

PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKATA 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.

U skladu sa navedenim, u dosadašnjem periodu na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvršteno je 11 projekata, od kojih su sedam u opštini Kolašin, dva u opštini Žabljak, a po jedan u opštinama Budva i Tivat.

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

2. Predlog za kandidovanje projekta Izgradnje hotelskog kompleksa Amma Resort, po mješovitom modelu poslovanja, sa 5 zvjezdica u Čanju, Bar, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma

D.o.o. „Amma Resort“ sa sjedištem u Podgorici, dostavilo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom: Biznis plan, Revidovani glavni projekat, osnivački akti i ostala dokumentaciju od značaja za projekat, br. 16-89/130 od 02.11.2020. 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 planirana investicija u **izgradnju hotelskog kompleksa Amma Resort, po mješovitom modelu poslovanja, sa 5 zvjezdica u Čanju, Bar.**

Hotelski kompleks je ukupnog kapaciteta **483 smještajne jedinice**, od čega u samom hotelu 241 smještajna jedinica, a u 8 luksuznih objekata - vila još 242 smještajnih jedinica. Predračunska vrijednost **investicije iznosi € 77,01 miliona sa pdv-om (€ 66,1 bez pdv-a)**, od čega investicija u hotel iznosi € 41,22 miliona, a namjera investitora je da u okviru kompleksa otvori **241 radno mjesto.**

U cilju potvrde raspoloživosti finansijskih sredstava za realizaciju projekta, podnosilac prijave je dostavio **korporativnu garanciju** izdatu od strane preduzeća Čelebić DOO, kao osnivača DOO Amma Resort, u iznosu od **€ 15 miliona** u korist Vlade Crne Gore. Predmetnom garancijom se garantuje realizacija planirane investicije iz dinamičkog plana investicije, Biznis plana i Revidovanog glavnog projekta (u prilogu).

U dokumentaciji je dostavljena i prijava građenja za hotelski kompleks od 16.10.2020. godine. s tim u vezi, dostavljen je i Zapisnik o inspekcijskom nadzoru od 30.10.2020. godine po predmetnoj prijavi građenja. U predmetnom zapisniku je konstatovano da je prijava dostavljena u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji. Sa druge strane, u Biznis planu je navedeno da se povraćaj investicije očekuje u roku od 11 godina i 9 mjeseci od početka rada hotela, a investitor je dostavio i detaljan dinamički plan realizacije investicije (u prilogu).



OCJENA ISPUNJENOSTI USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA / PRIMORSKI REGION			
PREDUZEĆE: AMMA RESORT, d.o.o. Podgorica, u vlasništvu kompanije Čelebić d.o.o. Podgorica			
PROJEKAT: Izgradnja hotelskog kompleksa Amma resort, po mješovitom modelu poslovanja, sa 5 zvjezdica u Čanju, Bar			
MODEL POSLOVANJA: Hotelsko turistički kompleks će posloovati po mješovitom modelu poslovanja			
Uslovi iz Javnog poziva	Uslov iz čl. 11 Odluke / primorski region	DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA	ISPUNJENOST USLOVA
Biznis plan i Revidovani glavni projekat	Hotel 5 *	U dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je planirana investicija u hotelski kompleks 5 *, u Čanju, Bar.	✓
	Min. investicije € 15 miliona	U dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je ukupna predračunska vrijednost investicije € 77.010.932,00 sa PDV-om od čega investicija u hotel iznosi € 41.216.344,36.	✓
	60 smještajnih jedinica	U dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je planirano da hotelski kompleks sadrži 241 smještajnih jedinica i 242 apartmana u 8 luksuznih objekata (ukupno 483 smještajne jedinice)	✓
	80 zaposlenih	U dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru kompleksa otvori 241 radno mjesto	✓
Finansijska i ostala dokumentacija		1. Izvod iz CRPS Poreske uprave za AMMA Resort DOO i Čelebić DOO od 30.10.2020. godine	
		2. Rješenje CRPS o registraciji AMMA RESORT od 03.03.2020. godine	
		3. List nepokretnosti br. 2265 i 2266 KO Mišići od 30.10.2020. godine	
		4. Saglasnost GGA opštine Bar na idejno rješenje od 22.07.2019. godine	
		5. Mišljenje Vlade CG da je izgradnja turističkog kompleksa 5* od značaja za CG, od 20.02.2020. godine, zaključak br. 07-587	
		6. Ugovor o projektnom finansiranju sa AIK bankom, u vrijednosti od € 15 miliona, od 14.10.2020. godine	
		7. Konsolidovani bilansi uspjeha za kompaniju Čelebić za 2018. i 2019. godinu	
		8. Korporativna garancija izdata od strane kompanije Čelebić u korist Vlade Crne Gore u iznosu od € 15 miliona od 02.11.2020. godine	
		9. Preliminarni iskaz - Bilans stanja i bilans uspjeha za AMMA RESORT-a na dan 31.08.2020. godine	
		10. Zapisnik o inspekcijksom nadzoru kojim se potvrđuje da je prijava građenja br. 071/4-3461/1 od 20.05.2020. godine podnijeta u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji (broj. 1071-2-BR-288, od 17.07.2020. godine)	
		11. Zapisnik o inspekcijksom nadzoru kojim se potvrđuje da je prijava građenja br. 071/4-3461/3 od 16.10.2020. godine podnijeta u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji (broj. 1071-2-BR-538, od 30.10.2020. godine)	

3. Predlog za kandidovanje projekta Izgradnje hotela Black Pine, po kondo modelu poslovanja, sa 4 zvjezdice u Mojkovcu, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma

D.o.o. „North Development“ sa sjedištem u Podgorici, dostavio je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom: Biznis plan, Revidovani glavni projekat, osnivački akti i ostala dokumentaciju od značaja za projekat, br. 16-89/132 od 04.11.2020. 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 planirana investicija u **izgradnju hotela Black Pine, po kondo modelu poslovanja, sa 4 zvjezdice u Mojkovcu.**

U dostavljenoj dokumentaciji je konstatovano da je ukupan kapacitet hotela **174 smještajnih jedinica**. Predračunska vrijednost investicije iznosi **€ 10,57 miliona sa pdv-om**, a namjera investitora je da u okviru kompleksa otvori **144 radna mjesta**.

U cilju potvrde raspoloživosti finansijskih sredstava za realizaciju projekta, podnosilac prijave je dostavio korporativnu garanciju izdatu od strane preduzeća Čelebić DOO, čiji osnivač i 100% vlasnik je i osnivač i 100% vlasnik preduzeća D.o.o. „North Development“, kao podnosioca prijave. Pomenutom garancijom u iznosu od € 5 miliona u korist Vlade Crne Gore garantuje se realizacija planirane investicije iz dinamičkog plana investicije, Biznis plana i Revidovanog glavnog projekta, (u prilogu).

Istovremeno, u skladu sa navodima iz Biznis plana, povraćaj investicije se očekuje u roku od 12 godina od početka rada hotela. Kao sastavni dio Biznis plana dostavljen je i detaljan dinamički plan realizacije investicije (u prilogu), koji predviđa početak izgradnje hotela bude 01.03.2021. godine, a završetak 01.09.2022. godine.

Takođe, navedeno je da je planirano finansiranje iz sopstvenih sredstava, a namjera investitora je da u okviru programa “ekonomskog državljanstva”, u skladu sa zakonom, na tržište za prodaju ponudi sve smještajne kapacitete.



OCJENA ISPUNJENOSTI USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA / SJEVERNI REGION			
PREDUZEĆE: North Development DOO - povezana firma sa Čelebić DOO			
PROJEKAT: Izgradnja hotela "Black Pine", po kondo modelu poslovanja, Mojkovac, 4 zvjezdice			
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 4 zvjezdice , Mojkovac	✓
	Min. investicije € 5 miliona	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je ukupna predračunska vrijednost investicije € 10,57 miliona	✓
	35 smještajnih jedinica	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedeno je da je planirano da hotel sadrži 174 smještajnih jedinica .	✓
	25 zaposlenih	u dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru kompleksa otvori 144 radnih mjesta .	✓
Finansijska i ostala dokumentacija		12. Izvod iz CRPS za DOO „North Development“ i DOO Čelebić od 03.11.2020. godine	
		13. List nepokretnosti br. 807 za kat.parc. 337/2 K.O. Mojkovac od 03.11.2020. godine	
		14. Kopija katastarskog plana za kat.parc. 1283/1 KO Motički Gaj I	
		15. Konsolidovani bilansi uspjeha za kompaniju Čelebić za 2018. i 2019. godinu	
		16. Korporativna garancija izdata od strane kompanije Čelebić u korist Vlade Crne Gore u iznosu od 5.000.000,00 eura od 02.11.2020. godine.	
		17. Bilans stanja i bilans uspjeha za North Development za 2019. godinu	