



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA POSEDARJE

Projekt Posedarje Rivijera

Izvadak iz natječajne dokumentacije
za izbor Razvojnog investitora za
realizaciju greenfield investicijskog
turističkog projekta Posedarje Rivijera

Greenfield investicijski projekt
javno-privatnog partnerstva u turizmu



Projekt Posedarje Rivijera

Izvadak iz natječajne dokumentacije
za izbor Razvojnog investitora za
realizaciju greenfield investicijskog
turističkog projekta Posedarje Rivijera



Sinergijske Solucije d.o.o.
www.synergics.hr

Zagreb, travanj 2005.

Sadržaj

	Uvod	5
1.	Osnovne informacije o Projektu	8
1.1.	Osnovna konceptualna ideja za realizaciju Projekta	8
1.2.	Makro i mikro lokacija Projekta	8
1.2.1.	Hrvatska	8
1.2.2.	Zadarska županija	9
1.2.3.	Općina	10
1.2.4.	Lokacija Projekta	10
1.3.	Ekološki koncept	11
1.4.	Atraktivnost Projekta	11
1.4.1.	More	11
1.4.2.	Nacionalni parkovi i parkovi prirode	11
1.4.3.	Klima	13
1.4.4.	Zelene površine i raslinje	13
1.4.5.	Neposredna blizina grada Zadra	13
1.4.6.	Prometna povezanost	14
2.	Način realizacije Projekta	15
2.1.	Glavni sudionici u Projektu	15
2.1.1.	Općina	15
2.1.2.	Stručno povjerenstvo	15
2.1.3.	Voditelj projekta	15
2.1.4.	Sinergijske Solucije	16
2.1.5.	Poduzeće	16
2.1.6.	Savjetnik poduzeća	16
2.1.7.	Razvojni investitor	16
2.1.8.	Partneri	17
2.1.9.	Ponuditelj	17
2.1.10.	Investitor	17
2.2.	Osnovne aktivnosti za realizaciju Projekta	18
2.2.1.	Aktivnosti u I. fazi Projekta	18
2.2.2.	Aktivnosti u II. fazi Projekta	18
2.2.3.	Aktivnosti u III. fazi Projekta	18



2.2.4.	Aktivnosti u IV. fazi <i>Projekta</i>	19
2.2.5.	Aktivnosti u V. fazi <i>Projekta</i>	19
2.3.	<i>Poduzeće</i>	20
2.3.1.	Osnivanje <i>Poduzeća</i>	20
2.3.2.	Uloga <i>Općine</i>	21
2.3.3.	Uloga <i>Razvojnog investitora</i>	21
2.3.4.	Uloga <i>Poduzeća</i>	22
2.4.	Okvirni terminski plan za realizaciju <i>Projekta</i>	23
3.	Sadržaj ponude i uvjeti za njezino podnošenje	24
3.1.	Sadržaj ponude	24
3.1.1.	Konceptualna ideja <i>Projekta</i> (I. dio ponude)	24
3.1.2.	Poslovna ponuda (II. dio ponude)	25
3.1.3.	Financijska ponuda (III. dio ponude)	29
3.1.4.	Ponudbeni obrasci (IV. dio ponude)	33
3.2.	Uvjeti podnošenja ponude	33
4.	Postupak ocjenjivanja ponuda na natječaj	36
4.1.	Opće napomene	36
4.2.	Kriteriji ocjenjivanja ponuda	37
4.3.	Metodologija ocjenjivanja ponuda	38
4.4.	Pregovori i konačni odabir najpovoljnijeg <i>Ponuditelja</i>	38
5.	Prilozi	40
Prilog 1.	Međunarodni natječaj	41
	Međunarodni natječaj	42
Prilog 2.	Obrazac pisma namjere	43
	Obrazac pisma namjere	44
Prilog 3.	Konzultantske usluge	46
	3.1. Konzultantske usluge u II. fazi <i>Projekta</i>	47
	3.2. Konzultantske usluge u III. fazi <i>Projekta</i>	49
	3.3. Konzultantske usluge u IV. fazi <i>Projekta</i>	50
Prilog 4.	Ponudbeni obrasci	52
	4.1. <i>Ponuditelj</i> i njegovi <i>Partneri</i>	53
	4.2. Iskustvo <i>Ponuditelja</i> i njegovih <i>Partnera</i>	54
	4.3. Projektni tim	55
	4.4. Iskustvo članova projektnog tima	58



Prilog 5.	Osnovni pravni dokumenti za realizaciju <i>Projekta</i>	59
	5.1. Nacrt izjave o osnivanju društva	60
	5.2. Nacrt kupoprodajnog ugovora	63
	5.3. Nacrt ugovora o prijenosu temeljnih uloga i poslovnih udjela	66
	5.4. Nacrt ugovora o osnivanju trgovačkog društva Posedarje Rivijera d.o.o.	68
	5.5. Nacrt ugovora o poslovnoj suradnji na realizaciji projekta Posedarje Rivijera	75
Prilog 6.	Geografske karte i snimke	91
	6.1. Karta Hrvatske	92
	6.2. Karta Zadarske županije	93
	6.3. Karta makrolokacije <i>Turističke zone Posedarje</i> (šire područje)	94
	6.4. Karta makrolokacije <i>Turističke zone Posedarje</i> (uže područje)	95
	6.5. Karta mikrolokacije <i>Turističke zone Posedarje</i>	96
	6.6. Topografska karta mikrolokacije <i>Turističke zone Posedarje</i>	97
	6.7. Karta lokacija nacionalnih parkova i parkova prirode	98
	6.8. Snimka makrolokacije <i>Turističke zone Posedarje</i>	99
	6.9. Snimka mikrolokacije <i>Turističke zone Posedarje</i>	100
	6.10. Snimka mjesta Posedarje	101
Prilog 7.	Linkovi na relevantne web stranice	102
	Linkovi na relevantne web stranice	103



Uvod

Projekt Posedarje Rivijera. Projekt Posedarje Rivijera (u daljnjem tekstu: *Projekt*) je green-field *projekt*, čiji je cilj razvoj elitnog turističkog odredišta.

Projekt će omogućiti održivi razvitak turizma u Općini Posedarje, poticaj novog i kvalitetnijeg zapošljavanja za lokalno stanovništvo, te dugoročne pozitivne efekte na lokalno gospodarstvo, uz očuvanje prirodnih obilježja područja. Na općinskom zemljištu izgradit će se turistički objekti visoke kategorije (4 - 5 zvjezdica), smještajnog kapaciteta do 2.500 kreveta. Ukupna ulaganja procjenjuju se na cca 125 milijuna eura. *Projekt* će uključiti izgradnju hotela, luksuznih vila, marine, te sportske, rekreativne, zabavne, edukativne i zdravstvene sadržaje, koji će omogućavati cjelogodišnje turističke aktivnosti.

Obujam i veličina izgradnje, građevinske, prostorne i tehničke karakteristike, način uporabe i poslovanja, bit će planirani sinergijski s održivim razvojem, uz postizanje pozitivnog utjecaja na okolinu.

U slučaju potrebe za dodatnim izvorom električne energije u *Projektu*, postoji mogućnost izgradnje odgovarajućeg ekološkog, obnovljivog izvora električne energije na području Općine Posedarje.

Lokacija Projekta. *Projekt* će se realizirati u atraktivnoj turističkoj zoni uz more, na području Općine Posedarje, površine 454.637 m², udaljenoj 4 km od mjesta Posedarje i 24 km od županijskog središta, grada Zadra (u daljnjem tekstu: *Turistička zona Posedarje*). Cjelokupna *Turistička zona Posedarje* u vlasništvu je Općine Posedarje.

Atraktivnost Hrvatske kao vrhunske turističke destinacije prepoznata je od strane referentnih svjetskih turističkih vodiča. Časopis Lonely Planet (USA) proglasio je Hrvatsku najpoželjnijim svjetskim turističkim odredištem za 2005. godinu, a jedan od najpoznatijih svjetskih izdavača turističkih vodiča, karata i atlasa, Michelin, na naslovnicu svojeg izdanja atlasa Europe za 2005. godinu stavio je kartu Hrvatske, uz napomenu da je Hrvatska ove godine jedna od najatraktivnijih turističkih destinacija u Europi i svijetu.

Sadržaj natječajne dokumentacije. Sve osnovne postavke ove natječajne dokumentacije temelje se na hrvatskim zakonima i međunarodnim standardima. U sadržajnom smislu ovaj se materijal sastoji od osnovnih informacija o *Projektu*, načina njegove realizacije, sadržaja ponude i uvjeta za njeno podnošenje, postupka ocjenjivanja ponuda na natječaj, opisa aktivnosti i usluga za realizaciju *Projekta*, nacрта odgovarajućih ugovora, te ostalih nužnih priloga koji su sastavni dio ove natječajne dokumentacije.

Način realizacije Projekta. Model realizacije *Projekta* je javno-privatno partnerstvo (JPP), na način da se izabere Razvojni investitor i formira zajedničko poduzeće Posedarje Rivijera d.o.o. (engleski naziv: Posedarje Resort Ltd.), koje će biti nositelj pripreme i izvedbe cjelokupnog *Projekta*. Prilikom osnivanja zajedničkog poduzeća, vlasnik većinskog udjela u poduzeću Posedarje Rivijera d.o.o. bit će Razvojni investitor, dok će vlasnik manjinskog udjela biti Općina Posedarje.



Glavni sudionici *Projekta* su:

- **Općina Posedarje** (u daljnjem tekstu: *Općina*) - javni partner u poduzeću Posedarje Rivijera d.o.o., nositelj *Projekta* do osnivanja poduzeća Posedarje Rivijera d.o.o.
- **Stručno povjerenstvo Projekta** (u daljnjem tekstu: *Stručno povjerenstvo*) - izabrano od strane *Općine*, prisutno na *Projektu* do završetka izgradnje turističkih objekata.
- **Voditelj Projekta** (u daljnjem tekstu: *Voditelj projekta*) - izabran je od strane *Općine*, i obavlja svoju ulogu voditelja *Projekta* do osnivanja poduzeća Posedarje Rivijera d.o.o.
- **Sinergijske Solucije d.o.o.** (u daljnjem tekstu: *Sinergijske Solucije*) - tvrtka specijalizirana za konzalting za projekte javno-privatnog partnerstva. Angažirana od *Općine* da pod koordinacijom *Voditelja projekta* pruža sve potrebne konzultantske usluge do izbora Razvojnog investitora.
- **Poduzeće Posedarje Rivijera d.o.o.** (u daljnjem tekstu: *Poduzeće*) - javno-privatno trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, koje će po osnivanju preuzeti ulogu nositelja *Projekta*.
- **Savjetnik Poduzeća** (u daljnjem tekstu: *Savjetnik poduzeća*) - savjetnik *Poduzeća* od trenutka njegovog osnivanja do završetka izgradnje turističkih objekata.
- **Razvojni investitor** (u daljnjem tekstu: *Razvojni investitor*) - partner *Općine* u *Poduzeću*. *Razvojni investitor* može biti bilo koje privatno poduzeće ili financijska institucija.
- **Partneri Razvojnog investitora** (u daljnjem tekstu: *Partneri*) - tvrtke koje imaju dokazane reference za pokrivanje najmanje jednog od poslovnih područja nužnih za realizaciju *Projekta*.
- **Ponuditelj** (u daljnjem tekstu: *Ponuditelj*) - nositelj ponude na ovaj natječaj. Izabrani *Ponuditelj* postaje *Razvojni investitor*.
- **Investitor** (u daljnjem tekstu: *Investitor*) - većinski vlasnik *Poduzeća* nakon zatvaranja financijske konstrukcije *Projekta*.

Koncept realizacije *Projekta* detaljno je opisan u poglavlju 2. ove natječajne dokumentacije.

Način pripreme natječajne dokumentacije. U pripremi natječajne dokumentacije korištena je metodologija Svjetske banke, Programa Ujedinjenih naroda za razvoj (UNDP - United Nations Development Programme), Međunarodne federacije konzultanata (FIDIC - International Federation of Consulting Engineers), te Europske unije. Navedene metodologije koriste se u međunarodnim natječajima za realizaciju investicijskih projekata općenito, te za greenfield investicijske projekte javno-privatnog partnerstva, kao specifičnog područja.

Konzultirani su brojni vrhunski eksperti iz Hrvatske i inozemstva, i to za područja turizma, marketinga, financija, prava, urbanizma i prostornog planiranja, projektiranja, graditeljstva, energetike, infrastrukture i ekologije.



U svrhu ispitivanja poslovnog interesa za sudjelovanje u pripremi i izvedbi *Projekta*, razmijenjena su mišljenja i izvršene konzultacije s vodećim svjetskim konzultantskim tvrtkama, potencijalnim investitorima i međunarodnim financijskim institucijama.

Model za greenfield investicije u turizmu. Ova natječajna dokumentacija* po svojoj konceptualizaciji, sadržaju, originalnosti i korištenoj metodologiji, ima sve atribute da bude ogledni primjer za pripremu i izvedbu greenfield investicijskih turističkih projekata u Hrvatskoj, koji će uslijediti. U ovoj činjenici može se sagledati dodatni interes javnog sektora (*Općine, Zadarske županije i Republike Hrvatske u cjelini*), te potencijalnih *Razvojnih investitora i Partnera* za što uspješnijom realizacijom *Projekta*.

U Zagrebu, travanj 2005.

Prof. dr. sc. Ivan Vajić

Voditelj projekta

* Natječajna dokumentacija temelji se na odluci Općinskog poglavarstva Općine Posedarje od 5. travnja 2005. godine o prihvatanju Natječajne dokumentacije za izbor razvojnog investitora za realizaciju greenfield investicijskog turističkog projekta Posedarje Rivijera.



Prilozi

1. Međunarodni natječaj

2. Obrazac Pisma namjere

3. Konzultantske usluge

4. Ponudbeni obrasci

5. Osnovni pravni dokumenti za realizaciju *Projekta*

6. Geografske karte i snimke

7. Linkovi na relevantne web stranice



Prilog 1. Međunarodni natječaj



Međunarodni natječaj*

Općina Posedarje, Zadarska županija, Republika Hrvatska, na osnovi odluke Općinskog poglavarstva od 5. travnja 2005., poziva zainteresirane tvrtke da dostave ponude na međunarodni

NATJEČAJ

za izbor *Razvojnog investitora* za realizaciju greenfield investicijskog turističkog projekta Posedarje Rivijera

Projekt uključuje izgradnju turističkih sadržaja visoke kategorije (hoteli, luksuzne vile, marina, te sportski, rekreativni, zabavni, edukativni i zdravstveni sadržaji), do 2.500 kreveta, uz ukupna ulaganja od oko 125 milijuna eura.

Projekt će se realizirati na zemljištu uz more, u vlasništvu Općine Posedarje, površine 454.637 m².

Razvojni investitor bit će odgovoran za pripremu i izvedbu projekta, te za upravljanje izgrađenim turističkim objektima.

Model realizacije projekta je javno-privatno partnerstvo (JPP). Nositelj projekta bit će zajedničko poduzeće, osnovano od strane Razvojnog investitora i Općine Posedarje, pri čemu će Razvojni investitor imati većinski vlasnički udio.

Ponuditelj, zajedno sa svojim partnerima, treba biti referentan za slijedeća poslovna područja: razvoj greenfield turističkih projekata, financijski i investicijski konzalting, projektiranje, pravni konzalting, ekološki konzalting, turistički konzalting, upravljanje turističkim objektima.

Prijave na natječaj trebaju se pripremiti prema uputama i zahtjevima danim u natječajnoj dokumentaciji.

Za preuzimanje natječajne dokumentacije potrebno je prethodno uplatiti iznos od 2.000 eura (dvijetisuće eura), u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, i to na žiro-račun Općine Posedarje (m. br.: 00424846) kod Nove banke, Zadar, broj žiro-računa: 2407000-1834900004 s pozivom na broj: 21 7706-matični broj uplatitelja.

Zapečaćene ponude s naznakom "Ponuda za projekt Posedarje Rivijera" trebaju biti zaprimljene najkasnije do 20. srpnja 2005. godine, u 14 sati, na adresi: Općina Posedarje, Zadarska županija, Republika Hrvatska, Trg Martina Posedarskog 1, 23242 Posedarje, Hrvatska.

Osoba za kontakt u svezi s natječajem, natječajnom dokumentacijom i projektom je: prof. dr. sc. Ivan Vajić, voditelj projekta Posedarje Rivijera (Centar za projektni menedžment, Pierottijeva 6, 10000 Zagreb, Hrvatska, e: ivajic@cpm.pbf.hr, t: + 385 1 4836 421, f: + 385 1 4836 084).

* Objavljeno u Narodnim novinama 11. travnja 2005. i u Financial Times-u 12. travnja 2005.



Prilog 6. Geografske karte i snimke

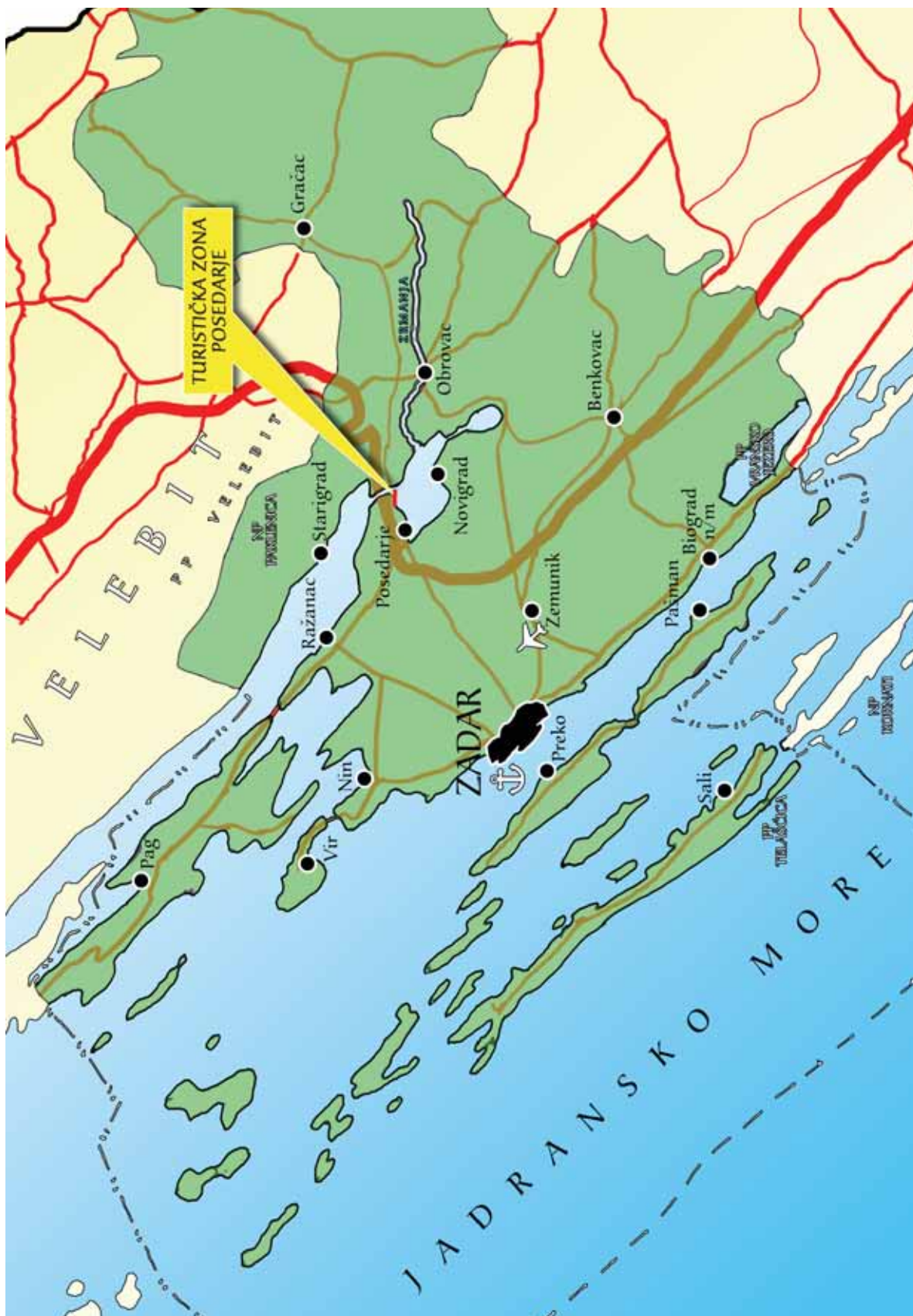
- 6.1. Karta Hrvatske
- 6.2. Karta Zadarske županije
- 6.3. Karta makrolokacije *Turističke zone Posedarje* (šire područje)
- 6.4. Karta makrolokacije *Turističke zone Posedarje* (uže područje)
- 6.5. Karta mikrolokacije *Turističke zone Posedarje*
- 6.6. Topografska karta mikrolokacije *Turističke zone Posedarje*
- 6.7. Karta lokacija nacionalnih parkova i parkova prirode
- 6.8. Snimka makrolokacije *Turističke zone Posedarje*
- 6.9. Snimka mikrolokacije *Turističke zone Posedarje*
- 6.10. Snimka mjesta Posedarje



6.1. Karta Hrvatske



6.2. Karta Zadarske županije



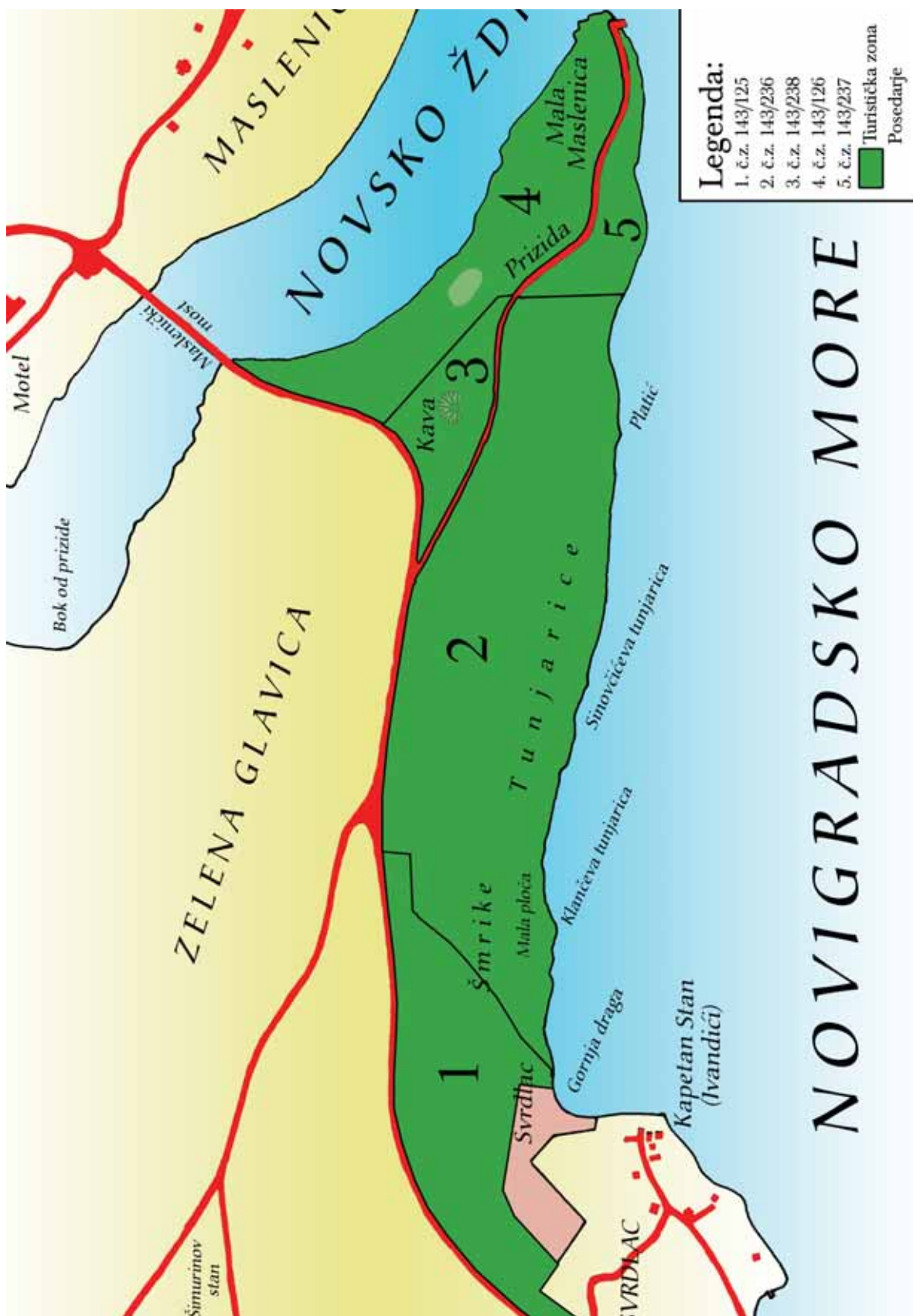
6.3. Karta makrolokacije Turističke zone Posedarje (šire područje)



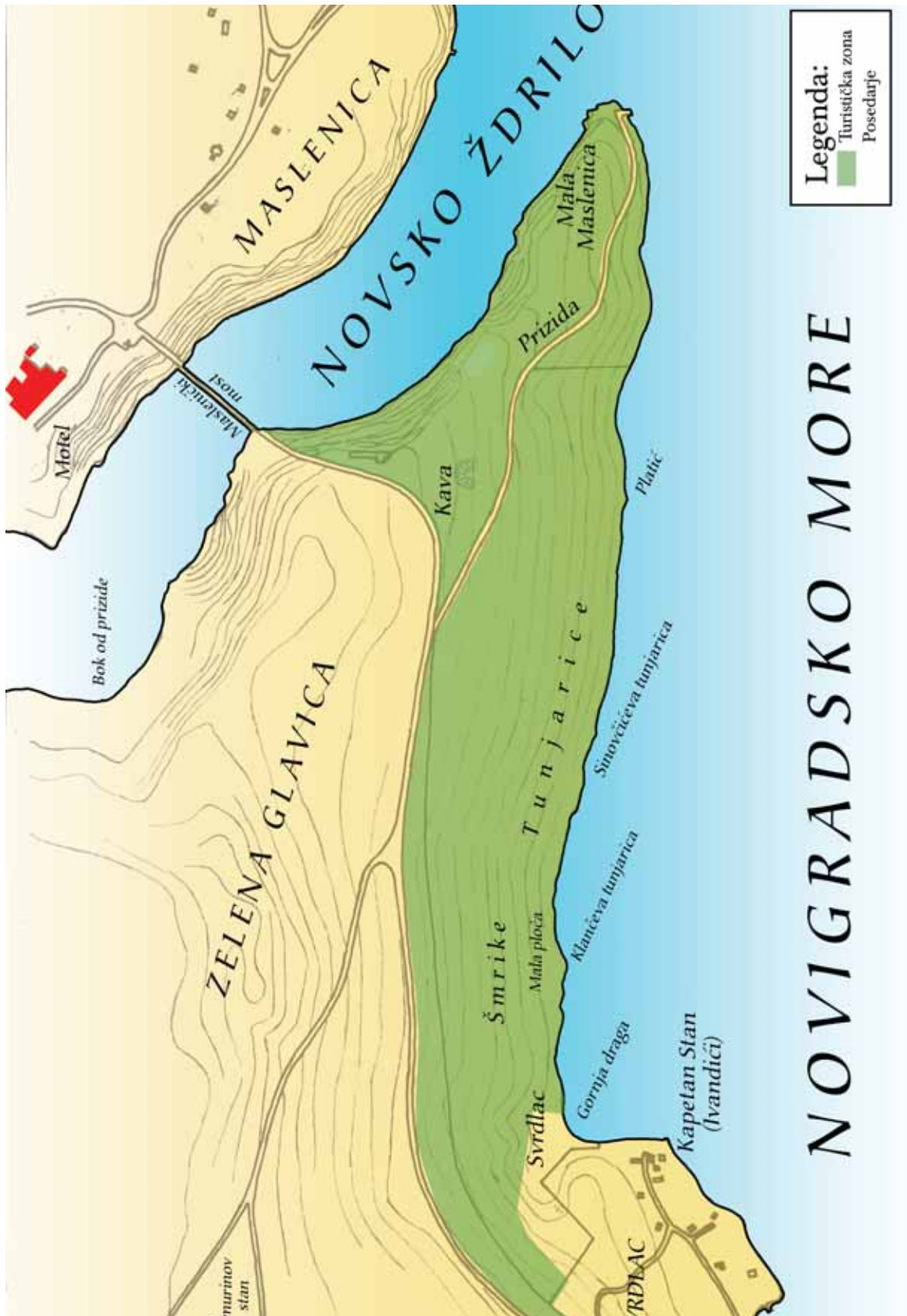
6.4. Karta makrolokacije Turističke zone Posedarje (uže područje)



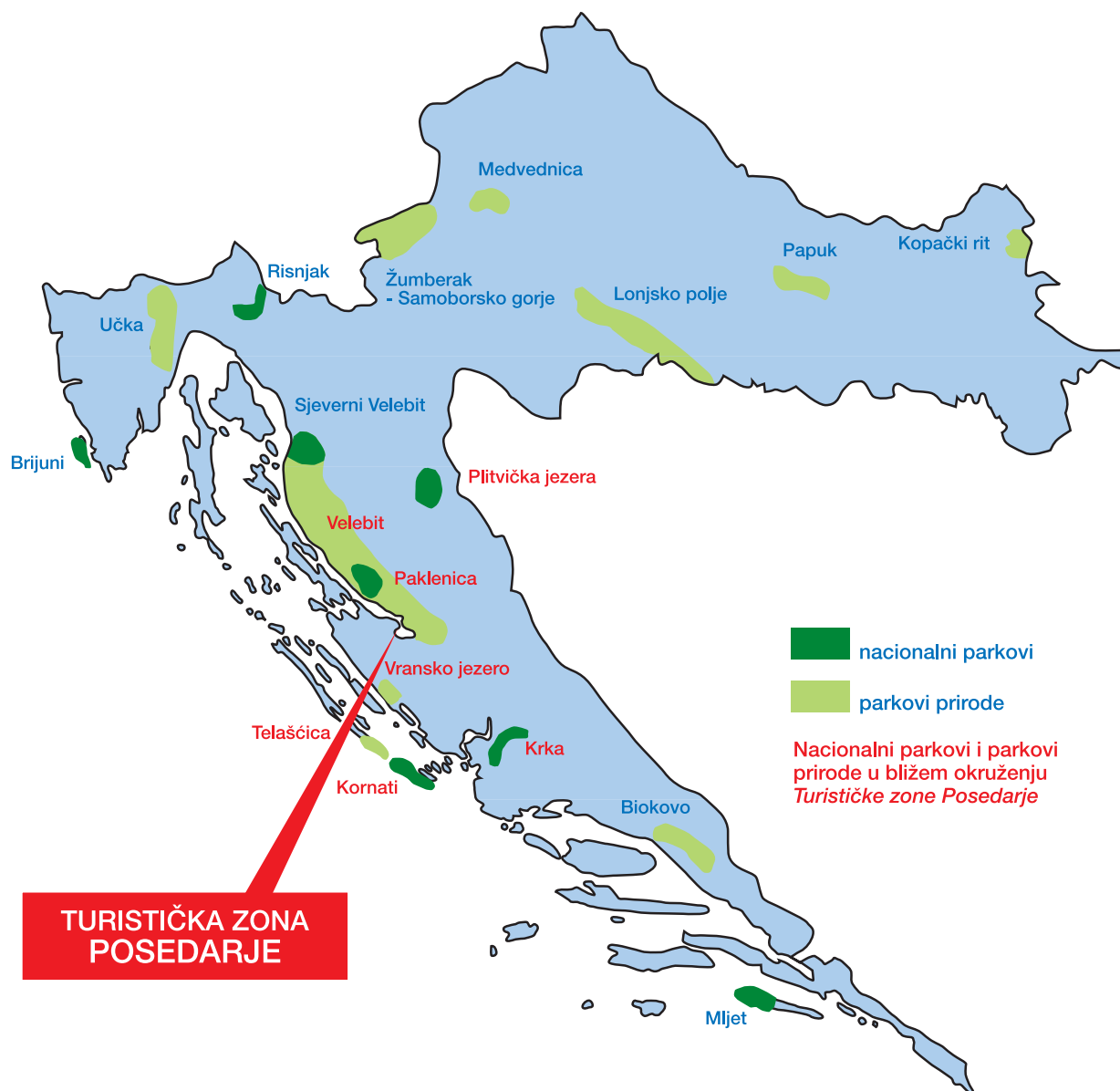
6.5. Karta mikrolokacije Turističke zone Posedarje



