

Nord Pelister

Нордиски шумски велнес комплекс со сауна село покрај река, монтажни кабини, ресторан за 150 гости и детско игралиште. КО Кажани, Општина Битола.

€1.071.396

вкупна инвестиција, без ДДВ

€593.220

барана поддршка, 60% од
прифатливите трошоци

12

нови работни места

АПЛИКАНТ

НБ ГРОУП КОНСАЛТИНГ
ДООЕЛ Битола

ЛОКАЦИЈА

КП 703/2 и 708/2, КО
Кажани

ДАТУМ

Октомври 2026, верзија 2.0

Содржина

1. Резиме на деловниот план	3
2. Пазарни аспекти на инвестицијата	3
3. Опис на планираната инвестиција	4
4. Временски распоред на инвестицијата	9
5. Анализа на локација	10
6. Финансиска анализа	10
7. Заклучок	15
Прилог А. Податоци за барателот	16
Прилог Б. Дозволи, сертификати и безбедност	16
Прилог В. Ризици и мерки	17
Прилог Г. Листа на документи за барањето	17
Извори	19

1. Резиме на деловниот план

Назив на барателот	НБ ГРУП КОНСАЛТИНГ ДООЕЛ Битола
Назив на инвестицијата	„Nord Pelister“: изградба и опремување на рурален туристички комплекс за сместување, угостителство и рекреација, КП 703/2 и 708/2, КО Кажани, Општина Битола
Вкупна вредност на инвестицијата	€1.071.396 без ДДВ (€1.264.247 со ДДВ)
Прифатливи трошоци	€988.700
Барана финансиска поддршка (60%)	€593.220
Нето сегашна вредност (NPV)	€256.556
Модифицирана интерна стапка на рентабилност (MIRR)	10,3%
Период на враќање на инвестицијата (RP)	5,7 години

Инвестицијата е рурален туристички комплекс со 6 монтажни сместувачки единици (20 гости), ресторан за послужување до 150 гости, сауна село покрај река и детско игралиште, на 5.437 m² во руралната катастарска општина Кажани. Комплексот работи целата година, со зимата како главна сезона, и отвора 12 нови работни места.

Критериумите за успешност се пресметани на вкупната инвестиција без ДДВ, без финансиската поддршка, за период од 10 години и дисконтна стапка од 8% (поглавје 6.3).

2. Пазарни аспекти на инвестицијата

2.1 Карактеристики на планираната услуга

Комплексот нуди комбинирани услуги за сместување и угостителство со рекреација во природа: сместување во дрвени кабини со приватни кади со топла вода, финска сауна на дрва со ладно потопување во реката, ресторан со локална кујна од Пелистер и Пелагонија, прослави до 150 гости и детско игралиште. Услугата е готов производ наменет за крајни потрошувачи.

Производот е единствен во регионот. Руралниот туризам околу Пелистер денес се состои претежно од викенд-куќи и семејни ресторани со врв во летото, без понуда на сауна-култура и дизајнерско сместување во природа, а зимата е мртва сезона. Компаративната предност е комбинацијата од сауна село покрај река, приватни кади, ресторан со локална кујна и простор за прослави на едно место, со зимата како главна сезона.

Угостителскиот дел ќе работи според системот HACCP и прописите за безбедност на храна, а сместувањето ќе биде категоризирано според Законот за угостителска дејност.

2.2 Пазар на продажба (купувачи)

Целна група	Мотив	Сезона
Гости од Грција (Лерин, Козани, Солун)	Близина, планина, зимски викенди, повисок квалитет за пониска цена	Зима, викенди, празници
Парови и групи пријатели од Скопје	Кратко бегство од 2 до 3 ноќи, годишнини, родендени	Цела година
Семејства со деца	Природа, безбеден простор за игра, храна	Викенди, распусти
Прослави	Родендени, крштемки, свршувачки, семејни собири	Пролет, лето, есен
Дијаспора	Престој дома за Божиќ и во лето	Декември, јули, август
Компании	Тимски средби и работилници	Пролет, есен
Жители на Битола	Сауна, членарини, ресторан	Цела година
Туристи на пат кон Охрид и Преспа	Ручек, сауна, едно ноќевање	Лето

Продажбата ќе се врши преку сопствена веб-страница со резервации, платформите Booking.com и Airbnb, директна продажба на пакети за прослави и тимски средби, месечни членарини за сауна и ваучери за подарок. Цел е над 50% од ноќевањата да бидат директни резервации.

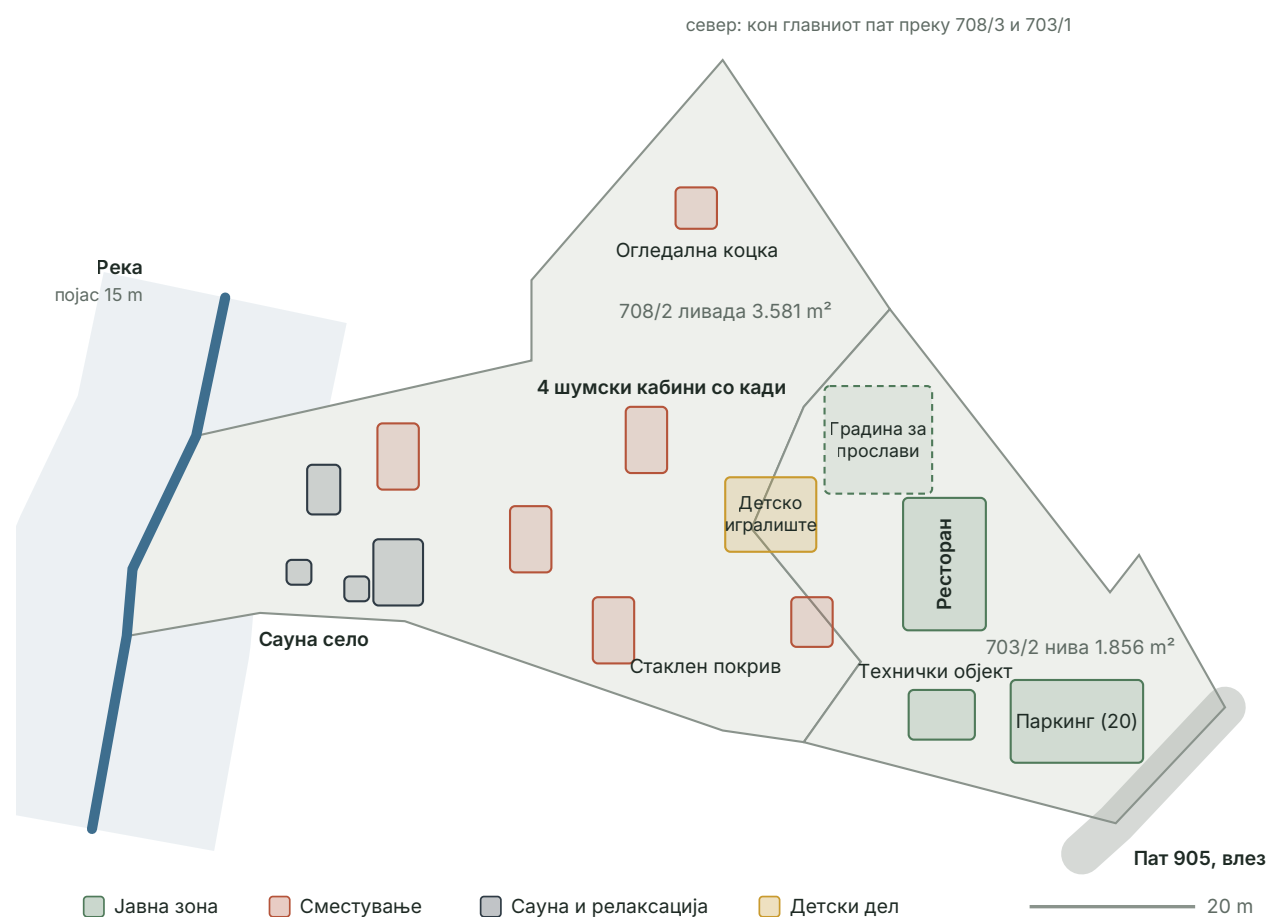
2.3 Пазар за набавка (добавувачи)

- **Храна и пијалоци:** локални производители од Пелагонија и Пелистер (млечни производи, месо, мед, печурки, шумски плодови, вино), со што се поддржува локалната економија.
- **Огревно дрво за сауните и кадите:** регистрирани добавувачи од регионот, од одржливи извори.
- **Потрошен материјал и перење:** добавувачи од Битола.
- **Инвестиција:** производители на монтажни објекти и опрема во Македонија и во регионот, избрани според постапката за прибирање понуди на Агенцијата.

3. Опис на планираната инвестиција

3.1 Опис на услугата

Инвестицијата опфаќа изградба и опремување на монтажни објекти за сместување, угостителство и рекреација, во приоритетниот сектор „Поддршка на руралниот туризам“ од Мерка 7. Сите објекти се монтажни, со носечка дрвена конструкција (класа C24), изолација од минерална волна и фасадна изолација, на армирано-бетонски плочи или точкасти темели.



Слика 1. Ситуационен план, Фаза 1. Контурите се од катастарската карта, скалирани на официјалната површина; не се геодетски точни.

Архитектонски стил. Објектите се проектираат во согласност со пејзажниот амбиент на шумата под Пелистер: камен цокол, фасади од дрво во природни тонови, двоводни покриви со наклон како кај селските куќи во регионот и големи стаклени површини кон шумата. Стилот и материјалите ќе бидат прикажани во техничките цртежи и во пишан елаборат од овластен архитект, како што бара Упатството. [елаборат за стилот: во подготовка]

Капацитет и усогласеност со ограничувањата на Мерка 7 за правни лица:

Капацитет	Проект	Ограничување за правно лице
Сместување	6 единици, 20 гости	до 20 соби, до 30 гости
Угостителство	150 гости (50 внатре, 40 на тераса, 60 во градината)	до 150 гости

Табела 3. Планирано обезбедување на услуги

Вид на услуга	Ед. мерка	Годишен услужен капацитет	Планирана искористеност	Трошок по единица услуга
Сместување (6 единици, 20 легла)	ноќевање на единица	2.190	1.095 (50%)	€32

Вид на услуга	Ед. мерка	Годишен услужен капацитет	Планирана искористеност	Трошок по единица услуга
Ресторан (50 места внатре и 40 на тераса)	оброк	59.400	9.900	€7
Прослави во градината и ресторанот (до 150 гости)	гостин на прослава	3.000	1.200	€14
Сауна (јавна сауна, 12 места, 4 термини дневно)	сесија	14.400	6.000	€4

3.2 Планирани инвестиции во градежни објекти

Табела 4. Структура на градежни објекти

Тип на објект	Нов (m²)	Постоечки (m²)	Обновување	Површина за изградба (m²)
Шумски кабини (4 × 50 m²)	200	0	не	200
Кабина со стаклен покрив	30	0	не	30
Огледална коцка	25	0	не	25
Ресторан и рецепција, со покриена тераса од 50 m²	110 + 50	0	не	160
Куќа за одмор и соблекувални	50	0	не	50
Технички објект	30	0	не	30
Пергола во градината (отворен објект)	170	0	не	170
Вкупно	665	0		665

Табела 4а. Преглед на фази на градба

Фази на градежни работи	m²	Цена/m² без ДДВ	Цена/m² со ДДВ	Вкупно без ДДВ	Вкупно со ДДВ
Фаза 1: Подготовка на теренот, темели, приклучоци, патеки и паркинг				€113.000	€133.340
Фаза 2: Монтажа на сместувачките објекти	255	€975	€1.150	€248.500	€293.230
Фаза 3: Ресторан, рецепција и пергола во градината	330	€360	€424	€118.700	€140.066

Фази на градежни работи	m ²	Цена/m ² без ДДВ	Цена/m ² со ДДВ	Вкупно без ДДВ	Вкупно со ДДВ
Фаза 4: Куќа за одмор, технички објект и пристап до реката	80	€931	€1.099	€74.500	€87.910
Фаза 5: Уредување на дворот				€30.000	€35.400
Вкупно				€584.700	€689.946

3.3 Планирани инвестиции во повеќегодишни насади

Не се предмет на инвестицијата.

3.4 Планирани инвестиции во опрема

Табела 4в. Преглед на потребната опрема

Вид на опрема	Ед. мерка	Количина	Модел	Вредност без ДДВ
Санитари и чајна кујна во кабините (4 × €3.500)	компл.	4	според избраната понуда	€14.000
Дрвени кади со топла вода на дрва, со тераса (4 × €7.500)	компл.	4	според избраната понуда	€30.000
Опременување на кабините: мебел, постелнина, апарати (4 × €9.000)	компл.	4	според избраната понуда	€36.000
Опременување на кабината со стаклен покрив	компл.	1	според избраната понуда	€8.000
Опременување на огледалната коцка	компл.	1	според избраната понуда	€8.000
Голема сауна на дрва (12 места)	компл.	1	според избраната понуда	€25.000
2 приватни монтажни сауни на дрва (2 × €12.000)	компл.	2	според избраната понуда	€24.000
Кујнска опрема за послужување до 150 гости	компл.	1	според избраната понуда	€70.000
Мебел за ресторан (50 места), тераса (40 места) и рецепција	компл.	1	според избраната понуда	€22.000
Надворешни маси и столици за 60 гости	компл.	1	според избраната понуда	€7.000
Надворешна скара и шанк	компл.	1	според избраната понуда	€8.000
Детско игралиште од дрво со безбедносна подлога (EN 1176 и EN 1177)	компл.	1	според избраната понуда	€22.000
Пречистителна станица за отпадни води	компл.	1	според избраната понуда	€35.000

Вид на опрема	Ед. мерка	Количина	Модел	Вредност без ДДВ
Фотоволтаичен систем за сопствени потреби, околу 40 kWp	компл.	1	според избраната понуда	€32.000
Компјутерска опрема и софтвер за резервации	компл.	1	според избраната понуда	€8.000
Вкупно				€349.000

3.5 Планирани општи трошоци

Општите трошоци изнесуваат 5,6% од прифатливите трошоци, под границата од 10%. Трошокот за деловниот план е под границата од 5%.

Табела 4г. Преглед на планирани општи трошоци

Вид на услуга	Ед. мерка	Количина	Цена без ДДВ
Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план	услуга	1	€12.000
Геодетски елаборат	услуга	1	€3.000
Основен проект со ревизија (архитектура со елаборат за стилот, конструкција, инсталации)	услуга	1	€25.000
Надзор над изградбата	услуга	1	€8.000
Изготвување на деловен план и подготовка на барањето	услуга	1	€7.000
Вкупно општи трошоци			€55.000

3.6 Планирање на потребна работна сила

Инвестицијата отвора 12 нови работни места со полно работно време, со предност за жители на Кажани, Ѓавато и околните села.

Табела 4д. Потребна работна сила

Вид на работно место	Број на извршители	Планирана месечна бруто плата	Годишни бруто плати
Генерален менаџер	1	€1.800	€21.600
Главен готвач	1	€1.500	€18.000
Помошен персонал во кујната	2	€800	€19.200
Сервис и шанк	2	€750	€18.000
Рецепција и резервации	2	€800	€19.200
Сауна-мајстор	1	€900	€10.800
Хигиена и перење	2	€650	€15.600
Одржување	1	€750	€9.000
Вкупно	12		€131.400

Табела 4г. Ангажирање сезонска работна сила (вкупно околу €20.400 годишно, распределени по месеци)

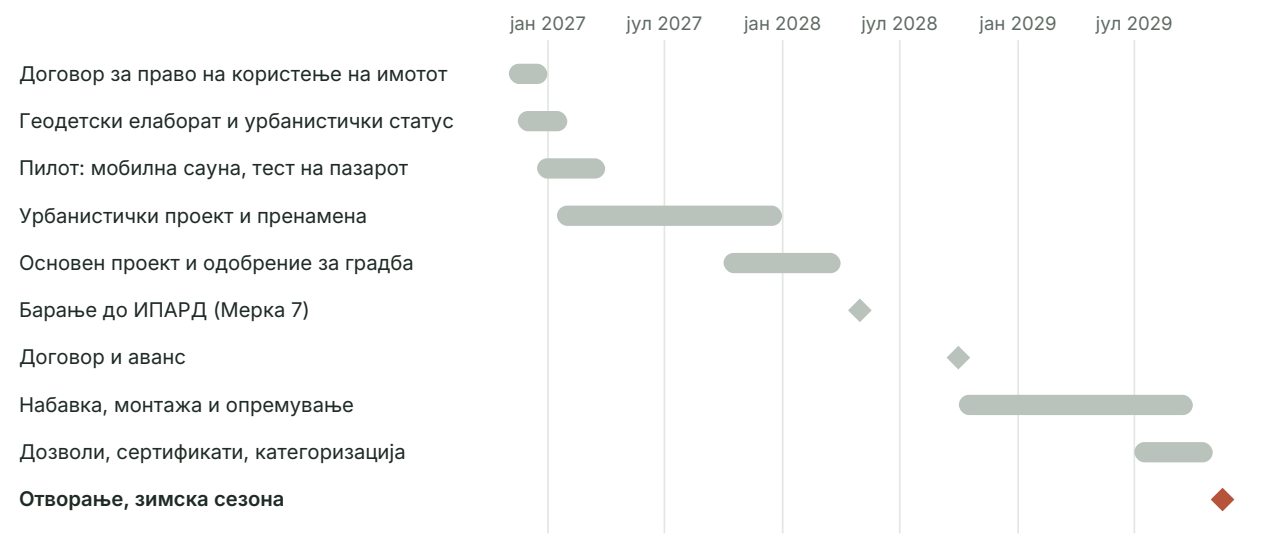
Вид на работно место	Број/год.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Сезонски персонал за сервис, кујна и хигиена, вклучително и за прослави	6 до 8	12%	10%	6%	4%	8%	10%	12%	12%	8%	4%	4%	10%

4. Временски распоред на инвестицијата

Инвестицијата се реализира во рок од 13 месеци од потпишувањето на договорот, под максимумот од 24 месеци. Монтажниот систем овозможува брза изградба.

Табела 5. Временски распоред на инвестиционата активност

Активност	Датум на завршување	Времетраење (месеци)	Почеток на користење
Набавка по избраните понуди, подготовка на теренот и темели	31.12.2028	3	
Монтажа на сместувачките објекти, ресторанот и техничкиот објект	30.04.2029	4	
Инсталации, приклучоци, пречистителна станица, фотоволтаици	30.06.2029	2	
Опременување, сауни, кади, игралиште, уредување на дворот	31.08.2029	2	
Технички прием, дозволи, сертификати, категоризација	31.10.2029	2	15.11.2029
Вкупно (од потпишување на договорот, октомври 2028)	31.10.2029	13	15.11.2029



Слика 2. Целокупен план, од подготовката на документацијата до отворањето.

5. Анализа на локација

Локацијата е на КП 703/2 (нива, 1.856 m²) и КП 708/2 (ливада, 3.581 m²), место Патрица, КО Кажани, Општина Битола, вкупно 5.437 m². Пристапот е од локалниот пат 905, а регионалниот пат од Битола кон Ресен, Преспа и Охрид минува северно од парцелите. Битола е оддалечена околу 15 минути, а граничниот премин Меџитлија кон Грција околу 20 минути. Во близина има електрична мрежа и водовод.

Локацијата е под Националниот парк Пелистер, со шуми од бор и бука, планински реки и традиционални села. По западниот раб на 708/2 тече река, без забележани поплави според сознанијата на барателот. Сите објекти се надвор од заштитниот појас на реката.

Катастарска парцела	Култура	Површина	Право
703/2	Нива	1.856 m ²	Сосопственост
708/2	Ливада	3.581 m ²	Сосопственост

Имотен лист бр. 95, КО Кажани, состојба на 27.10.2026. Сосопственици: Кире Бубевски (1/2), Паца Жатева (1/4), Злате Бубевски (1/4). Барателот ќе склучи договор за закуп со сите сосопственици на најмалку 7 години (планирано 20 години), запишан во имотниот лист. [\[во подготовка\]](#)

5.1 Придонес на проектот кон развој на локалната економија

- **Вработување:** 12 нови работни места и сезонски ангажмани во руралното подрачје.
- **Локална економија:** набавка на храна, пијалоци, огрев и услуги од локални производители; нови гости за Пелистер и Битола, вклучително странски гости од Грција.
- **Инфраструктура:** уредување на пристапот, приклучоци и паркинг.
- **Животна средина:** фотоволтаици за сопствени потреби, биомаса, сопствена пречистителна станица, монтажни објекти на околу 9% од површината и зачувани дрвја.

Инвестицијата е во согласност со целите за развој на туризмот во Општина Битола. [\[да се наведе важечката стратегија за локален економски развој на Општина Битола\]](#)

6. Финансиска анализа

6.1 Финансиска анализа на планирани трошоци

Табела 6а. Барателот нема постоечки основни средства поврзани со инвестицијата.

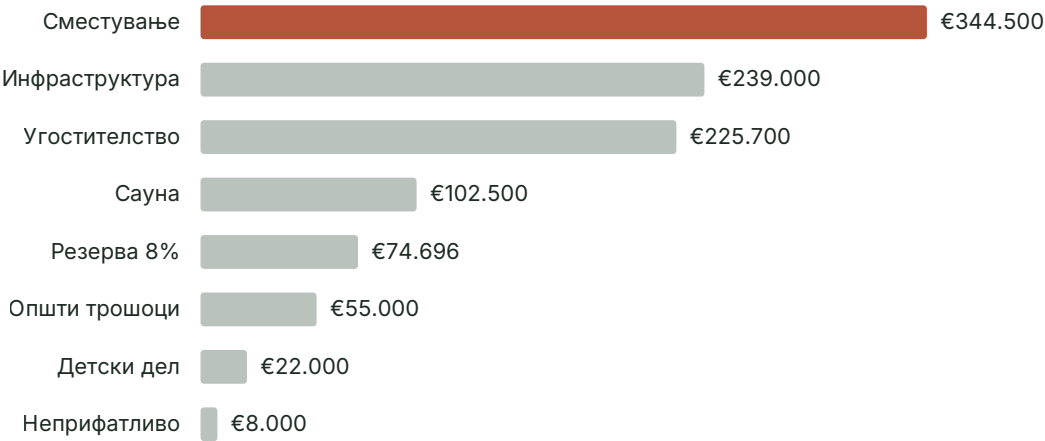
Табела 6б. Спецификација на трошоци за планирани основни средства

№	Планирано основно средство	Набавна вредност со ДДВ	Одржување	Осигурување	Амортизација	Планирана финансиска поддршка
I	Градежни објекти	€689.946	1%	0,3%	5%	€35
II	Повеќегодишни насади	Н/П				
III	Опрема	€411.820	3%	0,5%	10% до 25%	€20

№	Планирано основно средство	Набавна вредност со ДДВ	Одржување	Осигурување	Амортизација	Планирана финансиска поддршка
IV	Општи трошоци	€64.900			20%	€3
	Атести, сертификати и резерва (без поддршка)	€97.581				
Вкупно		€1.264.247				€59

Стапките на амортизација се ориентациони и ќе се усогласат со Уредбата за амортизација. Барателот не е обврзник за ДДВ, па ДДВ е трошок на инвестицијата и не е прифатлив за поддршка.

Структура на инвестицијата по групи



Слика 3. Инвестиција по групи на трошоци, без ДДВ.

Прифатливи трошоци

Ставка	Износ без ДДВ
Сместување	
Шумски кабини: 4 монтажни куќи по 50 m² (референца Hot-Hot Тип 50)	€110.000
Надградба на фасадата и покривот на кабините: дрво, панорамско стакло, лим (4 × €8.000)	€32.000
Санитари и чајна кујна во кабините (4 × €3.500)	€14.000
Дрвени кади со топла вода на дрва, со тераса (4 × €7.500)	€30.000
Опременување на кабините: мебел, постелнина, апарати (4 × €9.000)	€36.000
Кабина со стаклен покрив, монтажна 30 m², со стаклен покрив	€39.000
Опременување на кабината со стаклен покрив	€8.000
Огледална коцка, монтаж но јадро 25 m², огледална фасада и челична конструкција	€67.500
Опременување на огледалната коцка	€8.000

Ставка	Износ без ДДВ
Вкупно: сместување	€344.500
Сауна	
Голема сауна на дрва (12 места)	€25.000
2 приватни монтажни сауни на дрва (2 × €12.000)	€24.000
Куќа за одмор и соблекувални, монтажна 50 m ² (референца Тип 50), со санитарии	€33.500
Дрвена патека и пристап до реката, 2 ладни кади	€20.000
Вкупно: сауна	€102.500
Угостителство	
Ресторан и рецепција, монтажна 110 m ² + 50 m ² тераса (референца Hot-Hot Тип 165)	€65.700
Адаптација за угостителство: вентилација, сепаратор на масти, инсталации, противпожарна заштита	€35.000
Кујнска опрема за послужување до 150 гости	€70.000
Мебел за ресторан (50 места), тераса (40 места) и рецепција	€22.000
Градина: пергола и натстрешница за 60 гости, подлога и осветлување	€18.000
Надворешни маси и столици за 60 гости	€7.000
Надворешна скара и шанк	€8.000
Вкупно: угостителство	€225.700
Детски дел	
Детско игралиште од дрво со безбедносна подлога (EN 1176 и EN 1177)	€22.000
Вкупно: детски дел	€22.000
Инфраструктура	
Темели за сите монтажни објекти	€42.000
Технички објект, монтажен 30 m ² (огрев, перална, остава)	€21.000
Внатрешни патеки (чакал и дрво) и паркинг за 20 возила	€46.000
Приклучоци за струја и вода	€25.000
Пречистителна станица за отпадни води	€35.000
Уредување на дворот, надворешно осветлување, огради, садење	€30.000
Фотоволтаичен систем за сопствени потреби, околу 40 kWp	€32.000
Компјутерска опрема и софтвер за резервации	€8.000
Вкупно: инфраструктура	€239.000
Општи трошоци	

Ставка	Износ без ДДВ
Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план	€12.000
Геодетски елаборат	€3.000
Основен проект со ревизија (архитектура со елаборат за стилот, конструкција, инсталации)	€25.000
Надзор над изградбата	€8.000
Изготвување на деловен план и подготовка на барањето	€7.000
Вкупно: општи трошоци	€55.000
Вкупно прифатливи трошоци	€988.700

Неприфатливи трошоци

Ставка	Износ без ДДВ
Атести, сертификати и категоризација	€8.000
Резерва за непредвидени трошоци, 8% од прифатливите трошоци без општите трошоци	€74.696
Вкупно	€82.696

Извори на финансирање: финансиска поддршка од ИПАРД €593.220 и сопствени средства €478.176, плус ДДВ од околу €192.851. Барателот ќе побара аванс до 50% од поддршката (€296.610), со банкарска гаранција од 110% од авансот (околу €326.271).

Табела 6в. Структура на планирани оперативни трошоци (базно сценарио, стабилна година, распределба по месеци)

Трошок	Годишно	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Храна и пијалоци (32% од приходот од угостителство)	€81.216	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Бруто плати, вклучително сезонски персонал	€151.800	9%	9%	8%	7%	8%	9%	9%	9%	8%	8%	7%	9%
Сместување: провизии, перење, потрошен материјал	€34.821	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Огрев, електрична енергија, вода, одржување, осигурување, сметководство	€90.000	11%	11%	10%	8%	7%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	9%
Маркетинг	€30.590	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	12%
Вкупно оперативни трошоци	€388.427												

Табела 6г. План за отплата на кредит. Не се планира долгорочен кредит. До исплатата на поддршката, инвестицијата се финансира од сопствени средства, со можност за краткорочен кредит за премостување. [да се пополни ако се користи кредит]

6.2 Финансиска анализа на планирани приходи

Претпоставки: просечна пополнетост од 50%; цени за ноќ €150 за кабина, €260 за огледалната коцка и €200 за кабината со стаклен покрив; 30 гости во ресторанот дневно (330 дена, €22 просечна сметка); 20 сауна-гости дневно (300 дена, €18); 12 прослави годишно со просечно 100 гости по €30; 12 тимски средби; божиќен пазар со 6.000 посетители.

