

PRIJEDLOG

Na temelju članka 54. stavak 6., u vezi s člankom 51. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13., 18/16. i 89/17.) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj dana ___ 2018. godine donijela

ODLUKU **o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje** **Aneksa I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I.**

I.

Vlada Republike Hrvatske daje suglasnost Ministarstvu državne imovine da, u ime Republike Hrvatske, s Investitorom Projekta Kupari I.: Zajednica ponuditelja: Avenue ulaganja d.o.o., OIB: 99870331419, Janka Rakuše 1, Zagreb, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080985750, kao vodeći član zajednice ponuditelja i Avenue Osteuropa GmbH sa sjedištem u Beču, Kartner Ring 5-7, 737, društvo upisano kod Trgovačkog suda u Beču pod MBS 294102 d, OIB 16091383273, kao član Zajednice ponuditelja, zastupana po Ivanu Paladini, direktoru društva Avenue ulaganja d.o.o., sklopi Aneks I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. KLASA: 940-06/15-007/0739, URBROJ: 536-0512/01-2016-24, od 31. ožujka 2016. godine

Tekst Aneksa I. Ugovoru iz stavka 1. ove točke u prilogu je ove Odluke i njezin je sastavni dio.

II.

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Ministarstvo državne imovine, a ministar državne imovine ovlašćuje se da, u ime Republike Hrvatske, potpiše Aneks I. Ugovoru iz točke I. ove Odluke.

III.

Ovom Odlukom stavlja se izvan snage Odluka Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje Aneksa I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. KLASA: 022-03/18-04/72, URBROJ: 50301-26/09-18-2, od 10. travnja 2018.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:
URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, Ministarstvo državne imovine, OIB: 95555881478, zastupano po ministru dr. sc. Goranu Mariću, temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje aneksa I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. KLASA: URBROJ: od 2018 godine, (u daljnjem tekstu: Republika Hrvatska), s jedne strane

i

ZAJEDNICA PONUDITELJA: AVENUE ULAGANJA d.o.o., OIB: 99870331419, Janka Rakuše 1, Zagreb, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080985750, kao vodeći član zajednice ponuditelja i AVENUE OSTEUROPA GmbH sa sjedištem u Beču, Kartner Ring 5-7, 737, društvo upisano kod Trgovačkog suda u Beču pod MBS 294102 d, OIB 16091383273, kao član Zajednice ponuditelja, zastupana po Ivanu Paladini, direktoru društva Avenue ulaganja d.o.o. (u daljnjem tekstu: Investitor), s druge strane zaključuju

A N E K S I.

UGOVORU O REALIZACIJI PROJEKTA KUPARI I.

Članak 1.

Ugovorne strane suglasni utvrđuju:

- da su temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o izboru investitora i davanju 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 KLASA: UP/I-022-03/15-04/18, URBROJ: 50301-05/25-15-2 od 29. listopada 2015 („Narodne novine“, br. 119/15.), kojom je prihvaćena Ponuda Investitora za realizaciju Projekta Kupari I., dana 31. ožujka 2016. sklopile Ugovor o realizaciji Projekta Kupari I., KLASA: 940-06/15-007/0739, URBROJ: 536-0512/01-2016-24.,

- da temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje Aneksa I. Ugovoru o realizaciji projekta Kupari I. KLASA:____ URBROJ:_____od _____2018. sklapaju ovaj Aneks br. 1. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I., KLASA: 940-06/15-007/0739, URBROJ: 536-0512/01-2016-24, kojim se isti mijenja i dopunjuje.

Ugovorne strane su suglasne da se u daljnjem tekstu Ugovor o realizaciji projekta Kupari I. označava terminom „Glavni Ugovor“.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno mijenjaju i dopunjuju Glavni Ugovor kako slijedi:

U članku 2. Glavnog ugovora mijenja se stavak 2. i glasi:

