

**IZVJEŠTAJ O REALIZOVANIM INVESTICIJAMA ZA 2024. 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“.

Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin („Ugovor“/„Ugovor o dugoročnom zakupu“), zaključen je 21. septembra 2018. godine, između Vlade Crne Gore („Zakupodavac“/„Vlada“) i konzorcijuma „Kolašin 1600“ („Zakupac“/„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 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 za razvojne projekte („Sekretarijat“) da, u saradnji sa tadašnjim Ministarstvom održivog razvoja i turizma („MORiT“), 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 – „Agencija za investicije“/„Agencija“) i Ministarstvo ekonomskog razvoja, odnosno Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma i Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera (pravni sljedbenici MORiT-a), pripremili su godišnje izvještaje o realizovanim investicijama u vezi sa dugoročnim zakupom lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, za 2020, 2021, 2022. i 2023. 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. Zakupac je Agenciji, 20. januara 2025. godine, dostavio inoviranu Činidbenu garanciju s rokom važenja do 21. januara 2026. godine, na iznos od 300.000 eura, čiju je validnost Agencija za investicije provjerila u komunikaciji s bankom koja je izdala predmetnu 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 zavisi od realizacije Klastera 1. 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.

Informaciju o dospelju investicione obaveze prema Ugovoru o dugoročnom zakupu Zakupac je dostavio Agenciji za investicije 22.08.2024. godine. U predmetnom aktu stoje sljedeći navodi: „Zakupac je do današnjeg dana ukupno investirao iznos od 25.427.903,58 eura i izgradio hotel „S“ koji je otvoren u decembru 2023. godine pod brendom Swisotel (kategorisan kao Hotel sa 4*) čime je realizovao ugovorom definisani investicioni iznos. Preostala realizacija investicione obaveze (Klaster 1) je izgradnja objekta Q, koji je izgrađen, ali za finalni završetak objekta potrebni su priključci za vodu i struju koji u ovom momentu ne postoje, tako da se očekuje da u roku od 90 dana obezbijedimo alternativna rješenja priključenja, koji bi stvorili uslov za finalizaciju istog. Zakupac je paralelno sa realizacijom Investicione obaveze (izgradnja Klastera 1 Turističkog kompleksa) otpočeo i sa realizacijom programa Klastera 2 koji obuhvata apartmanski objekat „R“ koji je izgrađen do nivoa 70% radova na UP4. Takođe, otpočeta je i gradnja jednopodričnih smještajnih jedinica (vile) na UP6 i UP7. Otpočelo se i sa realizacijom razvoja Klastera 3 koji obuhvata apartmanske objekte „N,O“ na UP1, apartmanski objekat „P“ na UP2 kroz izradu Glavnog projekta objekata.“

Aktom od 16. decembra 2024. godine, Zakupac je obavijestio Agenciju za investicije da i dalje nijesu stvoreni uslovi za priključenje na infrastrukturu objekta „Q“, jer ne postoje potrebni priključci za vodu i struju kao preduslovi za finalni završetak predmetnog izgrađenog objekta.

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 *Izvještaj o procjeni*

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).

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.

Na prvoj sjednici Međuresorskog koordinacionog tima za prevazilaženje otvorenih pitanja u vezi s realizacijom prioriternih projekata iz oblasti turizma („MKT“/ „Međuresorski koordinacioni tim“), formiranog Odlukom Vlade, broj: 10-426/24-4972, od 12. septembra 2024. godine („Službeni list Crne Gore“, broj 94/24), projekat „Kolašin 1600“ uvršten je u Spisak prioriternih projekata iz oblasti turizma.

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). Kontrolor treba da utvrdi da li je realizovana Minimalna investiciona obaveza u vezi s realizacijom izgradnje Klastera 1 projekta „Kolašin 1600“ od strane Zakupca. 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. Na navedenu obavezu Agencija je podsjetila Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, aktom broj: 04/1-063/24-12/23-20/13, od 28. februara 2024. godine.

Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera je, Rješenjem broj: 1112-011/24-720/1, od 13.03.2024. 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 usluga Imenovanje 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.

Na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 20.03.2024. godine, zaključeno je da će po pitanju angažovanja Kontrolora, Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera razmotriti mogućnost izmjene plana javnih nabavki u dijelu iznosa za predmetnu namjenu, poslije čega će Komisija formirana od strane tog ministarstva pristupiti finalizovanju tenderske dokumentacije i objavljivanju tendera. Međutim, do promjene iznosa nije došlo.

Četvrti po redu tender za izbor Kontrolora sprovođenja investicije, procijenjene vrijednosti 28.925,75 € bez PDV-a, objavljen je 11. aprila 2024. godine, a poništen je iz razloga što je jedina pristigla ponuda bila neispravna.

Na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 20.06.2024. godine, jedan od zaključaka je bio da se očekuje da će Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, u što kraćem roku, ponovo objaviti tender po pitanju angažovanja kontrolora sprovođenja investicije. U cilju realizacije predmetnog zaključka, Agencija za investicije je uputila dopis pomenutom ministarstvu 4. jula 2024. godine.

Nakon toga, Vlada je usvojila Zaključke, broj: 08-078/24-4009/2, od 11. jula 2024. godine, čijom tačkom 2 je zaduženo Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera da, u najkraćem roku, raspiše novi tender za izbor kontrolora sprovođenja investicija i da o tome informiše Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte i Vladu.

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.

