

Na temelju članka 20. stavka 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/2003, 100/2004, 141/2006, 38/2009 i 123/2011) i članka 161. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine“, broj 81/2013), Hrvatski sabor na sjednici _____ 2015. godine donio je

O D L U K U
O DAVANJU SUGLASNOSTI VLADI REPUBLIKE HRVATSKE NA
DONOŠENJE OBAVIJESTI O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE I
DODJELU KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU U SVRHU IZGRADNJE
I GOSPODARSKOG KORIŠTENJA PLAŽE NA DIJELU K.O. BRAŠINA, A U
SVRHU REALIZACIJE TURISTIČKOG RAZVOJNOG PROJEKTA KUPARI
NA LOKACIJI KUPARI I. U OPĆINI ŽUPA DUBROVAČKA

I.

Daje se suglasnost Vladi Republike Hrvatske na donošenje obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, a u svrhu realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka, na rok od 99 godina.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Narodnim novinama“

Klasa:
Urbroj:
Zagreb,

PREDSJEDNIK
HRVATSKOG SABORA

Josip Leko

OBRAZLOŽENJE

Na svojoj sjednici održanoj dana 25. rujna 2014. godine Vlada Republike Hrvatske donijela je 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.

Turistički razvojni projekt Kupari na lokaciji Kupari I realizirat će se na dijelu kompleksa bivšeg vojnog odmarališta Kupari, na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, nekretninama u vlasništvu Općine Župa dubrovačka, nekretninama u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, a koje nekretnine će se izvlastiti u korist Republike Hrvatske, te česticama zemljišta upisanim kao pomorsko dobro, a koje bi trebale biti predmetom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže.

Na predmetnom području granica pomorskog dobra utvrđena je Uredbom Vlade Republike Hrvatske o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Brašina („Narodne novine“, broj: 40/2001), te su temeljem iste čestice zemljišta brojeva 2344, 2343 i 2345/1 k.o. Brašina, upisane kao pomorsko dobro u zemljišnoj knjizi.

Smjernice za utvrđivanje obuhvata i sadržaja koncesije na pomorskom dobru unutar turističkog razvojnog projekta Kupari I, utvrđene su Zaključkom Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o prihvaćanju Odluke o utvrđivanju zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone izvan naselja Kupari I te načina i uvjeta istih (klasa: 947-01/14—01/78, ur. broj: 2117/08-02-14-2, od dana 08. prosinca 2014. godine) donesenom na 12. sjednici Općinskog vijeća održanoj dana 08. prosinca 2014. godine.

Sukladno analizi zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone Kupari I, pomorsko dobro koje je predmet koncesije podijeljeno je na zone te je za svaku zonu propisana namjena i mogući sadržaji po zonama, kao i granice kupališta. Na plaži se predviđa postavljanje pontonskih platformi/ sunčališta, morski poligoni sa sadržajima za djecu, sadržaji za djecu na kopnu, bazeni, sanitarni čvorovi te sportski i ugostiteljski sadržaji. Na manjem dijelu obuhvata koncesije, u zoni 5. predviđena je mogućnost isključenja dijela plaže iz opće upotrebe, i to isključivo na kopnenom dijelu plaže, a na način da nije onemogućen pristup moru niti prolaz uz more.

Na području koje se daje u koncesiju predviđa se postavljanje dvaju sidrišta za plovila, oba površine cca 1.500 m², te pontonski privezi za plovila, sve izvan zaštićenog dijela plaže.

Nasipavanje plaže predviđa se u četiri zone na površini od 2.024 m², a radi vraćanja plaže u prvobitno stanje, s dužnošću kasnijeg održavanja u sklopu redovite prihrane plaže.

Ukupna površina pomorskog dobra, koje je se želi dati u koncesiju u okviru turističkog razvojnog projekta Kupari I iznosi 78.831,64m², od čega je površina kopnenog dijela 32.545,51 m², a površina akvatorija 46.286,12 m². Unutar obuhvata područja, koje se daje u koncesiju, nalazi se luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Sukladno Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru u odnosu na dio javnog poziva za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I, koji se odnosi na koncesiju na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i

gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, ponuditelji će biti dužni dostaviti sljedeće dokumente u izvornom obliku:

1. dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom djelatnošću za koju se traži koncesija, ne stariji od 30 dana;
- račun dobiti i gubitka i bilancu za prošlu godinu, odnosno prijavu poreza na dohodak s uključenim pregledom primitaka i izdataka i popisom dugotrajne imovine za protekle dvije godine (osim za novoosnovana društva i obrte) sve ovjereno od nadležne Porezne uprave;
- ovjerenu izjavu ponuditelja ili odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;
- podatke o bonitetu (BON 1) osim za obrte obveznike poreza na dohodak i novoosnovana društva i obrte;
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana;
- Obrazac JOPPD za mjesec koji prethodi davanju ponude (a što odgovara RS-m obrascu);
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao;
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama;
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminaliteta.

2. Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade

3. Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za javno prikupljanje ponuda.

4. Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine.

5. Pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5,0% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa.

Odabir najpovoljnije ponude obaviti će se prema sljedećim kriterijima i načinu bodovanja:

- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade - 20%
- ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade - 10%
- ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti - 25%
- prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini - 15%

- ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini - 15%
- broj planiranih novootvorenih radnih mjesta - 5%
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju - 10%.

Formule i način izračuna:

a) Koef. stal. konc. =

$$\frac{20\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$

b) Koef. promjenj. konc. =

$$\frac{10\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$$

c) Koef. ukupne investicije =

$$\frac{25\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

d) Koef. prihoda od redovne djelatnosti =

$$\frac{15\% \times \text{prihoda od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}{\text{najviši prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}$$

e) Koef. ostvarene dobiti =

$$\frac{15\% \times \text{ostvarene dobiti, odnosno dohotka prije oporezivanja, uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}{\text{najviši iznos ostvarene dobiti, odnosno dohotka prije oporezivanja, uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}$$

f) Koef. broja planiranih novootvorenih radnih mjesta =

$$\frac{5\% \times \text{ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}{\text{najveći ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}$$

g) Koef. iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti =

$$\frac{10\% \times \text{broj godina obavljanja djelatnosti}}{\text{najveći broj godina}}$$

Prilikom odabira ponuditelja na natječaju za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I, ponuda za koncesiju vrednovat zasebno i činiti 10 % ocjene vrijednosti cjelokupne ponude.

Člankom 20. stavkom 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, Vlada Republike Hrvatske koncesiju koja obuhvaća gradnju novih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku, koja zahtijeva velika ulaganja, te se ukupni gospodarski učinci ne mogu ostvariti u roku od 50 godina, daje na rok od preko 50 godina uz suglasnost Hrvatskoga sabora.

Predmetnim prijedlogom Odluke želi se ishoditi suglasnost Hrvatskog sabora na raspis javnog natječaja i na dodjelu koncesiju temeljem provedenog javnog natječaja. Naime, mišljenje je ovog Ministarstva kako je suglasnost Hrvatskog sabora potrebno ishoditi prije raspisa natječaja, odnosno na sam

raspis natječaja ali i na dodjelu koncesije temeljem istoga, budući da se u protivnom ponuditeljima na natječaju ne može pružiti pravna sigurnost u smislu da će koncesija biti i dodijeljena.

U odnosu na razloge dodjele koncesije za predmetnu plažu na rok od 99 godina, navodimo kako je razvidno da ulaganja u plažu ne mogu biti toliko velika da se ukupni gospodarski učinci ne mogu ostvariti u roku od 50 godina, međutim plaža čini jedinstvenu gospodarsku cjelinu sa cjelokupnim razvojnim projektom, te kako se vrijednost projekta mnogostruko povećava obuhvaćanjem koncesije na plažu, isto tako je gospodarska vrijednost same plaže manja ukoliko se ne realizira razvojni projekt Kupari I. kako je planiran.

