

PRIJEDLOG

Na temelju članka 11. Zakona o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (Narodne novine broj 133/13, 152/14 i 22/16), Vlada Republike Hrvatske, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2016. godine, donijela je

**ODLUKU**

**O PROGLAŠENJU PROJEKTA „HOTEL PARK 5\*, ROVINJ“ STRATEŠKIM INVESTICIJSKIM PROJEKTOM REPUBLIKE HRVATSKE**

**I.**

Na prijedlog Povjerenstva za procjenu i utvrđivanje prijedloga strateških projekata, projekt pod nazivom „Hotel Park 5\* Rovinj“ ( u daljnjem tekstu: Hotel Park) proglašava se strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

**II.**

Vrijednost ukupnih troškova projekta procijenjena kroz materijalnu i nematerijalnu imovinu iznosi 539.000.000,00 kuna.

**III.**

Investitor je trgovačko društvo Maistra d.d., Obala V. Nazora 6, 52210 Rovinj, OIB: 25190869349.

**IV.**

Projekt Hotel Park se financira privatnim kapitalom.

**V.**

Lokacija realizacije projekta je Grad Rovinj, Istarska županija.

**VI.**

Projekt Hotel Park uključuje u pogledu ciljeva, učinaka i utjecaja na razvoj gospodarstva u smislu kriterija iz članka 5. Zakona o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske slijedeće: Zamjenu postojeće građevine hotela Park 3\* s izgradnjom luksuznog turističkog objekta kategorije 5\*, tipa Yacht harbour hotela, unutar obuhvata novoformirane građevinske čestice računske površine 35.362 m<sup>2</sup> (z.k.č.br. 8504/4, 8500/1, 8504/12, 8494/35, 10070/4, 8494/12, 8500/4, 8504/3, 8504/7, 8506/2, 8500/11, 8500/6, 8500/10, 8504/8, 10108/3 – sve k.o. Rovinj), sukladno dokumentima prostornog uređenja odnosno Detaljnom planu uređenja turističke zone Monte Mulini u Rovinju. Predviđa se cjelogodišnje poslovanje hotela kapaciteta 209 smještajnih jedinica, od čega 190 ekskluzivnih soba veličine 40 m<sup>2</sup> i 20 apartmana veličine od 60 do 100m<sup>2</sup> (ukupno oko 500 ležajeva), od kojih će veliki dio imati vanjski mali privatni bazen. Novi Hotel Park će uz smještaj najviše kategorije nuditi i dodatne sadržaje u Wellness i SPA centru s vanjskim i unutarnjim bazenima, kongresno-koncertnim dvoranama i ostalim prostorima za pružanje usluga visoke razine kvalitete te garažom sa 160

parkirnih mjesta za potrebe hotela i 180 mjesta za javne potrebe i potrebe ACI marine. Realizacijom projekta Hotel Park očekuju se značajni dugoročni pozitivni direktni i indirektni multiplikativni učinci na gospodarstvo Grada Rovinja, Istarske županije i Hrvatske u cjelini kroz: povećanje broja ležajeva u kategoriji 5\*; povećanje prihoda s inozemnog tržišta; otvaranje 85 novih radnih mjesta; povećanje prihoda i zaposlenosti kod dobavljača hrvatskih proizvoda i usluga; povećanje zaposlenosti u građevinarstvu tijekom izgradnje; povećanje prihoda građevinara, proizvođača građevinskog materijala i opreme za hotele; pozitivni učinak od izvoza usluga na platnu bilancu Republike Hrvatske.

## VII.

Projekt Hotel Park ispunjava uvjete propisane Zakonom o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske, zbog sljedećih činjenica:

- realizacijom se stvaraju uvjeti za zapošljavanje većeg broja osoba
- znatno pridonosi razvoju i poboljšanju uvjeta i standarda pružanja usluga
- primjenom suvremenih materijala i tehnologija u izgradnji i opremanju objekata pozitivno se utječe na okoliš te pridonosi održivom razvitku i zaštiti prostora i okoliša
- realizacija doprinosi povećanju konkurentnosti gospodarstva u sektoru turizma
- pozitivno utječe na više gospodarskih djelatnosti
- u skladu je s dokumentima prostornog uređenja
- ima procijenjenu vrijednost veću od 150.000.000,00 kuna
- u skladu je sa strateškim dokumentima Europske unije i Republike Hrvatske, uključujući i Strategiju razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine (Narodne novine broj 55/13)
- realizacijom se doprinosi povećanju broja hotelskih kapaciteta viših kategorija
- u izrazitoj je funkciji produljenja turističke sezone
- pripada kategoriji investicijskih projekata koji uključuju aktivnosti turističkih usluga visoke dodane vrijednosti.

## VIII.

Za realizaciju projekta Hotela Park potrebno je posebice provesti sljedeće osnovne postupke i radnje:

- Donošenje odluke o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu RH – neposredna prodaja po tržišnoj vrijednosti
- Ustupanje nadležnosti (nakon proglašenja strateškim) za izdavanje dozvola s MINGPU na Grad Rovinj
- Postupak ishoda građevinske dozvole za izgradnju hotela, sukladno Zakonu o gradnji (Narodne novine broj 153/13)
- Građenje građevine, odnosno izvođenje radova na objektu
- Postupak ishoda uporabne dozvole, sukladno Zakonu o gradnji (Narodne novine broj 153/13)
- Postupak utvrđivanja uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine broj 85/15).

Cjeloviti pregled upravnih i drugih postupaka i radnji potrebnih za pripremu i provedbu Projekta (hodogram aktivnosti):

- Podnošenje prijedloga za uknjižbu za k.č. br 8494/35 k.o. Rovinj na temelju presude Trgovačkog suda u Pazinu u korist RH  
Nositelj obveze: Općinsko državno odvjetništvo u Puli
- Podnošenje prijedloga za uknjižbu za k.č. br 8504/12 k.o. Rovinj u korist Maistra d.d., a temeljem tabularne isprave koji je Grad Rovinj dužan izdati Maistri d.d., sukladno tripartitnom sporazumu  
Nositelj obveze: Maistra/Grad Rovinj
- Sklapanje kupoprodajnog ugovora odnosno izdavanje tabularne isprave za k.č. br 10070/4 k.o. u vlasništvu Grada Rovinja (ranije javna cesta)  
Nositelj obveze: Grad Rovinj/Maistra
- Podnošenje prijedloga za uknjižbu za k.č. br 10070/4 k.o. Rovinj u korist Maistra d.d.  
Nositelj obveze: Maistra
- Podnošenje zahtjeva Maistre Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture da se, temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o izmjeni Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma Rovinj (NN 115/15) za k.č. br. 10108/3 k.o. Rovinj izda mišljenje/tumačenje, da je ta čestica izgubila status pomorskog dobra  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Izdavanje mišljenje/tumačenja Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture da je k.č. br. 10108/3 k.o. Rovinj temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o izmjeni Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma Rovinj (NN 115/15) izgubila status pomorskog dobra  
Nositelj obveze: Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture
- Podnošenje prijedloga za uknjižbu prava vlasništva na k.č. br. 10108/3 k.o. Rovinj na ime Republike Hrvatske  
Nositelj obveze: Općinsko državno odvjetništvo u Puli
- Donošenje odluke o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu RH (neposredna prodaja po tržišnoj vrijednosti)  
Nositelj obveze: DUUDI/Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
- Potpis kupoprodajnog ugovora za nekretnine u vlasništvu RH  
Nositelj obveze: DUUDI/Maistra d.d.
- Alternativno na gornje dvije točke: predaja zahtjeva Maistre i izdavanje suglasnosti DUUDI-ja za zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske radi ishodenja građevne dozvole za katastarske čestice unutar obuhvata građevne čestice hotela Park  
Nositelj obveze: Maistra/DUUDI

- Donošenje Odluka o prijenosu nadležnosti ( ili ovlasti) s Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja na Grad Rovinj za izdavanje dokumenata (građevinskih i uporabnih dozvola) u svezi gradnje Hotela Park, a nakon donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju projekta strateškim projektom Republike Hrvatske  
Nositelj obveze: Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.
- Izdavanje Građevinske dozvole za gradnju zamjenske građevine ugostiteljsko-turističke namjene hotel Park  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje
- Podnošenje zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole za izmještanje vodovodne cijevi Fi 300 mm sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Izdavanje lokacijske dozvole za izmještanje vodovodne cijevi Fi 300 mm sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata
- Podnošenje zahtjeva za izdavanje suglasnosti radi ishoda građevinske dozvole za izmještanje vodovodne cijevi Fi 300 mm sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Istarski vodovod d.o.o. Buzet
- Izdavanje suglasnosti radi izdavanja građevinske dozvole za izmještanje vodovodne cijevi Fi 300 mm sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Maistra d.d. i RH
- Podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole radi ishoda građevinske dozvole za izmještanje vodovodne cijevi Fi 300 mm sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Istarski vodovod d.o.o. Buzet i/ili Maistra d.d. Rovinj
- Izdavanje građevinske dozvole radi ishoda građevinske dozvole za izmještanje vodovodne cijevi Fi 300 mm sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata
- Podnošenje zahtjeva za izdavanje suglasnosti radi ishoda građevinske dozvole za izmještanje SN vodova sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: HEP ODS d.o.o.
- Izdavanje suglasnosti radi izdavanja građevinske dozvole za izmještanje SN vodova sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Maistra d.d. i RH
- Podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole radi ishoda građevinske dozvole za izmještanje SN vodova sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: HEP ODS d.o.o.

- Izdavanje građevinske dozvole za izmještanje SN vodova sukladno DPU turističke zone Monte Mulini  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata
- Podnošenje zahtjeva Ministarstvu poljoprivrede, Uprave šumarstva, lovstva i drvne industrije za izdavanjem Rješenja o dozvoli krčenja, odnosno čistoj sječi šume u svrhu gradnje građevine  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Izdavanje Rješenja o dozvoli krčenja, odnosno čistoj sječi šume u svrhu gradnje građevine  
Nositelj obveze: Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije
- Podnošenje zahtjeva za doznaku stabala Savjetodavnoj službi Zagreb  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Izdavanje Rješenja o doznaci stabala  
Nositelj obveze: Savjetodavna služba Zagreb
- Podnošenje zahtjeva za izdavanje popratnice Savjetodavnoj službi Zagreb  
Nositelj zahtjeva : Maistra d.d.
- Izdavanje Popratnice za stavljanje drva u promet  
Nositelj zahtjeva: Savjetodavna služba Zagreb
- Izvođenje radova na izgradnji zamjenske građevine hotela Park u Rovinju kao i pripadajućih infrastrukturnih radova u cilju realizacije projekta  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Podnošenje zahtjeva za izdavanjem uporabne dozvole  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Izdavanje uporabne dozvole  
Nositelj obveze: Grad Rovinj, Upravni odjel za prostorno planiranje zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata
- Podnošenje zahtjeva Ministarstvu turizma za izdavanjem Rješenja o utvrđivanju ispunjavanja uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli 5\*  
Nositelj obveze: Maistra d.d.
- Izdavanje Rješenje o kategoriji ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli 5\*  
Nositelj obveze: Ministarstvo turizma
- Svi upravni i drugi postupci navedeni u predmetnom hodogramu aktivnosti kao i možebitni postupci koji nisu navedeni, a koje će biti potrebno provesti u svrhu pripreme i realizacije Projekta, provest će se sukladno propisima Republike Hrvatske.

