

PRIJEDLOG

Na temelju članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14. i 93/16.) i članaka 10. stavka 1., članaka 17., 18. i 20. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. i 56/16.), Vlada Republike Hrvatske na ____sjednici, održanoj dana ____2017. godine, donijela je

ODLUKU

o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu i imenovanju povjerenstva za ocjenu ponuda i praćenje realizacije Projekta

I.

Ugostiteljsko turistički projekt Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu (u daljnjem tekstu: Projekt Češka vila) planiran je prostornim planovima Splitsko dalmatinske županije i Grada Visa, a realizirat će se rekonstrukcijom i prenamjenom objekta Češka vila u hotel razine minimalno 4 zvjezdice, te rekonstrukcijom i prenamjenom postojećih tradicijskih građevina u prostoru obuhvata prostorne cjeline 1, okvirne površine 17841 m², izgradnjom novih ugostiteljsko smještajnih jedinica razine minimalno 4 zvjezdice kao i drugih sadržaja u prostoru obuhvata prostorne cjeline 2, okvirne površine 18732 m², rekonstrukcijom postojećeg objekta u prostoru prostorne jedinice 4, okvirne površine 530 m², sve položene na česticama zemljišta u k.o. Vis i to na k.č. br. ZEM. 5931/63, dijelu k.č. br. ZEM 5924/1 u vlasništvu Republike Hrvatske, zatim, rekonstrukcijom postojećeg objekta na pomorskom dobru u prostoru obuhvata prostorne jedinice 3 i dijela prostorne jedinice 6 okvirne površine 281 m², izgradnjom i gospodarskim korištenjem pomorskog dobra u prostornoj jedinici 9 okvirne površine 3329 m² i rekonstrukcijom postojećeg objekta na pomorskom dobru u prostoru prostorne jedinice 10 okvirne površine 1944 m², sve položene na česticama pomorskog dobra i to: k.č. br. ZEM 5924/9 (u dijelu) i k.č. br ZEM 5924/10, sve k.o. Vis.

Prostorne cjeline i prostorne jedinice iz stavka 1. ovog članka utvrđene su Urbanističkim planom uređenja Ugostiteljsko –turističke zone T1 „Češka vila“ („Službeni glasnik Grada Visa“, br. 2/16., u daljnjem tekstu: UPU Češka vila).

II.

U svrhu prikupljanja ponuda za realizaciju Projekta Češka vila objavit će se međunarodni natječaj objavom javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda. Javni poziv sadrži i obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru na k.č. br. ZEM 5924/9 (u dijelu) i k.č. br ZEM 5924/10, sve k.o. Vis u skladu s uvjetima propisanim Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. i 56/16.) i Uredbom o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 10/14., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12. i 10/17.).

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda iz stavka 1. ove točke objavit će se na mrežnim stranicama Ministarstva državne imovine, Ministarstva mora, prometa i

infrastrukture, Agencije za investicije i konkurentnost, Hrvatske gospodarske komore i Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske.

Oglas o objavi javnog poziva iz stavka 1. ove točke objavit će se u jednom od visokotiražnih dnevnih listova u Republici Hrvatskoj, a tekst javnog poziva putem Ministarstva vanjskih i europskih poslova dostavit će se diplomatskim predstavništvima Republike Hrvatske.

Ovlašćuje se Ministarstvo državne imovine za objavu javnog poziva iz stavka 1. ove točke i objavu oglasa iz stavka 3. ove točke.

III.

Za realizaciju Projekta Češka vila određuju se sljedeći uvjeti:

1. Imovinskopравни odnosi na česticama zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske iz točke I. stavka 1. ove Odluke, na kojima će se, na temelju akata za provedbu prostornih planova, formirati građevne čestice za izgradnju novih smještajnih i pratećih turističko ugostiteljskih građevina, s investitorom Projekta Češka vila riješit će se osnivanjem prava građenja, na rok od 50 godina.

Početna vrijednost godišnje naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se u iznosu od 1.430.000,00 kuna,

Ugovoreni iznos naknade za osnivanje prava građenja revalorizirat će se u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, nakon proteka 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja

2. Postojeći objekt tzv. Češka vila predat će se u posjed investitoru Projekta Češka vila temeljem ugovora o zakupu u kojim će se investitora obvezati i ovlastiti za rekonstrukciju i stavljanje vile u funkciju hotela, sukladno UPU Češka vila i posebnim uvjetima zaštite nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture, na građevnoj čestici koja će se sukladno UPU Češka vila formirati na dijelu k.č. br. 5931/63 k.o. Vis. Ugovor o zakupu sklopit će se na rok od 50 godina.

Početni iznos godišnje zakupnine hotela Češka vila utvrđuje se u iznosu 180.000,00 kuna.

Ugovoreni iznos godišnje zakupnine revalorizirat će se u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, nakon proteka 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o zakupu hotela Češka vila.

3. Postojeće tradicijske građevine u prostoru prostornih cjelina 1 i 2, u UPU Češka vila, označene brojevima 9, 11 i 19, investitor je obvezan zadržati u prostoru uz temeljitu rekonstrukciju i prenamjenu u skladu s odredbama UPU Češka vila.
4. Koncesija na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja na česticama pomorskog dobra i to na k.č. br. ZEM 5924/9 (u dijelu) i k.č. br. ZEM 5924/10, sve k.o. Vis. dodijelit će se na rok do 50 godina. Opseg i način gospodarskog korištenja pomorskog dobra određen je UPU Češka vila, Uvjetima

za korištenje pomorskog dobra u turističkoj zoni T1 „Češka vila“ propisanim od strane Grada Visa, te u skladu sa studijom gospodarske opravdanosti.

5. Početni iznos naknade za koncesiju je: za stalni dio 8 kuna/m², a za promjenjivi dio 3% ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog na koncesioniranom pomorskom dobru.

Stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade usklađivat će se svake tri godine na 1. lipnja četvrte godine i primjenjivati od 1. siječnja iste godine. Naknada će se usklađivati prema formuli:

$$K = \left[\left(1 + \frac{p_1}{100} \right) \times \left(1 + \frac{p_2}{100} \right) \times \left(1 + \frac{p_3}{100} \right) \right]$$

- a. K=faktor za usklađivanje stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade za svaki trogodišnji period koji slijedi nakon zaključenja ugovora o koncesiji

p1=stopa inflacije prve godine trogodišnjeg perioda

p2=stopa inflacije druge godine trogodišnjeg perioda

p3=stopa inflacije treće godine trogodišnjeg perioda

Neovisno o usklađivanju cijena vezano za inflatorna kretanja, a u slučaju da se za vrijeme trajanja koncesijskog ugovora promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EURO i to za +/-3%, mijenja se i iznos stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

IV.

