

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 19. ožujka 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo državne imovine |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin i pokretanju postupka davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dviju plaža i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma - privezišta u k.o. Skradin, radi realizacije izgradnje Projekta Prukljan u Gradu Skradinu |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

**PRIJEDLOG**

Na temelju članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14., 93/16. i 116/18.), u vezi s člankom 9. stavak 2., člankom 39. i člankom 40. stavak 1. podstavak 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18.), članka 17. stavak 1, članka. 20. stavak 7., članka 80. stavak 4. točka 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 141/06., 38/09., 56/16. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 9819.), u vezi s člankom 31. stavak 1. i stavak 2. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_2020. godine donijela

**O D L U K U**

**o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin i pokretanju postupka davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dviju plaža i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma - privezišta u k.o. Skradin, radi realizacije izgradnje Projekta Prukljan u Gradu Skradinu**

**I.**

Ovom Odlukom:

- pokreće se postupak za prodaju zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske označenog kao dio k.č.br. 3216/1, površine 30 ha, u k.o. Skradin radi izgradnje ugostiteljsko-turističke zone Prukljan

- pokreće se postupak za osnivanje prava građenja zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, označenom kao dio k.č.br. 3216/1, dio k.č.br. 3181/1, dio k.č.br. 3215/37, dio k.č.br. 3296/1 i dio k.č.br. 3224/83, ukupne površine 136 ha, u k.o. Skradin radi izgradnje golf igrališta Prukljan

- pokreće se postupak za prodaju zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske označenog kao dio k.č.br. 3216/1, dio k.č.br. 3181/1, dio k.č.br. 3215/37, dio k.č.br. 3296/1 i dio k.č.br. 3224/83, ukupne površine 24 ha, u k.o. Skradin radi izgradnje zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu golf igrališta Prukljan

- objavljuje namjera davanja koncesije na pomorskim dobrom koje se nalazi na dijelu k.č. br. 3216/5, površine 5,14 ha, u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene-luke nautičkog turizma-privezište u obuhvatu ugostiteljsko-turističke zone Prukljan

Ovom Odlukom određuju se:

- početna kupoprodajna cijena zemljišta, rok i početni iznos naknade za osnivanje prava građenja i rok početni iznos naknada za koncesiju na pomorskom dobru

- uvjeti i rokovi za realizaciju Projekta Prukljan

- uvjeti za ponuditelja

- kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuditelja

- povjerenstvo za otvaranje i ocjenu ponuda.

**II.**

Radi prikupljanja ponuda za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i davanja u koncesiju dijela pomorskog dobra u svrhu realizacije Projekta Prukljan provest će se javni natječaj objavom javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda.

Javni poziv iz stavka 1. ove točke sadržavat će:

- iskaz namjere da će se najpovoljnijem ponuditelju prodati zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske označeno kao dio k.č.br. 3216/1, pašnjak površine 1.744.344 m², upisan u z.k.ul. 2415 k.o. Skradin na kojemu dijelu će se parcelacijom formirati posebna katastarska čestica u obuhvatu ugostiteljsko-turističke zone Prukljan radi realizacije izgradnje turističkih kapaciteta T1,T2 na površini od 30 ha

- iskaz namjere da će se u korist najpovoljnijeg ponuditelja osnivati pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske označenom kao dijelovi k.č.br. 3216/1, pašnjak površine 1.744.344 m², upisan u z.k.ul. 2415, k.č.br. 3181/1, šuma površine 1.453.708 m², upisana u z.k.ul 2541, k.č.br. 3215/37, šuma površine 1.074.457 m², upisana u z.k. tijelo I., z.k.ul. 2232, k.č.br. 3296/1, put površine 6.288 m², upisan u z.k.ul. 368 i k.č.br. 3224/83, šuma površine 3.836.682 m², sve k.o. Skradin, u obuhvatu zone sportsko-rekreacijske namjene (u daljnjem tekstu Rgt zona) radi izgradnje golf igrališta Prukljan na površini od 136 ha

- iskaz namjere da će se najpovoljnijem ponuditelju prodati dijelovi katastarskih čestica iz podstavka 2. ovog stavka ukupne površine 24 ha, radi izgradnje zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu Rgt zone, na kojoj površini je prema PPU Grada Skradina dopuštena izgradnja zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu Rgt zone;

- obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u k.o. Skradin na dijelu k.č. br. 3216/5, opće dobro – pomorsko dobro, površine 17.169 m², upisano u z.k.ul. 2550 k.o. Skradin u ukupnoj površini od 51.376 m², u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište u obuhvatu turističke zone Prukljan pri čemu površina plaže 1. iznosi 18.372 m², plaže 2. 26.392 m², a površina luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište 6.612 m².

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, Ministarstva turizma, Hrvatske gospodarske komore i Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske, a putem Ministarstva vanjskih i europskih poslova dostavit će se diplomatskim predstavništvima Republike Hrvatske.

Oglas o objavi javnog poziva iz stavka 1. ove točke objavit će se najmanje u jednom od visokotiražnih dnevnih listova u Republici Hrvatskoj.

**III.**

Početna kupoprodajna cijena zemljišta iz točke II. stavka 2. podstavka 1. (turistička zona T1,T2) određuje se u iznosu od 27.180.000,00 kn.

Ugovor o kupoprodaji zemljišta iz stavka 1. ove točke između Republike Hrvatske i najpovoljnije ponuditelja sklopit će se u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Prukljan.

**IV.**

Početna godišnja naknada za osnivanje prava građenja iz točke II. stavka 2. podstavka 2. ove Odluke (Rgt zona – igralište za golf) na česticama zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu Rgt zone, površine 136 ha, određuje se u iznosu od 2.600.000,00 kn.

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

Ako se nakon zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja iz stavka 6. ove točke, temeljem zakona ili posebnog akta nadležnog tijela utvrdi jedinstvena naknada za osnivanje prava građenja za izgradnju golf igrališta na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske koja bi bila povoljnija za ponuditelja, od dana stupanja na snagu propisa kojim je utvrđena, primjenjivat će se ta naknada i u ugovoru o osnivanju prava građenja iz stavka 6. ove točke, o čemu će se sklopiti aneks ugovora, a ponuditelj neće imati pravo na povrat do tada plaćene, niti na umanjenje dospjele, a nenaplaćene naknade.

Odabrani investitor obvezan je platiti naknadu za osnivanje prava građenja na šumi i/ili šumskom zemljištu koje se nalazi u obuhvatu Rgt zone, u iznosu od 7.694.561,49 kn prema izračunu društva Hrvatske šume d.o.o., a sastoji se od naknade za sastojinu i naknade za smanjenje općekorisne funkcije šuma.

Pravo građenja iz točke II. stavka 2. podstavka 2. ove Odluke osnovat će se na rok od 99 godina počevši od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja sklopit će se u roku od 30 dana nakon ishođenja izvršnog upravnog akta kojim se utvrđuje obuhvat golf igrališta te građevne čestice pratećih sadržaja i sadržaja u funkciji golf igrališta.

**V.**

Početna kupoprodajna cijena zemljišta iz točke II. stavka 2. podstavka 3. ove Odluke, za izgradnju turističkih vila u Rgt zoni, površine 24 ha određuje se u iznosu od 15.150.000,00 kn.

Ako se odabrani investitor odluči razmjestiti vile u obuhvatu Rgt zone, na dijelu koji je ujedno i unutar šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske, obvezan je društvu Hrvatske šume d.o.o. platiti i naknadu za izdvajanje koja se sastoji od naknade za šumsko zemljište u iznosu od 10.000,00 kn /ha izdvojenog zemljišta sukladno čl. 11. Pravilnika o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište („Narodne novine“ br. 12/20.).

Ugovor o kupoprodaji zemljišta iz stavka 1. ove točke između Republike Hrvatske i najpovoljnijeg ponuditelja sklopit će se u roku od 30 dana od dana ishođenja akta kojim će se utvrditi građevne čestice za izgradnju turističkih vila u Rgt zoni.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj kao investitor Projekta Prukljan ne može prije ishođenja uporabne dozvole za golf igralište sklopiti pravni posao kojim drugom investitoru trajno otuđuje zemljište iz stavka 1. ove točke ili dio tog zemljišta ili na njemu osniva pravo građenja.

**VI.**

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade za pomorsko dobro u svrhu gospodarskog korištenja plaže određuje se u iznosu od 3,00 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, s time što će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, a početni promjenljivi dio koncesijske naknade u iznosu 2 % godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na koncesioniranom području s time što će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na koncesioniranom području.

Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade za pomorsko dobro u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište određuje se za u iznosu od 5,00 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, s time što će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, a početni iznos promjenljivog dijela koncesijske naknade u iznosu 2 % godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na koncesioniranom području, s time što će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 % prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na koncesioniranom području.

Promjene ugovorene naknade za koncesiju (stalnog i promjenjivog dijela) moguće su temeljem:

1. indeksacije vezane uz promjenu tečaja kune i eura u odnosu na fluktuaciju tečaja

2. indeksa potrošačkih cijena, odnosno

3. izmjena posebnog propisa u dijelu kojim se uređuje visina i način plaćanja naknade

za koncesiju

4. gospodarskih okolnosti koje značajno utječu na ravnotežu odnosa naknade za

koncesiju i procijenjene vrijednosti koncesije koja je bila temelj sklapanja ugovora

o koncesiji

Koncesija na pomorskom dobru iz točke II. stavka 2. podstavka 4. ove Odluke dat će se na rok od 50 godina počevši od dana sklapanja ugovora o koncesiji

Ugovor o koncesiji za gospodarsko korištenje dvije plaže i za izgradnju i gospodarsko korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište sklopit će se u roku od 30 dana nakon ishođenja izvršne lokacijske dozvole.

**VII.**

Projekt Prukljan je jedinstvena cjelina ugostiteljsko-turističkih i sportsko-rekreacijskih sadržaja, a za njegovu realizaciju određuju se sljedeći uvjeti:

1. Ugostiteljsko-turistička zona Prukljan realizirat će se na dijelu k.č.br. 3216/1 k.o. Skradin, od kojeg će se dijela parcelacijom formirati posebna katastarska čestica površine 30 ha, namjene T1,T2; izgradnjom ugostiteljsko-turističkih građevina kapaciteta maksimalno 1500 ležaja koje građevine će se, sukladno posebnim propisima moći kategorizirati minimalno s 4 zvjezdice, te druge sadržaje na kopnenom dijelu obuhvata u skladu s prostornim planom*.* U svrhu realizacije zahvata u prostoru ugostiteljsko-turističke zone, obveza je izrada urbanističkog plana uređenja. Preduvjet za realizaciju ugostiteljsko-turističke zone Prukljan je izgradnja golf igrališta,
2. Zona golf igrališta Prukljan ukupne površine 160 ha realizirat će se izgradnjom golf igrališta minimalno 18 + 9 rupa s pratećim sadržajima igrališta za golf koji su u funkciji golfa (golf kuća, vježbalište, akumulacijsko jezero, parkiralište, interne prometnice i infrastruktura u funkciji golfa, zelene površine) na dijelovima k.č. br. 3216/1, k.č. br. 3181/1, k.č.br. 3215/37, k.č.br. 3296/1 i k.č.br. 3224/83 k.o. Skradin, izvan zone 25 m od obalne crte, na kojim dijelovima će se odrediti obuhvat zahvata golf igrališta ukupne površine 136 ha (namjene Rgt) te izgradnjom zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu Rgt zone, koje će se, sukladno posebnim propisima moći kategorizirati minimalno s 4 zvjezdice. Zgrade za turistički smještaj (turističke vile) izgradit će se na dijelovima navedenih katastarskih čestica ukupne površine 24 ha razmještenih u obuhvatu Rgt zone prema izboru investitora s tim da maksimalno 3,53 ha površine za izgradnju turističkih vila može biti na dijelu Rgt zone koji je uključen u Šumskogospodarsko područje Republike Hrvatske. Zgrade za turistički smještaj (turističke vile) mogu se graditi samo kao druga faza realizacije golf igrališta ili istovremeno s njegovom realizacijom,
3. Plaža 1, površine 18.372 m², izgradit će se na dijelu k.č.br. 3216/5 k.o. Skradin i dijelu mora,

Plaža 2, površine 26.392 m², izgradit će se na dijelu k.č.br. 3216/5 k.o. Skradin i dijelu mora,

Luka posebne namjene – luka nautičkog turizma – privezište , površine 6.612 m², izgradit će se na pomorskom dobru, na k.č.br. 3216/5, k.o. Skradin i dijelu mora,

a sve u skladu s odredbama PPU Grada Skradina.

Realizacija Projekta Prukljan podrazumijeva: ishođenje dozvola za gradnju i izgradnju građevina i drugih sadržaja u obuhvatu ugostiteljsko-turističke zone Prukljan, golf igrališta Prukljan s pratećim sadržajima i sadržajima u funkciji golfa, turističkih vila u obuhvatu Rgt zone, uređenje dvije plaže i izgradnju luke posebne namjene-privezište, ishođenje akata za uporabu, kategorizaciju i stavljanje izgrađenog u gospodarsku funkciju.

Odabrani investitor, prije ishođenja akata za gradnju, obvezan je provesti postupke utvrđivanja prihvatljivosti zahvata za okoliš i utvrđivanja prihvatljivosti za ekološku mrežu.

**VIII.**

Odabrani najpovoljniji ponuditelj kao investitor obvezan je o svom trošku:

-financirati izradu i donošenje prostornih planova nižeg reda čije donošenje je propisano PPU Grada Skradin i uvjet su za realizaciju Projekta Prukljan, kao izradu i donošenje izmjena i dopuna prostornih planova važećih u trenutku objave Javnog poziva ako je to uvjet za realizaciju Projekta Prukljan

-financirati izgradnju komunalne i druge infrastrukture kao što su (prometnice, vodoopskrba i odvodnja, elektroopskrba i sl.) koja je uvjet za realizaciju Projekta Prukljan.

Temeljem ove Odluke Republika Hrvatska i Grad Skradin sklopit će sporazum kojim će se utvrditi međusobna prava, obveze i rokovi vezani za realizaciju obveza najpovoljnijeg ponuditelja iz stavka 1. ove točke.

**IX.**

Ponuditelj može biti pravna osoba koja ima sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor te fizička osoba – obrtnik koji u obrtnom registru ima upisanu turističko ugostiteljsku djelatnost i koja ima državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljanin one države s kojom Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

Ponuditelj mora:

* dostaviti jedinstvenu ponudu za realizaciju Projekta Prukljan koja sadrži:

1. ponudu za kupnju zemljišta površine 30 ha u svrhu izgradnje ugostiteljsko - turističke zone Prukljan

2. ponudu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje golf igrališta Prukljan s

pratećim sadržajima

3. ponudu za kupnju zemljišta unutar Rgt zone površine 24 ha za gradnju zgrada za turistički smještaj (turističke vile)

4. ponudu za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog

korištenja dvije plaže i radi izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište

* dokazati financijsku sposobnost za realizaciju Projekta Prukljan, predajom pisma namjere poslovne 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 2019. iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna, da će u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine izdati neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o realizaciji Projekta Prukljan u izvornom obliku u iznosu od 100.000.000,00 kn
* na ime jamstva za ozbiljnost ponude dostaviti neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu 20.000.000,00 kn, izdanu u korist Republike, Hrvatske Ministarstva državne imovine od banke koja ispunjava uvjete iz podstavka 3. ovog stavka, s rokom važenja dužim za 3 mjeseca od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja i ugovora o koncesiji na pomorskom dobru
* dostaviti izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da će financirati izradu i donošenje prostornih planova iz točke VIII. stavka 1. podstavka 1. ove Odluke i izjavu da će snositi troškove izgradnje infrastrukture iz točke VIII. stavka 1. podstavka 2. ove Odluke,
* idejno rješenje
* potvrdu da nema poreznog duga u Republici Hrvatskoj niti duga prema Ministarstvu državne imovine i Gradu Skradinu
* izjavu da mu ili osobi ovlaštenoj za zastupanje (ako je ponuditelj pravna osoba) nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za kaznena djela gospodarskog kriminala
* izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom ugostiteljsko turističkom djelatnošću, 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, ne stariju od 30 dana
* dostaviti dokumentaciju propisanu člankom 18. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12. i 10/17.)

**X.**

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude su visina ponuđene kupoprodajne cijene, visina naknade za osnivanje prava građenja i ocjena ponuda za koncesiju na pomorskom dobru.

Kao najpovoljniji ponuditelj ocijenit će se onaj čija ponuda ostvari najveći zbroj koeficijenata kriterija bodovanih na način:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Kriteriji |  |
| – | Koeficijent ponuđene kupoprodajne cijene | 70% |
| – | Koeficijent ponuđene naknade za osnivanje prava građenja | 20% |
| – | Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju za plaže i privezište | 10 % |

Formule i način izračuna koeficijenata kriterija za svakog ponuditelja:

*a) Koeficijent ocjene ponuđene kupoprodajne cijene za ugostiteljsko-turističku zonu i turističke vile =*

70% X ponuđena kupoprodajna cijena  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
najviši iznos ponuđene kupoprodajne cijene

*b) Koeficijent ponuđene naknade za osnivanje pravo građenja =*20% X ponuđena naknada za osnivanje prava građenja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
najviši ponuđeni iznos naknade za osnivanje prava građenja

*c) Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju za plaže i privezište =*

10% X koeficijent dodijeljen na temelju ocjene ponude za koncesijuza plažu i privezište  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
najviši koeficijent dodijeljen na temelju ocijene naknade za koncesijuza plažu i privezište

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 ponuđene kupoprodajne cijene.

Kod izračuna koeficijenta ocjene ponuđene kupoprodajne cijene za ugostiteljsko-turističku zonu i turističke vile, iznos ponuđen za turističku zonu i iznos ponuđen za dio Rgt zone u kojem će se graditi turističke vile, zbrajaju se.

Kao najpovoljniji ponuditelj za dodjelu koncesije na pomorskom dobru iz točke II. stavka 2. podstavka 4. izabrat će se onaj čija ponuda bude ocijenjena najpovoljnijom.

Ponudu za dodjelu koncesije iz stavka 6. ove točke ocjenjivat će tijelo nadležno sukladno članku 23. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 141/06., 38/09., 56/16. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 98/19.), sukladno kriterijima, formulama i načinom izračuna propisanim člankom 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“, br. 23/04., 101/04., 39/06., 63/08., 125/10., 102/11., 83/12. i 10/17.) te će Povjerenstvu za ocjenu ponuda dostaviti nalaz i mišljenje koje će sadržavati rang listu ponuda.

**XI.**

Ponude za kupnju zemljišta, ponuda za osnivanje prava građenja i ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja dvije plaže i luke posebne namjene–luke nautičkog turizma–privezišta u zoni obuhvata Projekta Prukljan su neodvojive.

Ponuda za samo jednu od namjena neće se razmatrati.

**XII.**

Određuje se Povjerenstvo za ocjenu ponuda u sastavu:

1. državni tajnik u Ministarstvu državne imovine, predsjednik,
2. državni tajnik u Ministarstvu turizma, član,
3. državni tajnik u Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, član
4. župan Šibensko-kninske županije, član
5. gradonačelnik Grada Skradina, član

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

Ocjena iz stavka 2. ove točke uključuje i ocjenu iz točke X. stavka 7. ove Odluke.

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

S najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se ugovor o realizaciji Projekta „Prukljan“.

**XIII.**

Za realizaciju Projekta Prukljan na način iz točke VII. stavka 2. ove Odluke, određuje se rok od ukupno 5 godina.

Rok iz stavka 1. ove točke počinje teći narednog dana od dana sklapanja ugovora o realizaciji projekta iz točke XII. stavka 5. ove Odluke.

**XIV.**

Provedba ove Odluke u nadležnosti je Ministarstva državne imovine i Ministarstva mora, prometa i infrastrukture.

**XV.**

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda: za kupnju zemljišta u obuhvatu ugostiteljsko–turističke zone „Prukljan“, za osnivanje prava građenja za izgradnju golf igrališta Prukljan, za kupnju zemljišta za izgradnju turističkih vila u obuhvatu Rgt zone i obavijest o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru u k.o. Skradin u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište u obuhvatu turističke zone Prukljan,

nalaze se u prilogu i sastavni su dio ove Odluke.

**XVI.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje**

U Ministarstvu državne imovine vodi se predmet vezan za realizaciju Projekta Prukljan na području Grada Skradina, u Šibensko-kninskoj županiji. Projekt podrazumijeva izgradnju ugostiteljsko-turističke zone „Prukljan“ s dvije plaže i lukom posebne namjene-lukom nautičkog turizma-privezište u izdvojenom građevinskom području Grada Skradina i izgradnju golf igrališta „Prukljan“ izvan granica građevinskog područja Grada Skradina sukladno Prostornom planu uređenja Grada Skradina. Budući da u obuhvat projekt ulazi i davanje koncesije na pomorskom dobru, Prijedlog odluke pripremljen je zajednički s Ministarstvom mora, prometa i infrastrukture.

Projekt će se realizirati na česticama zemljišta označenima kao k.č.br. 3216/1, k.č.br. 3181/1, k.č.br. 3215/37, k.č.br. 3296/1 i k.č.br. 3224/83, sve k.o. Skradin i sve u vlasništvu Republike Hrvatske. Glede k.č.br. 3296/1, koja je još uvije upisana kao općenarodna imovina, u tijeku je postupak uknjižbe vlasništva Republike Hrvatske.

„Kopneni“ dio projekta realizirat će se na ukupnoj površini od 190 ha i podijeljen je na dvije zone, ugostiteljsko-turističku T1,2 i rekreacijsku Rgt. Ugostiteljsko-turistička zona, odnosno izdvojeno građevinsko područje planske namjene T1,2 na dijelu k.č.br. 3216/1, površine 30 ha, ponudit će se na prodaju te će se temeljem prostornog plana ili akata za provedbu prostornih planova, formirati građevna čestica za izgradnju ugostiteljsko-turističke zone „Prukljan“, maksimalnog kapaciteta 1500 ležajeva. Početna cijena za prodaju turističke zone iznosi 27.180.000,00 kn.

U rekreacijskoj zoni ukupne površine 160 ha, koja se prostire na k.č.br. 3216/1, k.č.br. 3181/1, k.č.br. 3215/37, k.č.br. 3296/1 i k.č.br. 3224/83, na dijelu od 136 ha gradit će se golf igralište s minimalno 18 + 9 rupa s pratećim sadržajima igrališta za golf i sadržajima koji su u funkciji golfa (golf kuća, vježbalište, akumulacijsko jezero, parkiralište, interne prometnice i infrastruktura u funkciji golfa te zelene površine). Tim dijelom Rgt zone raspolagat će se osnivanjem prava građenja na rok od 99 godina, s početnom naknadom od 2.600.000,00 kn. 24 ha unutar Rgt zone ponudit će se na prodaju radi gradnje zgrada za turistički smještaj (turističke vile), po početnoj cijeni od 15.150.000,00 kn. Tu je bitno za napomenuti da tlocrtna površina izgrađenih objekta može iznositi maksimalno 3,2 ha, kao i to da investitor može razmjestit turističke vile unutar Rgt zone po vlastitom nahođenju, uz poštivanje prostornoplanskih i zakonskih ograničenja, od kojih je najvažnije da maksimalno 3,53 ha površine za izgradnju turističkih vila može biti na dijelu Rgt zone koji je uključen u Šumskogospodarsko područje Republike Hrvatske. Naime od 160 ha Rgt zone, 88,34 ha nalazi se u šumskogospodarskom području Republike Hrvatske i taj dio je Ministarstvo poljoprivrede proglasilo šumom posebne namjene – urbanom šumom. Za osnivanje prava građenja na dijelu zone koji je urbana šuma, odabrani investitor dužan je platiti naknadu u iznosu od 7.694.561,49 kn. Uz navedeno, ako se investitor odluči razmjestiti turističke vile unutar dijela Rgt zone koji je i u šumskogospodarskoj osnovi (maksimalno 3,53 ha), dužan je platiti još i naknadu za šumsko zemljište u iznosu od 10.000,00 kn/ha, odnosno 1 kn/m². Tu je bitno za naglasiti da se na dijelu Rgt zone na kojem će se graditi vile, neće osnivati pravo građenja, već će se taj izdvojiti iz šumske gospodarske osnove, za što se plaća naknada za izdvajanje koja se sastoji od naknade za šume, naknade za šumsko zemljište i naknade za smanjenje općekorisnih funkcija šuma, dok se za zemljište koje se nalazi u šumskoj gospodarskoj osnovi na kojem se osniva pravo građenja plaća naknada koja se sastoji od naknade za šume i naknade za smanjenje općekorisnih funkcija šuma, što je sve regulirano Zakonom o šumama („Narodne novine“ br. 68/18., 115/18. i 98/19.).

Odabrani investitor ne može prodati vile na golf igralištu, niti osnovati pravo građenja za njih, prije nego li ishodi uporabnu dozvolu za golf igralište.

Početna kupoprodajna cijena za ugostiteljsko-turističku zonu, početna cijena za zemljište za turističke vile u obuhvatu Rgt zone i početni iznos naknade za osnivanje prava građenja utvrđeni su temeljem Procjembenog elaborata druge procjene kojeg je izradilo Visoko procjeniteljsko povjerenstvo Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja u listopadu 2018. Ukupna vrijednost zemljišta na kojem će se realizirati „kopneni“ dio Projekta iznosi 94.240.000,00 kn.

Vezano za davanje koncesije na pomorskom dobru, početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade za pomorsko dobro u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže određuje se u iznosu od 3,00 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, s time što će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, a početni promjenljivi dio koncesijske naknade u iznosu 2 % godišnjeg prihoda ostvarenog na koncesioniranom području s time što će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 % prihoda ostvarenog na koncesioniranom području. Početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade za pomorsko dobro u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište određuje se za u iznosu od 5,00 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, s time što će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kn/m² zauzetog pomorskog dobra, a početni iznos promjenljivog dijela koncesijske naknade u iznosu 2 % godišnjeg prihoda ostvarenog na koncesioniranom području, s time što će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 % prihoda ostvarenog na koncesioniranom području. Koncesija se daje na rok od 50 godina.

U obuhvat projekta, u Rgt zoni, u površini od 1.000 m² ulazi i k.č.br. 3338, koja je javno vodno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske na upravljanju pravne osobe Hrvatske vode, a u naravi služi kao recipijent Prukljanskog jezera. Navedena čestica, odnosno njen dio koji ulazi u obuhvat projekta, ostaje u sustavu vodnoga gospodarstva, a za poduzimanje zahvata na istoj potrebno je ishoditi uvjete i suglasnost Hrvatskih voda. Imovinskopravni odnosi rješavaju se na način propisan člankom 18. Zakona o vodama („Narodne novine“ br. 66/19.), odnosno davanjem u najam i zakup te osnivanjem prava služnosti i prava građenja.

Na području obuhvata Projekta moguć je pronalazak arheoloških lokaliteta, u kom slučaju je potrebno postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. , 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17. i 90/18.), odnosno uzeti u posjed za Republiku Hrvatsku i obavijestiti nadležno državno tijelo za zaštitu spomenika kulture ili policiju.

Područje obuhvata Projekta obuhvaćeno je granicama ekološke mreže Natura 2000 te je investitor obvezan izraditi studiju utjecaja na okoliš.

Odabrani investitor dužan je financirati izradu UPU-a za ugostiteljsko-turističku zonu, o čemu je potrebno sklopiti sporazum s Gradom Skradinom. Uz to, investitor je dužan financirati izgradnju komunalne i druge infrastrukture (prometnice, vodoopskrba, elektroopskrba i dr.) u skladu s potrebama buduće namjene, propisima i pravilima struke. Vezano za financiranje izgradnje infrastrukture, investitor je dužan s Gradom Skradinom i/ili odgovarajućim nadležnim pravnim osobama Grada Skradina ili Šibensko kninske županije sklopiti ugovor o financiranju i izgradnji infrastrukture koja je prethodno pitanje i nužni preduvjet za realizaciju Projekta.

Iznosi određeni za visinu garancija utvrđeni su u skladu s ponudama pristiglima temeljem Poziva za iskazivanje interesa dostavom pisma namjere s idejnim rješenjem za realizaciju „Projekta Prukljan“ na području Grada Skradina, objavljenim 27. prosinca 2017.