Ističemo kako se ne radi o koncesiji na zahtjev već kako će se raspisati jedinstveni javni natječaj koji će obuhvatiti i natječaj za dodjelu koncesije sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama i Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

Iz istoga slijedi kako je gospodarska opravdanost davanja u koncesiju plažu na rok od 99 godina izravno uzrokovana očekivanim velikim ulaganjima državnu imovinu u zaleđu plaže.

Cilj samog razvojnog projekta jest stavljanje u funkciju trenutačno neperspektivne i zapuštene državne imovine na način da se ista dovede svrsi i poveća turistička ponuda u Općini Župan dubrovačka.

U prilogu se dostavlja informacija o turističkom razvojnom projektu Kupari na lokaciji Kupari I izrađena od strane Ministarstva turizma i Analiza zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone Kupari I izrađena od strane Studija Lacroma, arhitektonsko projektiranje i nadzor, Dubrovnik 2014.

Na prijedlog Odluke zaprimljena su pozitivna mišljenja Ministarstva vanjskih i europskih poslova, Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, Ministarstva turizma, Ministarstva zaštite okoliša i prirode i Ministarstva financija.

Ministarstvo poljoprivrede dalo je pozitivno mišljenje na predmetni prijedlog Odluke, no upozorilo na primjenu Zakona o vodama u odnosu na ostvarivanje prava služnosti na česticama zemljišta koje imaju status javnog vodnog dobra.

U odnosu na primjedbu Ureda za zakonodavstvo Vlade Republike Hrvatske, kako je Odluka preuranjena, budući da se koncesija na pomorskom dobru daje na temelju provedenog javnog prikupljanja ponuda te kako je Vladi Republike Hrvatske potrebno dostaviti prijedlog Odluke o dodjeli koncesije radi verificiranja i potom dostavljanja na suglasnost Hrvatskom saboru, navodimo kako je mišljenje ovog Ministarstva kako je suglasnost Hrvatskog sabora potrebno ishoditi prije raspisa javnog natječaja za dodjelu koncesije, radi pružanja pravne sigurnosti ponuditeljima na javnom natječaju za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I, sve u smislu da će temeljem objavljenog javnog natječaja koncesija biti i dodijeljena.

Zaključno navodimo kako je prijedlog Odluke dopunjen sukladno zaključcima sa sjednice Koordinacije za gospodarstvo, investicije i fondove Europske unije.

2014



**[TURISTIČKI RAZVOJNI PROJEKT
KUPARI NA LOKACIJI KUPARI I U
OPĆINI ŽUPA DUBROVAČKA]**

Sadržaj

1. UVOD	2
2. KUPARI POVIJEST	2
2.1. SMJEŠTAJNI OBJEKTI	2
3. STRATEGIJA I PRAVNI OKVIR ZA REALIZACIJU PROJEKTA.....	4
4. OSNOVNI PODACI O PROJEKTU	5
5. PROFIL POTENCIJALNOG PONUDITELJA- INVESTITORA.....	6
6. UVJETI I KRITERIJI ZA ODABIR NAJBOLJEG PONUDITELJA	6
7. PLANIRANA UKUPNA INVESTICIJA I ROKOVI REALIZACIJE PROJEKTA	7
8. ZAKLJUČNA OCJENA REALIZACIJE PROJEKTA	7

1. UVOD

Turistički projekt Kupari I je dio kompleksa bivšeg vojnog odmarališta, koje je udaljeno od Dubrovnika 11 km i međunarodne zračne luke Dubrovnik 16 km. Lokacija Kupari I se sastoji od velikog broja zemljišnih čestica i uključuje 5 hotela zajedno s pripadajućim objektima. Smješteni neposredno uz morsku obalu, hoteli Grand, Pelegrin, Kupari, Goričina I i Goričina II trenutačno nisu u funkciji. Ukupni smještajni kapaciteti hotela iznosili su 1,626 kreveta. Svi objekti su u vrlo lošem stanju i zahtijevaju znatna ulaganja.

Realizacija projekta pretpostavlja nekoliko režima ustupanja nekretnina: osnivanje prava građenja, zakupa na kulturnom dobru (Hotel Grand) kao i uporabu pomorskog dobra kroz koncesiju na plaži, sve na jedinstveni rok od 99 godina.

Zainteresirani investitori će biti pozvani na dostavu obvezujuće ponude objavom jedinstvenog javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka koji će obuhvaćati i javni poziv za prikupljanje ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže sukladno uvjetima koje će odrediti Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture nakon dobivanja suglasnosti Hrvatskog sabora u skladu s Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama.

2. KUPARI POVIJEST

Prije hotela na istoj je lokaciji bila tvornica crepova Kupa, po kojoj su Kupari i dobili ime. Češko-jugoslavenskim kapitalom osnovano je „Dubrovačko kupališno i hotelsko društvo“, a nakon dvogodišnje izgradnje 1920. godine završena su prva dva hotela na ovim prostorima. Hotel Štrand kasnije Grand na ulazu je imao ugraviranu 1919. godinu, otvorio je svoja vrata godinu kasnije i imao je 200 soba.

Kupari su bili nacionalizirani nakon Drugog svjetskog rata. 1946. godine vraćeni su Česima, tako da već 1947. godine primaju prve poslijeratne turiste. 1948. godine bivše vlasti zauvijek oduzimaju Kupare Česima nakon čega prelaze na upravljanje vojsci bivše države.

Procjenjuje se da je bivša država iz svog vojnog budžeta financirala s više od milijardu dolara izgradnju za to vrijeme elitnog hotelskog naselja Kupari. Vojnim budžetom izgrađeni su Hoteli Goričina I i II s 560 kreveta. Hotel Galeb s 48 kreveta, Hotel Kupari s 880 kreveta te Pelegrin s 420 kreveta. Svi hoteli tada su imali sve najbolje ono što su u to vrijeme imali najbolji svjetski hoteli. U razdoblju do Domovinskog rata Kupari su primarno bili elitno vojno odmaralište, koje je 1990-ih godina potpuno devastirano.

