

**PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA „IZGRADNJA HOTELA MAGNUM KOLAŠIN, PO
KONDO MODELU POSLOVANJA“
NA LISTU RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA**

Uvod

Vlada Crne Gore, na sjednici od 22. novembra 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) (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, nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je raspisalo Javni poziv za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata 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.

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.

Prijava Magnum Development AD, sa sjedištem u Podgorici

Privredno društvo Magnum Development A.D., sa sjedištem u Podgorici, dostavilo je 8. marta 2021. godine tadašnjem Ministarstvu ekonomskog razvoja (MER) prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Izvod iz CRPS, Biznis plan, ugovori o kupoprodaji nepokretnosti, List nepokretnosti, Rješenje o evidentiranju osnivačke emisije akcija emitovane pri simultanom osnivanju akcionarskog društva, Rješenje o osnivanju društva, Rješenje o registraciji, Rješenje o registraciji za PDV, Rješenje o upisu u Registar emitenata hartija od vrijednosti, Odluka o prenosu nenovčanog udjela - nepokretnosti na Magnum Development AD Podgorica, Lista

vlasnika hartija od vrijednosti na dan 5. mart 2021. godine, nacrt bankarske garancije izdate od strane Oxford Investment bank Ltd, te Revidovani glavni projekat u elektronskoj verziji).

S tim u vezi, MER se u julu 2021. godine obratilo dopisima Ministarstvu finansija i socijalnog staranja i Centralnoj banci Crne Gore sa molbom da se izvrši provjera kredibiliteta izdavaoca nacrta garancije. Informisani smo da ove dvije institucije nemaju mehanizam ove vrste provjere, te da takve provjere nijesu u njihovoj nadležnosti. Imajući u vidu činjenicu da kriterijumi za potvrdu kredibiliteta banke ne postoje na nivou sistema, MER je pristupilo analizi portfolia, rejtinga i osnivačkih akata banke. Dostupne informacije nijesu dovele do jasnijih pokazatelja kredibiliteta banke, a analiza je dovela do informacije da je u pitanju off-shore kompanija.

MER-u je, 31. avgusta 2021. godine, posredstvom Adriatic banke, dostavljena SWIFT poruka MT798 sa adrese UNTLGB2LXXX, Unity Trade Capital Ltd, London, GB, kojom pošiljalac prosljeđuje, bez ikakvih obaveza po njega, SWIFT poruku MT799 od Oxford Investment Bank Ltd, London Office at 71-75 Shelton Street, London, Greater London, WC2H 9JQ, United Kingdom, u kojoj se tvrdi da je dokument koji je tada dostavljen u prilogu u papirnoj formi sa nazivom „Garancija br.OIB210721789MAG“ autentičan. U daljem postupku privredno društvo Magnum Development AD je 23. septembra 2021. godine dostavilo kratku prezentaciju o Oxford Investment banci, u kojoj nije bilo traženih i relevantnih podataka. Takođe, 23. septembra 2021. godine, MER-u je dostavljena potvrda da je garancija izdata od strane predmetne banke.

Imajući u vidu pomenuto i činjenicu da u procesu provjere kredibiliteta banke izdavaoca garancije koji je, kako je navedeno, otpočeo još u početnoj fazi analize, odnosno u trenutku kada je garancija bila dostavljena u obliku nacrta, nije bilo moguće potvrditi kredibilitet izdavaoca garancije, podnosiocu prijave je 04. oktobra 2021. godine upućen dopis kojim je navedeno da je „u cilju razmatranja prijave kompanije “Magnum Development” AD na navedeni Javni poziv, potrebno je dostaviti bankarsku garanciju od strane kredibilne banke, kako je i definisano Javnim pozivom“.

S tim u vezi, 21. decembra 2021. godine, MER-u je dostavljena nova bankarska garancija, na iznos od 2.500.000,00 eura (REF. CAI211015765MAG, SWIFT CRPPIT2P227), izdata od *Credit Agricole Italia S.P.A. banke* (Via Università N1, Parma, 43100, Italy). Potvrda da je garancija izdata od strane predmetne banke zatražena je od strane MER-a 22. decembra 2021. godine, a dostavljena je od strane predstavnika banke 23. decembra 2021. godine. Credit Agricole Italia je italijanska podružnica francuske Credit Agricole banke iz 19. vijeka. Od strane agencija za provjeru kreditne sposobnosti ocijenjena je sa najboljim ocjenama, što je pokazatelj dobrog poslovanja i u najizazovnijim poslovnim okruženjima, te jasnog kredibiliteta banke. Na taj način stekli su se uslovi za razmatranje predmetne prijave.

Ukupna predračunska vrijednost investicije iznosi 13.343.005,00 eura, a planirano je finansiranje iz sopstvenih sredstava u punom iznosu. Magnum Development AD je već obezbijedilo zemljište za izgradnju hotela. Nova ulaganja će biti finansirana sopstvenim

sredstvima, a jedan od načina obezbijevanja sredstava je prodaja smještajnih jedinica unutar hotela. Planirano je da hotel „Magnum“ ima 4 zvjezdice, posluje po kondo modelu, ima 105 smještajnih jedinica, tačnije 201 ležaj, različitog tipa i površine, a očekivanja su da će 52 smještajne jedinice biti prodane tokom prve 3 godine realizacije projekta. Hotel će činiti 25 apartmanskih jedinica i 80 soba. Period povraćaja investicije je u 18. godini projekta, tj 15. godini poslovanja hotela, a broj novozaposlenih radnika je 64 radnika.

Dana 13.05.2022. godine Magnum Development AD se obratio Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma, sa urgencijom u vezi sa postupanjem nadležnog ministarstva.

U vezi sa svim navedenim, a imajući u vidu da su ispunjeni formalni uslovi predviđeni Odlukom, Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekat **Izgradnja hotela Magnum Kolašin, po kondo modelu poslovanja** uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.