

PRIJEDLOG

Na temelju članka 54. stavak 6., u vezi s člankom 51. stavak 1. podstavak 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/2013), Vlada Republike Hrvatske na __sjednici, održanoj dana ____2013. godine, donijelo je

O D L U K U

o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka

I.

Ovom Odlukom pokreće se postupak za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka objavom Poziva za iskazivanjem interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka u skladu s prijedlogom Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA. 030-01/13-01/10, URBROJ 536-01/01-2013-20 od 27. prosinca 2013. i predloženim Pozivom za iskazivanjem interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka u tekstu dostavljenom od Ministarstva turizma koji je u prilogu i sastavni je dio ove Odluke.

II.

Poziv za iskazivanjem interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka objavit će se na web stranici Ministarstva turizma, na web stranici Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, na web stranici Hrvatske gospodarske komore, te u Jutarnjem listu.

III.

Zadužuje se Ministarstvo turizma za odabir dokumentacije o nekretninama koja će se u elektroničkom obliku ponuditi na uvid i preuzimanje zainteresiranim sudionicima.

Naknada za preuzimanje dokumentacije iz stavka 1. ove točke utvrđuje se u iznosu 15.000,00 kuna.

Naknada iz stavka 2. ove točke uplaćuje se na račun Državnog proračuna broj: IBAN: HR1210010051863000160, model 65, poziv na broj: 7501-027-47359-OIB.

IV.

Određuje se Povjerenstvo za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari u sastavu:

Darko Lorencin, ministar turizma, predsjednik Povjerenstva,

Ratomir Ivičić, zamjenik ministra, član Povjerenstva,

Mladen Pejnović, predstojnik Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, član Povjerenstva,

Alen Čičak, zamjenik predstojnika Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom,
član Povjerenstva i

Silvio Nardelli, načelnik Općine Župa Dubrovačka, član Povjerenstva.

V.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Državni ured za upravljanje državnom imovinom.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom obavljat će stručne i tehničke poslove za Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke.

VI.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

Dostaviti:

1. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom,
2. Ministarstvu turizma,
3. Općini Župa Dubrovačka
4. Pismohrana, ovdje

PRIJEDLOG

Poziv za iskazivanjem interesa za osnivanjem prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) nekretnina na lokaciji KUPARI I u Općini Župa Dubrovačka

PREDMET POZIVA

Predmet poziva za iskazivanjem interesa jest:

- sklapanje ugovora o pravu građenja na katastarskim česticama na kojima prema važećim prostornim planovima bude predviđena izgradnja, na rok od 99 godina, i
- sklapanje ugovora o pravu služnosti (pravu plodouživanja) na katastarskim česticama na kojima prema važećim prostornim planovima ne bude predviđena izgradnja, na rok od 99 godina,

za nekretnine koje se nalaze na lokaciji "Kupari I", za izgradnju i obnovu hotelsko turističkog kompleksa.

OPIS NEKRETNINA

Hotelsko turistički kompleks Kupari je bivše vojno odmaralište smješteno u mjestu Kupari Općina Župa Dubrovačka, u blizini starog grada Dubrovnika (11 km) i međunarodne zračne luke Dubrovnik (16 km).

Početakom 1990-ih cijeli kompleks je bio uništen i od tada nije bilo nikakvih investicija u rekonstrukciju postojećih ili gradnju novih kapaciteta.

Danas dio kompleksa (Kupari I) uključuje pet hotela koji nisu u funkciji. Ukupni smještajni kapacitet svih pet hotela, smještenih uz morsku obalu iznosio je 1,626 kreveta. Svi kapaciteti su u vrlo lošem stanju i trebaju značajnu rekonstrukciju ili ponovnu izgradnju.

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 obvezan 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.

Nekretnine koje obuhvaća kompleks Kupari I u naravi čine bivši hoteli Kupari, Pelegrin, Grand i Goričina sa pratećim sadržajima. Napominjemo da je obnova postupka formiranja zemljišne knjge za k.o. Brašina, unutar koje se nalazi i lokacija Kupari I, u tijeku.

Za nekretnine koje se nalaze na pomorskom dobru, zainteresirani investitori se obavještavaju kako se na istima neće osnovati pravo građenja niti pravo služnosti, već će moći podnijeti zahtjev za dodjelom koncesije sukladno posebnom propisu.

UVJETI POZIVA

Pismo s iskazom interesa mogu predati domaće i strane pravne i fizičke osobe.

Zainteresirani investitori mogu zatražiti dokumentaciju vezanu uz nekretnine na lokaciji Kupari I elektroničkim putem na e-mail: projekt.kupari@duudi.hr. Zahtjev treba sadržavati kopiju potvrde o uplati naknade za preuzimanje dokumentacije. Naknada a preuzimanje dokumentacije iznosi 15.000,00 kuna, te je treba uplatiti u protuvrijednosti u hrvatskim kunama prema službenom tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na račun Državnog proračuna broj: IBAN:HR1210010051863000160, model 65, poziv na broj: 7501-027-47359-OIB.

Zainteresirani investitori se pozivaju da svoj iskaz interesa, u kojem će se predstaviti, dostave u pisanom obliku najkasnije u roku 30 od dana objave Poziva za iskazivanje interesa, u zatvorenoj omotnici na adresu:

Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Dežmanova 10, 10000 Zagreb, s jasnom oznakom predmeta „Kupari I“ i upozorenjem „ne otvarati“.

Pismo s iskazom interesa u pisanom obliku mora sadržavati naziv zainteresiranog investitora i mora ga potpisati odgovorna osoba zainteresiranog investitora. Pismom zainteresirani investitor mora predstaviti svoje stručne sposobnosti u realizaciji i upravljanju sličnim projektima.