Odgovarajući na upit predstavnice Generalnog sekretarijata Vlade, predstavnica Ministarstva turizma je, elektronskim putem 23.09.2024. godine, saopštila da će nakon usvajanja Izmjena plana javnih nabavki Ministarstvo turizma ponovno raspisati tender.

Na drugoj sjednici Međuresorskog koordinacionog tima, održanoj 13.12.2024. godine, predstavnica Ministarstva turizma je navela da je zbog organizacionih pitanja to ministarstvo u oktobru 2024. godine započelo s procedurom izmjene Plana javnih nabavki, koja je završena prije desetak dana.

Novi, peti po redu tender, 19. decembra 2024. godine objavilo je Ministarstvo turizma, ali je isti takođe poništen početkom ove godine iz razloga neispravnosti jedine pristigle ponude. Do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

2) Vodovodna infrastruktura

Na osnovu Projektnog zadatka, koji je potpisala i dostavila Opština Kolašin i DOO „Vodovod i kanalizacija“ Kolašin, 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 za kapitalne projekte je potpisala, 13. januara 2023. godine, sa konzorcijumom u kojem je nosilac zajedničke ponude „Sigillum CO“ DOO Podgorica.

Dana 8. februara 2024. godine, Agencija je uputila dopis Upravi za kapitalne projekte, koji je za predmet imao molbu za dostavljanje informacije o preduzetim i planiranim aktivnostima Uprave u cilju ispunjenja zaduženja iz tačke 2. Zaključaka Vlade, broj: 04-1937, od 8. aprila 2022. godine. Naime, Vlada je tada zadužila upravu javnih radova (pravnu prethodnicu Uprave za kapitalne projekte) da intenzivira 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 izvijesti Vladu.

Aktom od 23. februara 2024. godine, Uprava za kapitalne projekte je dostavila odgovor Agenciji, upoznavajući je s preduzetim aktivnostima Uprave u vezi s problematikom na projektu „Izrada tehničke dokumentacije i izgradnja hidrotehničke infrastrukture za potrebe Ski centra Kolašin po principu „projektuj i izgradi““.

U međuvremenu, predsjednik Opštine Kolašin se obratio elektronskim putem Agenciji, dana 22. februara 2024. godine, obavještavajući da će na zahtjev građana opštine Kolašin biti organizovana sjednica lokalnog parlamenta u cilju iznalaženja rješenja i uspostavljanja međuinstitucionalne saradnje na realizaciji gorenavedenog projekta. Tom prilikom su kao razlozi kašnjenja u realizaciji projekta navedeni nedobijanje potrebne saglasnosti od strane Komisije za procjenu uticaja na životnu sredinu i pobuna određenog broja mještana. Nedugo nakon toga, Služba SO Kolašin je, elektronskim putem, 4. marta 2024. godine, uputila poziv Agenciji da njeni predstavnici prisustvuju sjednici Skupštine opštine Kolašin. Predmetnom pozivu predstavnici Agencije su se odazvali prisustvujući sjednici SO Kolašin, održanoj 15. marta 2024. godine, a na kojoj je pored ostalih razmatrano i pitanje vodosnabdijevanja i osnježavanja Ski centra Kolašin.

Na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 20. marta 2024. godine, konstatovano je da je potpisan Aneks ugovora od strane Uprave za kapitalne projekte i Projektanta/izvođača radova na projektu vodosnabdijevanja. Govorilo se i o odluci donijetoj na sjednici SO Kolašin – da se shodno izmijenjenom Projektnom zadatku, s vodoizvorišta uzima 140l/s vode, na

način da će 110l/s koje će koristiti Vodovod Kolašin za snabdijevanje grada u zimskim mjesecima biti preusmjeravan za potrebe osnježavanja staza Ski centra Kolašin, a da će 30l/s stalno koristiti objekti u okviru kompleksa „Kolašin 1450“ i „Kolašin 1600“. Zaključak sa sastanka bio je da će po pitanju eksproprijacije kod projekta vodosnabdijevanja, po osnovu pribavljenog izjašnjenja od strane Opštine Kolašin, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ili Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, u što kraćem roku i na bazi međusobnog dogovora informisati Vladu, koja će proglašenjem javnog interesa stvoriti pretpostavke za ažurno rješavanje ovog pitanja.

Umjesto pomenutih ministarstava, a imajući u vidu da je sjednici SO Kolašin od 15.03.2024. godine prisustvovao ministar ekonomskog razvoja, to ministarstvo je jedno vrijeme figuriralo kao nadležno za postupanje po ovom pitanju. S tim u vezi, Agencija za investicije je, elektronskim putem, 09.09.2024. godine, Ministarstvu ekonomskog razvoja na dopunu i dalje postupanje dostavila Predlog odluke o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti za potrebe 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“, kao i radnu verziju informacije za Vladu u vezi s pitanjem dugoročnog vodosnabdijevanja Ski centra Kolašin.

Na prvoj sjednici Međuresorskog koordinacionog tima, održanoj 25. oktobra 2024. godine, konstatovano je da je predstavnik Ministarstva ekonomskog razvoja, kome je upućen gorenavedeni mejl, premješten u Ministarstvo regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama. Zaključeno je da će predstavnica Ministarstva ekonomskog razvoja, na osnovu komunikacije s pomenutim predstavnikom Ministarstva regionalno-investicionog razvoja i saradnje sa nevladinim organizacijama, prikupiti informacije o statusu ovog pitanja, o čemu će obavijestiti Agenciju za investicije.

