



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA UPRAVLJANJE DRŽAVNOM IMOVINOM**  
Zagreb, Dežmanova 10

**JAVNI POZIV**  
**ZA SUDJELOVANJE NA MEĐUNARODNOM NATJEČAJU ZA JAVNO**  
**PRIKUPLJANJE PONUDA ZA REALIZACIJU TURISTIČKOG RAZVOJNOG**  
**PROJEKTA KUPARI NA LOKACIJI KUPARI I. U OPĆINI ŽUPA DUBROVAČKA**

Državni ured za upravljanje državnom imovinom, temeljem 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, klase: 022-03/14-04/376, urbroja: 50301-05/18-14-2, od 25. rujna 2014. godine i klase: 022-03/15-04/129, urbroja: 50301-05/25-15-4, od 9. travnja 2015. godine, objavom ovog javnog poziva, poziva domaće i međunarodne investitore s financijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektiranju, gradnji, marketingu i poslovanju turističkim kompleksima, na podnošenje ponuda za realizaciju izgradnje turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka.

Pravo na realizaciju izgradnje turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka, najpovoljniji ponuditelj steći će osnivanjem prava građenja i osnivanjem prava služnosti na zemljištu u obuhvatu projekta, sklapanjem ugovora o zakupu hotela Grand, te dodjelom koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže, sve na rok od 99 godina.

**PRETHODNE NAPOMENE**

1. Prostornoplanskom dokumentacijom Dubrovačko-neretvanske županije i Općine Župa dubrovačka, utvrđene su prostornoplane pretpostavke i mjere za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka (u daljnjem tekstu: Projekt).
2. Na dan objave ovoga Poziva za realizaciju Projekta važeća je sljedeća prostorno planska dokumentacija:
  - Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, br. 06/03, 03/05, 03/06, 07/10, 04/13 i 09/13),
  - Prostorni plan uređenja Općine Župa dubrovačka (Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka, br: 06/08, 08/12 i 07/13).
3. Navedenim dokumentima prostornog uređenja, turistička zona Kupari I. određena je kao postojeća zona ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja (T1) na površini od oko 13 ha, s maksimalnim kapacitetom od 1500 kreveta.
4. U obuhvatu zone su čestice zemljišta u k.o. Brašina označene 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, 2343 (u dijelu), 2344 i 2345/1, s postojećim devastiranim objektima hotela: Kupari, Pelegrin, Goričina I. i II., Centralnog ekonomskog pogona,

i objektima sportskih sadržaja koji su planirani za uklanjanje, te hotel Grand koji će se, uz temeljitu obnovu, zadržati u prostoru radi privođenja namjeni.

5. Detaljne informacije o uvjetima realizacije Projekta Kupari I. i predaji ponude sadržane su u natječajnoj dokumentaciji koja će se ponuditeljima ponuditi uz otkup.
6. Natječajna dokumentacija, na hrvatskom ili engleskom jeziku preuzima se u elektroničkom obliku s mrežne stranice Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, uz predočenje dokaza o uplati naknade u iznosu od 20.000,00 kuna u korist Državnog proračuna Republike Hrvatske, račun broj: IBAN: HR1210010051863000160, model 64, poziv na broj: 9725-47359-OIB (stranci: porezni broj).
7. Natječajna dokumentacija je informativne naravi i ne može proizvesti pravne učinke.
8. Ispravke, izmjene i/ili dopune ovoga Poziva i/ili natječajne dokumentacije proizvodit će učinke ako su objavljene na isti način, a izmijenjena natječajna dokumentacija preporučenom poštanskom pošiljkom s potvrdom uručenja ili preko javnog bilježnika, dostavljena svim osobama koje su je preuzele.
9. Ponuditelji se pozivaju izvršiti uvid u javne registre nekretnina (zemljišne knjige, katastar, registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - lista zaštićenih kulturnih dobara, lista kulturnih dobara nacionalnog značenja i lista preventivno zaštićenih dobara) u svrhu informiranja o eventualnim javnopravnim ograničenjima.
10. Ponuditeljima će se omogućiti pregled nekretnina u obuhvatu zone svakim radnim danom, u vremenu od 7:00 do 15:00 sati, uz prethodnu najavu na adresi: Općina Župa dubrovačka, Vukovarska 48, Srebreno HR – 20207 Mlini, putem telefona broj: +385 20 486-026, telefaksa broj: +385 20 486-216 ili elektroničkim putem [opcina.zupa.dbk@du.t-com.hr](mailto:opcina.zupa.dbk@du.t-com.hr), najkasnije do isteka roka za dostavu ponuda.

## **GLAVA I. OPĆI DIO**

### **UVJETI ZA REALIZACIJU PROJEKTA KUPARI I.**

1. Imovinskopravni odnosi na česticama zemljišta u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja zone 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, s investitorom projekta riješit će se osnivanjem prava građenja, na rok od 99 godina.

Početna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja utvrđuje se u visini 1,5% od ukupnog prihoda svakog objekta kao profitnog centra definiranog člankom 28. stavkom 2. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 10/2014).

Ponuđena godišnja naknada, u apsolutnom iznosu, ne može biti manja od 80.229,81 eura, koja će biti preračunata u kune po srednjem tečaju HNB-a na dan isteka roka za predaju obvezujuće ponude.

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 posebnim uvjetima zaštite nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture. Ugovor o zakupu sklopit će se na rok od 99 godina.

Početni iznos godišnje zakupnine za hotel Grand utvrđuje se u visini 2% od ukupnog prihoda objekta kao profitnog centra, a u apsolutnom iznosu, ne može biti manji od 58.474,87 eura. Ponuđeni iznos će biti preračunat u kune po srednjem tečaju HNB-a na dan isteka roka za predaju obvezujuće ponude.

3. Koncesija na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na česticama pomorskog dobra i to na k.č.br. 2344, k.č.br. 2345/1 i na dijelu k.č.br. 2343 sve k.o. Brašina, dodijelit će se na rok do 99 godina. Opseg i način gospodarskog korištenja pomorskog dobra odredit će se Urbanističkim planom uređenja zone Kupari I. u skladu sa studijom gospodarske opravdanosti izgradnje i gospodarskog korištenja pomorskog dobra – plaže koje se daje u koncesiju.

Početni iznos naknade za koncesiju je: za stalni dio 8 kuna/m<sup>2</sup>, a za promjenjivi dio 3% ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži kao posebnog profitnog centra u okviru Projekta Kupari I.

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:

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

- a. 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 za 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.

4. Ako na nekoj od čestica (formiranih na temelju Urbanističkog plana uređenja zone Kupari I.) ne bude određeno građenje smještajnih kapaciteta ili drugih pratećih građevina, u korist investitora, na tim česticama osnovat će se pravo služnosti.

Naknada za osnivanje prava služnosti utvrdit će se po neovisnom sudskom vještaku u trenutku sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti.

5. Za realizaciju Projekta Kupari I., izgradnju i kategorizaciju hotela određuje se rok od 48 mjeseci koji započinje s danom pravomoćnosti građevinske dozvole kojom se dozvoljava građenje.

Rok za pripremu realizacije Projekta Kupari I., uključujući i ishođenje lokacijske i/ili građevinske dozvole ne može biti duži od 24 (dvadeset četiri) mjeseca, počevši od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja Kupari I.

### **UVJETI ZA PONUDITELJE**

Ponuditelj može biti pravna osoba i/ili osnivači ponuditelja ili član zajednice ponuditelja (konzorcija) ili zainteresirane stranke koje za tu svrhu osnuju subjekt posebne namjene (u daljnjem tekstu: ponuditelj).

Ponuditelj mora:

- dostaviti ponudu za realizaciju Projekta Kupari I. koja uključuje ponudu naknade za osnivanje prava građenja na zemljištu u obuhvatu projekta, ponudu naknade za sklapanje ugovora o zakupu hotela Grand, te ponudu naknade za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže,

- dokazati da udovoljava uvjetima iz članka 17. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, br. 158/2003, 100/2004, 141/2006, 38/2009 i 123/2011), odnosno:

- da je registriran za obavljanje gospodarske djelatnosti za koju traži koncesiju,
- da raspolaže odgovarajućim tehničkim, stručnim i organizacijskim sposobnostima za ostvarenje koncesije,
- da ima jamstvo za ostvarenje plana i programa za ostvarenje koncesije,
- da su do sada podmirene sve obveze iz ranijih koncesija,
- da do sada nije oduzimana koncesija iz članka 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, br. 158/2003, 100/2004, 141/2006, 38/2009 i 123/2011).

- dostaviti dokaze da najmanje 5 godina upravlja s minimalno 1500 smještajnih jedinica u hotelima od kojih je najmanje 50% kategorizirano s 5 zvjezdica, te ostvaruje promet od obavljanja ugostiteljske djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna eura godišnje,

- dokazati da je izvršio ulaganja od minimalno 100 milijuna eura u referentne turističke i druge kapitalne projekte u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina,

- dokazati financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenima ovim Pozivom.

### **O PONUDI**

1. Ponuda za realizaciju Projekta Kupari I. daje se isključivo prema obrascu iz natječajne dokumentacije.
2. Ponuda ne smije sadržavati nikakve izmjene ili dodatke obrasca i mora obvezivati ponuditelje do sklapanja ugovora o realizaciji Projekta Kupari I.; ukoliko Povjerenstvo smatra opravdanim, može zatražiti produženje navedenog roka.

3. Ponuda i prilozi dostavljaju se u pisanom obliku, napisane neizbrisivim otiskom, na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.
4. Ponuda mora biti potpisana od osobe koja je zakonski zastupnik ponuditelja ili njegov opunomoćenik.
5. Ponuda i prilozi dostavljaju se u izvorniku ili ovjerenim preslikama.
6. Uz priloge-isprave dostavljene na stranom jeziku, nužno je priložiti prijevod na hrvatski jezik koji je načinio ovlaštenu sudski prevoditelj.
7. Isprave izdane ili ovjerene od javne vlasti druge države, moraju biti snabdjevene potvrdom sukladno članku 4. Haške konvencije o ukidanju potrebe legalizacije stranih javnih isprava.
8. Svaka stranica ponude i priloga mora biti uvezana u cjelinu s označenim rednim brojem stranica i parafom potpisnika ponude. Oznaka sadrži ukupan broj stranica u ponudi i redni broj stranice (primjer: 1/35; 1/36; 1/37 i dalje).
9. Ukoliko je ponuda podnesena od više osoba, one će se smatrati jednim ponuditeljem. U tom će slučaju postojati predmnijeva njihove solidarne građanskopravne odgovornosti u vezi s ponudom te ugovorom o realizaciji investicijskog projekta, ako ovaj s njima bude sklopljen (Zakon o obveznim odnosima, članak 42., Narodne novine, br. 35/2005, 41/2008).
10. Za ozbiljnost Ponude ponuditelji moraju jamčiti predajom bezuvjetne Garancije poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponudene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, zakupa i koncesije, a najduže dvije godine.
11. Podaci i informacije koji su sadržani u ponudi smatraju se poslovnom tajnom do objavljivanja rezultata natječaja (Zakon o zaštiti tajnosti podataka, članak 20., Narodne novine, broj 108/96; u svezi sa člankom 34. Zakona o tajnosti podataka, Narodne novine, br. 79/2007, 86/2012).
12. Ponude koje nisu podnesene u skladu sa zadanim uvjetima, bit će odbačene kao nedopuštene.
13. Ponuditelj nema pravo na naknadu troškova koje je imao u vezi sa sastavljanjem ponude, priloga i njihove dostave.
14. Ponuditelju čija ponuda ne bude odabrana kao najpovoljnija, vratit će se Garancija banke u roku od 15 (petnaest) dana od dana nakon što ga ponuda prestane obvezivati.
15. Alternativna ponuda nije dopuštena.
16. Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponuda dostaviti izmjenu i/ili dopunu ponude. Izmjena i/ili dopuna ponude dostavlja se na isti način kao i osnovna ponuda, s obveznom naznakom da se radi o izmjeni i/ili dopuni ponude.

17. Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponude pisanom izjavom odustati od svoje dostavljene ponude. Pisana izjava se dostavlja na isti način kao i ponuda, s obveznom naznakom da se radi o odustajanju od ponude. U tom slučaju neotvorena ponuda se vraća ponuditelju.

## DOSTAVLJANJE PONUDE

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s naznakom pošiljatelja i primatelja te jasnom naznakom predmeta i upozorenjem

**„Ne otvarati – ponuda za Realizaciju Projekta Kupari I.“, na adresu: Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Dežmanova 10, HR -10000 Zagreb, najkasnije do 25. kolovoza 2015. godine u 16:30 sati.**

## KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

### Osnovni kriterij

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

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj čija ponuda ostvari najveći zbroj koeficijenata kriterija bodovanih na sljedeći način:

A:	Kriteriji	
–	Koeficijent ponuđene naknade za pravo građenja i zakup hotela Grand	90%
–	Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju	10%

Formule i način izračuna koeficijenata kriterija za svakog ponuditelja:

a) *Koeficijent ponuđene naknade za pravo građenja i zakup hotela Grand* =

$$\frac{90\% \times \text{ponuđena naknada za pravo građenja i zakup hotela Grand}}{\text{najviši ponuđeni iznos naknade za pravo građenja i zakup hotela Grand}}$$

b) *Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju* =

$$\frac{10\% \times \text{koeficijent dodijeljen na temelju ocjene ponude za koncesiju}}{\text{najviši koeficijent dodijeljen na temelju ocijene naknade za koncesiju}}$$

Koeficijent ocjene ponuđene naknade za koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskoga korištenja pomorskoga dobra ocjenjivat će tijelo nadležno sukladno članku 23. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, te će Povjerenstvu dostaviti Nalaz i mišljenje koje će sadržavati rang listu ponuda, a ocjenjivat će se sukladno kriterijima, formulama i načinom izračuna propisanim člankom 21. Uredbe o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru (Narodne novine, br. 23/2004, 101/2004, 39/2006, 63/2008, 125/2010, 102/2011 i 83/2012).

### Dodatni kriteriji

U slučaju da dvije ili više ponuda ostvari jednak zbroj koeficijenata osnovnih kriterija, te će se ponude bodovati temeljem dodatnih kriterija, na sljedeći način:

DODATNI KRITERIJI ZA OCJENU NAJPOVOLJNIJE PONUDE	MAKSIMALAN BROJ BODOVA	
PONUĐENA VISINA ULAGANJA	<u>1200</u>	<u>32%</u>
KVALITETA I ROK ZAVRŠETKA ULAGANJA	<u>1000</u>	<u>27%</u>
UGLED I MOGUĆNOST OSTVARENJA BUDUĆE POPUNJENOSTI (BRAND)	<u>800</u>	22%
PLAN ZAPOŠLJAVANJA	<u>500</u>	14%
DOPRINOS RAZVOJU LOKALNE ZAJEDNICE	<u>200</u>	5%
<b>UKUPNO BODOVA</b>	<b>3700</b>	<b>100%</b>

Najveći mogući broj bodova na temelju svih dodatnih kriterija za ocjenu ponude iznosi 3700 bodova.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja ima najviši zbroj bodova prema dodatnim kriterijima iz ove točke, pri čemu će se bodovanje provesti na sljedeći način:

A) Ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**PONUĐENA VISINA ULAGANJA**“ ocijenit će se s **ukupno 1200 bodova**. Ocjenjivanje ponuda po ovom kriteriju provest će se, imajući u vidu visinu ulaganja, na sljedeći način:

- ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**visina ulaganja**“ ocijenit će se sa 1200 bodova; svaka sljedeća ponuda ocijenit će se sa sukcesivnim umanjnjem za 50 bodova (prva najviša po ocijeni 1200 bodova, druga najviša po ocijeni 1150 bodova, treća najviša po ocijeni 1100 bodova itd.).

B) Ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**KVALITETA ULAGANJA I ROK ZAVRŠETKA ULAGANJA**“ ocijenit će se s **ukupno 1000 bodova**. Ocjenjivanje ponuda po ovom kriteriju provest će se, imajući u vidu kvalitetu i rok završetka ukupnih ulaganja, na sljedeći način:

- ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**kvaliteta ulaganja**“ ocijenit će se sa **550 bodova**; svaka sljedeća ponuda ocijenit će se sa sukcesivnim umanjnjem za 50 bodova, sukladno omjeru kapaciteta kategoriziranih s 5\* u odnosu na ukupne predviđene kapacitete u okviru plana ulaganja dostavljenog od strane

ponuditelja, (prva najviša po ocijeni 550 bodova, druga najviša po ocijeni 500 bodova, treća najviša po ocijeni 450 bodova itd.).

2. ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**rok završetka ulaganja**“ ocijenit će se sa **450 bodova**; svaka sljedeća ponuda ocijenit će se sa sukcesivnim umanjnjem za 25 bodova, uzimajući u obzir rok završetka ulaganja sukladno dostavljenom planu ulaganja od strane ponuditelja, (prva najviša s najkraćim rokom završetka ulaganja po ocijeni 450 bodova, druga najviša po ocijeni 425 bodova, treća najviša po ocijeni 400 bodova itd.).

C) Ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**UGLED I MOGUĆNOST OSTVARENJA BUDUĆE POPUNJENOSTI (BRAND)**“ ocijenit će se s ukupno **800 bodova**; ocjenjivanje ponuda po ovom kriteriju provest će se, imajući u vidu iskustvo i kvalitetu dosadašnjeg upravljanja hotelskim kapacitetima te mogućnost ostvarenja buduće popunjenosti, na sljedeći način:

1. ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**iskustvo u upravljanju hotelima visoke kategorije**“ ocijenit će se sa 500 bodova, ukoliko ponuditelj ili član zajednice ponuditelja (konzorcij) upravlja s najmanje 1.500 soba od kojih je najmanje 50% kategorizirano kao hoteli s 5\* (prva najviša po ocijeni 500 bodova, druga najviša po ocijeni 475 bodova, treća najviša po ocijeni 450 bodova itd.).
2. ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**mogućnost osiguravanja opsega budućeg poslovanja**“ ocijenit će se sa 300 bodova ukoliko ponuditelj ili član zajednice ponuditelja (konzorcij) dokaže da može ostvariti popunjenost kapaciteta najmanje 55% nakon završetka cjelokupnog ulaganja; svaka sljedeća ponuda ocijenit će se sa sukcesivnim umanjnjem za 25 bodova (prva najviša po ocijeni 300 bodova, druga najviša po ocijeni 275 bodova, treća najviša po ocijeni 250 bodova itd.).

D) Ponuda koja se smatra najboljom na temelju kriterija „**PLAN ZAPOŠLJAVANJA**“ ocijenit će se sa 500 bodova; ocjenjivanje ponuda po ovom kriteriju provest će se na sljedeći način:

1. ponuda koja ima najviši zbroj bodova na temelju kriterija „**broja stalno zaposlenih**“ ocijenit će se sa 500 bodova, ukoliko je ponuditelj u poslovnom planu predvidio veći broj stalno zaposlenih radnika; svaka sljedeća ponuda ocijenit će se sa sukcesivnim umanjnjem za 50 bodova (prva najviša po ocijeni 500 bodova, druga najviša po ocijeni 450 bodova, treća najviša po ocijeni 400 bodova itd.).

E) Ponuda koja se smatra najboljom na temelju kriterija „**DOPRINOS RAZVOJU LOKALNE ZAJEDNICE**“ ocijenit će se sa 200 bodova; svaka sljedeća ponuda ocijenit će se sa sukcesivnim umanjnjem za 10 bodova (prva najviša po ocijeni 200 bodova, druga najviša po ocijeni 190 bodova, treća najviša po ocijeni 180 bodova itd.).

## **ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA I SKLAPANJE UGOVORA**

1. Povjerenstvo za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa, kao i praćenje daljnje procedure realizacije Projekta Kupari I., imenovano Odlukom o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka, klase: 022-03/14-04/08, urbroja: 50301-05/05-



14-3, od 16. siječnja 2014. godine i klase: 022-03/15-04/129, urbroja: 50301-05/25-15-2, od 9. travnja 2015. godine otvorit će pristigle ponude u sjedištu Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom na dan 26. kolovoza 2015. godine u 10:00 sati.

2. Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuditelji, odnosno njihovi zakonski zastupnici ili opunomoćenici.
3. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji je podnio ponudu koja ima najveći zbroj koeficijenata osnovnih i dodatnih kriterija.
4. Povjerenstvo će, najkasnije do 15. rujna 2015. godine utvrditi rang listu ponuditelja i Vladi Republike Hrvatske predložiti donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
5. U roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, rang lista ponuditelja, preporučenom poštanskom pošiljkom s potvrdom uručjenja ili putem javnog bilježnika dostavit će se svim ponuditeljima s rang liste.
6. Povjerenstvo će u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, radi sklapanja Ugovora o realizaciji Projekta Kupari I.
7. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude ili se u ostavljenom roku ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o realizaciji Projekta Kupari I. gubi pravo na povrat jamčevine, a ako je predao garanciju banke, Državni ured za upravljanje državnom imovinom je ovlašten izvršiti njenu naplatu.
8. U slučaju ako najpovoljniji ponuditelj odustane ili u ostavljenom roku ne pristupi sklapanju ugovora o realizaciji investicije, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se prvi sljedeći ponuditelj s rang liste ponuditelja, ako prihvati plaćanje naknada ponuđenih od strane najpovoljnijeg ponuditelja koji je odustao, i tako redom.
9. Povjerenstvo zadržava pravo u bilo kojem trenutku prekinuti postupak iniciran ovim pozivom ili izmijeniti njegove uvjete, isključiti bilo kojeg zainteresiranog investitora iz postupka, ne izabrati nijednu od pristiglih ponuda, pri čemu nije dužno obrazložiti takvu odluku.

## **GLAVA II.**

### **OBAVIJEST O NAMJERI DAVANJA 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**

Dio ponude koji se odnosi na koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina mora predstavljati zasebnu cjelinu.

1. Područje koje se daje u koncesiju u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Brašina, obuhvaća zk.č.br.: 2344, 2343 (u dijelu) i 2345/1 k.o. Brašina te

dio morskog akvatorija, a obilježeno je poligonom točaka izraženih u Gauss – Kruegerovoj projekciji, kako sljedi:

Kopneni i morski dio plaže:

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 m<sup>2</sup>, a definirani su koordinatama središta kružnica radijusa 22,00 m, a koje koordinate su izražene u Gauss – Kruegerovoj 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       $Y = 6\,516\,261.11\text{ m}$      $X = 4\,719\,440.96\text{ m}$

2. Površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju ukupno iznosi  $78.833\text{ m}^2$ , od čega je  $75.791\text{ m}^2$  kopnenog i morskog prostora plaže, a  $3.042\text{ m}^2$  morskog akvatorija dvaju izdvojenih sidrišta.

Površina pomorskog dobra koje se daje u koncesiju prikazana je na grafičkoj podlozi, koja je sastavni dio natječajne dokumentacije.

3. Koncesija se daje na vremensko razdoblje do 99 (devedeset i devet) godina računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.
4. Obvezni prilog ponudi sadrži sljedeće dokumente u izvornom obliku:

#### 4.1 Dokaze o sposobnosti ponuditelja:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda, ne stariji od 30 dana;
- račun dobiti i gubitka i bilancu za prošlu godinu, te popis dugotrajne imovine za protekle dvije godine (osim za novoosnovana društva) sve ovjereno od nadležne Porezne uprave;
- ovjerenu izjavu ponuditelja ili odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti;
- podatke o bonitetu (BON 1) osim za novoosnovana društva;
- podatke o solventnosti (BON 2 – za glavni račun ponuditelja) i potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, sve ne starije od 30 dana;
- Obrazac JOPPD za mjesec koji prethodi davanju ponude (a što odgovara RS-m obrascu);
- izjavu da li je ponuditelj ispunio sve obveze iz drugih koncesija, ako ih ima ili ih je imao;
- izjavu da li je ponuditelju do sada oduzeta koncesija sukladno članku 30. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama;
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminaliteta;

- 4.2 Ponuđeni iznos stalnog i postotak promjenjivog dijela koncesijske naknade, s time da početni iznos stalnog dijela koncesijske naknade iznosi 8,00 kuna po metru kvadratnom zauzetog pomorskog dobra, a početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi 3% prihoda ponuditelja ostvarenog obavljanjem djelatnosti i pružanjem usluga na plaži;

- 4.3 Studiju gospodarske opravdanosti koja se izrađuje prema sadržaju i u formi iz dokumentacije za javno prikupljanje ponuda. Ukupna vrijednost investicije koja se planira studijom gospodarske opravdanosti smatra se ulaganjem u osnovna sredstva;

- 4.4 Garanciju poslovne banke za ozbiljnost ponude u visini 1% od ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja do planiranog roka zaključenja ugovora o koncesiji, a najduže dvije godine;
- 4.5 Pismo namjere poslovne banke da će izdati garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o koncesiji koji će se sklopiti s odabranim ponuditeljem u visini 5,0% ponuđene vrijednosti investicije s rokom važenja 6 mjeseci dužim od planiranog roka završetka investicijskog ciklusa;
- 4.6 Uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja;
- 4.7 Idejni projekt zahvata u prostoru na pomorskom dobru izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno dokumentima prostornog uređenja, analizi zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone Kupari I. i prema studiji gospodarske opravdanosti.

Analiza zona pomorskog dobra unutar ugostiteljsko – turističke zone Kupari I., kojom su navedene smjernice za utvrđivanje obuhvata i sadržaja koncesije na pomorskom dobru, u sastavu je natječajne dokumentacije.

5. Izrada rang liste ponuditelja obaviti će se prema sljedećim kriterijima i načinu bodovanja:

- ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade - 20%,
- ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade - 10%,
- ponuđeni iznos ukupnoga investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti - 25%,
- prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini - 15%,
- ostvarena dobit odnosno dohodak prije oporezivanja uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini - 15%,
- broj planiranih novoootvorenih radnih mjesta - 5%,
- iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti za koju traži koncesiju - 10%.

Svaki element ponude se vrednuje zasebno, a zbroj ukupne ocjene po kriterijima ne može iznositi više od 1,000.

Promjenjivi dio koncesijske naknade izračunava se u apsolutnom iznosu prema prikazanim ukupnim prihodima iz studije gospodarske opravdanosti, a za vrijeme trajanja koncesije.

Formule i način izračuna:

a) Koef. stal. konc. =

$$\frac{20\% \times \text{ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni iznos stalnog dijela koncesijske naknade}}$$

b) Koef. promjenj. konc. =

$$\frac{10\% \times \text{ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}{\text{najviši ponuđeni apsolutni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade}}$$

c) Koef. ukupne investicije =

$$\frac{25\% \times \text{ponuđeni iznos ukupne investicije}}{\text{najviši ponuđeni iznos ukupne investicije}}$$

d) Koef. prihoda od redovne djelatnosti =

$$\frac{15\% \times \text{prihoda od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}{\text{najviši prihod od redovne djelatnosti u prethodnoj godini}}$$

e) Koef. ostvarene dobiti =

$$\frac{15\% \times \text{ostvarene dobiti, odnosno dohotka prije oporezivanja, uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}{\text{najviši iznos ostvarene dobiti, odnosno dohotka prije oporezivanja, uvećano za amortizaciju u prethodnoj godini}}$$

f) Koef. broja planiranih novootvorenih radnih mjesta =

$$\frac{5\% \times \text{ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}{\text{najveći ponuđeni broj planiranih novootvorenih radnih mjesta}}$$

g) Koef. iskustvo ponuditelja u obavljanju djelatnosti =

$$\frac{10\% \times \text{broj godina obavljanja djelatnosti}}{\text{najveći broj godina}}$$

### GLAVA III.

#### PRILOZI UZ PONUDU

##### OPĆI DIO:

Ponuditelj je obvezan dostaviti:

1. Isprave koje sadrže osnovne podatke o ponuditelju; (a) za državljane i pravne osobe koje su osnovane po pravu Republike Hrvatske: ispravu o identifikaciji i o osobnom identifikacijskom broju, prebivalištu i državljanstvu; za pravne osobe: isprave s kojima dokazuju svoj pravni subjektivitet - izvadak iz sudskog registra; (b) za strane državljane i pravne osobe: javne isprave s kojima dokazuju svoj pravni subjektivitet te prebivalište, odnosno sjedište i državljanstvo;
2. Isprave kojima dokazuje nepostojanje njegovog duga po osnovi bilo kojeg javnog davanja u Republici Hrvatskoj; isprava će se smatrati prihvatljivom ako je izdana najkasnije trideset dana prije isteka roka za podnošenje ponuda;
3. Isprave kojima dokazuje solventnost; domaće pravne osobe, prema propisima Republike Hrvatske, a strane pravne osobe, prema propisima države kojoj pripadaju, za sve sudionike u ponudi;
4. Dokumentaciju kojom dokazuje da najmanje 5 godina upravlja s minimalno 1500 smještajnih jedinica u hotelima od kojih je najmanje 50% kategorizirano s 5 zvjezdica, te ostvaruje promet od obavljanja ugostiteljske djelatnosti smještaja od najmanje 45 milijuna eura godišnje;



5. Dokumentaciju kojom dokazuje izvršena ulaganja od minimalno 100 milijuna eura u referentne turističke i druge kapitalne projekte u sektoru komercijalnih i/ili rezidencijalnih nekretnina;
6. Dokumentaciju kojom dokazuje financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta, na način i u rokovima utvrđenima ovim Pozivom;
7. Dokaz o uplati Jamčevine za ozbiljnost Ponude bezuvjetnu garanciju banke - koja je neopoziva i plativa na prvi poziv, koja proizvodi učinke do zaključenja ugovora: o osnivanju prava građenja, zakupu i koncesiji na pomorskom dobru - koja je neopoziva i plativa na prvi poziv;
8. Ovjerenu izjavu da će nadoknaditi troškove izrade prostorno planske dokumentacije koja je uvjet za realizaciju Projekta Kupari I.

## **PRILOZI UZ GLAVU I. JAVNOG POZIVA**

Ponuditelj je obvezan dostaviti i:

1. Ponudu za realizaciju Projekta Kupari I. koja uključuje ponudu naknade za osnivanje prava građenja na zemljištu u obuhvatu projekta, ponudu naknade za sklapanje ugovora o zakupu hotela Grand, te ponudu naknade za dodjelu koncesije na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže;
2. Idejni prijedlog urbanističkog rješenja Projekta Kupari I. na katastarskim česticama iz obuhvata;
3. Plan ulaganja od najmanje 70 milijuna eura u realizaciju Projekta Kupari I., na način da minimalno 70% smještajnih kapaciteta mora biti kategorizirano s kategorijom 5 zvjezdica;
4. Poslovni plan za razdoblje od 10 godina, izrađen prema standardima najbolje prakse;
5. Pismo namjere poslovne banke da će izdati Garanciju banke, kojom će osigurati realizaciju Projekta Kupari I., u svakoj fazi, sukladno dostavljenom planu ulaganja, koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj poziv, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke čije jamstvo odobri Povjerenstvo za ocjenu prijave po objavljenom Pozivu za iskazivanje interesa kao i praćenje daljnje procedure realizacije Projekta Kupari I., određeno Odlukom o pokretanju postupka za realizaciju turističkog razvojnog projekta Kupari na lokaciji Kupari I. u Općini Župa dubrovačka, klase: 022-03/14-04/08, urbroja: 50301-05/05-14-3, od 16. siječnja 2014. godine i klase: 022-03/15-04/129, urbroja: 50301-05/25-15-2, od 9. travnja 2015. godine, na temelju zahtjeva ponuditelja. Odredba ove točke će se na odgovarajući način primijeniti i na osiguranje ispunjenja obveza ponuditelja iz Ugovora o realizaciji Projekta Kupari I., te svih ugovora koji će se u svezi s tim Ugovorom naknadno sklapati.

## **PRILOG UZ GLAVU II. JAVNOG POZIVA**

1. Ponuditelj je dužan dostaviti obavezan Prilog koji se odnosi na davanje koncesije u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja plaže kako je definirano u Glavi II. točki 4., ovoga Poziva.