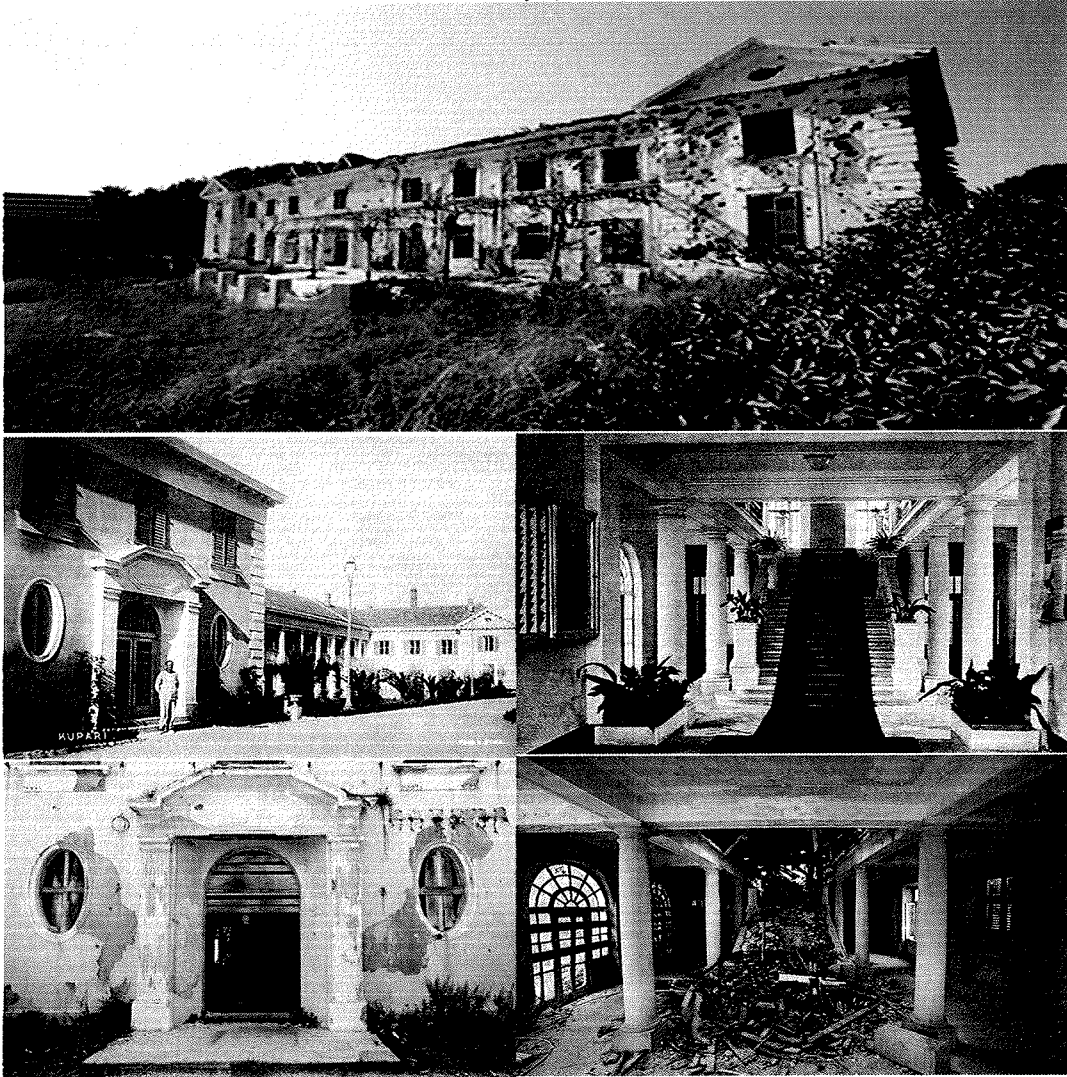
Prije Domovinskog rata turistički kompleks Kupari ostvarivao je više 320.000 noćenja godišnje. U hotelima je u sezoni radilo i do 800 ljudi.

2.1. Smještajni objekti

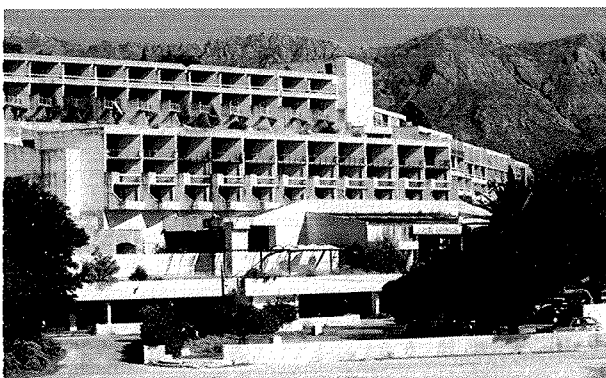
Točka na karti	Hotel	Godina gradnje	Kapacitet (broj kreveta)	neto razvijeno područje
1	Pelegrin	1966.	419	7,346 m ²
2	Kupari	1978.	554	19,894 m ²
3	Grand	Izgrađen 1920., renoviran 1979.	139	6,102 m ²
4	Goričina I	1965.	162	2,140 m ²
5	Goričina II	1980.	352	12,282 m ²



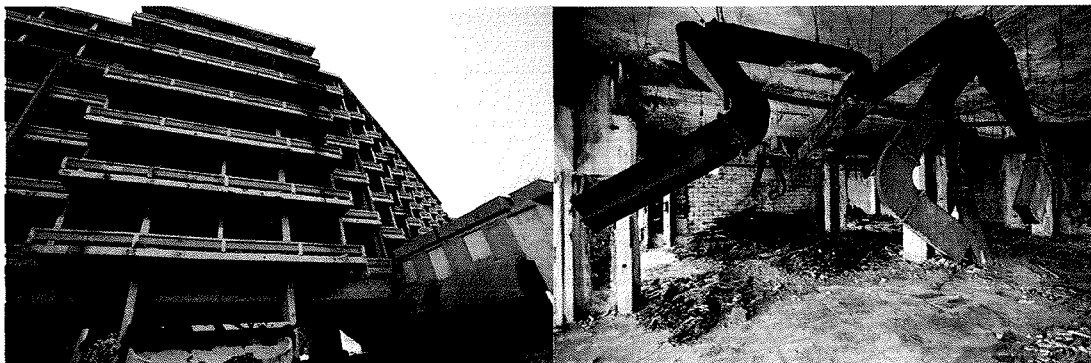
Hotel Grand, izgrađen je 1920., a renoviran 1979. godine, bio je jedan od prvih hotela na širem dubrovačkom području i prvi u Župi dubrovačkoj. Raspolagao je s velikom pivnicom, restoranom, kavanom i salonima za odmor, a prostirao se na površini od oko 3780 m². Hotel Grand dugo je slovio kao jedan od najljepših hotela na Jadranu. Još 1924. godine hotel je imao električnu rasvjetu, ledanu, kuglanu, tenis igralište, nogometno igralište te poštu, ljekarnu i ambulantu. Zbog simbolične povijesne važnosti za okolicu te arhitektonske strukture hotel je predviđen za adaptaciju.



Hoteli Goričina I i II izgrađeni su 1962. i 1983. godine, a zbog devastacije i razaranja u Domovinskom ratu hoteli su predviđeni za rušenje



Hotel Kupari sagrađen je 1978. godine. Hotel ima šest katova, a prostire se na površini od 6620 m². U hotelu je smješten 33-metarski bazen u kojem je vaterpolo klub Jug igrao svoje utakmice u zimskom periodu. Bazen je potpuno devastiran. Pri povlačenju iz Hrvatske vojnici JNA-a su s fosfornim bombama sustavno palili kat po kat hotela. Objekt je predviđen za rušenje.



Hotel Pelegrin izgrađen je 1966. godine. Prostirao se na površini od oko 3009 m². Hotel je tijekom Domovinskog rata više puta pogođen topovskim granatama. Objekt je predviđen za rušenje.



3. STRATEGIJA I PRAVNI OKVIR ZA REALIZACIJU PROJEKTA

Prema aktualnoj Strategiji, glavni cilj razvoja hrvatskog turizma do 2020.g. je povećanje njegove atraktivnosti i konkurentnosti. Poboljšanje strukture i kvalitete smještaja (uz kontinuirano povećanje udjela hotela), novo zapošljavanje, nove investicije i povećanje turističke potrošnje ostali su strateški ciljevi turističkog razvoja do 2020.g. Jedan od ključnih, Strategijom identificiranih preduvjeta razvoja hrvatskog turizma u narednom razdoblju je aktiviranje državne imovine u svrhu turističkog razvoja.

Naime, od posebnog interesa su neiskorišteni vojni objekti, neaktivna industrijska postrojenja, odnosno devastirana područja, te drugi objekti i/ili lokaliteti pogodni za turistifikaciju, a koji su pod neposrednom ingerencijom nositelja javne vlasti, bilo na nacionalnoj, bilo na regionalnoj i/ili lokalnoj razini. Takve projekte inicira i kontrolira izvršna vlast, dok se njihova realizacija, uz različite poslovno-upravljačke modele, odvija angažmanom privatnog kapitala.

