

PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA „IZGRADNJA HOTELA B KOLAŠIN PO KONDO MODELU POSLOVANJA“ 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.

U skladu sa navedenim, u dosadašnjem periodu na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvršteno je 11 projekata. Lista razvojnih projekata je objavljena na sajtu <https://mia.gov.me/>.

Prijava AD „Ski resort - Kolašin 1450“ sa sjedištem u Kolašinu

Privredno društvo „Ski resort - Kolašin 1450“ sa sjedištem u Kolašinu, dostavilo je 06. jula 2022. godine Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Revidovani glavni projekat, Biznis plan, bankarska garancija, potvrda o registraciji akcionarskog društva, List nepokretnosti, izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata).

Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je izvršilo analizu dostavljene dokumentacije, te je konstatovano da je kompanija „Ski resort - Kolašin 1450“ sa sjedištem u Kolašinu, dostavila dokumentaciju u skladu sa kriterijumima iz Odluke i Javnog poziva.

U dokumentaciji je, između ostalog, navedeno da je u Kolašinu, tačnije u neposrednoj blizini ski - staze, planirana investicija u izgradnju **hotela kategorije 4 zvjezdice** po kondo modelu poslovanja sa **77 smještajnih jedinica**, predračunske vrijednosti **8,7 miliona eura**, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori **52 nova radna mjesta**. Shodno Biznis planu predviđeno je da na tržištu bude ponuđeno 60% jedinica, odnosno 46 smještajnih jedinica, po minimalnoj cijeni od 3.800 eura po m2.

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 i iznosa investiranog u njihovu izgradnju. U skladu sa tim, ovi prihodi su projektovani na 1,36 miliona eura u prvoj, 2,44 miliona u drugoj, te 1,63 miliona eura u trećoj godini realizacije projekta. Takođe, važno je napomenuti da investitor ističe da cjenovnu politiku nije formirao na osnovu uticaja Posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore, već koristeći se analizom tržišnih pokazatelja.

Prema navodima iz Biznis plana, realizacija projekta ne zahtijeva angažovanje kreditnih sredstava, odnosno biće 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 30. novembra 2025. godine, a otvaranje hotela je planirano za kraj 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 31.12.2025. godine. Prema projekcijama iz biznis plana, investicija bi trebalo da se otplati u osmoj godini projekta, odnosno u petoj godini poslovanja hotela.

S tim u vezi, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekat „**Izgradnja hotela B Kolašin po kondo modelu poslovanja**“ uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.