**IX.**

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

Klasa:  
Urbroj:  
Zagreb,

**Predsjednik  
Tihomir Orešković**

## OBRAZLOŽENJE

Temeljem Zakona o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (NN 133/13, 152/14, 22/16 – dalje: Zakon), zainteresirani privatni investitor trgovačko društvo Maistra d.d., Rovinj (dalje: Investitor) u ožujku 2015.g. podnosi prijavu za proglašenje projekta pod nazivom: „Hotel Park 5\*, Rovinj“ (dalje: Projekt) strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

Povjerenstvo za procjenu i utvrđivanje prijedloga strateških projekata (dalje: Povjerenstvo) na sjednici održanoj 8. srpnja 2015.g. ocijenilo je da predloženi Projekt udovoljava propisanim kriterijima iz članka 5. Zakona, a na temelju dostavljenih dokumenata uz prijavu za proglašenje projekta strateškim, sukladno članku 7. Zakona. Na istoj sjednici Povjerenstvo je donijelo Odluku o osnivanju Operativne skupine za pripremu i provedbu predmetnog Projekta (dalje: Operativna skupina) i imenovanju voditelja Operativne skupine.

Temeljem prethodno spomenute ocjene i prijedloga Povjerenstva navedeni Projekt je, temeljem Odluke Ministarstva gospodarstva (KLASA: 404-01/15-01/15, URBROJ: 526-03-02-01-01/4-15-04) od 8. srpnja 2015.g. uvršten na Listu strateških projekata.

Operativna skupina započela je s radom 3. rujna 2015.g., odmah po imenovanju njezinih članova. Do sada je održano 5 sastanka Operativne skupine, te 2 sastanka u užem sastavu, predstavnika tijela državne uprave uključenih u pripremu i provedbu Projekta, kao i 2 konzultativna sastanka predstavnika Državnog odvjetništva Republike Hrvatske, Županijskog državnog odvjetništva u Puli, Grada Rovinja, društava ACI d.d., Opatija, Hrvatske šume d.o.o. i dr., na kojima je raspravljano o ključnim otvorenim pitanjima vezanim uz realizaciju Projekta, a koji bitno utječu i na postupanje Operativne skupine, odnosno izvršenje zadataka iste.

Operativna skupina je obavljanju svoje zakonom propisane zadaće pristupila na način da su u prvom koraku identificirani ključni preduvjeti za pripremu i provedbu projekta, i to:

1. Rješavanje problematike pomorskog dobra, odnosno koordinirano usklađivanje planova i aktivnosti vezanih uz realizaciju dva povezana projekta – projekta rekonstrukcije ACI Marine Rovinj i ovog Projekta;
2. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa na dijelu zemljišta koje je u obuhvatu buduće građevinske čestice Hotela Park.

Zbog složenosti procesa pripreme Projekta, postupak pripreme nije bilo moguće okončati u zakonom predviđenom roku, niti je bilo moguće u propisanom roku izraditi cjeloviti pregled upravnih i drugih postupaka i radnji koje je potrebno poduzeti u svrhu provedbe projekta, pa je stoga Povjerenstvo svojom odlukom od 1. lipnja 2016. g. odobrilo produljenje roka na Listi strateških projekata za narednih šest mjeseci.

Slijedom odredbe članka 10. stavka 4. Zakona, Operativna skupina je dana 28. srpnja 2016.g. dostavila Ministarstvu gospodarstva (i investitoru na znanje) Prijedlog za pokretanje postupka donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju projekta Hotel Park strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske, a radi daljnjeg upućivanja istog u rad Povjerenstva.

Povjerenstvo je na sjednici održanoj 31. kolovoza 2016. godine prihvatilo Prijedlog za pokretanje postupka donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju projekta „Hotel Park 5\*, Rovinj“ strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

Nastavno na navedeno, a sukladno članku 11. Zakona, na prijedlog Povjerenstva, Vlada Republike Hrvatske donosi odluku o proglašenju projekta pod nazivom „Hotel Park 5\*, Rovinj“ strateškim investicijskim projektom.