Turistički razvojni projekt Kupari već je Strategijom prepoznat kao projekt usmjeren upravo spomenutom aktiviranju državne imovine, pri čemu se lokacije koje on obuhvaća i izriekom spominju u Strategiji kao perspektivne razvojno-investicijske lokacije, odnosno projekti čija realizacija značajno doprinosi ostvarenju strateških razvojnih ciljeva.

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka 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 na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka.

Za realizaciju projekta određen je dio bivšeg vojnog odmarališta Kupari, kompleks koji je Prostornim planom uređenja 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 pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije za gospodarsko korištenje.

Obuhvat Turističkog razvojnog projekta Kupari I određen je Prostornim planom uređenja Općine Župa Dubrovačka, a realizirat će se izgradnjom novih hotela s do 1500 smještajnih jedinica razine 4 i 5 zvjezdica.

S obzirom da su interes za realizaciju projekta Kupari I, dostavom pisma namjere u ostavljenom roku, iskazali 6 potencijalnih investitora i to Karisma Hotels Adriatic-KHA (konzorcij Agrokora, svjetskog touroperatora TUI i meksičkog lanca Karisma International), Valamar poslovni razvoj (iz grupacije Valamar), turska Rixos grupa, Braniteljska zadruha Mir iz Mlina kod Dubrovnika, Avenue Grupa iz Moskve te tvrtka Titan nekretnine. 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.

Vlada Republike Hrvatske je na temelju Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/2013), Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, broj 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11 i 83/12), te Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 10/14), donijela dana 25. rujna 2014. godine 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.

4. OSNOVNI PODACI O PROJEKTU

Obuhvat Projekta Kupari I. određen je Prostornim planom uređenja Općine Župa Dubrovačka, 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. Turističko razvojni projekt Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka 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 Župa Dubrovačka 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.

Tržišna vrijednost naknade za pravo građenja na zemljištu u obuhvatu projekta Kupari I utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27.06.2014. godine i iznosi 7.942.750,96 € 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 27.06.2014. godine i iznosi 58.474,87 € godišnje.

5. PROFIL POTENCIJALNOG PONUDITELJA- INVESTITORA

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske 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 koji:

- dostavi 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 € godišnje,
- dostavi dokaze o izvršenim ulaganjima od minimalno 100 milijuna € u referentne turističke i druge kapitalne projekte u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina,
- dostavi Plan ulaganja koji predviđa ulaganje u Projekt Kupari I. od najmanje 100 milijuna €,
- dostavi Poslovni plan za razdoblje od 10 godina.
- dokaže financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenim Odlukom Vlade Republike Hrvatske,
- realizaciju projekta, u svakoj fazi, sukladno dostavljenom planu ulaganja mora 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 Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I., odobri na temelju zahtjeva ponuditelja.

6. UVJETI I KRITERIJI ZA ODABIR NAJBOLJEG PONUDITELJA

Za realizaciju projekta određuju se sljedeći uvjeti:

- 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 smještanih 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.
- 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.
- 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.
- iznos godišnje zakupnine za hotel Grand ne može biti niži od 58.474,87 €.
- Objava poziva za dostavu ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka 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.

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.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji je podnio ponudu koja ima najveći zbroj bodova pri čemu se zbroj visine naknade za pravo građenja te visine naknade za zakup hotela Grand vrednuju sa 90% a visina naknade za koncesiju na pomorskom dobru sa 10% ukupnih bodova.

U slučaju dostave dviju ili više ponuda s jednakim iznosom naknada, 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

7. PLANIRANA UKUPNA INVESTICIJA I ROKOVI REALIZACIJE PROJEKTA

Ukupno investicijsko ulaganje procjenjuje se između 100 milijuna € i 250 milijuna € te se temelji na minimalnom ulaganju od 100 tisuća € po smještajnoj jedinici.

Za realizaciju projekta, izgradnju i kategorizaciju hotela određen je rok od 48 mjeseci koji počinje teći s danom pravomoćnosti građevinske dozvole kojom se dozvoljava građenje dok rok za pripremu realizacije projekta uključujući i ishođenja lokacijske i/ili građevinske dozvole ne može biti duži od 12 mjeseci, počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji projekta.