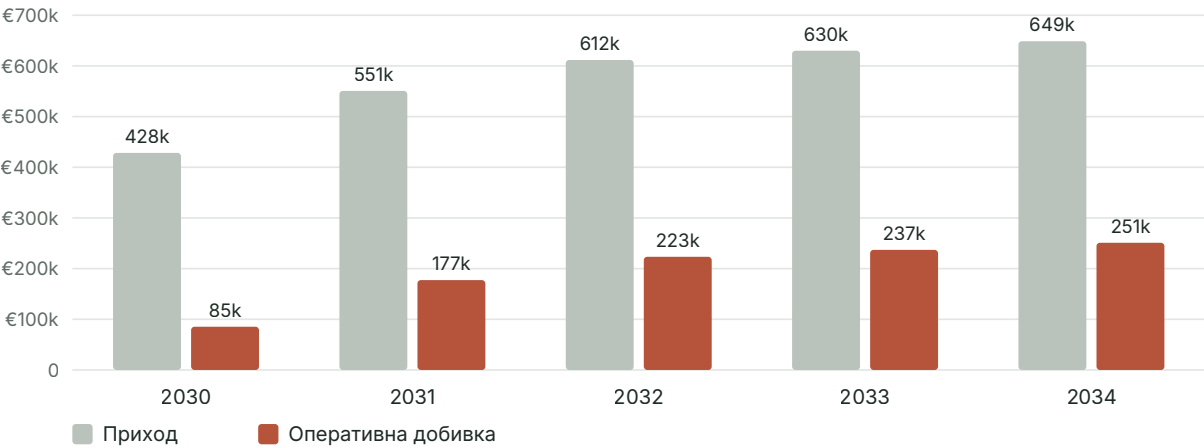
Табела 7а. Структура на планиран вкупен приход (стабилна година, распределба по месеци)

Приход	Годишно	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Нокевања	€193.450	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Ресторан	€217.800	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Прослави	€36.000	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Сауна, дневни гости	€108.000	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Искусва и тури	€19.345	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Корпоративни средби	€18.000	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Божиќен пазар (нето)	€19.200	11%	10%	8%	6%	7%	8%	9%	9%	7%	7%	6%	12%
Вкупен приход	€611.795												

6.3 Паричен тек и критериуми за успешност

Првата година работи со 70% од стабилното ниво, втората со 90%, третата со 100%, а од четвртата и петтата година се претпоставува раст од 3% годишно. Износите се во илјади евра.

Ставка	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Приход	428	551	612	630	649	649	649	649	649	649
Оперативни трошоци	343	373	388	393	398	398	398	398	398	398
Оперативна добивка	85	177	223	237	251	251	251	251	251	251
Амортизација	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Данок на добивка 10%	3	12	17	18	20	20	20	20	20	20
Нето добивка	29	111	153	165	178	178	178	178	178	178
Нето паричен тек	82	165	206	219	231	231	231	231	231	231



Слика 4. Приход и оперативна добивка во првите пет години. Оперативна добивка е добивката пред камати, даноци и амортизација.

Критериуми за успешност на инвестицијата

Критериум	Цел според Упатството	На вкупната инвестиција	На сопственото учество
Нето сегашна вредност (NPV), 10 години, 8%	NPV > 0	€256.556	€849.776

Критериум	Цел според Упатството	На вкупната инвестиција	На сопственото учество
Модифицирана интерна стапка на рентабилност (MIRR)	$\geq 0\%$	10,3%	19,6%
Период на враќање (RP)	≤ 10 години	5,7 години	3,1 години

Анализа на сензитивност

Стабилна година	Конзервативно	Базно	Оптимистично
Вкупен приход	€382.048	€611.795	€892.363
Оперативни трошоци	€312.841	€388.427	€480.989
Оперативна добивка	€69.207	€223.368	€411.374
Маржа	18%	37%	46%

Конзервативно сценарио: 35% пополнетост, 20 гости во ресторанот, 10 сауна-гости дневно, 6 прослави.
Оптимистично сценарио: 65% пополнетост, 45 гости, 30 сауна-гости, 20 прослави. Резидуалната вредност на објектите по 10 години не е вклучена.

7. Заклучок

Инвестицијата е економски оддржлива: нето сегашната вредност е позитивна (€256.556), модифицираната интерна стапка на рентабилност е 10,3%, а периодот на враќање е 5,7 години, во рамките на 10 години. И во конзервативното сценарио комплексот остварува позитивна оперативна добивка.

Проектот ги исполнува условите на Мерка 7 за прифатлива локација, капацитети, вид на инвестиција и општи трошоци. Со него се создава нов целогодишен туристички производ во руралното подрачје на Битола, 12 нови работни места и пазар за локалните производители.