U međuvremenu, a uoči druge sjednice MKT-a, predstavnica Ministarstva ekonomskog razvoja u tom tijelu je elektronskim putem, 12.12.2024. godine, obavijestila Agenciju za investicije da predmetno pitanje nije u nadležnosti Ministarstva ekonomskog razvoja.

Na drugoj sjednici MKT-a, održanoj 13.12.2024. godine, vezano za ovo pitanje predstavnica Uprave za kapitalne projekte je informisala da je izvođač radova – konzorcijum gdje je nosilac zajedničke ponude „Sigillum CO“ DOO Podgorica, uveden u posao 29. jula 2024. godine (Ugovorom definisani rok za izvođenje radova je 210 radnih dana od dana uvođenja izvođača radova u posao) i da su radovi izvođeni do kraja novembra 2024. godine, realizujući pritom ulaganja u iznosu od 3.800.000 eura. Podsjetila je da se projekat realizuje kroz šest faza, te da postoji mogućnost da protesti mještana onemoguće nastavak realizacije projekta.

Na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 23. decembra 2024. godine, predstavnica Opštine Kolašin navela je da ne raspolaže informacijom da se Ministarstvo ekonomskog razvoja oglasilo nenadležnim po pitanju sprovođenja eksproprijacije. Dodala je da su pomenutom ministarstvu u prethodnom periodu iz Opštine dostavljene dvije odluke za utvrđivanje javnog interesa, vezane za katastarske opštine Mušovića Rijeku i Smrčje. U međuvremenu, na osnovu komunikacije s Upravom za kapitalne projekte, Opština Kolašin je dobila informaciju da Vlada neće razmatrati odluku o eksproprijaciji koja ne sadrži procijenjenu vrijednost nepokretnosti. Međutim, Uprava za nekretnine odbija da ovjeri elaborat o eksproprijaciji, jer ne postoji odluka o utvrđivanju javnog interesa, a ovjereni elaborat o eksproprijaciji predstavlja preduslov da Uprava za nekretnine izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Predsjednik Opštine Kolašin je na pomenutom sastanku kazao da uz više volje i odlučnosti postoji prostor za rješenje, jer prostor samog vodozahvata na rijeci Ljevaji i pristupni put do njega je u vlasništvu Države. Vezano za proteste desetak mještana koji se s vremena na vrijeme održavaju na tom prostoru, Opština Kolašin je reagovala slanjem komunalne policije

koja je sprovela aktivnosti iz njene nadležnosti. Za sljedeći korak, da komunalna policija dobije asistenciju službenika Uprave policije, po njegovim riječima u tri navrata su odbijani jer se za to nijesu stekli uslovi, te da se Opština Kolašin žalila Ministarstvu unutrašnjih poslova, koje još uvijek nije dostavilo odgovor.

Na sastanku je zaključeno da će Opština Kolašin predloge odluka za eksproprijaciju zajedno s procjenama vrijednosti nepokretnosti koje se eskproprišu radi izgradnje hidrotehničke infrastrukture za potrebe Ski centra Kolašin na dalje postupanje proslijediti Upravi za kapitalne projekte.

Do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

3) Kanalizaciona infrastruktura

Na prvoj sjednici MKT-a, 25. oktobra 2024. godine, istaknuto je da je Zakupac od strane predsjednika Opštine Kolašin informisan da je Opština, postupajući po njihovoj urgenciji, u julu 2024. godine, pokrenula inicijativu da se sredstva za izgradnju PPOV-a na lokacijama „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“ obezbijede u Kapitalnom budžetu za 2025. godinu.

Tada je zaključeno da će Ministarstvo finansija, u saradnji sa Ministarstvom ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera i Upravom za kapitalne projekte, preduzeti neophodne aktivnosti kako bi projekti izgradnje PPOV-a na lokacijama „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“ postali sastavni dio Kapitalnog budžeta za 2025. godinu.

O ovom pitanju bilo je riječi i na drugoj sjednici MKT-a, 13. decembra 2024. godine, kada je od strane predstavnice Uprave za kapitalne projekte istaknuto da je dokumentacija dobijena od strane Opštine Kolašin nekompletna jer nedostaje projektni zadatak, što dovodi u pitanje planirano raspisivanje tendera do kraja 2024. godine. Tender će, po njenim riječima, obuhvatiti projekat iz dva segmenta – fekalna i atmosferska kanalizacija za „Kolašin 1600“, u iznosu od 1.400.000 eura, i glavni kolektor fekalne kanalizacije na lokalitetu „Kolašin 1450“, u vrijednosti od 860.000 eura. Predmetni projekat je, po navodima predstavnika Ministarstva finansija, uvršten u Kapitalni budžet za 2025. godinu. Zaključeno je da će se Uprava za kapitalne projekte obratiti Opštini Kolašin u cilju dobijanja projektnog zadatka neophodnog za raspisivanje tendera.

Na sastanku održanom u Agenciji, 23. decembra 2024. godine, zaključeno je da će po pitanju izgradnje kanalizacione mreže, Opština Kolašin, u saradnji sa Zakupcem, pripremiti i Upravi za kapitalne projekte, u što kraćem roku, dostaviti Projektni zadatak.

Do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

4) Izgradnja putne infrastrukture na lokaciji projekta

Po osnovu Ugovora o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom javne komunalne infrastrukture u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“, zaključenog s Opštinom Kolašin, Zakupac ima obavezu da izgradi saobraćajnu infrastrukturu na projektnom lokalitetu s pripadajućim sadržajima (voda, struja, kanalizacioni, atmosferski i TK vodovi).

