

INVESTITOR:
REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVENU
ZAŠTITU I SOCIJALNU SKRB
RIJEKA

PROJEKT:

LJEČILIŠNI CENTAR VELI LOŠINJ

PROJEKTNI ZADATAK

NOVI RAZVOJNI CIKLUS

- ZDRAVSTVENOG I LJEČILIŠNOG TURIZMA
- REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRADEVINA
- IZGRADNJA NOVIH KAPACITETA
- JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO

Rijeka, lipanj 2008. godine

IZRADA:
CET
projektni menadžment
Rijeka

PREDGOVOR

Ugovorom između Upravnog odjela za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb Primorsko-goranske županije i društva CET d.o.o., projektni menadžment Rijeka,

KLASA: 402-02/08-02/96, UR. BROJ: 2170/01-08/4-08-1, od 7. srpnja 2008. godine, predmet nabave je izrada stručnog dokumenta PROJEKTNOG ZADATKA za ostvarenje investicijskog projekta «LJEČILIŠNOG CENTRA VELI LOŠINJ», Veli Lošinj.

Projektni zadatak izradio je Davor Mihovilić dipl. ing. sa stručnim suradnicima.

Projektni zadatak je početna stručna podloga u kojoj su definirane smjernice za izradu Programa novog razvojnog ciklusa lječilišta i ostvarenje investicijskog projekta «Lječilišni centar Veli Lošinj», temeljen na elementima zdravstveno-lječilišnog turizma i dugogodišnjoj uspješnoj praksi korištenja prirodnih ljekovitih činitelja. Obradeni su relevantni podaci o komparativnim prednostima prirodnog lječilišta. Izrađena je analiza i ocjena postojećeg stanja (djelatnosti i objekata), te analiza službene prostornoplanske dokumentacije.

Projektni zadatak u ovom obliku posluži će Naručiocu:

- za donošenje odluke o pokretanju daljnjih aktivnosti
- za donošenje odluke o varijantama razvoja zdravstveno-lječilišnog turizma
- kao podloga za primjenu modela javno-privatnog partnerstva.

SADRŽAJ

	strana
1. UVOD	4
2. SAŽETAK POVIJESNE REMINISCENCIJE	5
KORIŠTENJE PRIRODNIH LJEKOVITIH ČINITELJA - REZULTATI ISTRAŽIVANJA	
3. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA	10
3.1 KAPACITETI, DJELATNICI, POSLOVNI REZULTATI, BROJ I STRUKTURA PACIJENATA-KORISNIKA	
3.2 OPIS I OCJENA STANJA POSTOJEĆIH OBJEKATA	
3.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	
3.4 ANALIZA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE	
4. KOMPARATIVNE PREDNOSTI VELOG LOŠINJA KAO PRIRODNOG LJEČILIŠTA	19
4.1 KLIMATSKO-BIOKEMIJSKE ZNAČAJKE (K-BKZ), ZRAK MORSKA VODA, SIJANJE SUNCA I KOLIČINE NAOBLAKE, BOTANIČKE OSOBITOSTI	
4.2 GEOPROMETNI POLOŽAJ I PROMETNA POVEZANOST	
4.3 TURISTIČKE ATRAKCIJE I KAPACITET VELOG I MALOG LOŠINJA	
5. SMJERNICE ZA DEFINIRANJE PROGRAMA	25
5.1 FUNKCIONALNO-PROSTORNA PROJEKCIJA SUSTAVA	
5.2 URBANISTIČKA I PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA	
6. OSTVARENJE PROJEKTA PRIMJENOM MODELA JAVNO – PRIVATNOG PARTNERSTVA	33
6.1 UGOVORNO JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO	
6.2 STATUSNO JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO	
7. PRIVICI	41

1. UVOD

Prirodni ljekoviti činitelji i bogata tradicija morskog klimatskog lječilišta Veli Lošinj, proglašenog još davne 1892. godine, snažni su potencijal za stvaranje novog spektra specifičnih i konkurentnih zdravstveno-turističkih proizvoda i na taj način obogaćivanje ukupne turističke ponude PGŽ. Lječilišni turizam u svojoj naravi predstavlja suradnju na područjima zdravstva i turizma na partnerskoj osnovi. Gostu, uvjetno tretiranog kao turistu, osigurava se boravak na mjestu prirodnih ljekovitih činitelja i gdje mu se pod liječničkim nadzorom pruža liječenje ili usluge aktivnog odmora. Sve prisutniji utjecaj «novog» vala turizma kojeg čini poželjna cjelina usluga, temeljena na:

- holističkom shvaćanju ljudskog zdravlja
- odgovarajućem korištenju potencijala svih ljekovitih činitelja
- primjena medicinskih, paramedicinskih i drugih postupaka u očuvanju i unapređenju zdravlja
- liječničkom nadzoru gostiju za vrijeme boravka u zdravstveno-turističkim objektima.

Na osnovi novih spoznaja i analize postojećeg stanja «Lječilišta Veli Lošinj» treba utvrditi optimalni razvojni pravac u odnosu na raspoložive resurse i potražnju na domaćem i svjetskom tržištu. Novi razvojni ciklus i realizacija investicijskog projekta «Lječilišni centar Veli Lošinj», obuhvatio bi nekoliko glavnih zadataka:

- revitalizaciju, unapređenje i proširenje sadašnje liječničke djelatnosti
- proširenje i obogaćivanje ukupne ponude lječilišnog centra novim uslugama iz područja zdravstveno-lječilišnog turizma, medicinske rehabilitacije i selektivnih wellness programa
- rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata
- izgradnju novih kapaciteta i nadogradnju postojećih objekata iz djelatnosti turističko-ugostiteljskih usluga

Proračunski ograničena sredstva i pozitivno iskustvo u primjeni modela javno-privatnog partnerstva potaknula su razradu modela JPP i u okviru ovog Projektnog zadatka. Na osnovi «Prijedloga zakona o JPP», donesenog u srpnju 2008. godine, razrađeni su mogući ugovorni i statusni modeli JPP i najznačajnije faze u postupku predlaganja, odabira i provedbe projekta JPP, temeljem partnerskih odnosa između PGŽ i potencijalnog privatnog partnerstva.

Kao podlogom za izradu ovog Projektnog zadatka koristilo se, pored ostalog, brojnim stručnim i znanstvenim radovima objavljenim od strane «Akademije medicinskih znanosti Hrvatske» u okviru Lošinjске škole (2000. do 2007.g.), izrađenim elaboratima, studijama i službenim izvješćima o poslovanju «Lječilišta Veli Lošinj».

2. SAŽETAK POVIJESNE REMINISCENCIJE

U povodu 60. obljetnice morskog klimatskog «Lječilišta Veli Lošinj» osnovanog 1947. godine, i više od 110. godine od njegovog proglašenja, u organizaciji «Akademije medicinske znanosti Hrvatske» - Odbora za zdravstveni turizam i prirodne ljekovite činitelje, na znanstvenom skupu održanom 7. do 9. rujna 2007. godine u Velom Lošinju, objavljena je povijesna reminiscencija rada lječilišta od njegovih prvih početaka do današnjih dana. U nastavku su prikazani relevantni segmenti i događaji koji su obilježili najznačajnije faze razvojnog puta, kao i rezultati istraživanja korištenja prirodnih ljekovitih činitelja.

RAZVOJNI PUT

- Godine 1892. na temelju meteoroloških motrenja profesora Ambroza Haračića u Malom Lošinju započelih 1. kolovoza 1880. i meteoroloških motrenja profesora Melchiada Budinicha provedenih u Velom Lošinju od 1. lipnja 1888. i medicinskog mišljenja austrijskih liječnika balneologa i klimatoterapeuta dr. Conrada Clara i pulmologa i otorinolaringologa profesora Leopolda Schrottera, Veli Lošinj je zajedno s Malim Lošinjem, **PROGLAŠEN «MORSKIM KLIMATSKIM LJEČILIŠTEM»** *
- Lječilište je otvoreno 1903. godine, a leži na jednoj točki Velog Lošinja, koja je zaštićena i najviše izložena suncu. Sastoji se od glavne zgrade, gospodarske zgrade i jedne depadance (ukupno više od 30 soba). Šetalište uz more obiluje lijepim nasadima a nalazi se u neposrednoj blizini. Bez prašine je i vrlo mirno. Lječilište nije sanatorij u strogom smislu riječi, nego oporavilište, u kojem gosti nalaze sav potrebn komfor, a uz to su pod stalnom liječničkom paskom. To su tople morske kupelji, odjel za liječenje hladnom vodom, liječenje strujom, masaža, liječenje dijetom, ležanjem (mirovanjem) itd.
- Godine 1947. Jugoslavenski crveni križ je otvorio u Velom Lošinju «Klimatsko lječilište za djecu», koje 1962. godine postaje «Dječja bolnica za alergijske bolesti dišnih organa». Bolnica je radila tijekom cijele godine za djecu iz zemlje i inozemstva, a medicinske indikacije bile su alergijske bolesti dišnih organa, astma,

* Nekoliko dodatnih podataka: 1856.g. boravio je na Lošinju nadvojvoda Maksimilijan, admiral Austrijske mornarice i kasnije nesretni car Meksika. On je 1856.g. položio kamen temeljac za gradnju rovanske luke, nedaleko od Velog Lošinja. 1875.g. na Lošinju je boravio i sam austrijski car Franjo Josip. 1885.g. nadvojvoda Karlo Stefan tražeći na Gornjem Jadranu i u Dalmaciji najpogodnije mjesto na kojem bi sebi podigao vilu za boravak na moru, pronašao je takvu lokaciju u Lošinju; već 1886.g. nakon što je sagrađena vrlo atraktivna zgrada, tu je proveo mjesec dana sa svojom suprugom Marijom Terezijom. Od tada pa kroz dugi niz godina

nadvojvoda Karlo Stefan svake je godine provodio neko vrijeme (često po nekoliko mjeseci) u svom Lošinjskom dvorcu oko kojeg je uredio veliki park koji se i danas ubraja među najljepše parkove na Jadranu.

druge nespecifične kronične bolesti dišnih organa, psorijaza i ostale alergijske bolesti kože, rahitis, anemije, nutritivno-deficitarne bolesti, rekonvalescenti nakon preboljenih akutnih bolesti.

- Godine 1965. zbog privredne reforme dolazi do ograničenja financiranja liječenja prirodnim ljekovitim činiteljima. Dječja bolnica gubi svoju zdravstvenu ulogu i prestaje raditi 1967. Godine 1968. ulazi u sastav novoosnovane «Dječje bolnice za alergijske bolesti s odjelom za odrasle». Otada su u toj zgradi niz godina liječena djeca iz Demokratske Republike Njemačke.
- Godine 1990. dolaskom demokracije u Hrvatsku, očekivao se uspješni nastavak djelovanja Bolnice u Malom Lošinj, koja je tada zapošljavala oko 190 djelatnika. Nažalost, zbog Domovinskog rata i gospodarskog stanja dolazi do ograničenja i ukidanja liječenja djece i odraslih u Bolnici u Velom Lošinj od strane Hrvatskog fonda za zdravstveno osiguranje. Godine 1993. Dječja bolnica gubi status bolnice, jer više nije ispunjavala uvjete iz Zakona o zdravstvu Republike Hrvatske, te postaje Lječilište.