„Pod Projektom Kupari I. podrazumijeva se kompleks smještajnih i drugih ugostiteljsko-turističkih kapaciteta u novoizgrađenim objektima i obnovljenom hotelu Grand, izgrađenim i obnovljenim na način da koncept arhitektonskog i sadržajnog rješenja smještajnih i drugih ugostiteljsko-turističkih kapaciteta na kopnenom dijelu i na obuhvaćenom pomorskom dobru bude usklađen s važećim prostornim planom Općine Župa dubrovačka, važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata kategorije minimalno 5 zvjezdica čiju kvalitetu jamči hotelski operater koji ispunjava uvjete iz Javnog poziva i to: da je najmanje 5 godina

upravljao s minimalno 1500 smještajnih jedinica u hotelima od kojih je najmanje 50 % kategorizirano s 5 zvjezdica te ostvaruje promet od obavljanja ugostiteljsko djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna eura godišnje.“,

U stavku 3. alineja 2. mijenja se i glasi:

- „realizirati Projekt Kupari u skladu s Idejnim prijedlogom urbanističkog rješenja Projekta Kupari I., a sve u skladu s odredbom stavka 2. ovog članka i Planom ulaganja,“,

U stavku 3. alineja 6. mijenja se i glasi:

- „u roku od 30 dana od dana sklapanja Aneksa I. ovom Ugovoru, Ministarstvu državne imovine dostaviti pismo namjere novog hotelskog operatera i hotelski brend koji ispunjava uvjete objavljene u Javnom pozivu, a u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti UPU Kupari I. Ministarstvu državne imovine dostaviti komercijalni ugovor o menadžmentu sklopljen s hotelskim operaterom koji je izdao pismo namjere uz odgovarajući brend,“,

U stavku 3. iza alineje 6. dodaje se alineja 7. koja glasi:

- „Investitor se obvezuje u roku od 60 dana od dana sklapanja Aneksa I. ovom Ugovoru, Općini Župa dubrovačka dostavi ulazne podatke za izradu UPU Kupari I. koje podatke čini dokumentacija koja sadrži tekstualni i grafički dio, izrađena i dostavljena u otvorenom formatu (.doc, .dwg i drugim prema potrebi/ i to:
 1. geodetsko-katastarska podloga s ucrtanom dispozicijom i točrtim gabaritima svih planiranih objekata i zona bez obzira na namjenu uključujući zonu pomorskog dobra
 2. prijedlog namjene i tehnički opis građevina s urbanističko –tehničkim parametrima planiranim objektima /osnovni kvantifikacijski pokazatelji/,
 3. načelni prijedlog namjene zona koji uključuje položaj i trase javnih površina /prometnice, pješačke komunikacije, javno vodno dobro i sl./,
 4. tehničke priloge iz kojih se jasno čita visina svih objekata /podzemno i nadzemno/,
 5. prijedlog položaja i kapaciteta komunalne infrastrukture /elektroenergetika, vodoopskrba, odvodnja, telekomunikacije i ostalo/,

te s nositeljem izrade UPU surađivati tijekom postupka izrade istog“.

Dosadašnja alineja 7. postaje alineja 8.

Članak 3.

U članku 11. stavku 1. Glavnog ugovora mijenja se alineja 1. i glasi:

- „ako Investitor u roku od 30 dana od dana sklapanja Aneksa I. ovom Ugovoru, Ministarstvu državne imovine ne dostavi pismo namjere novog hotelskog operatera i hotelski brend koji ispunjava uvjete objavljene u Javnom pozivu“

U stavku 1. iza alineje 1. dodaju se alineje 2. i 3. koje glase:

- „u slučaju ako Investitor u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti UPU Kupari I. Ministarstvu državne imovine ne dostavi komercijalni ugovor o menadžmentu sklopljen s hotelskim operaterom koji je izdao pismo namjere uz odgovarajući brend koji ispunjava uvjete objavljene u Javnom pozivu,
- u slučaju ako Investitor u roku od 60 dana od dana sklapanja Aneksa I. ovom Ugovoru, Općini Župa dubrovačka ne dostavi ulazne podatke za izradu UPU Kupari I.“.

Dosadašnje alineje 2., 3. 4. i 5. postaju alineje 4., 5., 6. i 7.

U stavku 2., u prvom retku, iza riječi i broja: „alineja 1:“ briše se slovo : „i“ i dodaju brojevi i slovo: „2., 3. i 4.“ , a u nastavku teksta, u rečenici koja počinje: „ U vrijeme prekoračenja roka... iza riječi „alineja“ briše se broj : „2“ i dodaje broj: „4“

U stavku 3., iza riječi i broja: „alineja 1:“ briše se slovo : „i“ i dodaju brojevi i slovo: „2., 3. i 4.“, a iza riječi: „obvezan“ dodaju se riječi: “bez odgađanja“.

