

PREDLOG ZA KANDIDOVANJE PROJEKATA 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).

Članom 11 stav 2 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 (u daljem tekstu „Odluka“), određena 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 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.

Na Javni poziv, 22.oktobra 2019. godine Ministarstvu održivog razvoja i turizma dostavljene su tri prijave, i to od:

1. kompanije „CG Resort“, d.o.o. Tivat
2. kompanije „Adriatic properties“, d.o.o. Budva
3. kompanije „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak

Ministarstvo održivog razvoja i turizma - Direktorat za valorizaciju turističkih lokaliteta izvršio je analizu dostavljene dokumentacije u odnosu na kriterijume iz Odluke i Javnog poziva, nakon čega su organizovani sastanci (29.10.2019.godine) sa predstavnicima kompanija, podnosioca zahtjeva, u cilju kompletiranja dokumentacije (dostavljanje dokumentacije u originalnoj formi i dopuna Biznis plana sa podacima o kapacitetima namjenjenih prodaji).

Nakon dopune dokumentacije, konstatovano je da su kompanije „CG Resort“, d.o.o. Tivat, „Adriatic properties“, d.o.o. Budva i „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak dostavile dokumentaciju u skladu sa Odlukom i Javnim pozivom.

Pregled ključnih informacija iz zahtjeva i dostavljene dokumentacije

1. Prijava kompanije „CG Resort“, d.o.o. Tivat

D.o.o. „**CG Resort**“ sa sjedištem u Tivtu dostavilo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Biznis plan, Revidovani glavni projekat, bankarske i lične potvrde o raspoloživim sredstvima za finansiranje projekta, osnivačka akta povezanih društava i ostala dokumentacija od značaja za projekat), br. 116-417/26 od 22.10.2019. godine.

U dokumentaciji je između ostalog navedeno da je u Kolašinu planirana investicija u izgradnju **hotelskog kompleksa sa 5 zvjezdica sa 148 smještajnih jedinice** ukupnog kapaciteta od **308 ležaja**, predračunske vrijednosti **€ 19,5 miliona**, a namjera investitora je da u okviru hotela sa *condo* modelom poslovanja otvori **novih 120 radnih mjesta** (tabela Prilog 1).

2. Prijava kompanije „Adriatic properties“, d.o.o. Budva

D.o.o. „**Adriatic properties**“, sa sjedištem u Budvi dostavilo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Biznis plan, Revidovani glavni projekat, bankarske i lične potvrde o raspoloživim sredstvima za finansiranje projekta, osnivačka akta povezanih društava i ostala dokumentacija od značaja za projekat), br. 116-417/27 od 22.10.2019. godine.

U dokumentaciji je između ostalog navedeno da je planirana investicija u izgradnju hotelskog kompleksa sa **5 zvjezdice u Miločer**u kojim će upravljati renomirani brend Aman Janu¹, kapaciteta **126 smještajnih** jedinica, predračunske vrijednosti od **€ 73 miliona**, kao i da je namjera investitora da u okviru hotela sa **mješovitim modelom poslovanja** otvori **novih 229 radnih mjesta**. U Biznis planu je navedeno da je 50% ukupnih kapaciteta namijenjeno za prodaju u okviru posebnog programa ulaganja putem kojeg se može steći crnogorsko državljanstvo prijemom (tabela Prilog 2).

3. Prijava kompanije „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak

D.o.o. „**Durmitor Hotel and Villas**“, sa sjedištem na Žabljaku dostavilo je Ministarstvu održivog razvoja i turizma prijavu na Javni poziv, sa pratećom dokumentacijom (Biznis plan, Revidovani glavni projekat, bankarske i lične potvrde o raspoloživim sredstvima za finansiranje projekta, osnivačka akta povezanih društava i ostala dokumentacija od značaja za projekat), br. 116-417/28 od 22.10.2019. godine.

U dokumentaciji je između ostalog navedeno da je planirana investicija u izgradnju hotelskog kompleksa sa **5 zvjezdica** na Žabljaku, sa 68 smještajnih jedinica kapaciteta 168 ležaja, predračunske vrijednosti od **€ 19,5 miliona**, kao i da je namjera investitora da u okviru hotela sa **mješovitim modelom poslovanja** otvori **nova 104 radna mjesta**. U Biznis planu je navedeno da je 50% ukupnih kapaciteta namijenjeno za prodaju u okviru posebnog programa ulaganja putem kojeg se može steći crnogorsko državljanstvo prijemom (tabela Prilog 3).

¹ **Aman Janu** je inovativni brend kompanije Aman čija je misija da u objektima kojima upravlja, a koji su okruženi prirodnim ljepotama i nalaze se na pažljivo biranim lokacijama, gostima pruža luksuznu uslugu, ali i mogućnost za aktivan odmor i užitek u nezaboravnom ambijentu. *Izvor:* Biznis plan - hotel „Kraljičina plaža“.

S tim u vezi, Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavlja predlog da se projekti:

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

uvrste na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.

LISTA RAZVOJNIH PROJEKATA U OBLASTI TURIZMA:

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.

Prilog 1 OCJENA ISPUNJENOSTI USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA ZA SJEVERNI REGION			
PREDUZEĆE: CG RESORT DOO			
Projekat: Hotel "Breza", Kolašin - 5* 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 5 zvjezdica sa kondo modelom poslovanja, Kolašin	✓
	Min. investicije € 5 miliona	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je ukupna predračunska vrijednost investicije € 19,5 miliona	✓
	35 smještajnih jedinica	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je planirano da hotelski kompleks sadrži 148 smještajnih jedinica sa 308 ležaja	✓
	25 zaposlenih	u dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru hotela otvori 120 radnih mjesta	✓
Finansijska i ostala dokumentacija		1. Potvrda Hipotekarne banke AD Podgorica da na računu preduzeća CG INVESTMENT DOO raspolaže sa 1,08 miliona € na datum 17.09.2019. godine, kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		2. Rješenja Poreske uprave o registraciji d.o.o. „CG Resort“	
		3. Odluka ATEK GROUP mogućnosti davanja zajma društvu CG RESORT u iznosu od € 19,5 mil.	
		4. List nepokretnosti	
		5. Potvrda SBERBANK da na računu ATEK GROUP postoje sredstva u iznosu većem od € 9 mil. na datum 25.09.2019. godine, kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		6. Potvrda VTB Banke kojom se potvrđuje da se na računu ATEK GROUP nalaze sredstva u iznosu od 10,5 mil € na datum 26.09.2019.godine, kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		7. Potvrda ALFA banke da na računu ATEK GROUP postoje sredstva u iznosu od € 15 mil. na datum 26.09.2019. godine, kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		8. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje od 02.08.2019.	
		9. Izjava podnosioca prijave o povezanosti lica i izvorima finansiranja od 11.10.2019.	

Prilog 2			
OCJENA ISPUNJENOSTI USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA ZA JUŽNI REGION			
PREDUZEĆE: „ADRIATIC PROPERTIES“ DOO			
Projekat: Hotel “Kraljičina plaža“, Budva, 5* po mješovitom modelu poslovanja			
Uslovi iz Javnog poziva	Uslov iz čl. 11 Odluke / južni region	DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA	ISPUNJENOST USLOVA
Biznis plan i Revidovani glavni projekat	Hotel 5 *	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno je da je planirana investicija u izgradnju hotela sa 5 zvjezdica, kojim će upravljati renomirani brend Aman Janu	✓
	Min. investicije € 15 miliona	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno je da je ukupna predračunska vrijednost investicije € 73 miliona; u Biznis planu navedeno finansiranje na bazi sopstvenih i kreditnih sredstava	✓
	60 smještajnih jedinica	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno je da je planirano da hotelski kompleks sadrži 126 smještajnih jedinica, od čega će 50% biti namijenjeno za prodaju u okviru posebnog programa ulaganja	✓
	80 zaposlenih	u dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru hotela otvori 229 radnih mjesta	✓
Finansijska i ostala dokumentacija		1. Potvrda Universal Central Bank da će kreditno finansirati projekat sa maksimalnim iznosom od € 40 mil., kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		2. Izjava Petrosa Stathisa da za finansiranje projekta posjeduje dovoljno sredstava lično i preko sopstvenih povezanih privrednih društava	
		3. Potvrda Universal Central Bank da Petros Stathis raspolaže sredstvima u iznosu od najmanje € 20 mil. na svojim ličnim računima i računima njegovih kompanija namjenjenih za finansiranje projekta, od 14.08.2019. godine, kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		4. Izjava Phua Wel Senga da za finansiranje projekta posjeduje dovoljno sredstava lično i preko sopstvenih povezanih privrednih društava	
		5. Potvrda Universal Central Bank da Phua Wel Seng raspolaže sa najmanje € 20 mil. na ličnom računu i na računima njegovih kompanija namjenjenih za finansiranje projekta, od 14.08.2019. g., kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		6. Rješenja Poreske uprave o registraciji d.o.o. „Adriatic Properties“	
		7. Izjava preduzeća HTP „MILOČER“ da je vlasnik katastarske parcele na kojoj je planirna izgradnja hotela „Kraljičina plaža“ i da je kompanija „Adriatic Properties“ dugoročni zakupac navedene parcele, od 26.08.2019.g	
		8. Saglasnost HTP „MILOČER“ da „Adriatic Properties“ d.o.o. može podnijeti zahtjev kao investitor	
		9. List nepokretnosti	
		10. Saglasnost Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje za izgradnju objekta	Objavljeno na sajtu MORiT-a 02.08.2019.g.

Prilog 3 OCJENA ISPUNJENOSTI USLOVA IZ JAVNOG POZIVA ZA KVALIFIKOVANJE PROJEKATA ZA SJEVERNI REGION			
PREDUZEĆE: DURMITOR HOTEL AND VILLAS			
Projekat: Hotel „Durmitor“, Žabljak, 5* po mješovitom 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 5 zvjezdica, Žabljak	✓
	Min. investicije € 5 miliona	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je ukupna predračunska vrijednost investicije € 19,5 miliona; u Biznis planu navedeno finansiranje na bazi sopstvenih i kreditnih sredstava	✓
	35 smještajnih jedinica	u dostavljenom Biznis planu i Revidovanom glavnom projektu navedno da je planirano da hotelski kompleks sadrži 68 smještajnih jedinica sa 168 ležaja, od čega će 50% biti namijenjeno za prodaju u okviru posebnog programa ulaganja	✓
	25 zaposlenih	u dostavljenom Biznis planu navedno je da je namjera investitora da u okviru hotela otvori 104 radnih mjesta	✓
Finansijska i ostala dokumentacija		1. Potvrda Universal Capital Bank da će kreditno finansirati projekat u maksimalnom iznosu od 9,5 mil. € od 11.10.2019. godine, kao i potvrda iste	
		2. Izjava Petrosa Stathisa da namjerava da finansira projekat i da njegova privredna društva i on lično posjeduju dovoljno sredstava za finansiranje	
		3. Potvrda Universal Capital Bank da Petros Stathis raspolaže sa 10 mil. € na svojim ličnim računima i računima svojih kompanija namjenjenih za finansiranje ovog projekta, kao i potvrda vjerodostojnosti iste	
		4. Rješenja Poreske uprave o registraciji preduzeća „Durmitor hotel and villas“	
		5. List nepokretnosti	
		6. Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje od 03.04.2019.g.	
		7. Prijava građenja objekta	Objavljena na sajtu MORiT 04.10.2019.