

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 30. lipnja 2022.

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

**Predlagatelj:** Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja

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

**Predmet:** Prijedlog Odluke o proglašenju projekta „Marina Cavtat &

Resort“ strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske

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

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

Na temelju članka 14. Zakona o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 29/18 i 114/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022. godine donijela

**O D L U K U**

**O PROGLAŠENJU PROJEKTA „MARINA CAVTAT & RESORT“ STRATEŠKIM INVESTICIJSKIM PROJEKTOM REPUBLIKE HRVATSKE**

**I.**

Na prijedlog Povjerenstva za procjenu i utvrđivanje prijedloga strateških projekata, projekt pod nazivom „Marina Cavtat & Resort“ (u daljnjem tekstu: Projekt) proglašava se strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

**II.**

Vrijednost ukupnih troškova Projekta procijenjena kroz materijalnu i nematerijalnu imovinu iznosi 625.000.000,00 kuna bez poreza na dodanu vrijednost (PDV).

**III.**

Investitor je Marina Cavtat & Resort d.o.o., Dubrovnik,OIB:36996230690 (u daljnjem tekstu: Investitor).

**IV.**

Projekt je privatni investicijski projekt.

**V.**

Lokacija realizacije projekta je Naselje Cavtat, općina Konavle, Dubrovačko – neretvanska županija.

**VI.**

Projekt predviđa izgradnju hotelskog Resorta u kategoriji 5\* turističke namjene, koji će imati 260 smještajnih jedinica odnosno cca. 900 kreveta, koso panoramsko dizalo, restorane, ugostiteljske sadržaje, pješačke staze, vanjske bazene, druge sportsko-rekreacijske sadržaje.

Površina dijela zone turističke namjene, odnosno obuhvata Projekta iznosi cca 6,4 ha kopnene površine, a planskom dokumentacijom je definiran kao neizgrađeni dio naselja turističke namjene, sve sukladno Urbanističkom planu uređenja – Cavtat sa Zvekovicom (Službeni glasnik Općine Konavle br.10/2018).

Planira se zapošljavanje preko 250 stalnih i 150 sezonskih zaposlenika.

**VII.**

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

* u skladu je s važećim prostornim planovima
* ima procijenjenu vrijednost veću od 75.000.000,00 kuna bez poreza na dodanu vrijednost (PDV).
* ima mogućnost biti sufinanciran iz fondova i programa Europske unije
* u skladu je sa strateškim dokumentima Republike Hrvatske –Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (NN br. 13/2021)
* realizacijom Projekta doprinosi se povećanju hotelskih kapaciteta viših kategorija
* u funkciji je produljenja turističke sezone
* pripada kategoriji investicijskih projekata koji uključuju aktivnosti turističkih usluga visoke dodane vrijednosti
* realizacijom Projekta stvaraju se uvjeti za zapošljavanje većeg broja osoba
* znatno pridonosi razvoju i poboljšanju uvjeta i standarda pružanja usluga te razvoju turističke ponude
* primjenom suvremenih materijala i tehnologija u oblikovanju, izgradnji i opremanju objekata, pozitivno utječe na okoliš te pridonosi održivom razvitku i zaštiti prostora i okoliša
* doprinosi povećanju konkurentnosti turističkog gospodarstva i Cavtata kao destinacije
* pozitivno utječe na više gospodarskih djelatnosti.

**VIII.**

Za realizaciju Projekta potrebno je provesti sljedeće osnovne postupke i radnje:

* Zaključenje sporazuma između Investitora i Općine Konavle vezanog za opremanje javne, komunalne i prometne infrastrukture, odnosno izgradnju pristupnih prometnica izvan obuhvata Projekta (prometnica s priključkom na državnu cestu DC8 na lokaciji Prahivac u naselju Cavtat i dužobalna kolno pješačka površina do rta Prahivac, kao i druga potrebna infrastruktura)
* Provedba postupka upisa statusa pomorskog dobra, sukladno Pravilniku o evidentiranju i obilježavanju pomorskog dobra („Narodne novine“, br. 29/05)
* Postupak ishođenja lokacijske dozvole, sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

* Postupci vezani za zaštitu okoliša i prirode
* Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na dijelu zemljišta koje je u obuhvatu zahvata
* Postupak utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i Zakonu o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17 i 39/19 i 125/19)
* Ishođenje koncesije za postrojenje dizalice topline, za potrebe Projekta, odnosno za iskorištavanje obnovljivog izvora energije morske vode
* Postupak ishođenja građevinskih dozvola, sukladno Zakonu o gradnji
* Građenje građevina, odnosno izvođenje radova na objektima
* Postupak ishođenja uporabnih dozvola sukladno Zakonu o gradnji
* Postupak utvrđivanja uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti ("Narodne novine“, br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20 i 126/21).

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

* Zaključenje Sporazuma između Investitora i Općine Konavle vezanog za opremanje javne, komunalne i prometne infrastrukture, odnosno izgradnju pristupnih prometnica izvan obuhvata Projekta, kao i druge potrebne infrastrukture

 Nositelji obveze: Investitor, Općina Konavle

 Predvidivi rok: 30 dana

* Podnošenje zahtjeva katastru i sudu za provedbu uredno ovjerenog geodetskog elaborata, kojim se definira upis granica utvrđenog pomorskog dobra, sve temeljem Uredbe o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Cavtat („Narodne novine“, br. 6/99 i 131/02)

 Nositelji obveze: Općinsko državno odvjetništvo u Dubrovniku (predaje zahtjev za provedbu), Područni ured za katastar Dubrovnik

 Rok: 60 dana

* Provedba utvrđene granice pomorskog dobra i upis pomorskog dobra kao takvog u katastru i zemljišnoj knjizi

 Nositelji obveze: Područni ured za katastar i Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik

 Rok: bez prejudiciranja dužine trajanja mogućeg postupka upisa pomorskog dobra u zemljišnim knjigama i katastru

* Provedba postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš

 Nositelji obveze: Investitor, Dubrovačko-neretvanska županija

 Predvidivi rok: 2 mjeseca od uredno podnesenog zahtjeva Investitora

* Provedba postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš (prema potrebi)

 Nositelji obveze: Investitor, Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja

 Predvidivi rok: 4 mjeseca od uredno podnesenog zahtjeva Investitora

* Provedba postupka eKonferencija u svrhu utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja

 Nositelji obveze: Investitor, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

 Predvidivi rok: 30 dana od uredno podnesenog zahtjeva Investitora

* Postupak ishođenja lokacijske dozvole za cijeli obuhvat prijavljenog Projekta, sukladno Zakonu o prostornom uređenju

 Nositelji obveze: Investitor (podnosi zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole) i Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (alternativno: nadležni županijski ured u slučaju donošenja Odluke o prijenosu nadležnosti)

 Predvidivi rok: 30 dana od uredno podnesenog zahtjeva Investitora

* Postupak ishođenja koncesije za posebnu upotrebu pomorskog dobra u svrhu izgradnje postrojenja dizalice topline za iskorištavanje energije mora, na dijelu pomorskog dobra

 Nositelji obveze: Investitor (podnosi zahtjev za koncesiju) i Dubrovačko-neretvanska županija (sukladno čl. 17. i 19. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, "Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16 i 98/19)

 Predvidivi rok: izdavanje u roku od 30 dana od uredno podnesenog zahtjeva Investitora

* Rješavanje preostalih imovinsko pravnih odnosa na zemljištu koje je u obuhvatu Projekta te provedba upisa u Zemljišnim knjigama

 Nositelji obveze: Investitor i Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Dubrovniku

 Predvidivi rok: 6 mjeseci

* Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine (prema potrebi)

 Nositelji obveze: Investitor podnosi prijedlog za osiguranje dokaza uz isprave iz članka 26. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, br. 74/14, 69/17 i 98/19), Ministarstvo pravosuđa i uprave po proglašenju projekta strateškim kao nadležno tijelo (provodi postupak osiguranja dokaza)

 Predvidivi rok: nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole

* Provedba postupka izvlaštenja (prema potrebi)

 Nositelji obveze: Investitor podnosi prijedlog za izvlaštenje uz isprave iz članka 30. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, Ministarstvo pravosuđa i uprave po proglašenju projekta strateškim kao nadležno tijelo (provodi postupak i donosi rješenje o izvlaštenju)

 Predvidivi rok: nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole

* Izrada glavnih projekata prostornih cjelina obuhvata Projekta

 Nositelj obveze: Investitor

 Predvidivi rok: 20 mjeseci (2022.-2023. godine)

* Postupak ishođenja građevinskih dozvola, sukladno Zakonu o gradnji

 Nositelji obveze: Investitor (podnosi zahtjev za izdavanje građevinskih dozvola) i Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (alternativno: nadležni županijski ured u slučaju donošenja Odluke o prijenosu nadležnosti)

 Predvidivi rok: izdavanje u predvidivom roku od 60 dana od uredno podnesenog zahtjeva Investitora

* Gradnja i opremanje, komunalne infrastrukture (interne prometne površine u obuhvatu Projekta s pripadajućom infrastrukturom) i objekata (u više građevinskih faza)

 Nositelj: Investitor

 Predvidivi rok početka radova: 2023. godine

 Predvidivi rok dovršetka radova: 2028. godine

* Postupak ishođenja uporabnih dozvola za objekte, sukladno Zakonu o gradnji

 Nositelji obveze: Investitor (podnosi zahtjev za izdavanje uporabnih dozvola) i Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (alternativno: nadležni županijski ured u slučaju donošenja Odluke o prijenosu nadležnosti)

 Predvidivi rok: 30 dana od urednog tehničkog pregleda pod uvjetom da nije bilo utvrđenih nedostataka prilikom obavljanja tehničkog pregleda

* Podnošenje zahtjeva Ministarstvu turizma i sporta za izdavanjem Rješenja o utvrđivanju ispunjavanja uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (4\* i 5\*)

 Nositelj obveze: Investitor

 Predvidivi rok: po izvršnosti uporabne dozvole za građevine ugostiteljsko-turističke namjene

* Izdavanje Rješenja o kategoriji ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (4\* i 5\*)

 Nositelj obveze: Ministarstvo turizma i sporta

 Predvidivi rok: 15 dana od uredno podnesenog zahtjeva Investitora.

Svi upravni i drugi postupci navedeni u predmetnom hodogramu aktivnosti kao i možebitni postupci koji nisu navedeni, a koje će biti potrebno provesti u svrhu pripreme i realizacije Projekta, provest će se sukladno propisima Republike Hrvatske.

**IX.**

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

KLASA:

URBROJ:

Zagreb,

**Predsjednik**

**mr. sc. Andrej Plenković**

**OBRAZLOŽENJE**

Sukladno Zakonu o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 29/18 i 114/18, u daljnjem tekstu: Zakon), investitor Marina Cavtat & Resort d.o.o., Dubrovnik, podnio je prijavu za proglašenje projekta pod nazivom „Marina Cavtat & Resort“ (u daljnjem tekstu: Projekt) strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

Povjerenstvo za procjenu i utvrđivanje prijedloga strateških projekata (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na sjednici održanoj 23. veljače 2021. godine ocijenilo je da predloženi Projekt udovoljava propisanim kriterijima Zakona.

Na temelju prijedloga Povjerenstva, Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja je 23. veljače 2021. godine donijelo Odluku o uvrštenju Projekta na Listu strateških projekata te Odluku o imenovanju g. Roberta Pende, ravnatelja Uprave u Ministarstvu turizma i sporta, voditeljem Operativne skupine za pripremu i provedbu Projekta (u daljnjem tekstu: Operativna skupina).

Operativna skupina započela je s radom 27. svibnja 2021.g., po imenovanju njezinih članova, i održala tri sastanka uz nekoliko sastanaka sa Investitorom i članovima Operativne skupine u užem sastavu.

Operativna skupina je pristupila obavljanju svoje zakonom propisane zadaće na način da su identificirani ključni preduvjeti za pripremu i provedbu Projekta, koje je trebalo prethodno riješiti te je izradila cjeloviti pregled upravnih i drugih postupaka i radnji potrebnih za pripremu i provedbu Projekta (hodogram aktivnosti) kao i elemente prijedloga Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju Projekta strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

Investicijski Projekt predviđa izgradnju hotelskog resorta u kategoriji 5 zvjezdica, koji će imati 260 smještajnih jedinica odnosno cca. 900 kreveta, koso panoramsko dizalo, restorane, ugostiteljske sadržaje, pješačke staze, vanjske bazene, druge sportsko-rekreacijske sadržaje. Planira se zapošljavanje preko 250 stalnih i 150 sezonskih zaposlenika.

Planirano ulaganje u Projekt iznosi 625.000.000,00 kuna bez poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Voditelj Operativne skupine za pripremu i provedbu Projekta g. Robert Pende, ravnatelj Uprave u Ministarstvu turizma i sporta, dostavio je Povjerenstvu za procjenu i utvrđivanje prijedloga strateških projekata, Prijedlog za pokretanje postupka donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju Projekta strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske, sukladno čl.13. st.2. Zakona.

Povjerenstvo je na sjednici održanoj 29. prosinca 2021. godine prihvatilo Prijedlog za pokretanje postupka donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju Projekta strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

Sukladno članku 13. Zakona, dana 29. ožujka 2022.g. sklopljen je Sporazum o pripremi i provedbi strateškog projekta između Investitora i Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja zastupanog po ministru dr.sc. Tomislavu Ćoriću, temeljem prethodne suglasnosti Državnog odvjetništva Republike Hrvatske.

Sporazum stupa na snagu danom stupanja na snagu Odluke Vlade Republike Hrvatske o proglašenju projekta „Marina Cavtat & Resort“ strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.

U skladu s naprijed navedenim, sukladno članku 14. Zakona, na prijedlog Povjerenstva, Vlada Republike Hrvatske donosi Odluku o proglašenju projekta pod nazivom „Marina Cavtat & Resort“ strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske.