Crna Gora
Državna revizorska institucija

DRI broj: 40113-023-82/12
Podgorica, 25.07.2014. god.

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI

SEKRETARIJATA ZA RAZVOJNE PROJEKTE

„PRAĆENJE STATUSA I DINAMIKE INVESTICIONIH PROJEKATA“

Revizija uspjeha

Konačan izvještaj

Jul 2014. godine

S A D R Ž A J

I OPŠTI DIO

1.1. Pozadina revizije 3
1.2. Vrsta revizije 3
1.3. Cilj revizije i revizorski zadaci 4
1.4. Obim i ograničenja u vršenju revizije 5
1.5. Kriterijum procjene, izvori podataka i metode revizije 5

II UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE

2. INVESTICIONI AMBIJENT U CRNOJ GORI 6
2.1. Razvojna dokumenta i zakonodavni okvir 6
2.2. Institucije nadležne za realizaciju investicionih projekata u Crnoj Gori 7
2.3. Sekretarijat za razvojne projekte 8
2.3.1. Organizacija 9
2.3.2. Izdaci 10
2.3.3. Projekti 11

3. PRAĆENJE STATUSA I DINAMIKE RAZVOJNIH I INVESTICIONIH PROJEKATA OD STRANE SEKRETARIJATA 12
3.1. Sistem informacija Sekretarijata 12
3.2. Praćenje projekata i realizacija ugovorenih obaveza 14
3.3. Izvještavanje 16
3.4. Ostale aktivnosti Sekretarijata 17
3.4.1. Ocjena investicionih projekata 17
3.4.2. Saradnja Sekretarijata sa institucijama i investitorima 18
3.4.3. Predlozi mjera za poboljšanje investicionog ambijenta i valorizacija turističkih kapaciteta 18
3.4.4. Promotivne aktivnosti Sekretarijata 19

III ZAKLJUČCI I PREPORUKE

4. ZAKLJUČCI 21

5. PREPORUKE 23
5.1. Preporuke Vladi Crne Gore 23
5.2. Preporuke Sekretarijatu za razvojne projekte 23

I OPŠTI DIO

1.1. Razlozi za vršenje revizije

Vlada Crne Gore utvrdila je politiku privlačenja stranih direktnih investicija kao okosnicu ekonomskog razvoja, odnosno direktna strana ulaganja kao važne faktore povećanja rasta i konkurentnosti. [1] Prema analizama Crna Gora nema dovoljne izvore sopstvene akumulacije stoga je u velikoj mjeri usmjerena na priliv strane akumulacije.[2]

Prilikom realizacije investicija u Crnoj Gori godinama se identifikuju rizici koji bi mogli da ugroze realizaciju postojećih investicija i utiču na trend daljeg privlačenja. Identifikovani rizici se odnose na administrativne barijere za investiranje na nivou lokalne administracije[3], odlaganje realizacije velikih projekata u oblasti turizma i mogući problemi zbog nedovoljno kvalitetnih privatizacija i zastoja u realizaciji ugovorom predviđenih investicija [4] , neriješeni vlasnički odnosi koji usporavaju realizaciju investicija[5] itd.

Istraživanje koje sprovela Agencija za promociju stranih direktnih investicija pokazalo je da je samo u 2011. godini priliv stranih direktnih investicija mogao biti za 195 miliona € veći, da nijesu postojale barijere koje su usporile realizaciju investicionih projekata. Osim toga, prekomjerno investiranje u pojedinim primorskim opštinama bez dovoljno poklanjanja pažnje zaštiti prirodnog ambijenta u određenoj mjeri degradiralo prirodno okruženje koje je bilo značajna komparativna prednost Crne Gore. [6]

Na osnovu Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave[7] koju je donijela Vlada, u drugoj polovini 2012. godine formiran je i počeo je sa radom **Sekretarijat za razvojne projekte** zadužen da, između ostalog, vrši poslove koji se odnose na: praćenje statusa i dinamike razvojnih projekata, realizovanje administrativnih aktivnosti usmjerenih na ubrzanje procedura, realizaciju ugovorenih investicionih programa i praćenje i predlaganje mjera za poboljšanje investicionog ambijenta.

Sekretarijat (zaključno sa 01.06.2014.) prati 19 investicionih razvojnih projekata iz oblasti turizma, čija je realizacija u toku.

1.2. Vrsta revizije

ISSAI [8] standardi revizije utvrđuju da cjelokupni djelokrug državne revizije uključuje: reviziju finansijske pravilnosti i reviziju uspjeha. Revizija uspjeha se odnosi na reviziju **ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti**.

Revizija uspjeha je nezavisna i profesionalna aktivnost kojom se utvrđuje **da li institucije javnog sektora obavljaju prave poslove i da li**

[1] Strategija privlačenja stranih direktnih investicija 2013-2015; Vlada Crne Gore – Agencija za promociju stranih investicija.
[2] Strane direktne investicje kao pokretač privrednog razvoja Crne Gore- Radna studija broj 16, str. 19; Centralna banka Crne Gore; 2008.
[3] Preporuke Vladi Crne Gore za ekonomsku politiku u 2010. god, str. 70; Centralna banka Crne Gore.
[4] Preporuke Vladi Crne Gore za ekonomsku politiku u 2011. god, str. 68; Centralna banka Crne Gore.
[5] Preporuke Vladi Crne Gore za ekonomsku politiku u 2013. godini, str. 80; CBCG.
[6] Strane direktne investicje kao pokretač privrednog razvoja Crne Gore – Radna studija broj 16, str. 21; Centralna banka Crne Gore; 2008:
[7] „Službeni list Crne Gore", br. 05/12, 25/12, 61/12, 20/13 i 17/14.
[8] International Standards of Supreme Audit Institutions.

te poslove obavljaju na pravi način uz što manje troškove. U teoriji postoji više naziva za reviziju uspjeha: revizija 3E (ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti) ili revizija vrijednosti za novac.

Postoje tri ključna razloga zbog kojih se vrši revizija uspjeha, i to su:

1) Odgovornost i demokratski uvid - tijela i lica koja su zadužena za obavljanje vladinih programa i vodjenje budžetskih jedinica su odgovorni za efikasno vođenje tog programa ili poslova budžetske jedinice. Odgovornost u tom smislu podrazumijeva da postoji javni uvid u aktivnosti programa i budžetskih jedinica.
2) Zamjena za tržišni mehanizam – revizija uspjeha u javnom sektoru služi kao zamjena za tržišni mehanizam u privatnom sektoru.
3) Osnova za donošenje odluka – u situaciji kada su resursi ograničeni revizija uspjeha može poslužiti kao osnova za donošenje odluka o budućim investicijama i prioritetima.

U skladu sa navedenim standardima i članom 5 Zakona o Državnoj revizorskoj instituciji (DRI), kojim su definisani zadaci Institucije, izvršena je **revizija uspjeha** Sekretarijata za razvojene projekte, sa posebnim fokusom na aktivnosti u dijelu „Praćenja statusa i dinamike investicionih projekata". Revizija je vršena u skladu sa međunarodnom standardima za Vrhovne revizorske institucije ISSAI 100 (Osnovni principi revizije javnog sektora) i ISSAI 300 (Osnovni principi revizije učinka).

1.3. Cilj revizije i revizorski zadaci

Cilj predmetne revizije bio je da ispita da li Sekretarijat (u daljem tekstu - subjekt revizije):

- preduzima, u skladu sa nadležnostima, sve neophodne aktivnosti na realizaciji kapitalnih projekta kako bi uspješno bili privedeni kraju i
- da li svojim djelovanjem utiče na poboljšanje poslovnog i investicionog ambijenta.

Stoga je glavni revizorski zadatak bio da utvrdi: da li Sekretarijat za razvojne projekte na pravi način, uz što manje troškove, sprovodi svoje aktivnosti kako bi realizacija investicionih projekata bila uspješnija?

Da bi se dobio odgovor na glavno revizorsko pitanje potrebno je odgovoriti na sljedeća potpitanja:

1) da li je Sekretarijat koristi odgovarajuću metodologiju za ocjenu opravdanosti investicionog projekta?
2) da li je Sekretarijat razvio odgovarajuće mehanizme za praćenje statusa i dinamike investicionih projekata?
3) da li je Sekretarijat preuzeo odgovarajuće inicijative za otklanjanje problema u realizaciji projekata i poboljšanje sveukupnog investicionog i poslovnog ambijenta?
4) da li je Sekretarijat razvio odgovarajuću saradnju sa drugim državnim organima i zainteresovanim stranama?
5) da li je ukupan institucionalni okvir postavljen na optimalan način?

1.4. Obim i ograničenja u vršenju revizije

Revizijom je bilo obuhvaćeno poslovanje Sekretarijata od formiranja do momenta vršenja predmetne revizije. Izvršen je uvid u dokumentaciju koja se odlaže u investicionim fajlovima, na bazi uzorka od 10 investicionih projekata, iz baze podataka kojom raspolaže Sekretarijat.

Kriterijumi za izbor projekta u uzorak bili su: vrijednost ugovorene investicije, vremenski period za realizaciju ugovora i tip projekta (dugoročni zakup, kupoprodaja, izgradnja, joint venture itd).

Tokom revizije izvršen je pregled dokumentacije za svih 19 investicionih projekata. Analizirani su godišnji i periodični izvještaji koje je Sekretarijat dostavljao Vladi i vladinim tijelima, u skladu sa zaduženjima iz zaključaka, kao i dokumentacija koja se odnosila na realizovane aktivnosti pri izradi ocjena, predloga mjera za poboljšanje investicionog ambijenta i promotivno djelovanje. Izvršen je uvid u strukturu troškova Sekretarijata sa ciljem sagledavanja ekonomičnosti u upravljanju troškovima, organizacionu strukturu i interna akta koja su podrazumijevala programe i pravilnike.

