

PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA NA LISTU RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA

1. Realizovane aktivnosti

Vlada Crne Gore, na sjednici od 22.11.2018. godine donijela je Odluku 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 („Sl.list CG“, br. 79/18 i 12/20) (u daljem tekstu „Odluka“).

Članom 11 stav 2 Odluke određeno je da Listu razvojnih projekata u oblasti turizma utvrđuje Vlada, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove održivog razvoja i turizma.

U cilju realizacije Odluke, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je raspisalo Javni poziv za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma 26. i 28.02.2019. godine, koji je izmijenjen 02.07.2020. godine i 30.10.2020. 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.

U dosadašnjem periodu na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvršteni su sljedeći projekti:

1. Izgradnja condo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin;
2. Izgradnja hotela „Breza“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
3. Izgradnja hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja;
4. Izgradnja hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja;
5. Izgradnja hotela „Bjelasica 1450“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
6. Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
7. Izgradnja hotela „Boka Place“, Tivat, po mješovitom modelu poslovanja;
8. Izgradnja hotela „Bobotov hotel and resort“, Žabljak, po kondo modelu poslovanja;
9. Izgradnja hotela „D“ sa depadansom „E“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
10. Izgradnja hotela Elite Hotel & Residence, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
11. Izgradnja hotelskog kompleksa Montis hotel & resort, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
12. Izgradnja hotelskog kompleksa Amma resort, Čanj, Bar, po mješovitom modelu poslovanja;
13. Izgradnja hotela Black Pine, Mojkovac, po kondo modelu poslovanja.

U skladu sa navedenim, u dosadašnjem periodu na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvršteno je 13 projekata, od kojih su sedam u opštini Kolašin, dva u opštini Žabljak, a po jedan u opštinama Budva, Tivat, Bar i Mojkovac.

Lista razvojnih projekata je objavljena na sajtu <http://www.mia.gov.me>.

2. Predlog za kandidovanje projekta Izgradnje turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma

D.o.o. „Durmitor Development“ sa sjedištem u Nikšiću dostavilo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Biznis plan, Revidovani glavni projekat, potvrde o raspoloživim sredstvima za finansiranje projekta, osnivačka akta i ostalu dokumentaciju od značaja za projekat), br. 16-89/128 od 30.10.2020. godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma izvršilo je analizu dostavljene dokumentacije u odnosu na kriterijume iz Odluke i Javnog poziva. Ističemo da je u dostavljenoj dokumentaciji, između ostalog, navedeno da je na Žabljaku planirana investicija u izgradnju hotela po klasičnom modelu poslovanja kategorije 4 zvjezdice, kapaciteta 35 smještajnih jedinica, predračunske vrijednosti € 20,47 miliona, a namjera investitora je da u okviru kompleksa otvori 43 nova radna mjesta.

U cilju potvrde raspoloživosti finansijskih sredstava za realizaciju projekta, podnosilac prijave je u skladu sa Javnim pozivom dostavio **neopozivu bankarsku Garanciju** izdatu od strane „Hipotekarne banke AD Podgorica“, naplativu na prvi poziv, **na iznos od € 2,5 miliona** sa rokom važenja do 11.11.2023. godine, što je i rok predstavljen u dostavljenom dinamičkom planu investicije. Istovremeno, podnosilac prijave je naveo da će ukupnu investiciju finansirati iz **sopstvenih sredstava** osnivača preduzeća.

Izvršena je i inspekcijska kontrola dostavljenih prijava građenja za objekte sastavne djelove kompleksa (hotel i dvije vile) i konstatovano je da su prijave građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore br. 64/17, 44/18, 63/18).

Poslovni koncept koji je opisan u dostavljenom Biznis planu predviđa da se kroz program “ekonomskog državljanstva” ponudi prodaja udjela u vlasničkoj strukturi preduzeća, a da na tržište za prodaju mogu biti ponuđeni smještajni kapaciteti u vilama, dok smještajni kapaciteti u hotelu nijesu namijenjeni prodaji.

U vezi sa navedenim, Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekat **Izgradnja turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak**, uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma i predlaže da Vlada Crne Gore donese sljedeći:

Z A K L J U Č A K

Vlada je prihvatila Predlog za kandidovanje projekta na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma i na istu uvrstila projekat:

- Izgradnja turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak



OCJENA ISPUNJENOSTI USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA ZA SJEVERNI REGION			
PREDUZEĆE: DURMITOR DEVELOPMENT, d.o.o. iz Nikšića			
PROJEKAT: Izgradnja turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak			
Uslovi iz Javnog poziva	Uslov iz čl. 11 Odluke / sjeverni region	DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA	ISPUNJENOST USLOVA
Biznis plan i Revidovani glavni projekat	Hotel 4 *	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je planirana investicija u izgradnju hotela i 7 vila sa 4 zvjezdice .	✓
	Min. investicije € 5 miliona	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je ukupna predračunska vrijednost investicije € 20,47 miliona od čega za izgradnju hotela € 7,02 miliona, izgradnju vila € 11,70 miliona, a za parterno uređenje € 1,75 miliona.	✓
	35 smještajnih jedinica	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedeno je da je planirano da hotelski kompleks sadrži 35 smještajnih jedinica (24 u hotelu i 11 u vilama) sa 88 ležaja (46 u objektu hotela i 42 u vilama). Početak radova je planiran za novembar 2020. a završetak za 2023. godinu.	✓
	25 zaposlenih	u dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru kompleksa otvori 43 radna mjesta (maksimalan broj radnika), a već u prvoj godini poslovanja 25 radnih mjesta.	✓
Finansijska i ostala dokumentacija		1. Rješenje o upisu u Centralni registar privrednih subjekata od 13.02.2019. godine	
		2. Izvod iz CRPS za DOO „Durmitor Development“ iz Nikšića od 29.11.2019. godine	
		3. Rješenje o registraciji za PDV izdato od strane Poreske Uprave od 14.02.2019. godine	
		4. Izvod iz lista nepokretnosti br. 889 za kat.parc.1283/1 K.O. Motički Gaj I od 03.10.2019.	
		5. Kopija katastarskog plana za kat.parc. 1283/1 KO Motički Gaj I	
		6. Ugovor o prodaji zemljišta kat.parc. 1283/1 KO Motički Gaj I od 19.02.2019. godine	
		7. Ugovor o izradi idejnog rješenja i glavnog projekta od 22.03.2019. godine	
		8. Zapisnik inspekcije br: 1071-3-BP-46 od 12.05.2020. godine kojim se potvrđuje da je Prijava gradnje za hotel dostavljena u skladu sa čl. 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata	
		9. Zapisnik inspekcije br: 1071-3-BP-47 od 12.05.2020. godine kojim se potvrđuje Prijava gradnje za vilu A1 dostavljena u skladu sa čl. 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata	
		10. Zapisnik inspekcije br: 1071-3-BP-48 od 12.05.2020. godine kojim se potvrđuje Prijava gradnje za vilu A2 dostavljena u skladu sa čl. 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata	
		11. Urbanističko tehnički uslovi br 05-2014/11 od 14.12.2015. godine	
		12. Dinamički plan realizacije investicije	
		13. Bankarska garancija Hipotekarne banke br. 800-3063/3 od 11.11.2020. godine	

LISTA RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA:

1. Izgradnja condo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin;
2. Izgradnja hotela „Breza“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
3. Izgradnja hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja;
4. Izgradnja hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja;
5. Izgradnja hotela „Bjelasica 1450“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
6. Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
7. Izgradnja hotela „Boka Place“, Tivat, po mješovitom modelu poslovanja;
8. Izgradnja hotela „Bobotov hotel and resort“, na Žabljaku, po kondo modelu poslovanja;
9. Izgradnja hotela „D“ sa depadansom „E“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
10. Izgradnja hotela Elite Hotel & Residence, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
11. Izgradnja hotelskog kompleksa Montis hotel&resort, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
12. Izgradnja hotelskog kompleksa Amma Resort, Čanj, Bar, po mješovitom modelu poslovanja;
13. Izgradnja hotela Black Pine, Mojkovac, po kondo modelu poslovanja;
14. Izgradnja turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak.