



REPUBLIKA HRVATSKA

*Državni ured za upravljanje
državnom imovinom*

POVJERENSTVO ZA RASPOLAGANJE
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU
REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 024-04/14-03/5

Urbroj: 536-021/01-2014-23

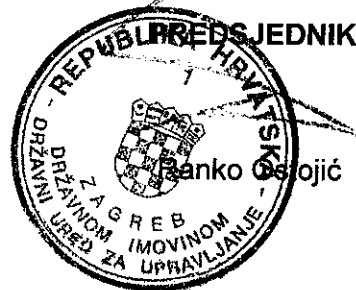
Zagreb, 9. rujna 2014.

Na temelju članka 54. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj: 94/13), Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na 11. sjednici, održanoj 9. rujna 2014. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

o provedenom postupku prikupljanja iskaza interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti na nekretninama na lokaciji Kupari I i Općini Župa Dubrovačka

1. Prima se na znanje Informacija Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom o provedenom postupku objave Poziva za iskazivanjem interesa za osnivanje prava građenja i prava služnosti (prava plodouživanja) na nekretninama na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka.
2. Predlaže se Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka
3. Ovaj Zaključak, s Prijedlogom odluke o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka s dokumentacijom i procjenom tržišne vrijednosti nekretnina, dostaviti Vladi Republike Hrvatske radi uvrštavanja u proceduru odlučivanja.



Dostaviti:

1. Državni ured za upravljanje državnom imovinom, ovdje
2. pismohrana, ovdje

Na temelju članka 54. stavak 6., u vezi s člankom 51. stavak 1. podstavak 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/2013) i članaka 16., 17., 18. i 20. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“ broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09) , te članaka 27. i 28 Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 10/14), Vlada Republike Hrvatske na __sjednici, održanoj dana____2014. godine, donijela je

ODLUKU

o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka

I.

Realizacija Turističkog razvojnog projekta Kupari I u interesu je Republike Hrvatske.

Turistički razvojni projekt Kupari I realizirat će se na dijelu kompleksa bivšeg vojnog odmarališta Kupari na nekretninama označenim kao k.č. br.: 2326, 2324, 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Republike Hrvatske, k.č. br. 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, sve k.o. Brašina, u vlasništvu Općine Župa Dubrovačka i nekretninama k.č. br. 2320/4, 2320/5 i 2320/6, sve k.o. Brašina u suvlasništvu Republike Hrvatske i trećih osoba, koje nekretnine će se izvlastiti u korist Republike Hrvatske, te k.č.br.2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina -pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije za gospodarsko korištenje.

Obuhvat Turističkog razvojnog projekta Kupari I određen je prostornoplanskom dokumentacijom Općine Župa Dubrovačka, a realizirat će se izgradnjom novih hotela s do 1500 smještajnih jedinica razine 4 i 5 * (četiri i pet zvjezdica) po međunarodnim standardima.

Postojeći hoteli Kupari, Pelegrin, Goričina I i II i prateći objekti uklonit će se temeljem zakonom propisanih dozvola za uklanjanje.

Tržišna vrijednost naknade za pravo građenja na zemljištu u obuhvatu projekta Kupari I utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27.06.2014. godine i iznosi 7.942.750,96 EUR ili 60.137.514,27 kuna.

Tržišna vrijednost zakupnine za Hotel Grand koji se nalazi na zemljištu u obuhvatu projekta Kupari I utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku na dan 27.06.2014. godine i iznosi 58.474,87 EUR godišnje.

II.

U svrhu prikupljanja ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I objavit će se međunarodni natječaj.

Ovlašćuje se Povjerenstvo za ocjenu prijava po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I i Ministarstvo turizma za raspisivanje međunarodnog natječaja za javno prikupljanje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I.

Javni poziv za sudjelovanje u međunarodnom natječaju iz stavka 1. ove točke dostavom ponuda, objavit će se na web stranicama: Ministarstva turizma, Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Hrvatske gospodarske komore i jednom od visokotiražnih dnevnih listova u Republici Hrvatskoj, a isti tekst poziva, putem Ministarstva vanjskih i europskih poslova, dostavit će se diplomatskim predstavništvima Republike Hrvatske.