Poseban segment revizije podrazumijevao je sagledavanje nadležnosti institucija sistema koje su zadužene za realizaciju investiciono razvojnih projekata, odnosno **identifikaciju nadležnosti svih budžetskih jedinica** koje učestvuju u njihovoj realizaciji i koje su direktno uključene u proces praćenja realizacije investicionih projekata.

1.5. Kriterijum procjene, izvori podataka i metode revizije

Na osnovu prikupljenih i analiziranih dokumenata revizijom je izvršena procjena da li Sekretarijat za razvojne projekte obavlja poslove iz svoje nadležnosti, posebno u dijelu praćenja statusa i dinamike investicionih projekata, na **efektivan način**. Kao kriterijum za procjenu koristila se međunarodna praksa - standardi i procedure koji se primjenjuju prilikom ocjene opravdanosti investicionih projekta i analize rizika, u skladu sa ISSAI standardima.

Procjena mehanizama za praćenje statusa i dinamike investicionih projekata koje je razvio Sekretarijat, trebalo je da obuhvati uvid u sistem informacija kojim raspolaže, dinamiku praćenja i izvještavanja u poređenju sa pozitivnom praksom, obavezama iz ugovora sa investitorom i investicionog programa, i u skladu sa izvještajima nadzornog organa ili nezavisnog revizora. Predlozi mjera za poboljšanje investicionog ambijenta procijenjeni su prema fazi ciklusa realizacije.

Primaran izvor informacija predstavlja dokumentacija kojom raspolaže Sekretarijat. Sekundarni izvori informacija su dokumenta Vlade, Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Ministarstva ekonomije, održivog razvoja i turizma i finansija, Direkcije za razvoj malih i srednjih preduzeća, Investiciono–razvojnog fonda, Centralne banke, Agencije za promociju stranih direktnih investicija, Zavoda za statistiku, naučnih ustanova i domaća pravna regulativa. Sekundaran izvor informacija tokom revizije predstavljale su publikacije Evropske komisije i naučni radovi iz oblasti ocjene opravdanosti investicionih projekata, cost-benefit analize i turističke valorizacije. Prilikom vršenja revizije korišćena je kvantitativna analiza statističkih podataka i kvalitativna analiza dokumenata, odnosno, ocjena na bazi uzorka, pregled dokumentacije, poređenje podataka.

II DIO UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE

2. INVESTICIONI AMBIJENT U CRNOJ GORI

2.1. Razvojna dokumenta i zakonodavni okvir

Vlada Crne Gore usvojila je set strateških dokumenta koja se odnose na privlačenje stranih direktnih investicija i kreiranje poslovnog ambijenta koji bi trebalo da omogući veći priliv stranih direktnih investicija. Neki od ključnih dokumenta su Pravci razvoja Crne Gore 2013-2016, Strategija privlačenja stranih direktnih investicija 2013-2015, Strategija razvoja turizma do 2020. godine, Strategija razvoja malih i srednjih preduzeća 2011-2015, Plan promocije investicionih potencijala Crne Gore i privlačenja investitora u sektor poljoprivrede, Strategija za održivi ekonomski rast Crne Gore kroz uvođenje klastera 2012-2016 itd.

Ključni principi strategija odnose se na održavanje makroekonomske stabilnosti, ubrzanje ekonomskog rasta, okončanje procesa privatizacije, povećanje efikasnosti i jačanje konkurentnosti ekonomije i osiguranje uravnoteženog razvoja na regionalnom planu. Definisane su aktivnosti usmjerene na jačanje konkurentnosti domaće ekonomije (uključujući restrukturiranje i prvatizaciju), stimulisanje preduzetništva, privlačenje stranih direktnih investicija, kreiranje povoljnog i podsticajnog investicionog okruženja, i unaprijeđenje poslovne i investicione klime kao jedan od uslova za održivi privredni rast i razvoj.

Cjelokupan zakonski okvir koji se odnosi na realizaciju investicionih projekata obuhvata veći broj zakona i podzakonskih akta. Neki od ključnih zakona su:

- Zakoni kojima se reguliše proces privatizacije i poslovanje preduzeća u Crnoj Gori: Zakon o privatizaciji privrede, Zakon o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji, Zakon o stranim investicijama, Zakon o koncesijama, Zakon o privrednim društvima, Zakon o stečaju, Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, Zakon o međunarodnoj pravnoj pomoći u krivičnim stvarima;
- Set poreskih zakona: Zakon o porezima na imovinu, Zakon o porezu na dobit pravnih lica, Zakon o porezu na dodatu vrijednost, Zakon o porezu na dohodak fizičkih lica, Zakon o porezu na nepokretnosti, Zakon o porezu na promet nepokretnosti, Zakon o oporezivanju stranih lica, Zakon o lokalnim komunalnim taksama;
- Zakoni iz oblasti upravljanja životnom sredinom: Zakon o zaštiti prirode, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o prevozu opasnih materija, Zakon o strateškoj procjeni uticaja na živitnu sredinu, Zakon o upravljanju otpadom;
- Set zakona kojim se uređuje oblast zapošljavanja: Zakon o zapošljavanju i radu stranaca, Zakon o zaštiti na radu, Zakon o doprinosima za obavezno socijalno osiguranje, Zakon o evidencijama iz oblasti zapošljavanja, Zakon o zdravstvenom osiguranju; i
- Ostali zakoni: Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Zakon o turizmu, Zakon o unaprijeđenju poslovnog ambijenta, Zakon o strancima, Zakon o jahtama, Zakon o povraćaju oduzetih imovinskih prava i obeštećenju itd.

2.2. Institucije nadležne za realizaciju investicionih projekata u Crnoj Gori

Poslovi koji se odnose na realizaciju postupaka privatizacije i sprovođenje politike stranih ulaganja u Crnoj Gori do 2009. godine nalazili su se u nadležnosti Agencije prestrukturiranje privrede i strana ulaganja.[9] Poslovi Agencije podrazumijevali su organizaciju i učestvovanje u izradi programa prestrukturiranja preduzeća u cilju njihovog osposobljavanja za efikasno i rentabilno poslovanje, kao i poslovi finansijskog, pravnog konsaltinga i promotivnih aktivnosti u oblasti stranih ulaganja.[10]

Ukidanjem Agencije poslovi koje je obavljala preuzeo je organ državne uprave nadležan za poslove ekonomije - Ministarstvo ekonomije (osim stručno–konsultativnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte).

- Analiza važećeg zakonskog okvira[11] u okviru postupka revizije pokazala je da poslove (uglavnom poslove ranije Agencije) koji se odnose na realizaciju investicionih projekata i unaprijeđenje poslovnog ambijenta obavlja **šest budžetskih jedinica** i to:
  1) Ministarstvo ekonomije;
  2) Ministarstvo održivog razvoja i turizma;
  3) Savjet za privatizaciju privrede i strana ulaganja;
  4) Agencija za promociju stranih direktnih investicija (MIPA);
  5) Sekretarijat za razvojne projekte;
  6) Savjet za unaprijedjenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi.

(Dodatno, u ukupnom institucionalnom sistemu uspostavljenom za razvoj i unapređenje poslovnog ambijenta svoju funkciju vrše još i Direkcija za razvoj malih i srednjih preduzeća i Investiciono razvojni fond Crne Gore).

- Revizijom je kroz postupak analize utvrđeno da, prilikom realizacije investicionih programa, dolazi do **preklapanja nadležnosti institucija** u vršenju poslova, odnosno da je više budžetskih jedinica uključeno u realizaciju istih aktivnosti. Preklapanje nadležnosti institucija utvrđeno je u fazi planiranja, raspisivanja tendera i realizacije investicionog projekta.
- Na drugoj strani kada je u pitanju **nadzor, kontrola i praćenje realizacije zaključenih ugovora** većina navedenih insitucija ističe da nije nadležna za isto, usljed čega se na neadekvatan način vrši nazdorna – kontrolna funkcija družave.

[9] Agencija ukinuta Zakonom o prestanku važenja Zakona o Agenciji za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja („Službeni list Crne Gore", br. 83/09 od 18.12.2009. godine).
[10] Poslovi koje je obavljala Agencija bili su utvrđeni Zakonom o privatizaciji privrede („Službeni list RCG", br. 23/96...42/04) i Zakonom o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji („Službeni list RCG", br. 2/92 i 27/94).
[11] Uredba o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore", br. 05/12...17/14), Odluka o djelokrugu rada i sastavu savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte („Službeni list Crne Gore", br. 83/09 i 4/11), Odluka o osnivanju Agencije Crne Gore za promociju stranih investicija („Službeni list RCG, br. 33/04...11/07) i Odluka o obrazovanju Savjeta za unaprijeđenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi ("Službeni list Crne Gore", br.12/13 od 01.03.2013. g.)

