

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

2251

Na temelju članka 54. stavka 6., a u vezi s člankom 51. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/13), te članka 20. stavka 7. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine«, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11), članka 26. stavka 1. Zakona o koncesijama (»Narodne novine«, broj 143/12) i članaka 27. i 28. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 10/14 i 95/15), a u skladu s Odlukom o davanju suglasnosti Vladi Republike Hrvatske na donošenje obavijesti o namjeri davanja koncesije i dodjelu 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 (»Narodne novine«, broj 17/15), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 29. listopada 2015. godine donijela

ODLUKU

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

I.

Sukladno Javnom pozivu za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka (u daljnjem tekstu: Projekt), objavljenom u Jutarnjem listu 23. svibnja 2015. godine, na mrežnim stranicama Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Ministarstva turizma, Agencije za investicije i konkurentnost, Hrvatske gospodarske komore te u Elektroničkom oglasniku javne nabave (broj objave: 2015/S 01K-0021175 i 2015/S 02K-0028767, od 27. svibnja 2015. godine i 25. kolovoza 2015. godine), javnom otvaranju ponuda održanom 12. listopada 2015. godine u sjedištu Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Nalazu i mišljenju Stručnog tijela za ocjenu ponuda za koncesije na pomorskom dobru, klase: 334-01/14-01/09, urbroja: 530-03-1-15-27, od 20. listopada 2015. godine, te Nalazu i zaključku Povjerenstva za ocjenu prijava po objavljenom pozivu za iskazivanje interesa kao i praćenje daljnje procedure realizacije projekta Kupari, klase: 940-06/15-007/0739, urbroja: 536-0512/01-2015-10, od 26. listopada 2015. godine, prihvaća se ponuda zajednice ponuditelja AVENUE ULAGANJA d.o.o., Janka Rakuše 1, Zagreb i AVENUE OSTEUROPA GmbH, sa sjedištem u Beču, zastupane po AVENUE ULAGANJA d.o.o., Zagreb (u daljnjem tekstu: Investitor) kao jedina i najpovoljnija.

Investitor za realizaciju Projekta, osnivanjem prava građenja, zakupom hotela Grand i dodjelom koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, ponudio je:

- naknadu za osnivanje prava građenja u visini 1,52% od ukupnog godišnjeg prihoda svakog profitnog centra definiranog Uredbom o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 10/14 i 95/15), odnosno u apsolutnom iznosu 172.000 eura
- naknadu za zakup hotela Grand u visini 2,10% od ukupnog godišnjeg prihoda objekta kao profitnog centra, odnosno u apsolutnom iznosu 58.475 eura
- iznos stalnog dijela naknade za koncesiju na pomorskom dobru od 8,10 kuna/m²
- iznos promjenljivog dijela naknade za koncesiju na pomorskom dobru u visini 3% od ukupnoga godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži, kao posebnog profitnog centra u okviru Projekta Kupari I.

S Investitorom iz stavka 1. ove točke sklopit će se ugovor o realizaciji Projekta.

Ugovorom iz stavka 3. ove točke ugovorit će se uvjeti za realizaciju Projekta, uključujući i uvjete za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, ugovora o zakupu hotela Grand i ugovora o koncesiji, sukladno uvjetima iz Javnog poziva za sudjelovanje na međunarodnom natječaju za javno prikupljanje ponuda za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa Dubrovačka i Ponudi Investitora.

II.

Projekt će se realizirati na česticama zemljišta u k.o. Brašina u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Kupari I. označenim kao: k.č.br. 2326, 2324, 2334, 2321/1, 2322, 2320/1, 2325, 2321/2, 2329/1, 2329/2, 2320/7, 2328, 2323/2, 2330, 2332, 2329/3, 2320/5, te k.č.br. 2343 (u dijelu), 2344 i 2345/1, pomorsko dobro, koje će biti predmetom koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina.

Na česticama zemljišta u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Kupari I. na kojima će se, na temelju akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja formirati građevne čestice za izgradnju novih smještajnih i pratećih turističko-ugostiteljskih građevina, u korist Investitora osnovat će se pravo građenja, na rok od 99 godina.

Na česticama zemljišta u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Kupari I. na kojima se neće formirati građevinske čestice za izgradnju smještajnih kapaciteta ili drugih pratećih građevina, u korist Investitora osnovat će se pravo služnosti.

III.

Hotel Grand predat će se u posjed Investitoru temeljem ugovora o zakupu na rok od 99 godina, kojim će ga se ovlastiti i obvezati na obnovu i stavljanje u funkciju navedenog hotela sukladno posebnim uvjetima zaštite nadležnoga konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

IV.

Vlada Republike Hrvatske, kao Davatelj koncesije, daje Investitoru, kao Ovlašteniku koncesije, koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, na vremensko razdoblje od 99 (devedeset i devet) godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

Područje pomorskog dobra koje se daje u koncesiju obuhvaća dio kopna pripadnosti česticama zemljišta zemljišnoknjižnih brojeva: 2344, 2343 (u dijelu) i 2345/1 k.o. Brašina i dio morskog akvatorija.

Područje koje se daje u koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, obilježeno je poligonom točaka izraženih u Gauss-Krügerovoj projekciji, kako slijedi:

Broj točke	Y (m)	X (m)
1	6 515 783.62	4719312.12
2	6 515 790.64	4719315.02
3	6 515 841.97	4719336.81
4	6 515 854.96	4719340.14
5	6 515 867.79	4719342.60
6	6 515 879.48	4719346.74
7	6 515 889.97	4719348.94
8	6 515 903.56	4719354.13
9	6 515 913.29	4719361.37
10	6 515 925.11	4719373.41
11	6 515 928.89	4719379.33
12	6 515 938.67	4719378.53
13	6 515 946.84	4719375.31
14	6 515 957.19	4719375.60
15	6 515 961.71	4719376.18
16	6 515 968.64	4719382.40
17	6 515 973.85	4719386.06
18	6 515 986.67	4719394.30

19	6 515 993.92	4719399.98
20	6 516 001.01	4719407.37
21	6 516 005.86	4719414.45
22	6 516 007.72	4719418.49
23	6 516 009.03	4719423.95
24	6 516 008.95	4719426.83
25	6 516 008.13	4719431.39
26	6 516 006.88	4719435.00
27	6 515 995.51	4719449.43
28	6 515 991.39	4719457.28
29	6 515 989.52	4719463.52
30	6 515 988.15	4719472.12
31	6 515 986.65	4719473.99
32	6 515 982.54	4719477.22
33	6 515 985.55	4719481.00
34	6 515 987.56	4719484.64
35	6 515 989.54	4719486.91
36	6 515 988.46	4719487.83
37	6 515 995.32	4719495.91
38	6 515 998.01	4719498.94
39	6 516 005.75	4719506.63
40	6 516 009.29	4719507.55
41	6 516 025.19	4719525.93
42	6 516 026.78	4719535.71
43	6 516 027.33	4719539.74
44	6 516 028.44	4719545.98
45	6 516 030.25	4719557.78
46	6 516 032.71	4719558.56
47	6 516 049.50	4719569.64
48	6 516 050.80	4719567.89

49	6 516 057.40	4719566.99
50	6 516 069.07	4719564.87
51	6 516 077.88	4719570.21
52	6 516 084.20	4719573.40
53	6 516 088.93	4719576.91
54	6 516 091.76	4719580.36
55	6 516 095.05	4719585.98
56	6 516 098.71	4719592.75
57	6 516 114.40	4719607.39
58	6 516 117.09	4719608.84
59	6 516 127.54	4719610.95
60	6 516 140.90	4719619.05
61	6 516 142.93	4719619.32
62	6 516 148.31	4719613.43
63	6 516 154.89	4719615.11
64	6 516 175.72	4719600.32
65	6 516 178.80	4719601.85
66	6 516 180.05	4719603.57
67	6 516 191.57	4719594.71
68	6 516 201.23	4719593.87
69	6 516 208.68	4719596.32
70	6 516 215.47	4719598.37
71	6 516 231.13	4719605.60
72	6 516 237.99	4719604.90
73	6 516 253.07	4719600.99
74	6 516 271.48	4719595.62
75	6 516 280.77	4719594.32
76	6 516 291.29	4719592.24
77	6 516 303.60	4719592.17
78	6 516 307.09	4719591.63

79	6 516 319.25	4719587.74
80	6 516 322.60	4719584.73
81	6 516 324.03	4719584.35
82	6 516 370.07	4719576.58
83	6 516 376.11	4719574.38
84	6 516 385.53	4719557.18
85	6 516 385.96	4719557.34
86	6 516 387.70	4719552.31
87	6 516 389.83	4719553.31
88	6 516 396.59	4719539.20
89	6 516 416.64	4719526.56
90	6 516 423.83	4719528.42
91	6 516 424.21	4719526.95
92	6 516 431.78	4719528.00
93	6 516 437.00	4719529.42
94	6 516 441.16	4719531.30
95	6 516 447.94	4719536.77
96	6 516 453.63	4719542.54
97	6 516 460.53	4719546.99
98	6 516 465.68	4719540.79
99	6 516 476.72	4719529.70
100	6 516 498.15	4719507.81
101	6 516 478.66	4719488.94
102	6 516 471.56	4719483.89
103	6 516 464.28	4719480.99
104	6 516 442.84	4719463.64
105	6 516 427.16	4719455.51
106	6 516 414.24	4719452.84
107	6 516 396.65	4719451.17
108	6 516 392.30	4719451.62

109	6 516 380.80	4719455.16
110	6 516 370.80	4719454.75
111	6 516 335.99	4719460.99
112	6 516 310.64	4719468.60
113	6 516 301.69	4719473.14
114	6 516 274.75	4719477.02
115	6 516 218.89	4719477.76
116	6 516 155.53	4719468.01
117	6 516 118.72	4719454.04
118	6 516 113.43	4719425.39
119	6 516 036.47	4719425.30
120	6 516 014.03	4719425.28
121	6 516 014.06	4719423.50
122	6 516 012.48	4719416.92
123	6 516 010.20	4719412.06
124	6 516 004.91	4719404.27
125	6 515 997.14	4719396.21
126	6 515 993.51	4719393.35
127	6 516 011.98	4719361.39
128	6 516 027.08	4719335.24
129	6 516 018.09	4719331.65
130	6 516 015.91	4719326.83
131	6 516 011.18	4719319.50
132	6 516 000.92	4719306.40
133	6 515 993.71	4719300.05
134	6 515 983.61	4719293.39
135	6 515 973.69	4719287.87
136	6 515 961.58	4719283.80
137	6 515 949.55	4719280.90
138	6 515 925.75	4719279.60

139	6 515 916.65	4719273.33
140	6 515 904.32	4719268.53
141	6 515 898.09	4719267.56
142	6 515 883.96	4719267.52
143	6 515 873.19	4719264.74
144	6 515 866.87	4719264.09
145	6 515 856.57	4719263.93
146	6 515 851.01	4719261.92
147	6 515 847.32	4719261.21
148	6 515 841.10	4719261.08
149	6 515 834.69	4719258.68
150	6 515 828.60	4719257.36
151	6 515 821.79	4719256.60
152	6 515 816.06	4719256.28
153	6 515 796.12	4719287.49
154	6 515 789.73	4719297.46
155	6 515 785.30	4719307.41

Dva izdvojena sidrišta, sidrište 1 (zapadno) i sidrište 2 (istočno) kružnog su oblika, svaki površine od 1.521,00 m², a definirani su koordinatama središta kružnica radijusa 22,00 m, a koje koordinate su izražene u Gauss-Krügerovoj projekciji:

koordinate središta sidrišta 1:

točka A Y = 6 516 187.25 m X = 4 719 440.78 m

koordinate središta sidrišta 2:

točka B Y = 6 516 261.11 m X = 4 719 440.96 m

Površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju ukupno iznosi 78.833 m², od čega je 75.791 m² kopnenog i morskog prostora plaže, a 3.042 m² morskog akvatorija dvaju izdvojenih sidrišta, a sve kako je prikazano na grafičkoj podlozi, koja čini Prilog 1. ove Odluke i ne objavljuje se u »Narodnim novinama«.

Ovlaštenik koncesije dužan je u koncesijsko pomorsko dobro uložiti sveukupno 55.041.230,00 kuna kao investicijsko ulaganje, a sve u opsegu i na način opisan u Studiji gospodarske opravdanosti davanja koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina u zoni Kupari I., koja čini Prilog 2. ove Odluke i ne objavljuje se u »Narodnim novinama«.

Prema Studiji gospodarske opravdanosti iz stavka 1. ove točke, Ovlaštenik koncesije dužan je iznos od 300.000,00 kuna investirati u zaštitu okoliša koncesijskog područja.

Ovlaštenik koncesije dužan je u roku od četiri godine od dana sklapanja ugovora o koncesiji iz točke VIII. ove Odluke dovršiti izgradnju i predati Davatelju koncesije uporabnu dozvolu.

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

VI.

Ovlaštenik koncesije se obvezuje pomorsko dobro koje ovom Odlukom dobiva na gospodarsko korištenje, koristiti 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 IV. ove Odluke sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, te drugim zakonima i podzakonskim aktima iz područja sigurnosti plovidbe i zaštite okoliša, i to na način koji će osigurati zaštitu okoliša.

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

VII.

Za gospodarsko korištenje pomorskog dobra navedenog u točki IV. ove Odluke, Ovlaštenik koncesije obvezuje se da će uredno plaćati Davatelju koncesije godišnju koncesijsku naknadu.

Godišnja koncesijska naknada koju Ovlaštenik koncesije plaća za gospodarsko korištenje pomorskog dobra, sastoji se od stalnog i promjenjivog dijela naknade, s tim da:

a) stalni dio iznosi 8,10 kuna po metru kvadratnom zauzete površine pomorskog dobra godišnje, odnosno 638.547,30 kuna godišnje u jednom obroku

b) promjenjivi dio iznosi 3,00% ukupnoga godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti na koncesioniranom pomorskom dobru.

Navedena naknada plaća se na sljedeći način:

- stalni dio 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, naknada se plaća razmjerno mjesecima korištenja
- za početnu godinu koncesijskog razdoblja naknada se plaća u roku 45 dana od dana sklapanja ugovora o koncesiji
- promjenjivi dio naknade plaća se unatrag u jednom obroku, i to do 30. travnja tekuće godine za ostvareni ukupni godišnji prihod prethodne godine.

Stalni i promjenjivi dio koncesijske naknade usklađivat će se svake tri godine na dan 1. lipnja četvrte godine i primjenjivati od 1. siječnja iste godine. Naknada će se usklađivati prema formuli:

$$K = \left[\left(1 + \frac{p_1}{100} \right) \times \left(1 + \frac{p_2}{100} \right) \times \left(1 + \frac{p_3}{100} \right) \right]$$

K = faktor za usklađivanje stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade za svaki trogodišnji period koji slijedi nakon zaključenja ugovora o koncesiji

p1 = stopa inflacije prve godine trogodišnjeg perioda

p2 = stopa inflacije druge godine trogodišnjeg perioda

p3 = stopa inflacije treće godine trogodišnjeg perioda

Neovisno o usklađivanju cijena vezano uz inflatorna kretanja, a u slučaju da se za vrijeme trajanja koncesijskog ugovora promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na euro, i to za +/-3%, mijenja se i iznos stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

VIII.

Ovlašćuje se ministar nadležan za poslove pomorstva s Investitorom sklopiti ugovor o koncesiji pomorskog dobra iz točke IV. ove Odluke, kojim će se detaljno urediti ovlaštenja Davatelja koncesije, te prava i obveze Ovlaštenika koncesije, posebno u odnosu na zaštitu okoliša, sigurnost plovidbe, održavanje i nadzor nad gospodarskim korištenjem pomorskog dobra, a po ispunjenju uvjeta iz ugovora iz točke I. stavka 3. ove Odluke.

IX.

Ugovor iz točke I. stavka 3. ove Odluke, u ime Republike Hrvatske, potpisat će čelnik središnjeg tijela državne uprave nadležnog za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

X.

Za provođenje ove Odluke zadužuju se središnje tijelo državne uprave nadležno za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i ministarstvo nadležno za poslove pomorstva.

XI.

Protiv ove Odluke žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu u Splitu, u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke.

XII.

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

Klasa: UP/I-022-03/15-04/18

Urbroj: 50301-05/25-15-2

Zagreb, 29. listopada 2015.