

IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2023. GODINU U VEZI SA DUGOROČNIM ZAKUPOM LOKALITETA PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“

I Osnovni podaci

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“, pripremljen od strane Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, 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, Vlada je zadužila 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.

Nakon toga, a na osnovu Zaključaka Vlade, broj: 07-1358, od 11. aprila 2019. godine, zaključen je 19. aprila 2019. godine Aneks Ugovora, te je na predlog Vlade Skupština 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 navedenom odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, pri čemu je usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa površina zakupljenog zemljišta smanjena je za 33.631 m², sa 271.990 m² na 238.359 m².

Protokol o stupanju Ugovora na snagu potpisan je od strane predstavnika Zakupodavca i Zakupca, 23. decembra 2019. godine. Prethodno, Vlada je predmetni akt prihvatila Zaključcima, broj: 07-7709, od 12. decembra 2019. godine, kojima je takođe 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.

Postupajući shodno navedenom zaduženju, Agencija za investicije Crne Gore (pravni sljedbenik Sekretarijata) i Ministarstvo ekonomskog razvoja, odnosno Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma (pravni sljedbenici MORiT-a), pripremili su godišnje izvještaje o realizovanim investicijama u vezi sa dugoročnim zakupom lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, za 2020., 2021. i 2022. godinu.

U proteklom periodu Zakupac je unaprijed platio 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. Osim navedenog, 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 navedenu garanciju.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, to jest 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 ukupan iznos od 12.800.000 eura, od toga: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini i 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je ugovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice. Prostorno-planske pretpostavke za izgradnju objekata u okviru planinskog centra „Kolašin 1600“ sadržane su u Prostornom planu posebne namjene Bjelasica i Komovi, odnosno u Detaljnoj razradi 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.

Izgradnja ostalih sadržaja iz okvira klastera 2, 3 i 4 planirana je da započne poslije 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 trećem licu. U toku 2022. godine Zakupac je počeo s izgradnjom trećeg objekta na lokalitetu – hotela „R“, koji se nalazi na UP 4 i koji pripada Klasteru 2, što predstavlja razvoj naredne faze turističkog kompleksa na koji se Zakupac obavezao u skladu s Ugovorom.

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 po otvorenim pitanjima

1) Određivanje Kontrolora sprovođenja investicije

Kao bitna ugovorna aktivnost Zakupodavca definisano je određivanje Kontrolora sprovođenja investicije² (rok za odabir bio je 14 dana od Dana stupanja Ugovora na snagu). U vezi sa ovim pitanjem ministarstvo resorno za sektor turizma je u izvještajnom, kao i u prethodnom periodu preduzimalo niz aktivnosti u pravcu realizacije predmetne obaveze.

¹ Navedenim članom Ugovora Zakupcu je data mogućnost sticanja prava svojine na zemljištu 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).

² 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: Deloitte & Touche Tohmatsu Limited, Ernst & Young, KPMG ili PricewaterhouseCoopers.

Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je, Rješenjem broj: 016-426/23-2085/1, od 10.04.2023. godine, obrazovalo Komisiju za sprovođenje postupka javne nabavke u cilju dodjele ugovora o javnoj nabavci, u otvorenom postupku javne nabavke za izbor najpovoljnije ponude za nabavku usluge kontrolora – projekat „Kolašin 1600“ Kolašin. U Komisiji su predsjednik i jedan član bili predstavnici pomenutog ministarstva, dok je jedan član Komisije bio iz Agencije za investicije.

Treći po redu tender za izbor Kontrolora sprovođenja investicije, procijenjene vrijednosti 28.925,75 € bez PDV-a, objavljen je 18. oktobra 2023. godine, a poništen je 3. novembra iste godine, pošto je jedina pristigla ponuda bila neispravna.

2) Vodovodna infrastruktura

Dana 15. februara 2023. godine, u prostorijama Uprave za kapitalne projekte, na inicijativu „Elektroprivrede Crne Gore“ AD Nikšić održan je sastanak, na kojem su predstavnici predmetnog društva izrazili zabrinutost zbog saznanja da se za potrebe poboljšanja vodosnabdijevanja Opštine Kolašin, kao i vodosnabdijevanja i osnježavanja turističkih kompleksa „Kolašin 1450“ i „Kolašin 1600“, planira zahvatanje određene količine vode sa izvorišta rijeke Ljevaje, a koja se koristi za proizvodnju električne energije u mHe „Mušovića Rijeka“. Tom prilikom je od strane predstavnika Uprave za kapitalne projekte navedeno da je ta uprava naručilac posla na osnovu Projektnog zadatka i Urbanističko-tehničkih uslova, potpisanih i dostavljenih od strane Opštine Kolašin kao investitora projekta, dok su predstavnici Opštine Kolašin istakli da je prilikom izrade pomenutog zadatka i predmetnih uslova vođeno računa o već postojećoj mHe, te da se akumulacija vode za osnježavanje obezbjeđuje u periodu kada vode ima u dovoljnoj količini. Predstavnici tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma su ukazali na mogućnost da Država, zbog neobezbjeđivanja potrebne hidrotehničke infrastrukture, može plaćati penale koji će biti mnogostruko veći u odnosu na zaradu koju mHe može donijeti u značajnom vremenskom periodu. Jedan od zaključaka sa sastanka bio je da će Uprava za kapitalne projekte predstavnicima „Elektroprivrede Crne Gore“ na uvid dostaviti tehnički revidovanu dokumentaciju u vezi sa lokacijom vodozahvata i količinom vode koja će na tom dijelu biti zahvaćena.

Agencija za investicije Crne Gore („Agencija“), postupajući po obraćanju Uprave za kapitalne projekte, 6. aprila 2023. godine uputila je Predstavnicu Zakupca iz Ugovora zahtjev za saglasnost za izmjenu trase cjevovoda između budućih rezervoara R1 i R2 u dijelu u kojem se ta izmjena odnosi na lokaciju koja je predmet dugoročnog zakupa. U odgovoru na predmetni akt crnogorski član Konzorcijuma je konstatovao da predložena trasa nema uticaj na objekte čija je izgradnja u toku ili se planira, te da nema primjedbi na istu, u vezi sa čim je Agencija, elektronskim putem, obavijestila Upravu za kapitalne projekte 13. aprila 2023. godine.

Odgovarajući na upit od strane predstavnika Agencije, predstavnica Uprave za kapitalne projekte je elektronskim putem, 3. maja 2023. godine, informisala Agenciju da je Ugovor br. 01-334/23-127/1 o realizaciji projekta za izradu tehničke dokumentacije i izgradnju hidrotehničke infrastrukture za potrebe Ski centra Kolašin po principu „projektuj i izgradi“ Uprava potpisala, 13.01.2023. godine, sa konzorcijumom u kojem je nosilac zajedničke ponude „Sigillum CO“ DOO Podgorica („Izvođač“). Takođe, tom prilikom je navela da su rokovi za realizaciju pojedinih faza sljedeći:

- za izradu glavnog projekta predviđen je rok od 60 kalendarskih dana;
- za odgovor i postupanje po primjedbama revidenta rok je 5 dana;
- rok za izvođenje radova je 210 radnih dana od dana uvođenja Izvođača u posao.

Na kraju obraćanja istakla je očekivanje da će nakon prijave gradnje, do sredine maja mjeseca, Izvođač biti uveden u posao.

Međutim, na sastanku koji je 18. maja 2023. godine održan u prostorijama Opštine Kolašin postalo je jasno da od realizacije pomenutog očekivanja neće biti ništa, pošto je na javnoj raspravi održanoj povodom izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu predmetnog vodovodnog sistema, od strane mještana Mušovića Rijeke i dijela nevladinog sektora problematizovano pitanje vodosnabdijevanja za potrebe osnježavanja ski staza. U cilju postizanja kompromisa, Predsjednik Opštine Kolašin je oformio radnu grupu sačinjenu od predstavnika kolašinskog Vodovoda, pomenutih mještana, Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, Uprave za kapitalne projekte i „Skijališta Crne Gore“.

Poslije navedenog sastanka, delagacija Agencije je u pratnji predstavnika Zakupca obišla projektni lokalitet. Tom prilikom je predstavnicima Agencije omogućeno da pogledaju pokazne apartmane u okviru hotela „S“ i da od strane predstavnika Zakupca saznaju detaljne informacije o do tada sprovedenim aktivnostima, kao i o budućim planovima Zakupca kada je u pitanju razvoj Klastera 1 i drugih segmenata Projekta (izgradnja hotela „R“, projektovanje i izgradnja vila/chaleta).

Novi sastanak povodom projekta „Kolašin 1600“, na inicijativu Agencije, održan je 26. maja 2023. godine u prostorijama tadašnjeg Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma. Predstavnicima Uprave za kapitalne projekte je informisala prisutne da je Opštini Kolašin upućen zvanični akt (16.05.2023. godine) u kojem su naveli da Uprava nije učestvovala u pripremi ni u izradi prvobitnog, te da neće učestvovati ni u proceduri izmjene Projektnog zadatka, pošto to nije dio njenih nadležnosti. Od strane predstavnika Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma mogla se čuti bojazan da će, ukoliko se ne obezbijedi voda za osnježavanje, biti dovedeno u pitanje buduće poslovanje ski centara „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“, što bi imalo negativne posljedice po budući razvoj opštine Kolašin.

Uprava za kapitalne projekte se još jednom obratila Opštini Kolašin, i to 30. juna 2023. godine, tražeći da se Opština izjasni da li ostaje pri ranije dostavljenom Projektnom i Programskom zadatku, odnosno da li će isti biti predmet određenih izmjena, napominjući pritom da sve eventualne izmjene mogu prouzrokovati dodatne troškove za državu Crnu Goru i/ili prouzrokovati raskid ugovora zaključenog 13.01.2023. godine, a čija vrijednost iznosi 9.183.900,00 € sa PDV-om.

Nakon toga, u prostorijama Uprave za kapitalne projekte, 05.07.2023. godine, upriličen je sastanak na kojem je Direktor Uprave konstatovao da je došlo do zastoja u realizaciji projekta vodosnabdijevanja poslije održavanja gore spomenute javne rasprave, te da i pored najava Upravi za kapitalne projekte zvanično nije dostavljen izmijenjeni Projektni zadatak. U zaključcima sa sastanka navedeno je da se Izvođač ne može u konačnom izjasniti da li će prihvatiti izmjenu Projektnog zadatka, dok mu ista ne bude dostavljena u finalnoj verziji, potpisana od strane Opštine Kolašin i Uprave za kapitalne projekte.

Pozivajući se na Zaključke Vlade Crne Gore³, broj: 04-1937, od 8. aprila 2022. godine, sa sjednice od 31.03.2022. godine, Agencija je, 16. avgusta 2023. godine, uputila dopise Upravi za kapitalne projekte i Opštini Kolašin, koji su za predmet imali molbu da intenziviraju njihove aktivnosti kako bi bile izbjegnute eventualno štetne posljedice po državu Crnu Goru, koje bi mogle nastati po osnovu potencijalne tužbe Zakupca. Takođe, zamoljeni su da Agenciju blagovremeno informišu o svim preprekama na koje budu nailazili prilikom sprovođenja predmetnih aktivnosti, kako bi Agencija, u saradnji s predstavnicima Kabineta predsjednika Vlade i Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma, u granicama svojih mogućnosti preduzela odgovarajuće radnje u cilju njihovog efikasnog i djelotvornog otklanjanja.

³ Predmetnim Zaključcima, Vlada je preporučila Opštini Kolašin i zadužila tadašnju upravu javnih radova da intenziviraju aktivnosti na realizaciji izgradnje vodovodnog sistema kojim se obezbjeđuju potrebne količine vode za piće, sanitarne potrebe, protivpožarne zaštite i osnježavanja ski staza planinskih centara „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“ i o tome u roku od dva mjeseca izvijeste Vladi.

U odgovoru Opštine Kolašin, dostavljenom Agenciji 21.08.2023. godine, stoji da su predstavnici Opštine i DOO „Vodovod i kanalizacija“, 10. jula, održali sastanak s pravnim zastupnikom firme „Sigillum CO“, na kojem su dogovoreni dalji koraci povodom realizacije projekta vodosnabdijevanja. U skladu sa zaključcima sa tog sastanka, DOO „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin dostavilo je, 24.07.2023. godine, Službi predsjednika izmijenjeni Projektni zadatak, koji je od strane Opštine Kolašin, kao formalnog investitora, proslijeđen na dalje postupanje Upravi za kapitalne projekte dana 25.07.2023. godine.

Crnogorski član Konzorcijuma se obratio Agenciji, 25. septembra, citirajući odredbu člana 10.4.2 tačka d. Ugovora, kojom je predviđeno da Zakupodavac garantuje da će do Datuma početka radova biti izgrađena Infrastruktura do Lokacije, zatraživši pritom da Agencija organizuje sastanke sa predstavnicima Opštine Kolašin i Uprave za kapitalne projekte.

Postupajući po predmetnom aktu, Agencija je zakazala sastanak u cilju razmatranja otvorenih pitanja vezanih za projekat „Kolašin 1600“, za 09.10.2023. godine. Na tom sastanku predstavnici Uprave za kapitalne projekte naveli su da od Opštine Kolašin očekuju odluku o proglašenju javnog interesa i inovirane urbanističko-tehničke uslove u skladu s izmijenjenim Projektnim zadatkom, na osnovu čega će Uprava započeti pregovore u pravcu aneksiranja Ugovora o javnoj nabavci zaključenog 13. januara 2023. godine.

Po ovom pitanju je na sastanku održanom u Opštini Kolašin, 25.12.2023. godine, zaključeno da će se Opština Kolašin, do 29. decembra opredijeliti u vezi s eventualnim potpisivanjem dopunjene odluke kojom se izgradnja vodovodnog sistema za potrebe grada Kolašina i Ski centra Kolašin proglašava javnim interesom. S tim u vezi, Opština Kolašin je, 29.12.2023. godine, donijela Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o određivanju lokacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa: Vodovodni sistem kojim se obezbjeđuju potrebne količine vode za piće, sanitarne potrebe, protivpožarnu zaštitu i osnježavanje ski staza planinskih centara „Kolašin 1450“ i „Kolašin 1600“ u Opštini Kolašin.

3) Privremeno vodosnabdijevanje i elektrosnabdijevanje hotela „S“

Ministarstvu turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera i Agenciji, elektronskim putem, 06.11.2023. godine, obratio se Direktor „Skijališta Crne Gore“ navodeći u priloženom dopisu da mu se obratio crnogorski član Konzorcijuma, za saglasnost za privremeno priključenje navedenog hotela na cjevovod izgrađen za potrebe Bazne stanice Ski centra „Kolašin 1600“, obrazlažući to potrebom otvaranja hotela „S“ za nastupajuću zimsku sezonu.

U međuvremenu, crnogorski član Konzorcijuma se, 5. decembra 2023. godine, obratio dopisom „Skijalištima Crne Gore“ navodeći da su za završetak radova i početak rada hotela „S“ neophodna dva elementa kao privremena rješenja – vodosnabdijevanje i električna energija. Kad je riječ o drugom elementu, zatražena je saglasnost za priključenje na trafostanicu sa koje se snabdijeva restoran „Troglava“ i prateći sadržaji u vlasništvu i upravljanju „Skijališta Crne Gore“.

Odgovarajući na predmetni akt, 7. decembra 2023. godine, „Skijališta Crne Gore“ su odobrila priključenje na TS „Troglava“, pod uslovom da Zakupac ugradi sigurnosni prekidač i limitator osigurač, montira mjerno mjesto, kao i da dostavi sertifikat o ispravnosti instalacija koje se priključuju na predmetnu trafostanicu. Takođe, odobreno je priključenje na cjevovod, instaliranjem mehaničkog ventila i izgradnjom šahta kojem će moći da pristupaju samo radnici „Skijališta Crne Gore“. Time su se stekli uslovi da hotel „S“ bude otvoren.

4) Kanalizaciona infrastruktura

Cirkularnim aktom upućenim na adrese tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Agencije i Opštine Kolašin (Kabineta predsjednika Opštine, Sekretarijata za

planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj i Službe glavnog administratora), 30.06.2023. godine, crnogorski član Konzorcijuma dostavio je Pismo namjere o donaciji projektne dokumentacije (Idejnog rješenja čija je izrada kako su naveli koštala više od 15.000€) za izgradnju Glavnog kolektora fekalne kanalizacije za planinski centar „Kolašin 1600“. Istog datuma i na iste adrese AD „Ski resort – Kolašin 1450“ dostavio je slično pismo za planinski centar „Kolašin 1450“, pri čemu je donirano Idejno rješenje čija je vrijednost izrade, po iznijetim navodima, iznosila više od 20.000€.

Tim povodom, 28. jula 2023. godine, održan je sastanak predstavnika tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Agencije s predstavnicima Zakupca, kada su razmatrana dva modela finansiranja izgradnje pomenutih kolektora – jedan posredstvom raspoloživih sredstava iz IPA fondova i drugi posredstvom sredstava iz Kapitalnog budžeta.

Uslijedio je sastanak u prostorijama Opštine Kolašin, 04.08.2023. godine, na kojem je zaključeno da će Opština Kolašin inicirati proceduru slanjem odgovarajuće dokumentacije na dalje postupanje Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u pravcu kandidovanja projekata iz pisama namjere za Kapitalni budžet, po sistemu „projektuj i izgradi“.

5) Dobijanje saglasnosti na idejna rješenja vezana za izgradnju vila/chalet-a

U Agenciji je, 23. juna 2023. godine, održan sastanak predstavnika Agencije s predstavnicima Zakupca, koji su tom prilikom istakli da je prethodno 8. juna održana usmena rasprava s predstavnicima Direktorata glavnog državnog arhitekta, a koji su od predstavnika Zakupca tražili da obezbijedi da zahtjev za dobijanje predmetne saglasnosti podnesu oba člana Konzorcijuma, što je u suprotnosti s prethodnom praksom gdje se kao strana u postupku pojavljivao samo crnogorski član Konzorcijuma. Predstavnicima Agencije su istakli da su dalji koraci Agencije uslovljeni prethodnim pisanim izjašnjenjem navedenog direktorata, pa je zaključeno da je neophodno sačekati zvaničnu odluku Direktorata glavnog državnog arhitekta povodom podnijetog zahtjeva za saglasnost u vezi s idejnim rješenjima, te da ukoliko ta odluka bude negativna po Zakupca, Zakupac će istu prosljediti resornim ministarstvima i Agenciji. Zakupac se, do kraja izvještajnog perioda, nije obraćao Agenciji ovim povodom.

6) Zahtjev za davanje saglasnosti za pristup budućim objektima N, O i P

Predmetni zahtjev crnogorski član Konzorcijuma je 24. jula 2023. godine dostavio tadašnjem Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma, koje je isti prosljedilo Agenciji na dalje postupanje, 16.08.2023. godine. S tim u vezi, Agencija je pristupila organizovanju sastanka s predstavnicima Zakupca, koji je održan 23. avgusta. Tom prilikom od strane predstavnika Agencije sugerisano je da Zakupac pristupi inoviranju podnijetog zahtjeva, na način što će isti preformulisati i detaljno obrazložiti u pravcu ostvarivanja prava službenosti – prolaza preko parkinga izgrađenog za potrebe „Skijališta Crne Gore“ u cilju pristupa budućim podzemnim garažama koje će sagraditi u okviru objekta kojim će biti objedinjeni planirani objekti „N“ i „O“. Inovirani Zahtjev za davanje saglasnosti za pristup budućim objektima N, O i P crnogorski član Konzorcijuma je uputio Agenciji 24.08.2023. godine.

Na sastanku održanom u Agenciji, 12. septembra 2023. godine, zaključeno je da će Zakupac po ovom otvorenom pitanju zatražiti izjašnjenje od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, odnosno od Glavnog državnog arhitekta, te da će relevantnu dokumentaciju poslati i „Skijalištima Crne Gore“, koja će kroz aktivnu komunikaciju sa Ministarstvom ekonomskog razvoja i turizma i Upravom za kapitalne projekte, u najkraćem roku pripremiti i Zakupcu dostaviti odgovor po navedenom osnovu.

Na sljedećem sastanku održanom u Agenciji, 09.10.2023. godine, zaključeno je da će se u pravcu ostvarivanja prava službenosti kod ovog pitanja Zakupac obratiti Ministarstvu finansija.

Na kraju izvještajnog perioda postupak po ovom pitanju je i dalje bio u toku, a vodio se kod novoformiranog Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

7) Zahtjev za davanje saglasnosti za trasu cjevovoda

Tadašnjem Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma, 24.07.2023. godine, od strane crnogorskog člana Konzorcijuma dostavljen je navedeni zahtjev, u kojem stoji da je u toku izrada projektne dokumentacije sistema vodosnabdijevanja, te da trasa cjevovoda prolazi kroz parcele koje se nalaze u zahvatu Detaljne razrade lokaliteta „Kolašin 1600“, a nijesu dio Ugovora. Predmetno ministarstvo je, 16. avgusta 2023. godine, pomenuti zahtjev na dalje postupanje dostavilo Agenciji.

Tokom održavanja pomenutog sastanka, 23.08.2023. godine, predstavnici Agencije su ukazali predstavnicima Zakupca na uočene nedostatke vezane za predmetni zahtjev, pa je zaključeno da će Zakupac isti dopuniti i izmijeniti, odnosno Agenciji dostaviti inovirani zahtjev.

Inovirani Zahtjev za davanje saglasnosti za trasu cjevovoda crnogorski član Konzorcijuma je poslao Agenciji 24.08.2023. godine. Nakon što je analizirala predmetni zahtjev, Agencija je 1. septembra 2023. godine, u dopisu koji je uputila Predstavnicima Zakupca iz Ugovora, navela nedostatke i nepravilnosti konstatovane kod istog, naglašavajući potrebu da bude dostavljen novi zahtjev u čijem nazivu će umjesto „za davanje saglasnosti za trasu cjevovoda“ stojati „za uspostavljanje prava službenosti“. Novi zahtjev po tom osnovu nije dostavljen Agenciji.

Naime, na sastanku održanom u Agenciji, 09.10.2023. godine, zaključeno je da će se u pravcu ostvarivanja prava službenosti kod ovog pitanja Zakupac obratiti Ministarstvu finansija. Na kraju izvještajnog perioda postupak po ovom pitanju je i dalje bio u toku, a vodio se kod novoformiranog Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

8) Primjena odredbi člana 38 Ugovora

Agencija se, 29.08.2023. godine, obratila Predstavnicima Zakupca iz Ugovora, obavještenjem da će ubuduće, to jest do momenta zaključenja novog aneksa Ugovora, ovo otvoreno pitanje biti regulisano na način što će se za Predstavnika Zakupodavca smatrati lice koje u datom trenutku bude bilo na čelu Agencije i to u svojstvu direktora ili v.d. direktora, odnosno da će se davanje odobrenja od strane Zakupodavca smatrati validnim ukoliko je dato u formi pravno priznatog dokumenta i potpisano od strane direktora ili v.d. direktora Agencije.

Odgovarajući na predmetno obavještenje, crnogorski član Konzorcijuma je, 21. septembra 2023. godine, informisao Agenciju da će se za Predstavnika Zakupca smatrati lice koje u datom trenutku bude izvršni direktor kompanije „Ski Resort Kolašin-1600“ d.o.o. Kolašin.

9) Tretiranje ugovornih odredbi iz čl. 24.2.1 (Tereti) i 29.1 tačka k. (Raskid Ugovora o zakupu)

Na sastanku s predstavnicima Zakupca, održanom 23.08.2023. godine, ovo pitanje je po prvi put otvoreno od strane predstavnika Agencije, koji su tokom priprema za navedeni sastanak ostvarili uvid u List nepokretnosti broj 68 KO Smrčje i tom prilikom ustanovili postojanje niza tereta uspostavljenih na katastarskim parcelama koje su dio Lokacije Projekta, a za čije uspostavljanje Zakupac nije tražio, pa samim tim nije ni dobio pisanu saglasnost Zakupodavca. Na sastanku je zaključeno da će predstavnici pravnog tima Zakupca u dogledno vrijeme zakazati sastanak s predstavnicima Agencije, kako bi se pronašao model za prevazilaženje problematike oko upisa tereta na katastarskim parcelama koje su dio Aneksom Ugovora definisane Lokacije.

Međutim, crnogorski član Konzorcijuma se opredijelio da po ovom pitanju, 21. septembra 2023. godine, Agenciji uputi akt koji sadrži tvrdnju da se u konkretnom slučaju radi o zabilježbi notarskih zapisa o zaključenim predugovorima o kupoprodaji smještajnih jedinica u okviru objekata koji se grade i razvijaju na projektnoj Lokaciji, a ne o teretima u formalno pravnom smislu, kao što su stvarne i lične službenosti, hipoteka, pravo preče kupovine i slično. Navedeno je i da Zakupac ne raspolaže Lokacijom niti predmetno zemljište pokušava na bilo koji način prodati, otuđiti ili opteretiti bez saglasnosti Zakupodavca, već isključivo u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti vrši evidenciju, odnosno zabilježbu potpisanih predugovora o kupovini nepokretnosti u objektu u izgradnji.

Ministarstvo finansija je aktom upućenim Agenciji, 3. oktobra 2023. godine, odredilo službenice tog ministarstva – Direktorata za imovinsko pravne poslove, kao svoje predstavnike koji će uzeti učešće u rješavanju eventualnih otvorenih pitanja vezanih za realizaciju odredbi Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin.

Postupajući u skladu sa zaključkom sa sastanka održanog u Agenciji, 9. oktobra 2023. godine, pomenutim službenicama ministarstva, 11.10.2023. godine, elektronskim putem i uz dostavljanje relevantne dokumentacije, Agencija se obratila molbom za davanje pravnog tumačenja u konkretnom slučaju. Po ovom osnovu Agenciji nije dostavljen odgovor do kraja izvještajnog perioda.

10) Zaključenje ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza u vezi sa komunalnim opremanjem zemljišta na lokacijama „Kolašin 1450“ i „Kolašin 1600“

Obraćajući se resornim ministarstvima, Upravi za kapitalne projekte, Opštini Kolašin i Agenciji, 15. decembra 2023. godine, crnogorski član Konzorcijuma je izložio hronologiju postupanja po ovom pitanju, navodeći da je komunikacija Zakupca s Opštinom Kolašin inicirana još 24.03.2023. godine. Istaknuto je da je održan niz sastanaka u cilju usaglašavanja predmetnog ugovora, te da od 15. septembra čekaju na odgovor Opštine Kolašin u vezi sa, kako su naveli, usaglašenim predlogom ugovora.

O ovom pitanju je posebno bilo riječi na sastanku koji je održan u Opštini Kolašin, 25.12.2023. godine, kada je zaključeno da će se Opština Kolašin, do 29. decembra 2023. godine, opredijeliti u vezi s eventualnim potpisivanjem ugovora sa Zakupcem kojim treba da se reguliše pitanje naplate komunalija i izgradnje internih infrastrukturnih objekata na projektnom lokalitetu. Međutim, do kraja izvještajnog perioda predmetni ugovor nije potpisan, pa je ovo pitanje i dalje otvoreno.

III Aktivnosti sprovedene tokom izvještajnog perioda od strane Zakupca

Tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je sačinilo *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*, koju je Vlada usvojila Zaključcima, broj: 04-2185/2, od 20. aprila 2022. godine, prihvatajući između ostalog da društvo za reviziju „Crowe MNE“ priprema izvještaje o reviziji finansijskih iskaza Konzorcijuma zaključno sa 2025. godinom.

Zakupac je u skladu s rokom iz Ugovora Agenciji, 30. januara 2023. godine, dostavio finansijske iskaze – bilans stanja i bilans uspjeha za 2022. godinu za crnogorskog člana Konzorcijuma. Što se tiče finansijskih iskaza albanskog člana Konzorcijuma, Agenciji je tom prilikom dostavljena Izjava zakonskog zastupnika tog člana, u kojoj stoji: „Shodno procedurama naše kompanije, preliminarni finansijski izvještaji za 2022. godinu biće spremni do kraja aprila 2023, a prema albanskim propisima konačni finansijski izvještaji zajedno sa

izvještajem o reviziji i ovjerom Generalnog direktorata za poreze biće spremni do juna 2023. godine.“

Izvještaj sačinjen od strane revizorske kuće „Crowe MNE“, kojim su revidovani finansijski iskazi „Ski Resort Kolašin – 1600“, odnosno crnogorskog člana Konzorcijuma za 2022. godinu, dostavljen je Agenciji u skladu s rokom iz Ugovora – 30. juna 2023. godine. U njemu je sadržano mišljenje da predmetni finansijski iskazi istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, prikazuju finansijsku poziciju Društva na dan 31. decembra 2022. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa Zakonom o računovodstvu i računovodstvenim propisima koji se primjenjuju u Crnoj Gori.

Takođe, 30. juna 2023. godine, Zakupac je Agenciji dostavio *Finansijske izvještaje sačinjene u skladu sa međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) za godinu završenu 31. decembra 2022. godine sa izvještajem o nezavisnoj reviziji istog za albanskog člana Konzorcijuma*. U Izvještaju o nezavisnoj reviziji stoji mišljenje da finansijski izvještaji prikazuju realno i objektivno, u svim bitnim aspektima, finansijski položaj društva „Gener 2“ sh.p.k. sa stanjem na dan 31. decembra 2022. godine i rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu završenu na taj dan, u skladu sa Zakonom br. 25/2018 od 10.05.2018. godine „O računovodstvu i finansijskim izvještajima“ i Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI). Reviziju nije radila revizorska kuća „Crowe MNE“ s čijim izborom se saglasila Vlada, jer prema zakonskim propisima revizorska društva registrovana u Crnoj Gori ne mogu vršiti reviziju iskaza privrednih društava iz inostranstva, tako da su reviziju finansijskih iskaza albanskog člana Konzorcijuma radili revizorska društva iz Albanije – „FILTO Auditing“ sh.p.k. i „Studio L.E.A.L. Auditing“ sh.p.k.

Radove na izgradnji hotela „S“ Zakupac je završio i predmetni hotel pod nazivom „Swissotel Resort Kolašin“, kao dio jedne od najvećih hotelskih grupacija „AccorHotels“, otvorio 02.01.2024. godine.

Prethodno, dana 14. septembra 2023. godine, od strane Zakupca Agenciji su elektronskim putem dostavljeni traženi podaci o Projektu za prvo polugodište i s presjekom na dan 30. jun 2023. godine, dok su podaci za drugo polugodište i s presjekom na dan 31. decembar 2023. godine, Agenciji dostavljeni od strane Zakupca, elektronskim putem, 22. februara 2024. godine. Predmetni podaci će u cjelosti biti predstavljeni u nastavku.

PREGLED AKTIVNOSTI REALIZOVANIH U PERIODU 01.01.- 30.06.2023. GODINE	<ul style="list-style-type: none">• Izvođenje unutrašnjih stolarskih, keramičarskih, molerskih, podopolagačkih radova u apartmanima, elektro radova, TT radova i ViK radova na hotelu S• Izvođenje zidarskih, gipsarskih, keramičarskih i molerskih radova u javnim prostorima, hotelskoj kuhinji i tehničkim prostorijama na prizemlju i podrumu hotela S• Montaža sanitarija i fine elektrogalanterije, staklenih pregrada, apartmanske kuhinje u apartmanima na hotelu S• Opremanje apartmana sa fiksnim namještajem – krevetima na hotelu S• Izvođenje uzornog itisona u koridoru potkrovlja na hotelu S• Izvođenje ViK, elektro i mašinskih instalacija na hotelu Q• Početak krovopokrivačkih radova na hotelu Q• Početak bravarskih radova na hotelu Q• Izvođenje radova na montaži skele na hotelu Q• Izvođenje zidarskih radova na hotelu Q• Izvođenje zemljanih radova oko hotela Q kao priprema za montažu skele
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Izvođenje AB radova, zaključno sa donjom pločom I sprata na hotelu R • Izvođenje zemljanih radova, odnosno nasipanja objekta paralelno sa AB radovima na hotelu R • Izvođenje radova na gromobranskim instalacijama i uzemljenju na hotelu R
<p>PREGLED AKTIVNOSTI REALIZOVANIH U PERIODU 01.07.- 31.12.2023. GODINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Izvođenje unutrašnjih stolarskih, keramičarskih, molerskih, podopolagačkih radova u javnim prostorima, tehničkim prostorijama, hotelskoj kuhinji i garaži, elektro radova, TT radova i ViK radova na hotelu S • Montaža sanitarija i fine elektrogalanterije, staklenih pregrada, aptrmanske kuhinje u apartmanima na hotelu S • Opremanje apartmana sa fiksnim namještajem – krevetima i ormarima, kao i opremanje apartmana sa pokretnim namještajem (sofe, trpezarijske sofe, stolice, stočići), montaža zavjesa u apartmanima i montaža /postavka završne opreme OS&E – posteljina, posuđe, oprema (TV, sefovi i ostalo) na hotelu S • Montaža itisona u svim koridorima apartmanskog dijela na hotelu S • Montaža završnog materijala u skijašnici hotela S • Montaža kuhinjske opreme u hotelu S • Fino opremanje javnih prostora i ostalih prostorija na prizemlju i u podrumu sa namještajem, kancelarijskim namještajem, opremom i ostalim potrebnim • Izvođenje ViK, elektro i mašinskih instalacija na hotelu Q • Izvođenje krovopokrivačkih radova na hotelu Q • Izvođenje bravarskih radova na hotelu Q (završetak ovih radova) • Izvođenje fasaderskih radova (drvo i kamen) • Izvođenje radova na montaži i djelimičnoj demontaži skele na hotelu Q • Izvođenje cementnih košuljica u apartmanskom dijelu objekta • Izvođenje suvomontažnih gipsarskih radova na hotelu Q • Montaža kotlarnice u podrumu na hotelu Q • Izvođenje zemljanih radova oko hotela Q i djelimično radova na vanjskom uređenju, ugradnja rezervoara lož ulja za kotlarnicu • Izvođenje AB radova, završetak svih ploča i vertikalnih elemenata kao i krovne ploče na hotelu R • Izvođenje zemljanih radova, odnosno nasipanja objekta paralelno sa AB radovima na hotelu R • Izvođenje zidarskih radova na hotelu R • Izvođenje krovopokrivačkih radova na hotelu R
<p>PREGLED AKTIVNOSTI ČIJA JE REALIZACIJA U TOKU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • U toku su unutrašnji stolarski radovi i molerski radovi na prvom spratu i prizemlju – apartmanski dio, javni prostori i hotelska kuhinja, montaža opreme hotelske kuhinje i raster plafona, montaža galanterije koja prati ove radove, montaža napa, montaža rashladnih komora, opremanje apartmana sa pokretnim namještajem kao i priprema za montažu decking na terasi • U toku je završavanje instalacija vanjskog uređenja oko ostalih objekata i povezivanje instalacija

(30.06.2023. GODINE)	<ul style="list-style-type: none"> • U toku su radovi na ViK, elektro i termotehničkim instalacijama na hotelu Q • U toku su krovopokrivački, kamenorezački radovi na fasadi, kao i stolarski radovi na fasadi hotela Q • U toku su bravarski radovi u javnim prostorima hotela Q • U toku su gipsarski i radovi na izvođenju cementnih košuljica na hotelu Q • U toku su AB i zidarski radovi na hotelu R 	
PREGLED AKTIVNOSTI ČIJA JE REALIZACIJA U TOKU (31.12.2023. GODINE)	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel Q – u toku je izvođenje MEP instalacija kao i radovi na povezivanju za grijanje objekta i radovi na oblaganju unutrašnjih površina apartmana • U toku su krovopokrivački, kamenorezački radovi na fasadi, kao i stolarski radovi na fasadi hotela Q • U toku su zidarski radovi na hotelu R 	
PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA PERIOD 01.07.-31.12.2023. GODINE	<ul style="list-style-type: none"> • Završetak radova na hotelu S: povezivanje hotelske opreme, montaža finalne opreme (MEP), montaža deckinga na terasi kao i završetak opremanja apartmana sa OS&E opremom, postavljanje pokretnog namještaja u javnim zonama i ostalim prostorijama u podrumu i prizemlju, opremanje svega i otvaranje hotela • Završetak krovopokrivačkih radova na hotelu Q • Završetak fasaderskih radova na hotelu Q • Završetak radova na košuljicama, malterisanju, hidroizolaciji na hotelu Q • Puštanje sistema grijanja u rad na hotelu Q • Završetak AB radova na hotelu R • Početak krovopokrivačkih radova na hotelu R • Završetak zidarskih radova na hotelu R • Početak radova na spoljašnjoj bravariji na hotelu R 	
PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA 2024. GODINU	<ul style="list-style-type: none"> • Završetak instalacija vanjskog uređenja oko objekata Q i R • Završetak fasaderskih radova na hotelu Q • Završetak završnih radova na objektu Q kao i opremanje hotela • Završetak krovopokrivačkih radova na hotelu R • Završetak fasaderskih radova na hotelu R • Završetak bravarskih radova na hotelu R • Završetak zidarskih radova na hotelu R • Završetak radova na košuljicama, malterisanju, hidroizolaciji na hotelu R • Puštanje sistema grijanja u rad na hotelu R • Završetak AB radova potpornih zidova kao dio vanjskog uređenja hotela R 	
FINANSIJSKI EFEKTI I ZAPOŠLJAVANJE U PERIODU 01.01.-30.06.2023. GODINE	Uloženo u projekat za period 01.01.2023.-30.06.2023. godine	
	2.187.035,77 €	
	Broj trenutno angažovanih lica na projektu: 160	
FINANSIJSKI EFEKTI I	Iz Crne Gore: 90	Iz inostranstva: 70
	Uloženo u projekat za period 01.07.2023.-31.12.2023. godine	
FINANSIJSKI EFEKTI I	6.116.252,38 €	

ZAPOŠLJAVANJE U PERIODU 01.07.-31.12.2023. GODINE	Broj trenutno angažovanih lica na projektu: 180	
	Iz Crne Gore: 110	Iz inostranstva: 70
UKUPNI FINANSIJSKI EFEKTI S PRESJEKOM NA 30.06.2023. GODINE	Ulaganja od početka realizacije projekta (izraziti po godinama)	
	2018. godine – 26.134,39 € 2019. godine – 294.332,68 € 2020. godine – 1.641.678,58 € 2021. godine – 3.612.081,77 € 2022. godine – 6.799.149,62 € Uloženo u projekat za period 01.01.-30.06.2023. godine – 2.187.035,77 € Ukupno uloženo u projekat zaključno sa 30.06.2023. godine: 14.560.412,81 €	
UKUPNI FINANSIJSKI EFEKTI S PRESJEKOM NA 31.12.2023. GODINE	Ulaganja od početka realizacije projekta (izraziti po godinama)	
	2018. godine – 26.134,39 € 2019. godine – 294.332,68 € 2020. godine – 1.641.678,58 € 2021. godine – 3.612.081,77 € 2022. godine – 6.799.149,62 € Uloženo u projekat za period 01.01.-30.06.2023. godine – 2.187.035,77 € Uloženo u projekat za period 01.07.-31.12.2023. godine – 6.116.252,38 € (Ukupno uloženo u 2023. godini – 8.303.288,16 €) Ukupno uloženo u projekat zaključno sa 31.12.2023. godine: 20.676.665,20 €	