

# Hotel *Mineral* Bogutovačka banja



# oaza na raskrsnici puteva

Hotel MINERAL, B kategorije, sagrađen je 1985. godine, a kategorisan je 1998. godine. Raspolaže sa 100 soba u standardnom delu (96 dvokrevetnih i 4 apartmana). Hotel ima i dva depandansa: Depandans Cvet, B kategorije, renoviran je 2002. godine i ima 8 dvokrevetnih soba), a Depandans Mineral, D kategorije je sagrađen 1972. godine i raspolaže sa 13 soba, sa 29 ležajeva. Hotelski kapaciteti naročito odgovaraju potrebama đakčkog, sportskog, kulturnog i verskog turizma. Osim toga, Hotel Mineral ima I restoran sa 200 mesta, TV salom koja može da primi 30 osoba, ordinacije za medicinsko osoblje 2 bazena i 12 kada sa mineralnom vodom.

Prirodno lečilište je specializovano za lečenje neuroloških i psihijatrijskih oboljenja, funkcionalnih I neuroloških oboljenja srca i krvnih sudova, reumatska oboljenja i bolesti organa za varenje. Mineralna voda Bogutovačke Banje pripada kategoriji oligomineralnih sulfidnih hipotermi. Temperatura vode varira od 24-27 stepeni. Izdasnost je 10 lit/sec, samoizvire i slobodnim padom napaja bazene u mineralnom kupatilu.

U imovinu preduzeća DP Mataruška i Bogutovačka Banja ulaze i trajna eksploataciona prava korišćenja prirodnog lekovitog faktora, odnosno lekovitih mineralnih voda i pravo korišćenja javnih parkova na površini od 12 hektara.

Bogutovačka banja se nalazi u planinskim predelima Centralne Srbije, 200 km južno od Beograda, 23km jugozapadno od Kraljeva na nadmorskoj visini od 520 metara. Sa njene istočne strane dižu se šumovite planine Stolovi (1.375 m) i Željini (1.785 m), a sa zapadne strane planine Troglav (1.177 m) i Čemerno (1.579 m). Između ova dva venca protiče reka Ibar na 2,5 km istočno od Bogutovačke Banje, a neposredno ispod protiče najčistija reka Srbije, Lopatnica. Banja je smeštena između dva najlepša I najznačajnija spomenika srpske srednjovekovne kulture, manastira Studenice i manastira Žiče.

Umereno kontinentalna klima u dolini Ibra i planinska klima susednih planina, iznad Bogutovačke Banje utiču na vrlo povoljnu mikro-klimu. Ovo je mesto gde nikada nema magle, niti naglih promena vazdušnog pritiska, a sa svih strana je od jakih vetrova zaklonjeno planinama.

## *Saobraćajna povezanost*

Ibarska magistrala je udaljena 2,5 km od Bogutovačke Banje i povezuje je sa svim delovima Srbije. Na 2,5 km od Banje je i železnička stanica, koja je povezuje sa Beogradom I Skopljem.



# 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 km<sup>2</sup>. 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

## Bogutovačka banja

### PODACI O LOKACIJI:

Katastarska parcela br. 1790/2 od 3999m<sup>2</sup>

Katastarska opština Bogutovac, Kraljevo

Zemljište pod objektom: 660 m<sup>2</sup>

Ukupna površina izgrađenih objekata:  
3.367 m<sup>2</sup>

Broj objekata: 1

Broj uknjiženih objekata: 1

Za objekat je izdata građevinska I  
upotrebna dozvola.

Vrsta prava:

- na objektu: svojina DP Mataruška  
i Bogutovačka Banja;

oblik svojine: društvena

- na građevinskom zemljištu : svojina

oblik svojine: društvena

Namena: komercijalna  
delatnost – turizam (hotel)



voda  
+  
kanalizacija  
+  
telefon  
+  
internet  
+  
grejanje  
+ klimatizacija



# Objekti

---

1: Hotel MINERAL

2: Apartmani CVET



3: Staro kupatilo

4: Depandans MINERAL



5: Stara upravna zgrada



# SWOT ANALIZA

## Snage

Spada u grupu banja sa izrazito lekovitim dejstvom.

Izuzetno kvalitetna, lekovita mineralna voda, sa pravom eksploatacije.

Lekovita dejstva vode i vazduha pogodna za lečenje neuroloških i psihijatrijskih oboljenja, bolesti srca i reumatskih oboljenja.

Potpuno izgrađena hotelska i bolnička infrastruktura.

Povoljan geografski položaj, pozicionirana u Centralnoj Srbiji, 2,5 km od Kraljeva i 200 km od Beograda.

U blizini poznatih centara za zimske sportove (Goč I Kopaonik).

## 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 Mineral prodaje zajedno sa Hotelom Termal u Mataruškoj 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.*