

Hotel *Termal* Mataruška Banja



Oaza na raskrnic puteva

Hotel *TERMAL* je sagrađen 1974. godine. Renoviran je 1988., a dograđen 2003. godine. Raspolaže sa 105 soba u standardnom delu (15 jednokrevetnih, 65 dvokrevetnih, 20 trokrevetnih i 5 apartmana). U Lux delu hotela nalazi se 16 savremeno opremljenih soba (2 apartmana, 3 jednokrevetne i 11 dvokrevetnih soba).

Hotel raspolaže salama i opremom namenjenom kongresnom turizmu (Kongresna sala sa 120 mesta, Zeleni salon sa 80 mesta, Crveni salon sa 50 mesta i Banket sala za 30 osoba). U okviru hotelskih kapaciteta nalazi se i restoran sa 250 sedišta i kafana sa 200 sedišta, koji su međusobno povezani, kao i letnja bašta sa 500 sedišta, od kojih je 150 natkriveno. Pored toga, u sklopu hotela je kafe picerija i poslastičarnica, sagrađena 1992. godine, koja raspolaže sa 100 mesta u zatvorenom prostoru i 120 sedišta na terasi. Restoran Jugoslavija nudi 400 mesta u sali i 300 mesta na terasi. Hotel *TERMAL* trenutno ima 90 zaposlenih.

Prirodno lečilište je specializovano da leči zapaljenski reumatizam, bolesti vezivnog tkiva, degenerative bolesti kičmenog stuba, oštećenja centralnog i perifernog nervnog sistema kao i primarni i sekundarni sterilitet i ženske bolesti. Mineralna voda Mataruške Banje pripada kategoriji natrijum, magnezijum, hidro-karbonatnih i fluornih sumporovitih hipotermi.

U imovinu preduzeća ulaze i trajna eksploataciona prava korišćenja prirodnog lekovitog faktora, odnosno lekovitih mineralnih voda i pravo korišćenja javnih parkova na površini od 12 hektara. Mataruška Banja se nalazi u centralnom delu Srbije, 8 km od Grada Kraljeva i 180 km južno od Beograda.

Nalazi se na 215 metara nadmorske visine, sa južne i istočne strane okružena je ograncima planine Stolovi, a sa zapadne ograncima Troglava. Nedaleko od Mataruške Banje, na 35 km, je poznato turističko izletišta Goč, a planinski centar Kopaonik je udaljen oko 80 km.

Umereno kontinentalna klima na području Mataruške Banje izrazito je blaga i bez jakih vetrova. Vazduh je čist i svež zahvaljujući pre svega, konfiguraciji terena, bogatom i raznolikom šumskom rastinju. Blizina reke Ibar čini ovu banju jedinstvenom u odnosu na sve ostale banje Srbije.

Saobraćajna povezanost

Mataruška Banja ima idealne saobraćajne veze, zahvaljujući dobrom geografskom položaju, razvijenoj putnoj i železničkoj mreži. Modernim saobraćajnicama povezana je sa svim većim i manjim gradovima Centralne Srbije, a preko Kragujevca i Batočine sa autoputem Beograd-Niš-Skoplje. Na samo jedan kilometar udaljenosti je železnička stanica Mataruška Banja, koja predstavlja najkraću vezu sa Beogradom, Kosovom i Skopljem. U perspektivi je i otvaranje aerodroma u Lađevcima za civilne letove, što će značajno skratiti vreme putovanja inostranih gostiju do ove atraktivne turističke destinacije.



DP Mataruška i Bogutovačka Banja

prirodno lečilište i odmaralište

Podaci o pravnom licu

Poslovno ime: DP Mataruška i Bogutovačka Banja

Pravni status: društveno preduzeće

Sedište: Žička 28, 36201 Mataruška Banja

Zakonski zastupnik: Dr Ljiljana Jevtić, direktor

Datum osnivanja: 21.07.1998.

Mat.broj: 7326394

PIB: 101250510

Šifra delatnosti: 8710

Naziv delatnosti: smeštajna ustanova sa medicinskom negom

Ključni proizvodi: smeštaj, ugostiteljske usluge, distribucija pijaće vode, medicinska rehabilitacija

Vlasnička struktura: društveno preduzeće

Struktura kapitala: 100% društveni kapital

Kraljevo

Velika raskrsnica Srbije

Kraljevo je centar Raškog upravnog okruga i najveća gradska opština u Srbiji, površine 1.530 km². Nalazi se 180 km južno od Beograda, u centralnom delu Srbije. Kroz Kraljevo prolazi *Ibarska magistrala* koja od Beograda vodi do Novog Pazara i crnogorskog primorja a drugim delom ka Kosovskoj Mitrovici, Skoplju i Grčkoj. Drugi značajni putni pravac je *Zapadno-moravska magistrala* koja preko Kraljeva povezuje Bosnu i Hercegovinu i Zapadnu Srbiju (Užice, Čačak) sa evropskim koridorom 10.

Železnička mreža grada, ukupne dužine 125 km, sastoji se od jednokolosečne magistralne pruge Lapovo-Kosovo Polje I jednokolosečne pruge Stalać-Požega. Vojni aerodrom Morava u Lađevcima (12 km) se nalazi na strateški povoljnoj lokaciji i ima potencijal za civilne letove. Kraljevo je udaljeno 185 km od Prištine, 400 km od Jadranskog I 600 km od Egejskog mora.

Grad Kraljevo je nekada bio veliki industrijski centar, sedište mašinske industrije i industrije vatrostalnih materijala. U ovim fabrikama nekada je radilo 37% svih zaposlenih na teritoriji grada. Zbog procesa deindustrijalizacije, struktura zaposlenih bitno je promenjena, tako da danas mala i srednja preduzeća diktiraju privredne aktivnosti u Kraljevu.

Privreda grada Kraljeva obuhvata 11 sektora, a najveći uticaj na ekonomiju imaju preduzeća iz sektora **trgovine i prerađivačke industrije**. Zahvaljujući dobrom geografsko-saobraćajnom položaju, grad Kraljevo je trgovinski centar Raškog okruga. Privreda grada Kraljeva čini **74% vrednosti imovine i 72% kapitala celokupnog Raškog okruga**.

Grad Kraljevo se nalazi u centralnom delu Srbije, u srcu Šumadije, u kotlini između više planinskih masiva, na 208 m nadmorske visine, u dolinama reka Ibar i Zapadna Morava. U vreme Rimskog carstva, šira lokacija Kraljeva je bila deo "Dubrovačkog puta" ili trgovačka veza na liniji Dubrovnik - Carigrad. Kraljevo je danas atraktivno turističko mesto, pre svega, zahvaljujući banjskim lečilištima u neposrednoj blizini (Mataruška, Bogutovačka i Vrnjačka Banja) i obližnjim planinama: Kopaonik, Goč, Čemerno, Kotlenik i Stolovi. Klima je umereno kontinentalna.



Lokacija

PODACI O LOKACIJI:

Katastarska parcela br. 190/7 od 8437m²

Katastarska opština Mataruge, Kraljevo

Zemljište pod objektom: 2.792 m²

Ukupna površina izgrađenih objekata:
6.300m²

Broj objekata: 1

Broj etaža: 8

Broj uknjiženih objekata: 1

Za objekat je izdata građevinska dozvola.

Vrsta prava:

- na objektu: svojina DP Mataruška i
Bogutovačka Banja;

oblik svojine: društvena

- na građevinskom zemljištu : pravo
korišćenja

Namena: komercijalna delatnost – turizam
(hotel)



voda

+

kanalizacija

+

telefon

+

internet

+

grejanje

+ klimatizacija



Objekti

1: Hotel TERMAL



4: Novo kupatilo



2: Restoran sa terasom KAPICA



5: Magacin vesernica



3: Poliklinika i staro kupatilo



Pored ovih objekata, kompleks sadrži i 6 objekata prateće namene: 2 magacina, garažu, kotlarnicu i pumpnu stanicu za mineralnu vodu.

SWOT ANALIZA

Snage

Spada u grupu najrazvijenijih, najpoznatijih i najposećenijih banja na prostorima južnog Balkana.

Lekovita sumporna voda, procenjena kao najjača u Srbiji, (koja dolazi iz dubine veće od 1.000m) pogodna za lečenje reumatskih, ginekoloških, neuroloških, postraumatskih stanja, oboljenja perifernih krvnih sudova...

Potpuno izgrađena hotelska i bolnička infrastruktura

Povoljan geografski položaj, pozicionirana u Centralnoj Srbiji, 8 km od Kraljeva i 180 km od Beograda, blizina turističkog skijaškog centra Kopaonik 80 km i zimskog centra Goč 35 km

Preduzeće nema gubitak iznad visine kapitala.

Šanse

Agencija za privatizaciju je 15.08. 2014. godine objavila javni poziv za privatizaciju DP Mataruška i Bogutovačka Banja.

Slabosti

U infrastrukturu i turističke kapacitete nije ulagano dugi niz godina.

Nizak stepen korišćenja raspoloživih hotelskih kapaciteta.

Nedovoljna promocija, koja je neophodna tek nakon ulaganja u objekat i renoviranja.

Nepostojanje atraktivnosti i sadržaja za privlačenje inostranih gostiju.

Narušena finansijska ravnoteža.

Povećanje stope PDV sa 8 na 20%.

Pretnje

Prolongiranje procesa privatizacije.

Privatizacija DP Mataruška i Bogutovačka Banja podrazumeva da se objekat Hotel Termal prodaje zajedno sa Hotelom Mineral u Bogutovačkoj Banji, što znači da je potrebno naći zainteresovanog investitora za oba objekta.

Saglasno kriterijumima iz Zakona o računovodstvu i reviziji, DP Mataruška i Bogutovačka Banja je po broju zaposlenih i prosečnoj vrednosti imovine razvrstano u srednje pravno lice. Integracija Mataruške Banje sa Bogutovačkom Banjom u jedinstveno preduzeće, izvršena je osamdesetih godina prošlog veka.

Iz tog razloga, Agencija za privatizaciju, koja je zadužena za sprovođenje Zakona o privatizaciji, ne dozvoljava pojedinačnu prodaju (odnosno privatizaciju) ovih suštinski različitih poslovnih jedinica. Ipak, preporučuje se metod pronalaženja kupaca po principu pojedinačne prodaje, kako zbog racionalnosti, tako i zbog bržeg i efikasnijeg okončanja postupka privatizacije.

Od 2008. do 2010. godine, Agencija za privatizaciju održala je dvanaest neuspešnih javnih aukcija za prodaju Društvenog preduzeća Mataruška i Bogutovačka Banja. Iako je procenjeno da ovo preduzeće vredi oko 8,5 miliona evra, na poslednjoj aukciji, početna cena je spuštena 1,3 miliona evra.

Zakonom o privatizaciji, zajedno sa Zakonom o izmenama i dopunama Zakona o stečaju, stvaraju se uslovi za završetak restrukturiranja i privatizacije u Srbiji. Početkom avgusta 2014. godine u Srbiji je 153 preduzeća bilo u postupku restrukturiranja a 419 u raznim fazama privatizacionog procesa. Novi Zakon o privatizaciji („Službeni glasnik RS“ br. 83/2014) kao krajnji rok za okončanje procesa privatizacije za pravna lica, koja još uvek imaju društveni kapital u strukturi kapitala, predviđa 31. decembar 2015. godine. Osnovni model privatizacije je prodaja kapitala uz rasterećenje obaveza subjekta privatizacije.

Subjekt privatizacije je u obavezi da izvrši popis i procenu fer tržišne vrednosti celokupne imovine sa stanjem na dan 31. decembar poslednje poslovne godine u skladu sa propisima o računovodstvu i međunarodnim računovodstvenim standardima i da podatke o popisu imovine i utvrđenoj fer i tržišnoj vrednosti dostavi Agenciji u roku od 45 dana od dana objavljivanja javnog poziva za prikupljanje pisama o zainteresovanosti.

Pismo o zainteresovanosti potencijalnog investitora mora da sadrži:

- osnovne podatke o zainteresovanom kupcu, odnosno strateškom investitoru;
- iskazivanje interesa za određeni subjekat i određeni model privatizacije;
- predlog indikativne cene, investicionog programa, okvirnog plana poslovanja i broja zaposlenih na neodređeno vreme;
- druge podatke od značaja određene javnim pozivom.

Agencija predlaže metod privatizacije, mere za rasterećenje subjekta privatizacije kao i početnu cenu u roku od 45 dana od isteka roka za dostavljanje pisma o zainteresovanosti koji je naveden u javnom pozivu. Metod privatizacije i mere za rasterećenje se pripremaju samo za one subjekte privatizacije za koje je makar jedan potencijalni investitor izrazio zainteresovanost, koju je Agencija ocenila prihvatljivom. Prema zakonu, početna cena za prodaju kapitala odnosno imovine iznosi najmanje jednu polovinu od procenjene vrednosti kapitala, odnosno imovine, a nova početna cena na drugom prikupljanju ponuda i javnom nadmetanju najmanje jednu trećinu od procenjene vrednosti kapitala



Grad Kraljevo
Gradonačelnik
Tomislav Ilić
e-mail: gradonacelnik@kraljevo.org
tel: +381 (0) 36 306 024
www.kraljevo.org

Služba za upravljanje projektima i LER
Mirjana Prodanović
Rukovodilac Službe
e-mail: projektni.centar@gmail.com
tel: +381 36 306200; +381 64 8912235

DP Mataruška i Bogutovačka Banja
prirodno lečilište i odmaralište
Žička 28, 36201 Mataruška Banja, Kraljevo
Kontakt osoba:
dr Ljiljana Jevtić, Direktor
e-mail: mbbanje@gmail.com
tel: +381 36 5411 322



USAID
OD AMERIČKOG NARODA



DCG
Development Consulting Group

Štampanje ove brošure omogućio je američki narod posredstvom Američke agencije za međunarodni razvoj (USAID). Development Consulting Group (DCG, d.o.o.) je u potpunosti odgovorna za sadržaj ove brošure, koji ne mora nužno odražavati stavove USAID-a ili vlade Sjedinjenih Američkih Država.