

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 16. srpnja 2021.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o izboru investitora, raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin i davanju koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene-luke nautičkog turizma-privezište 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. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14., 93/16. i 116/18.) i članka 36. Zakona o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17. i 107/20.) u vezi s člankom 9. stavkom 2. i člankom 40. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj: 52/18), člankom 17. stavkom 1., člankom 20. stavkom 7., člankom 80. stavkom 4. točkom 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 56/16. i 98/19.) Vlada Republike Hrvatske na \_\_\_\_sjednici, održanoj dana \_\_\_\_2021. godine, donijela je

**O D L U K U**

o izboru investitora, raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin i davanju koncesije na pomorskom dobru

u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene-luke nautičkog turizma-privezište u k.o. Skradin, radi realizacije izgradnje Projekta Prukljan u Gradu Skradinu

**I.**

Ponuda trgovačkog društva DALMATIAN GOLF AND HEALTH RESORT d.o.o. Split, Ulica Slobode 33, OIB 77826365349, KLASA 940-06/20-07/10, URBROJ: 15-20-1, dostavljena i zaprimljena dana 1. srpnja 2020. godine u Ministarstvu državne imovine sukladno Javnom pozivu za podnošenje ponuda za kupnju zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin, ponuda za osnivanje prava građenja na zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske k.o. Skradin i ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru k.o. Skradin u svrhu realizacije izgradnje Projekta Prukljan izgradnjom ugostiteljsko–turističke zone Prukljan s dvije plaže i lukom posebne namjene – lukom nautičkog turizma–privezište i izgradnjom golf igrališta Prukljan sa zgradama za turistički smještaj (turističke vile) u Gradu Skradinu u Šibensko-kninskoj županiji, br.: 3/20 (u daljnjem tekstu: Javni poziv), objavljenog u Jutarnjem listu 1. travnja 2020. godine, na mrežnim stranicama Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, Ministarstva turizma, Hrvatske gospodarske komore i Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske, a koja je javno otvorena dana 1. srpnja 2020. godine u sjedištu Ministarstva državne imovine, sukladno Nalazu i mišljenju Stručnog tijela za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru, osnovanog i imenovanog Odlukom Vlade Republike Hrvatske („Narodne novine“, br.: 44/16 i 95/19) te prijedloga Povjerenstva za ocjenu ponuda imenovanog Odlukom Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin i pokretanja 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, KLASA: 022-03/20-04/40, URBROJ: 50301-26/23-20-3 od 19. ožujka 2020. godine, kao i Zapisnika i zaključka Povjerenstva za ocjenu ponuda od 5. studenog 2020. godine, prihvaća se kao jedina i najpovoljnija ponuda:

- za kupnju 300000/1744344 dijela k.č.br. 3216/1 k.o. Skradin za kupoprodajnu cijenu od 29.001.000,00 kn, na kojem dijelu, u obuhvatu planske namjene T1,T2, će se temeljem prostornog plana ili akata za provedbu prostornih planova, formirati građevna čestica za izgradnju ugostiteljsko-turističke zone Prukljan, maksimalnog kapaciteta 1.500 ležajeva

- za osnivanje prava građenja 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, ukupne površine 136 ha u obuhvatu planske namjene Rgt, a na kojim dijelovima će se temeljem akta za provedbu prostornog plana odrediti obuhvat zahvata u prostoru za izgradnju golf igrališta Prukljan, naknadu od 2.600.000,00 kn/godišnje

- za kupnju zemljišta na dijelova 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, u obuhvatu Rgt zone ukupne površine 24 ha kupoprodajnu cijenu od 17.001.000,00 kn, u svrhu izgradnje zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu golf igrališta

- za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže, ukupne površine 44 764 m², stalni dio koncesijske naknade iznosi 3,00 kune po m² zauzetog pomorskog dobra, s time da će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kuna po m² zauzetog pomorskog dobra, dok promjenjivi dio koncesijske naknade iznosi 2% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području, s time da će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području

- za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište, ukupne površine 6 612 m², stalni dio koncesijske naknade iznosi 5,00 kuna po m² zauzetog pomorskog dobra, s time da će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kuna po m² zauzetog pomorskog dobra, dok promjenjivi dio koncesijske naknade iznosi 2% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području, s time da će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području

**II.**

U svrhu realizacije izgradnje Projekta Prukljan izgradnjom ugostiteljsko–turističke zone Prukljan s dvije plaže i lukom posebne namjene – lukom nautičkog turizma–privezište i izgradnjom golf igrališta Prukljan sa zgradama za turistički smještaj (turističke vile) u Gradu Skradinu u Šibensko-kninskoj županiji (u daljnjem tekstu: Projekt Prukljan), nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske iz točke I. stavka 1. podstavaka 1., 2 .i 3. ove Odluke raspolaže se u korist trgovačkog društva DALMATIAN GOLF AND HEALTH RESORT d.o.o. kao investitora Projekta Prukljan (u daljnjem tekstu: Investitor) na način i po sljedećim uvjetima:

-prodaje se 300000/1744344 dijela k.č.br. 3216/1 k.o. Skradin za kupoprodajnu cijenu od 29.001.000,00 kn u svrhu izgradnje ugostiteljsko-turističke zone Prukljan

- osnovat će se pravo građenja na rok od 99 godina 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 ukupne površine zemljišta 136 ha u obuhvatu planske namjene Rgt, u svrhu izgradnje golf igrališta Prukljan, uz naknadu od 2.600.000,00 kn/godišnje i obvezom revalorizacije toga iznosa nakon proteka 3 (tri) godine od dana početka obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj

-prodaju se dijelovi 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, u obuhvatu Rgt zone ukupne površine zemljišta 24 ha za kupoprodajnu cijenu od 17.001.000,00 kn u svrhu izgradnje zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu golf igrališta.

**III.**

Na pomorskom dobru iz točke I. stavka 1. podstavaka 4. i 5. ove Odluke Vlada Republike Hrvatske, kao davatelj koncesije, daje Investitoru, kao ovlašteniku koncesije, koncesiju u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište na dijelu k.o. Skradin u obuhvatu ugostiteljsko-turističke zone Prukljan, sukladno Prostornom planu uređenja Grada Skradina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br.: 6/01, 6/08, 13/15 i 14/18), na vremensko razdoblje od 50 (pedeset) godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Kopneni i morski dio pomorskog dobra koje se daje u koncesiju određeno je zatvorenim poligonom lomnih točaka i njihovim koordinatama izraženim u metrima, u službenom koordinatnom sustavu Republike Hrvatske (HTRS96/TM):

1. plaža 1.

*kopneni prostor i morski akvatorij*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Broj točke | E | N |
| 1 | 450083.85 | 4853916.11 |
| 2 | 450091.61 | 4853922.03 |
| 3 | 450088.25 | 4853924.95 |
| 4 | 450079.63 | 4853936.88 |
| 5 | 450068.23 | 4853947.34 |
| 6 | 450059.91 | 4853958.53 |
| 7 | 450036.79 | 4853977.81 |
| 8 | 450007.15 | 4854005.24 |
| 9 | 449985.04 | 4854024.59 |
| 10 | 449973.36 | 4854036.70 |
| 11 | 449965.54 | 4854023.97 |
| 12 | 449896.28 | 4853953.40 |
| 13 | 450040.81 | 4853836.64 |
| 1 | 450083.85 | 4853916.11 |

1. plaža 2.

*kopneni prostor i morski akvatorij*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Broj točke | E | N |
| 10 | 449973.36 | 4854036.70 |
| 14 | 449953.21 | 4854057.60 |
| 15 | 449927.82 | 4854078.62 |
| 16 | 449885.45 | 4854116.49 |
| 17 | 449872.59 | 4854129.98 |
| 18 | 449848.71 | 4854149.45 |
| 19 | 449823.79 | 4854160.79 |
| 20 | 449806.57 | 4854172.94 |
| 21 | 449795.13 | 4854181.29 |
| 22 | 449791.79 | 4854177.62 |
| 23 | 449723.35 | 4854102.60 |
| 12 | 449896.28 | 4853953.40 |
| 11 | 449965.54 | 4854023.97 |
| 10 | 449973.36 | 4854036.70 |

1. luka posebne namjene – luka nautičkog turizma – privezište

*kopneni prostor i morski akvatorij*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Broj točke | E | N |
| 1 | 450162.46 | 4853785.70 |
| 2 | 450137.80 | 4853829.51 |
| 3 | 450133.09 | 4853827.68 |
| 4 | 450041.17 | 4853785.73 |
| 5 | 450077.33 | 4853720.73 |
| 6 | 450158.44 | 4853782.63 |

Površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju (kopno i more) ukupno iznosi 51 376 m², pri čemu površina plaže 1. iznosi 18 372 m2, plaže 2. iznosi 26 392 m2, a površina luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište iznosi 6 612 m2, a sve kako je prikazano na grafičkoj podlozi, koja čini Prilog 1. ove Odluke.

**IV.**

Ovlaštenik koncesije dužan je u pomorsko dobro koje se daje u koncesiju uložiti sveukupno 7.399.800,70 kn kao investicijsko ulaganje od čega je 189.800,70 kn dužan investirati u zaštitu okoliša koncesijskog područja, a sve u opsegu i na način opisan u Studiji gospodarske opravdanosti koncesije koja čini Prilog 2. ove Odluke.

Ovlaštenik koncesije dužan je u roku od 5 godina od dana sklapanja ugovora o koncesiji iz točke VII. stavka 2. podstavka 1. podtočke 4. ove Odluke dovršiti izgradnju i predati Davatelju koncesije uporabnu dozvolu.

Ovlaštenik koncesije dužan je za svaku gradnju ili rekonstrukciju na koncesioniranom pomorskom dobru zatražiti suglasnost Davatelja koncesije te dozvole sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju.

Prije ishođenja dozvola sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju potrebno je provesti postupke sukladno propisima koji uređuju pitanje zaštite okoliša i prirode.

**V.**

Ovlaštenik koncesije se obvezuje pomorsko dobro koje ovom Odlukom dobiva na gospodarsko korištenje, koristi isključivo za obavljanje djelatnosti za koje je registriran i za koje je utvrđena namjena koncesije.

Ovlaštenik koncesije dužan je gospodarski koristiti pomorsko dobro iz točke III. ove Odluke sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, te drugim zakonima i podzakonskim propisima iz područja sigurnosti plovidbe i zaštite okoliša i prirode, i to na način koji će osigurati zaštitu okoliša i prirode.

Ovlaštenik koncesije ne može prava stečena koncesijom, niti djelomično, niti u cijelosti prenositi na drugoga, bez izričitog odobrenja Davatelja koncesije.

**VI.**

Ovlaštenik koncesije iz točke III. ove Odluke, dužan je Davatelju koncesije plaćati godišnju koncesijsku naknadu koja se sastoji od stalnog i promjenjivog dijela, s tim da:

1. stalni dio koncesijske naknade za plaže iznosi 3,00 kn po m² zauzetog pomorskog dobra danog u koncesiju godišnje, a za privezište 5,00 kn po m² zauzetog pomorskog dobra danog u koncesiju godišnje, u jednom obroku, s time da će se stalni dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50 kn po m² zauzetog pomorskog dobra
2. promjenjivi dio koncesijske naknade za plaže iznosi 2% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području, a za privezište 2% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području, s time da će se promjenjivi dio koncesijske naknade povećavati svakih pet godina za 0,50% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području

Naknada iz stavka 1. ove točke plaća se na sljedeći način:

- stalni dio koncesijske naknade plaća se unaprijed za tekuću godinu, najkasnije do 1. ožujka,

– za godinu u kojoj je dana koncesija i za godinu u kojoj koncesija istječe, koncesijska naknada plaća se razmjerno mjesecima korištenja,

– za početnu godinu koncesijskog perioda koncesijska naknada plaća se u roku 45 dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

- promjenjivi dio koncesijske naknade plaća se unatrag u jednom obroku, i to do 30. travnja tekuće godine za ostvareni ukupni godišnji prihod prethodne godine.

Promjene 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.

Promjena naknade za koncesiju u skladu sa stavkom 3. ove točke utvrđuje se ugovorom o koncesiji i posebnim zakonima, a obavlja se ovisno o nastanku okolnosti i/ili periodično u za to određenim vremenskim razdobljima, ovisno u uvjetima fluktuacije tečaja ili promjena potrošačkih cijena.

**VII.**

Temeljem ove Odluke između Republike Hrvatske, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i Investitora sklopit će se ugovor o realizaciji Projekta Prukljan, što podrazumijeva izgradnju ugostiteljsko–turističke zone Prukljan s dvije plaže i lukom posebne namjene–lukom nautičkog turizma–privezište u izdvojenom građevinskom području Grada Skradina i izgradnjom golf igrališta Prukljan sa zgradama za turistički smještaj (turističke vile) izvan građevinskog područja Grada Skradina, u Šibensko Kninskoj županiji.

Ugovorom iz stavka 1. ove točke, kao njegove bitne odredbe, utvrdit će se:

- obveza ugovornih strana za sklapanje sljedećih ugovora:

1. ugovor o kupoprodaji 300000/1744344 dijela k.č.br. 3216/1 k.o. Skradin za kupoprodajnu cijenu od 29.001.000,00 kn koji će se sklopiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora iz stavka 1. ove točke
2. ugovor o osnivanju prava građenja na zemljištu 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, ukupne površine 136 ha u obuhvatu planske namjene Rgt, u svrhu izgradnje golf igrališta Prukljan, na rok od 99 godina uz naknadu od 2.600.000,00 kn/godišnje i obvezom revalorizacije toga iznosa nakon proteka 3 (tri) godine od dana početka obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj koji ugovor će se sklopiti u roku od 30 dana od dana ishođenja izvršne lokacijske dozvole kojom će se utvrditi obuhvat zahvata igrališta za golf sa sadržajima u funkciji golfa i utvrditi građevne čestice građevina u funkciji golfa
3. ugovor o kupoprodaji zemljišta 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, u obuhvatu Rgt zone ukupne površine 24 ha u svrhu izgradnju zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu golf igrališta za kupoprodajnu cijenu od 17.001.000,00 kn koji ugovor će se sklopiti u roku od 30 dana od dana ovjere tehničke ispravnosti i usklađenosti geodetskog elaborata izrađenog temeljem izvršne lokacijske dozvole kojom su utvrđene građevne čestice zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvatu zahvata u prostoru golf igrališta Prukljan
4. ugovor o koncesiji pomorskog dobra iz točke III. ove Odluke, kojim će se detaljno urediti ovlaštenja Davatelja koncesije, te prava i obveze Investitora kao ovlaštenika koncesije, posebno u odnosu na zaštitu okoliša, sigurnost plovidbe, održavanje i nadzor nad gospodarskim korištenjem pomorskog dobra koji ugovor će se sklopiti u roku od 30 dana od dana ishođenja izvršne lokacijske dozvole za zahvate na pomorskom dobru.

- Obveza Investitora za plaćanje jednokratnog iznosa od 7.694.561,49 kn (sedam miljunašestodevedesetčetiritisućepetstošezdesetjednukunuičetrdesetdevetlipa) u roku od 3 mjeseca od sklapanja istog na ime naknade za ograničena prava na šumi površine 88,34 ha u obuhvata Rgt zone koje je uključena u šumskogospodarsko područje Republike Hrvatske i Rješenjem Ministarstva poljoprivrede KLASA: UP/I-321-03/19-03/01, URBROJ: 525-11/1070-19-2, od 4. ožujka 2019. godine proglašena šumom posebne namjene-urbanom šumom kao i obveza Investitora da s društvom Hrvatske šume d.o.o. sklopi pravni posao u vezi s upravljanjem urbanom šumom

- Obveza Investitora za plaćanje dodatne naknade od 10.000,00 kn/ha za šumsko zemljište, ako se dio šume iz podstavka 2. ovoga stavka izdvoji iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske radi izgradnje zgrada za turistički smještaj (turističke vile) u obuhvata Rgt zone

- Obveza Investitora za realizaciji izgradnje Projekta Prukljan u roku od 5 godina od dana sklapanja istog u skladu s svojom ponudom i prostornim planovima Šibensko-kninske županije i Grada Skradina i to tako što je dužan golf igralište izgraditi prije realizacije izgradnje ugostiteljsko-turističke zone i prije izgradnje zgrada za turistički smještaj u okviru Rgt zone

- Obveza Investitora bankarsku garanciju za ozbiljnost ponude u iznosu od 20 milijuna kuna održati na snazi do sklapanja svih ugovora iz stavka 2. podstavka 1. ove točke uz dodatni rok od 3 mjeseca koji se računa od dana kada je sklopljen zadnji od navedenih ugovora

- Obveza Investitora prije zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja iz stavka 2. podstavka 1. ove točke, na ime jamstvo da će Projekt Prukljan realizirati na ugovoreni način i u ugovorenom roku dostaviti neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu garanciju banke na iznos od 100.000.000,00 kuna izdanu u korist Republike Hrvatske, ministarstva nadležnog za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom od banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se sklapa ugovor o osnivanju prava građenja, 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 godine koja prethodi godini u kojoj se sklapa ugovor o osnivanju prava građenja iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna

- Obveza investitora najkasnije do dana sklapanja ugovora o koncesiji, dostaviti ovjerene zadužnice na iznos od dvije godišnje naknade za stalni dio koncesijske naknade, kao instrumente osiguranja naplate naknade za koncesiju, te za naknadu štete koja može nastati zbog neispunjenja obveza iz ugovora

- Ovlaštenje Republike Hrvatske, ministarstva nadležnog za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom raskinuti ugovor o realizaciji Projekta Prukljan i naplatiti bankarsku garanciju od 20 milijuna kuna ako Investitor ne ispuni bilo koju od ugovornih obveza navedenih u podstavcima 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga stavka

- Ovlaštenje Republike Hrvatske, ministarstva nadležnog za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom jednostrano raskinuti ugovor o realizaciji Projekta Prukljan i naplatiti bankarsku garanciju od 100 milijun kuna ako Investitor ne ispuni ugovornu obvezu na način i u roku iz podstavka 4. ovog stavka

Ugovor iz stavka 1. ove točke sklopit će se u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.

**VIII.**

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

Ugovor iz točke VII., stavka 1. te ugovore iz točke VII. stavka 2. podstavka 1. podtočkama 1. 2. i 3. ove Odluke u ime Republike Hrvatske sklopit će ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Ugovor iz točke VII. stavka 2. podstavka 1. podtočkom 4. ove Odluke, u ime Republike Hrvatske sklopit će ministar mora, prometa i infrastrukture.

**IX.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

**PREDSJEDNIK**

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje**

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske od 19. ožujka 2020. godine, 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, KLASA: 022-03/20-04/40, URBROJ: 50301-26/23-20-3, 1. travnja 2020. godine objavljen je Javni poziv za podnošenje ponuda za kupnju zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Skradin, ponuda za osnivanje prava građenja na zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske k.o. Skradin i ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru k.o. Skradin u svrhu realizacije izgradnje Projekta Prukljan izgradnjom ugostiteljsko–turističke zone Prukljan s dvije plaže i lukom posebne namjene – lukom nautičkog turizma–privezište i izgradnjom golf igrališta Prukljan sa zgradama za turistički smještaj (turističke vile) u Gradu Skradinu u Šibensko-kninskoj županiji, koji je bio otvoren do 1. srpnja 2020. godine. Do krajnjeg roka za dostavu ponuda zaprimljena je jedna ponuda, ona trgovačkog društva DALMATIAN GOLF AND HEALTH RESORT d.o.o. Split. Iako se radi o hrvatskom društvu, iza njega stoji kapital iz inozemstva, osnivači su iz Nizozemske, a u vezi su s investitorom iz Velike Britanije imena dr. Ali Parsa, čije tvrtke su osigurale tražena jamstva. Ponuđeni iznosi su viši od početnih, konkretno: za kupnju zemljišta u obuhvatu T1,2 zone 29.000.100,00 kn, za osnivanje prava građenja za golf igralište (Rgt) 2.600.000,00 kn/godišnje, za kupnju zemljišta za gradnju vila na golf igralištu (Rgt) 17.000.100,00 kn te za koncesiju na pomorskom dobru za plaže 3 kn/m², za privezište 5 kn/m², a za obje koncesije 2% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području.

Vezano za dokumentaciju iz dostavljene ponude pojavio se problem njene manjkavosti budući da je investitor umjesto pisma namjere odgovarajuće banke da će izdati bankarsku garanciju na iznos od 100.000.000,00 kn kao garanciju za realizaciju projekta, dostavio potvrdu Nedbank Private Wealth s otoka Guersney da investitor, odnosno da pravna osoba koja stoji u nekoj neodređenoj vezi s investitorom ima sredstva kojima može ostvariti financiranje projekta u visini od 100.000.000,00 kn. Uz ogradu nepoznavanja propisa koji uređuju bankarsko poslovanje na otoku Jersey, i zbog važnosti projekta kako za lokalnu zajednicu, tako i za hrvatsko gospodarstvo u cjelini, od Državnog odvjetništva Republike Hrvatske zatraženo je da se očituje možemo li u primjerenom roku pozvati investitora da dostavi traženo pismo namjere. Državno odvjetništvo pozitivno se očitovalo te se nastavilo s postupanjem, a na zahtjev ovog Ministarstva investitor je dostavio traženo pismo namjere, kojim banka potvrđuje da će izdati bankarsku garanciju na iznos od 14.000.000,00 €, što je više od traženih 100.000.000,00 kn. Uz ovaj problem, uspostavilo se i da je investitor dostavio bankarsku garanciju za ozbiljnost ponude na iznos od 2.900.000,00 €, što je više od traženog iznosa od 20.000.000,00 kn, koja garancija je autentična, valjana i u skladu s uvjetima propisanim u natječaju, međutim koja je bila i praktički nenaplativa zbog navođenja swift adrese Hrvatske narodne banke, koja se ne bavi platnim prometom s privatnim osobama. Ovaj problem uklonjen je izmjenom bankarske garancije na način da je u istoj naznačena swift adresa Hrvatske poštanske banke, čime je otklonjena posljednja prepreka za donošenje odluke o prihvatu ponude. Navedena garancija važeća je do 31. kolovoza 2022. Tu je bitno za napomenuti da se sukladno točki VII. stavku 2. podstavku 5., Ugovorom o realizaciji projekta, investitor mora obvezati na održavanje navedene garancije na snazi do sklapanja svih ugovora iz točke VII. stavka 2. podstavka 1.

Stručno tijelo za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru Ministarstva mora, prometa i infrastrukture utvrdilo je da je ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u skladu sa zakonom i uvjetima natječaja te je dalo prijedlog da se prihvati ponuda.

Povjerenstvo za ocjenu ponuda, osnovano Odlukom Vlade od 19. ožujka 2020. godine, na sjednici održanoj 5. studenog 2020. donijelo je zaključak kojim se Vladi Republike Hrvatske predlaže donošenje Odluke o prihvatu ponude trgovačkog društva DALMATIAN GOLF & HEALTH RESORT d.o.o. Split za realizaciju Projekta Prukljan.

Predloženom Odlukom, osim što se prihvaća ponuda, determinira se i način raspolaganja zemljištem koje ulazi u obuhvat projekta. Konkretno to znači da će se 30 ha na kojem je predviđena izgradnja hotela i/ili turističkog naselja prodati investitoru, za cijenu od 29.001.000,00 kn. Zatim, na zemljištu u površini od 136 ha za izgradnju igrališta za golf (18+9 rupa) s pratećom infrastrukturom osnovat će se pravo građenja na rok od 99 godina, uz naknadu od 2.600.000,00 kn godišnje, uz revalorizaciju svake 3 godine. Zemljište u obuhvatu igrališta za golf, na kojem će se graditi turističke vile, površine 24 ha, prodat će se po cijeni od 17.001.000,00 kn.

Što se tiče pomorskog dobra, predloženom Odlukom, Republika Hrvatska kao davatelj koncesije daje investitoru, kao ovlašteniku koncesije, koncesiju na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja dvije plaže i u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma – privezište na rok od 50 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji, a Odlukom se jasno naznačuju koordinate opsega područja koje se daje u koncesiju. Stalni dio koncesijske naknade za plaže iznosi 3,00 kn/m² zauzetog pomorskog dobra godišnje, a za privezište 5,00 kn/m² zauzetog pomorskog dobra godišnje, u jednom obroku, s time da će se povećavati svakih 5 godina za 0,50 kn po m² zauzetog pomorskog dobra. Promjenjivi dio koncesijske naknade i za plaže i za privezište iznosi 2% prihoda ostvarenog na koncesioniranom području, s time što će se povećavati svakih 5 godina za 0,50 % prihoda ostvarenog na koncesioniranom području. Odlukom se propisuju i način naplate te mogućnost i način promjene naknade.

Temeljem ove Odluke sklopit će se s Investitorom ugovor o realizaciji Projekta Prukljan u roku od najkasnije 3 mjeseca od dana donošenja. Predloženom Odlukom unaprijed se određuje obvezni sadržaj Ugovora o realizaciji projekta, u prvom redu obveza i rok za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o osnivanju prava građenja i ugovora o koncesiji. Ugovor o kupoprodaji turističke zone za izgradnju hotela i/ili turističkog naselja vezan je za sklapanje Ugovora o realizaciji, dok su ostali ugovori vezani za ishođenje lokacijske dozvole (ugovor o pravu građenja za igralište za golf) i rješenja o utvrđivanju građevne čestice (ugovor o kupoprodaji turističkih vila na igralištu za golf). Uz ove, u Ugovor o realizaciji, kao obvezan sadržaj unijet će se i obveza plaćanja naknade za ograničena prava na šumama i naknade za izdvajanje gdje je to potrebno, kao i obveza sklapanja pravnog posla s društvom Hrvatske šume d.o.o. u vezi upravljanja šumom posebne namjene – urbanom šumom. Zatim, naznačuje se kao sadržaj Ugovora o realizaciji obveza održavanja garancije za ozbiljnost ponude na snazi do 3 mjeseca iza sklapanja zadnjeg ugovora iz Ugovora o realizaciji, obveza dostave bankarske garancije za dobro izvršenje posla od 100.000.000,00 kn prije zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja te ovlaštenje Republike Hrvatske za naplatu garancija.

Rok za realizaciju projekta utvrđuje se na 5 godina, počevši od dana sklapanja Ugovora o realizaciji. Pri tome je bitno da se igralište za golf stavi u funkciju prije turističke zone.

Provedba Odluke povjerava se Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture. Ugovor o realizaciji projekta te ugovore o kupoprodaji zemljišta za turističku zonu i vile na golf igralište i ugovor o osnivanju prava građenja radi izgradnje igrališta za golf, u ime Republike Hrvatske potpisat će ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine , a ugovor o koncesiji pomorskog dobra u ime Republike Hrvatske potpisat će ministar mora prometa i infrastrukture.