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

Ponuditelj mora:

- dostaviti ponudu za realizaciju Projekta Češka vila koja uključuje ponudu za osnivanje prava građenja, ponudu za sklapanje ugovora o zakupu hotela Češka vila, te ponudu za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja,
- dostaviti Plan ulaganja u realizaciju Projekta Češka vila, na način da smještajni kapaciteti moraju biti kategorizirani najmanje s kategorijom 4 zvjezdica,
- dostaviti Poslovni plan poslovanja ugostiteljsko turističkog kompleksa Češka vila 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,
- osigurati realizaciju Projekta Češka vila, u svakoj fazi, sukladno dostavljenom planu ulaganja, 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 koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2016. iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna,

- dostaviti izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da će u slučaju ako za realizaciju Projekta Češka vila bude neophodno donositi izmjene i/ili dopune nekog od prostornih planova, važećih u trenutku objave Javnog poziva, nadoknaditi troškove izrade istih kao i troškove rekonstrukcije postojeće infrastrukture ukoliko isto bude potrebno za funkcioniranje sastavnica projekta,
- dostaviti dokumentaciju propisanu člankom 18. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

V.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za osnivanje prava građenja, visina naknade za zakup hotela Češka vila, te ocjena ponude za koncesiju na pomorskom dobru.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj čija ponuda ostvari najveći zbroj koeficijenata kriterija bodovanih na način:

A:	Kriteriji	
–	Koeficijent ponuđene naknade za osnivanje prava građenja i zakup hotela Češka vila	90%
–	Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju	10%

Formule i način izračuna koeficijenata kriterija za svakog ponuditelja:

a) *Koeficijent ponuđene naknade za osnivanje prava građenja i zakup hotela Češka vila* =

90% X ponuđena naknada za osnivanje prava građenja i zakup hotela Češka vila

najviši ponuđeni iznos naknade za osnivanje prava građenja i zakup hotela Češka vila,

b) *Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju* =

10% X koeficijent dodijeljen na temelju ocjene ponude za koncesiju

najviši koeficijent dodijeljen na temelju ocjene naknade za koncesiju

Dio ponude koji se odnosi na koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra ocjenjivat će tijelo nadležno sukladno članku 23. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama te će Povjerenstvu za ocjenu ponuda i praćenje realizacije projekta dostaviti Nalaz i mišljenje koje će sadržavati rang listu ponuda, a ocjenjivat će se sukladno kriterijima, formulama i načinom izračuna propisanim člankom 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru.

U slučaju ako dva ili više ponuditelja ostvare jednak zbroj koeficijenata kriterija bodovanih na način iz stavka 2. ove točke, prednost će imati ponuditelj koji je ponudio viši iznos naknade za osnivanje prava građenja.

VI.

Određuje se Povjerenstvo za ocjenu ponuda i praćenje realizacije Projekta Češka vila u sastavu:

1. Tomislav Boban, državni tajnik u Ministarstvu državne imovine, predsjednik,
2. Maja Markovčić Kostelac, državna tajnica u Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, član,
3. Robert Pende, pomoćnik ministra turizma, član
4. Ivo Radica, gradonačelnik Grada Visa, član
5. Biljana Bukić, državni službeni u Ministarstvu državne imovine, član

Povjerenstvo iz stavka 1. ove točke će nakon isteka roka za dostavu obvezujućih ponuda, iste javno otvoriti, pregledati i ocijeniti.

Ocjena iz stavka 2. ove točke uključuje i ocjenu iz točke V. stavak 3. ove Odluke.

Povjerenstvo će, temeljem ocjena iz stavka 2. ove točke, sastaviti rang listu ponuditelja i, putem Ministarstva državne imovine i Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, Vladi Republike Hrvatske predložiti donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

VII.

Za realizaciju Projekta Češka vila, što podrazumijeva izgradnju i kategorizaciju ugostiteljskih i smještajnih kapaciteta, te stavljanje u funkciju istih, određuje se rok od ukupno 3 godine.

Rok iz stavka 1. ove točke počinje narednog dana od dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Češka vila.

Rok za pripremu realizacije Projekta Češka vila, u okviru ukupnog roka iz stavka 1. ove točke, uključujući i ishođenje lokacijskih i/ili građevinskih dozvola, ne može biti duži od 18 mjeseci počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Češka vila.

U roku od 15 dana od dana isteka roka iz stavka 3. ove točke Ministarstvo državne imovine i Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture obvezni su s investitorom sklopiti: ugovor o osnivanju prava građenja, ugovor o zakupu hotela Češka vila, te ugovor o koncesiji na pomorskom dobru.

Investitor je obavezan od dana sklapanja ugovora iz stavka 4. ove točke plaćati ugovorenu naknadu za osnivanje prava građenja, ugovorenu zakupninu za hotel Češka vila, te ugovorenu naknadu za koncesiju na pomorskom dobru.

VIII.

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Ministarstvo državne imovine i Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture i Grad Vis.

Zadužuje se Ministarstvo državne imovine s Gradom Visom sklopiti sporazum temeljem kojeg će se Grad Vis obvezati na pravodobno rješavanje svih komunalnih i drugih pretpostavki za realizaciju Projekta Češka vila čije rješavanje je u nadležnosti jedinice lokalne samouprave, a naročito izgradnju i financiranje izgradnje nerazvrstane pristupne ceste s javnim parkingom, održavanje objekata u obuhvatu prostorne cjeline 5 i prostornih jedinica 11, 12, i 13 definiranih UPU Češka vila, a na način da izgledom ne narušavaju i ne umanjuju ukupni dojam i kakvoću cijelog kompleksa.

Ovlašćuje se ministar državne imovine sporazumom iz stavka 2. ove točke ugovoriti raspodjelu prihoda od naplaćenih godišnjih naknada za osnivano pravo građenja i zakupnine hotela Češka vila između Republike Hrvatske i Grada Visa, s tim da udio Republike Hrvatske u navedenim prihodima ne može biti manji od 75 %.

Sporazum iz stavka 1. ove točke, u ime Republike Hrvatske, potpisat će ministar državne imovine.

Ovlašćuje se Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture odrediti uvjete za dodjelu koncesije na pomorskom dobru na česticama zemljišta iz točke II. ove Odluke u skladu s odredbama UPU Češka vila i Uvjetima za korištenje pomorskog dobra u turističkoj zoni T1 „Češka vila“ propisanim od strane Grada Visa.

Zadužuje se Ministarstvo državne imovine u suradnji s Ministarstvom mora, prometa i infrastrukture predložiti tekst ugovora o realizaciji Projekta Češka vila, u skladu s kriterijima iz ove Odluke i ponudom najpovoljnijeg ponuditelja kao sastavnom dijelu odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja-investitora i dodjeli koncesije na pomorskom dobru u k.o. Vis

IX.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Češka vila koji sadrži i Obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja sastavni je dio ove Odluke.

X.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:
URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

O B R A Z L O Ž E N J E

U postupku koji je temeljem Odluke Povjerenstva za raspolagane nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske o pokretanju postupka za realizaciju projekta u prostoru ugostiteljsko turističke zone Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu KLASA: 030-01/14-01-3, URBROJ: 536-0211/01-2014-16 od 13. veljače 2014. proveden radi utvrđivanja interesa za realizaciju Projekta Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu utvrđen je interes potencijalnih investitora za stjecanje prava na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Vis za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta na prostoru kojemu je prostornim planovima Splitsko dalmatinske županije i Grada Visa utvrđena namjena za izgradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja –T1

Grad Vis je, nakon toga, donio i u Službenom glasniku Grada Visa br. 2/16. od 25. travnja 2016. objavio Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko turističke zone Češka vila (u daljnjem tekstu: UPU Češka vila).

UPU-om Češka vila određeno je da će se Ugostiteljsko turistički projekt Češka vila (u daljnjem tekstu: Projekt Češka vila) realizirati rekonstrukcijom i prenamjenom objekta Češka vila u hotel razine minimalno 4 zvjezdice, te rekonstrukcijom i prenamjenom postojećih tradicijskih građevina u prostoru obuhvata prostorne cjeline 1, okvirne površine 17841 m², izgradnjom novih ugostiteljsko smještajnih jedinica razine minimalno 4 zvjezdice kao i drugih sadržaja u prostoru obuhvata prostorne cjeline 2, okvirne površine 18732 m², rekonstrukcijom postojećeg objekta u prostoru prostorne jedinice 4, okvirne površine 530 m², sve položene na česticama zemljišta u k.o. Vis i to na k.č. br. ZEM. 5931/63, dijelu k.č. br. ZEM 5924/1 u vlasništvu Republike Hrvatske, zatim, rekonstrukcijom postojećeg objekta na pomorskom dobru u prostoru obuhvata prostorne jedinice 3 i dijela prostorne jedinice 6 okvirne površine 281 m², izgradnjom i gospodarskim korištenjem pomorskog dobra u prostornoj jedinici 9 okvirne površine 3329 m² i rekonstrukcijom postojećeg objekta na pomorskom dobru u prostoru prostorne jedinice 10 okvirne površine 1944 m², sve položene na česticama pomorskog dobra i to: k.č. br. ZEM 5924/9 (u dijelu) i k.č. br ZEM 5924/10, sve k.o. Vis.

Investitor projekta steći će pravo realizirati projekt na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu UPU Češka vila, osnivanjem prava građenja na novoformiranim građevnim česticama, te sklapanjem ugovora o zakupu hotela Češka vila nakon rekonstrukcije postojećeg objekta Češka vila i postojećih tradicijskih građevina, a budući da je u obuhvatu Projekta i pomorsko dobro koje je opće dobro i da se pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra može steći samo temeljem koncesije, javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju istog mora sadržavati i obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru radi izgradnje i gospodarskog korištenja.

Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. i 56/16.), u članku 20., propisano je da koncesiju na pomorskom dobru na rok duži od 20 godina daje Vlade Republike Hrvatske, a prethodni postupak provodi Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture. Projekt je UPU-om Češka vila planiran kao jedinstvena cjelina s međusobno prepletenim sadržajima na kopnenom i obalnom dijelu (pomorskom dobru), koji se međusobno dopunjuju, te se isti treba i realizirati kao jedinstvena cjelina i poduhvat jednog investitora kao nositelja realizacije. Stoga se predlaže uvjete za realizaciju projekta utvrditi jednim aktom, a temeljem istog sve uvjete za investitora i projekt integrirati u isti javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za

njegovu realizaciju u skladu s UPU-a Češka vila. S obzirom na navedene činjenice predlaže se Vladi Republike Hrvatske donošenje Odluke o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu i imenovanju povjerenstva za ocjenu ponuda i praćenje realizacije Projekta, pozivom na odredbe članka 8. i 31. stavak 2. Zakona o Vladi („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14. i 93/16.) i članaka 10., 17., 18. i 20. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. i 56/16.).

Činjenica je da je raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, uređeno posebnim Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13. i 18/16., u daljnjem tekstu: Zakona) i da je u članku 54. stavak 6. istog propisano kako Vlada Republike Hrvatske donosi odluku o raspolaganju nekretninom ili skupom nekretnina koje čine cjelinu čija je tržišna vrijednost veća od 100.000.000,00 kuna. U konkretnom slučaju tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu UPU Češka vila procijenjena je u iznosu od 32.120.000,00 kuna, a tržišna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja u iznosu od 1.430.000,00 kuna i godišnje zakupnine hotela Češka vila u iznosu od 180.000,00 kuna, pa, s obzirom na navedenu odredbu Zakona, donošenje predložene Odluke ne bi bilo u nadležnosti Vlade Republike Hrvatske, međutim kako se istom odlukom utvrđuju uvjeti za realizaciju projekta na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i pomorskom dobru kao jedinstvenoj cjelini, a iz razloga isključive nadležnosti Vlade Republike Hrvatske za donošenje odluke o dodjeli koncesije na pomorskom dobru na rok od 50 godina, predloženo je donošenje jedne odluke Vlade Republike Hrvatske temeljem članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske i temeljem gore navedenih odredbi Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

S tim u vezi, u uvodnom dijelu predložene Odluke nije naznačena ni veza s člankom 28. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 10/14. i 95/15.) iz razloga što predlagatelj odluke o utvrđivanju uvjeta za realizaciju projekta Češka vila nije Ministarstvo turizma kao mjerodavno tijelo sukladno članku 27. iste, već Ministarstvo državne imovine, budući da su prostornim planovima Splitsko dalmatinske županije i Grada Visa, te UPU Češka vila propisani svi uvjeti za realizaciju tog projekta.

JAVNI POZIV

za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu

Ministarstvo državne imovine temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu i imenovanju povjerenstva za ocjenu ponuda i praćenje realizacije Projekta KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ godine, objavom ovog javnog poziva, poziva domaće i međunarodne investitore s financijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektiranju, gradnji, marketingu i poslovanju turističkim kompleksima, na podnošenje ponuda za realizaciju izgradnje Ugostiteljsko - turističkog projekta „Češka vila“ na lokaciji sv. Juraj u Gradu Visu (u daljnjem tekstu: Projekt Češka vila).

Pravo na realizaciju izgradnje Projekta Češka vila, najpovoljniji ponuditelj steći će osnivanjem prava građenja na zemljištu na kojemu će se u obuhvatu projekta formirati građevne čestice, sklapanjem ugovora o zakupu hotela „Češka vila“ te dodjelom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja na pomorskom dobru, sve na rok do 50 godina.

PRETHODNE NAPOMENE

1. Prostornim planovima Splitsko dalmatinske županije i Grada Visa utvrđene su prostorno planske pretpostavke i mjere za realizaciju Projekta Češka vila.
2. Na dan objave ovog Poziva za realizaciju Projekta Češka vila važeća je slijedeća prostorno planska dokumentacija:
 - Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije“, br. 1/03., 8/04., 5/05., 5/06.-ispravak, 13/07., 9/13. i 147/15.-ispravak)
 - Prostorni plan uređenja Grada Visa („Službeni glasnik Grada Visa“, br. 1/10.) i
 - Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko – turističke zone T1 „Češka vila“ („Službeni glasnik Grada Visa“, br. 2/16.), (u daljnjem tekstu: UPU Češka vila)
3. Navedenim prostornim planovima, Ugostiteljsko – turistička zona T1 Češka vila određena je kao zona ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja (T1) na površini od cca 3,7 ha kopnenog dijela, s maksimalnim kapacitetom od 100 kreveta, s mogućnošću povećanja za maksimalno 60 kreveta bez izmjena UPU, te akvatorijem kontaktnim kopnenom dijelu kao dijelom Viške luke-uvale sv. Jurja koji je većim dijelom u funkciji prirodne plaže, a manjim dijelom, u površini od cca 4000 m² u funkciji uređene plaže za koju će se dodijeliti koncesija,
4. Unutar obuhvata zone Projekta Češka vila, UPU-om Češka vila formirane su prostorne cjeline i prostorne jedinice određene prema poziciji i prostornim karakteristikama na česticama zemljišta u k.o. Vis i to: dio k.č. br. ZEM 5924/1, dio

k.č. br. ZEM. 5931/63, dio k.č. br. ZEM 5924/9-pomorsko dobro i k.č. br. ZEM 5924/10-pomorsko dobro, međusobno razgraničene drugom namjenom ili prometnim površinama,

5. Projekt Češka Vila realizirat će se u obuhvatu prostorne cjeline 1, okvirne površine 17841 m², prostorne cjeline 2, okvirne površine 18732 m² i prostorne jedinice 4, okvirne površine 530 m², sve položene na dijelovima k.č. br. ZEM. 5931/63 i k.č. br. ZEM 5924/1, te u obuhvatu prostornih jedinica 3, dijela prostorne jedinice 6 i prostornim jedinicama 9 i 10 položenih na dijelovima k.č. br. ZEM 5924/9-pomorsko dobro i k.č. br. ZEM 5924/10-pomorsko dobro,

Investitor Projekta Češka vila obavezan je uz kopneni rub prostornih jedinica 7 i 8, na dijelu k.č. br. ZEM 5931/64-pomorsko dobro izgraditi i održavati šetnicu javne namjene okvirne površine 1475 m².

6. Detaljnije informacije o uvjetima realizacije Projekta Češka vila i predaji ponude sadržane su u natječajnoj dokumentaciji koja će ponuditeljima ponuditi uz otkup.
7. Natječajna dokumentacija, na hrvatskom ili engleskom jeziku preuzima se u elektroničkom obliku s mrežne stranice Ministarstva državne imovine uz predodjenje dokaza o uplati naknade u iznosu _____ kuna u korist Državnog proračuna, račun broj: IBAN: HR1210010051863000160, model 64, poziv na broj: 9733-49608-OIB uplatitelja (stranci: porezni broj).
8. Natječajna dokumentacija je informativne naravi i ne može proizvesti pravne učinke.
9. Ispravke, izmjene i/ili dopune ovog Javnog poziva i/ili natječajne dokumentacije proizvodit će učinke ako su objavljene na isti način, a izmijenjena natječajna dokumentacija preporučenom poštanskom pošiljkom s potvrdom uručenja ili putem javnog bilježnika, dostavljene svim osobama koje su je preuzele.
10. Ponuditelji se pozivaju izvršiti uvid u javne registre nekretnina (zemljišne knjige, katastar, registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - lista zaštićenih kulturnih dobara, lista kulturnih dobara nacionalnog značenja i lista preventivno zaštićenih dobara) u svrhu informiranja o eventualnim javnopravnim ograničenjima.
11. Ponuditeljima će se omogućiti pregled nekretnina u obuhvatu zone svakim radnim danom, u vremenu od 7:00 do 15:00 sati, uz prethodnu najavu na adresi: Grad Vis, Trg 30. svibnja 1992. br. 2, 21480 Vis, putem telefona broj: +385 21 711 125, telefaksa broj: +385 21 711 063 ili elektroničkom putem gradvis@gradvis.hr, najkasnije do isteka roka za dostavu ponuda.

GLAVA I. OPĆI DIO

UVJETI ZA REALIZACIJU PROJEKTA

1. Imovinskopravni odnosi na česticama zemljišta u obuhvatu UPU Češka vila (dio k.č. br. ZEM 5924/1 i dio k.č. br. ZEM. 5931/63) na kojima će se, na temelju akata za

provedbu prostornih planova, formirati građevne čestice za izgradnju smještajnih i pratećih turističko ugostiteljskih građevina u skladu s odredbama UPU Češka vila, s investitorom će se riješiti osnivanjem prava građenja, na rok od 50 godina. Napominje se da su u prostoru prostorne cjeline 1 i 2 postojeće tradicijske građevine, u UPU Češka vila označene brojevima 9, 11 i 19, koje je investitor obavezan zadržati u prostoru uz njihovu rekonstrukciju i prenamjenu za sadržaje u skladu s odredbama UPU.

Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja je 1.430.000,00 kuna,

Ugovoreni iznos naknade za osnivanje prava građenja revalorizirat će se u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, nakon proteka 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja

2. Objekt „Češka vila“ s potrebnim okolnim zemljištem koje će se utvrditi kao građevna čestica objekta u postupku ishoda dozvole za rekonstrukciju i dogradnju i prenamjenu postojećeg objekta u hotel sukladno odredbama UPU Češka vila, (u daljnjem tekstu: hotel „Češka vila“, predat će se u posjed investitoru Projekta temeljem ugovora o zakupu, na rok od 50 godina.

Ugovorom o zakupu investitora će se obvezati na rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta sukladno odredbama UPU Češka vila i posebnim uvjetima zaštite nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i stavljanje u istog u funkciju hotela, te će ga se ovlastiti za poduzimanje svih pravnih i drugih radnji u tom cilju,

Početni iznos godišnje zakupnine za hotel „Češka vila“ je 180.000,00 kuna,

Ugovoreni iznos zakupnine revalorizirat će se u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, nakon proteka 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o zakupu hotela „Češka vila“.

3. Koncesija na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja na česticama pomorskog dobra i to na k.č. br. ZEM 5924/9 (dio) i 5924/10, sve k.o. Vis, dodijelit će se na rok do 50 godina. Opseg i način gospodarskog korištenja pomorskog dobra određen je UPU-om Češka vila, a sadržaji na istom i uvjeti, pobliže su određeni aktom Grada Visa KLASA: 334-05/17-50/1, URBROJ: 2190/01-02-17-2, od 10. veljače 2017. godine.

Početni iznos godišnje naknade za koncesiju na pomorskom dobru je: za stalni dio 8,00 kuna/m² zauzetog pomorskog dobra, a za promjenjivi dio, 3 % ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog na koncesioniranom pomorskom dobru.

Stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade će se usklađivati svake tri godine na 1. lipnja četvrte godine i primjenjivati od 1. siječnja iste godine. Naknada će se usklađivati prema formuli:

$$K = \left(1 - \frac{p_1}{100} \right) \times \left(1 - \frac{p_2}{100} \right) \times \left(1 - \frac{p_3}{100} \right)$$

- a. K=faktor za usklađivanje stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade za svaki trogodišnji period koji slijedi nakon zaključenja ugovora o koncesiji
p1=stopa inflacije prve godine trogodišnjeg perioda
p2=stopa inflacije druge godine trogodišnjeg perioda
p3=stopa inflacije treće godine trogodišnjeg perioda

Neovisno o usklađivanju cijena vezano za inflatorna kretanja, a u slučaju da se za vrijeme trajanja koncesijskog ugovora promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EURO i to za +/-3%, mijenja se i iznos stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja,

4. Za realizaciju Projekta Češka vila, odnosno pripremu izgradnje, izgradnju, kategorizaciju hotela (smještajnih i ugostiteljskih objekata) i stavljanje istih u funkciju određuje se rok u ukupnom trajanju od 36 mjeseci (3 godine), a počinje narednog dana od dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Češka vila,

Rok za pripremu realizacije Projekta Češka vila, uključujući i ishođenje lokacijskih i/ili građevinskih dozvola, u okvirima ukupnog roka, ne može biti duži od 18 mjeseci, počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Češka vila (pripremni rok),

5. Najkasnije u roku od 15 dana od dana isteka pripremnog roka Ministarstvo državne imovine i Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture sklopit će s investitorom: ugovor o osnivanju prava građenja, ugovor o zakupu hotela Češka vila i ugovor o koncesiji na pomorskom dobru, a od dana sklapanja navedenih ugovora investitor je obvezan plaćati naknade utvrđene tim ugovorima,
6. U slučaju ako dijelovi zemljišta obuhvaćeni prostornim cjelinama 1, 2 i prostornom jedinicom 4 ostanu izvan obuhvata novoformiranih građevnih čestica na tim dijelovima će se u korist investitora osnovati pravo služnosti,

Naknada za osnivanje prava služnosti utvrdit će se po neovisnom sudskom vještaku u trenutku sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti.

UVJETI ZA PONUDITELJE

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

Ponuditelj mora:

- dostaviti ponudu za realizaciju Projekta Češka vila koja uključuje ponudu naknade za osnivanje prava građenja na zemljištu u obuhvatu, ponudu naknade za sklapanje ugovora o zakupu hotela „Češka vila“ te ponudu naknade za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja.

- dokazati da udovoljava uvjetima iz članka 17. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. i 56/16.), odnosno:

- da je registriran za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju traži koncesiju,
- da raspolaže odgovarajućim tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarivanje koncesije,
- da ima jamstvo za ostvarivanje plana i programa za ostvarivanje koncesije,
- da je do sada podmirio sve obveze iz ranijih koncesija,
- da do sada nije oduzimana koncesija iz članka 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

- dokazati financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenim ovim Pozivom.

O PONUDI

1. Ponuda za realizaciju Projekta Češka vila daje se isključivo prema obrascu iz natječajne dokumentacije.
2. Ponuda ne smije sadržavati nikakve izmjene ili dodatke obrasca i mora obvezivati ponuditelje do dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Češka vila s najpovoljnijim ponuditeljem; ukoliko Povjerenstvo za ocjenu ponuda i praćenje realizacije Projekta imenovano Odlukom Vlade Republike Hrvatske o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Ugostiteljsko turističkog projekta Češka vila u Gradu Visu na otoku Visu i imenovanju povjerenstva za ocjenu ponuda i praćenje realizacije Projekta KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ godine, (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za ocjenu ponuda) smatra opravdanim, može zatražiti produženje navedenog roka.
3. Ponuda i prilozi dostavljaju se u pisanom obliku, napisane neizbrisivim otiskom, na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu,
4. Ponuda mora biti potpisana od osobe koja je zakonski zastupnik ponuditelja ili njegov punomoćnik,
5. Ponuda i prilozi dostavljaju se u izvorniku ili ovjerenim preslikama,
6. Uz priloge-isprave sačinjene na stranom jeziku, nužno je priložiti prijevod na hrvatski jezik po ovlaštenom sudskom prevoditelju,
7. Isprave izdane ili ovjerene od javne vlasti druge države, mora biti snabdjevena potvrdom sukladno članku 4. Haške konvencije o ukidanju potrebe legalizacije stranih javnih isprava

8. Svaka stranica ponude i priloga mora biti uvezana u cjelinu s označenim rednim brojem stranica i paraфом potpisnika ponude. Oznaka sadrži redni broj stranice i ukupan broj stranica u ponudi (primjer: 1/35; 2/35; 3/35 i dalje),
9. Ukoliko je ponuda podnesena od više osoba, one će se smatrati jednim ponuditeljem. U tom će slučaju postojati predmnijeva njihove solidarne građanskopravne odgovornosti u vezi s ponudom, te ugovorom o realizaciji Projekta Češka vila, ako ovaj s njima bude sklopljen (članak 42. Zakon o obveznim odnosima, „Narodne novine“, br. 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.),
10. Za ozbiljnost Ponude jamčiti uplatom jamčevine u iznosu 1% ponuđene vrijednosti investicije ili predajom bezuvjetne garancije banke u navedenom iznosu, naplative na prvi poziv, s rokom važenja do planiranog roka sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, ugovora o zakupu hotela „Češka vila i ugovora o dodjeli koncesije na pomorskom dobru, a najduže 2 godine,
11. Podaci i informacije koji su sadržani u ponudi smatraju se poslovnom tajnom do objavljivanja rezultata natječaja sukladno članku 20. Zakon o zaštiti tajnosti podataka, („Narodne novine“, br. 108/96.), u vezi s člankom 34. Zakona o tajnosti podataka, („Narodne novine“, br. 79/07. i 86/12.),
12. Ponude koje nisu podnesene u skladu sa zadanim uvjetima, bit će odbačene,
13. Ponuditelj nema pravo na naknadu troškova koje je imao u vezi sa sastavljanjem i ponude i priloga i njihove dostave,
14. Ponuditelju čija ponuda ne bude odabrana kao najpovoljnija vratit će se uplaćena jamčevina ili garancija banke u roku od _____ dana od nakon što ga ponuda prestane obvezivati,
15. Alternativna ponuda nije dopuštena,
16. Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponuda dostaviti izmjenu i/ili dopunu ponude. Izmjena i/ili dopuna ponude dostavlja se na isti način kao i osnovna ponuda s obveznom naznakom da se radi o izmjeni i/ili dopuni ponude.
17. Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponude pisanom izjavom odustati od svoje dostavljene ponude. Pisana izjava se dostavlja na isti način kao i ponuda s obveznom naznakom da se radi o odustajanju od ponude. U tom slučaju neotvorena ponuda se vraća ponuditelju.

DOSTAVLJANJE PONUDE

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s naznakom pošiljatelja i primatelja te jasnom naznakom predmeta i upozorenjem

„Ne otvarati – ponuda za realizaciju „Ugostiteljsko turističkog projekta Češka vila“, na adresi: Ministarstvo državne imovine, Dežmanova 10, HR -10000 Zagreb, najkasnije do _____2017. godine u ____ sati

KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za osnivanje prava građenja, visina naknade za zakup hotela „Češka vila“, te ocjena naknade za koncesiju na pomorskom dobru.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj čija ponuda ostvari najveći zbroj koeficijenata kriterija bodovanih na način:

A:	Kriteriji	
–	Koeficijent ponuđene naknade za osnivanje prava građenja i zakup hotela „Češka vila“	90%
–	Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju	10%

Formule i način izračuna koeficijenata kriterija za svakog ponuditelja:

a) *Koeficijent ponuđene naknade za osnivanje prava građenja i zakup hotela „Češka vila“* =
$$90\% \times \frac{\text{ponuđena naknada za pravo građenja i zakup hotela „Češka vila“}}{\text{najviši ponuđeni iznos naknade za pravo građenja i zakup hotela „Češka vila“}}$$

b) *Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju* =
$$10\% \times \frac{\text{koeficijent dodijeljen na temelju ocjene ponude za koncesiju}}{\text{najviši koeficijent dodijeljen na temelju ocjene naknade za koncesiju}}$$

Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra ocjenjivat će tijelo nadležno sukladno članku 23. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama te će Povjerenstvu dostaviti Nalaz i mišljenje koje će sadržavati rang listu ponuda, a ocjenjivat će se sukladno kriterijima, formulama i načinom izračuna propisanim člankom 21. Uredbe.

POSTUPAK ODABIRA NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA I SKLAPANJE UGOVORA O REALIZACIJI PROJEKTA ČEŠKA VILA

1. Povjerenstvo za ocjenu ponuda otvorit će ponude evidentirane Ministarstva državne imovine do roka predaje, na dan _____2017. u ____ sati,

2. Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuditelji, odnosno njihovi zakonski zastupnici ili punomoćnici.
3. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj čija ponuda ostvari najveći zbroj koeficijenata kriterija bodovanih na način iz poglavlja „Kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja”,
4. U slučaju ako dva ili više ponuditelja s identičnim zbrojem koeficijenata kriterija za odabir najpovoljnije ponude, prednost će imati ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnivanje prava građenja
5. Povjerenstvo za ocjenu ponuda će najkasnije do _____ 2017. godine utvrditi rang listu ponuditelja i Vladi Republike Hrvatske predložiti donošenje Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja-investitora i dodjeli koncesije na pomorskom dobru u k.o. Vis .
6. U roku od osam dana od dana donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, rang lista ponuditelja, preporučenom poštanskom pošiljkom s potvrdom uručjenja ili putem javnog bilježnika, dostaviti će se svim ponuditeljima s rang liste.
7. Povjerenstvo za ocjenu ponuda će u roku od _____ dana od dana donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, radi sklapanja Ugovora o realizaciji Projekta Češka vila.
8. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude ili se u ostavljenom roku ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o realizaciji Projekta Češka vila, gubi pravo na povrat jamčevine, a ako je predao garanciju banke, Ministarstvo državne imovine je ovlašteno izvršiti njenu naplatu.
9. U slučaju ako najpovoljniji ponuditelj odustane ili u ostavljenom roku ne pristupi sklapanju ugovora o realizaciji Projekta Češka vila, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se prvi sljedeći ponuditelj s rang liste ponuditelja, ako prihvati plaćanje naknada ponuđenih od strane najpovoljnijeg ponuditelja koji je odustao i tako, redom.
10. Povjerenstvo za ocjenu ponuda je ovlašteno Vladi Republike Hrvatske predložiti da se ne izabere niti jedna od pristiglih ponuda i provedeni postupak poništi s obrazloženjem takvog prijedloga,

GLAVA II.

OBAVIJEST O NAMJERI DAVANJA KONCESIJE U SVRHU IZGRADNJE I GOSPODARSKOG KORIŠTENJA POMORSKOG DOBRA NA DIJELU K.O. VIS, A U SVRHU REALIZACIJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKOG PROJEKTA „ČEŠKA VILA“ NA LOKACIJI SV. JURAJ, U GRADU VISU

Dio ponude koji se odnosi na koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra na dijelu k.o. Vis mora predstavljati zasebnu cjelinu.

1. Područje koje se daje u koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra na dijelu k.o. Vis, obuhvaća dijelove k.č.br. ZEM. 5924/9 i k.č. br. ZEM. 5924/10 k.o. Vis u prostornim jedinicama 3, dijela 6, 9 i 10, te dio morskog akvatorija, a obilježeno je poligonom točaka izraženih u HTRS96 projekciji, kako slijedi:

PROSTORNA JEDINICA 3 I DIO PROSTORNE JEDINICE 6 kopneni dio površine 281 m²

Broj točke	Y (m)	X (m)
1	475904.8691	4769617.9339
2	475906.5244	4769620.8313
3	475908.3455	4769623.8454
4	475920.5339	4769617.2945
5	475918.8896	4769614.7378
6	475917.3356	4769612.1254
7	475915.8737	4769609.4603
8	475914.5057	4769606.7457
9	475914.2362	4769606.1819
10	475910.7083	4769598.7304
11	475899.3440	4769605.1517
12	475900.7198	4769608.4483
13	475902.2493	4769611.5789
14	475903.2655	4769614.9035

PROSTORNA JEDINICA 10 kopneni dio površine 1944 m²

Broj točke	Y (m)	X (m)
15	476019.7232	4769810.8620
16	476009.0848	4769812.9612
17	476000.1896	4769815.2663
18	475995.6953	4769816.3444
19	475995.7000	4769816.3433

20	475986.9379	4769818.9870
21	475978.0954	4769821.5877
22	475970.4350	4769822.5520
23	475963.4905	4769822.8902
24	475957.2797	4769821.0904
25	475953.9803	4769817.3834
26	475951.5437	4769819.2099
27	475936.7669	4769799.1545
28	475924.8613	4769802.4580
29	475923.9827	4769799.1545
30	475939.3214	4769794.6130
31	475953.2427	4769813.3405
32	475963.5591	4769811.0423
33	475964.3389	4769814.9650
34	475972.0985	4769808.9776
35	475973.0610	4769807.8685
36	475995.8662	4769797.1452
37	475995.9325	4769796.0861
38	475995.8497	4769795.9277
39	475995.6855	4769795.6907
40	475995.5970	4769795.2125
41	475995.5042	4769794.4944
42	475995.4887	4769793.6151
43	475995.4759	4769792.8957
44	475995.3846	4769792.2576
45	475995.3548	4769790.5788
46	475995.1793	4769789.7023
47	475995.0051	4769788.9058
48	475996.2763	4769780.5113
49	475997.7746	4769780.4452
50	475997.3201	4769779.5887
51	475997.3845	4769778.7080
52	475997.0639	4769778.1115
53	475996.9778	4769777.1462
54	475994.2201	4769775.8451
55	475995.4231	4769772.2639
56	475999.4125	4769773.8875
57	475999.7689	4769773.3080
58	476000.0605	4769771.7035
59	476000.2934	4769771.2996
60	476000.7421	4769769.5324
61	476001.6247	4769768.5139
62	476002.1003	4769765.2251
63	476015.4516	4769767.6294
64	476015.6058	4769770.0509

65	476022.4214	4769771.3734
66	476025.4938	4769772.9095
67	476022.7398	4769790.8274
68	476019.8346	4769810.1221

PROSTORNA JEDINICA 9
kopneni dio površine 3329 m²
i morski akvatorij površine 4148 m²

Broj točke	Y (m)	X (m)
69	476053.6100	4769893.6446
70	476051.6156	4769889.5708
71	476045.3139	4769877.3628
72	476045.7816	4769876.6322
73	476047.2516	4769875.1463
74	476048.7918	4769874.1368
75	476052.2472	4769871.5701
76	476053.9859	4769870.2786
77	476059.9188	4769865.8716
78	476072.4494	4769856.5638
79	476075.4304	4769855.5777
80	476077.7778	4769856.1631
81	476179.9490	4769910.5013
82	476202.8158	4769918.9196
83	476207.5430	4769920.6938
84	476221.1492	4769927.1561
85	476222.5588	4769930.3590
86	476215.3907	4769933.3383
87	476207.2391	4769935.2931
88	476193.4656	4769938.5962
89	476189.5817	4769940.7011
90	476183.0379	4769944.2476
91	476140.2106	4769945.3107
92	476084.1979	4769923.4732

2. Površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju ukupno iznosi 9703 m², od čega je 5554 m² kopnenog prostora, a 4148 m² morskog akvatorija.

Površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju prikazana je na prikazana je UPU
Češka vila.

Koncesija se daje na vremensko razdoblje do 50 (pedeset) godina računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

3. Obvezni prilog ponudi sadrži sljedeće dokumente u izvornom obliku:

3.1 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;
- odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni 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 dospelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana;
- 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;

3.2. Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade, s time da početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi 8,00 kuna po metru kvadratnom zauzetog pomorskog dobra (uključujući i akvatorij), a početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi 3% prihoda ponuditelja ostvarenog obavljanjem ugostiteljsko-turističkih djelatnosti i pružanjem usluga na koncesioniranom pomorskom dobru;

3.3 Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za javno prikupljanje ponuda. Ukupna vrijednost investicije koja se planira studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva;

3.4 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;

3.5. Pismo namjere poslovne banke u izvornom obliku 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 šest mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa;

3.6. Uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja;

3.7. Idejni projekt zahvata u prostoru na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja i prema studiji gospodarske opravdanosti.

4. Izrada rang liste ponuditelja obaviti će se prema sljedećim kriterijima i načinu bodovanja:

- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade - 30%,

- ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade - 30%,
- ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti - 40%,

Svaki element ponude se vrednuje zasebno, a zbroj ukupne ocjene po kriterijima ne može iznositi više od 1,000.

Promjenjivi dio koncesijske naknade izračunava se u apsolutnom iznosu prema prikazanim ukupnim prihodima iz studije gospodarske opravdanosti, a za vrijeme trajanja koncesije.

Formule i način izračuna:

a) Koef. stal. konc. =

$$\frac{30\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$

b) Koef. promjenj. konc. =

$$\frac{30\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$$

c) Koef. ukupne investicije =

$$\frac{4\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

GLAVA III. PRILOZI UZ PONUDU

OPĆI DIO:

Ponuditelj je obvezan dostaviti:

1. Isprave koje sadrže osnovne podatke o ponuditelju; (a) za državljane i pravne osobe koje su osnovane po pravu Republike Hrvatske: ispravu o identifikaciji i o osobnom identifikacijskom broju, prebivalištu i državljanstvu; za pravne osobe: isprave s kojima dokazuju svoj pravni subjektivitet - izvadak iz sudskog registra; (b) za strane državljane i pravne osobe: javne isprave s kojima dokazuju svoj pravni subjektivitet te prebivalište, odnosno sjedište i državljanstvo;
2. Isprave kojima dokazuje nepostojanje njegovog duga po osnovi bilo kojeg javnog davanja u Republici Hrvatskoj; isprava će se smatrati prihvatljivom ako je izdana najkasnije trideset dana prije isteka roka za podnošenje ponuda;
3. Isprave kojima dokazuje solventnost; domaće pravne osobe, prema propisima Republike Hrvatske, a strane pravne osobe, prema propisima države kojoj pripadaju, za sve sudionike u ponudi;
4. Dokumentaciju kojom dokazuje financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta, na način i u rokovima utvrđenima ovim Pozivom;
5. Dokaz o uplati jamčevine za ozbiljnost Ponude u visini 1% planiranog ulaganja ili bezuvjetnu garanciju banke - koja je neopoziva i plativa na prvi poziv, koja proizvodi

