

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 27. travnja 2023.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za sklapanje Aneksa II. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I. |

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

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 150/11., 119/14., 93/16., 116/18. i 80/22.), a u vezi s člankom 39. i člankom 40. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.), Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023. donijela

**O D L U K U**

**o davanju suglasnosti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za sklapanje Aneksa II. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I.**

**I.**

Vlada Republike Hrvatske daje suglasnost Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine da, u ime Republike Hrvatske, s Investitorom Projekta Kupari I.: Kupari Luxury Hotels d.o.o., OIB: 99870331419, Ulica Franje Petračića 4, Zagreb, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080985750 (ranije Avenue ulaganja d.o.o.), zastupano po Andrewu Christopheru Robertsu, predsjedniku uprave, sklopi Aneks II. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I., KLASA: 940-06/15-007/0739, URBROJ: 536-0512/01-2016-24, od 31. ožujka 2016. i KLASA: 940-01/17-03/278, URBROJ: 536-03-02-01/01-17-116, od 12. lipnja 2018.

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

**II.**

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a potpredsjednik Vlade Republike Hrvatske i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne ovlašćuje se da, u ime Republike Hrvatske, potpiše Aneks II. Ugovoru iz točke I. ove Odluke.

**III.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb,

**PREDSJEDNIK**

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje**

Ugovor o realizaciji Projekta Kupari I. sklopljen je između Republike Hrvatske i Zajednice ponuditelja Avenue ulaganja d.o.o. Avenue Osteuropa GmbH 31. ožujka 2016. godine 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.).

Navedenom Odlukom Vlade Republike Hrvatske prihvaćena je Ponuda Investitora za realizaciju Projekta Kupari I. koju je dostavio sukladno Javnom pozivu za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda ta realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka (u daljnjem tekstu: Javni poziv).

Ugovorom o realizaciji Projekta Kupari I. (u daljnjem tekstu: Projekt) , Investitor se obvezao

da će osigurati ulaganje od 95.905.092,31 eura u realizaciju Projekta na način kako je planirao u svojoj Ponudi: izgraditi dva nova hotela i revitalizirati hotel Grand), financirati izradu UPU Kupari I., završiti s izgradnjom u ugovorenom roku i staviti hotele u funkciju radi komercijalnog korištenja.

Republika Hrvatska se, putem Općine Župe dubrovačke, obvezala osigurati prostorno planske pretpostavke za realizaciju Projekta, odnosno ishođenje dozvola za gradnju, te na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja na novoformiranim građevnim česticama, sklapanje ugovora o zakupu Hotela Grand, te ugovora o koncesiji na pomorskom dobru. Financiranje izrade UPU-a obveza je Investitora.

Za realizaciju Projekta ugovoren je rok od ukupno šest godina od kojih, u prve dvije godine, investitor treba ishoditi dozvole za gradnju, a u narednih četiri godine, koji rok se računa od pravomoćnosti svake građevinske, izgraditi hotelske kapacitete, ishoditi uporabne dozvole, kategorizaciju i sve staviti u gospodarsku funkciju.

Nakon ishođenja lokacijskih dozvola za izgradnju hotela i drugih sadržaja u obuhvatu projekta Kupari I. temeljem kojih će se formirati građevne čestice za izgradnju novih hotela i građevna čestica hotela Grand, Republika Hrvatska i investitor obvezni su sklopiti sljedeće ugovore:

- ugovor o osnivanju prava građenja u svrhu izgradnje novih hotela na rok od 99

godina uz naknadu od 1,52% godišnjeg prihoda svakog profitnog centra u obuhvatu

projekta

- ugovor o zakupu postojećeg hotela Grand na rok od 99 godina (kojeg investitor mora rekonstruirati u skladu s konzervatorskim uvjetima), uz zakupninu od 2,1% godišnjeg prihoda hotela Grand kao posebnog profitnog centra

- ugovor o koncesiji na pomorskom dobru na rok od 99 godina uz naknadu od 8,10 kn/m² zauzetog pomorskog dobra i 3% godišnjeg prihoda ostvarenog na pomorskom dobru

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje Aneksa I. Ugovoru o realizaciji projekta Kupari I. KLASA: 022-03/18-04/128, URBROJ: 50301-26/09-18-2, od 7. lipnja 2018g. sklopljen je Aneks br. I. Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari 1., kojim je promijenjen brend hotelskog operatera, iz Marriotovog Ritz Carltona u Four Seasons te je ugovoren fiksni rok za dostavu ulaznih podataka za izradu UPU Kupari I.

UPU Kupari je donesen početkom veljače 2020, a stupio je na snagu 21. veljače 2020, te je zaključno s 21. veljače 2022. Investitor trebao ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu. U svibnju 2021. Investitor se prvi put obratio Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine sa zahtjevom za produženje roka za ishođenje građevinske dozvole, pravdajući to nemogućnošću projektiranja zbog problema uzrokovanih pandemijom korona virusa. Nakon toga, u vlasničku strukturu vodećeg člana zajednice ponuditelja ušlo je trgovačko društvo registrirano u Singapuru, Hotels Properties Limited (HPL), preko svoje kompanije HPL (CROATIA) LIMITED, registrirane u Ujedinjenom kraljevstvu. Navedena kompanija upravlja s 38 hotela u 15 zemalja na svim kontinentima, pri čemu surađuje s više luksuznih hotelskih brendova kao što su Four Seasons, Hilton International, Como Hotels, InterContinental Hotels Group, Six Senses Hotels i Marriott International. Uz navedene, kompanija u vlasništvu ima i vlastite brendove hotela Hard Rock Hotels (samo za azijsko tržište) i Concorde Hotels (globalno tržište). Vodeći član zajednice ponuditelja promijenio je tvrtku pod kojom nastupa na tržištu te sada djeluje pod nazivom Kupari Luxury Hotels d.o.o.

Po ulasku novog suvlasnika, Investitor je intenzivirao radove na projektiranju i ishođenju dozvola. Plan mu je ishoditi jednu lokacijsku i četiri građevinske dozvole u skladu s tom lokacijskom. Međutim, tu se pojavio problem Tarante. Naime, Republika Hrvatska, putem Hrvatskih voda obvezala se urediti vodotok bujice Taranta, koji prolazi kroz obuhvat Projekta, štoviše prolazi ispod hotela Kupari. Hrvatske vode su izradile projektnu dokumentaciju i ishodile lokacijsku dozvolu na što su do sada utrošili iznos od 136.173,60 eura + PDV. Napominjemo da je dio ove dokumentacije iskoristiv i za projekt koji uključuje izmještanje Tarante, zbog čega je investitor obvezan nadoknadit iznos od 109.308,02 eura. Plan Hrvatskih voda je proširiti kanal, s obzirom da se radi o važnom dijelu odvodnog sustava oborinskih voda iz Kuparskog polja te postoji stvarna potreba za proširenjem. Investitor je uvidio da će se u tom slučaju, novi hotel, koji bi se gradio na mjestu sadašnjeg hotela Kupari, morat dodatno ojačavat betonskim pilonima, što im ne jamči dovoljnu stabilnost i poskupljuje trošak gradnje. Zbog toga je Investitor predložio izmjenu trase vodotoka na način da se zaobiđe sadašnji hotel Kupari. Problem je što se za to treba mijenjati UPU Kupari I., za koji je sam Investitor dao ulazne podatke i mogao je unaprijed predvidjeti i riješiti ovaj problem. Hrvatske vode izjasnile su se da nisu protivne izmjeni trase Tarante, međutim da trošak novog projektiranja i ishođenja dozvola te gradnje treba ići na Investitora. Isto tako Hrvatske vode upitane su za stav o tome tko treba financirati građevinske radove na uređenju Tarante, na što su se iste očitovale da imaju predviđena sredstva za izgradnju prema troškovniku od 3.103.059,26 eura + PDV, dok preko tog iznosa oni neće financirati izgradnju te da to treba biti obveza Investitora.

Investitor je zatražio produljenje roka od 12 mjeseci, smatrajući da će u roku od 6 mjeseci donijeti izmjene UPU-a, međutim, kako iz iskustva znamo da se kod donošenja UPU-a treba poštivati zakonom propisana procedura i da nije izvjesno da će se sve odviti u roku od 6 mjeseci, ovo Ministarstvo predlaže da se rok za ishođenje građevinske dozvole računa od stupanja na snagu izmjena i dopuna UPU Kupari I. Prvenstveni razlog za produljenje roka je potpora turističkom Projektu na iznimno atraktivnoj lokaciji, koja stoji devastirana još od završetka Domovinskog rata, a novi većinski vlasnik Investitora sa svojom referencom pruža sigurnost da je sposoban izvesti projekt izgradnje luksuznog resorta i da je to sposoban izvesti u roku. Odustajanje sada značilo bi zastoj bilo kakvog projekta od nekoliko godina, što si ni Država, a još manje lokalna zajednica mogu dopustiti.

Investitor je pozvan da se očituje o tome pristaje li na uvjete za sklapanje Aneksa II., a koji se odnose na dostavu ulaznih podataka za izmjenu UPU-a i financiranje izmjene dozvola, projektiranja i izvođenja građevinskih radova. Investitor je pristao na navedene uvjete, a usput nas je obavijestio o raskidu ugovora između Avenue ulaganja d.o.o. i AvenueOsteuropa Gmbh temeljem kojeg su ta dva društva formirala zajednicu ponuditelja te da potonje društvo u cijelosti izlazi iz projekta te se Aneks II. sklapa samo s Kupari Luxury Hotels d.o.o. Investitoru je ponuđeno produženje od 18 mjeseci, međutim kako je to bilo u veljači 2022., stava da smo da više nije potrebno toliko produžiti rok, budući da nas je sam Investitor obavijestio da je u međuvremenu poduzeo i još uvijek poduzima veći broj pripremnih radova. Međutim , investitor je predložio, što je Povjerenstvo za praćenje realizacije prihvatilo, da se rok za dostavu građevinske dozvole računa od stupanja na snagu izmjena i dopuna UPU Kupari I.

Kroz pregovore s investitorom, pojavila su se pitanja odnosa s Hrvatskim vodama koje su nadležne za uređenje Tarante. Naime, Hrvatske vode zatražile su naknadu troškova za izrađeni projekt koji se neće realizirati i garanciju da će se radovi na uređenju Tarante zbilja i izvršiti. Navedena pitanja riješena su sporazumom između Hrvatskih voda i investitora od 3. ožujka 2023.

Povjerenstvo za praćenje realizacije projekta Kupari I. sastalo se 29. lipnja 2022., 3. studenog 2022. i 7. veljače 2023. Na zadnjoj sjednici usuglašen je stav da se više ne može odgađati sklapanje aneksa te je investitoru jasno poručeno ako ne sklopi aneks do 11. svibnja 2023. da će se Ugovor o realizaciji raskinuti, a bankarska garancija na iznos od 952.000,00 eura naplatiti. Nakon toga usuglašen je tekst aneksa, a investitor je uredio odnose s Hrvatskim vodama.