

## **PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKTA NA LISTU RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA**

### **1. Realizovane aktivnosti**

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“, broj 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, 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. februara 2019. godine, koji je dopunjen 26. septembra 2019. 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.

Vlada Crne Gore na sjednici od 20.06.2019. godine prihvatila je Predlog da se projekat Izgradnja condo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin, uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.

Takođe, na sjednici od 07.11.2019. godine Vlada je prihvatila i Predlog za kandidovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, te su na pomenutu Listu uvršteni projekti:

- Izgradnja hotela „Breza“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
- Izgradnja hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja;
- Izgradnja hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja.

U skladu sa navedenim, u dosadašnjem periodu na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma uvrštena su 4 projekta. Lista razvojnih projekata je objavljena na sajtu <http://www.srp.gov.me>.

## **2. Predlog za kandidovanje projekta izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“, po kondo modelu poslovanja na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma**

D.O.O „Bjelasica 1450“ sa sjedištem u Kolašinu, osnovana od strane kompanije Zetogradnja D.O.O., dostavila je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Biznis plan, Revidovani glavni projekat, bankarske i druge potvrde o raspoloživim sredstvima za finansiranje projekta, dokaz o vlasništvu nad lokacijom), br. 022-89/9 od 17.02.2020. godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma izvršilo je analizu dostavljene dokumentacije u odnosu na kriterijume iz Odluke i Javnog poziva i konstatovalo je da je kompanija „Bjelasica 1450“ sa sjedištem u Kolašinu dostavila dokumentaciju u skladu sa Odlukom i Javnim pozivom.

U dokumentaciji je, između ostalog, navedeno da je u Kolašinu planirana investicija u izgradnju **hotelskog kompleksa sa 4 zvjezdice sa 168 smještajnih jedinica**, predračunske vrijednosti **€ 17,8 miliona**, a namjera investitora je da u okviru hotela sa kondo modelom poslovanja otvori **96 novih radnih mjesta** (pregled ključnih informacija dat je u tabeli u Prilogu 1).

Ističemo da je investitor u Biznis planu naveo da će kompletnu investiciju finansirati iz **sopstvenih sredstava**, bez kreditnog zaduženja kod komercijalnih banaka. Takođe, u Biznis planu je navedeno da je u pitanju **greenfield investicija**, čiji početak je planiran za kraj aprila 2020. godine, a završetak grubih građevinskih radova za oktobar 2020. godine. U dokumentaciji je konstatovano da je planirano da se radovi na adaptaciji i opremanju završe do zimske sezone 2021. godine. Dostavljeni Biznis plan predviđa da će investitor na tržište ponuditi većinski dio jedinica u okviru posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore. Takođe, investitor će potencijalnim kupcima smještajnih jedinica ponuditi i suvlasništvo u projektu.

Istovremeno, u Biznis planu je navedeno da će hotel nositi ime „**Bjelasica 1450**“, a da će po projekcijama gosti hotela biti visoke i srednje platežne moći. Namjera nosioca projekta je da u ranoj fazi poslovanja zaključi ugovor sa renomiranim brendom u koji će upravljati hotelom. Takođe, istaknuto je da će projekat biti realizovan od strane preduzeća Zetogradnja d.o.o. kao osnivača preduzeća „Bjelasica 1450“, koje posjeduje značajno iskustvo u oblasti turizma i ugostiteljstva kao vlasnik preduzeća „Korali HTP“ i „Filan Company“ d.o.o. iz Podgorice. Podnosilac prijave je naveo da su finansijske analize koje su izvršene u cilju pripreme Biznis plana pokazale da projekat karakterišu pozitivni novčani tokovi, te da se u devetoj godini poslovanja očekuje povrat investicije.

U dokumentaciji je navedeno da je Glavni projekat izrađen na osnovu idejnog rješenja na koje je dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta UP I 30-350/19-396/2, a koji je revidovan od strane ovlašćene revidentske firme PG Projecting d.o.o. iz Podgorice.

U vezi sa navedenim, Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekat **Izgradnja hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“, po kondo modelu poslovanja** uvrsti na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma i predlaže da Vlada Crne Gore donese sljedeći:

### **Z A K L J U Č A K**

Vlada je prihvatila kandidovanje projekta na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma i na istu uvrstila projekat:

- Izgradnja hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“, po kondo modelu poslovanja.



| Prilog 1                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ISPUNJENOST USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA ZA SJEVERNI REGION     |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| PREDUZEĆE: Bjelasica 1450 D.O.O., Jezerine bb, Kolašin (ćerka firma firme Zetogradnja) |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| PROJEKAT: Izgradnja hotela "Bjelasica 1450" Kolašin, po kondo modelu poslovanja        |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| 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 sa <b>4 zvjezdice</b> , Kolašin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ✓                  |
|                                                                                        | Min. investicije € 5 miliona             | u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je ukupna predračunska vrijednost investicije <b>€ 17,8 miliona</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ✓                  |
|                                                                                        | 35 smještajnih jedinica                  | u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je planirano da hotelski kompleks sadrži <b>168 smještajnih jedinica</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ✓                  |
|                                                                                        | 25 zaposlenih                            | u dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru kompleksa otvori <b>96 radnih mjesta</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✓                  |
| Finansijska i ostala dokumentacija                                                     |                                          | 1. List nepokretnosti 236 KO Smrčje od 13.02.2020. godine (u originalu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
|                                                                                        |                                          | 2. Izvod iz digitalnog plana - Kopija plana, Uprava za nekretnine od 13.02.2020. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
|                                                                                        |                                          | 3. Rješenje o registraciji iz Poreske uprave za Zetogradnja doo, Podgorica (u originalu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
|                                                                                        |                                          | 4. Rješenje o registraciji iz Poreske uprave za Bjelasica 1450 doo, Kolašin (u originalu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
|                                                                                        |                                          | 5. Izjava Zetogradnje doo Podgorica i nezavisnog revizora Racio-Mont d.o.o Kolašin o finansijskoj sposobnosti finansiranja projekta. Istaknuto je da je u pitanju finansiranje iz sopstvenih sredstava, bez kreditnog zaduženja kod komercijalnih banaka. Kao prilog pomenute potvrde dostavljeni su:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|                                                                                        |                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– pregled stanja na računima kod poslovnih banaka na dan 13.02.2020. sa izvodima iz banaka kod kojih preduzeće Zetogradnja ima otvoren poslovni račun (u originalu),</li> <li>– potraživanja od kupaca i pregled projektovane naplate na dan 31.12.2020. godine, i</li> <li>– potraživanja po osnovu pozajmica i ugovora o preuzimanja duga stanja na dan 14.02.2020. godine (u originalu)</li> <li>– ostali relevantni dokazi o finansijskoj sposobnosti preduzeća (pregled osnovnog računa na datum 14.02.2020. godine, dobit nakon oporezivanja za period 2014.-2018. godina)</li> </ul> |                    |
|                                                                                        |                                          | 6. Bilansi stanja i bilansi uspjeha za period od 01.01.2014. do 31.12.2018. godine (po godinama)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |

#### **LISTA RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA:**

1. Izgradnja condo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin;
2. Izgradnja hotela „Breza“, Kolašin, po kondo modelu poslovanja;
3. Izgradnja hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja;
4. Izgradnja hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja;
5. Izgradnja hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“, po kondo modelu poslovanja