

PREDLOG ZA ISKLJUČIVANJE PROJEKATA SA LISTE RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA

Uvod

Vlada Crne Gore (VCG), na sjednici od 22. novembra 2018., 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) (u daljem tekstu „Odluka“). Članom 11 stav 2 Odluke određeno je da Listu razvojnih projekata (LRP) u oblasti turizma utvrđuje VCG, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove održivog razvoja i turizma.

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 cilju realizacije Odluke, tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je raspisalo Javni poziv za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na LRP u oblasti turizma br. 749/1, od 26. i 28. februara 2019. godine (u daljem tekstu Javni poziv), koji je dopunjen 26. septembra 2019. godine.

2. jula 2020. godine su izvršene izmjene i dopune predmetnog Javnog poziva, kojima je definisana obaveza podnosioca prijave da dostavi neopozivu bankarsku garanciju naplativu na prvi poziv u korist VCG, u iznosu od 50% minimuma investicije iz člana 11 stav 1 tačka 2 Odluke.

VCG je, na sjednici od 30. decembra 2022. godine, donijela Odluku o izmjenama i dopunama Odluke („Sl.list CG“, br. 143/21), čime je produžila trajanje Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore za dodatnih 12 mjeseci. Takođe, VCG je ovu priliku vidjela kao način da uvede strožije kriterijume za investitore koji već realizuju projekte, zahtijevajući dostavljanje bankarske garancije, koja će važiti do datuma finalizacije projekta. U skladu sa navedenim, MER je, 11. januara 2022. godine, poslalo pisma

svim investitorima sa LRP u oblasti turizma kojim se zahtijeva dostavljanje navedene bankarske garancije.

Projekti u čijoj realizaciji ne dolazi do ispunjavanja investicionih obaveze

Projekat izgradnje hotela "Bobotov hotel and resort", na Žabljaku, po kondo modelu poslovanja, 4*

Projekat izgradnje hotela "Bobotov hotel and resort", na Žabljaku, po kondo modelu poslovanja, 4*, je uvršten na LRP u oblasti turizma 20. avgusta 2020. godine. Planirani hotelski kompleks je ukupnog kapaciteta 160 smještajnih jedinica, od čega u samom hotelu 40 smještajnih jedinica, a u 40 vila još 120 smještajnih jedinica. U okviru projekta za ovaj program biće izgrađeno 100 smještajnih jedinica (40 u hotelu i 60 u vilama). Predračunska vrijednost investicije iznosi € 16,16 miliona, a namjera Investitora je da u okviru kompleksa otvori nova 153 radna mjesta (90 stalnih radnih mjesta i 63 sezonska radna mjesta). Ukupan predviđeni iznos ulaganja za ovaj projekat iznosi 23.6 miliona eura. U cilju potvrde raspoloživosti finansijskih sredstava za realizaciju projekta, podnosilac prijave je dostavio neopozivu bankarsku garanciju izdatu od strane Universal Capital Banke, naplativu na prvi poziv, na iznos od € 2,5 miliona u korist VCG.

Investitor je 16. aprila 2021. godine dostavio Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora za period 20. avgust 2020 - 20. februar 2021. godine. U Izvještaju je navedeno da Investitor, za posmatrani period, nije izvršio ulaganje predviđeno Dinamičkim planom zbog nastale situacije sa pandemijom COVID 19, te vremenskih uslova na teritoriji Žabljaka. Uvidom u Izvještaj, utvrđeno je da je Investitor, u navedenom periodu, izvršio ulaganja u iznosu od 4.539 eura na račun faktura isplaćenim dobavljačima. Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora za period 20. februar 2021 - 20. avgust 2021. godine još uvijek nije dostavljen.

Ministarstvu ekonomskog razvoja (MER) je 4. maja 2021. godine dostavljen zahtjev za uklanjanje sa LRP u oblasti turizma u vezi sa predmetnim projektom. Istaknuti razlozi za navedeno su smanjena poslovna aktivnost usljed pandemije COVID 19, smanjena zainteresovanost kupaca za investiciju usljed nemogućnosti putovanja i smanjene mobilnosti, kao i odluka VCG od marta 2021. godine da potvrdi trajanje ovog programa do kraja 2021. godine.

Prilikom obilaska lokacije, 28. oktobra 2021. godine, konstatovano je da na lokaciji nijesu izvođeni građevinski radovi, pri čemu je predstavnik investitora informisao da su, u prethodnom periodu, vršena hidrotehnička ispitivanja i ispitivanja zemljišta, i završeni idejni i glavni projekat.

Shodno svemu navedenom, predlaže se da se projekat isključi sa LRP u oblasti turizma i da se aktivira bankarska garancija.