Прилог А. Податоци за барателот

Назив	НБ ГРУП КОНСАЛТИНГ ДООЕЛ Битола
Правна форма	Друштво со ограничена одговорност основано од едно лице (ДООЕЛ), микро претпријатие
Седиште	ул. Климент Охридски бр. 19-10, Битола
ЕДБ	4002026581610
ЕМБС	7963777
Статус	Активно
Датум на основање	04.09.2026
Управител и единствен содружник	Никола Бубевски, дипломиран градежен инженер
Дејност за проектот	Сместување и угостителство [да се потврди упис на дејностите 55.20 и 56.10]
Контакт	[телефон и е-пошта]

Управителот е ко-основач на меѓународната компанија Native Teams, која ја развил до годишен приход од 11 милиони долари на повеќе од 30 пазари, а денес е извршен директор на меѓународна софтверска компанија. Градежното образование му овозможува непосредна контрола врз проектирањето и монтажата. Комплексот ќе го води професионален менаџер со искуство во угостителството.

Фирмата ја поднесува првата годишна сметка за 2026 година. Според Упатството, правно лице без годишен даночен извештај за претходната фискална година може да добие најмногу €100.000, па барањето се поднесува на повик по поднесувањето на годишната сметка за 2026.

Прилог Б. Дозволи, сертификати и безбедност

Документ	Надлежен орган или издавач	Кога
Решение за категоризација на објектот за сместување	Општина Битола или Министерство за економија	По изградбата
Решение за минимални технички услови за угостителска дејност	Општина Битола	По изградбата
Решение за оператор со храна и систем НАССР	Агенција за храна и ветеринарство	Пред отворањето
Елаборат и согласност за противпожарна заштита	Дирекција за заштита и спасување	Со проектот
Изјава за безбедност и здравје при работа, обуки и лекарски прегледи	Овластено правно лице	Пред вработувањето
Атести за електричните и громобранските инсталации	Овластена лабораторија	По изградбата

Документ	Надлежен орган или издавач	Кога
Санитарни анализи на водата за пиење и во кадите	Центар за јавно здравје Битола	Пред отворањето и редовно
Атести за печките и оџаците на сауните и кадите	Производител и овластено лице	По монтажата
Сертификат за детското игралиште (EN 1176 и EN 1177), годишен преглед	Производител и овластено тело	По монтажата и годишно
Безбедност на пристапот до реката: огради, опрема за спасување, правила	Барателот, со проценка на ризик	Пред отворањето
Елаборат за заштита на животната средина	Општина Битола или Министерство за животна средина и просторно планирање	Со барањето
Осигурување од одговорност кон гостите	Осигурителна компанија	Пред отворањето

Прилог В. Ризици и мерки

Ризик	Мерка
Подолга постапка за урбанистичкиот проект и пренамената	Почеток веднаш, урбанист и консултант од првиот ден
Пониска побарувачка за сауна-гости	Пилот со мобилна сауна пред инвестицијата, членарини и деловни пакети
Зими без снег	Главниот зимски производ се сауните, кадите и храната
Бучава од прославите	Градината е во јавната зона до патот, со дефинирано време на завршување
Безбедност на гостите (река, сауни, деца)	Сертификати, обучен персонал за прва помош, огради и правила
Надминување на буџетот	Фиксни понуди за монтажните објекти и резерва од 8%
Недостиг на персонал	Регрутирање 6 месеци пред отворањето и обуки

Прилог Г. Листа на документи за барањето

1. Пополнето барање за Мерка 7 со копија од личната карта на управителот
2. Доказ за професионални компетенции (диплома)
3. Докази од Централниот регистар дека фирмата не е во стечај или ликвидација и дека нема изречена забрана за вршење дејност
4. Доказ дека против барателот не е покрената кривична постапка
5. Изјава за големина на претпријатието, вклучително податоци за поврзаните претпријатија во странство (Bubevski Limited, Велика Британија)
6. Доказ дека одговорното лице е вработено или ангажирано со договор од најмалку 5 години (кај нова инвестиција, до крајот на инвестицијата)

7. Потврда за платени даноци и придонеси од УЈП, не постара од еден месец
8. Имотен лист со запишан договор за закуп и договорот за закуп
9. Решение или поднесено барање за одобрен елаборат за заштита на животната средина
10. Две понуди за секоја ставка под €10.000 и три понуди за секоја ставка над €10.000, од независни добавувачи, со технички спецификации
11. Одобрение за градба издадено од Општина Битола
12. Основни технички цртежи и предмер-пресметка од ревидираната техничка документација
13. Технички цртежи со пишан елаборат за стилот на архитектурата и материјалите, од овластен архитект
14. Деловен план (инвестиција над €80.000)

Извори

- Агенција за финансиска поддршка во земјоделството и руралниот развој: Упатство за корисници за Мерка 7, Упатство за изготвување на деловен план, Упатство за прибирање на понуди, ipardpa.gov.mk
- Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство: Упатство за изградба на објекти на земјоделско земјиште, ipard.gov.mk
- Hot-Hot, модели Тип 50 и Тип 165: hot-hot.com.mk
- Општина Гостивар, урбанистички проект вон опфат за куќи за селски туризам (A4.7): gostivari.gov.mk