Stavak 4. mijenja se i glasi:

„Prije raskida ovog Ugovora Republika Hrvatska će pisanim putem obavijestiti Investitora o dospjelim obavezama iz članka 11. stavka 1. koje Investitor nije izvršio te će ga pozvati na izvršenje propuštenog u roku koji ne može biti duži od $\frac{1}{2}$ bezuspješno proteklog roka niti kraći od $\frac{1}{4}$ istog, računajući od dana primitka obavijesti. Ugovorne strane su suglasne da se obavijest s pozivom za izvršenje ugovorne obveze s dodatnim rokom u pisanom obliku dostavi na adresu Avenue ulaganja d.o.o. te da je dan primitka tog pismena datum s potvrde o uručenju.“.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Aneks Glavnog ugovora smatra sklopljenim kad ga obostrano potpišu i da se početak rokova za izvršenje ugovornih obveza računa od dana koji je kao datum njegovog sklapanja otisnut na istom.

Članak 5.

Ovaj Aneks Glavnom ugovoru sastavljen je u 2 istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po jedan primjerak.

KLASA: 940-01/17-03/278
URBROJ: 536-03-02-01/01-17-__

Zagreb,

ZA INVESTITORA

DIREKTOR
Avenue ulaganja d.o.o.
Ivan Paladina

ZA REPUBLIKU HRVATSKU:

MINISTAR
dr. sc. Goran Marić

OBRAZLOŽENJE

Vlada Republike Hrvatske je na sjednici 10. travnja 2018. godine donijela Odluku o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje Aneksa I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. KLASA: 022-03/18-04/72, URBROJ: 50301-26/09-18-2 kojom je dana suglasnost Ministarstvu državne imovine da u ime Republike Hrvatske s Investitorom Projekta Kupari I.: Zajednica ponuditelja: Avenue ulaganja d.o.o., OIB: 99870331419, Janka Rakuše 1, Zagreb, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080985750, kao vodeći član zajednice ponuditelja i Avenue Osteuropa GmbH sa sjedištem u Beču, Kartner Ring 5-7, 737, društvo upisano kod Trgovačkog suda u Beču pod MBS 294102 d, OIB 16091383273, kao član Zajednice ponuditelja, zastupana po Ivanu Paladini, direktoru društva Avenue ulaganja d.o.o., sklopi Aneks I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. KLASA: 940-06/15-007/0739, URBROJ: 536-0512/01-2016-24 od 31. ožujka 2016. godine koji su pobliže obrazloženi u obrazloženju te Odluke. Sastavni dio navedene Odluke je tekst Aneksa I. Ugovoru.

Nakon donošenja navedene Odluke Vlade Republike Hrvatske Investitor Projekta nije prihvatio ponudu za sklapanje istog, odnosno zatražio je dodatno usuglašavanje pojedinih njegovih odredbi, prije svega odredbe kojom se uređuju razlozi za raskid ugovora kao i postupak raskida. Nakon dodatnog usuglašavanja teksta Aneksa Ugovoru Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije Projekta Kupari I. je na sjednici koja je održana 16. svibnja 2018. razmotrilo primjedbe Investitora te je ocijenilo kako je oportuno iste prihvatiti, a sve s ciljem da se osigura nastavak realizacije Projekta. Stoga Povjerenstvo, u zaključcima sa navedene sjednice, predlaže Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke kojom se Ministarstvu državne imovine daje suglasnost za sklapanje aneksa Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. u tekstu koji usuglašen između ugovornih strana i sastavni je dio iste, uz istodobno stavljanje van snage Odluke od 10. travnja 2018. godine.

