebe gradilišta obezbijeđen je najam skele, dok je izvršena nabavka stirodura, Baunit proizvoda, tapeta, krovnih lajtova, papira, gipsanih ploča, opreme, maltera i građevinskog pomoćnog i potrošnog materijala. U istom periodu realizovane su usluge snimanja stanja na gradilištu, finansijskog konsaltinga, osiguranja, konsultantske i tehničke usluge, stručni nadzor, projektantske usluge, poslovno-tehnička saradnja, kao i izrada glavnog projekta. Operativni dio aktivnosti obuhvatio je najam, montažu i demontažu skele, odvoz šuta, tehničke usluge za parcele, te usluge koordinatora i savjetovanja. Evidentirani su troškovi električne energije, vode, mobilne telefonske mreže, hrane za radnike, zarada i zakupa. Pored navedenog, izvršena je nabavka metala, betona, šljunka, giter blokova i gipsanih ploča i ostalog pomoćnog i potrošnog materijala.

Ukupna ulaganja od početka realizacije projekta odnosno od 24.09.2020. godine, zaključno sa krajem jedanaestog izvještajnog perioda, odnosno do 31.03.2026. godine iznose **25.846.088,05 eura**. Na osnovu programa ekonomskog državljanstva prodato je ukupno 160 smještajnih jedinica.

Prilikom obilaska predmetne lokacije, izvršenog 16. septembra 2026. godine od strane predstavnika Ministarstva regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama, konstatovan je visok stepen realizacije projekta, imajući u vidu da su završeni svi ključni konstruktivni i krovopokrivački radovi, najveći dio građevinsko-zanatskih radova, kao i značajan dio instalaterskih radova. Takođe, postavljeno je TNG postrojenje, izveden je sprinkler sistem, završena je hidroizolacija ukopanih zidova i žardinjera, te realizovan najveći dio radova na spoljnom uređenju terena.

Predstavnici investitora su informisali da su u toku završni građevinsko-zanatski i instalaterski radovi, uključujući spoljne hidrotehničke instalacije i nasipanje terena, uređenje VIP terase i ulaznog platoa, radovi na fasadi, hidroizolaciji i keramici, termotehničkim instalacijama, vodovodnoj i kanizacionoj mreži, instalacijama jake i slabe struje, kao i aktivnosti na pribavljanju neophodnih saglasnosti za TNG postrojenje. Istaknuto je da je stepen realizacije većine navedenih radova između 85% i 90%, dok su pojedine aktivnosti u završnoj fazi izvođenja.

Tokom obilaska, predstavnici investitora izdvojili su ključne izazove i preostala otvorena pitanja koja se odnose na sljedeće:

- Podzemne vode i drenaža: Tokom realizacije projekta evidentirana je pojava visokog nivoa podzemnih voda, što je uslovalo izgradnju drenažnog sistema, sprovođenje dodatnih istraživanja i izmjene projektnih rješenja, uz neplanirano ulaganje investitora od približno 750.000,00 EUR;

- Fekalne otpadne vode: Investitor se suočio i sa izazovima u upravljanju fekalnim otpadnim vodama, zbog čega je inicirana izrada projektne dokumentacije za privremeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) i pripadajući kanalizacioni kolektor, procijenjene vrijednosti oko 650.000,00 EUR. Predloženo rješenje ima za cilj adekvatan tretman otpadnih voda do realizacije trajnog PPOV-a, kao i sanaciju postojećih laguna u naselju Breza;

- Sanacija laguna u naselju Breza: Kao treći značajan infrastrukturni i ekološki izazov izdvaja se sanacija i rekultivacija postojećih laguna. Imajući u vidu značaj ovog prostora za zaštitu životne sredine i dalji turistički razvoj područja, procijenjeno je da je za realizaciju neophodnih aktivnosti potrebno između 750.000,00 i 1.200.000,00 EUR;

- Pristupna saobraćajnica: Izgradnja pristupne saobraćajnice do hotelskog kompleksa predstavlja značajan zadatak, čije je projektovanje investitor finansirao i ustupio Opštini Kolašin. Nakon prevazilaženja prostornih i administrativnih ograničenja, projekat je ušao u fazu realizacije i finansira se iz Kapitalnog budžeta Crne Gore, pri čemu dinamika izvođenja radova ostaje jedan od ključnih faktora za završetak investicije;

- Tehnička infrastruktura: Uspostavljanje tehničke infrastrukture neophodne za priključenje hotelskog kompleksa na javne sisteme vodosnabdijevanja, kanalizacije i elektroenergetske mreže predstavlja dodatni infrastrukturni izazov. Investitor je o sopstvenom trošku obezbijedio izradu kompletne tehničke dokumentacije, čime su stvorene pretpostavke za dalju realizaciju ovog segmenta po okončanju postupka stručne revizije i pribavljanja neophodnih saglasnosti.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama predlaže Vladi da donese sljedeći zaključak:

Vlada Crne Gore je na sjednici od _____ 2026. godine usvojila Informaciju o desetom i jedanaestom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „TPA Audit Tax & Accounting“ d.o.o. Podgorica, u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotelskog kompleksa „Montis Hotel & Resort“ sa 5 zvjezdica u Kolašinu, po kondo modelu poslovanja.