Tabela 1**: Nadležnosti u realizaciji investiciono razvojnih projekata**

Naziv budžetske jedinice/ Aktivnost	**Savjet za privatizaciju privrede i strana ulaganja**	**Ministarstvo ekonomije**	**Ministarstvo održivog razvoja i turizma**	**Agencija za promociju stranih direktnih investicija**	**Sekretarijat za razvojne projekte**	**Savjet za unaprijeđenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi**
Definisanje modela valorizacije resursa	Vrši preko Tenderske komisije za valorizaciju		Vrši u skladu sa članom 21 Uredbe		Vrši u skladu sa članom 35a Uredbe	
Priprema i ocjena razvojnih investicionih projekata		Vrši u skladu sa članom 15 Uredbe			Vrši u skladu sa članom 35a Uredbe	
Praćenje ugovora za potrebe Savjeta za privatizaciju		Vrši u skladu sa članom 15 Uredbe	Vrši u skladu sa članom 21 Uredbe		Vrši u skladu sa zaključcima Vlade	
Kontakt i opsluživanje investitora				Vrši u skladu sa članom 2 Odluke o osnivanju	Vrši u skladu sa članom 35a Uredbe	
Poboljšanje regulatorno – administrativnog okvira		Vrši u skladu sa članom 15 Uredbe	Vrši u skladu sa članom 21 Uredbe		Vrši u skladu sa članom 35a Uredbe	Vrši u sladu sa članom 3 Odluke o obrazovanju Savjeta
Promociono djelovanje		Vrši u skladu sa članom 15 Uredbe	Vrši u skladu sa članom 21 Uredbe	Vrši u skladu sa članom 2 Odluke o osnivanju	Vrši u skladu sa članom 35a Uredbe	

2.3. Sekretarijat za razvojne projekte

Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave[12] formiran je novi organ državne uprave – Sekretarijat za razvojne projekte, koji je počeo sa radom krajem 2012. godine. Sekretarijat je zadužen za vršenje poslova praćenja statusa i dinamike razvojnih i investicionih projekata, realizaciju ugovorenih investicionih programa u skladu sa već objavljenim tenderskim postupcima, pripremu i ocjenu opravdanosti razvojnih i investicionih programa koji su od interesa za državu, vođenje evidencije o realizovanim investicionim programima i planiranim investicijama u skladu sa ugovorenim obavezama, promociju investicionih potencijala itd.

U nadležnosti Sekretarijata nalaze se i aktivnosti koje se odnose na podsticanje ubrzanja procedura za postojeće projekte i otklanjanje barijera za njihovu realizaciju, kako bi projekti uspješno bili privedeni kraju. Sekretarijat za razvojne projekte bi trebalo da bude usmjeren na pružanje podrške realizaciji investicionih projekata koji su započeti u prethodnom periodu, ali i na potencijalne razvojne projekte putem kojih će biti valorizovani resursi u svim oblastima, i koji su od obostranog interesa za Crnu Goru i investitore.

[12] „Sl. list Crne Gore", broj 05/12, 25/12, 61/12, 20/13 i 17/14.

Sekretarijat bi shodno utvrđenim nadležnostima trebalo da bude **glavna komunikaciona tačka** za investitore sa kojima su razmatrane mogućnosti i način realizacije projekata u svim fazama, od faze izrade plana, pripreme infrastrukture, do faze izgradnje finalnog proizvoda kroz pripremu sopstvenih analiza uticaja projekta. Pored navedenog, strateškim dokumentom Vlade - Pravci razvoja Crne Gore 2013-2016 (PR), Sekretarijat je prepoznat kao dio implementacione strukture (operativni nivo) odnosno upravljačko tijelo za PR koje će biti promovisano da koordinira i redovno preispituje napredak implementacije PR-a. Predviđeno je, takođe, da Sekretarijat planira implementaciju i preuzme odgovornost za usklađenost sa nacionalnim i EU obavezama i da bude odgovoran za koordinaciju implementacije PR-a preko resornih ministarstava.

2.3.1. Organizacija Sekretarijata za razvojne projekte

Sekretarijatom rukovodi sekretar koga **imenuje Vlada na predlog Generalnog sekretara Vlade.** U maju 2013. godine utvrđen je Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta[13], prema kojem je osim mjesta sekretara sistematizovano još 14 službeničkih i namještenićkih radnih mjesta. Poslovi iz nadležnosti Sekretarijata, obavljaju se u okviru sljedećih organizacionih jedinica:

1) Sektor za praćenje statusa i dinamike projekata,
2) Služba za opšte poslove i finansije

Sektor za praćenje statusa i dinamike projekata obavlja poslove koji se odnose na: podsticanje ukupnog društvenog ambijenta za investiciona ulaganja, definisanje modaliteta valorizacije resursa, inteziviranje aktivnosti na otklanjanju okolnosti koja su prouzrokavale očigledna kašnjenja i okolnosti koje u značajnoj mjeri usporavaju ili otežavaju realizaciju ugovorenih obaveza, vođenje evidencije o realizovanim investicionim programima i planiranim investicijama u skladu sa drugim obavezama i drugi poslovi iz oblasti realizacije investicionih projekata. Sektor je podijeljen u dva odsjeka: Odsjek za podršku i praćenje razvojnih projekata, u kojem je zaposleno jedno lice i Odsjek za pripremu, analizu i monitoring investicionih ugovora u kojem su zaposlena dva lica.

Sekretarijat je tokom 2012. godine radio sa tri zaposlena lica. U periodu vršenja revizije u Sekretarijatu je bilo zaposleno ukupno pet lica, uključujući v.d. Sekretara, što je trećina broja izvršilaca predviđenih Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta.

Na osnovu dokumentacije dostavljene državnom revizoru, utvrđeno je da se Sekretarijat obraćao Ministarstvu finansija zahtjevom za izdavanje saglasnosti za popunjavanje radnih mjesta, i to za radna mjesta: samostalni savjetnik II i samostalni savjetnik III u Sektoru za praćenje statusa i dinamike projekata. Ministarstvo finansija je blagovremeno izdalo saglasnost za raspisivanje oglasa i navedena lica su upošljena. Sekretarijat je uputio još dva zahtjeva za popunjavanje radnih mjesta, Samostalni

[13] Zaključak broj: 06-1905/2 od 27. maja 2013. godine.

referent i Samostalni savjetnik III, za koja od strane Ministarstva finansija nije dobijena saglasnost za raspisivanje oglasa.

Imenovanje sekratara Sekretarijata vrši se na prijedlog Generalnog sekretara Vlade, koji i vrši nadzor nad radom ovog organa. Međutim, projektovana funkcija Sekretarijata zahtjevala bi da predlaganje sekretara vrši predsjednik Vlade ili član vlade zadužen za poslove ekonomije ili održivog razvoja.

2.3.2. Izdaci

Sekretarijat za razvojne projekte je jedinica budžeta Crne Gore i finansira se isključivo iz budžetskih sredstava. Godišnjim budžetom Sekretarijatu su opredijeljena sredstva u iznosu od 96.001 € u 2012. godini, odnosno **144.098 €** u 2013. godini. Najveće učešće u strukturi troškova imale su zarade zaposlenih 49%, zatim rashodi za usluge 26%, ostali izdaci 11% i kapitalni izdaci 8%. [14]

Sekretarijat se Ministarstvu finansija u 2012. i 2013. godini obraćao zahtjevom za budžetska sredstva u značajno većem iznosu od ostvarene godišnje potrošnje. U 2013. godini zahtjevom su tražena budžetska sredstva u iznosu od 338.416,72 €, ili oko 3 puta više u odnosu na ostvarenu budžetsku potrošnju od 112.461 €.

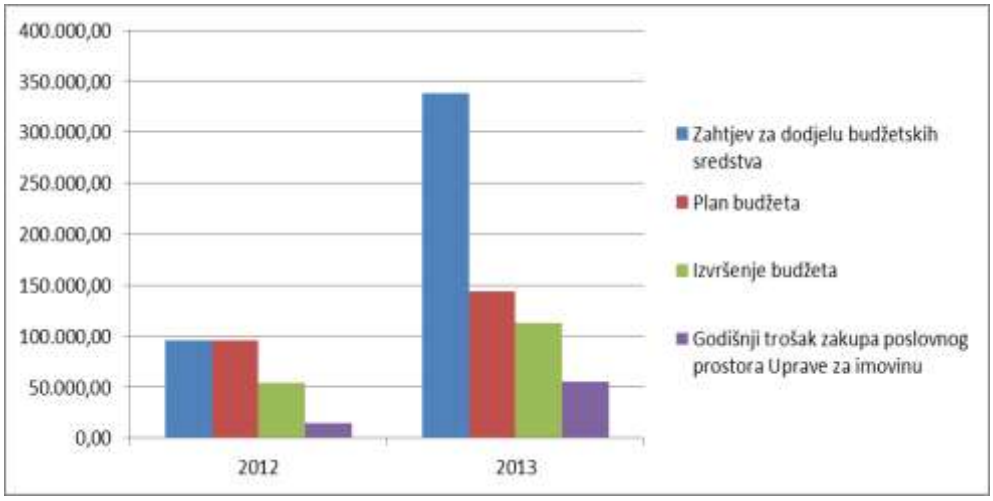
- Uprava za imovinu je u avgustu 2012. godine sprovela postupak javne nabavke za **zakup poslovnog prostora** za potrebe Sekretarijata, prema specifikaciji. Na osnovu sprovedenog postupka javnog oglašavanja Uprava je 30.08.2012. godine sklopila ugovor o zakupu poslovnog prostora u iznosu od 4.871,46 €, mjesečno sa uračunatim PDV-om, odnosno **58.457,52 €** godišnje sa uračunatim PDV-om, na period od četiri godine.

Aneksom Ugovora od 20.09.2013. godine cijena na mjesečnom nivou je smanjena na iznos od 3.874,50 €, sa uračunatim PDV-om, odnosno godišnje **46.494,00 €** sa uračunatim PDV-om. Aneks ugovora je potpisan sa rokom važenja od jedne godine.

Prosječna cijena po kvadratnom metru prostora, do momenta potpisivanja Aneksa iznosila je 24 €, a nakon potpisivanja Aneksa 19 €. Prosječna cijena zakupa poslovnih prostora koji se nalaze u vlasništvu Glavnog grada u zoni II, u kojoj se nalazi poslovni prostor Sekretarijata, u novembru 2013. godine iznosila je oko 10,5 €. U zoni III, koja obuhvata prostor užeg centra grada, posječna cijena zakupa poslovnog prostora iznosila je 8 €. [15]

[14] Podaci o ostvarenim rashodima za 2013. godinu.
[15] Informacija o statusu poslovnog prostora u vlasništvu Glavnog grada- Podgorica; Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice DOO; novembar 2013. godine.