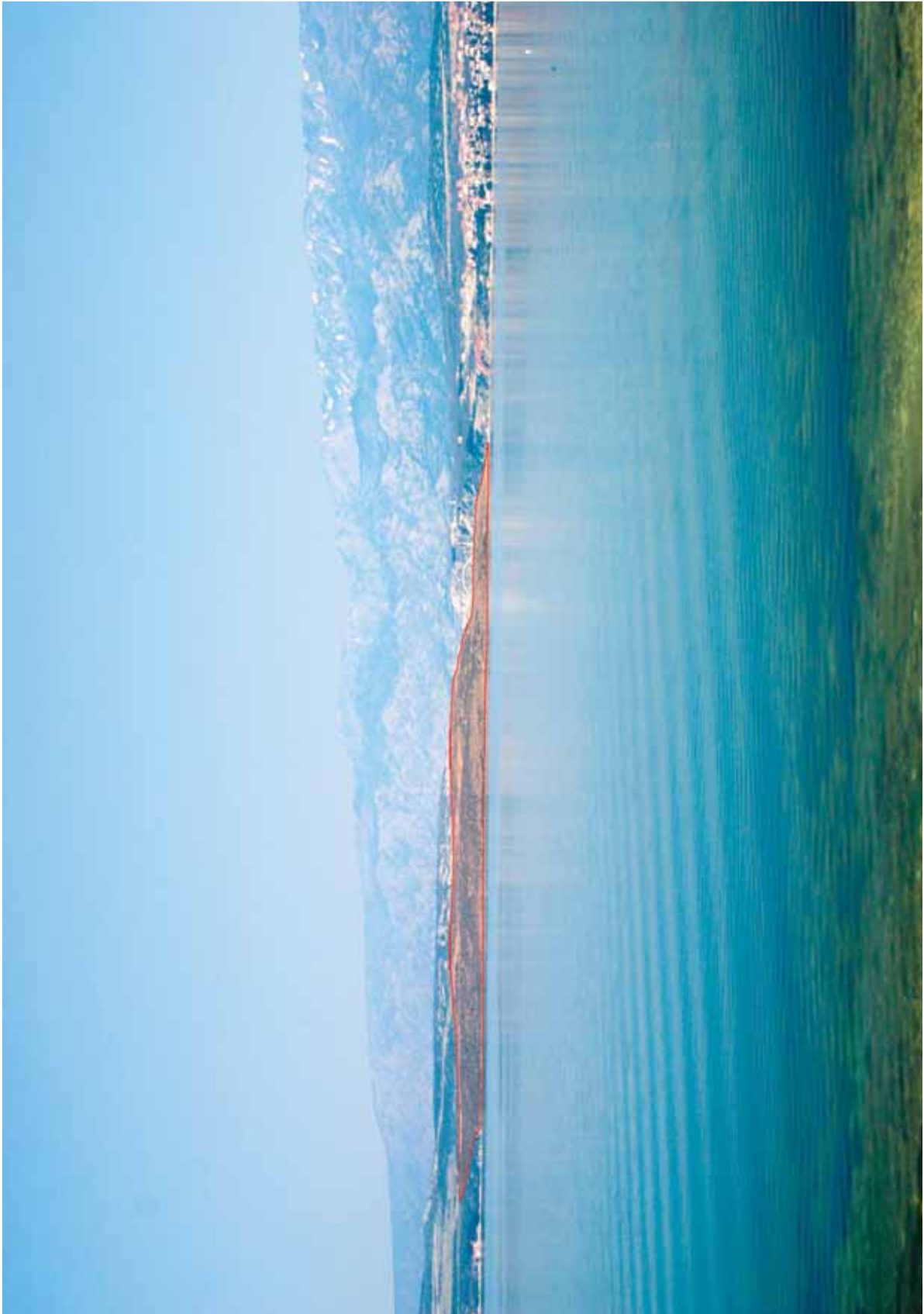
6.6. Topografska karta mikrolokacije Turističke zone Posedarje



6.7. Karta lokacija nacionalnih parkova i parkova prirode



6.8. Snimka makrolokacije *Turističke zone Posedarje*



6.9. Snimka mikrolokacije *Turističke zone Posedarje*



6.10. Snimka mjesta Posedarje



Prilog 7. Linkovi na relevantne web stranice



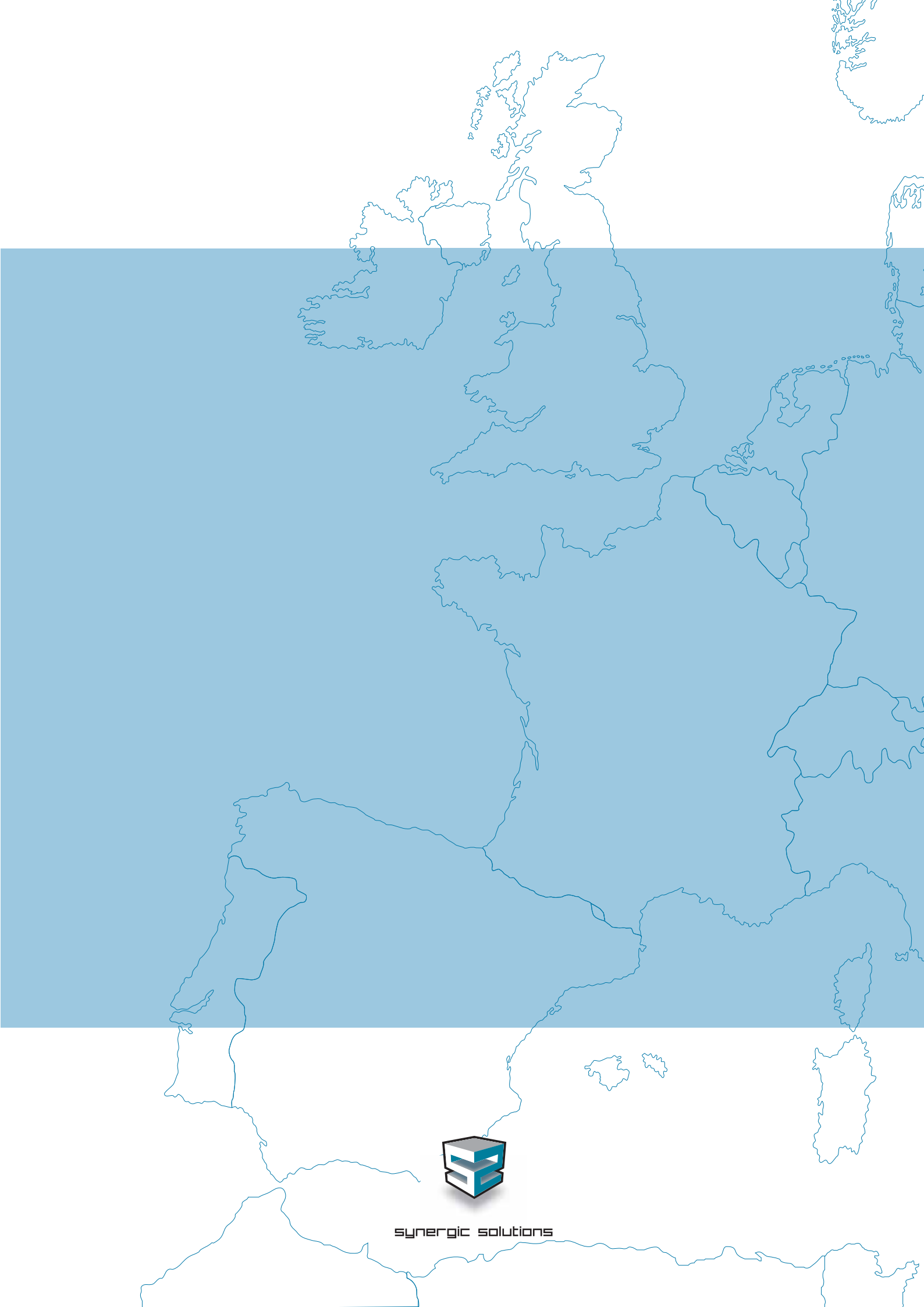
Linkovi na relevantne web stranice

Opće informacije o Hrvatskoj

- Republika Hrvatska (www.hr)
- Vlada republike Hrvatske (www.vlada.hr)
- Hrvatska gospodarska komora (www.hgk.hr)

Informacije iz područja turizma

- Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka (www.mmtpr.hr)
- Hrvatska turistička zajednica (www.croatia.hr)
- Turistička zajednica Zadarske županije (www.zadar.hr)
- Turistička zajednica Općine Posedarje (www.tzo-posedarje.hr)
- Nacionalni parkovi i parkovi prirode (www.hr/hrvatska/maps/parks.hr.html)



synergic solutions