

Odvjetnik Dario Obradović • Dr. Ante Starčevića 24 • 20000 Dubrovnik • PP 142 • Tel/fax:
+385 20 677051 • Mob +385 99 3977327 • e-mail: info@odvjetnik-obradovic.hr • IBAN
HR4324070001100436149 Otp banka d.d. • OIB: 14715274104

**UPRAVNI ODJEL ZA POSLOVE ŽUPANA I ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE I OPĆU
UPRAVU
DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE**

Pred Dvorom 1
20 000 Dubrovnik

- SVIM VIJEĆNICIMA ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE -

Predmet: prijedlog Odluke o neprihvatanju ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom
dobru za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra „gradske“ plaže u Cavtatu,
Općina Konavle

Iz obrazloženja predmetnog prijedloga županijskoj skupštini o neprihvatanju ponude
trgovačkog društva „Čičimak d.o.o.“ kao jedine ponude koja je ispunjavala sve formalno-pravne uvjete
za dodjelu koncesije je razvidno da je donositelj takvog prijedloga izašao izvan okvira svojih nadležnosti
u ovom predmetu.

Naime, člankom 6.6. kriterija za odabir najpovoljnije ponude iz predmetnog natječaja je
navedeno da je uvjet za dodjelu koncesije potrebno dostaviti uvjerenje nadležnog tijela za izdavanje
lokacijske dozvole da je zahvat prikazan u idejnom projektu **planiran** dokumentima prostornog
uređenja, i ništa više od toga.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije niti može niti
smije izdavati uvjerenja da je zahvat u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja,
već smije o tome davati samo svoje **mišljenje**. U prilog tome se dostavlja i odgovor Upravnog odjela za
prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije od 02. studenog 2021.g. putem e-
korespondencije.

Nadalje, uvjerenja izdaju službena tijela o činjenicama za koje se vode službene evidencije, a
za upite da li je zahvat predviđen u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja ili
nije, ne mogu se izdavati uvjerenja kako to pogrešno tvrdi predlagatelj ove sporne odluke.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije, Sjedište
Dubrovnik, svojim mišljenjem Klasa 350-01/21-10/000110, Urbroj: 2117/1-23/6-1-21-0002 od 13.
travnja 2021.g. je potvrdio ovaj natječajni uvjet iz članka 6.6. predmetnog natječaja jer je zaključno
navelo da „važuća prostorno-planska dokumentacija dopušta postavljanje kioska, pokretnih naprava i
drukih konstrukcija privremenih obilježaja, kao i urbane oprema na javnim površinama...“.

Naime, povjerenstvo je izašlo u cijelosti izvan svojih okvira naknadno tražeći od
Konzervatorskog odjela mišljenje da li je ili nije idejni projekt usklađen sa smjernicama

Konzervatorskog odjela jer to nije bio niti predmet natječaja odnosno nije bio naveden kao jedan o kriterija natječaja. O stvarnoj sukladnosti idejnog projekta prostorno-planskoj dokumentaciji se jedino može odlučivati u postupku pokrenutom po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole, a to se natječajnom dokumentacijom nije tražilo. Natječajem se dakle samo tražilo da li je taj zahvat u idejnom projektu planiran dokumentima prostornog uređenja. Ovdje se postavlja pitanje da li je stručno povjerenstvo tražilo usklađenost projekta i od Konzervatorskog odjela prilikom donošenja stručnog mišljenja o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za koncesiju na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra – plaži Sveti Jakov, Grad Dubrovnik. Ovo sve obzirom da su nekretnine u Sv. Jakovu zemljišno-knjižnih oznaka kat. čest. 1874/2, 1875/15, 1875/2, 1875/14, 1875/16 i zgr. 762, sve K.O. Dubrovnik, a koje su bile predmet natječaja za dodjelu koncesije na području Sv. Jakova kulturno dobro zaštićene posebnim rješenjem. Također je isti slučaj i za natječaj za dodjelu koncesije za plažu Banje, Dubrovnik, odnosno za nekretnine zemljišno-knjižnih oznaka kat. čest. 1667/5, 1667/8 i zgr. 2468 K.O. Dubrovnik. Zbog čega vrijede dvostruki kriteriji kod odabira ponuditelja u ova tri istovjetna slučaja te zbog čega se izlazi izvan okvira ovlasti stručnog povjerenstva u jednom natječaju (Gradska plaža u Cavtatu) a u ova druga dva natječaja gdje nekretnine koje su predmet natječaja imaju isti status, se ne postavljaju upiti Konzervatorskom odjelu o usklađenosti idejnog rješenja.

Također se postavlja pitanje zašto kod bivšeg koncesionara na gradskoj plaži u Cavtatu nije bila potrebna konzervatorska suglasnost prilikom tadašnjeg odabira najpovoljnijeg ponuditelja, a sada jest, te zbog čega se prijedlog odluke nije dostavio županijskoj skupštini na odlučivanje prije 01. kolovoza 2021.g. od kada je zapravo koncesija trebala početi sukladno predmetnom natječaju.

Sve su to pitanja na koje bi trebao odgovoriti predlagatelj ovakvog više nego spornog prijedloga.

Ponuda ponuditelja tvrtke Čičimak d.o.o. za stalni dio koncesijske naknade iznosi godišnje **161.000,00 kn**, ponuđeni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade jest **8% (u apsolutnom iznosu od čak 3.846.166,00 kn)** te ponuđeni iznos ukupnog investicijskog ulaganja prema studiji gospodarske opravdanosti iznosi **7.230.550,00 kuna**.

Dakle, nikada financijski izdašnija ponuda za predmetnu plažu nije bila dostavljena, međutim, prijedlogom ove odluke ukoliko bi se ista usvojila na županijskoj skupštini, svjesno bi se i značajno oštetilo proračun kao i lokalnu zajednicu u više financijskih aspekata, iako formalno-pravno ne postoje uvjeti za neprihvatanje ponude tvrtke Čičimak d.o.o.

Nadalje, Planom davanja koncesija na pomorskom dobru na području Dubrovačko-neretvanske županije za 2021.g. je za gradsku plažu Cavtat procijenjena godišnja naknada u visini od 80.000,00 kuna te je kao razvojni plan s kojim mora biti usklađeno davanje koncesije naveden PPU Općine Konavle.

Kada se ima u vidu ponuđeni ukupni godišnji iznos od strane tvrtke Čičimak d.o.o. sa iznosom procijenjenim od strane Županije, te kada se ima u vidu s kojim prostornim planom je navedeno da mora biti usklađenost dodjela predmetne koncesije, a na što sada stručno povjerenstvo neosnovano prigovara, razvidna je neutemeljenost istog prijedloga.

Ovo posebno iz razloga što povjerenstvo nije meritorno niti stručno kao što to nije niti u njihovoj ingerenciji da prosuđuju da li je idejni projekt dostavljen u okviru ponude tvrtke Čičimak d.o.o. usklađen s važećom prostorno-planskom dokumentacijom, već je za to jedino ovlašteno davati mišljenje Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije, a ono je već dalo svoje pozitivno mišljenje.

Također je ponovno bitno za navesti da suglasnost kao niti mišljenje na idejni projekt Konzervatorskog odjela nije bio predviđen natječajnom dokumentacijom za dodjelu koncesije na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje dijela pomorskog dobra „gradske“ plaže u Cavtatu, Općina Konavle, pa stoga isto ne može niti biti uvjet za neprihvatanje ponude od strane trgovačkog društva Čičimak d.o.o.

Shodno svemu gore navedenome, predlaže se vijećnicima ne usvojiti predloženu odluku odnosno prihvatiti ponudu tvrtke Čičimak d.o.o. kao najpovoljniju ponudu za dodjelu predmetne koncesije.

S poštovanjem

Za ponuditelja Čičimak d.o.o.

Po punomoći:

Dario Obradović, odvjetnik

ODVJETNIK
DARIO OBRADOVIĆ
Brijuni, Ante Starčevića 24
21000 Dubrovnik

Dostaviti:

- Svim vijećnicima skupštine

Prilozi:

- odgovor putem elektronske pošte od 02. studenog 2021.g.
- očitovanje trgovačkog društva HIPERPROSTOR d.o.o. od 02. studenog 2021.g.
- mišljenje Uspravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije Klasa 350-01/21-10/000110, Urbroj: 2117/1-23/6-1-21-0002 od 13. travnja 2021.g.

DUBROVAČKO_NERETVANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more

OČITOVANJE O USKLAĐENOSTI S PROSTORNIM PLANOM

Poštovani,

kao izrađivač idejnog projekta Gradske plaže u Cavtatu, za tvrtku ČIČIMAK d.o.o. Gruda 205, Gruda, Oib 96959273861, mišljenja smo da je navedeno rješenje načelno usklađeno s dokumentima prostornog uređenja. (PPUO Konavle (Sl. gl. br. 06/15 –11/18 i 01/19 –isp.), i UPU Cavtat sa Zvekovicom (Sl. gl. br. 6/19 – pročišćeni tekst)

Važeća prostorno-planska dokumentacija dopušta postavljanje kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja, kao i urbane opreme na javnim površinama kao što je vidljivo iz mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju.

Postupak ishođenja posebnih uvjeta i prethodnog odobrenja nadležnog konzervatorskog odjela dio su procesa koji slijedi nakon izrade Idejnog projekta. Odlukom o namjeri davanja koncesije na pomorskom dobru nije traženo ishođenje posebnih uvjeta, već su konzervatorske smjernice zatražene tek nakon Otvaranja ponuda, pa slijedom toga Idejni projekt nije niti mogao s istim biti usklađen.

Srdačan pozdrav,

Dalija Milonja, ovlašteni arhitekt

direktor
HIPERPROSTOR d.o.o.
Sjedište: Pavla Hatza 15
Ured: Kušlanova 2
10000 Zagreb

Zagreb, 02. studeni 2021.

DALIJA
MILON
JA

Digitally signed by DALIJA MILONJA
DN: c=HR, o=HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, 2.5.4.97=VATHR-85986018932, ou=Identification, sn=MILONJA, givenName=DALIJA, serialNumber=PNOHR-71116695365, cn=DALIJA MILONJA
Date: 2021.11.03 10:48:46 +01'00'

DALIJA
MILONJ
A

Digitally signed by DALIJA MILONJA
DN: c=HR, o=HIPERPROSTOR D. O.O., 2.5.4.97=HR63348452174, l=ZAGREB, sn=MILONJA, givenName=DALIJA, cn=DALIJA MILONJA, serialNumber=HR71116695365.3.21
Date: 2021.11.03 10:49:21 +01'00'

Naslov: upit

Šalje: "Jelena Paljetak Milas" <jelena.paljetak.milas@dnz.hr>

Datum: 2.11.2021. 9:31

Prima: "Dario Obradovic" <info@odvjetnik-obradovic.hr>

Poštovani,

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Dubrovačko-neretvanske županije može davati samo MIŠLJENJE da je zahvat prikazan u idejnom projektu u skladu s dokumentima prostornog uređenja.

Lijep pozdrav,

Jelena Paljetak Milas, dipl.ing.arh.