

PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA „IZGRADNJA HOTELA KOLAŠIN RESORT AND SPA, PO KONDO MODELU POSLOVANJA, KOLAŠIN“ NA LISTU RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA

Uvod

Vlada Crne Gore je na sjednici od 23. juna 2022. godine donijela Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 079/18 od 07.12.2018, 012/20 od 11.03.2020, 143/21 od 31.12.2021, 068/22 od 30.06.2022).

U cilju realizacije Odluke, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je raspisalo Javni poziv za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma od 04. jula tekuće godine (u daljem tekstu Javni poziv).

U skladu sa Odlukom, pod razvojnim projektom u oblasti turizma podrazumijeva se izgradnja hotela/mješovitog kompleksa:

1. sa pet zvjezdica u primorskom regionu ili Glavnom gradu Podgorica ili najmanje četiri zvjezdice u sjevernom ili središnjem regionu, osim Glavnog grada Podgorica;
2. za koji je neophodan minimum investicije u iznosu od 15.000.000,00 eura u primorskom regionu ili Glavnom gradu Podgorica ili minimum investicije u iznosu od 5.000.000,00 eura u sjevernom ili središnjem regionu, osim Glavnog grada Podgorica;
3. koji će zapošljavati najmanje 80 zaposlenih u primorskom regionu ili Glavnom gradu Podgorica ili najmanje 25 zaposlenih u sjevernom ili središnjem regionu, osim Glavnog grada Podgorica;
4. koji će imati najmanje 60 smještajnih jedinica u primorskom regionu ili Glavnom gradu Podgorica ili najmanje 35 smještajnih jedinica u sjevernom ili središnjem regionu, osim Glavnog grada Podgorica.

Shodno Odluci i Javnom pozivu, Investitor je bio u obavezi da dostavi neopozivu bankarsku garanciju na iznos od jedan milion eura.

U skladu sa navedenim, u dosadašnjem periodu na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvršteno je 14 projekata. Lista razvojnih projekata je objavljena na sajtu <https://mia.gov.me/>.

Prijava kompanije Kolašin Resort&Spa d.o.o. sa sjedištem u Podgorici

Kompanija „Kolašin Resort&Spa“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici dostavila je 04. avgusta 2022. godine Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Revidovani glavni projekat, Biznis plan, bankarska garancija, izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata).

Kada je riječ o navedenom projektu, isti je na sjednici Vlade Crne Gore od 20. juna 2019. godine uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma kao projekat „Izgradnja kondo hotela Kolašin Resort&Spa, Kolašin“, a na predlog tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma. U pitanju je bila investicija kompanije „Kolašin Resort&Spa“ a.d. u izgradnju hotelskog kompleksa kategorije četiri zvjezdice u Kolašinu, na izuzetnoj lokaciji u blizini ski centra Kolašin 1450. Biznis planom navedenog projekta bio je predviđen kondo model poslovanja hotela predračunske vrijednosti 11,3 miliona eura, 93 smještajne jedinice, ukupnog kapaciteta 380 ležaja, a namjera investitora bila je da u okviru hotelskog kompleksa otvori 66 novih radnih mjesta.

Izmjenama i dopunama Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore koje su usvojene na sjednici Vlade od 30. decembra 2021. godine uvedena je obaveza dostavljanja bankarske garancije u iznosu od 50% minimuma investicije, za sve projekte, koja važi do datuma finalizacije projekta. U skladu sa navedenim, tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je 25. januara 2022. godine dostavilo pisma svim investitorima sa Liste razvojnih projekata u oblasti turizma kojim se zahtijeva dostavljanje navedene bankarske garancije. Shodno navedenom, investitor je 24. januara 2022. godine dostavio molbu Ministarstvu ekonomskog razvoja za produženje roka za dostavljanje bankarske garancije na dodatnih 60 dana. Tadašnje Ministarstvo ekonomskog razvoja je 25. januara 2022. godine dostavilo odgovor investitoru da nije moguće produžiti rok za dostavljanje bankarske garancije, koju je, u skladu sa Odlukom bilo potrebno dostaviti u roku od 30 dana od dana objave Odluke. Imajući u vidu da investitor nije dostavio bankarsku garanciju u gorenavedenom roku, Vlada je na sjednici od 10. marta 2022. godine prihvatila Predlog za isključenje projekta „Izgradnja kondo hotela Kolašin Resort&Spa, Kolašin“ sa Liste razvojnih projekata u oblasti turizma.

Dodatno, u vezi sa navedenim projektom, a po osnovu Posebnog programa, investitoru je do trenutka isključenja projekta sa Liste razvojnih projekata u oblasti turizma, prema evidenciji Agencije za investicije Crne Gore, uplaćeno 8.750.000,00 eura, dok je na Escrow račun u položeno još 7.250.000,00 eura.

S obzirom na to da je investitor „Kolašin Resort&Spa“ d.o.o. dostavio novu prijavu u skladu sa novim Javnim pozivom, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je izvršilo analizu dostavljene dokumentacije u odnosu na kriterijume iz Odluke i Javnog poziva, nakon čega je Ministarstvo predstavniku podnosioca prijave uputilo zahtjev za dopunu dokumentacije 16. septembra 2022. godine, tačnije obrazloženja u odnosu na Biznis plan i Dinamički plan investicije, kao i zahtjev za dostavljanje nove bankarske garancije 02. novembra tekuće godine. Shodno navedenom, investitor je Ministarstvu 10. oktobra 2022. godine dostavio dopis sa obrazloženjima, kao i novu bankarsku garanciju 11. novembra tekuće godine, nakon čega je konstatovano da su ispunjeni formalni uslovi predviđeni kriterijumima iz Odluke i Javnog poziva.

U dokumentaciji koja je dostavljena uz prijavu navedeno je da je u Kolašinu, na lokaciji u blizini ski-staze Ski centra Kolašin 1450, planirana investicija u izgradnju hotela predračunske vrijednosti **13 miliona eura**, pri čemu je planirano finansiranje iz sopstvenih sredstava kompanije i njenih stejkholdera. U cilju obezbjeđivanja investicije dostavljena je bankarska

garancija izdata od strane Universal Capital banke na iznos koji je predviđen Odlukom i Javnim pozivom (1 milion eura).

Planirano je da hotel „Kolašin Resort and Spa“ posjeduje **kategoriju četiri zvjezdice**, posluje po **kondo modelu**, posjeduje **93 smještajne jedinice**, tačnije kapacitet od **380 ležaja**. Takođe, namjera investitora je da u okviru hotela otvori **45 novih radnih mjesta**.

Kada je riječ o predviđenim prihodima isti će biti generisani kao prihodi od prodaje smještajnih jedinica i prihodi od izdavanja.

U Dinamičkom planu koji je sastavni dio Biznis plana navedeno je da će se realizacija investicije sprovesti kroz najduže pet polugodišta. Takođe, Dinamičkim planom je predviđeno da će kompletni radovi biti završeni najkasnije do 09. maja 2025. godine, što je u skladu sa rokom važenja bankarske garancije koja ističe tridesetog dana od dana kada kompanija dostavi Vladi Crne Gore potvrdu potpisanu od strane kontrolora investicije da je ispunila sve obaveze iz Biznis plana i Dinamičkog plana, odnosno najkasnije do 09. juna 2025. godine. Prema projekcijama iz Biznis plana, investicija bi trebalo da se otplati u osmoj godini projekta.

U vezi sa svim navedenim, a imajući u vidu da su ispunjeni formalni uslovi predviđeni Odlukom i Javnim pozivom, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekat „**Izgradnja hotela Kolašin Resort and Spa, po kondo modelu poslovanja, Kolašin**“ uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.