Pismo s iskazom interesa i popratnom dokumentacijom mora se dostaviti na hrvatskom jeziku, a može se dostaviti i na stranom jeziku, ali uz priloženu ovjeru prijevoda na hrvatski jezik sačinjenu od ovlaštenog sudskog tumača.

Pismu s iskazom interesa potrebno je priložiti sljedeće dokumente:

- 1) izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, odnosno presliku identifikacijskog dokumenta za fizičku osobu (preslika osobne iskaznice ili putovnice),
- 2) izjavu da zainteresirana stranka nije u procesu likvidacije niti insolventna niti da se nad njom provode postupci prisilne administracije, stečaja ili drugi slični postupci niti bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti,
- 3) zadnji raspoloživi nekonsolidirani i, gdje su raspoloživi, konsolidirani financijski izvještaji zainteresiranih investitora.

Stranke koje su u procesu likvidacije ili su insolventne ili se nad njima provode postupci prisilne administracije, stečaja ili drugi slični postupci ili bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti bit će isključene iz postupka.

Iskazivanje interesa mogu zajednički podnijeti dvije ili više stranaka koje djeluju kao konzorcij (skupina investitora) ili investitori koji za tu svrhu namjeravaju osnovati subjekt posebne namjene. U tom slučaju, dokumenti priloženi ponudi moraju se zasebno odnositi na svaku od tih stranaka ili vlasnika subjekta za posebne namjene. U slučaju skupine investitora, sve uključene stranke solidarno odgovaraju za sve obveze koje proizlaze iz budućeg stjecanja

(ukoliko ga bude) prava građenja odnosno prava plodouživanja.

Svako iskazivanje interesa treba biti dostavljeno izravno od zainteresirane stranke ili zastupnika zainteresirane osobe.

Objava ovog poziva ili primitak bilo kakvog iskaza interesa ne predstavlja nikakvu obvezu Republike Hrvatske niti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom za sklapanje ugovora o građenju/ugovora o osnivanju prava služnosti nekretnina na lokaciji Kupari I s bilo kojim zainteresiranim investitorom niti može predstavljati osnovu za bilo kakav zahtjev ili pravo takvih stranaka da zatraže ispunjenje bilo kakve činidbe od strane Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i/ili njegovih financijskih ili pravnih savjetnika, po bilo kojoj osnovi.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom zadržava pravo u bilo kojem trenutku:

- (i) odustati od postupka sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja odnosno prava služnosti nekretnina,
- (ii) prekinuti postupak iniciran ovim pozivom ili izmijeniti uvjete istoga,
- (iii) isključiti bilo kojeg zainteresiranog investitora iz postupka,
- (iv) ne izabrati nijednu od pristiglih ponuda,

pri čemu nije dužan obrazložiti takvu odluku.

Zainteresirani investitori nemaju pravo na naknadu bilo kakvih troškova u svezi s izradom i podnošenjem pisma s iskazom interesa.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom nije dužan pozvati zainteresirane investitore na podnošenje obvezujuće ponude niti je dužan sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja odnosno osnivanju prava služnosti ili koncesije s bilo kojim od zainteresiranih investitora. Zainteresirani investitori neće imati pravo potraživati naknadu štete od Republike Hrvatske ili Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom po bilo kojoj osnovi.

NAPOMENE

Na ovaj poziv primjenjuju se propisi Republike Hrvatske.

Svi zaprimljeni podaci bit će obrađeni u skladu sa zakonskim odredbama kako bi se osigurala zaštita prava i privatnosti zainteresiranih stranaka. Podaci će se isključivo obrađivati u svrhu utvrđivanja zadovoljavaju li stranke gore navedene uvjete za sudjelovanje u postupku stjecanja prava građenja odnosno prava služnosti nekretnina.

Po okončanju postupka obnove zemljišne knjige, koji je u tijeku, Državni ured za upravljanje državnom imovinom provest će postupak poziva za dostavu obvezujuće ponude.

Ovaj poziv objavljuje se na web stranicama Ministarstva turizma, Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Hrvatske gospodarske komore i u Jutarnjem listu. Za sve dodatne informacije zainteresirane osobe mogu se obratiti kontakt osobi:

_____, putem navedene e-mail adrese.

Obrazloženje

Ministarstvo turizma predložilo je da se objavom Poziva za iskazivanje interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka započne s postupkom za realizaciju razvojnog projekta Kupari.

Nekretnine na lokaciji Kupari I, u naravi su bivši hoteli u sastavu bivšeg vojnog odmarališta: Kupari, Pelegrin, Grand i Goričina s pratećim sadržajima, a budući da je u tijeku postupak nove izmjere radi osnivanja nove zemljišne knjige za dio katastarske općine Brašina u kojoj su položene opisane nekretnine, Ministarstvo turizma predložilo je da se u tekstu Poziva obuhvat kompleksa Kupari I identificira opisom navedenih građevina.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 94/13), u članku 19. stavak 1., propisana je nadležnost Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom upravljati u i raspolagati nekretninama koje je Ministarstvo obrane proglasilo neperspektivnim za vojne namjene, a budući da su predmetne nekretnine prostorno planskom dokumentacijom Općine Župa Dubrovačka planirane u funkciji razvoja turizma, predlaže se Vladi Republike Hrvatske donošenje Odluke o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I na lokaciji Kupari u Općini Župa Dubrovačka objavom poziva za iskazivanje interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (plodouživanja) na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu budućeg kompleksa Kupari I kao i imenovanju povjerenstva u čijoj nadležnosti je: ocjena pristiglih prijava po pozivu za iskazivanje interesa, te predlaganje Vladi Republike Hrvatske daljnjih koraka u postupku realizacije razvojnog turističkog projekta Kupari.