- učinke do zaključenja ugovora: o osnivanju prava građenja, zakupu i koncesiji na pomorskom dobru - koja je neopoziva i plativa na prvi poziv;
6. Ovjerenu izjavu da će nadoknaditi troškove izrade prostornih planova koji su uvjet za realizaciju Projekta „Češka Vila“, ukoliko za realizaciju Projekta bude neophodno donositi izmjene i/ili dopune nekog od prostornih planova važećih u trenutku objave ovog Javnog poziva

PRILOZI UZ GLAVU I. JAVNOG POZIVA

Ponuditelj je obavezan dostaviti i:

1. Ponudu za realizaciju Projekta Češka Vila koja uključuje ponudu naknade za osnivanje prava građenja na zemljištu u obuhvatu projekta, ponudu zakupnine za sklapanje ugovora o zakupu hotela „Češka Vila“, te ponudu naknade za dodjelu koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra;
2. Plan ulaganja u realizaciju Projekta „Češka Vila“, na način da smještajni kapaciteti moraju biti kategorizirani s kategorijom minimalno 4 zvjezdice;
3. Poslovni plan poslovanja ugostiteljsko turističkog kompleksa Češka vila za razdoblje od 10 godina, izrađen prema standardima najbolje prakse;
4. Dokaz o financijskoj sposobnosti i posjedovanju financijskih sredstava za realizaciju Projekta na ugovoreni način i u ugovorenim rokovima, uključujući i pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju banke, kojom će osigurati realizaciju Projekta Češka Vila, sukladno dostavljenom planu ulaganja, u visini 5% planiranog ulaganja sve do završetka projekta. Ukoliko planom ulaganja investitor predviđa realizaciju projekta po fazama, banka izdavatelj pisma namjere mora se obvezati na izdavanje garancija u visini 5% vrijednosti ulaganja u svakoj fazi s rokom važenja 6 mjeseci duljim od planiranog roka završetka pojedine faze, odnosno cijelog projekta. Jamstvo mora pokrivati i jamstvo za dobro izvršenje posla i jamstvo za dobro izvršenje obveza iz ugovora o realizaciji Projekta Češka vila koji će se sklopiti s najpovoljnijim ponuditeljem uključujući i obvezu sklapanja ugovora utvrđenih u tom ugovoru, a koja je neopoziva i naplativa na prvi poziv.
5. Davatelj pisma namjere i bankarske garancije mora biti banka koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj poziv, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2016. iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna.

Navedeni uvjeti za banku izdavatelja pisma namjere na odgovarajući način primjenjuju se na banku izdavatelja bankarske garancije za ozbiljnost ponude u iznosu 1% vrijednosti investicije.

PRILOG UZ GLAVU II. JAVNOG POZIVA

1. Ponuditelj je dužan dostaviti obavezan Prilog koji se odnosi na davanje koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra kako je definirano u Glavi II. točki 3. ovoga Poziva.

OBRAZLOŽENJE PROJEKTA ČEŠKA VILA

Temeljem Odluka Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske: KLASA: 030-01/14-01/3, URBROJ: 536-0211/01-2014-16 od 13. veljače 2014., KLASA: 024-01/14-03/5, URBROJ: 536-0211/01-2014-5 od 09. rujna 2014. i KLASA: 024-04/15-03/1, URBROJ: 536-021/01-2015-2 od 15. siječnja 2015. dana 23. listopada 2014. na web stranicama Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Hrvatske gospodarske komore, te u Jutarnjem listu, objavljen je Poziv za iskazivanje interesa dostavom pisma namjere s idejnim rješenjem za realizaciju projekta unutar ugostiteljsko turističke zone „Češka vila“ na otoku Visu.

Za realizaciju projekta unutar ugostiteljsko turističke zone „Češka vila“ ponuđene su čestice zemljišta:

-k.č. br. 5931/63 neplodno, površine 16650 m² upisana u zk.ul. 2055, u naravi zemljište u obliku poluotoka na kojemu su izgrađeni objekti: tzv: „Češka vila“ tlocrtna površine 296 m², katnosti tri etaže s betonskom okućnicom, jednoetažna poljska kućica površine 24 m², jednoetažni objekt nekadašnjeg zatvora površine 58 m², poljska kućica površine 16 m² i nogometno igralište (betonska podloga) površine 500 m²,

-k.č. br. 5924/1 neplodno zemljište površine 38806 m² upisana u zk.ul. 2446, u naravi zemljište - izduženi pojas uz more na čijem je središtu spojena čestica k.č. br. 5931/63 k.o. Vis u obliku poluotoka. Na zemljištu su izgrađena dva objekta, ranije vojne namjene i manja sakralna građevina s grobljem za koje će se UPU-om formirati posebna čestica i neće biti predmet raspolaganja,

- k.č. br. 5315/1 pašnjak površine 6563 m² upisana u zk.ul. 2942, u naravi zemljište koje se prostorno nadovezuje na k.č. br. 5924/1 k.o. Vis,

U pozivu je navedeno da će se imovinskopравни odnosi u svrhu realizacije projekta s investitorom rješavati:

- sklapanjem ugovora o zakupu objekata „Češke vile“ sa zemljištem nužnim za uporabu iste, na rok do 50 godina,
- sklapanjem ugovora o osnivanju prava građenja na katastarskim česticama na kojima će se, sukladno UPU, planirati izgradnja novih objekata, na rok do 50 godina,
- sklapanjem ugovora o osnivanju prava služnosti na katastarskim česticama na kojima, sukladno UPU, neće biti predviđena izgradnja, a nalaze se u obuhvatu kompleksa „Češka vila“ i upotpunjavat će sadržaje kompleksa, na rok do 50 godina.

Za izradu idejnog rješenja za realizaciju projekta koji uključuje i prijedloge za izradu UPU, potencijalnim ponuditeljima osigurana je:

- geodetska podloga ugostiteljsko turističke zone Češka Vila za projektiranje u M=1:200 sa slojnim planom,
- Uvjeti za uređenje turističke zone Češka Vila prema Prostornom planu Grada Visa, izrađeno ožujka 2014. po "a+u" atelje za arhitekturu i urbanizam d.o.o. Komiža.

U ostavljenom roku za dostavu iskaza interesa u Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zaprimljene su ukupno 4 prijave.

Povjerenstvo je na dan 12. veljače 2015. otvorilo sve zaprimljene prijave i zapisnički utvrdilo da su za realizaciju projekta dostavom pisma namjere interes iskazali:

1. Jedriličarski klub "Vis" Vis,
2. Luka Nižetić iz Splita,
3. European travel ventures d.o.o. Vis i
4. Navigator, obrt za turizam i usluge vl. Pero Bralić iz Visa,

U prilogu pisma namjere dostavljenog od European travel ventures d.o.o. Vis i Navigator, obrt za turizam i usluge vl. Pero Bralić iz Visa dostavljena je dokumentacija zatražena javnim pozivom i iste su ocijenjene valjanim dok uz pisma namjere Jedriličarskog kluba "Vis" Vis i Luke Nižetića iz Splita nije dostavljena zatražena dokumentacija zbog čega su iste ocijenjene nevaljanim.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, nakon što su mu prezentirani rezultati natječaja, zaključilo je da će nakon što Grad Vis izradi i po nadležnom tijelu donese odluku o usvajanju UPU Češka vila, utvrditi uvjete za objavu natječaja za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Češka vila.

Grad Vis je donio i u Službenom glasniku Grada Visa od 25. travnja 2016. objavio Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko turističke zone Češka vila (u daljnjem tekstu: UPU Češka vila).

UPU-om Češka vila određeno je da će se projekt Ugostiteljsko turističke zone Češka vila (u daljnjem tekstu: Projekt Češka vila) realizirati izgradnjom novih ugostiteljsko smještajnih jedinica razine minimalno 4 zvjezdice kao i drugih sadržaja, u prostoru obuhvata prostorne cjeline 1, okvirne površine 17841 m², prostorne cjeline 2, okvirne površine 18732 m² i prostorne jedinice 4, okvirne površine 530 m², na česticama zemljišta u k.o. Vis i to na k.č. br. ZEM. 5931/63, dijelu k.č. br. ZEM 5924/1 u vlasništvu Republike Hrvatske, te u prostoru obuhvata prostornih jedinica: 3 i dijela 6 okvirne površine 281 m², 9 okvirne površine 3329 m² i 10 okvirne površine 1944 m², položenih na česticama pomorskog dobra i to: k.č. br. ZEM 5924/9 (u dijelu) i k.č. br ZEM 5924/10, sve k.o. Vis.

Budući da je u obuhvatu Projekta Češka vila i pomorsko dobro koje je opće dobro, te da se pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra može steći samo temeljem koncesije, javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta mora sadržavati i obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru (iako obavijest o namjeri davanja koncesije nije objavljena u pozivu za iskaz interesa), što su razlozi zbog kojih se predlaže javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda dostaviti svim zainteresiranim potencijalnim investitorima, a ne samo onima koji su sudjelovali u prvom, neobvezujućem krugu.

Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama, („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. i 56/16.), u članku 20., propisano da koncesiju na pomorskom dobru na rok duži od 20 godina daje Vlada Republike Hrvatske, a prethodni postupak provodi Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture. Kako je projekt planiran kao jedinstvena cjelina s međusobno prepletenim sadržajima na kopnenom i obalnom dijelu, koji se međusobno dopunjuju, isti se treba i realizirati kao cjelina što podrazumijeva jednog investitora, a time, i utvrđivanje uvjeta za istog jednim aktom i objavu jedinstvenog javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda.

U postupku koji je temeljem Odluke Povjerenstva za raspolagane nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske proveden radi utvrđivanja interesa za realizaciju Projekta Češka vila utvrđen je i objavljen rok od 50 godina u kojemu će se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu dati na raspolaganje potencijalnom investitoru. Rok je, kao optimalan, predložen od strane Ministarstva turizma i Grada Visa.

Budući da je upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su obuhvaćene granicama građevinskog područja u djelokrugu poslova Ministarstva državne imovine, prethodni postupak za donošenje odluke nadležnog tijela o utvrđivanje uvjeta za raspolaganje „kopnenim“ dijelom nekretnina u obuhvatu predmetnog Projekta je u djelokrugu tog Ministarstva dok je prethodni postupak za donošenje odluke o davanju koncesije na pomorskom dobru na rok dulji od 20 godina u djelokrugu poslova Ministarstva mora prometa i infrastrukture, navedena dva ministarstva suglasno su izradila Prijedlog Odluke Vladi Republike Hrvatske o utvrđivanju uvjeta za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i pomorskim dobrom u obuhvatu Projekta Češka vila u objavu javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Češka vila.

Ovdje se napominje kako bi, obzirom na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu Projekta u iznosu od 32.121.724,24 kuna za donošenje odluke o utvrđivanju uvjeta za realizaciju Projekta i namjeri raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u korist investitora, shodno odredbi čl. 54. stavak 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13. i 18/16.), bilo nadležno Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, međutim, kako se objavom javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta izražava namjera raspolagati nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu Projekta i namjera davanja koncesije na pomorskom dobru na rok duži od 20 godina (za što je nadležna isključivo Vlada Republike Hrvatske), predlaže se u nadležnost Vlade Republike Hrvatske, temeljem članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14. i 93/16.) donijeti jedinstvenu odluku kojom se utvrđuju uvjeti za realizaciju projekta i investitora.

Predloženo odlukom Vlade Republike Hrvatske određuje se:

- način realizacije investicije: izgradnja novih ugostiteljsko smještajnih kapaciteta propisane kategorije, zadržavanje ili uklanjanje postojećih objekata ili revitalizacija istih,
- rok za realizaciju investicije
- način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i općim (pomorskim) dobrom, (osnivanjem prava građenja, davanjem u zakup s ovlastima za dogradnju i rekonstrukciju postojećih građevina, davanjem koncesije na pomorskom dobru),
- rok za sklapanje ugovora o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i općim dobrom,
- rok trajanja dodijeljenih prava,
- iznos i način plaćanja naknade za korištenje nekretnina u Vlasništvu Republike Hrvatske i općeg dobra,
- uvjeti za ponuditelja,
- način ocjenjivanja ponuda i kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja,
- ovlasti Ministarstva državne imovine i Ministarstva mora, prometa i infrastrukture,

- obveze Grada Visa u stvaranju preduvjeta za realizaciju projekt čije rješavanje je u nadležnosti iste, te način i sudjelovanja u raspodjeli naknade za korištenje nekretnina u obuhvatu projekta,
- ovlast Ministru državne imovine za sklapanje ugovora s Gradom Visom kojim će se utvrditi odgovornost Grada Visa za realizaciju uvjeta iz svoje nadležnosti kao i odgovornost za kašnjenje u realizaciji istih ukoliko bude razlog za kašnjenje realizacije investicije, način zbrinjavanja građevinskog otpada- materijala i sl., te
- imenovanje povjerenstva za otvaranje i ocjenu ponuda

REZIME:

- Projekt Češka vila planiran je UPU Češka vila na česticama zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i na pomorskom (općem dobru),
- Jedinica lokalne samouprave, u ovom slučaju Grad Vis, financirala je izradu, a zatim donijela UPU Češka vila kojim je planirana izgradnja 100 do maksimalno 160 kreveta u smještajnim jedinicama minimalno 4 zvjezdice, kao i drugih turističko ugostiteljskih sadržaja,
- realizaciju Projekta potrebno je putem javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda ponuditi zainteresiranim investitorima,
- uvjete za investitora i za realizaciju Projekta treba odlukom utvrditi Vlada Republike Hrvatske za provođenje prethodnih postupaka za donošenje odluke Vlade Republike Hrvatske nadležni su Ministarstvo državne imovine i Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture,
- predlaže se imovinsko pravne odnose na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu Projekta riješiti osnivanjem prava građenja na novoformiranim građevnim česticama, na rok od 50 godina, a postojeći objekt Češke vile investitor će dobiti u zakup uz obvezu i ovlaštenje rekonstrukcije i dogradnje u skladu s UPU; na pomorskom dobru investitor će dobiti koncesiju za gospodarsko korištenje pomorskog dobra,
- nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu Projekta (cca 37000 m²) po sudskom vještaku je procijenjena tržišna vrijednost u iznosu 32.121.724,24 kuna, naknada za osnivanje prava građenja procijenjena je u iznosu od 1.430.000,00 kuna godišnje, a zakupnina hotela Češka vila u iznosu od 180.000,00 kuna godišnje,
- uvjete za dodjelu koncesije, te početni iznos koncesijske naknade za koncesiju na pomorskom dobru predlaže Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture; predložilo je početnu cijenu od 8,00 kuna/m² zauzetog pomorskog dobra kao stalni dio naknade, a 3% prometa godišnje kao varijabilni dio,
- Grad Vis je financirao izradu prostorno planske dokumentacije; u postupku realizacije Projekta obavezan je izgraditi prilaznu cestu s javnim parkingom, te osigurati ostale komunalne pretpostavke za realizaciju Projekta; s tim u vezi predlaže se razmotriti osnovanost prijedloga za sudjelovanje Grada Visa u raspodjeli prihoda od naknade za osnivanje prava građenja i zakupnine (naknada za koncesiju dijeli se temeljem Zakona) i isto regulirati sporazumom s Gradom Visom.