Međutim, da bi se stvorili uslovi da na osnovu već izrađenog Glavnog projekta, Zakupac podnese prijavu gradnje, potrebno je da, shodno članu 35 Zakona o državnoj imovini, Vlada

prenese vlasništvo na parcelama lokalne saobraćajnice na Opštinu Kolašin, koja bi shodno pomenutom ugovoru ovlasila Projektnu kompaniju da gradi pomenutu infrastrukturu.

Zakupac se tim povodom obratio Opštini Kolašin, dopisom od 13.06.2024. godine, kako bi se pokrenuo postupak prenosa, ali aktivnosti nijesu realizovane, pa je na prvoj sjednici MKT-a zaključeno da će Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine informisati Agenciju za investicije o statusu ovog pitanja.

Pomenuto ministarstvo se u međuvremenu, 13.12.2024. godine, obratilo Opštini Kolašin zahtjevom za dopunu dokumentacije. Na sastanku održanom 23. decembra 2024. godine, zaključeno je da će, kada je u pitanju stvaranje preduslova za izgradnju saobraćajne infrastrukture na projektnom lokalitetu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine nastaviti sprovođenje započete procedure po dobijanju tražene dokumentacije od strane Opštine Kolašin.

Do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

5) Službenost polaganja kabla za trafostanicu broj 2 („TS2“) na lokaciji „Kolašin 1600“;

U Informaciji Zakupca, od 16.12.2024. godine, stoji da je Zakupac preuzeo obavezu izgradnje novog objekta NDTs 10/04kV2x1000kVA „trafostanica br.2“ na urbanističkoj parceli UP3. Međutim, postupak utvrđivanja trase dovodnog kabla od TS MVA „Jezerine“ na lokaciji „Kolašin 1450“ do lokacije nove NDTs za potrebe hotela na lokaciji „Kolašin 1600“ trajao je oko godinu dana. Nadalje je navedeno da je nakon utvrđivanja mjesta priključenja, uvidom u vlasničku strukturu trase budućeg napojnog kabla 10 kV koji bi bio spojen na dovodni vod za NDTs iz MVA „Jezerine“ utvrđeno je da dio trase prolazi kroz parcele 1060/28 i 904/26 koje su u vlasništvu države Crne Gore.

Kako su istakli u obraćanju Agenciji za investicije, predstavnici Zakupca su 16.01.2024. godine dostavili zahtjev za odobrenje službenosti za polaganje budućeg napojnog kabla preko dvije parcele koje su u državnom vlasništvu. Napomenuli su da će pomenuti kabal biti u krajnjem vlasništvu „CEDIS“-a, shodno zakonu. Predmetni zahtjev je dopunjen 13.02.2024. godine, a poslije komunikacije s predstavnicima Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Projektna kompanija je dostavila ponovljeni zahtjev 13.06.2024. godine.

I pored zaključka s prve sjednice MKT-a – da će ovo pitanje će biti riješeno do sljedeće sjednice Međuresorskog koordinacionog tima, to se nije desilo.

Naime, na sastanku održanom 23. decembra 2024. godine, po riječima predstavnice Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine posljednje izjašnjenje Uprave za državnu imovinu bilo je da postoje određeni tehnički nedostaci u dostavljenom elaboratu, te da očekuju da će do kraja tekuće nedjelje biti u prilici da isti ovjere, čime će se stvoriti pretpostavke za dalje aktivnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Zbog nerješavanja ovog pitanja, hotel „S“ koristi samo dio svojih elektroenergetskih kapaciteta, a objekat „Q“ nema uslove za priključenje na elektroenergetsku mrežu.

Na sastanku je zaključeno da se očekuje da će do kraja 2024. godine Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u saradnji s Upravom za državnu imovinu, sprovesti neophodne aktivnosti u pravcu uspostavljanja prava službenosti, čime će se stvoriti pretpostavke za nesmetano elektroabdjivanje projekta „Kolašin 1600“. Međutim, do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na

budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

6) 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. avgusta 2023. godine, ovo pitanje je po prvi put otvoreno od strane predstavnika Agencije, koji su uvidom u List nepokretnosti broj 68 KO Smrčje 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.

Crnogorski član Konzorcijuma se po ovom pitanju, 21. septembra 2023. godine, obratio Agenciji aktom 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 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. 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.

Kako po navedenom osnovu Agenciji nije dostavljen odgovor, molbu za dostavljanje pravnog tumačenja u konkretnom slučaju Agencija je prosljedila dopisom upućenim Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 12. februara 2024. godine, kao i urgencijom dostavljenom pomenutom ministarstvu, 7. marta 2024. godine.

Odgovarajući na predmetni dopis Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je 8. marta 2024. godine informisalo Agenciju da je navedenu molbu prosljedilo Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore. Nakon toga, Agencija se 14. marta obratila Zaštitniku dostavljajući svu relevantnu dokumentaciju vezanu za ovo otvoreno pitanje.

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa je svoje Mišljenje M br. 13/24 uputio Ministarstvu i Agenciji 15. marta 2024. godine, u kojem je konstatovano da su predugovori o kupoprodaji smještajnih jedinica zabilježeni u G listu (listu u kojem se evidentiraju tereti), te se isti imaju smatrati teretom za čiju zabilježbu je bila potrebna saglasnost Zakupodavca. U Mišljenju se zaključuje da „ukoliko za predmetne zabilježbe nije bilo prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca tj. Vlade, Zakupac je prekršio odredbu ugovora 24.2.1, što je ujedno raskidni uslov propisan članom 29.1 tačka k. predmetnog ugovora.“

Na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 20. marta 2024. godine, zaključeno je da će Agencija za investicije Zakupcu dostaviti na upoznavanje Mišljenje Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore. Agencija je postupila po predmetnom zaduženju prosljeđivanjem Mišljenja Zaštitnika Zakupcu dopisom od 21.03.2024. godine.

Zakupac se izjasnio u vezi s Mišljenjem Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa, dopisom dostavljenim Agenciji za investicije 25.03.2024. godine. U dopisu su istaknute sljedeće konstatacije: „zabilježba ima značaj javne objave, koja se upisuje“ i „ne znači uspostavljanje tereta i ograničenja, već upravo suprotno ima značaj javne objave u smislu člana 83 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti.“

Reagujući na predmetni akt, Zaštitnik je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Agenciji za investicije, 01.04.2024. godine, dostavio dopis kojim sugerira da je prije bilo kakvog sastanka sa Zakupcem potrebno pribaviti od Uprave za nekretnine PJ Kolašin sve notarske zapise na osnovu kojih je vršena zabilježba u G listu Lista nepokretnosti broj 68 KO Smrčje.

S tim u vezi, Agencija je dopisom od 04.04.2024. godine i urgencijom od 27.05.2024. godine, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uputilo molbu za dostavljanje informacija o preduzetim aktivnostima po pitanju pribavljanja pomenutih notarskih zapisa. Odgovor od Ministarstva Agencija je dobila 20.06.2024. godine, a u prilogu odgovora nalazilo se izjašnjenje Uprave za nekretnine o podacima notarskih zapisa na osnovu kojih je izvršena zabilježba u G listu predmetnog lista nepokretnosti.

U međuvremenu, u Agenciju je 11.06.2024. godine stigao dopis Zakupca gdje se navodi da je Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa otpočeo niz žalbenih postupaka na rješenja Uprave za nekretnine kojima su odobreni upisi predugovora u posjedovnom listu i time blokirao dalje poslovne aktivnosti i mogućnosti realizacije investicija na lokaciji „Kolašin 1600“. Po osnovu navedenog predloženo je hitno održavanje sastanka kako bi se ovaj problem prevazišao i jasno utvrdila pravna situacija.

U cilju prevazilaženja ovog otvorenog pitanja, Agencija za investicije je organizovala sastanak 20. juna 2024. godine, na kome su pored predstavnika Agencije učešće uzeli predstavnici Kabineta predsjednika Vlade, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprave za nekretnine i Zakupca, kao i Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore.

Zaštitnik je ostao pri stavu da sve što se upiše u „G“ listu lista nepokretnosti predstavlja teret i da je Zakupac, shodno Ugovoru, trebao tražiti saglasnost Vlade, kao zakupodavca, prije upisa pomenutih zabilježbi. Predlog Zaštitnika bio je da se odmah krene u proceduru pribavljanja saglasnosti od strane Vlade.

Zaključeno je da će Zakupac Agenciji za investicije dostaviti Zahtjev za davanje saglasnosti za uspostavljanje tereta po osnovu člana 24.2.1 Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin, a da će Agencija za investicije zahtjev na dalje postupanje proslijediti Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Takođe, zaključak je bio i da će Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, po mogućnosti do kraja jula 2024. godine, Vladi dostaviti informaciju po ovom pitanju.

Dana 03.07.2024. godine Agencija je primila Zakupčev Zahtjev za davanje saglasnosti za uspostavljanje tereta u skladu s odredbama Ugovora, odnosno zahtjev za davanje saglasnosti od strane Zakupodavca, za evidentiranje tereta i svih drugih zabilježbi i upisa u katastarskom operatu u skladu sa članom 24.2.1 Ugovora o dugoročnom zakupu.

Zahtjev Zakupca Agencija je, 08.07.2024. godine, prosljedila na izjašnjenje Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, a Zaštitnik je elektronskim putem, 10. jula 2024. godine, u odgovoru Agenciji naveo da je potrebno sačiniti hronološku informaciju s evidentiranjem već zabilježenih UZZ-a u G listu KO Smrčje, te uputiti istu Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dalje postupanje.

Postupajući u skladu s predmetnim obraćanjem Zaštitnika, Zakupac je 16.07.2024. godine Agenciji uputio Dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti za uspostavljanje tereta, dostavljajući u prilogu spisak svih do tada zaključenih predugovora o kupoprodaji smještajnih jedinica u okviru hotelskih objekata koji se grade na lokalitetu planinskog centra „Kolašin 1600“.

Agencija za investicije je, 23.07.2024. godine, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dalje postupanje dostavila sljedeću dokumentaciju: Zapisnik sa sastanka

održanog 20.06.2024. godine, Zahtjev i Dopunu zahtjeva Zakupca, akt Agencije od 08.07.2024. godine i elektronsko obraćanje Zaštitnika od 10.07.2024. godine. U vezi s predmetnim dopisom podsjetnici su poslani pomenutom ministarstvu elektronskim putem od strane Agencije 11. septembra 2024. godine, kao i 5. decembra 2024. godine.

U međuvremenu, na prvoj sjednici Međuresorskog koordinacionog tima, 25.10.2024. godine, konstatovano je da je u postupcima upisa novih predugovora u katastarsku evidenciju, postupajući po žalbama Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine iste odbilo. Međutim, Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa je nastavio da podnosi žalbe Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, koje iste odbija, nakon čega Zaštitnik podnosi tužbe Upravnom sudu.

Na sastanku održanom 23.12.2024. godine predstavnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je istakla da traženje saglasnosti Vlade vezano za upis zabilježbi predugovora predstavlja nonsens, te da što se tiče Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine stav po ovom pitanju je dat kroz drugostepena rješenja kojima su odbijene žalbe Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore. Dodala je da je potpuno necjelishodno i suvišno da se Vladi dostavlja informacija, jer bi time između ostalog derogirali Zakon o upravnom postupku, po kome Zaštitnik ima pravo da podnosi tužbe Upravnom sudu.

Tada je zaključeno da će Agencija za investicije inicirati održavanje sastanka sa Zaštitnikom imovinsko-pravnih interesa Crne Gore i predstavnicima Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na kojem će biti razmotrena pitanja vezana za uknjižbe u katastarsku evidenciju.

Do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

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

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.

Na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 20.03.2024. godine, zaključeno je da će se po osnovu pitanja zaključenja ugovora o regulisanju plaćanja komunalija Opština Kolašin izjasniti u roku od 15 dana.

Zakupac i Opština Kolašin su 26. juna 2024. godine zaključili Ugovor o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom javne komunalne infrastrukture u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ i „Kolašin 1450“, čime je ovo otvoreno pitanje riješeno.

8) Čišćenje snijega na dijelu saobraćajnice prema objektu hotela S – „Swissotel“

Zakupac je Agenciju, dopisom od 23. januara 2024. godine, obavijestio da se „Swissotelu“, otvorenom u decembru 2023. godine, otežano pristupa, a u slučaju većih sniježnih padavina nije moguće pristupiti hotelu. Naveli su da se lokalna saobraćajnica od Kolašina do Skijališta „Kolašin 1600“ održava od strane kompanije „Strabag“, po ugovoru sa Upravom za saobraćaj.

Navedena saobraćajnica se, po njihovim navodima, održava do parkinga pomenutog skijališta, a ostatak puta od oko 200m do „Swissotela“ nije obuhvaćeno predmetnim održavanjem.

Postupajući po navedenom osnovu, Agencija se, elektronskim putem 25. januara 2024. godine, obratila Upravi za saobraćaj inicijativom za organizovanje sastanka kome bi prisustvovali predstavnici Agencije, Uprave, Zakupca, Opštine Kolašin i privrednog društva „Strabag“.

U odgovoru Uprave za saobraćaj, dostavljenom Agenciji elektronskim putem 29. januara 2024. godine, navedeno je da su Zaključkom Vlade, broj: 07-330/23-3011/2, od 30. juna 2023. godine, osim održavanja državnih puteva u održavanje u zimskom periodu uvršćeni i prilazni putevi do zimskih turističkih centara: „Bablja greda“ – „Ski centar Kolašin 1450“ – „Kolašin 1600“. Napomenuli su da održavanje nastavka putnog pravca od skijališta „Kolašin 1600“ do pomenutog hotela nije u nadležnosti Uprave za saobraćaj.

Po ovom otvorenom pitanju do novog obraćanja Zakupca prema Agenciji došlo je 12. februara 2024. godine, ponavljajući da je pristup njihovom hotelu u slučaju većih sniježnih padavina nemoguć, što prouzrokuje nezadovoljstvo gostiju hotela i nanosi Zakupcu finansijsku i reputacionu štetu. Napomenuli su da se radi o javnom putu od lokalnog značaja, ne o saobraćajnici u vlasništvu bilo kojeg privatnog investitora, pa samim tim zaključili su da njegovo održavanje treba da bude jedan od prioriteta lokalne samouprave ili državnih organa.

Odgovor na dostavljene akte, Agencija je uputila Zakupcu 28. februara 2024. godine, pominjući gorenavedene zaključke Vlade donijete na osnovu informacije koju je pripremio tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma. S tim u vezi, Zakupcu je sugerisano da se, u pravcu rješavanja predmetne problematike, obrati Ministarstvu turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera koje je u tom trenutku bilo resorno kada je u pitanju rad ski centara tokom zimske sezone. Dalje prepiske po ovom pitanju nije bilo.

9) Raspisivanje tendera za izgradnju sistema vještačkog osnježavanja

Ovo pitanje je otvoreno na sastanku održanom u Agenciji za investicije, 20.03.2024. godine. Tada je zaključeno da će po pitanju raspisivanja tendera za izgradnju sistema vještačkog osnježavanja, Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera pripremiti i Upravi za kapitalne projekte na dalje postupanje dostaviti Projektni zadatak s potrebnom pratećom dokumentacijom.

Na predmetni zaključak Agencija je podsjetila Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera dopisom upućenim 04.07.2024. godine, zamolivši da se preduzmu aktivnosti po tom osnovu i dostavi informacija o sprovedenim aktivnostima. Međutim, Ministarstvo nije dostavilo odgovor Agenciji za investicije.

Direktorica Agencije je na sastanku održanom 23.12.2024. godine podsjetila na zaključak sa sastanka održanog 20.03.2024. godine, koji nije realizovan. Do kraja izvještajnog perioda ovo otvoreno pitanje nije riješeno, pa će isto biti predmet razmatranja na budućim sjednicama Međuresorskog koordinacionog tima, kao i na posebnim sastancima u vezi s Projektom, a o čemu će više riječi biti u sljedećem godišnjem izvještaju.

10) Inoviranje činidbene garancije

Ovo pitanje je otvoreno na sastanku održanom 23.12.2024. godine, kada je rečeno da Datum završetka radova se ne može utvrditi bez potvrde Kontrolora, pri čemu je iznijeto očekivanje da će Kontrolor biti određen tokom 2025. godine. Imajući u vidu da postojeća Činidbena garancija ima rok dospeljeća na dan 21. januar 2025. godine, Direktorica Agencije za investicije

je zamolila predstavnike Zakupca da preduzmu aktivnosti u pravcu produženja važenja pomenute garancije za 12 mjeseci, odnosno do 21. januara 2026. godine.

Postupajući po osnovu zaduženja s pomenutog sastanka, zahtjev za dostavljanje činidbene garancije s rokom važenja do 21.01.2026. godine, Agencija za investicije je uputila Zakupcu 27. decembra 2024. godine.

Zakupac je Agenciji, 20. januara 2025. godine, dostavio inoviranu Činidbenu garanciju s rokom važenja do 21.01.2026. godine, na iznos od 300.000 eura, čiju je validnost Agencija za investicije provjerila u komunikaciji s bankom koja je izdala predmetnu garanciju, čime je ovo otvoreno pitanje riješeno.

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 2024. godine, dostavio finansijske iskaze – bilans stanja i bilans uspjeha za 2023. 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 2023. godinu treba da budu spremni do kraja marta 2024., a prema albanskim propisima konačni finansijski izvještaji zajedno sa izvještajem o reviziji i ovjerom Generalnog direktorata za poreze treba da budu spremni do juna 2024. godine.“

Izvještaj sačinjen od strane revizorske kuće „Crowe MNE“, kojim su revidovani finansijski iskazi „Ski Resort Kolašin-1600“, odnosno crnogorskog člana Konzorcijuma za 2023. godinu, dostavljen je Agenciji s malim zakašnjenjem u odnosu na rok iz Ugovora – 2. jula 2024. godine umjesto 30. juna 2024. godine. U njemu je sadržano mišljenje da predmetni finansijski iskazi prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, finansijsku poziciju Društva na dan 31. decembra 2023. 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, s nešto značajnim zakašnjenjem u odnosu na rok definisan Ugovorom, 8. jula 2024. godine, Zakupac je Agenciji dostavio *Izvještaj o nezavisnoj reviziji* za albanskog člana Konzorcijuma. U predmetnom izvještaju 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 2023. 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.

Dana 2. avgusta 2024. godine, od strane Zakupca Agenciji su elektronskim putem dostavljeni traženi podaci o Projektu za prvo polugodište i s presjekom na dan 30. jun 2024. godine, dok su podaci za drugo polugodište i s presjekom na dan 31. decembar 2024. godine, Agenciji

dostavljeni od strane Zakupca, elektronskim putem, 14. februara 2025. godine. Predmetni podaci će u cjelosti biti dati u nastavku ovog izvještaja.

<p>PREGLED AKTIVNOSTI REALIZOVANIH U PERIODU 01.01.- 30.06.2024. GODINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Izvođenje cementnih košuljica u apartmanima, toaletima i koridorima na hotelu Q • Izvođenje vodovodnih i kanalizacionih instalacija, izvođenje elektro instalacija i mašinskih instalacija, radovi na sprinkler instalacijama i instalacijama ventilacije na hotelu Q • Izvođenje gipsarskih radova u toaletima i kuhinjama apartmana na hotelu Q • Izvođenje radova hidroizolacije u toaletima, testiranje hidroizolacije i izvođenje radova hidroizolacije na terasama na hotelu Q • Izvođenje keramičarskih radova u toaletima apartmana i na terasama na hotelu Q • Izvođenje stolarskih radova u apartmanima potkrovlja, trećeg i drugog sprata na hotelu Q • Izvođenje stolarskih radova u koridorima potkrovlja i trećeg sprata na hotelu Q • Montaža dekorativnih elemenata u potkrovlju na hotelu Q • Izrada Mock-up soba – izlivanje samonivelir mase i montaža parketa • Izvođenje fasaderskih radova – drvo i kamen na hotelu Q • Montaža dekorativnih drvenih elemenata na fasadi, montaža terasa i ispune terasa na hotelu Q • Izvođenje krovopokrivačkih radova na hotelu Q • Izvođenje zemljanih radova oko hotela Q i radovi na vanjskom uređenju, montaža šahti za rezervoare, ugradnja rezervoara i ostalih instalacija u vanjskom uređenju i montaža popločanja između objekata Q i R • Izvođenje zidarskih radova u objektu R • Izvođenje krovopokrivačkih radova na krovu objekta R • Izvođenje MEP instalacija u objektu, montaža gipsarskih profila i oformljavanje pregradnih zidova unutar apartmana kao i montaža konstrukcije za kuhinju na objektu R • Izvođenje radova fasadne bravarije na objektu R • Izvođenje zemljanih radova oko objekta R, provlačenje instalacija i nasipanje terena kao i izrada popločanja • Izrada rampi objekta Q i R • Izrada kamenorezačkih radova na potpornim zidovima na vanjskom uređenju
<p>PREGLED AKTIVNOSTI REALIZOVANIH U</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Izvođenje vodovodnih i kanalizacionih instalacija, izvođenje elektro instalacija i mašinskih instalacija, radovi na sprinkler instalacijama i instalacijama ventilacije na hotelu Q • Izvođenje dodatnih gipsarskih radova u toaletima i kuhinjama apartmana na hotelu Q • Izvođenje radova hidroizolacije u toaletima, testiranje hidroizolacije i izvođenje radova hidroizolacije nakon popravki na objektu Q • Izvođenje keramičarskih radova u toaletima apartmana i na terasama i sitnije popravke na hotelu Q • Izvođenje stolarskih radova u apartmanima prvog sprata na hotelu Q

PERIODU 01.07.- 31.12.2024. GODINE	<ul style="list-style-type: none"> • Izvođenje stolarskih radova u koridorima II i I sprata na hotelu Q • Montaža dekorativnih elemenata na III, II i I spratu na hotelu Q • Izvođenje podopolagačkih radova po spratovima hotela Q • Izvođenje zidarskih radova u objektu R • Izvođenje MEP instalacija u objektu R, montaža gipsarskih profila i oformljavanje pregradnih zidova unutar apartmana kao i montaža konstrukcije za kuhinju na objektu R • Izvođenje radova fasadne bravarije na objektu R • Izvođenje zemljanih radova oko objekta R, provlačenje instalacija i nasipanje terena kao i izrada popločanja • Izrada rampi objekta Q i R • Izrada kamenorezačkih radova na potpornim zidovima na vanjskom uređenju oko objekta R
PREGLED AKTIVNOSTI ČIJA JE REALIZACIJA U TOKU (30.06.2024. GODINE)	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel Q - u toku je izvođenje stolarskih radova uz MEP praćenje, završavanje fasadnih radova kao i završetak kalkanske strane fasade gdje je dimnjak • Hotel R - u toku su zidarski radovi na potkrovlju, radovi na montaži fasadne bravarije, gipsarski radovi na objektu kao i grubo provlačenje MEP instalacija
PREGLED AKTIVNOSTI ČIJA JE REALIZACIJA U TOKU (31.12.2024. GODINE)	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel Q – u toku je izvođenje stolarskih radova u prizemlju uz završne MEP radove apartmana (montaža elektro opreme, sanitarija i ostale opreme) i završetak svih radova oko objekta i na fasadi objekta • Hotel R – zbog prekida u napajanju električnom energijom tokom novembra i decembra 2024. godine, radovi na MEP instalacijama, puštanju grijanja, završetku fasade, završetku gipsarskih radova se nisu mogli izvoditi i time je izgubljena zimska gradilišna sezona
PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA PERIOD 01.07.- 31.12.2024. GODINE	<ul style="list-style-type: none"> • Završetak završnih radova apartmana u hotelu Q (montaža elektro opreme, sanitarija i ostale opreme kao i opremanje fiksnim i pokretnim namještajem) i završetak svih radova oko objekta i na fasadi objekta • Završetak instalacija vanjskog uređenja oko objekta R • Završetak fasaderskih radova na hotelu R • Završetak krovopokrivačkih radova na hotelu R • Završetak bravarskih radova na hotelu R • Izrada košuljica, malterisanja i izrada hidroizolacije na hotelu R • Izrada stolarskih radova u apartmanima hotela R • Puštanje sistema grijanja u rad na hotelu R
PLANIRANE AKTIVNOSTI ZA 2025. GODINU	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel Q – završetak završnih radova kao i opremanje fiksnim i pokretnim namještajem • Završetak svih fasaderskih radova na hotelu R • Izrada košuljica, malterisanja i izrada hidroizolacije na hotelu R • Izrada stolarskih radova u apartmanima hotela R • Puštanje sistema grijanja u rad na hotelu R • Unutrašnji stolarski, podopolagački, keramičarski, kamenorezački i ostali radovi na hotelu R
FINANSIJSKI EFEKTI I ZAPOŠLJAVANJE	<p>Uloženo u projekat za period 01.01.2024.-30.06.2024. godine</p> <p>4.761.238,38 €</p>

U PERIODU 01.01.-30.06.2024. GODINE	Broj trenutno angažovanih lica na projektu: 100	
	Iz Crne Gore: 55	Iz inostranstva: 45
FINANSIJSKI EFEKTI I ZAPOŠLJAVANJE U PERIODU 01.07.-31.12.2024. GODINE	Uloženo u projekat za period 01.07.2024.-31.12.2024. godine 5.322.840,28 €	
	Broj trenutno angažovanih lica na projektu: 95	
	Iz Crne Gore: 55	Iz inostranstva: 40
UKUPNI FINANSIJSKI EFEKTI S PRESJEKOM NA 30.06.2024. 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 €	
	2023. godine – 8.303.288,16 €	
Uloženo u projekat za period 01.01.-30.06.2024. godine – 4.761.238,38 €		
Ukupno uloženo u projekat zaključno sa 30.06.2024. godine: 25.437.903,58 €		
UKUPNI FINANSIJSKI EFEKTI S PRESJEKOM NA 31.12.2024. 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 €	
	2023. godine – 8.303.288,16 €	
	Uloženo u projekat za period 01.01.-30.06.2024. godine – 4.761.238,38 €	
Uloženo u projekat za period 01.07.-31.12.2024. godine – 5.322.840,28 €		
(Ukupno uloženo u 2024. godini – 10.084.078,66 €)		
Ukupno uloženo u projekat zaključno sa 31.12.2024. godine: 30.760.743,86 €		