

PRIJEDLOG

Na temelju članka 54. stavka 6., u vezi s člankom 51. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 94/2013) i članaka 16., 17., 18. i 20. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, br. 158/2003, 100/2004, 141/2006 i 38/2009) i članka 21.a stavka 4. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine, br. 23/2004, 101/2004, 39/2006, 63/2008, 125/2010, 102/2011 i 83/2012) te članaka 27. i 28. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 10/2014), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2014. godine donijela

ODLUKU

o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka

I.

Turističko razvojni projekt Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župi Dubrovačkoj (u daljnjem tekstu: Projekt Kupari I.) realizirat će se na dijelu kompleksa bivšeg vojnog odmarališta Kupari na nekretninama označenim kao k.č.br. 2326, 2324, 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske, k.č.br. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župe dubrovačke i nekretninama k.č.br. 2320/4, 2320/5 i 2320/6, sve k.o. Brašina u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, koje nekretnine će se izvlastiti u korist Republike Hrvatske, te k.č.br. 2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina - pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže.

Obuhvat Projekta Kupari I. određen je Prostornim planom uređenja Općine Župe dubrovačke, a realizirat će se izgradnjom novih hotela s do 1500 smještajnih jedinica razine 4 i 5 zvjezdica, uz obvezu uklanjanja postojećih hotela Kupari, Pelegrin, Goričina I. i II. s pratećim objektima.

Tržišna vrijednost naknade za pravo građenja na zemljištu u obuhvatu Projekta Kupari I. utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27. lipnja 2014. godine i iznosi 7.942.750,96 eura ili 60.137.514,27 kuna.

Tržišna vrijednost zakupnine za Hotel Grand koji se nalazi na zemljištu u obuhvatu Projekta Kupari I. utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27. lipnja 2014. godine i iznosi 58.474,87 eura godišnje.

II.

U svrhu prikupljanja ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. objavit će se međunarodni natječaj.

Ovlašćuje se Državni ured za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Državni ured) za raspisivanje međunarodnog natječaja za javno prikupljanje ponuda za realizaciju Projekta Kupari I.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda u međunarodnom natječaju iz stavka 1. ove točke, objavit će se na mrežnim stranicama Ministarstva turizma, Državnog ureda, Agencije za investicije i konkurentnost, Hrvatske gospodarske komore i jednom od visokotiražnih dnevnih listova u Republici Hrvatskoj, a isti tekst poziva, putem Ministarstva vanjskih i europskih poslova, dostavit će se diplomatskim predstavništvima Republike Hrvatske.

III.

Za realizaciju Projekta Kupari I. određuju se sljedeći uvjeti:

1. Imovinskopravni odnosi na česticama zemljišta u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja zone Kupari I. na kojima će se, na temelju akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, formirati građevne čestice za izgradnju novih smještajnih i pratećih turističko ugostiteljskih građevina, s investitorom projekta riješit će se osnivanjem prava građenja, te osnivanjem prava služnosti na česticama zemljišta izvan obuhvata navedenih građevnih čestica. Pravo građenja i pravo služnosti osnovat će se na rok od 99 godina.
2. Hotel Grand predat će se u posjed investitoru projekta temeljem ugovora o zakupu kojim će se investitora ovlastiti i obvezati za obnovu i stavljanje u funkciju navedenog hotela sukladno posebnim uvjetima zaštite nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture. Ugovor o zakupu sklopit će se na rok od 99 godina.
3. Početna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja utvrđuje se u visini 1,5% od ukupnog prihoda svakog izgrađenog objekta kao profitnog centra. Godišnja naknada, u apsolutnom iznosu, ne može biti manja od tržišne vrijednosti prava građenja po m² utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku u godini objave međunarodnog javnog natječaja.
4. Početni iznos godišnje zakupnine za hotel Grand iznosi 58.474,87 eura.
5. Objava poziva za dostavu ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. obuhvaća i javni poziv za prikupljanje ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže koje obuhvaća k.č.br. 2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina.

Ako na nekoj od čestica formiranih na temelju Urbanističkog plana uređenja zone Kupari I. ne bude određeno građenje smještajnih kapaciteta ili drugih pratećih građevina, u korist investitora, na tim česticama osnovat će se pravo služnosti. Naknada za osnivanje prava služnosti utvrdit će se po neovisnom sudskom vještaku u trenutku sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti.

IV.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za pravo građenja, visina naknade za zakup hotela Grand, te visina naknade za koncesiju na pomorskom dobru.

Ponuditelj može biti pravna osoba i/ili osnivači ponuditelja ili član zajednice ponuditelja (konzorcija) ili zainteresirane stranke koje za tu svrhu namjeravaju osnovati subjekt posebne namjene (u daljnjem tekstu: ponuditelj).

Ponuditelj mora:

- dostaviti dokaze da najmanje 5 godina upravlja s minimalno 1500 soba od kojih je najmanje 50 % kategorizirano s 5 zvjezdica, te ostvaruje promet od obavljanja ugostiteljske djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna eura godišnje
- dostaviti dokaze o izvršenim ulaganjima od minimalno 100 milijuna eura u referentne turističke i druge kapitalne projekte u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina
- dostaviti Plan ulaganja koji predviđa ulaganje u Projekt Kupari I. od najmanje 100 milijuna eura
- dostaviti Poslovni plan za razdoblje od 10 godina
- dokazati financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenim ovom Odlukom
- realizaciju projekta, u svakoj fazi, sukladno dostavljenom planu ulaganja, osigurati predajom garancije banke, koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje natječaj iz točke II. ove Odluke, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke čije jamstvo odobri Povjerenstvo za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) određeno Odlukom o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župi dubrovačkoj, klase: 022-03/14-04/08, urbroja: 50301-05/05-14-3, od 16. siječnja 2014. godine, na temelju zahtjeva ponuditelja.

U slučaju dostave dviju ili više ponuda s jednakim iznosom naknada iz stavka 1. ove točke, određuju se dodatni kriteriji:

- ponuđena visina ulaganja
- vrsta i kvaliteta ulaganja
- plan ostvarivanja popunjenosti kapaciteta
- hotelski brand
- plan zapošljavanja (broj i struktura)
- doprinos razvoju lokalne zajednice
- primjena novih tehnologija i održivog razvoja.

Povjerenstvo će odrediti broj bodova po svakom kriteriju iz prethodnog stavka kao i način njihovog rangiranja.

V.

Za realizaciju projekta, izgradnju i kategorizaciju hotela određuje se rok od 48 mjeseci.

Rok iz stavka 1. ove točke započinje s danom pravomoćnosti građevinske dozvole kojom se dozvoljava građenje.

Rok za pripremu realizacije projekta uključujući i ishođenja lokacijske i/ili građevinske dozvole ne može biti duži od 12 (dvanaest) mjeseci, počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji projekta.

VI.

Za provođenje ove Odluke zadužuju se Ministarstvo turizma, Ministarstvo poljoprivrede, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture (zbog pomorskog dobra), Državni ured i Općina Župa dubrovačka.

Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture zajedno s Državnim uredom i ostalim nadležnim tijelima iz stavka 1. ove točke će izraditi i dostaviti Vladi Republike Hrvatske na donošenje obavijesti o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže s izborom investitora za prijenos prava građenja i osnivanje prava služnosti na nekretninama u skladu s Urbanističkim planom uređenja zone Kupari I.

Temeljem ove Odluke zadužuje se Državni ured da Općini Župi dubrovačkoj predloži sklapanje Sporazuma kojim će se Općina Župa dubrovačka obvezati da će izraditi i usvojiti prostornoplansku dokumentaciju koja je uvjet za realizaciju projekta, na zemljištu u obuhvatu projekta u vlasništvu Općine Župe dubrovačke, riješiti imovinsko pravne odnose s odabranim ponuditeljem u skladu s uvjetima i kriterijima iz ove Odluke, te osigurati pravodobno rješavanje svih komunalnih i drugih pretpostavki za realizaciju projekta čije rješavanje je u nadležnosti jedinice lokalne samouprave.

Ovlašćuje se Ministarstvo turizma odrediti omjer zastupljenosti smještajnih kapaciteta u kompleksu kategoriziranih s 4 i 5 zvjezdica, kao i omjer i rok umanjenja zakupnine hotela Grand u odnosu na izvršena ulaganja.

Ovlašćuje se Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture odrediti uvjete za dodjelu koncesije na pomorskom dobru na česticama iz točke I. i pokrenuti postupak ishođenja suglasnosti Hrvatskoga sabora u skladu s člankom 20. stavkom 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

Ovlašćuje se Državni ured da u suradnji s Ministarstvom turizma izradi i Povjerenstvu predložiti tekst Javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Kupari I., kao i tekst ugovora o realizaciji Projekta Kupari I., sukladno kriterijima iz ove Odluke. Tekst ugovora objavit će se zajedno s Javnim pozivom za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. najkasnije u roku 15 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

VII.

Povjerenstvo će odrediti rok za dostavu ponuda po Javnom pozivu za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Kupari I.

Nakon isteka roka iz stavka 1. ove točke Povjerenstvo će sastaviti rang listu ponuditelja te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

VIII.

Državni ured obavljat će stručne i tehničke poslove za Povjerenstvo.

IX.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. objavit će se nakon dobivanja suglasnosti Hrvatskoga sabora iz točke VI. ove Odluke.

X.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa:
Urbroj:
Zagreb,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

OBRAZLOŽENJE

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka KLASA: 022-03/14-04/08, URBROJ: 50301-05/05-14-3 od 16. siječnja 2014., na web stranicama Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Hrvatske gospodarske komore, te u Jutarnjem listu, objavljen je Poziv za iskazivanje interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka.

Za realizaciju projekta određen je dio bivšeg vojnog odmarališta Kupari, kompleks koji je prostornoplanskom dokumentacijom Općine Župa Dubrovačka određen kao Kupari I, te planiran za izgradnju hotelskih smještajnih kapaciteta na prostoru postojećih hotela: Kupari, Pelegrin, Goričina I i II, hotel Grand, te pratećih objekata, odnosno nekretnine označene kao k.č. br.: 2326, 2324, 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske, k.č. br. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župa Dubrovačka, k.č. br. 2320/4, 2320/5 i 2320/6, sve k.o. Brašina u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, koje će se izvlastiti u korist Republike Hrvatske, te k.č.br.2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina -pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije za gospodarsko korištenje.

Obuhvat Turističkog razvojnog projekta Kupari I određen je prostornoplanskom dokumentacijom Općine Župa Dubrovačka, a realizirat će se izgradnjom novih hotela s do 1500 smještajnih jedinica razine 4 i 5 * (četiri i pet zvjezdica) po međunarodnim standardima.

Budući da su interes za realizaciju projekta Kupari I, dostavom pisma namjere u ostavljenom roku, iskazali 6 potencijalnih investitora, Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I, izvijestilo je o tome Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vladu Republike Hrvatske. Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske zaključkom je prihvatilo izvješće Povjerenstva za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I, te predložilo Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka.