

PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA „IZGRADNJA HOTELA PREZIDENT, BUDVA, PO MJEŠOVITOM 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.

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 „ALK Nekretnine“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici

Privredno društvo „ALK Nekretnine“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici, dostavilo je 31. avgusta 2022. godine Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Revidovani glavni projekat, Biznis plan, bankarska garancija, rješenje o registraciji društva sa ograničenom odgovornošću izdato od strane Centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina, List nepokretnosti).

Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma je izvršilo analizu dostavljene dokumentacije, te je konstatovano da je kompanija „ALK Nekretnine“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici, dostavila dokumentaciju u skladu sa kriterijumima iz Odluke i Javnog poziva.

U dokumentaciji je, između ostalog, navedeno da je u Budvi, u neposrednoj blizini gradske marine i Starog grada, planirana investicija u izgradnju **hotela kategorije 5 zvjezdica** po mješovitom modelu poslovanja sa **154 smještajne jedinice**, predračunske vrijednosti **51,37 miliona eura**, a namjera investitora je da u okviru hotela otvori **123 nova radna mjesta**. Shodno Biznis planu, predviđeno je da će investitor biti u mogućnosti da usljed postojanja tržišnih prilika koje to opravdavaju, a u skladu sa Zakonom, ponudi na tržištu 77 smještajnih jedinica. Međutim, namjera investitora je da taj broj ne bude veći od 66, te da se u takvoj ponudi nađu isključivo jedinice apartmanskog tipa, zajedno sa pripadajućim parking mjestima, po minimalnoj cijeni od 4.000 eura po m². Navedena cjenovna politika je formirana analizom tržišnih pokazatelja, odnosno cjenovne politike konkurenata i to na osnovu analize dostupnih izvještaja o poslovanju hotelskih kompanija koje u svom portfelju imaju hotele sa pet zvjezdica, a bez uticaja Programa ekonomskog državljanstva.

Kada je riječ o prihodima od prodaje smještajnih jedinica, isti su predviđeni za period prve četiri godine realizacije projekta, odnosno tokom faze izgradnje i prve godine poslovanja hotela, a u cilju projektovanja prihoda od smještaja izvršena je projekcija prosječnih cijena i popunjenosti smještajnih kapaciteta.

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 Hipotekarne 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 8 polugodišta. Takođe, Dinamičkim planom je predviđeno da će kompletni radovi biti završeni najkasnije do 30. aprila 2026. godine, a otvaranje hotela je planirano za 1. maj 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 hotela President, Budva, po mješovitom modelu poslovanja“** uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.