

# **PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA „IZGRADNJA HOTELSKO-APARTMANSKOG KOMPLEKSA TIVAT, PO KONDO MODELU POSLOVANJA, TIVAT“ 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 12 projekata. Lista razvojnih projekata je objavljena na sajtu <https://mia.gov.me/>.

## **Prijava konzorcijuma „ALK-Montenegro-Sofir“**

Konzorcijum koje sačinjavaju kompanije „ALK Montenegro“ d.o.o. Podgorica i „Sofir“ d.o.o. Tivat, dostavio je 31. avgusta 2022. godine Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Revidovani glavni projekat, Biznis plan, bankarska garancija, potvrda o registraciji privrednog društva, List nepokretnosti, rješenje iz Centralnog registra privrednih subjekata).

Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je izvršilo analizu dostavljene dokumentacije, te je konstatovano da je „ALK-Montenegro-Sofir“, dostavila dokumentaciju u skladu sa kriterijumima iz Odluke i Javnog poziva.

U dokumentaciji je, između ostalog, navedeno da je u Tivtu, u neposrednoj blizini morske obale i glavne gradske marine, planirana investicija u izgradnju **hotela kategorije 5 zvjezdica** po kondo modelu poslovanja sa **77 smještajnih jedinica**, predračunske vrijednosti **22,77 miliona eura**, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori **82 nova radna mjesta**. Shodno Biznis planu, predviđeno je da na tržištu bude ponuđeno najmanje 46 smještajnih jedinica, po minimalnoj cijeni od 5.289 eura po m<sup>2</sup>, zajedno sa pripadajućim garažnim, odnosno parking mjestima.

Kada je riječ o prihodima od prodaje smještajnih jedinica, isti su projektovani za period prve tri godine realizacije projekta, odnosno tokom faze izgradnje, i predstavljaju razliku između prodajne cijene smještajne jedinice/parking mjesta i iznosa investiranog u njihovu izgradnju. U skladu sa tim, ovi prihodi su projektovani na 1,75 miliona eura u prvoj, 3,51 miliona u drugoj i trećoj godini realizacije projekta. Kako se navodi u Biznis planu, u cilju projektovanja navedenih prihoda od smještaja, izvršena je projekcija prosječnih cijena i popunjenosti smještajnih kapaciteta, pri čemu je cijena formirana uzimajući u obzir kvalitet ponude Hotela, konkurenciju i nivo tražnje koja je prisutna na tržištu, a bez uticaja Programa ekonomskog državljanstva.

Prema navodima iz Biznis plana, realizacija projekta ne zahtijeva angažovanje kreditnih sredstava, odnosno biće u potpunosti finansirana sopstvenim sredstvima investitora. U cilju obezbjeđivanja investicije dostavljena je bankarska garancija izdata od strane Adriatic banke na iznos koji je predviđen Odlukom i Javnim pozivom (1 milion eura).

U Dinamičkom planu koji je sastavni dio Biznis plana navedeno je da će se realizacija investicije sprovesti kroz najduže 7 polugodišta. Takođe, Dinamičkim planom je predviđeno da će kompletni radovi biti završeni najkasnije do 31. marta 2026. godine, a otvaranje hotela je planirano za 1. april 2026. 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 01.06.2026. godine. Prema projekcijama iz biznis plana, investicija bi trebalo da se otplati u 12 godini projekta.

S tim u vezi, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekat **„Izgradnja hotelsko-apartmanskog kompleksa Tivat, po kondo modelu poslovanja, Tivat“** uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.