Aneksom I. Ugovora o realizaciji Projekta Kupari I. (u daljnjem tekstu: Ugovor), mijenja se članak 2. stavak 2. istog i to iz sljedećih razloga:

U navedenoj odredbi Ugovora između ugovornih strana usuglašen je pojam Projekta Kupari I. u skladu s uvjetima iz Javnog poziva za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I. u Općini Župa dubrovačka (u daljnjem tekstu: Javni poziv) i Ponudom Investitora. Sastavni dio ponude bilo je Pismo namjere hotelskog operatera Merriot International Inc koji je tim Pismom iskazao volju s Investitorom sklopiti komercijalni ugovor o menadžmentu i Projektu osigurati luksuzni brend Ritz Carlton. Investitor je dostavom navedenog pisma namjere dokazao da ispunjava uvjet iz Javnog poziva kojim je od njega zatraženo da dostavi dokaze o iskustvu u upravljanju, najkraće 5 godina, s hotelskim kapacitetima minimalno 1500 kreveta u hotelima koji su minimalno 50% kapaciteta kategorizirani s 5 zvjezdica i da je ostvario prihode u istima od ugostiteljske djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna eura godišnje. Nastavno na navedeno, Investitor se u stavku 3. alineja 6. obvezao u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti UPU Kupari I. Republici Hrvatskoj dostaviti Ugovor o menadžmentu sklopljen s Merriot International Inc i time potvrditi da je definitivno osigurao upravljanje hotelskim kompleksom i osigurao mu brend Ritz Carlton.

Kako je Investitor u međuvremenu prekinuo pregovore s Meriot International Inc nije dalje mogao ispuniti ugovornu obvezu dostave komercijalnog ugovora s istim niti osigurati ugovoreni brend, zatražio je od Republike Hrvatske sklapanje Aneksa Ugovoru kojim bi se uvjeti za hotelski menadžment i brend ugovorili u skladu s uvjetima objavljenim u Javnom pozivu, a čime bi Investitor dobio mogućnost daljnjeg pregovaranja s više hotelskih operatera koji ispunjavaju te uvjete.

S tim u vezi bilo je potrebno iz opisa pojma Projekta Kupari (članak 2. stavak 2. Ugovora) izostaviti Meriot International Inc, kao s već poznatim operaterom, i Projekt opisati kao kompleks smještajnih i drugih ugostiteljsko turističkih kapaciteta...koji će se izgraditi u skladu s važećim Prostornim planom Općine Župa dubrovačka i važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata kategorije minimalno 5 zvjezdica čiju kvalitetu će jamčiti hotelski operater koji ispunjava uvjete iz Javnog poziva a to je: da ima iskustvo u upravljanju, najkraće 5 godina, s hotelskim kapacitetima minimalno 1500 kreveta u hotelima koji su minimalno 50% kapaciteta kategorizirani s 5 zvjezdica i da je ostvario prihode u istima od ugostiteljske djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna eura godišnje.

U vezi s činjenicom da Investitor više nije u pregovorima s Meriot International Inc uvjetovane su i izmjene članka 2. stavka 3. alineja 2. Ugovora kao i daljnje izmjene u alineji 6. istog članka i stavka unošenjem usuglašene odredbe po kojoj se Investitor obvezuje u roku od 30 dana od dana sklapanja Aneksa I. Ugovoru dostaviti Pismo namjere novog hotelskog operatera koji će osigurati uvjetovani brend, a u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti UPU Kupari I. dostaviti i komercijalni ugovor o menadžmentu sklopljen s tim operaterom.

Budući da je izbor hotelskog operatera i izbor brenda bitan i za konačni sadržaj Projekta u okvirima Prostornog plana, gore navedeni problemi s izborom hotelskog operatera uvjetovali su u kašnjenje Investitora s dostavom ulaznih podataka za izradu UPU Kupari I. Stoga je u članku 2. stavku 3. dodana alineja 7. kojom se Investitor obvezuje u roku od 60 dana od dana sklapanja Aneksa I. Ugovoru Općini Župi dubrovačkoj, kao nositelju izrade UPU –Kupari I., dostaviti ulazne podatke za isti, a nadalje je, u toj alineji definiran sadržaj ulaznih podataka.

Navedene izmjene Ugovora u dijelu koji se odnose na obveze Investitora za dostavu Pisma namjere hotelskog operatera te ugovora s istim, kao i na dostavu ulaznih podataka za UPU Kupari I. i rokova dostave navedenog uvjetovala su i odgovarajuće izmjene u članku 11. Ugovora na način da je propuštanje ugovorene činidbe i propuštanje rokova razlog za raskid Ugovora na zahtjev Republike Hrvatske.