

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11 i 119/14), a u vezi s točkom VI. stavkom 2. 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, klase: 022-03/14-04/376, urbroja: 50301-05/18-14-2, od 25. rujna 2014. godine i klase: 022-03/15-04/129, urbroja: 50301-05/25-15-4, od 9. travnja 2015. godine, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2015. godine donijela

O D L U K U

o davanju suglasnosti na Prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I." između Republike Hrvatske i Općine Župa dubrovačka

I.

Daje se suglasnost na Prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I." između Republike Hrvatske i Općine Župa dubrovačka, predložen od strane Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom temeljem 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, klase: 022-03/14-04/376, urbroja: 50301-05/18-14-2, od 25. rujna 2014. godine i klase: 022-03/15-04/129, urbroja: 50301-05/25-15-4, od 9. travnja 2015. godine.

Tekst Prijedloga sporazuma iz stavka 1. ove točke nalazi se u prilogu ove Odluke i njezin je sastavni dio.

II.

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

Prijedlog sporazuma iz točke I. ove Odluke, u ime Republike Hrvatske, potpisat će predstojnik Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

III.

Ovom Odlukom stavlja se izvan snage Odluka o davanju suglasnosti na Prijedlog sporazuma o provedbi razvojnog programa "Kupari-Srebreno", klase: 334-07/05-01/02, urbroja: 5030120-11-1, od 29. rujna 2011. godine.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa:
Urbroj:
Zagreb,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti na Prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I." KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ 2015. i Odluke Vlade Republike Hrvatske 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 KLASA: 022-03/14-04/376, URBROJ: 50301-05/18-14-2 od 25. rujna 2014. godine i KLASA: 022-03/15-04/129, URBROJ: 50301-05/25-15-4 od 9. travnja 2015. Republika Hrvatska zastupana po Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, zastupan po predstojniku Mladenu Pejnoviću i Općina Župa dubrovačka, zastupana po načelniku Silviu Nardelliu, temeljem Zaključka Općinskog vijeća KLASA: 947-01/15-01/04, URBROJ: 2117/08-02-15-5 od 9. listopada 2015. godine, sklapaju sljedeći

SPORAZUM

o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju projekta "Kupari I." između Republike Hrvatske i Općine Župa dubrovačka

Članak 1.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju:

da je Vlade Republike Hrvatske 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 KLASA: 022-03/14-04/376, URBROJ: 50301-05/18-14-2 od 25. rujna 2014. godine i KLASA: 022-03/15-04/129, URBROJ: 50301-05/25-15-4 od 9. travnja 2015. (u daljnjem tekstu: Projekt Kupari) kojom je određeno:

- da će se Projekt Kupari I. realizirati na prostoru dijela kompleksa bivšeg vojnog odmarališta Kupari izgradnjom novih hotela s do 1500 ležaja, razine 4 i 5 zvjezdica, na prostoru postojećih hotela Kupari, Pelegrin, Goričina I i II i pratećih objekata koji će se ukloniti te sanacijom, adaptacijom i dogradnjom hotela Grand.
- da je obuhvat zone definiran Prostornim planom uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12, 07/13) te da je obuhvat projekta označen na kartografskom prikazu koji je dio ovog Sporazuma na nekretninama označenim kao:
čest. zem. 2326, 2324, 2334, 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske, čest. zem. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župe dubrovačke, čest. zem. 2320/5, k.o. Brašina u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, koja će se izvlastiti u korist Republike Hrvatske, te čest. zem 2343 (u dijelu), 2344 i 2345/1, sve k.o. Brašina, pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina,
- da će se imovinsko-pravni odnosi s investitorom na česticama zemljišta u obuhvatu Projekta Kupari riješiti osnivanjem prava građenja na česticama zemljišta na kojima će se temeljem akata za provedbu prostorno-planske dokumentacije (UPU) formirati građevne

- čestice za izgradnju novih smještajnih i pratećih turističko-ugostiteljskih građevina, te osnivanjem prava služnosti na česticama zemljišta izvan obuhvata građevnih čestica,
- da će se pravo građenja i pravo služnosti osnovati na rok od 99 godina,
 - da će se hotel Grand predati u posjed investitoru Projekta Kupari temeljem Ugovora o zakupu na 99 godina,
 - da će dio pomorskog dobra u obuhvatu Projekta Kupari, čest. zem. 2344 i 2345/1, dio čest. zem. 2343, sve k.o. Brašina, te dio akvatorija ispred navedenih čestica biti predmet koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra - plaže, a sukladno Odluci Hrvatskog sabora 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 ("Narodne novine" broj 17/15), tj. Studiji "Analiza zone pomorskog dobra unutar ugostiteljsko-turističke zone Kupari i" KLASA: 947-01/14-01/78, URBROJ: 2117/08-02-14-2 od 8. prosinca 2014. godine kojom su od strane Općine Župe dubrovačke određene smjernice za utvrđivanje obuhvata i sadržaja koncesije na pomorskom dobru unutar ugostiteljsko-turističke zone izvan naselja "Kupari I".
 - da je početna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja utvrđena u visini 1,5% od ukupnog prihoda svakog izgrađenog objekta kao profitnog centra definiranog člankom 28. stavkom 2. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 10/14) s tim da godišnja naknada, u apsolutnom iznosu, ne može biti manja od 80.229,81 eura,
 - da je početni iznos godišnje zakupnine za hotel Grand utvrđen u visini 2% od ukupnog prihoda objekta kao profitnog centra, a u apsolutnom iznosu ne može biti manji od 58.474,87 eura,
 - da je početni iznos naknade za koncesiju za stalni dio 8 kuna/m², a za promjenjivi dio 3% ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži kao posebnog profitnog centra u okviru Projekta Kupari I.,
 - da je rok za realizaciju projekta određen u trajanju od 48 mjeseci, a započinje s danom pravomoćnosti građevne dozvole, s tim što rok za pripremu projekta, uključujući ishođenje akata za gradnju ne može biti duži od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja "Kupari I"
 - da će se u svrhu prikupljanja ponuda radi izbora investitora za realizaciju Projekta Kupari I. objaviti međunarodni natječaj za dostavu obvezujućih ponuda ,
 - da će Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari imenovano Odlukom Vlade Republike Hrvatske KLASA: 022-03/14-04/08, URBROJ: 50301-05/05-14-3 od 16. siječnja 2014. i KLASA: 022-03/15-04/129, URBROJ: 50301-05/25-15-2 od 9. travnja 2015. (dalje u tekstu: Povjerenstvo) nakon provedenog javnog natječaja za dostavu obvezujućih ponuda utvrditi rang listu ponuditelja i Vladi Republike Hrvatske predložiti donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
 - da će tijelo određeno odlukom Vlade Republike Hrvatske s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti ugovor o realizaciji Projekta

Članak 2.

Ovim Sporazumom ugovorne strane suglasno utvrđuju međusobne obveze u svrhu stvaranja materijalnih i formalno pravnih pretpostavki za realizaciju Projekta Kupari I. u roku utvrđenom Odlukom Vlade Republike Hrvatske iz članka 1. ovog Sporazuma.

Obveze u nadležnosti Općine Župa dubrovačka:

Članak 3.

Općina Župa dubrovačka obvezuje se izraditi i po ovlaštenom tijelu usvojiti Smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja Kupari I. (dalje u tekstu: UPU Kupari I.) najkasnije do dana objave Javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Kupari I.

Smjernice iz stavka 1. ovog članka uvrstit će se u natječajnu dokumentaciju kao dio Javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I.

Smjernicama iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se parametri za ugostiteljsko turističku zonu Kupari I. kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene sukladno Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13), Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine br. 15/03, 100/04, 123/11, 141/06 i 38/09) i Prostornom planu Dubrovačko neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko neretvanske županije br. 06/03, 03/05, 03/06, 07/10, 04/12, i 09/13), te Prostornom planu uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka br. 06/08, 08/12, 07/13) i to: kapacitet zone (ili maksimalni broj ležaja), koeficijent izgrađenosti (Kig) i koeficijent iskorištenosti (Kis), broj i smještaj parkirnih mjesta, uvjeti za izgradnju i korištenje prometne i komunalne infrastrukture (vodoopskrba, elektroenergetika, fekalna i oborinska odvodnja), namjena i djelatnost postojeće luke, te obuhvat i sadržaj koncesije na pomorskom dobru.

Članak 4.

Općina Župa dubrovačka se obvezuje provesti postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja "Kupari I." kao preduvjeta za ishodaenje akata za gradnju objekata u obuhvatu Zone u roku koji ne može biti duži od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Kupari I.

Radi ispunjenja obveze iz stavka 1. ovog članka Općina Župa dubrovačka će:

- osigurati pravodobnu izradu i donošenje plana višeg reda, tj. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka 06/08, 08/12, 07/13), te uskladiti parametre vezane za granicu i obuhvat ugostiteljsko-turističke zone izvan naselja "Kupari I." sukladno stvarnom stanju ustanovljenom prema novoj katastarskoj izmjeri koja je stupila na snagu, kao i sve ostale

dogovorene prostorne i urbanističke parametre vezane za namjenu i komunalno opremanje ugostiteljsko -turističke zone izvan naselja "Kupari I." kao pretpostavke za pravodobno donošenje UPU "Kupari I..".

- u postupku izrade i donošenja UPU Kupari I. u skladu sa smjernicama iz članka 3. ovog Sporazuma definirati iskaz i namjenu površina unutar zone Kupari I. (građevinski dio, zaštitno zelenilo, prometnice, vodno dobro, pomorsko dobro i sl.), a u odnosu na hotel Grand predložiti razgraničenje obuhvata građevne čestice hotela s pripadajućim perivojem zbog zaštite istoga, s jedne strane, te s druge strane, omogućavanja racionalnog planiranja ostalih zona unutar obuhvata cjelokupne zone projekta Kupari.

Članak 5.

Općina Župa dubrovačka obvezuje se financirati troškove izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Župa dubrovačka kao preduvjeta za nastavak postupka izrade i donošenje UPU "Kupari I..".

Troškove postupka izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja "Kupari I.." snosi budući investitor što će se, kao jedan od uvjeta, obaviti u Javnom pozivu za dostavu obvezujućih ponuda.

Sve eventualne troškove izmještanja javne infrastrukture (vodoopskrba, elektroenergetika, odvodnja fekalnih voda) unutar zone snosi budući investitor što će se kao jedan od uvjeta, obaviti u Javnom pozivu za dostavu obvezujućih ponuda.

Obveze u nadležnosti Republike Hrvatske

Članak 6.

Republika Hrvatska obvezna je osigurati da Hrvatske vode kao pravna osoba nadležna za upravljanje javnim vodnim dobrom analizira, te po potrebi, predloži i realizira zahvat u postojećem javnom vodnom dobru-potok/rijeka Taranta (dio k.č. br. 2326 k.o. Brašina), te na dijelu pomorskog dobra – spust Tarante (dio k.č. br. 2344 k.o. Brašina, a eventualno i izvan javnog vodnog dobra, radi povećanja protočnosti istog za velike vode povratnog perioda od 100 godina, a u svrhu osiguranja pretpostavke za eventualnu gradnju na nadsvođenim dijelovima trase vodotoka, te osiguranja dovoljnog kapaciteta za odvodnju iz područja Zone Kupari I. i gravitirajućeg slivnog područja.

Republika Hrvatska će od Ministarstva obrane ishoditi odgovarajuću dokumentaciju da su hoteli Kupari, Pelegrin, Goričina I i II i prateći objekti izgrađeni na temelju valjanih akata o gradnji i osigurati dostupnu projektu dokumentaciju kao pomoćnu dokumentaciju (snimak postojećeg stanja) u postupcima ishoda dozvole za rušenje, te dozvola za rekonstrukcije i/ili gradnju novih hotela.

Republika Hrvatska će osigurati dobivanje uvjeta zaštite i očuvanja nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture u postupku pripreme dokumentacije kao i konkretnih zahvata za obnovu hotela Grand, posebno u dijelovima koji se odnose na pročelje, krovnište, ulazni vestibul (skale) te polukružnu peć, kao i u postupku izrade dokumentacije za predviđenu gradnju aneksa hotela srušenog 70-ih godina prošlog stoljeća.

Članak 7.

Ugovorne strane će razgraničiti površinu obuhvata hotela Grand s pripadajućim perivojem zbog njegove zaštite, radi mogućnosti planiranja ostalih zona unutar obuhvata cjelokupne zone projekta Kupari na preostalom dijelu katastarske čestice, te izvršiti revalorizaciju zone parka između hotela Kupari i hotela Grand radi njezina korištenja za eventualnu gradnju pojedinih pratećih sadržaja

Članak 8.

Općina Župa dubrovačka suglasna je da Državni ured za upravljanje državnom imovinom u suradnji s Ministarstvom turizma izradi tekst i provede postupak objave međunarodnog natječaja za javno prikupljanje obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Kupari, te da postupak odabira najpovoljnije ponude provede Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom pozivu za iskazivanje interesa kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari određeno Odlukom Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župi dubrovačkoj KLASA: 022-03/14-04/08, URBROJ: 50301-05/05-14-3 od 16. siječnja 2014. i KLASA: 022-03/15-04/129, URBROJ: 50301-05/25-15-2 od 9. travnja 2014., u čijem sastavu je zastupljena jednim članom.

Članak 9.

Ugovorne strane se obvezuju na česticama zemljišta u svom vlasništvu ukoliko UPU-om "Kupari I." budu utvrđene kao građevinske, svaka sa svoje strane s investitorom riješiti imovinsko pravne odnose u skladu s ugovorom o realizaciji Projekta Kupari I.

Ugovorne strane su suglasne da će u slučaju ako se pojedine građevne čestice u obuhvatu Projekta Kupari formiraju na način da je potrebno uspostaviti suvlasničku zajednicu nekretnine, sastaviti odgovarajuće isprave podobne za upis suvlasništva, te kao suvlasnici osnovati pravo građenja ili pravo služnosti na tim česticama u korist investitora u skladu s ugovorom o realizaciji Projekta Kupari.

Članak 10.

Republika Hrvatska je suglasna da se ukupna godišnja naknada ostvarena temeljem sklopljenih ugovora o osnivanju prava građenja, osnivanju prava služnosti na nekretninama u obuhvatu Projekta, te ostvarena od zakupnine hotela Grand raspodjeljuje u omjeru: 75 % za Republiku Hrvatsku i 25 % za Općinu Župa dubrovačka.

Naknada iz stavka prvog ovog članka raspoređivat će se na godišnjoj razini.

Naknada od koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na česticama pomorskog dobra raspoređivat će se sukladno propisima koji uređuju pomorsko dobro.

Članak 11.

Ugovorne strane se obvezuju zajednički sudjelovati u izradi teksta ugovora o realizaciji Projekta Kupari kako bi se u istom taksativno navele obveze Općine Župe dubrovačke i Republike Hrvatske u vezi s planiranjem i izradom prostorno planske dokumentacije, kao i drugi uvjeti za realizaciju Projekta Kupari I. te obveza najpovoljnijeg ponuditelja kao investitora te odgovornost sudionika za slučaj ako se investicija ne realizira ili ne realizira u zadanom roku.

Članak 12.

Ovaj Sporazum sastavljen je u 6 istovjetnih primjeraka od kojih je jedan za Državni ured za upravljanje državnom imovinom, jedan primjerak za Općinu Župa dubrovačka i po jedan primjerak za Ministarstvo turizma, Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture, Ministarstvo poljoprivrede i Ministarstvo kulture.

KLASA:

URBROJ:

U _____

Za REPUBLIKU HRVATSKU
predstojnik
Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom

Za OPĆINU ŽUPU DUBROVAČKU
načelnik

Mladen Pejnović

Silvio Nardelli