8. ZAKLJUČNA OCJENA REALIZACIJE PROJEKTA

Bivše vojno odmaralište Kupari, smješteno u mjestu Kupari, u Općini Župa Dubrovačka početkom 1990-ih je u potpunosti uništeno i devastirano. Od tada pa do danas na istoj lokaciji nije bilo nikakvih investicija u rekonstrukciju postojećih ili gradnju novih kapaciteta. Turistički projekt Kupari I. obuhvaća izgradnju hotelskog kompleksa 5 zvjezdica do 1500 smještajnih jedinica na lokaciji sadašnjih 5 hotela s pripadajućim objektima, a koji danas nisu u funkciji. Zemljišne površine unutar obuhvata lokacije Kupari I sastoje se od većeg broja katastarskih čestica od kojih na nekima postoje izgrađene zgrade koje će najpovoljniji ponuditelj biti obavezan ukloniti, ili, sukladno prisilnim propisima i propisima koji se odnose na zaštitu spomenika kulture, obnoviti. Dio nekretnina je u postupku proglašenja kulturnim dobrom, u naravi se radi o bivšem hotelu Grand i za taj objekt postoji obveza pridržavanja propisanih konzervatorskih uvjeta koje je utvrdilo nadležno konzervatorsko tijelo Ministarstva kulture.

Uzimajući u obzir maksimalni dopušteni broj smještajnih jedinica određen Prostornim planom Općine Župa Dubrovačka na lokaciji Kupari I., te broj smještajnih jedinica koji je moguće realizirati uz poštivanje važećih standarda za smještajne jedinice 5 zvjezdica u obujmu postojećih građevina i vrijednost prosječnog neto prihoda po smještajnoj jedinici velikog hotela s 5 zvjezdica u Dubrovniku, koji se kreće u rasponu od 30.000 € do 35.000 €, procijenjeni očekivani neto prihod budućeg Turističkog kompleksa Kupari I., iznosi oko 335 milijuna kuna. Vezano uz isti, dalje možemo projicirati ostvarenje povećanog dugoročnog fiskalnog učinka na prihodovnoj strani proračuna Republike Hrvatske i to: godišnji prihod od imovine u visini od 1.2 milijuna kuna, prihod od poreza kroz realizaciju investicije, prihod s osnove PDV-a, prihod s osnove poreza na dobit, prihod s osnove doprinosa novozaposlenih osoba.

Projekcije prihoda proračuna lokalne i regionalne samouprave kao i prihode ostalih van proračunskih korisnika temelje se na prijeratnom obimu poslovanja te iznose: komunalna naknada oko 2.2 milijuna kuna godišnje, vodna naknada oko 554.000 kuna godišnje, dok bi prihod od boravišne pristojbe iznosio oko 2.2 milijuna kuna godišnje.

Efekte realizacije Projekta možemo promatrati i kroz prizmu 420 novozaposlenih te barem još 500 indirektno zaposlenih.

Zaključno smatramo da konačna realizacija Turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka koji će obuhvaćati izgradnju hotelskog kompleksa 5 zvjezdica temeljem osnivanja prava građenja, zakupa na kulturnom dobru i dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na jedinstveni period od 99 godina stvara preduvjete za daljnji razvoj turizma visoke kategorije, uvođenje renomiranog turističkog operatera/branda kao ključan doprinos razvoju turizma, produženju sezone kroz otvaranje dodatnih sadržaja, povećanje kvalitete života žitelja Općine i Županije te stvaranje pretpostavke za ostvarenje dugoročnog fiskalnog učinka na prihodovnoj strani proračuna Republike Hrvatske, proračuna regionalne i lokalne samouprave te na prihode ostalih van proračunskih korisnika kako je predviđeno aktualnom Strategijom razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine.