

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 ____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.

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:

stavak 2. mijenja se 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 Župe 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.“,

stavak 3. alineja 2. mijenja se i glasi:

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

stavak 3. alineja 6. mijenja se i glasi:

- „u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog aneksa Glavnom 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 ovog aneksa Glavnom Ugovoru, Općini Župa dubrovačka dostavi ulazne podatke za izradu UPU Kupari I.“,

a dosadašnja alineja 7. postaje alineja 8.

Članak 3.

Članak 11. Glavnog Ugovora mijenja se i glasi:

„(1) Ovaj Ugovor smatrat će se raskinutim i bez posebne obavijesti Investitoru o njegovom raskidu u slučaju:

- ako Investitor u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Aneksa, Ministarstvu državne imovine ne dostaviti pismo namjere novog hotelskog operatera i hotelski brend koji ispunjava uvjete objavljene u Javnom pozivu,
- u slučaju ako Investitor u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti UPU Kupari I. Ministarstvu državne imovine ne dostaviti komercijalni ugovor o menadžmentu sklopljen s hotelskim operaterom koji je izdao pismo namjere uz odgovarajući brend,
- u slučaju ako Investitor u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Aneksa, Općini Župa dubrovačka ne dostavi ulazne podatke za izradu UPU Kupari I.,
- u slučaju prekoračenja roka za ishodenje dozvola za gradnju,
- u slučaju ako Investitor odustane od realizacije Projekta Kupari I. bilo da o tome da izričitu izjavu ili je odustajanje posljedica nečinjenja Investitora,
- u slučaju ako se Investitor u roku iz članka 6. stavka 2. Glavnog Ugovora ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, ugovora o zakupu hotela Grand, ugovora o koncesiji pomorskog dobra i ugovora o osnivanju prava služnost, ili bilo kojeg od navedenih ugovora,
- u slučaju ako ne održava na snazi bankarsku garanciju iz članka 10. stavka 3. Glavnog Ugovora,

- u slučaju ako ne dostavi bankarsku garanciju iz članka 10. stavka 1. Glavnog Ugovora.

(2) U slučaju raskida ovog Ugovora, raskid podrazumijeva raskid Glavnog Ugovora, ovog Aneksa kao i svih drugih eventualno usmenih i/ili pisanih dogovora i/ili sporazuma između Ministarstva državne imovine i Investitora (u daljnjem tekstu: Glavni Ugovor i njegovi pripaci), a Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine ovlaštena je naplatiti bankarsku garanciju u ukupnom iznosu od 952.000,00 eura (devetstopepedestdvijetisućeeura).

(3) U vrijeme prekoračenja roka iz stavka 1. alineja 4. ovog članka neće se računati vrijeme za koje je Investitor bio onemogućen izvršiti tu obvezu zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja Glavnog Ugovora i ovog Aneksa, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme njihovog sklapanja niti će se računati vrijeme za koje je Investitor bio onemogućen pravodobno izvršiti obveze iz Glavnog Ugovora i ovog Aneksa zbog okolnosti uzrokovanih nepoštivanjem zakonskih ili primjerenih rokova u kojima su tijela državne vlasti, upravna tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave i druga tijela s javnim ovlastima obvezna postupati, kao i vrijeme u kojemu je Investitor bio onemogućen postupati zbog nepoštivanja ugovornih obveza koje je ovim Ugovorom preuzela Republika Hrvatska.

(4) Investitor je o svakom slučaju koji je uzrok prekoračenja roka iz stavka 1. alineja 4. ovog članka obvezan izvijestiti Republiku Hrvatsku, Ministarstvo državne imovine.

(5) U slučaju ako nastupi bilo koji od raskidnih uvjeta iz stavka 1. ovog članka Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine može pozvati Investitora na ispunjenje ugovorne obveze koja je razlog za raskid Ugovora te mu za to ostaviti naknadni primjereni rok. Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine naročito će Investitoru omogućiti ispunjenje te ugovorne obveze u naknadnom primjerenom roku u slučaju ako je Investitor za ispunjenje iste bio spriječen razlozima koji se uobičajeno smatraju višom silom i/ili izvanrednim okolnostima čije postojanje Investitor mora dokazati. U slučaju bezuspješnog protoka naknadno ostavljenog roka Glavni Ugovor i svi njegovi pripaci smatraju se raskinutim. U smislu ovog Ugovora pod primjerenim rokom podrazumijeva se $\frac{1}{2}$ ugovorenog roka koji je bezuspješno protekao.

(6) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se smatrati da je Investitor odustao od realizacije Projekta Kupari nečinjenjem ako ni nakon 30 dana od dana nastupanja formalno pravnih uvjeta za poduzimanje pojedinih radnji radi realizacije Projekta Investitor iste ne poduzme (npr. ne podnese zahtjev za ishodenje lokacijske dozvole, ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole i sl.).

(7) U svakom slučaju posljedice iz stavaka 1., 2. i 5. ovog članka (raskid Ugovora i naplata bankarske garancije) nastupit će samo u slučaju ako se prekoračenje rokova kao i kršenje drugih odredbi istog koji su razlog za raskid Ugovora mogu pripisati isključivoj krivnji Investitora, odnosno ukoliko nisu posljedica nepostupanja i/ili neadekvatnog postupanja Republike Hrvatske ili njezinih tijela, Općine Župa dubrovačka ili njezinih tijela, Hrvatskih voda ili bilo kojih drugih osoba i/ili tijela i/ili institucija, s ili bez javnih ovlasti, zbog čijeg nepostupanja i/ili nepostupanja u zakonskim ili primjerenim rokovima je Investitor bio onemogućen ili mu je bilo znatno otežano poduzimanje i/ili pravodobno poduzimanje radnji u cilju ostvarenja Projekta Kupari sukladno ovom Ugovoru.

(8) U svakom slučaju, kao posljedicu zakašnjenja u ispunjavanju obveza iz ovog Ugovora, odustajanja od istog ili raskida ovog Ugovora, pod uvjetom da je razlog, odnosno krivnja za

bilo koje od navedenog na strani Investitora, Investitor odgovara iznosom od ukupno 952.000,00 eura (devetstopestedvijekisućeeura), te nije odgovoran niti dužan po bilo kojoj osnovi platiti bilo koji drugi iznos štete ili snositi bilo koji drugi oblik naknade/izdatka. Ovdje navedeni princip primjenjuje se i po sklapanju ugovora iz članka 6. ovog Ugovora, s tim što maksimalni iznos ukupne odgovornosti Investitora (ukupno po svim ugovorima i svim osnovama) tada neće moći prijeći iznos vrijednosti garancija iz članka 10. stavka 1. ovog Ugovora tj. 4.760.000,00 eura (četirijunasedamstošezdesettisućaeura).

Članak 4.

Investitor ovim izričito izjavljuje da prihvaća uvjete Republike Hrvatske i obveze koji su utvrđeni ovim Aneksom.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Aneks Ugovoru 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 6.

Ovaj Aneks Ugovoru o realizaciji projekta Kupari I. 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

O B R A Z L O Ž E N J E

Ugovor o realizaciji Projekta Kupari I. sklopljen je između Republike Hrvatske i Zajednice ponuditelja Avenue ulaganja d.o.o. i 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 te 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 722.596.918,00 kuna 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.

Investitor se naročito obvezao u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti Odluke o donošenju UPU Kupari I. dostaviti komercijalni ugovor o menadžmentu sklopljen s Merriot International Inc. temeljem kojeg će se za projekt Kupari I. osigurati brend Ritz Carlton.

Republika Hrvatska se, putem Općine Župe dubrovačke, obvezala osigurati prostorno planske pretpostavke za realizaciju Projekta, odnosno ishodenje 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.

Između Republike Hrvatske i Općine Župe dubrovačke sklopljen je 30. 11. 2015. godine Ugovor kojim se Općina, između ostalog, obvezala donijeti Urbanistički plan uređenja zone Kupari I., nakon što prethodno uskladi planove višeg reda.

Investitor se obvezao snositi troškove izrade UPU Kupari I., a temeljem Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta sklopljenog s Općinom Župa dubrovačka 3. kolovoza 2016. godine obvezao se u roku od 30 dana od dana potpisa Ugovora pripremiti i dostaviti podlogu za izradu UPU Kupari I.

Na prezentaciji Idejnog rješenja Projekta od 21. ožujka 2017. godine u Ministarstvu državne imovine Investitor je najavio namjeru promjene brenda Projekta drugačijeg od Ritz Carlton, kao i modela komercijalnog korištenja turističko ugostiteljskih kapaciteta te je slijedom toga Ministarstvu državne imovine predložio sklapanje aneksa Ugovoru o realizaciju Projekta Kupari temeljem kojeg bi bio ovlašten umjesto Merriot International Inc. odabrati drugog hotelskog operatera s kojim će sklopiti komercijalni ugovor o menadžmentu i koji će osigurati brend u skladu s uvjetima iz Javnog poziva.

U vezi s najavama Investitora o promjeni modela rješenja Projekta, hotelskog operatera i brenda Općina Župa dubrovačka je podneskom od 12. srpnja 2017. obavijestila Ministarstvo

državne imovine kako Investitor još uvijek nije dostavio ulazne podatke za izradu UPU – Kupari I., što je, prema ugovoru između njih, bio obavezan u roku od 30 dana od sklapanja istog, to jest najkasnije do 15. listopada 2016. godine.

Budući da je Ugovorom o realizaciji Projekta Kupari I. ugovoreno kako rokovi za realizaciju istog počinju teći od dana donošenja UPU Kupari I. očigledno je kako je razdoblje od dana sklapanja Ugovora između Investitora i Općine Župe dubrovačke bezuspješno proteklo i da UPU Kupari I. nije donesen te da zbog toga ugovoreni rokovi za realizaciju Projekta nisu niti započeli.

Slijedom navedenog u Ministarstvu državne imovine, suglasno s Ministarstvom turizma, Ministarstvom mora, prometa i infrastrukture i Općinom Župa dubrovačka cijenjeno je kako je došlo do ozbiljnog zastoja u realizaciji Projekta Kupari I. i to iz razloga što Investitor nije izvršio svoju ugovornu obvezu dostave ulaznih podataka za izradu UPU Kupari I., kao i zbog činjenice što Investitor nije nastavio pregovore s Meriot International Inc., zbog čega, praktično, Projektu nije osiguran brend u skladu s uvjetima Javnog poziva. Stoga je 26. veljače 2018. u Ministarstvu državne imovine održan sastanak s Investitorom. Na sastanku, na kojemu su sudjelovali ministar turizma, ministar mora prometa i infrastrukture i načelnik Općine Župa dubrovačka suglasno je potvrđeno da je došlo do zastoja u realizaciji Projekta, ali i da je njegova realizacija i dalje prioritet i u obostranim s tim što je neke od procesa potrebno ubrzati kao i odrediti rokove za poduzimanje pojedinih radnji koje su naročito bitne za Projekt.

Shodno navedenom zaključku, nastavno je 5. ožujka 2018. Investitoru upućen usuglašeni prijedlog uvjeta pod kojim će Republika Hrvatska prihvatiti nastavak projekta i sklapanje Aneksa Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I., a to su:

- u roku od 30 dana od dana sklapanja aneksa 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 roku od 2 mjeseca od dana sklapanja aneksa Ugovoru, Općini Župa dubrovačka dostavi ulazne podatke za izradu UPU Kupari I.

Investitor se dopisom od 7. ožujka 2018. očitovao kako u cjelosti prihvaća postavljene uvjete.

Budući da je Odlukom Vlade Republike Hrvatske KLASA: 022-03/14-04/08, od 16. siječnja 2014., KLASA: 022-03/15-04/129, od 9. travnja 2015. i KLASA: 022-03/18-04/48 od 8. ožujka 2018. imenovano Povjerenstva za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije Projekta Kupari I. isto je na sjednici koja je održana 14. ožujka 2018. razmatralo razloge koji su doveli do zastoja u realizaciji Projekta te je ocijenilo kako je oportuno prihvatiti prijedlog Investitora za sklapanje aneksa Ugovoru ali uz uvjete koje su predložili Ministarstvo državne imovine, Ministarstvo turizma i Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture te Općina Župa dubrovačka, a koje je Investitor prihvatio. Stoga Povjerenstvo, u zaključcima sa navedene sjednice, predlaže Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke kojom će Ministarstvu državne imovine dati suglasnost za sklapanje aneksa Ugovoru o realizaciji Projekta Kupari I.