Grafik 2 : **Struktura troškova Sekretarijata za razvojne projekte**



2.3.3 Projekti

Za potrebe vršenja predmetne revizije, Državnoj revizorskoj instituciji je od strane Sekretarijata dostavljena baza podataka sa projektima čija realizacija je u toku. Baza podataka bi trebalo da pruži informacije o nazivu projekta, nazivu investitora, tipu projekta, datumu zaključenja ugovora, iznosu investicije, realizovanim ulaganjima, fazi realizacije i kontakt osobi.

- Revizijom je utvrđeno da dostavljena baza podataka **nije sadržala informacije** o realizovanim ulaganjima za većinu projekata koji su evidentirani u bazi podataka.

Prema izjašnjenju subjekta revizije *„investicije u skladu sa ugovorima koji su bili predmet revizije nijesu još uvijek realizovane, a u nekim slučajevima ni započete."*

Uvidom u bazu, utvrđeno je sa Sekretarijat prati realizaciju 19 investiciono razvojnih projekata iz oblasti turizma, koji se odnose na dugoročni zakup i izgradnju turističkih kompleksa, dugoročni zakup/kupoprodaju, rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih kapaciteta, dugoročni zakup i izgradnju golf kompleksa. Minimalni iznos investicija iznosi 1,1 milijardu € [16] i prosječnim rokom za realizaciju ugovorenih obaveza od oko 4 godine[17]. Većina ugovora za investicione projekte iz baze potpisana je prije osnivanja Sekretarijata.

[16] Minimalni iznos investicija od 1,1 milijardu € odnosi na minimalna investiranja za 15 projekata iz baze. Uvidom u bazu utvrđeno je da Sekretarijat ne raspolaže ugovorima za projekte Hotel Crystal Rivijera - investitor Euromix Trade DOO, Plavi Horizonti Tivat- investitor Quatari Diar Hotel Property Investment. Kod projekta Brdo Spas Budva – investitor REB DOO i REB Golf DOO ugovorena investicija nije definisana ugovorom, dok su u toku pregovori u vezi sa potpisivanjem ugovora za projekat Kraljičina plaža Bar- investitor Royal Group UAE.

[17] Prosječno vrijeme se odnosi na 14 investicionih projekata. Baza podataka ne sadrži informaciju o roku realizacije obaveza iz ugovora za 5 projekata.

Tabela 2: **Izvod iz baze podataka Sekretarijata**[18]

R/B	Naziv projekta	Investitor	Minimalni iznos investicije
1	Luštica Bay Tivat	Luštica Development AD Tivat	150.000.000
2	Kumbor Herceg Novi	Azmont Investment	258.000.000 €
3	Porto Montenegro Tivat	Adriatic Marinas DOO	106.000.000 €
4	Sveti Stefan Budva	Adriatic Properties	15.000.000 €
5	Kraljičina plaža Budva	Adriatic Properties	15.000.000 €
6	Hotel AS Budva	Nega Tours	50.000.000 €
7	Hotel Crystal Rivijera	Euromix trade DOO	Ne posjedujemo ugovor
8	Brdo Spas Budva	REB DOO i REB Golf DOO	Nije definisan ugovorom
9	Kraljičina plaža Bar	Royal Group UAE	Pregovori u vezi sa potpisivanjem ugovora
10	Golf Boka Group Development Tivat	Boka Group	180.000.000 €
11	Plavi Horiznoti Tivat	Quatar Diar Hotel Property Investment Montenegro	Ne posjedujemo Ugovor
12	Hotel Jadran Perast	Imobilia DOO Budva	10.000.000 €
13	Rt Rastislava Ulcinj	Star of Montenegro DOO	33.000.000 €
14	Hotel Mediteran Ulcinj	Bećović Management Group DOO	6.150.000 €
15	Hotel Galeb Ulcinj	Rokšped DOO Podgorica	15.399.790 €
16	Hotel Hilton	Normal Tours DOO	17.304.000 €
17	Centar za odmor, rekreaciju i liječenje Igalo	Primorje Hotels & Restaurants AD Tivat	4.000.000 €
18	Maljevik Bar	Snouba Montenegro DOO	32.000.000 €
19	Dobreč Rose	Northstar DOO	210.000.000 €
		UKUPNO:	**1.101.853.790 €**

Vlada Crne Gore je zaključcima zadužila Sekretarijat za razvojne projekte, da u saradnji sa Savjetom za privatizaciju i kapitalne projekte, prati status i dinamiku realizacije aktivnosti utvrđenih ugovorima za dva investiciona projekta: Kumbor Herceg Novi [19] i Golf Boka Group Development Tivat[20]. Zatim, da kontinuirano prati i sprovodi aktivnosti na realizaciji ugovora za projekat Hotel Mediteran – Ulcinj i ugovora o korišćenju morskog dobra za projekat Rt Rastislava- Ulcinj.[21] Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Sekretarijat za razvojne projekte su zaduženi za praćenje statusa i dinamike realizacije aktivnosti utvrđenih ugovorom za projekat Luštica Bay – Tivat.[22]

- Za preostalih četrnaest investicionih projekata Sekretarijat ne raspolaže dokumentacijom na osnovu koje bi se moglo utvrditi da je zadužen za praćenje realizacije investicionih projekata iz baze.

[18] Detaljnije informacije o projektima koji se realizuju preko Sekretarijata dati u su u prilogu 1 Izvještaja.
[19] Zaključak Vlade 06-271/3 od 14. februara 2013. godine.
[20] Zaključak Vlade 08-3127/2 od 26. decembra 2013. godine.
[21] Zaključak Vlade 01-355 od 18. septembra 2013. godine.
[22] Zaključak Vlade 06-1210 od 27. maja 2013. godine.

3. PRAĆENJE STATUSA I DINAMIKE RAZVOJNIH I INVESTICIONIH PROJEKATA OD STRANE SEKRETARIJATA

3.1. Sistem informacija Sekretarijata

Imajući u vidu ulogu Sekretarijata na praćenju statusa i dinamike razvojnih projekata, revizijom je izvršen uvid u dokumentaciju kojom raspolaže Sekretarijat i koju koristi prilikom praćenja izvršenja investicionih obaveza. Pregled raspoložive dokumentacije izvršen je na uzorku od deset investicionih projekata, a kriterijumi za izbor investicionog projekta u uzorak bili su: vrijednost ugovorene investicije, vremenski period za realizaciju ugovora i tip projekta (dugoročni zakup, kupoprodaja, izgradnja, joint venture itd.)

- Revizijom je utvrđeno je da se dokumentacija koja se odnosi na realizaciju ugovorenih obaveza vodi zasebno po fajlovima i uglavnom se odnosi na prepisku sa predstavnicima investitora i institucijama sistema prilikom realizacije preduslova i obaveza iz ugovora, i rješavanja problema u realizaciji investicionih projekata.

Osim toga, dokumentacija se odnosi na iniciranje sastanaka i okruglih stolova sa investitorima i predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Ministarstva rada i socijalnog staranja, Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom, Uprave za nekretnine, Regulatorne agencije za energetiku, lokalnih samouprava, poslovnih banaka pravnih, zastupnika investitora, predstavnika investitora itd. Sastanci su inicirani u cilju prevazilaženja problema u realizaciji investicija i realizacije ugovorenih obaveza.

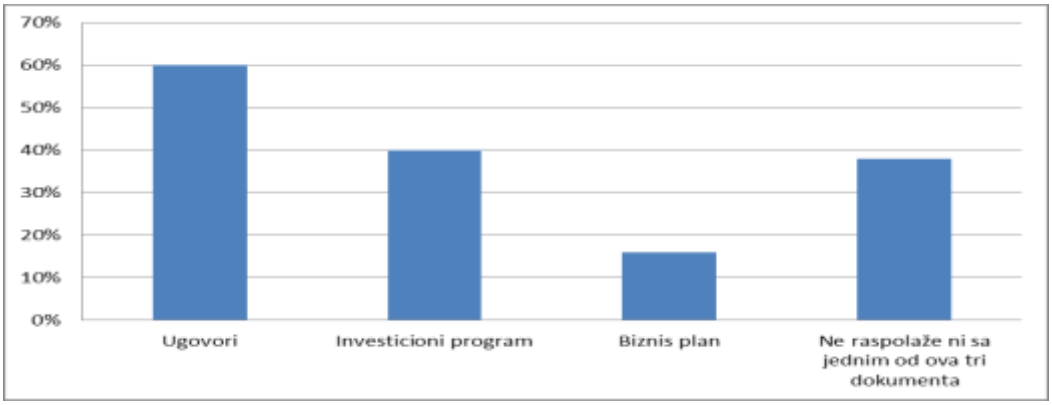
- Revizijom je utvrđeno, pregledom dokumentacije iz fajlova investicionih projekata (na bazi uzorka od 10 projekata), da je Sekretarijat uputio 37 inicijativa za sastanak, institucijama i investitorima, pri čemu Sekretarijat raspolaže sa četiri zapisnika i dva zaključka sa održanih sastanaka.

Imajući u vidu da realizacija investicionog projekta podrazumijeva obostrano izvršenje obaveza iz ugovora i realizaciju investicionog programa od strane investitora, od Sekretarijata je, za potrebe revizije, tražena na uvid dokumentacija koja je podrazumijevala ugovor sa investitorom i investicioni plan (investicioni program i biznis plan) za svih 19 projekata iz baze Sekretarijata.

Revizijom je, na osnovu dokumentacije dostavljene državnom revizoru utvrđeno **sljedeće**:

- Sekretarijat raspolaže sa ugovorima sa investitorom za 11 od 18[23] investicionih projekata, ili 60%;
- Investicionim programom za 40% investicionih projekata i biznis planom za tri projekta, ili 16% projekata iz baze podataka;
- Za sedam od osamnaest investicionih projekata Sekretarijat ne raspolaže ni sa jednim od ova tri dokumenta. Vrijednost ovih ugovora, prema prema informacijama iz baze Sekretarijata, iznosi oko 95 miliona €.

Grafik 3: **Dokumentacija kojom raspolaže Sekretarijat a koja se odnosi na realizaciju investicionih projekata**



Prema izjašnjenju subjekta revizije *„razvojni projekti čiju realizaciju prati Sekretarijat uglavnom su ugovoreni u periodu prije osnivanja Sekretarijata. U jednom broju ugovora s kojima Sekretarijat ne raspolaže, Država Crna Gora nije ugovorna strana, što je razlog zbog kojeg Sekretarijat nije u posjedu istih. Ipak, zbog razvojne komponente ovih projekata, Sekretarijat je uključen u otklanjanje administrativnih barijera za njihovu realizaciju pa se isti stoga ne nalaze u bazi podataka ovog organa."*

3.2. Praćenje projekata i realizacija ugovorenih obaveza

U nadležnosti Sekretarijata nalaze se poslovi koji podrazumijevaju praćenje statusa i dinamike investicionih projekata.

Praćenje investicionih projekata podrazumijeva praćenje realizacije ugovorenih obaveza u skladu sa ugovorom sa investitorom i investicionim programom ili kontrolu izvršenja obaveza iz investicionog projekta u skladu sa definisanim fazama i dinamikom realizacije.

Praćenje realizacije investicionog projekta bi trebalo da objedinjava sljedeće funkcije: preventivnu, savjetodavnu i kontrolnu.

[23] S obzirom da su za investicioni projekat Kraljičina plaža – Bar, investitor Royal Group UAE, pregovori na potpisivanju ugovora u toku, dokumentacija koja je dostavljena odnosi se na realizaciju osamnaest investicionih projekata. Prikaz raspoložive dokumentacije po projektima dat je u prilogu 1 Izvještaja.

U teoriji ne postoji optimalan broj kontrola koji je potrebno izvršiti prilikom realizacije investicionog projekta, ali se razlikuju tri vrste kontrola u zavisnosti od faze realizacije investicionog projekta: kontrola na početku realizacije projekta, kontrola u toku realizacije projekta i kontrola na kraju investicionog projekta.[24]

Praksa određenih kreditno-finansijskih institucija prilikom realizacije investicionih projekata ukazuje na potrebu vršenja kontrole radova na početku realizacije investicionog projekta i na kraju realizacije investicionog projekta. Kontrola u toku realizacije investicionog projekta se izvodi ukoliko postoji opravdana sumnja da se projekat ne realizuje ugovorenom dinamikom ili da mogu nastati problemi u realizaciji.

Uvidom u ugovore sa investitorima utvrđeno je da je Vlada prilikom sklapanja ugovora sa investitorom koristila tri načina kontrole realizacije obaveza iz investicionog programa. Praćenje realizacije obaveza iz investicionog plana vršili su: nadzorni organ, nezavisni kontrolor i nezavisni revizor.

- Dinamika kontrole realizovanih obaveza u ugovorima je različita, odnosno ugovorom definisana da se vrši:
  - na svakih 6 mjeseci za projekat Kumbor Herceg Novi;
  - periodično za projekat Hotel Mediteran Ulcinj i Hotel Galeb Ulcinj;
  - godišnje za projekat Porto Montenegro Tivat;
  - nakon pet godina investicionog perioda za projekat Golf Boka Group Development Tivat;
  - ili dinamika kontrole nije uopšte određena ugovorom za projekat Luštica Development Tivat.

Tabela 3: **Modeli kontrole nad izvršenjem obaveza investitora**

Projekti	**Model kontrole**	
Kumbor Herceg Novi	Nadzorni organ	Zakupodavac će na trošak Zakupca imenovati kvalifikovanog nezavisnog organa, koji može biti pravno ili fizičko lice, koji će nadgledati sprovođenje radova u toku perioda izvođenja radova. Nadzor nad radovima se može izvoditi u svako doba u skladu sa diskrecionim pravom nadzornog organa pod uslovom da zakupac o tome bude obaviješten. Zakupac će Nadzornom organu podnositi redovne izvještaje svakih 6 mjeseci. [25]
Hotel Mediteran Ulcinj i Hotel Galeb Ulcinj	Nezavisni kontrolor	Kontrola obaveza koje kupac ima po svom biznis planu i investicionom programu biće vršena periodično, u bilo koje doba u toku trajanja perioda predviđenog za investiciona ulaganja sve do izvršenja obaveza kupca i to putem ovlašćenog kontrolora koga odredi prodavac i Vlada CG.[26]

[24] Prva faza ili preventivni monitoring, druga faza ili field monitoring i treća faza ili project follow-up.
[25] Tačka 14.1 i 14.4 Ugovora o dugoročnom zakupu.
[26] Član 9 Ugovora o kupoprodaji hotela „Galeb" i član 9 Ugovora o kupoprodaji hotela „Mediteran".

Porto Montenegro Tivat	Nezavisni revizor	Strane će zajedno imenovati revizorsku kuću da nadzire realizaciju Investicionog programa. Na svaku godišnjicu o datuma zatvaranja revizor će izvršiti kontrolu i pripremiti Investicioni izvještaj da bi odredio da li su troškovi sadržani u investicionom programu završeni, uplaćeni i opredijeljeni kako je predviđeno u razvojno-investicionom planu za prethodnu godinu. [27]
Golf Boka Group Development Tivat	Nezavisni revizor	Kontrola investicije će se vršiti nakon isteka roka od 5 godina investicionog perioda nakon obavještenja Vladi da je ispunjen minimum investicionih obaveza. Kontrolu investicije će vršiti međunarodno priznata revizorska kuća.[28]
Luštica Development Tivat	Nezavisni revizor	Strane su saglasne da imenuju firmu ili međunarodne ovlašćene računovođe da procijene da li su obaveze minimalnog investiranja izvršene.[29]

- Revizijom je utvrđeno da Sekretarijat za razvojne projekte **ne raspolaže izvještajima nadzornog organa za većinu projekata iz baze** (nezavisnog kontrolora-nezavisnog revizora), koji se odnose na realizaciju obaveza iz ugovora.

Prema izjašnjenju subjekta revizije *„nadzorni organi, većinom zbog nezapočinjanja realizacije investicije u ugovorenom roku, još uvijek nijesu imenovani."*

- Od 18 projekata iz baze, čija realizacija je u toku, Sekretarijat raspolaže Izvještajem Komisije (angažovane od strane izvođača) za kontrolu ocjenu i dinamiku investicija po pitanju Ugovora hotelsko turističke privrede koja je rađena prilikom realizacije projekta „Hilton" Crna Gora i jednim Izvještajem o nalazima činjeničnog stanja od strane nezavisnog revizora prilikom realizacje projekta Porto Montenegro Tivat.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte bio je dužan[30] da pokrene postupak izbora komisije (kontrolora), koji će izvršiti procjenu ulaganja koje je izvršio kupac „Normal Tours" DOO kroz realizaciju investicije Hilton Podgorica. Izvještaj je trebalo da bude prezentiran „Evropskoj banci za obnovu i razvoj" koja je kreditno podržala investiciju i od koje je očekivana uplata prve rate kredita nakon dostavljanja izvještaja.

Normal Tours DOO se više puta [31] obraćao Savjetu za privatizaciju i kapitale projekte sa zahtjevom za imenovanje komisije koja će izvršiti procjenu ulaganja koju je izvršio Normal Tours DOO kroz realizaciju investicije Hilton Podgorica, a zatim i Sekretarijatu za razvojne projekte sa predlogom članova Komisije za procjenu ulaganja. Sa predloženom Komisijom Normal Tours DOO je već bio u ugovornom odnosu prilikom

[27] Član 14 i 15A Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević" – Tivat i Doma vojske Tivat.
[28] Tačka 18.2.1 i 18.2.2 Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom.
[29] Tačka 16.7 Ugovora o zakupu i izgradnji koji se odnosi na Luštica Development Opština Tivat.
[30] Zaključak Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, broj 01-11.
[31] 15.10.2013. godine dopisom broj 01-399, 01.11.2013. godine dopisom broj 01-339/2 i 2.12.2013. godine dopisom broj 800.

procjena ulaganja za projekat rekontstrukcije Hotela City. Komisija predložena od strane Normal Tours DOO je obavila procjenu i o tome sačinila Izvještaj. [32]

- Prilikom procjene realizacije investicionih projekata koji se odnose na rekonstrukciju i izgradnju složenih turističkih kompleksa, praćenje procesa izgradnje prema investicionom programu zahtijeva specifična znanja. Sekretarijat za razvojne projekte **ne raspolaže kadrovskim resursima** za samostalno izvođenje takvih ocjena i Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Sekretarijata ne predviđa radna mjesta iz oblasti tehničko-tehnoloških nauka (arhitektura, građevinsko inženjerstvo, geodetsko inženjerstvo itd).

3.3. Izvještavanje

U toku 2013. godine Sekretarijat je Vladi Crne Gore – Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio tri izvještaja koja se odnose na status privatizacionih ugovora iz oblasti turizma i status ugovora sa nerealizovanim investicionim obavezama iz oblasti turizma. [33] U saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma Sekretarijat je pripremio Informaciju u statusu privatizacije u hotelsko-turističkim preduzećima, kojom je obrađeno 48 hotelsko-turističkih preduzeća i 68 hotela. Informacija sadrži zaključke kojima je predložen set mjera koje se odnose na izgradnju hotelsko – turističkih kapaciteta i stvaranje uslova za izgradnju i poslovanje hotelskih objekata. Sekretarijat je, takođe, u toku 2013. godine izvijestio Generalni sekretarijat Vlade o realizaciji zaključaka zaključno sa 24. majem 2013. godine,[34] i donio Godišnji izvještaj o radu u martu 2014. godine.

U 2014. godini Sekretarijat za razvojne projekte Komisiji za ekonomsku politiku i finansijski sistem, u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma dostavio dva izvještaja: inoviranu Informaciju o statusu privatizacije hotelsko- turističkih preduzeća [35] i Informaciju o prioritetnim razvojnim projektima iz oblasti turizma [36].

Prema izjašnjenju subjekta revizije „ *na osnovu analize ugovorenih obaveza, uključujući i investicione obaveze, Sekretarijat je pripremio Informaciju o realizaciji Zaključaka Vlade Crne Gore, broj 06-104/7 od 9. maja 2013. godine, u vezi sa statusom privatizacionih ugovora iz oblasti*

[32] Izvještaj Komisije za kontrolu, ocjenu i dinamiku investicija po pitanju Ugovora hotelsko-turističke privrede, Predmet izvještaja: Hotel Crna Gora, Hotel Hilton Podgorica- Montenegro; februar 2014. godine; Izvještaj je upućen Vladi Crne Gore – Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte.

[33] Informacija o statusu ugovora sa nerealizovanim investicionim obavezama iz oblasti turizma (broj: 01-10/1 od 10. januara 2013. godine) prema Zaključku Vlade Crne Gore, broj 06-2542 od 17. decembra 2012. godine; Informacija u vezi sa statusom privatizacionih ugovora iz oblasti turizma (broj: 01-150/3 od 22. jula 2013. godine), prema zaključku Vlade Crne Gore, broj 06-104/7 od 9. maja 2013. godine; Informacija u vezi sa statusom privatizacionih ugovora iz oblasti turizma (broj: 01-150/4 od 12. Septembra 2013. godine) shodno zaključku Vlade Crne Gore broj: 06-104/7 od 9. maja 2013. godine.

[34] Broj: 01-150/2 od 9.jula 2013 prema zahtjevu Generalnog sekretarijta Vlade broj: 02-1604, od 26 juna 2013. godine.

[35] Broj: 01-125/14 od 19.februara.2014. godine

[36] Broj: 01-135/7 od 9.aprila 2014. godine

turizma, koju je Vlada usvojila na sjednici 26. septembra 2013. godine. Shodno navedenoj informaciji i pratećim Zaključcima Vlade Crne Gore, broj 08-104/10 od 03. oktobra 2013. godine Sekretarijat je pripremio Anekse: Ugovora za prodaju 80,9642% akcijskog kapitala društva „ Centar za odmor, rekreaciju i liječenje Igalo AD" i Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa učesnika u kupoprodaji hotela „AS" koji su potpisani 11. novembra 2013. godine i 17. februara 2014. godine, čime je omogućen početak ili nastavak investicionih aktivnosti u pravcu izgradnje i rekonstrukcije ova dva hotelska objekta. Takođe, u skladu sa preporukama Sekretarijata, pokrenut je postupak za raskid Ugovora o kupoprodaji hotela „Jezera" i Ugovora o kupoprodaji hotela „Planinka", dok su pregovori u vezi zaključenja aneksa Ugovora o kupoprodaji hotela „Galeb", Ugovora o kupoprodaji hotela „Mediteran" i Ugovora o korišćenju morskog dobra (Rt Rastislava u Ulcinju) u toku."

- Revizijom je utvrđeno da je Sekretarijat za razvojne projekte **blagovremeno izvještavao** Vladu u skladu sa zaključcima.

3.4. Ostale aktivnosti Sekretarijata

3.4.1. Ocjena investicionih projekata

Zakonom definisana nadležnost Sekretarijata podrazumijeva ocjenu opravdanosti razvojnih i investicionih programa koji su od interesa za državu. Ocjena investicionog projekta obuhvata definisanje kriterijuma i izbor metoda za ocjenu mogućih i prihvatljivih investicionih rješenja, za izradu analitičko-dokumentacione osnove za izbor projekta i donošenje investicione odluke. U operativnom smislu ocjena se može definisati kao faza planiranja investicionog projekta.

Ocjena opravdanosti investicionog projekta podrazumijeva:

- Statičku ocjenu projekata, odnosno analizu učinkovitosti uz korišćenje podataka o uspješnosti poslovanja u reprezentativnoj godini poslovanja. Cilj te ocjene je da pruži grubi uvid u učinkovitost projekta i omogući poređenje sa poslovanjem u prošlosti i sa ostalim poslovnim subjektima;
- Dinamičku ocjenu projekta u analizu uključuje podatke iz cijelog toka projekta, pa je za njene potrebe potrebno uraditi finansijski izvještaj-ekonomski tok. Svrha te ocjene je potpuna spoznaja uspješnosti projekta na kojoj se zasniva donošenje investicione odluke (ocjena rentabilnosti i likvidnosti).
- Ocjenu projekta u uslovima neizvjesnosti je standardni dio metodologije ocjene jer se vijek projekta prostire na budućnost koja je neizvjesna.
- Zbirnu i uporednu ocjenu projekta ima za cilj da na sažet način uporedi dobijene rezultate ocjene projekata sa rezultatima u nekim drugim situacijama.
- Ocjenu projekta u posebnim slučajevima koja uključuje ocjenu u projektima rekonstrukcije, ocjenu iz različitih uglova i društveno ekonomsku ocjenu projekta.[37]

[37] Priprema i ocjena investicionih projekata, Jadranko Bendeković i koautori; Zagreb 2007; FOIP 1974. DOO;

- Sekretarijat za razvojne projekte, od osnivanja do perioda vršenja revizije, **nije preduzimao aktivnosti** na izradi metodologije i izvođenju ocjene opravdanosti investicionih projekata.

Novi propisi EU o Strukturnim i Kohezionim fondovima jasno zahtijevaju analizu troškova i koristi *(cost- benefit analizu)* za investicione projekte, u slučaju da budžeti za pomenute projekte prevazilaze 50 miliona €, 10 miliona €, odnosno 5 miliona €.[38]

Cost-benefit analiza predstavlja metod ocjene politike investicionih ulaganja, koji kvantifikuje posljedice i uticaj izabrane investicione politike, na sve članove društvene zajednice. Generalni direktorat za regionalnu politiku Evropske komisije - jedinica za procjenu, je u julu 2008. godine objavio Vodič za analizu troškova i koristi za investicione projekte.

3.4.2.Saradnja Sekretarijata sa institucijama i investitorima

Sekretarijat je u toku 2012. i 2013. godine ostvarivao saradnju sa institucijama sistema u čijoj nadležnosti se nalaze problemi nastali prilikom realizacije investicionih projekata i ispunjenja preduslova za realizaciju ugovora sa investitorom. Saradnja je podrazumijevala pisanu korespodenciju i organizaciju sastanaka.

Inicijative su upućivane: lokalnim samoupravama, Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Ministarstvu za ekonomski razvoj, Ministarstvu finansija, Ministarstvu odbrane, Ministarstvu unutrašnjih poslova, Ministarstvu rada i socijalnog staranja, JP za upravljanje morskim dobrom, Elektroprivredi Crne Gore, Regulatornoj agenciji za energetiku, Crnogorskom elektroprenosnom sistemu, distribucijama, Upravi za nekretnine, Investiciono razvojnom fondu, poslovnim bankama, Upravi policije, Centru za ekotoksikološka istraživanja, Agenciji za zaštitu životne sredine, advokatskim kancelarijama, pravnim zastupnicima investitora, investitorima itd.

3.4.3. Predlozi mjera za poboljšanje investicionog ambijenta i valorizacija turističkih kapaciteta

Sekretarijat je u okviru svojih nadležnosti, u maju 2014. godine donio predlog mjera za poboljšanje investiciono poslovnog ambijenta. Predlog se sastojao od četiri inicijative sa: opisom razloga zbog kojih bi trebalo sprovesti aktivnost, predlogom za realizaciju aktivnosti, očekivanim efektom nakon promjene, odgovornom institucijom i rokom za realizaciju. Predlog se odnosio na sljedeće aktivnosti:

1. Definisanje i ubrzanje postupka eksproprijacije, imajući u vidu dug proces eksporoprijacije. U tom smislu, u praksi su identifikovani problemi koji se javljaju isključivo u vezi sa visinom nadoknade za eksproprisanu nepokretnost,

[38] Vodič za analizu troškova i koristi za investicione projekte (Strukturni fond – ERDF, Kohezioni fond i ISPA), str. 5; Jedinica za procjenu, Generalni direktorat za regionalnu politiku Evropske komisije; jul 2008;

što je razlog da vanparnični postupak traje po nekoliko godina. Mišljenje Sekretarijata je da sam postupak donošenja rješenja o eksproprijaciji mora obuhvatiti postupak utvrđivanja naknade za eksproprisanu nepokretnost, kao i da je potrebno vršiti upis na osnovu konačnog rješenja o eksproprijaciji.
2. Zakonsko regulisanje oblasti procjene vrijednosti nepokretnosti. U praksi su se javili problemi jer ne postoje posebni kriterijumi i faktori za procjenu nepokretnosti različitih namjena (npr. golf terena), stoga investitori navedene procjene kategorički odbijaju i unajmljuju stručnjake sa međunarodnim licencama, čime se u značajnoj mjeri odugovlači i otežava pravni promet.
3. Izmjena pravne regulative u pravcu definisanja svojinsko pravnih ovlašćenja u zoni morskog dobra imajući u vidu da su institut dobra od opšteg interesa, javnog dobra, dobra u opštoj upotrebi i definisanje sticanja svojinsko pravnih ovlašćenja različito definisani u nekoliko zakonskih akata.
4. Preciziranje svojinsko pravnih ovlašćenja na državnoj imovini datoj u dugoročni zakup. Inicijativa je pokrenuta s obzirom da sadašnji model stvara dosta problema u praksi. Takođe, u praksi će nastati problem u vezi sa vlasništvom nad objektima nakon isteka perioda zakupa, jer se obaveza vraćanja i prostiranja prava svojine može dvostruko tumačiti.

- Revizijom je utvrđeno da je su predlozi mjera za poboljšanje poslovnog ambijenta, bazirani na iskustvima Sekretarijata u praćenju statusa i dinamike investicionih projekata još uvijek u ranoj fazi realizacije.

Vlada Crne Gore je obavezala[39] Sekretarijat za razvojne projekte da uradi Analizu sa predlogom najboljeg modela valorizacije lokaliteta Buljarica.

Analiza je pripremljena u saradnji sa Tenderskom komisijom za valorizaciju turističkih lokaliteta i dostavljena Vladi Crne Gore.

3.4.4. Promotivne aktivnosti Sekretarijata

U toku 2013. godine Sekretarijat je obavljao aktivnosti koje se odnose na promociju investicionih potencijala Crne Gore kroz učešće na sajmovima turizma i nekretnina u Beogradu, Kanu i Minhenu.

U istoj godini Sekretarijat je u cilju promocije investicionih potencijala uradio promotivne brošure kojima je obuhvaćeno 15 lokacija za buduća investiciona ulaganja.

[39] Zaključak Vlade Crne Gore, broj 08-661/4 od 27. marta 2014. godine

III DIO - ZAKLJUČCI I PREPORUKE

Na bazi sprovedene revizije, utvrđenog činjeničnog stanja i razmatranja navoda subjekta revizije saopštenih na razjašnjavajućem sastanku i sadržanih u izjašnjenju subjekta revizije na preliminarni izvještaj DRI, a u skladu sa članom 12 Zakona o Državnoj revizorskoj insituciji i članom 50 Poslovnika Državne revizorske institucije, nadležni Kolegijum DRI u sastavu dr Branislav Radulović (član Senata – rukovodilac Kolegijuma) i dr Milan Dabović (predsjednik Senata – član Kolegijuma), na sjednici Kolegijuma DRI održanoj 25.07.2014. godine usvojio je:

KONAČNI IZVJEŠTAJ

o reviziji

SEKRETARIJATA ZA RAZVOJNE PROJEKTE

„Praćenje statusa i dinamike investicionih projekata"

ZAKLJUČCI

1. Ne postoji jasna podjela nadležnosti institucija zaduženih za realizaciju investicionih projekata

Od ukidanja Agencije za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja 2009. godine ne postoji jasna podjela nadležnosti između državnih organa koji se bave realizacijom investiciono-razvojnih projekata i drugih poslova iz nadležnosti tadašnje Agencije. Identifikovano je 6 budžetskih jedinica koje, na osnovu važećeg zakonskog okvira učestvuju u realizaciji investiciono-razvojnih projekata i poboljšanja investicionog ambijenta.

Poslove definisanja modela valorizacije resursa obavljaju tri organa, pripremu i ocjenu investiciono razvojnih projekata dva, praćenje ugovora za potrebe Savjeta za privatizaciju tri organa, kontakt sa investitorima i pomoć pri realizaciji investicionih projekata dva organa, predloge mjera za poboljšanje regulatorno administrativnog okvira četiri organa i promotivne aktivnosti takođe četiri organa.

Poslove praćenja realizacije investicionih projekata unutar sistema obavljaju Sekretarijat za razvojne projekte, Ministarstvo ekonomije i Ministarstvo održivog razvoja i turizma. Revizijom nije moglo biti utvrđeno po kom kriterijumu je Sekretarijatu dodjeljeno praćenje statusa i dinamike realizacije dijela investicionih projekata iz oblasti turizma, dok za četrnaest investicionih projekata nije bilo moguće utvrditi kada su počele aktivnosti Sekretarijata na njihovoj realizaciji.

Navedeno stanje ne predstavlja dobru osnovu za uspostavljanje efikasnog sistema realizacije investiciono – razvojnih projekata u Crnoj Gori. Preciznija podjela nadležnosti unutar sistema bi omogućila jasniju odgovornost institucija zaduženih za realizaciju investicionih projekata i potpunije izvještavanje Vladi Crne Gore i Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte kada su konkretne aktivnosti na realizaciji projekata u pitanju.

Jasna podjela nadležnosti u sistemu realizacije investicionih projekata imala bi i pozitivan uticaj na investitore i dinamiku realizacije investicionih projekata.

2. Postoji dodatan prostor za unapređenje zaštite državnih interesa prilikom realizacije investicionih projekata

Uvidom u bazu podataka Sekretarijata za razvojne projekte utvrđena su značajna kašnjenja u realizaciji investicionih projekata. Najveće kašnjenje u realizaciji identifikovano u slučaju rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih kapaciteta hotela AS u Budvi, od 11 godina. Za projekte dugoročnog zakupa, izgradnje i rekonstrukcije turističkih kapaciteta Sveti Stefan – Budva, Kraljičina plaža – Budva i Hotel Mediteran Ulcinj kašnjenje je oko 6 godina. Za svaki od navedenih ugovora je izrada aneksa Ugovora u toku.

Tabela 4: **Izvod iz baze podataka Sekretarijata koji se odnosi na vremenske rokove u realizaciji investicionih projekata**

	Naziv projekta	Datum zaključenja ugovora	Rok za realizaciju ugovora	Aneks Ugovora
1	Sveti Stefan Budva	Januar 2007	Jun 2008	Izrada u toku
2	Kraljičina plaža Budva	Januar 2007	Decembar 2008	Izrada u toku
3	Hotel AS Budva	Maj 2002	Decembar 2003	Izrada u toku
4	Hotel Mediteran Ulcinj	Jul 2005	Jul 2008	Izrada u toku

Efekti investicionog projekta mogu se analizirati sa aspekta preduzeća i sa aspekta šire društvene zajednice naročito kada su u pitanju kapitalni projekti iz oblasti turizma, saobraćaja i energetike. Izrada okvirne cost – benefit analize na nivou određenog broja budućih privatizacija bi trebalo da predstavlja metod za donošenje investicionih odluka i pruži jasniji uvid u njihovu opravdanost i uticaj na društvo u cjelini.

3. Sekretarijat ne raspolaže odgovarajućim sistemom informacija

Sistem informacija kojom raspolaže Sekretarijata ne predstavlja odgovarajuću osnovu za praćenje statusa i dinamike realizacije investiciono razvojnih projekata. Potpune evidencije koje se odnose na realizaciju investicionih projekata i obaveza iz ugovora sa investitorom omogućile bi efikasniji rad Sekretarijata i potpuniji sistem izvještavanja.

Pozitivna praksa institucija koje se bave realizacijom investicionih projekata podrazumijeva normiranje informacija koje mora da sadrži dosije o investicionom projektu, pri čemu svaki dosije mora biti formiran na istovjetan način. Neke od informacija koje mora da sadrži dosije su: naziv investitora, kontakt podaci, ime i prezime referenta koji radi na praćenju projekta, ugovor, finansijski izvještaji, investicioni projekat, dokumentacija dostavljena od strane investitora, kolaterali, prepiska sa klijentom itd.

Baza podataka Sekretarijata treba da pruži informacije o trenutnom stanju realizacije investicionih projekata. U tom smislu treba je ažurirati blagovremeno, u skladu sa nastalim izmjenama, i na dokumentovanoj osnovi. Vođenje evidencija o planiranim i realizovanim investicijama i obavezama iz projektne dokumentacije bi doprinijelo efikasnijem načinu ažuriranja baze podataka i sistemu informacija Sekretarijata.

4. Praćenje projekata od strane Sekretarijata

Aktivnosti Sekretarijata koje se odnose na praćenje statusa i dinamike realizacije investicionih projekata, od osnivanja do momenta vršenja revizije, odnosile su se na rješavanje problema investitora prilikom realizacije investicionih projekata, sprovođenje preduslova za realizaciju ugovora sa investitorom i aktivnosti na realizaciji ugovorenih obaveza u skladu sa zaključcima Vlade.

Sekretarijat u svojoj bazi podataka nema ugovore sa investitorima i investicione planove, za sve projekte koje prati. Sekretarijat ne raspolaže izvještajima nadzornog organa, nezavisnog kontrolora ili nezavisnog revizora o fazi i/ili stepenu realizacije investicije.[40] Ova vrsta izvještaja bi trebalo da dâ potpuniju informaciju Sekretarijatu da li se investiciono razvojni projekat realizuje ugovorenom dinamikom kako bi u slučaju kašnjenja ili odstupanja bile preuzete blagovremene aktivnosti na realizaciji investicionog programa. Osim toga, investitori se u praksi suočavaju sa brojnim problemima koji otežavaju realizaciju ugovorenih obaveza. Kao posledica naprijed navedenog, praćenje projekata koje vrši Sekretarijat, u većini slučajeva, ne rezultira aktivnostima koje imaju efekat na realizaciju ugovorenih obaveza investitora u skladu sa predviđenom dinamikom.

Sekretarijat sa postojećom kadrovskom strukturom nije u mogućnosti da vrši različite ocjene ili procjene koje se odnose na realizaciju investicija, kao ni na nivou pune popunjenosti radnih mjesta imajući u vidu da Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji radnih mjesta nijesu predviđena radna mjesta iz oblasti tehničko-tehnoloških nauka (arhitektura, građevinsko inženjerstvo, geodetsko inženjerstvo).

5. Upravljanje troškovima zakupa nije ekonomično

Uprava za imovinu za potrebe zakupa poslovnog prostora Sekretarijata, plaća oko dva puta veću cijenu zakupa od prosječne cijene poslovnih prostora u vlasništvu Glavnog grada Podgorice, iz novembra 2013. godine u zoni II grada. Odnosno, oko tri puta veću cijenu u odnosu na istu procječnu cijenu u zoni III koja se nalazi u neposrednoj udaljenosti od centra grada.

Zahtjev Sekretarijata za dodjelu budžetskih sredstava koji je upućen Ministarstvu finansija, a dio je godišnjeg plana budžeta za 2013. godinu, tri puta je veći u odnosu na ostvarenu potrošnju u navedenoj godini.

[40] Izuzev Izvještaja Komisije za kontrolu, ocjenu i dinamiku investicija po pitanju Ugovora hotelsko-turističke privede Hotel Crna Gora, Hotel Hilton Podgorica- Montenegro i jednog Izvještaja nezavisnog revizora o nalazima činjeničnog stanja, koji se odnosi na ispunjenje investicionih obaveza iz Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko-tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević" – Tivat i Doma Vojske Tivat (projekat Porto Montenegro-Tivat).

PREPORUKE

DRI je nakon sprovedenog postupka revizije utvrdila da je u sistemu praćenja statusa i dinamike realizacije investicionih projekata potrebno izvršiti određene izmjene koje se odnose na usklađivanje i primjenu dobre prakse prilikom realizacije investiciono razvojnih projekata.

Izmjene bi trebalo da omoguće cjelishodnije funkcionisanje sistema i institucija nadležnih za realizaciju investicionih projekata i povoljan osnov za dalju realizaciju investicione politike u Crnoj Gori.

Preporuke Vladi Crne Gore

- Vlada Crne Gore trebalo bi da **definiše jasne nadležnosti** i aktivnosti institucija koje su aktivno uključene u proces praćenja i realizacije investiciono razvojnih projekata. Pristup preciznog definisanja nadležnosti bi omogućio jasnije odgovornosti u procesu praćenja njihove dinamike realizacije i kvalitetniji sistem izvještavanja.

- Vlada bi trebalo da **preispita sadašnji model upravljanja** investicionim projektima, uključujući sve institucije sa njihovim nadležnostima, i na bazi prethodnog iskustva preduzme mjere za njegovo poboljšanje, moguće kroz:
  - formiranje **Agencije za investicije** koja bi kao centralizovani organ preuzela većinu nadležnosti postojećih organa ili
  - da **ojača kapacitete postojećeg** Sekretarijata za razvojne projekte i prenese na njega veći opseg nadležnosti posebno u dijelu nadzora i kontrole.

- Za određeni broj planiranih privatizacija trebalo bi **izraditi cost – benefit analizu**, kako bi se sagledali uticaji investicija na održivi razvoj ekonomije, smanjio rizik od privatizacionih ugovora sa kašnjenjem u realizaciji i sagledao njihov uticaj na širu društvenu zajednicu.

Preporuke Sekretarijatu za razvojne projekte

- Sekretarijat za razvojne projekte trebalo bi da u što skorijem vremenu unaprijedi sistem informacija koje se odnose na realizaciju investiciono razvojnih projekata, odnosno da:
  - definiše odgovarajuće programsko rješenje koje bi omogućilo vođenje baze podataka investicionih projekata na blagovremenoj osnovi;
  - objedini evidencije neophodne za tačno i blagovremeno praćenje statusa i dinamike realizacije investicionih projekata;
  - utvrdi informacije koje treba da sadrži dosije o investicionom projektu i način njihovog vođenja i čuvanja;
  - uredno vodi, internim aktima definisane, registre izvršenih obaveza iz investicionih ugovora.

- Sekretarijat za razvojne projekte bi trebalo da, što prije, preduzme sve neophodne aktivnosti kako bi bio u mogućnosti da obavlja sve aktivnosti na realizaciji investicionih projekata koje su zakonom definisane, odnosno da:
  - izvrši upotpunjavanje kadrovske strukture;
  - poboljša saradnju sa Savjetom za privatizaciju i kapitalne projekte u cilju razmjene informacija i dokumentacije koja se odnosi na izvještaje nadzornih organa, nezavisnih kontrolora i revizora, kao i pri izradi ostalih procjena i ocjena koje odnose se na realizaciju investicionih projekata.
  - inicira saradnju sa državnim organima koji obavljaju poslove tehničko tehnološke struke i preduzme aktivnosti na izradi različitih vrsta procjena koje se vrše prilikom realizacije ugovorenih obaveza, odnosno aktivnije učestvuje u procesu praćenja realizacije investicionih projekata.

- Preporučuje se **Upravi za imovinu** da, nakon isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora **preispita troškove zakupa** za potrebe Sekretarijata, imajući u vidu funkcionalne karakteristike prostora i objektivne potrebe Sekretarijata.

Nadležni Kolegijum DRI utvrdio je da karakter nalaza u predmetnoj revizije nalaže:

- da subjekt revizije, do 15.09.2014.godine, dostavi Državnoj revizorskoj instituciji plan aktivnosti koje će preduzeti u cilju sprovođenja datih preporuka, kao i rokove za realizaciju istih.

- da subjekt revizije u roku od 6 mjeseci izvijesti Državnu revizorsku instituciju o preduzetim radnjama po izrađenim i dostavljenim preporukama.

- da se sa sadržajem Izvještaja DRI o izvršenoj reviziji upoznaju:
  - Vlada Crne Gore;
  - Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore;
  - Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte;
  - Uprava za imovinu.

Podgorica, 25.07.2014. godine

Rukovodilac Kolegijuma DRI
Dr Branislav Radulović
senator DRI

Prilog 1: Projekti čija je realizacija u toku

		Baza podataka Sekretarijata na dan 19.05.2014. godine			Dokumentacija dostavljena u toku revizije			
R/B	**Naziv projekta**	**Investitor**	**Datum zaključenja ugovora**	**Ugovorena/minimalna investicija cca**	**Ugovor o investiranju**	**Investicioni program**	**Biznis plan**	**Nadzorni organ /Kontrolor/Revizor**
1	Luštica Bay Tivat	Luštica Development Ad Tivat	Oktobar 2009.	150.000.000 €[41]	Da	Da	Da	Nezavisni revizor
2	Kumbor Herceg Novi	Azmont Investment	Jul 2012.	258.000.000 €	Da	Ne	Ne	Nadzorni organ
3	Porto Montenegro Tivat	Adriatic Marinas DOO	Oktobar 2006.	106.000.000 €	Da	Da	Da	Nezavisni revizor
4	Sveti Stefan Budva	Adriatic Properties	Januar 2007.	15.000.000 €	Ne	Ne	Ne	
5	Kraljičina plaža Budva	Adriatic Properties	Januar 2007.	15.000.000 €	Ne[42]	Ne	Ne	
6	Hotel AS Budva	Nega Tours	Maj 2002.	50.000.000 €	Da	Da	Ne	
7	Hotel Crystal Rivijera	Euromix trade DOO	Maj 2011.	Ne posjedujemo ugovor	Ne	Ne	Ne	
8	Brdo Spas Budva	REB DOO i REB Golf DOO	Februar 2012.	Nije definisan ugovorom	Ne[43]	Ne	Ne	
9	Kraljičina plaža Bar	Royal Group UAE	Pregovori u vezi sa potpisivanjem ugovora					
10	Golf Boka Group Development Tivat	Boka Group	Oktobar 2012.	180.000.000 €	Da	Da	Ne	Nezavisni revizor
11	Plavi Horiznoti Tivat	Quatari Diar Hotel Property Investment Montenegro	Januar 2010.	Ne posjedujemo Ugovor	Ne	Ne	Ne	
12	Hotel Jadran Perast	Imobilia DOO Budva	20.10.2006.	10.000.000 €	Da	Ne	Ne	
13	Rt Rastislava Ulcinj	Star of Montenegro DOO	Decembar 2008.	33.000.000 €	Ne[44]	Ne	Ne	
14	Hotel Mediteran Ulcinj	Bećović Management Group DOO	Jul 2005.	6.150.000 €	Da	Ne	Ne	Nezavisni kontrolor
15	Hotel Galeb Ulcinj	Rokšped DOO Podgorica	Septembar 2006.	15.399.790 €	Da	Ne	Ne	Nezavisni kontrolor
16	Hotel Hilton	Normal Tours DOO	Septembar 2006.	17.304.000 €	Da	Da	Ne	
17	Centar za odmor, rekreaciju i liječenje Igalo	Primorje Hotels & Restaurants AD Tivat	Januar 2007.	4.000.000 €	Da	Da	Ne	
18	Maljevik Bar	Snouba Montenegro DOO	Jul 2007.	32.000.000 €	Ne	Ne	Ne	
19	Dobreč Rose	Northstar DOO	Septembar 2009.	210.000.000 €	Da	Da	Da	Nezavisni revizor
		UKUPNO:		**1.101.853.790 €**	**11 ugovora sa investitorom**	**7 investiciona programa**	**3 biznis plana**	

[41] Minimalni iznos investicija za četiri godine od stupanja na snagu Ugovora iznosi 150.000.000 €. Planirani ukupni iznos investicija za period od 12 godina od dana stupanja na snagu ugovora iznosi cca 1,1 milijardu €.

[42] Revizoru dostavljen Ugovor koji nije potpisan i ovjeren.

[43] Revizoru je dostavljen Ugovor o zajedničkom ulaganju na osnovu koga se ne mogu pratiti obaveze iz investicionog projekta.

[44] Revizoru je dostavljen Ugovor o korišćenju morskog dobra potpisan od strane JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i „Star of Montenegro“ DOO iz Ulcinja, na osnovu koga se samo djelimično mogu pratiti obaveze investitora za realizaciju ugovorenih obaveza.