III.

Za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I određuju se sljedeći uvjeti:

1) Imovinskopравни odnosi na česticama zemljišta u obuhvatu prostornoplanskog dokumenta Kupari I na kojima će se, temeljem akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, formirati građevne čestice za izgradnju novih smještanih i pratećih turističko ugostiteljskih građevina, s investitorom projekta riješit će se osnivanjem prava građenja, te osnivanjem prava služnosti na česticama zemljišta izvan obuhvata navedebnih građevnih čestica. Pravo građenja i pravo služnosti osnovat će se na rok od 99 godina.

2) Hotel Grand predat će se u posjed investitoru projekta temeljem ugovora o zakupu kojim će se investitora ovlastiti i obvezati za obnovu i stavljanje u funkciju navedenog hotela sukladno uvjetima nadležnog konzervatorskog tijela. Ugovor o zakupu sklopit će se na rok od 99 godina.

3) Početna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja utvrđuje se u visini 1,5 % od ukupnog prihoda svakog izgrađenog objekta kao profitnog centra.

Godišnja nakada iz stavka 1. ove točke, u apsolutnom iznosu, ne može biti manja od tržišne vrijednosti prava građenja po m² utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku u godini objave međunarodnog javnog natječaja.

4) Početni iznos godišnje zakupnine za hotel Grand iznosi 58.474,87 EUR.

5) Objava poziva za dostavu ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I u Općini Župa Dubrovačka obuvaća i javni poziv za prikupljanje ponuda za osnivanje koncesije na pomorskom dobru koje obuhvaća k.č.br.2343, 2344 i 2345/1, k.o. Brašina

U slučaju ako na nekoj od čestica formiranih temeljem prostornoplanskog dokumenta Kupari I ne bude određena gradnja smještajnih kapaciteta ili drugih pratećih građevina, u korist investitora, na tim česticama osnovat će se pravo služnosti.

Naknada za osnivanje prava služnosti iz stavka 2. ove točke utvrdit će se po neovisnom sudskom vještaku u trenutku sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti.

IV.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za pravo građenja, visina naknade za zakup hotela Grand, te visina naknade za koncesiju na pomorskom dobru.

Za investitore - podnositelje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari I određuju se sljedeći uvjeti:

- Ponuditelj može biti pravna osoba i/ili osnivači ponuditelja ili član zajednice ponuditelja (konzorcij), (dalje u tekstu: ponuditelj),
- Ponuditelj mora imati iskustvo u realizaciji sličnih projekata, što dokazuje dostavom dokaza o realizaciji turističkih i drugih kapitalnih projekata u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina u koje su izvršili ulaganja vrijednosti od minimalno 100 milijuna EURA i mora upravljati s najmanje 1500 soba od kojih je najmanje 50 % kategorizirano s 5 * (pet zvjezdica),
- Ponuditelj mora dostaviti dokaze o ulaganju minimalno 100 milijuna EURA u referentne turističke i druge kapitalne projekte u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina imati najmanje pet godina neprekidnog iskustva u planiranju, razvoju i upravljanju hotelima razine 5 zvjezdica,
- Ponuditelj mora dostaviti dokaze o planiranim ulaganjima u projekt od najmanje 100 milijuna EURA,
- Ponuditelj mora dostaviti Poslovni plan za razdoblje od 10 godina.
- Ponuditelj mora dokazati financijsku sposobnost i posjedovanje sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenim ovom Odlukom,
- Ponuditelj mora dostaviti dokaze da je u zadnjoj godini poslovanja upravljao kapitalom za smještajne kapacitete u vrijednosti od najmanje 150 milijuna EURA, te ostvario promet od obavljanja ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja u vrijednosti od najmanje 45 milijuna EURA.
- realizaciju projekta, u svakoj fazi, mora osigurati predajom garancije banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje Poziv iz točke II. Ove Odluke, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili Banke koju Povjerenstvo prema svojoj diskreciji, odobri na temelju unaprijed dostavljenog zahtjeva ponuditelja.

U slučaju dostave dvaju ili više ponuda s jednakim iznosom naknada iz stavka 1. ove točke, određuju se dodatni kriteriji:

- ponuđena visina ulaganja i ponuđena garancija
- vrsta i kvaliteta ulaganja
- plan ostarivanja popunjenosti kapaciteta (brand)
- plan zapošljavanja (broj i struktura)
- doprinos razvoju lokalne zajednice
- primjena novih tehnologija i održivog razvoja

Povjerenstvo za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I, odredit će broj bodova po svakom kriteriju iz stavka 3. ove točke kao i način njihovog rangiranja.

V.

Za realizaciju projekta, izgradnju i kategorizaciju hotela određuje se rok od 48 mjeseci.

Rok iz stavka 1. ove točke započinje s danom pravomoćnosti akta za provedbu dokumenata prostornog uređenja kojim će se dozvoliti gradnja građevina.

Rok za pripremu realizacije projekta uključujući i ishoda akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja temeljem kojih se dozvoljava gradnja hotela ne može biti duži od 12 (dvanaest) mjeseci, počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji projekta.

VI.

Za provođenje ove Odluke zadužuju se: Ministarstvo turizma, Ministarstvo poljoprivrede, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture (zbog pomorskog dobra), Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Općina Župa Dubrovačka.

Temeljem ove Odluke Ministarstvo turizma (ili DUUDI) i Općina Župa Dubrovačka sklopit će sporazum kojim će se Općina ŽD obvezati: izraditi i u zakonom utvrđenim rokovima usvojiti prostornoplansku dokumentaciju koja je uvjet za realizaciju projekta, na zemljištu u obuhvatu projekta u vlasništvu općine ŽD s odabranim investitorom riješiti u skladu s kriterijima i rokovima iz ove Odluke, te osigurati pravodobno rješavanje svih komunalnih i drugih pretpostavki za realizaciju projekta čije rješavanje je u nadležnosti jedinice lokalne samouprave.

Ovlašćuje se Ministarstvo turizma odrediti i omjer zastupljenosti smještajnih kapaciteta u kompleksu kategoriziranih s 4 i 5 zvjezdica, kao i omjer i rok umanjenja zakupnine hotela Grand u odnosu na izvršena ulaganja. *****

Ovlašćuje se Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture da odredi uvjete za osnivanje koncesije na pomorskom dobru na česticama iz točke I., te se također ovlašćuje da kod Hrvatskog sabora pokrene postupak izdavanja suglasnosti za osnivanje koncesije na pomorskom dobru.

Ovlašćuju se Ministarstvo turizma i Državni ured za upravljanje državnom imovinom izraditi i Povjerenstvu predložiti tekst Poziva kao i tekst ugovora o realizaciji Turističkog razvojnog projekta Kupari I, sukladno kriterijima iz ove Odluke.

Tekst ugovora iz stavka 4. ove točke objavit će se zajedno s Pozivom.

Poziv će se objaviti najkasnije u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

VII.

Povjerenstvo za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije turističkog razvojnog projekta Kupari I, odredit će rok za dostavu ponuda po Pozivu.

Nakon isteka roka iz stavka 1. ove točke Povjerenstvo će sastaviti rang listu ponuditelja i Vladi Republike Hrvatske predložiti donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

VIII.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom obavljat će stručne i tehničke poslove za Povjerenstvo.

IX .

Ova Odluka stupa na snagu danom dobivanja suglasnosti Hrvatskog sabora iz točke VI.

KLASA:

URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

Dostaviti:

1. Ministarstvu turizma,
2. Ministarstvu poljoprivrede,
3. Ministarstvo graiteljstva i prostornog uređebnja
4. Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture
5. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom,
6. Općini Župa Dubrovačka
7. Pismohrana, ovdje