Projekat izgradnje hotela Elite Hotel & Residence, Kolašin, po kondo modelu poslovanja, 4*

Projekat izgradnje hotela Elite Hotel & Residence, Kolašin, po kondo modelu poslovanja, 4*, je uvršten na LRP u oblasti turizma 24. septembra 2020. godine. Planirana je investicija u izgradnju hotela 4* sa 150 jedinica, vrijednosti € 11.46 miliona, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 71 osobe.

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora je dostavljen 28. aprila 2021. godine i obuhvata period od 24. septembra 2020. do 24. marta 2021. godine. U izvještaju je navedeno da je kompanija Garnet Investment Montenegro Limited d.o.o., u svrhu realizacije projekta, utrošila finansijska sredstva u iznosu od € 49.451,28 i to za pravno konsultantske usluge, izradu 3D prikaza koncepta dizajna enterijera restorana i lobija hotela, apartmana i studio apartmana, te izradu tehničke dokumentacije za projekat enterijera hotela.

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora je dostavljen 11. oktobra 2021. godine i obuhvata period od 24. marta do 24. septembra 2021. godine. U izvještaju je navedeno da je Garnet Investment Montenegro Limited d.o.o., utrošilo finansijska sredstva u iznosu od € 83.646,48 eura u svrhu realizacije projekta, za pravne usluge, tendersku dokumentaciju za hotel, izradu web site za hotel, te izradu tehničke dokumentacije za projekat enterijera. Dakle, u prva dva izvještajna perioda su realizovani troškovi u iznosu od 133.097,76 eura.

Prilikom obilaska lokacije, 21. juna 2021. godine, utvrđeno je da na lokaciji nijesu izvođeni građevinski radovi, niti je teren pripremljen za planirane građevinske radove, što je i potvrđeno u izvještajima kontrolora.

Takođe, pravni zastupnik ovog investitora, je 26. januara 2022. godine, MERu dostavio Pismo u kome se navodi da Investitor, zbog ekonomske neisplativosti projekta, odustaje od planirane investicije. Uzevši u obzir prethodno navedeno, od uvrštavanja ovog projekta na LRP nije bilo realizacije sredstava u svrhu izgradnje objekta. Shodno svemu navedenom, predlaže se da se i ovaj projekat isključi sa LRP u oblasti turizma.

Projekat izgradnje turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak, po klasičnom modelu poslovanja

Projekat izgradnje turističkog kompleksa Hotel sa vilama 4*, Žabljak, po klasičnom modelu poslovanja je uvršten na LRP u oblasti turizma 19. novembra 2020. godine. U pitanju je planirana investicija kompanije "Durmitor Development" doo u izgradnju hotela sa vilama 4 zvjezdice. Projekat čini izgradnja turističkih sadržaja centralnog objekta hotela i 7 vila, ukupnog broja smještajnih jedinica 35. Vrijednost investicije iznosi € 20,47 miliona, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 43 radnika.

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.

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 19. novembra 2020. do 19. maja 2021. godine, a dostavljen je MERu 20. septembra 2021. godine, nakon dostavljene urgencije MERa. U izvještajnom periodu, u skladu sa nalazom nezavisnog kontrolora, izvršena su ulaganja u pripremne radove na gradilištu u iznosu od 58.677,00 eura. Djelimično su izvršene obaveze iz Dinamičkog plana, od planiranih 90.000,00 eura, uložen je iznos od 58.677,00 eura. Privredno društvo je, sa glavnim izvođačem radova, izvršilo radove na pripremi gradilišta, raščišćavanju terena, geodetskom obilježavanju parcele, kao i pripremi lokacije za početak grubih građevinskih radova, kada vremenski uslovi dozvole. Privredno društvo „Durmitor Development“ doo je objasnilo da, u toku izvještajnog perioda, nije moglo ostvariti ciljeve i ulaganja prema Dinamičkom planu zbog situacije izazvane pandemijom COVID 19, te vremenskih uslova na području opštine Žabljak. Dolaskom na lokaciju, 28. oktobra 2021. godine, tim MER-a konstatovao je da na istoj nijesu izvođeni građevinski radovi.

Takođe, VCG je, 28. maja 2021. godine, primila Pismo ovog Investitora kojim ova kompanija donosi odluku da se povuče iz ovog programa i da zatraži povraćaj sredstava od garancije, te ističe namjeru da sa istim sredstvima nastavi investiranje u projekat. Razlozi koje navodi se odnose na posljedice pandemije COVID 19, koje su dovele do nemogućnosti izvođenja radova na predmetnom projektu shodno Dinamičkom planu realizacije investicije. Ističe se i to da je ova kompanija dio navedenog programa od 19. februara 2021. godine i da je period učešća u programu krajnje nedovoljan i prekratak za prave benefite istog.

Nakon dostavljanja ovog pisma, MER je pristupilo analizi ove situacije sa pravnog aspekta te je konstatovano da nisu ispunjeni pravni uslovi za povraćaj i poništenje bankarske garancije.

Dalje, MER je, 10. septembra 2021. godine, primilo zahtjev Agencije za zaštitu konkurencije za izjašnjenje i dostavu podataka, a na osnovu inicijative ovog Investitora, o razlozima i opravdanosti različitih uslova u Javnom pozivu u vezi sa bankarskom garancijom. Nakon neophodne korespondencije sa AZK, MER je primilo Pismo AZK kojim je, nakon utvrđenog činjeničnog stanja, AZK “našla da nema osnova sumnje za pokretanje postupka ispitivanja povrede konkurencije u smislu člana 28 Zakona o zaštiti konkurencije (Sl. list CG, br. 44/12 i 13/18), a u vezi sa članom 7 Zakona, kojim su propisane povrede konkurencije”.

U skladu sa svim navedenim, predlaže se da se i ovaj projekat isključi sa LRP u oblasti turizma, te da se aktivira bankarska garancija.

Projekti za koje nije dostavljena bankarska garancija u skladu sa Izmjenama i dopunama Odluke

Projekat Izgradnje kondo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin

Projekat Izgradnje kondo hotela Kolašin Resort & Spa je uvršten na LRP u oblasti turizma 20. juna 2019. godine. U pitanju je investicija kompanije „Kolašin Resort & Spa“ a.d. u izgradnju hotelskog kompleksa četiri zvijezdice u Kolašinu, koji će imati 93 smještajne jedinice, ukupnog kapaciteta 380 ležaja. Planirano je poslovanje po kondo modelu, a objekat je smješten na izuzetnoj lokaciji u blizini ski centra Kolašin 1450. Vrijednost investicije iznosi 11.3 mil eura, a planirano je otvaranje novih 66 radnih mjesta.

MERu je, 24. januara 2022. godine, dostavljena molba Investitora za produženje roka za dostavljanje bankarske garancije na dodatnih 60 dana. MER je 25. januara 2022. godine odgovorio Investitoru da nije moguće produžiti rok za dostavljanje bankarske garancije, imajući u vidu da je isti jasno definisan u Izmjenama i dopunama Odluke.

Razlog za isključenje ovog projekta sa LRP u oblasti turizma je nedostavljanje bankarske garancije, koju je, u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke, bilo potrebno dostaviti u roku od 30 dana od dana objave ove Odluke.

Projekat Izgradnje hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja, 5 *

Projekat Izgradnje hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja, 5 * je uvršten na LRP u oblasti turizma 7. novembra 2019. godine. U pitanju je investicija kompanije “Adriatic Properties” d.o.o. Budva, vrijednosti 73 mil eura, u izgradnju hotelskog kompleksa 5 * u Miločeru, koji će imati 126 smještajnih jedinica i otvoriti 229 novih radnih mjesta.

Razlog za isključenje ovog projekta sa LRP u oblasti turizma je nedostavljanje bankarske garancije, koju je, u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke, bilo potrebno dostaviti u roku od 30 dana od dana objave ove Odluke.

Projekat Izgradnja hotela Black Pine, Mojkovac, po kondo modelu poslovanja, 4*

Ovaj projekat je uvršten na LRP u oblasti turizma 6. novembra 2020. godine. U pitanju je investicija kompanije „North Development“ Podgorica d.o.o., vrijednosti 10.57 mil eura, u izgradnju hotelskog kompleksa 4* u Mojkovcu, koji će imati 174 smještajne jedinice i otvoriti 144 novih radnih mjesta.

Razlog za isključenje ovog projekta sa LRP u oblasti turizma je nedostavljanje bankarske garancije, koju je, u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke, bilo potrebno dostaviti u roku od 30 dana od dana objave ove Odluke.

INOVIRANA LISTA RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA:

1. Izgradnja hotela „Breza“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
2. Izgradnja hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja;
3. Izgradnja hotela „Bjelasica 1450“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
4. Izgradnja hotela „K16“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
5. Izgradnja hotela „Boka Place“, Tivat, po mješovitom modelu poslovanja;
6. Izgradnja hotela “D” sa depadansom “E”, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
7. Izgradnja hotelskog kompleksa Montis hotel&resort, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
8. Izgradnja hotelskog kompleksa Amma Resort, Čanj, Bar, po mješovitom modelu poslovanja;
9. Izgradnja hotela “Cruiser“, Budva, po kondo modelu poslovanja
10. Izgradnja hotela “Liko Soho“, Bar, po mješovitom modelu poslovanja.