REZULTATI ISTRAŽIVANJA KORIŠTENJA PRIRODNIH LJEKOVITIH ČINITELJA

Od samog proglašenja morskog klimatskog lječilišta objavljena su brojna istraživanja bioklimatskih prilika Velog Lošinja i reakcije na njih, te rezultate korištenja prirodnih ljekovitih činitelja u liječenju tipičnih zdravstvenih indikacija. **Takav stručni i znanstveni potencijal temeljna su stručna podloga, primjereno polazište i smjernice za definiranje koncepta novog razvojnog ciklusa lječilišta Veli Lošinj.**

- Klimatsko lječilište je bilo od 1954. godine predmet proučavanja hrvatskog balneologa dr. Lea Traunera. U svojem stručnom mišljenju od 5. studenoga iste godine navodi da je Veli Lošinj **«zbog prevladavanja krajevnih pošteđenih predjela podesan za zimsko ljetovalište, dok se ljeti zbog biološke jakosti sunčanih zraka mogu liječiti bolesna stanja kojima je potrebna jaka insolacija. Zima je naročito indicirana kod kataralnih afekcija dišnih organa. Boravak u proljeće i jesen je radi prirodnih i vegetacijskih ljepota (bujni cvat i dozorevanje, opširni prirodni subtropski parkovi) naročito ljekovit kod psihoneurotičnih stanja i vegetativnih distonija»**. NA KRAJU JE VELI LOŠINJ OCIJENJEN I KLASIFICIRAN KAO MORSKO LJEČILIŠTE.
- Obavljena su istraživanja na promatranoj skupini od 126 bolesnika. U ispitivanoj skupini bilo je 21 bolesnik s bronhijalnom astmom, 13 s osteomijelitisom, 14 s

limfadenitisom, 8 sa specifičnim artritismom, 16 s psorijazom, 5 sa stanjem nakon poliomijelitisa, 11 s tbc razne lokalizacije, 13 s raznim nespecifičnim plućnim bolestima (bronhitis, stanje nakon upale pluća, silikoza, emfizem), 5 sa stanjem nakon ranjavanja, 20 sa raznim stanjima (astenija, neurovegetativna distonija, obliterirajući endarteritis), sinusitis, faringitis, ekcem. Terapija se određivala prema reakcionom stanju. **80% bolesnika je povoljno reagiralo tj. s promjenom reakcijskog stanja poboljšala im se klinička slika same bolesti. U daljnjih 12% bolesnika nastupilo je poboljšanje bez promjene reakcijskog stanja.**

Predložene su indikacije za talasoterapiju u Velom Lošinju prema mjesecima:

- **Psorijaza:** svibanj, lipanj, srpanj, kolovoz; **Fistule:** srpanj, kolovoz; **Limfadenitis:** lipanj, srpanj, kolovoz; **Astma:** svibanj, lipanj, rujanj, listopad; **Kardiovaskularne bolesti:** ožujak, travanj, svibanj, rujanj, listopad, studeni; **Specifični artritis:** lipanj, srpanj, kolovoz; **Kataralne afekcije dišnih organa:** cijela godina; **Astenija, vegetativna distonija:** ožujak, travanj, svibanj, rujanj, listopad, studeni, prosinac; **Dječje bolesti:** svibanj, lipanj, rujanj, listopad.
- Rezultati liječenja u Klimatskom lječilištu i Bolnici ovisili su o dijagnozi, težini bolesti, godišnjoj dobi, trajanju liječenja i bolesnikovoj kooperativnosti. Prema analizama, dati su aproksimativni podaci o rezultatima liječenja:
 - kod rinofaringitisa, sinusitisa, laringitisa i banalnog bronhitisa poboljšanja iznose 100%
 - kod kroničnog spastičkog bronhitisa bez astmatičnih napadaja blizu 100%
 - kod kroničnog spastičkog bronhitisa s astmatičnim napadima 80-90%
 - kod čiste bronhijalne astme 80-90%
 - kod kroničnog bronhitisa s bronhiektazijama 85%
 - kod kroničnog bronhitisa s emfizemom i cor pulmonale 80%
 - kod kožnih bolesti, s psorijazom na prvom mjestu (strogo ljeti) više od 90%
 - kod kronične vanplućne tbc (strogo ljeti) skoro 100%
 - kod ostemijelitisa (strogo ljeti) skoro 100%
 - kod bolesti srca i krvnih žila (proljeće i jesen) 90%
 - kod astenije i vegetativne distonije (ne ljeti) blizu 100%
 - kod rekonvalescencije blizu 100%.
- Godine 1966. na sastanku zdravstvenih ustanova u Velom Lošinju, prikazani su rezultati liječenja različitih bolesnika u Bolnici. U svom radu, tiskanom 1966. g. prim. Samardžija je objavio rezultate liječenja 2223 bolesnika, 1551 muškaraca i 672 žene, liječenih u Bolnici tijekom 1965. g. Raspodjela bolesnika po dobi bila je: 308 bolesnika starijih od 60 godina; 472 u dobi 15-19 godina; 472 u dobi 40-49; 603 u dobi 30-39, 308 u dobi 20-29; 60 bolesnika u dobi 15-19 godina.

Prosječno trajanje liječenja iznosilo je 6-8 tjedana, a rezultati su prikazani u tabeli.

Rezultati liječenja u Bolnici za alergijske bolesti (s internim odjelom) Veli Lošinj 1965. godine

	Broj bolesnika	Poboljšano	Nepromijenjeno	Pogoršano
Dijagnoza				
Rhinitis allergica	39	38	1	
Sinuitis allergica	19	19		
Bronchitis chr. simpl. c. emphys	65	65		
Bronchitis chr. c. bronhiect	43	42	1	
Bronchitis chr. c. spastica	623	605	18	
Bronchitis chr. c. spastica et asthmatica	556	536	20	2
Asthma bronchiale	165	160	4	1
Psoriasis vulgaris	480	470	10	
Neurodermitis	12	11	1	
Eczema chr.	19	19		
Pruridermitis	113	12	1	
Sclerodermia	1	1		
Lymphadenitis tbc.	50	49	1	
Adnexitis chr. tbc.	43	42	1	
Peritonitis tb. peracta	24	23	1	
Ostale bolesti (asthenia, anaemia, st.post.tbc osteoartic.peracta)	71	65	6	
Ukupno	2223	2157	65	3

Iznoseći ovdje prikazane rezultate prim. Samardžija je ustvrdio da nigdje u nas, a niti u inozemstvu nisu izneseni bolji rezultati liječenja, koji su u više od 96% bili veoma dobri, naročito za astmatični sindrom i vulgarnu psorijazu.

- Opažanja provedena od 1981. do 1991. godine poslužila su dr. Plešku pri izradi **klimatsko-bioklimatskoga prospekta Lječilišta Veli Lošinj 1997. godine**. Slijedeći svjetski trend korištenja prirodnih ljekovitih činitelja u svrhu liječenja i očuvanja zdravlja koncipirani «Klimatsko-bioklimatski prospekt» pregledno i detaljno pokazuje kvalitetu klime nekog mjesta svima onima koje zanima ne samo klimatoterapija i talasoterapija i rekreacija te aktivni i zdravi odmor. Takav prikaz je podloga za ocjenu mogućnosti i pogodnosti nekog mjesta da bude prirodno klimatsko lječilište ili odredište za odmor, kao što određuju npr. «Begriffsbestimmungen – Qualitätsstandards

fur die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunne» 11. izdanje od 13. listopada 1998.

Iz Klimatskog-bioklimatskog prikaza Velog Lošinja može se zaključiti:

- Klima Velog Lošinja, po Koppenovoj klasifikaciji, je umjereno topla kišna klima (Csa), ima osnovne značajke: topla i suha ljeta te blage i kišovite zime. Srednja temperatura najhladnijeg mjeseca (veljača) iznosi 6,3°C, a najtoplijeg (srpanj) 24,0°C
- **Klimatsko-bioklimatski prikaz objektivni je dokaz kvalitete suvremene terapije Lječilišta Veli Lošinj i njene pogodnosti za zdravstveni turizam. Treba ga, uz ostale sadržaje turističke ponude prezentirati potencijalnim korisnicima kao i kreatorima buduće zakonske regulative na polju zdravstvenog turizma.**

ZAKLJUČNO

Jedan od načina obnove rada Lječilišta Veli Lošinj bila je i organizacija godišnjih zdravstveno-stručnih simpozija. Simpozije je organizirao Odbor za zdravstveni turizam i prirodne ljekovite činitelje Akademije medicinskih znanosti Hrvatske u suradnji s Hrvatskim liječničkim zborom i Lječilištem. U okviru Lošinjske škole (2000. do 2007. godina), 33 vodećih medicinskih stručnjaka i znanstvenika iz tog područja objavilo je gotovo 150 stručnih i znanstvenih radova.

Na temelju prikazanih podataka o dosadašnjem djelovanju Lječilišta Veli Lošinj može se zaključiti:

- 1. Lječilište je sačuvalo svoju namjenu za primjenu klimatskih i talasoterapijskim prirodnih ljekovitih činitelja**
- 2. Lječilište pruža ambulantne usluge fizikalne medicine, bolničkoga liječenja za astmatičnu djecu kao i konziljarne službe specijalista dermatologa i dr.**

3. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

3.1 KAPACITETI, DJELATNICI, POSLOVNI REZULTATI, BROJ I STRUKTURA PACIJENATA - KORISNIKA

- U 1978. godini u lječilištu je boravilo u prosjeku 386 korisnika (ležaja) i ostvarivalo godišnje 145.000 bolnoopskrbnih dana. U 2006. i 2007. godini lječilište je imalo u funkciji približno 200 ležaja i ostvarilo u 2006.g. 5.019, bolnoopskrbnih dana, a 2007. g. 5.865 bolnoopskrbnih dana.

Statistički pregled broja korisnika po zemljama i dobnoj strukturi u 2007. godini prikazan je u tabeli 1 .

Tabela 1

Zemlja	Broj noćenja			Ukupno
	<12	<18	>=18	
Australija	0	0	14	14
Austrija	0	0	24	24
Belgija	7	35	35	77
Bosna i Hercegovina	0	0	46	46
Germany	0	0	61	61
Hrvatska	6.339	5.825	13.094	25.258
Italy	0	0	39	39
Slovakia	462	1.568	1.345	3.375
Slovenija	32	0	654	686
Srbija	27	11	50	88
Švicarska	8	0	42	50
Sweden	0	0	6	6
United States	14	0	21	35
Sveukupno	6.889	7.439	15.431	29.759

- Iste 1979. godine, lječilište je zapošljavalo 106 djelatnika raznih stručnosti i specijalnosti. Danas lječilište zapošljava 46 djelatnika a njihov broj po specijalnostima prikazan je u tabeli 2.

Tabela 2

Djelatnik	Specijalist	Broj djelatnika
Medicinski djelatnici		14
Liječnik	Specijalist dermatovenerolog	1
Liječnik	Specijalist fizijatar	1
Liječnik	Opća praksa	2
Liječnik	Specijalist ortoped	1 (konzilijarno)
Medicinske sestre		10
Administracija		7
Ostali djelatnici		25
Sveukupno		46

- Prikaz ostvarenog poslovnog rezultata prema «Računu prihoda i rashoda» za 2006/2007. godini prikazan je u tabeli 3.

Tabela 3

Stavka	u KN	
	2006.g.	2007.g
Ukupni prihod	5.136.176	7.649.542
Ukupni rashod	4.870.042	6.728.945
Višak/manjak prihoda	266.134	920.597

Prema Bilanci na dan 31. prosinca 2007. godine, knjigovodstvena vrijednost materijalne imovine (bez vrijednosti zemljišta) iznosi 2.792.562,47 KN.

3.2 OPIS I OCJENA STANJA POSTOJEĆIH OBJEKATA*

Nekretnine «Lječilišta Veli Lošinj» su u naravi bolnički kompleks sa više objekata (zgrada) različitih funkcija, koji zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu za boravak i liječenje. Lječilište je locirano u park – šumi u neposrednoj blizini lokalne prometnice koja povezuje Veli i Mali Lošinj. Centar Velog Lošinja je udaljen približno 500 m od lječilišta. Kompleks se sastoji od više izgrađenih objekata – zgrada koji su nazvani i opisani prema namjeni odnosno utvrđenom stanju tokom očevida, zatim objekata vanjskog uređenja koji su u funkciji izgrađenih objekata i pripadajućeg zemljišta.

Grafički prikaz granica i postojećih objekta kompleksa «Lječilišta Veli Lošinj» priložen je u pravitku.

3.2.1 Pregled objekata sa opisom i stanjem

1. Zgrada «PARK I»

Za smještaj korisnika (pacijenata) i uprave. Sastoji se od prizemlja i dva kata. U prizemlju je ulaz, restoran, kancelarije uprave, sanitarije i komunikacije. Na prvom i drugom katu su spavaonice za smještaj korisnika, ambulante, sanitarije. Izgrađena je 1886. godine.

Stanje: objekt u funkciji; nisu utvrđena veća oštećenja.

* Opis i ocjena stanja postojećih objekata razrađeni su prema «Elaboratu stanja objekata zdravstvene ustanove s procjenom troškova ulaganja – Lječilište Veli Lošinj», od strane Inženjering i konzalting RI-19 Rijeka, od 12.06.2006. godine.

2. Zgrada «PARK II»

Za smještaj korisnika i skladište. Sastoji se od prizemlja i dva kata. U prizemlju je sala, skladište, sanitarije i garderoba. Na prvom i drugom katu su spavaonice za korisnike i sanitarije. Izgrađena je 1860. godine.

Stanje: objekt nije u funkciji jer je isti devastiran tokom boravka prognanika.

3. Zgrada «PARK III»

Za smještaj korisnika, skladište i rekreacijska sala. Sastoji se od prizemlja, dva kata i mansarde. U prizemlju je rekreacijska sala, skladište i sanitarije. Na prvom i drugom katu, te mansardi su spavaonice za korisnike (pacijente), sanitarije i kancelarije. Izgrađena je 1860. godine.

Stanje: objekt nije u funkciji jer je devastiran tokom boravka prognanika.

4. Zgrada «PARK IV» (LETIĆ)

(Nekretnina je u povratu nacionalizirane imovine)

Sastoji se od prizemlja i dva kata. U prizemlju je sala i sanitarije. Na prvom i drugom katu su spavaonice za korisnike i sanitarije. Izgrađena je 1924. godine.

Stanje: zgrada je predviđena za povrat bivšem vlasniku, te je ista duže vrijeme zatvorena.

5. Zgrada «PARK V»

Za smještaj korisnika, ambulanta, sala. Sastoji se od podruma, prizemlja, kata i tavana. U podrumu je sala restorana. U prizemlju je čekaonica, sala, spavaonice, sobe za liječnike, ambulante i sanitarije. Na katu i tavanu su spavaonice za korisnike, sanitarije i spremišta. Izgrađena je 1985. godine.

Stanje: zgrada je u funkciji.

6. Zgrada MEDICINSKOG TRAKTA

Stanje: zgrada je u funkciji

7. KAPELICA

Do srpnja 2008. godine u zgradi kapelice bila je smještena kotlovnica pogonjena na lako ulje. Izvršena je demontaža kotlova i opreme, te je izgrađeno zasebno za svaki objekt posebno, etažno grijanje na plinsko gorivo.

8. SKLADIŠTE UZ «PARK V»

Stanje: objekt je u funkciji.

9. PRAONICA RUBLJA

Stanje: objekt je u funkciji.

10. KUHINJA

Kuhinja je smještena pored objekta «PARK I».

Stanje: objekt je u funkciji.

11. OKOLIŠ

Okoliš je parkova šuma sa uređenim asfaltiranim i betoniranim putovima, prilaznim cestama i parkirališnim površinama. Unutar šume izvedene su šetnice i igrališta.

Postoji hidrantska protupožarna instalacija.

Pregled objekta i njihovih površina prikazan je u tabeli 4.

Tabela 4

NAZIV OBJEKTA	BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (m ²)	NETO RAZVIJENA POVRŠINA (m ²)
1. PARK I	1.431	1.122
2. PARK II	658	492
3. PARK III	1.066	738
4. PARK IV (LETIĆ)	564	418
5. PARK V	1.878	1.485
6. MEDICINSKI TRAKT	244	215
7. KAPELICA	185	134
8. SKLADIŠTE	103	86
9. PRAONICA RUBLJA	214	191
10. KUHINJA	187	143
UKUPNO	6.530	5.024

Ukupna bruto razvijena površina svih objekata iznosi 6.530 m².

Površina objekata vanjskog uređenja iznosi 10.137 m².

3.2.2 Identifikacija dokumenata

Identifikacija dokumentacije priložena je u privitku:

1. Posjedovni list 507
2. Izvadak iz zemljišnoknjižnog uloška 229
3. Kopija katastarskog plana br. 21

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA *

Prema izrađenom elaboratu od 30.10.2007. godine rekapitulacija vrijednosti nekretnina je sljedeća:

1. Vrijednost objekta, bruto razvijene površine iznosi 6.530 m ²	13.986.376 Kn ili	1.900.300 EUR**
2. Vrijednost objekta vanjskog uređenja na površini na kojoj su izgrađeni objekti iznosi 10.137 m ²	2.332.965 Kn ili	316.800 EUR
3. Vrijednost priključaka. Kompleks je spojen na vodovod, elektroinstalaciju telefon i saobraćajnice. Kanalizacija je interna sa dvije odvojene septičke jame	1.129.150 Kn ili	153.400 EUR
4. Vrijednost zemljišta. Jedinična vrijednost zemljišta sadrži troškove imovinskopravne pripreme, opremanja, rente i same vrijednosti zemljišta. Površina zemljišta na kojem se nalaze izgrađeni objekti lječilišta iznosi 12.547 m ²	6.456.000 Kn ili	877.100 EUR
5. Vrijednost položajne pogodnosti – renta	7.171.347 Kn ili	974.300 EUR
Sveukupno:	31.075.840 Kn ili	4.220.000 EUR

Sveukupna sadašnja vrijednost (30.10.2007.g.) početna prometna vrijednost «Lječilišta Veli Lošinj» iznosi:

31.075.840 Kn ili 4.220.000 EUR

U sveukupnoj vrijednosti nekretnina uključena je i vrijednost objekta «Letić», koji je u postupku povrata nacionalizirane imovine i koji iznosi 301.200 EUR.

* Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađeni su prema elaboratu 133/2007 «Izračun vrijednosti nekretnine Lječilište Veli Lošinj», od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljsku struku i područja građevinarstva Zlatka Koščine, dipl.ing.građ. od 30.10.2007. godine

** Tečaj 1,00 EUR = 7,365 Kn

3.4 ANALIZA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE

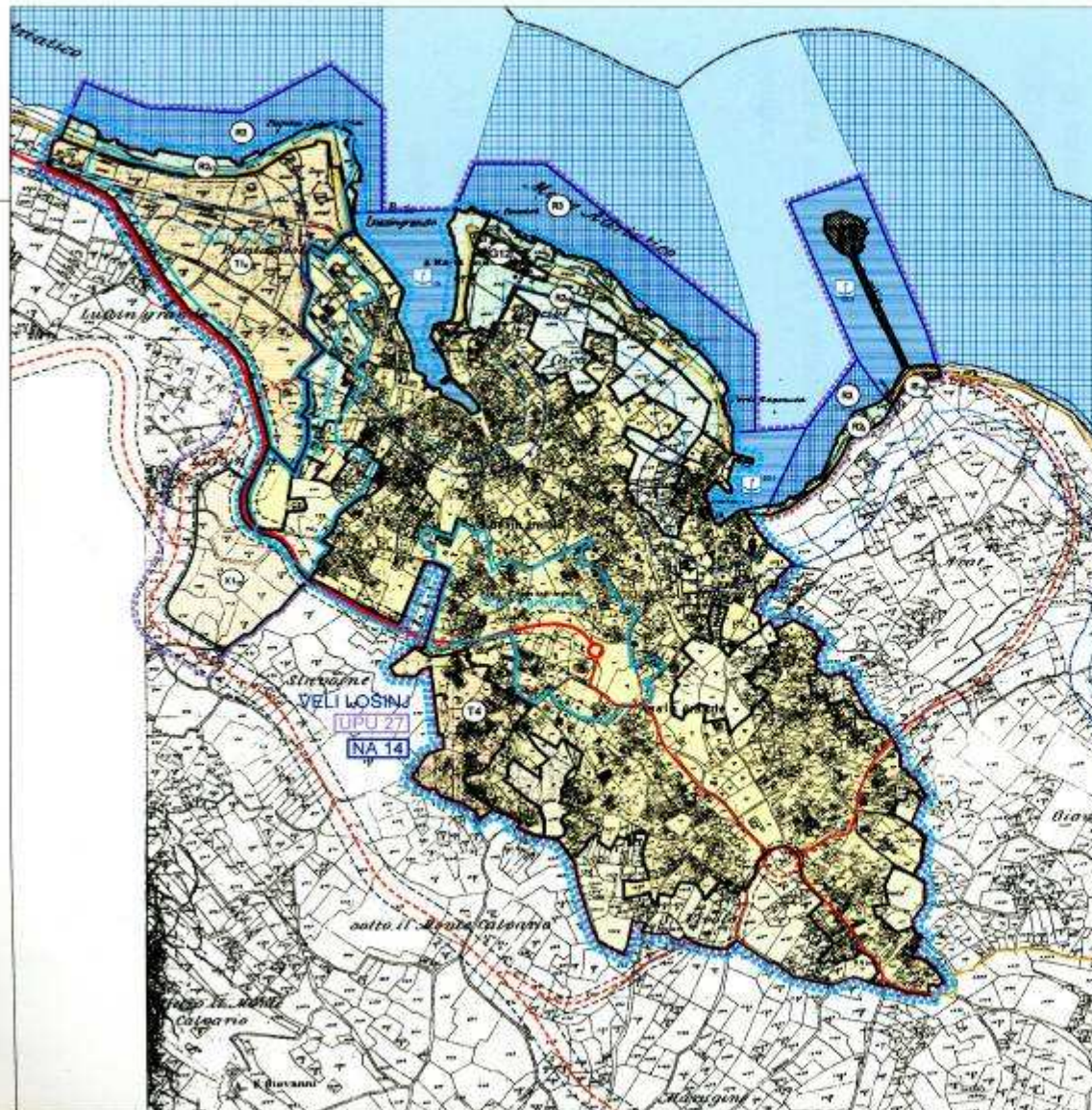
- Prostornim planom uređenja Grada Mali Lošinj definirano je ponašanje u prostoru te mjere i kriteriji neophodni za izgradnju sadržaja lječilišno-bolničkog kompleksa (Lječilište) Veli Lošinj.
- Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada mali Lošinj objavljena je u Službenim novinama Primorsko-goranske županije br. 13/2008 dana 14.04.2008. godine.
- U Prostornom planu, grafičkom dijelu plana, kompleks Lječilišta Veli Lošinj definiran je u sklopu građevinskog područja naselja Veli Lošinj (NA-14) a prikazan na kartografskom prikazu br. 4.13.-Građevinsko područje Veli Lošinj u zoni ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja sa oznakom T-4: **Lječilišno turističko-bolnički kompleks.**
- U sklopu tekstualnog dijela je Obrazloženja Plana. Odabir prostorno-planske strukture na str. 156 pod dijelom koji govori o smještajnim kapacitetima na dnu str. 157 navedeno je da za smještajne kapacitete visoke kategorije 4 * i 5* treba planirati u naselju Veli Lošinj, Lječilište sa 160-300 kreveta.
- U Prostornom planu, tekstualnom dijelu plana, Lječilište Veli Lošinj nigdje nije valorizirano kao posebni entitet nego je uvijek interpretirano kao namjena unutar ugostiteljsko-turističke namjene visoke kategorije (4 *, 5*) pod grupom T1 – hoteli (čl. 12 i 21. Odredbi za provođenje plana unutar grupe T1 Hoteli – gdje se podrazumijevaju osim hotela, depandansi i **Lječilišno-turistički-bolnički kompleks** uz prateće sadržaje koji uključuju trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, zabavne i slične namjene).
- Konkretna realizacija-izgradnja kompleksa Lječilišta Veli Lošinj, kao građevina ugostiteljsko-turističke namjene moguća je posrednom provedbom putem prostornog plana nižeg reda – Urbanističkim planom uređenja br. 27, kako je definirano čl. 100 i 285. Odredbi za provođenje Plana. Navedenim Urbanističkim planom uređenja naselja N-14 Veli Lošinj biti će određeni svi uvjeti neophodni za definiranje buduće izgradnje novog kompleksa Lječilišta, što uključuje namjenu i režime i uvjete uređenja prostora, načine i uvjete uređenja opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom strukturom, uvjete za izgradnju građevina, uvjete okoliša i dr.
- Na osnovu Odredbi iz Urbanističkog plana uređenja – 27 naselja Veli Lošinj nakon usvajanja i objave u Službenim novinama PGŽ moći će se započeti procedura upravnog postupka ishoda Lokacijske dozvole a zatim i Potvrde glavnog projekta što je neophodno za početak procesa izgradnje.
- Neophodno je potrebno pratiti faze razvoja izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Veli Lošinj (a. koncepcija plana za prethodnu raspravu i b. prijedlog plana za javnu raspravu) kako bi se blagovremeno mogle ugraditi u Plan eventualno potrebne

pojediniosti iz vlastitog programa i koncepcije uređenje Kompleksa Lječilišta koje su neophodne za kasniju realizaciju a nisu prepoznate kod izrađivača plana tijekom faza njegove izrade.

Na grafu 1 prikazan je izvod PPUG Mali Lošinj – kartografski prikaz br. 413 – Građevinsko područje naselja Veli Lošinj.

SAŽETAK ANALIZE

1. Veličina raspoloživog zemljišta na k.č. br. 460 K.o. Veli Lošinj iznosi 12.547 m². postojeća izgrađenost iznosi cca. $K_{ig} = 0,192$ (19,2%).
2. Prostornim planom uređenja Grada Mali Lošinj definirano je ponašanje u prostoru te mjere i kriteriji neophodni za izgradnju sadržaja lječilišno-turističko-bolničkog kompleksa (Lječilište) Veli Lošinj. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Mali Lošinj objavljena je u Službenim novinama Primorsko-goranske županije br. 12/20008 dana 14..04.2008. godine.
 - 2.1 U prostornom planu, grafičkom dijelu plana, kompleks Lječilišta Veli Lošinj definiran je u sklopu građevinskog područja naselja Veli Lošinj (NA-14), a prikazan je na kartografskom prikazu br. 4,13 – Građevinsko područje Veli Lošinj u zoni ugostiteljsko- turističke namjene unutar naselja sa oznakom T-4: Lječilišno-turističko-bolnički kompleks
 - 2.2 Konkretna realizacija – izgradnja kompleksa Lječilište Veli Lošinj, kao građevina ugostiteljsko-turističke namjene moguća je posrednom provedbom putem prostornog plana nižeg reda-Urbanističkim planom uređenja br. 27 kako je definirano čl. 100 i 285 Odredbi za provođenje Plana.
 - 2.2.1 Ukupni planirani smještajni kapacitet Lječilišta određen je u rasponu 160-300 kreveta
 - 2.3 Građevine ugostiteljsko-turističke namjene i Lječilišno-turističko-bolnički kompleks u naselju se grade temeljem urbanističkog plana uređenja prema sljedećim kriterijima:
 - a) najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju iznosi 1.200m², unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u prostorno definiranim dijelovima naselja izgradnja je moguća i na česticama manje površine, ako se predmetna građevina interpolira u postojeću izgrađenu strukturu
 - b) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,25
 - c) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,75/1,0 uključujući tavan



- Granice**
- GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA - IZGRADENI DIO
 - GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA - NEIZGRADENI DIO
- Posebna ograničenja**
- POJAS 300 M OD OBALNE CRTE U MORU
 - POJAS 70 M OD OBALNE CRTE
 - POJAS 100 M OD OBALNE CRTE
- Razvoj i uređenje površina naselja**
- GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
 - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO
 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
hotel - T1, špiljasto-turističko-bolnički kompleks - T4
 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
pretežno uslužna - K1
- Razvoj i uređenje površina izvan naselja**
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
rekreacijska zona - R2
 - SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- akvatorij uređene plaže
 - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
 - GROBLJE
- Promet**
- Cestovni promet
zast. plan
 - ŽUPANIJSKE CESTE
 - NERAZVRSTANE CESTE
 - Pješaku promet
zast. plan
 - PUTEVI I OBALNE ŠETNICE
 - Pomorski promet
LUČKO PODRUČJE - AKVATORIJ
 - MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
- Vode i more**
- OBALNO MORE NAMJENJENO KUPANJU I SPORTOVIMA NA VODI
(REKREACIJSKO PODRUČJE)
 - OSTALE MORSKE POVRŠINE
- Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite**
- OBAVEZNA IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
 - GRANICE DETALJNIH PLANOVA KOJI SE PRIMJENJUJU
NAKON USKLAĐENJA
 - GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA

- d) najveći dopušteni broj etaža iznosi tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podruma i tavana i uz najveću dopuštenu visinu građevine do 9,0m
- e) gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može iznositi od 50-12 kreveta/ha
- f) građevna čestica mora se nalaziti uz javno-prometnu površinu,
 - za smještajne kapacitete je potrebno na građevnoj čestici ili u okviru funkcionalne cjeline osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta, ovisno o namjeni i to
 - za ugostiteljsku djelatnost na četiri sjedeća mjesta u ugostiteljskom objektu, na tri do šest osoba (posjetitelja/zaposlenih) u hotelu, motelu, pansionu i slično, potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto
 - za uredsku djelatnost, na 30m² bruto razvijene površine potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto
 - za zdravstvenu djelatnost na pet kreveta u bolnici te na 30m² bruto razvijene površine u ambulanti, poliklinici, domu zdravlja i socijalnoj ustanovi, potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto
- g) najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao park
- h) u sklopu građevne čestice se mogu predvidjeti sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina u građevine ugostiteljsko-turističke namjene u izgrađenim dijelovima naselja i povijesnim graditeljskim cjelinama moguća su odstupanja od uvjeta za novu gradnju sukladno lokalnim uvjetima u naselju i posebnim konzervatorskim uvjetima.

3. Provjerom u Županijskom uredu državne uprave za prostorno uređenje i dr. u Malom Lošnju potvrđen je podatak da je upravo u tijeku natječaj za odabir najpovoljnijeg ponuditelja za izradu Urbanističkog plana uređenja (UPU – 27) građevinskog područja Veli Lošinj. Nakon odabira slijedi izrada UPU-a te se za kompletni proces izrade i usvajanja UPU-27 pretpostavlja period od min.1 godine računajući od 01.09.2008.
- 3.1 Posebno se ističe da je neophodno potrebno pratiti faze izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU 27) naselja Veli Lošinj (a. koncepcija plana za prethodnu raspravu i b. prijedlog plana za javnu raspravu) kako bi se blagovremeno mogle ugraditi u Plan eventualno potrebne pojedinosti iz vlastitog programa i koncepcije uređenja Komplexa Lječilišta koje su neophodne za kasniju realizaciju ako nisu prepoznate kod izrađivača Plana tijekom faza njegove izrade.

4. KOMPARATIVNE PREDNOSTI VELOG LOŠINJA KAO PRIRODNOG LJEČILIŠTA

Komparativne prednosti Velog Lošinja kao prirodnog lječilišta, kako u okviru Lošinjskog arhipelaga, tako i Sjevernog Jadrana, Hrvatske i Europe, sadržane su u njegovom prirodno-geografskom, geoprometnom, povijesnom i infrastrukturnom potencijalu. Čistoća zraka, čisto i atraktivno more, zabava i zdravstveno djelotvorna klima sa **prirodnim lječilišnim činiocima**, brojna i zdravstveno djelotvorna vegetacija, zdravstveni i turistički kapaciteti, zdravstvena i turistička tradicija, te postojeća infrastruktura ključne su pretpostavke za razvoj zdravstvenog i lječilišnog turizma i «Lječilišnog centra Veli Lošinj».

4.1 KLIMATSKO-BIOKLIMATSKE ZNAČAJKE (K-BKZ), ZRAK, MORSKA VODA, SIJANJE SUNCA I KOLIČINE NAOBLAKE, BOTANIČKE OSOBITOSTI

Povoljni klimatski elementi (temperatura, tlak, vlažnost zraka i režim vjetrova) korisno djeluju na ljudski organizam. Na temelju meteoroloških motrenja, klimatološke postaje Veli Lošinj, od 1981 do 1991. godine sastavljen je klimatsko-bioklimatski prikaz Lječilišta Veli Lošinj.* **Dobiveni podaci svrstavaju Veli Lošinj među klimatski najpovoljnije mjesto na Jadranu.** Klima Velog Lošinja, po Köppenovom razvrstavanju je umjereno toplo kišno (Csa) s toplim i suhim ljetom i blagim i kišovitim zimama.

Prosječna godišnja temperatura zraka iznosi 14,4°C, najhladnijeg mjeseca veljače 6,3°C i najtoplijega srpnja 24,0°C. godišnji prosjek tlaka zraka iznosi 1009.9 hPa i kreće se u rasponu od 1007.3 hPa u travnju do 1012.4 hPa u siječnju. Godišnji prosjek relativne vlažnosti iznosi 80% s rasponom od 71% u srpnju do 84% u listopadu i prosincu. Godišnje ima 78 dana s oborinom ≥ 1 mm. Ukupna godišnje količina oborina iznosi 912 mm, s najvećim količinama u listopadu (118 mm) i studenom (121 mm). Gospodareći vjetrovi su sjevero-sjeveroistočnjak (NNE), južni (S) i zapadno-jugozapadnjak (WSW) maestral. Tišine, bez vjetra ima 40% u jesen u jutarnjim i večernjim satima, 50% ljeti i 35% zimi. Prevladavaju u 65-70% slabi vjetrovi (1-3 bofora) bura i jugo, a ljeti popodne maestral. Umjereni vjetrovi (4-5 bofora) javljaju se u 10% dana zimi i u proljeće. Jaki vjetrovi (6-7 bofora) su najčešći zimi u 2% dana. Olujni vjetar od 8 bofora zabilježen je uglavnom zimi u malom broju godina. Na temelju

*Velološinjski ljekoviti činitelji, Pr. Mr.sc. Goran Ivanišević

temperature zraka, brzine vjetra i vlažnosti zraka izračunat je i biometeorološki pokazatelj (TWH) važan za toplinski osjet čovjeka.

Pokazatelj, izračunat za 7, 14 i 21 sat, tijekom godine u Velom Lošinj^{*} pokazuje da je: **hladno cijeli** dan u drugom desetdnevu veljače, ujutro i uvečer u siječnju, veljači i prvom ožujka te prvom i trećem prosinca, popodne u prvom desetdnevu travnja; **svježe** cijeli dan u drugom i trećem desetdnevu ožujka, drugom travnja, studenom i prosincu, prvom i trećem desetdnevu veljače i prvom ožujka te trećem prosinca, ujutro i uvečer u prvom i trećem desetdnevu travnja i trećem listopada; **ugodno** cijeli dan u prvom i drugom desetdnevu svibnja i listopada, ujutro i uvečer u trećem desetdnevu svibnja, prvom i drugom lipnja, te rujnu te u prvom i drugom listopada, popodne u drugom desetdnevu svibnja i trećem listopada ; **toplo** popodne u trećem desetdnevu svibnja i listopada, prvom i drugom lipnja, ujutro i uvečer od trećeg desetdneva lipnja do trećeg kolovoza; **vruća** su popodneva od trećeg do desetdneva lipnja do drugog rujna; **vrlo vruće** je u trećem desetdnevu srpnja i drugom kolovoza.

Nastavni Zavod za javno zdravstvo PGŽ, Zdravstveno-ekološki odjel, Odsjek za kontrolu zraka objavio je «Ispitivanje onečišćenja zraka u Velom Lošinj^{*}» u razdoblju od 01.02.2007. do 31.01.2008. godine. Rezultati mjerenja onečišćenja zraka na području Velog Lošinja pokazuju daljnji pad onečišćenja sumporovim dioksidom i dimom u odnosu na rezultate dobivene tijekom osamdesetih godina. Razlog tom smanjenju je uporaba čistijeg goriva (s manjim sadržajem sumpora) u odnosu na osamdesete, kao i manji donos polutanata daljinskim transportom, budući da su se koncentracije sumporova dioksida u međuvremenu smanjile u čitavoj Europi. Iako su količine ukupne taložne tvari ostale na razini vrijednosti prethodnih mjerenja, u njima istaložene količine olova i kadmija pokazuju izraziti pad (pa i više od 10 puta) što je posljedica prelaska na uporabu bezolovnog benzina.

Na osnovu dobivenih rezultata mjerenja, područje Velog Lošinja spada u I kategoriju kakvoće zraka, odnosno zrak je čist ili neznatno onečišćen sumpornim dioksidom, dimom, ukupnom taložnom tvari te u njima istaloženim metalima i kadmijem. Analiza oborina ukazuje da je udio po definiciji kiselih oborina (pH<5.6) najmanji na području Primorsko-goranske županije (21%). To je dijelom posljedica i neutralizacije kišnice morskim aerosolima, udio kojih se pokazao značajnim u količini istaloženog sulfata.

* (Ivanišević G., Pleško N., 1997)

Na ovoj su postaji dobivene i najmanje količine istaloženog sumpora kao sulfata ($S.SO_4^{2-}$) te dušika u obliku nitrata ($N-NO_3^-$) u Županiji, dok je količina dušika u obliku amonijaka ($N-NH_4^+$) nešto viša u odnosu na Cres, zbog lokacije mjernog uređaja unutar prostora sa bujnom vegetacijom.

Ugodna temperatura mora, prozirnost vode i odsutnost štetnih sastojaka temelj su povoljnog djelovanja morske vode na ljudski organizam. Temperatura mora (Čikat) i mjesto ispitivanja sanitarne vrsnoće prikazana su u tabeli 5 i tabeli 6.

Tabela 5

TEMPERATURA MORA			
Mjesec	T mora ° C	Mjesec	T mora ° C
siječanj	12.3	srpanj	23.2
veljača	11.8	kolovoz	23.6
ožujak	12.1	rujan	21.6
travanj	14.0	listopad	19.2
svibanj	16.6	studeni	16.3
lipanj	20.5	prosinac	13.9
Srednja godišnja T mora			17.0

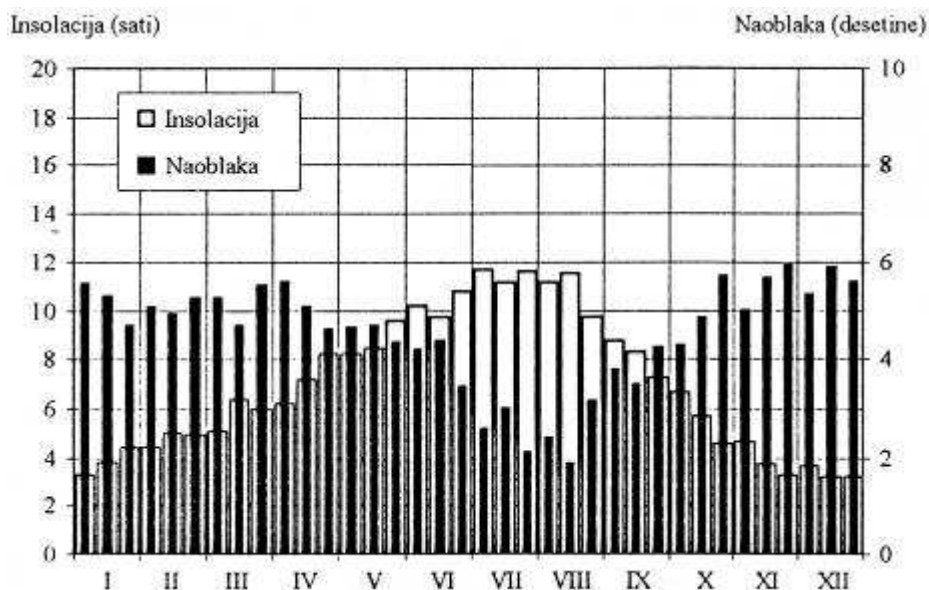
Tabela 6

ISPITIVANJE SANITARNE VRSNOĆE MORA OTOKA LOŠINJA			
POSTAJE ISPITIVANJA	BROJ ISPITIVANJA		
	1995.	1996.	1997.
Veli Lošinj - plaža sjeverno od hotela Punta	3	6(5)	5
Plaža hotela Punta	3	6(5)	5
Ušis bazena hotela Punta	3	6(5)	5
Ispod dječje bolnice	3	6(5)	5

Povoljan utjecaj sunčeva svjetla odavno je poznat u liječenju nekih bolesti kože sa poremećenom keratinizacijom, prvenstveno psorijaze ali i nekih nasljednom sklonošću alergijskim reakcijama kao što je neurodermitis (atopijski dermatitis). Kombinacija primjene sunčeva svjetla s kupanjem, naročito u morskoj vodi, heliomarinoterapija, pokazala je još bolji učinak. Sunce i more su na neki način simboli života. Život je nastao u moru a bez sunca nema uvjeta za njegovo održavanje. U tu, danas znanstveno prihvaćenu spoznaju, ljudi su oduvijek vjerovali.

Srednje trajanje sisanja sunca i količine naoblake prikazanje u grafu 2

Graf 2



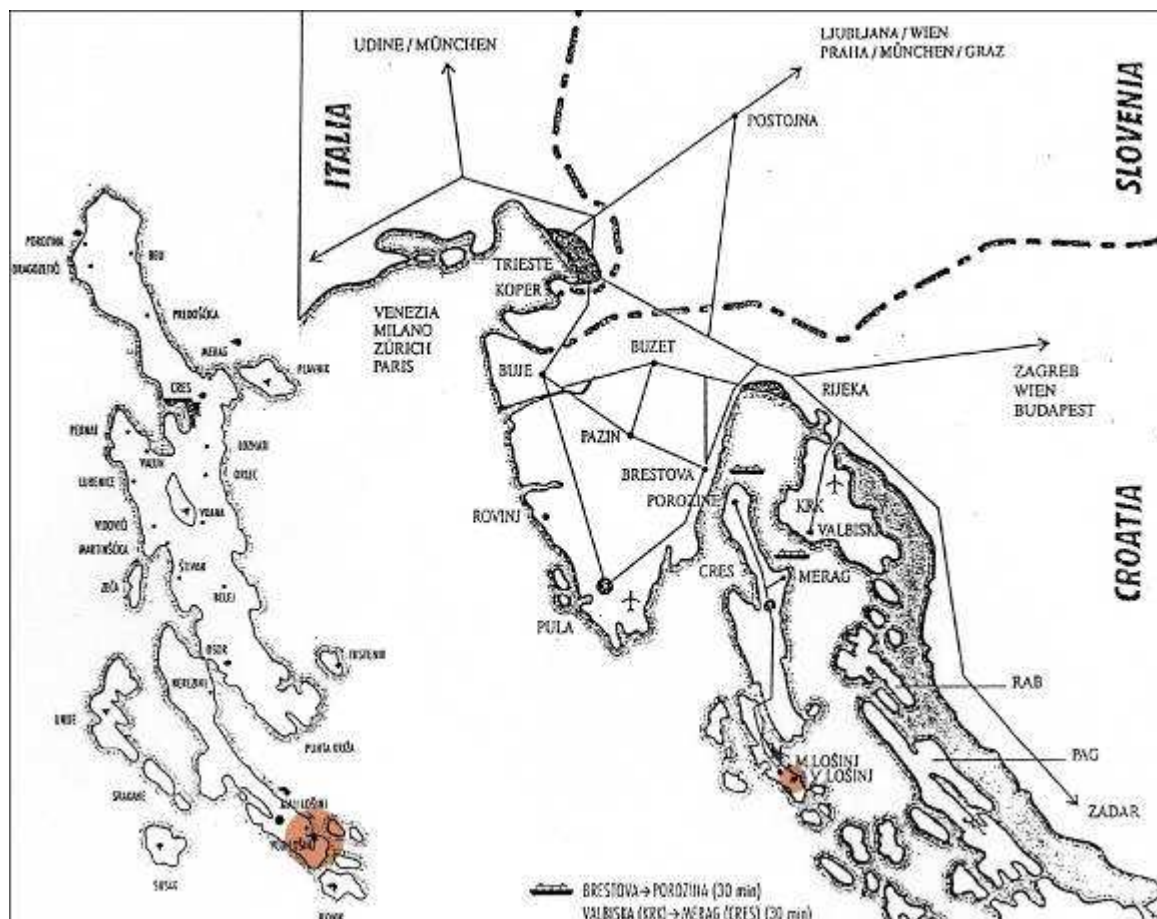
Autohtona, raznovrsna, zimzelena mediteranska flora obogaćena je autohtonim vrstama različitog geografskog podrijetla. U perivoju «pod javori», prepoznaje se izrazita raznolikost biljnog sastava. To su danas dominantna stabla koja čine glavni sastav parkove kompozicije. Među glavnim vrstama koje nalazimo u sanitornom dijelu perivoja su: alepski bor, crni bor, primorski bor, pinj i nekoliko vrsta čempresa. U donjem dijelu perivoja su cedrovi, čempresi, sekvoja, lipa, platana, magnolija i alepski bor, a ispred glavne građevine (dvora), uz razne ukrasne grmove poseban izgled daju palme, cikask i indijska smokva.

4.2 GEOPROMETNI POLOŽAJ I PROMETNA POVEZANOST

Položaj Lošinjskog arhipelaga u dijelu Sjevernog Jadrana znači i njegovu blizinu Srednjoj Europi kao i blizinu prometnom sustavu Europe. Cestovne veze otoka Cresa i Lošinja povezane su preko trajektnih luka i linija sa otokom Krkom (Valbiska-Merag) i dalje preko Krčkog mosta ili Brestove sa Rijekom. Iz Malog Lošinja postoje brodske veze sa Pulom, Venecijom, Riminijem i Zadrom, te interne brodske linije s otocima Suskom, Unijama i Ilovikom. Za avione do 50 sjedala postoji aerodrom, a planira se njegovo proširenje za prihvat i velikih aviona. Otočne ceste se rekonstruiraju i moderniziraju.

Na grafu 3 prikazana je osnovna prometna mreža Lošinjskog arhipelaga sa Kvarnerem, Sjevernim Jadranom i srednjoevropskim zaleđem.

Graf 3



4.3 TURISTIČKA ATRAKCIJA I KAPACITETI MALOG I VELIKOG LOŠINJA

Na ovom prostoru nalaze se brojni graditeljski spomenici kulturne i povijesne baštine. Susak je poznat po nacionalnoj nošnji. U Osoru se održavaju muzičke priredbe pod nazivom Osorske večeri, te brojne atrakcije koji turisti mogu posjetiti za vrijeme boravka u Lošinj.

Podaci iz turističke ponude Velog i Malog Lošinja su:

- Na području **Malog Lošinja** u 2007 godini ostvareno je 1.070.000 noćenja
- Noćenja u hotelskim smještajnim kapacitetima:

Hoteli	354.667
Aurora (ove godine renovirana, trenutno ima ****)	109.438
Vespera (na jesen 2008 godine renoviranje, u 2009 ****)	97.871
Bellevue	79.854
Helios	40.718
Alhambra	15.689
Apoksiomen	4.984
Villa Anna	2.612
Villa Favorita	2.092
Villa Margarita	1.409

- U privatnom smještaju ostvareno je oko 310.000 noćenja (oko 800 iznajmljivača)
- U autokampovima ostvareno je 348.398 noćenja

Kampovi	348.398
Čikat	231.898
Uvalja Poljana	108.120
Kredo	8.380

- U odmaralištima 37.950 noćenja
- U marini je ostvareno 18.300 noćenja

Prosječni boravak gostiju je oko 6 dana boravka

U **Velom Lošinju** je ostvareno 18.300 noćenja u 2007 godini:

- U hotelima 122.000 noćenja (najznačajniji hotel Punta ***), otvaraju se manji hoteli s *** i ****
- U privatnom smještaju 71.400 noćenja (većinom ***)
- U odmaralištima 40.000 noćenja
- U lječilištu Veli Lošinj 30.000 noćenja

5. SMJERNICE ZA DEFINIRANJE PROGRAMA

OSNOVNE AKTIVNOSTI ZA IZRADU UBRBANISTIČKE I PROJEKTNE DOKUMENTACIJE STUDIJE PODOBNOSTI

5.1 FUNKCIONALNO-PROSTORNA PROJEKCIJA SUSTAVA

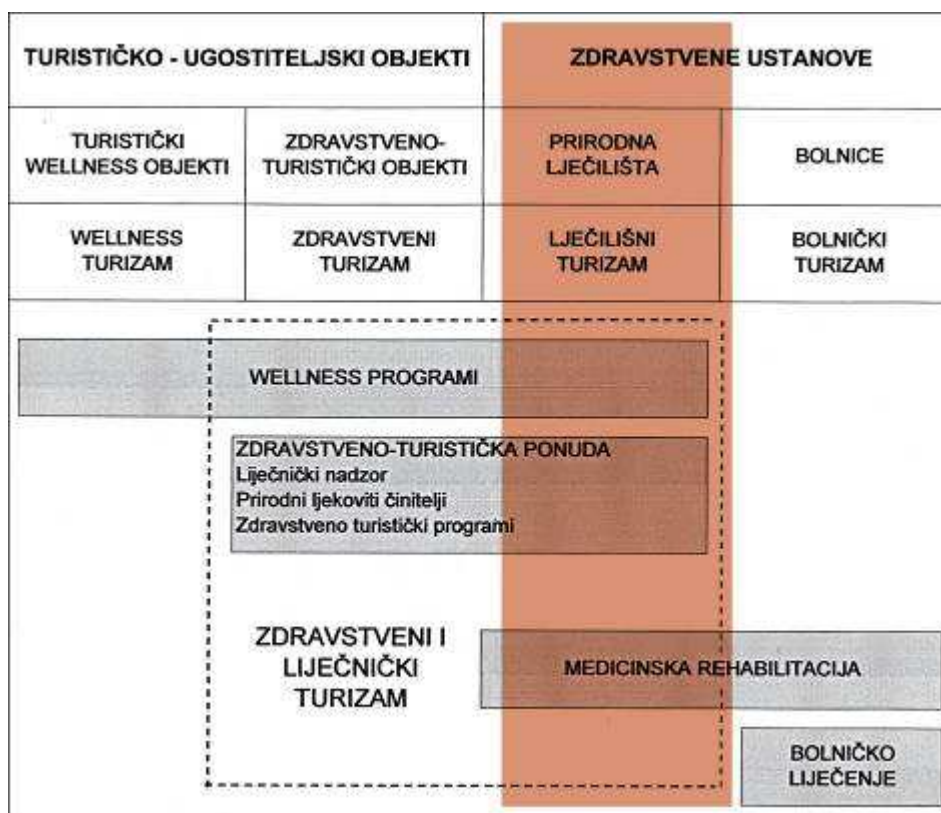
«Lječilišni centar Veli Lošinj» može se definirati kao sustav kojeg određuju:

- **funkcije** - pružanje zdravstvenih i drugih usluga, te
- **prostor** – opremljeni objekti unutar kojih se odvijaju organizirani procesi zdravstvenih i drugih aktivnosti iz područja zdravstvenog i lječilišnog turizma.

Pod sintagmom zdravstveno-lječilišni turizam podrazumijevamo složenu gospodarsku aktivnost u kojoj bitno mjesto zauzima **stručno i kontrolirano korištenje prirodnih ljekovitih činitelja**, postupaka fizikalne medicine i programiranih fizičkih aktivnosti u svrhu održavanja i unapređenja fizičkog, psihičkog i duhovnog zdravlja turista-korisnika, te poboljšanja njegovog života * .

Značajke ponude zdravstvenog i lječilišnog turizma, te njihovo kontaktno okruženje prikazane su na organigramu na grafu 4.

Graf 4



Autor: E. Kušen

* Legislativne pretpostavke zdravstvenog turizma dr.sc. Eduard Kušen, Institut za turizam, Zagreb

Struktura ovog sustava određena je vertikalnim presjekom glavnih značajki zdravstveno-lječilišnog turizma, prikazanih na organigramu (označeno crvenom bojom) i ima obilježja:

1. Prirodnog lječilišta

Bitna karakteristika «prirodnog lječilišta» određena je samom lokacijom koja je proglašena «**morskim klimatskim lječilištem**» (vidi poglavlje 2), a mjesto Veli Lošinj prepoznatljivom zdravstveno-turističkom destinacijom. Zdravstveno-turistička destinacija određena je zatvorenim, uravnoteženim zdravstvenim resursima, zasnovanih na prirodnim ljekovitim činiteljima, «turističkoj pristupnosti», uređenosti i opremljenosti posebne vrste turističkog mjesta. Osigurava određene sadržaje u okruženju lječilišno turističkog mjesta.

2. Lječilišnog turizma

U sklopu zdravstvenih ustanova, predstavlja podgrupu djelatnosti lječilišnog turizma sa **pretežno zdravstvenim uslugama**

3. **Zdravstvene ponude temeljene na liječničkom nadzoru i korištenju prirodnih ljekovitih činioca**
4. **Medicinske rehabilitacije**
5. **Selektiranih wellness programa**
6. **Turističko-ugostiteljskih usluga**

5.1.1 FUNKCIONALNA PROJEKCIJA SUSTAVA

Glavne sastavnice funkcionalne projekcije sustava, vrste usluga su:

SMU – specifične medicinske usluge

Ove vrste usluga obuhvaćaju dva osnovna indikacijska područja i to: *

- Liječenje bolesnika-korisnika (djece i odraslih) sa kroničnim nespecifičnim bronho-pulmonalnim bolestima, alergijske i nealergijske etiologije (astma, bronhitis, emfizem i sl.)
- Liječenje alergijskih bolesti kože (ekcem, neurodermitis, psorijaza)

* Liječenje ovih indikacija tradicionalno je vezano za dosadašnju uspješnu praksu lječilišta Kroz lječilište je prošlo na tisuće djece s područja koje prirodno gravitiraju Lošinju u polukrugu od 600 do 700 km. Prof. Žmegač u svojem izvještaju o liječenju psorijaze prirodnim činiteljima, navodi kako za sada nema djelotvornijeg lijeka za psorijazu i posebno navodi:

- HMT je djelotvorna u liječenju psorijaze i u velikom postotku dovodi do potpune sanacije kožnih promjena
- Asiptomatsko razdoblje za HMT traje više mjeseci, često do idućeg ljeta
- HTM ima malo kontraindikacija
- HMT je višestruko jeftinija od ostalih metoda

Karakteristika ponude specifičnih medicinskih usluga su:

- liječnički nadzor – prvi i završni pregled, utvrđivanje indikacija i kontraindikacija, program aktivnosti i nadzor nad provođenjem aktivnosti
- primjena prirodnih ljekovitih činitelja kao dijelovi sustava prirodnih turističkih atrakcija koje povoljno djeluju na očuvanje i unapređivanje zdravlja, poboljšanje vrsnoće života, liječenju, oporavku i rehabilitaciji određenih bolesti.*

MRU- medicinska rehabilitacija

Rehabilitacijska medicina kao multidisciplinarni postupak dijagnostike i liječenja svih vrsta nesposobnosti i invalidnosti sa zajedničkim ciljem prevencije i sanacije nesposobnosti. U sklopu toga, fizikalna terapija – metodologija u funkciji sveobuhvatnog rehabilitacijskog programa. Funkcijska dijagnoza odnosno dijagnoza disfunkcije treba biti temelj svakog programa rehabilitacije, dok je primjena lijekova zbog patofiziološkog procesa u drugom planu.

Od posebnih rehabilitacijskih postupaka koji se danas uspješno koriste za navedena i druga indikacijska područja (određeni kroz znanstvene i stručne radove u okviru Lošinjske škole) navode se :

- kineziološke aktivnosti (vježbe kretanja i nordijsko hodanje)
- talasoterapija (termičko-higrički i aktinički)
- pulmološka rehabilitacija
- fizijatrijski programi
- hiperbazična oksigenizacija (HBO)
- heliomarinoterapija (HMT)
- aromaterapija
- balneoterapija i mnogi drugi

SWU – selektivne usluge iz wellness programa

Wellness programi, kao filozofija i stil života, sagledavaju se u okviru ovog sustava kao proširenje i obogaćivanje cjelovite ponude lječilišnog centra. Od približno 90 vrsta različitih i organiziranih postupaka, vježbi i programa koji se danas primjenjuju u wellness centrima, treba pozicionirati one usluge koje će u uporabi i sinergiji sa prirodnim ljekovitim čimbenicima najpovoljnije djelovati na zdravlje čovjeka. Wellness usluge vezane su uz turističko-ugostiteljske usluge centra.

* Ivanišević S. Pojmovnik balneoklimatologija i prirodnih ljekovitih činitelja u Hrvatskoj, Akademija medicinske znanosti Hrvatske, Zagreb 2001. godine

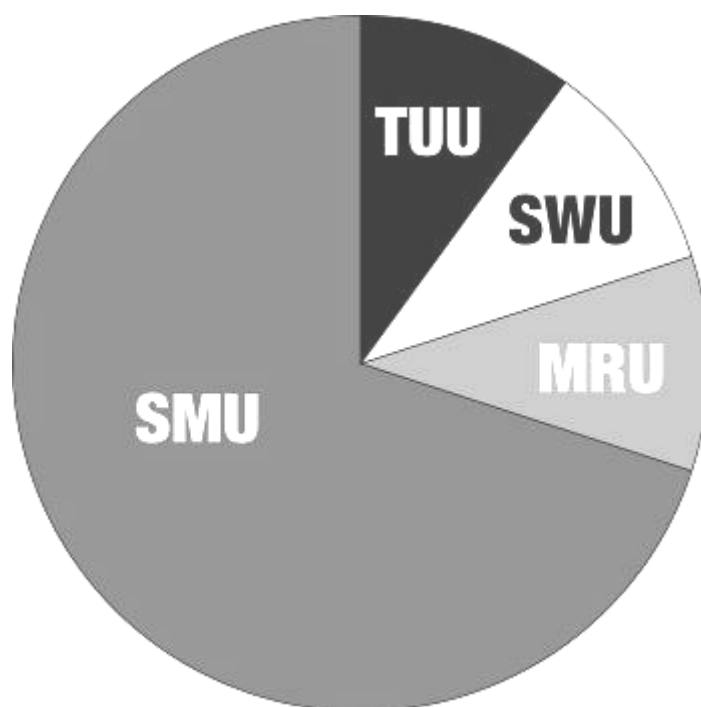
TUU – turističko ugostiteljske usluge

Ove usluge obuhvaćaju:

- smještaj korisnika, prema uvjetima i standardima EU u kategoriji od 3 * do 5*.
- adekvatnu zdravu prehranu – mediteranska kuhinja, tradicionalna mediteranska piramida prehrane, preventivna prehrana, dijetalna prehrana ekološka prehrana
- usluge za opuštanje, zabavu i razonodu.

Grafički prikaz kvalitativne slike funkcionalne projekcije sustava je u grafu 5.

Graf 5

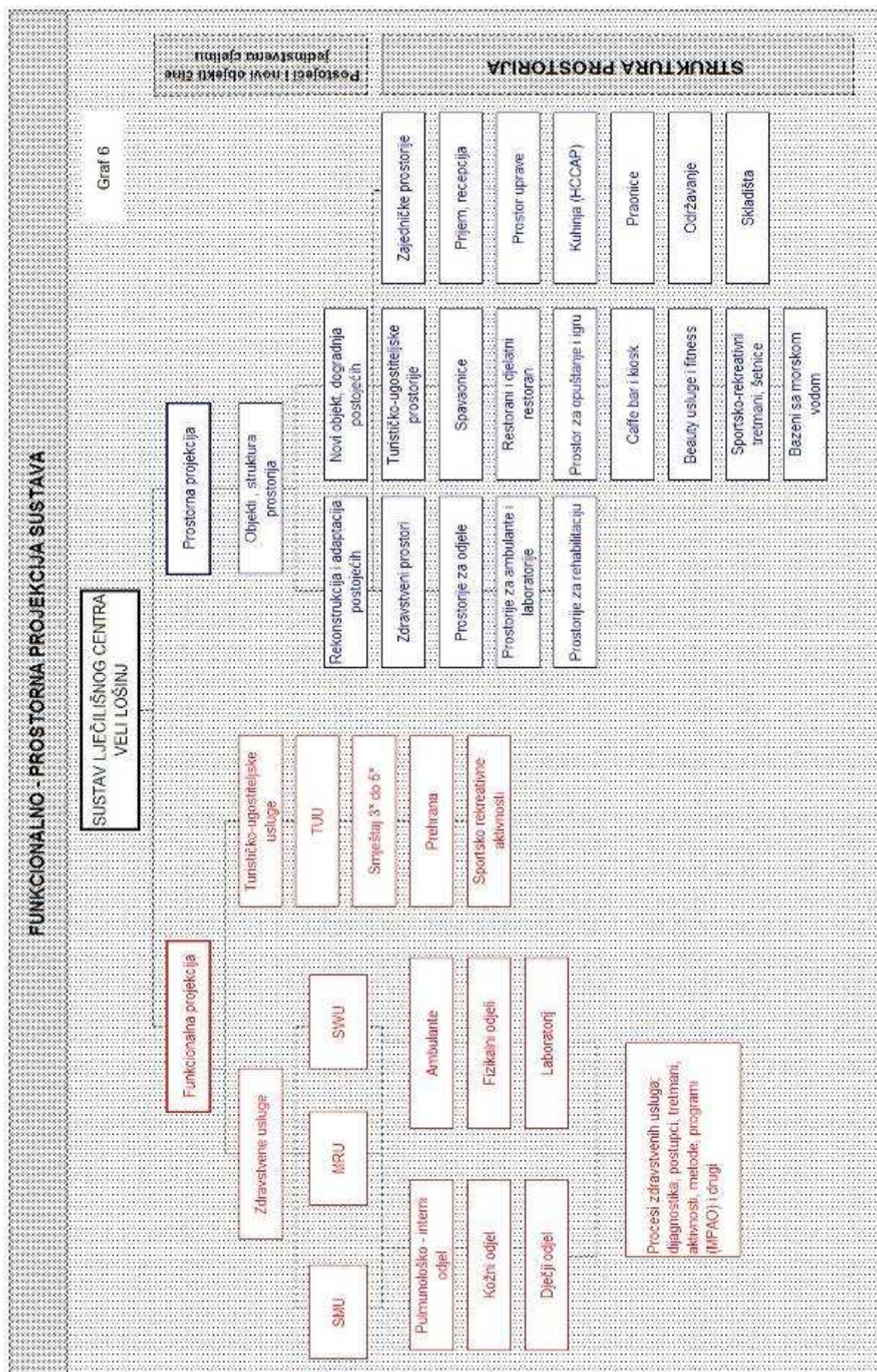


5.1.2 PROSTORNA PROJEKCIJA – STRUKTURA PROSTORIJA

U skladu sa definiranom funkcionalnom projekcijom sustava (točka 5.1.1) utvrđuje se i prostorna projekcija koju čine struktura prostorija. Svaka od prostorija ima svoj naziv, namjenu, veličinu površine, smještajnu poziciju (objekt i etažu), te kvalitetu uređenosti prostora.

Na grafu 6 prikazana je okvirna i cjelovita funkcionalno-prostorna projekcija sustava. Fizička struktura sastoji se od:

- postojećih objekata koji se rekonstruiraju i adaptiraju
- novih objekata i nadogradnja postojećih



Rekonstruirani postojeći i novoizgrađeni kapaciteti čine jedinstvenu građevinsku cjelinu u svrhu odvijanja zdravstvenih i turističko-ugostiteljskih usluga te usluga radi zadovoljavanja zajedničkih potreba.

Osim utvrđivanja opsega i kvalitete svih usluga, broja, veličine i namjene prostorija, potrebno je definirati i:

- broj i stručnost različitih medicinskih, stručnih djelatnika i liječnika specijalista i specijalizanata, medicinskih sestara i fizioterapeuta, odgajatelja, laboranata, djelatnici uprave i administracije, pomoćni djelatnici (kuhari, servirke, pralje, kućni majstori i čistačice.
- broj, dimenzije, namjena i kvaliteta uređaja i opreme, posebno specijalne medicinske opreme.

5.2 URBANISTIČKA I PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA STUDIJE PODOBNOSTI

Definirani program i funkcionalno-prostorna projekcija (točka 5.1) osnova su za daljnju razradu investicijske dokumentacije.

1. **Izrada geodetske podloge** u mj. 1:1000 i 1: 200 prema odredbama «Zakona o prostornom uređenju i gradnji»
2. **Izrada Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja** u mj. 1:200. Dokumentacija se konceptijski dijeli prema: Pravilima zaštite okoliša, Principu uštede toplinske energije i toplinske zaštite, Principu korištenja ekološki prihvatljivih i učinkovitih izvora energije, Postavkama za odabir sustava za grijanje, ventilaciju i kondicioniranje zraka uključivo i podatke o energentima i potrebnim kapacitetima, Podacima i procjeni potrebne energije i vršne snage elektropriključaka, Načinima konačne dispozicije i režime otpadnih sivih (sanitarnih), crnih (fekalnih) i tehnoloških voda te oborinskih voda sa krovova, prometnih i dr. ploha okoliša, Razini i kvaliteti opreme, ostalo.

U okviru gore navedene dokumentacije potrebno je izraditi aproksimativni troškovnik razloživ po glavnim grupama radova i opreme, posebno medicinske opreme, te uređenje okoliša i svih potrebnih infrastruktura. **Gruba procjena troškova nužna je radi sagledavanja mogućnosti ulaganja.**

3. Izrada studije podobnosti (isplativosti)

PGŽ i potencijalni privatni partneri koji imaju namjeru sklopiti ugovor o javno-privatnom partnerstvu posvetit će dužnu pažnju rentabilnosti projekta i predvidjeti opravdanost budućeg ulaganja prije što se upuste u postupak razrade ugovora o JPP. Izradom Studije podobnosti uzet će se u obzir sve što može biti od značenja o budućoj investiciji i partnerske odnose. Iako studija podobnosti nije jamstvo za sigurnu budućnost, ona je najviše što partneri mogu učiniti sa bi predvidjeli opravdanost ulaganja.

U pripremnom razdoblju partneri razmatraju pitanja od obostranog interesa i mogućnost buduće suradnje kada se još ne pregovara o detaljima ugovornih obveza i prava. * Važan je korak i podloga za pregovore upravo izrađena Studija o podobnosti. Naglašava se potreba izrade prethodne ili «preliminarne» studije (manji troškovi i kraće vrijeme izrade) i «konačne» studije.

«Predinvesticijska studija o mogućnosti» sadrži skice i «opće» sadržaje, ali se već treba osvrnuti na isplativost projekta. Već u toj fazi, potencijalni partneri bi morali razabrati u kakvu se vrstu projekta upuštaju i morali bi biti svjesni barem reda veličine ukupnog angažmana koji se od njih očekuje ako u taj projekt uđu.

«Investicijska studija isplativosti» («konačna» studija) trebat će konačno odrediti podobnost ovog projekta i izvršiti konačan izbor karakteristika projekta. Studija isplativosti sadržavat će objektivni pristup svih relevantnih aspekata projekta, posebno treba posvetiti pažnju izvorima i mogućnostima financiranja ali i obvezama prema PGŽ.

U okviru Studije podobnosti utvrđuje se i tržišna ocjena projekta putem uobičajenih metoda. Nužan je izračun putem metode sadašnje vrijednosti projekta, koji se dobiva kroz diskontiranje tijeka priljeva od unatrag do sadašnje vrijednosti. Naime, prema Zakonu o JPP, kriteriji za odabir privatnog partnera mogu biti kriteriji ekonomski najpovoljnije ponude (definirane sukladno propisima kojima se regulira javna nabava), odnosno najniže ponuđene neto sadašnje vrijednosti (NSV) ugovora koje se odnose na najniže ponuđene ukupne troškove životnog vijeka građevine. Za izračun NSV projekta JPP primijeniti diskontnu stopu.

*Prema Zakonu o JPP, VRH donosi «Uredbu o sadržaju ugovora o JPP»

4. Izrada Idejnog projekta svih struka za lokacijsku dozvolu

Idejni projekt kompleksa (građevina i okoliša) obuhvaća idejne projekte svih relevantnih struka izrađeno u mjerilu 1:200 sa potrebnim nacrtima, tehničkim opisom namjeravanog zahvata, tehničkim idejnim proračunima i dr. uključivo i potrebne primjerene provjere postavki uštede energije i toplinske zaštite, zaštite od požara i dr. Idejni projekt uključuje i kvantificirane pokazatelje sadržaja i prostora potrebnih za kasniji obračun komunalnog i vodoprivrednog doprinosa.

Neki temeljni propisi mjerodavni u ovoj i ostalim fazama izrade tehničke dokumentacije su: Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Usvojeni Urbanistički plan uređenja (UPU -27) građevinskog područja Veli Lošinj, Zakon o zaštiti od požara i Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata, Zakon o zaštiti okoliša, Zakon o zaštiti voda, Zakon o zaštiti na radu, Zakon o zaštiti zraka, Pravilnik o minimalnim uvjetima u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme za obavljanje medicinske djelatnosti.

5. Izrada Glavnog projekta svih struka za Potvrdu glavnog projekta (odobrenje za gradnju)

Glavni projekt kompleksa (građevine i okoliša) obuhvaća glavne projekte svih relevantnih struka uključivo i projekte primijenjenih odabranih tehnologija sve izrađeno u mjerilu 1:100 sa situacijom izrađenom na već ranije izrađenoj posebnoj geodetskoj podlozi u mj. 1:200. Glavni projekti sadrže potrebne tehničke i dr. opise, proračune i dr. te sve potrebne nacрте u mjerilu 1:100.

Posebni dio glavnog projekta su: Elaborat zaštite od požara, Elaborat zaštite na radu, Elaborat tehničkog rješenja građevina sa dokazom ispunjenja zahtjeva u pogledu uštede toplinske zaštite, Elaborat zaštite od buke, Troškovnik građevinskih i obrtničkih radova građevine i uređenja okoliša (po svim strukama) iskazan po grupama radova u skladu sa planiranom i odabranom kategorijom građevine sa iskazanom ukupnom cijenom po vrstama radova i strukama, Dokaznica – sa iskazom volumena građevina potrebnim za obračun komunalnog i posebno vodoprivrednog doprinosa

6. Izrada Izvedbenog projekta svih struka

Izvedbeni projekt kompleksa (građevine i okoliša) obuhvaća detalje, sheme, nacрте armature, nacрте za pojedine složenije montaže i dr. potrebno za razumijevanje i potpunu izvedbu primjereno prema pravilima iz svih relevantnih struka. Posebni dio Izvedbenog projekta su konačni izvedbeni troškovnici svih radova i opreme.

6. OSTVARENJE PROJEKTA PRIMJENOM MODELA JAVNO-PRIVATNOG PARTNERSTVA – JPP

Rastuće javne potrebe i ograničena proračunska sredstva predstavljaju objektivnu nužnost za angažiranje privatnog poduzetništva i privatnog kapitala. Potrebe treba što prije osigurati a samim tim i potaknuti brži gospodarski rast Lošinjskog arhipelaga i PGŽ. Upravo iz ovih razloga i na razini Hrvatske došlo je do spoznaje da se ova materija nužno odredi zakonski, institucionalno i pravno.

Uz objavljene «Smjernice za primjenu ugovornih oblika JPP» (NN br. 98/2006), usvojen je i «Prijedlog zakona o javno-privatnom partnerstvu» (8. sjednica Sabora od 9. srpnja 2008. g.) (prema najnovijem ovaj će se prijedlog zakona usvojiti do kraja godine) u uskoj su povezanosti sa «Prijedlogom zakona o koncesiji» (12. sjednica Sabora od 8. srpnja 2008) i «Zakonom o javnoj nabavi» (NN br.117/2001 i 110/2007).

Ova tri propisa su međusobno usklađena. Osim toga, zakonom će se osnovati i «Agencija za javno-privatno partnerstvo» za provedbu ovog zakona.

Glavni razlozi za primjenu koncepta JPP su sljedeći:

- Proračunsko ograničenje sredstava sa kojima se suočava država i lokalna samouprava za kapitalne projekte. S druge strane, u fondovima osnovnog zdravstvenog osiguranja sve se više smanjuju sredstva kojima se financira boravak njihovih osiguranika u prirodnim lječilištima. U narednom razdoblju jedinice lokalne i regionalne samouprave imat će znatno manje mogućnosti zaduživanja. Najavljeno smanjenje javne potrošnje u sektoru zdravstva na koje se uglavnom oslanja poslovanje zdravstveno-lječilišnih ustanova, što znači daljnje fizičko, poslovno, organizacijsko i kadrovsko smanjenje postojećih resursa.
- Javne poslove može javno tijelo obavljati vlastitim snagama, tj. vlastitim sredstvima i vlastitim djelatnicima. Međutim, u slučaju kao što je revitaliziranje i izgradnja «Lječilišnog centra Veli Lošinj», PGŽ nije u mogućnosti ostvariti ovaj složen i obiman zadatak zbog nedovoljnog broja stručnih djelatnika, posebno kad su u pitanju specifični stručni poslovi.
- Veće koristi u javnom životu pružaju znanje – iskustvo (know how), osiguranje financijskih sredstava, primjena modernih tehnologija (tretmani, postupci, metode), djelotvorno upravljanje i poduzetnički duh privatnog sektora.
- JPP znači i preciznu raspodjelu rizika između javnog i privatnog partnera. U ovom slučaju temeljem utvrđivanja mikroekonomske koristi koje s jedne strane dopuštaju izvršenje projekta i omogućuje isplativost ulaganja (a koje utvrđuje privatni partner) i

s druge strane zadovoljavanje ciljeva javnog sektora, alokacija rizika je pretežno na privatnom partneru.

- Krajnji korisnik je turist, hotelski gost, domaći ili strani, koji za vrijeme boravka u lječilištu dio dana odvaja za jedan od oblika medicinskih sadržaja. Lječilišni turizam predstavlja suradnju na području zdravstva i turizma u kojem se na partnerskoj osnovi osigurava boravak gostiju, uvjetno tretiranih kao turisti, koji dolaze na mjesto prirodnih ljekovitih činitelja i gdje mu se pod liječničkim nadzorom pruža liječenje ili usluge aktivnog odmora. U zemljama EU sve veći broj stanovnika uplaćuje dodatno zdravstveno osiguranje kod društva zdravstvenog osiguranja i na taj način osiguravaju sredstva za tu vrstu usluge.
- U postupku ugovaranja JPP projekta radi se o veoma složenom i dugotrajnom postupku. Međusobni partnerski odnos traje minimalno 5 godina do maksimalno 40 godina. Ovo je projekt koji zahtijeva znatne institucionalne promjene i veliku kapitalnu investiciju, pa u etapi pripreme treba posvetiti posebnu pažnju i osigurati dosta vremena.

Postupak sklapanja ugovora o projektu JPP u pravilu traje značajno dulje nego kod mnogih vrsta ugovora. Ugovori se sklapaju kao posljedica dugotrajnih pregovora u okviru zakonski propisanih postupaka predlaganja, odobravanja i provedbe projekta JPP.

Jedan od prvih koraka kojeg bi valjalo slijediti je da se na temelju ovog Projektnog zadatka pristupi poslu kroz poziv za iskazivanja interesa za projekt JPP. Takvim se pozivom pozivaju svi zainteresirani poduzetnici da izraze svoj načelni interes za sudjelovanje u projektu JPP. U tom sklopu, jedan od najvažnijih činitelja je utvrđivanje sposobnosti privatnog partnera s kojim će se racionalno ostvariti projekt JPP.

PGŽ procjenjuje sposobnost «poželjnog» partnera i njegovu ponudu na temelju **«integralne ponude za ostvarenje projekta Lječilišnog centra Veli Lošinj»**, koja u pravilu treba obuhvatiti sljedeće:

- praktično i teoretsko iskustvo u realizaciji investicijskih projekata iz područja zdravstvenog i lječilišnog turizma
- poznavanje koncepta zdravstveno-lječilišnog turizma kao sustava koji međusobno povezuje različite operativne odjele - funkcije i fizičku strukturu
- poznavanje dugoročnog planiranja potreba u zdravstvenoj zaštiti, liječenja sa prirodnim lječilišnim činiteljima i aktivnog odmora
- poznavanje lječilišnog i medicinskog procesa rada (postupaka, tretmana i metoda), opsega i kvalitete prostora, broja i stručnosti djelatnika i vrste i količine odabira specijalne medicinske opreme
- izradu projektne investicijske dokumentacije

- financiranje projekta JPP vlastitim raspoloživim i dostupnim kapitalom, sredstvima EU i kapitala i kapitala na slobodnom tržištu
- građenje, rekonstrukcija i opremanje objekta
- upravljanje sustavom «Lječilišnog centra Veli Lošinj»
- održavanje objekata i opreme.

U skladu sa «Prijedlogom Zakona o javno-privatnom partnerstvu», javnom tijelu – PGŽ stoje na raspolaganju izbor između dva osnovna modela javno-privatnog partnerstva i to:

6.1 UGOVORNO JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO

u kojem se međusobni odnos javnog i privatnog * partnera uređuje «Ugovorom o javno-privatnom partnerstvu», kojim se u svrhu provedbe projekta JPP reguliraju prava i obveze ugovornih strana. Zakon omogućuje ostvarenje ugovora o JPP u dvije podvarijante:

1.1 Temeljem ugovora sklopljenih između javnog i privatnog partnera

1.2 Temeljem ugovora sklopljenog između javnog partnera i društva posebne namjene (DPP **)

Ugovorno javno-privatno partnerstvo, javni i privatni partner međusobna prava i obveze u provedbi JPP reguliraju ugovorom o JPP koji je po svojoj pravnoj prirodi ugovor o javnoj nabavi ili ugovor o koncesiji. Pravna zaštita u postupku odabira privatnog partnera provodi se sukladno propisima kojima se uređuje područje nabave – «Zakon o javnoj nabavi», odnosno propisima kojima se uređuje postupak odabira koncesionara – prema «Prijedlogu zakona o koncesijama».

Javno tijelo kao davatelj koncesije za gospodarsko korištenje općeg i drugog dobra ustupa koncesionaru svoja znanja, iskustvo i prava, te zemljište i postojeće građevine.

Koncesionar kao privatni partner ili DPN preuzima:

- Financiranje
- Izradu programa i dugoročno planiranje
- Projektiranje
- Rekonstrukciju, dogradnju ili adaptaciju postojećih građevina i izgradnju novih kapaciteta
- Upravljanje poslovanjem
- Održavanje građevine i opreme

* Privatni partner je gospodarski subjekt

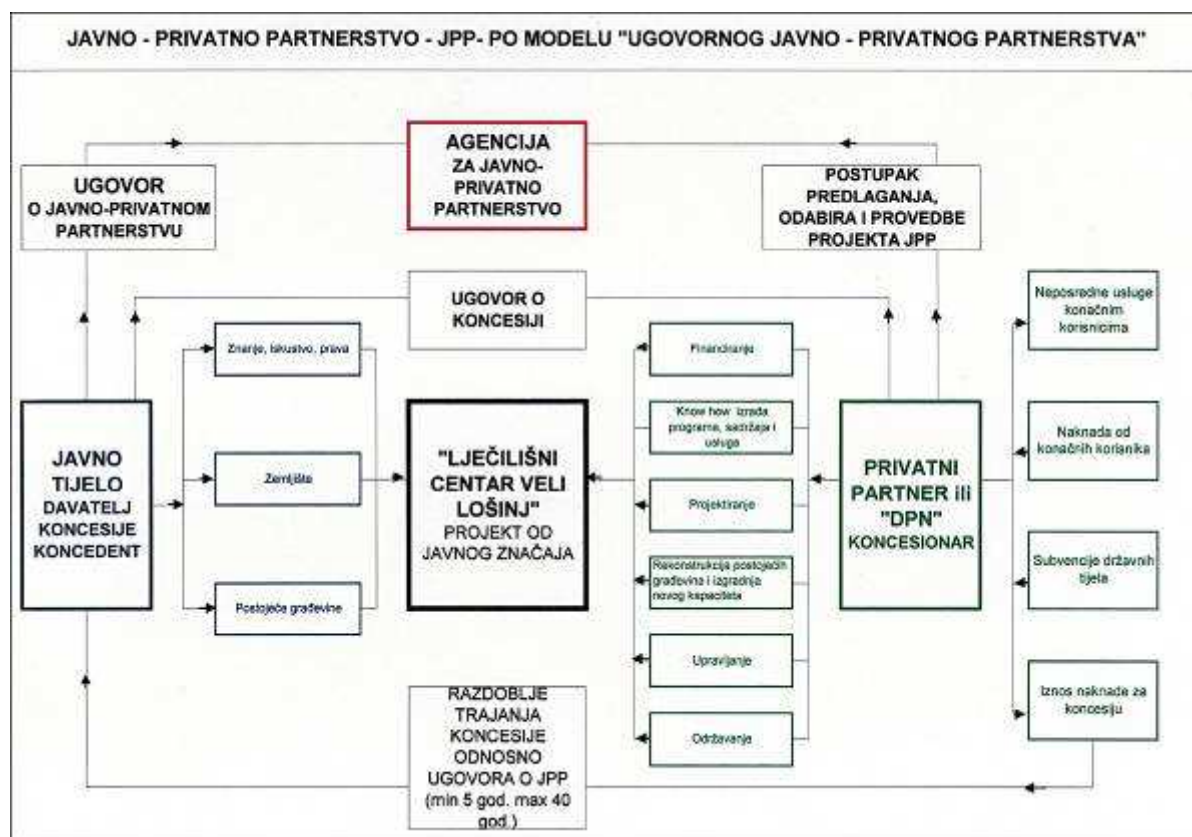
** DPN je trgovačko društvo koje prije potpisa ugovora o JPP može osnovati privatni partner (grupa partnera) u svrhu provedbe JPP sukladno Zakonu o trgovačkim društvima

DPN može osnovati nekoliko društava:

- Specijalizirano konzalting društvo koje upravlja «uporabom i održavanjem» rekonstruiranim i novoizgrađenim građevinama za sve vrijeme trajanja koncesijskog ugovora, odnosno ugovora o JPP. To društvo prati projektiranje sa stajališta funkcionalne uporabe građevine i osigurava efikasna rješenja i optimalizacije ukupnih troškova koncesije
- Društvo za projektiranje
- Izvoditelji radova
- Financijske institucije - banke koje financijski prate projekt JPP

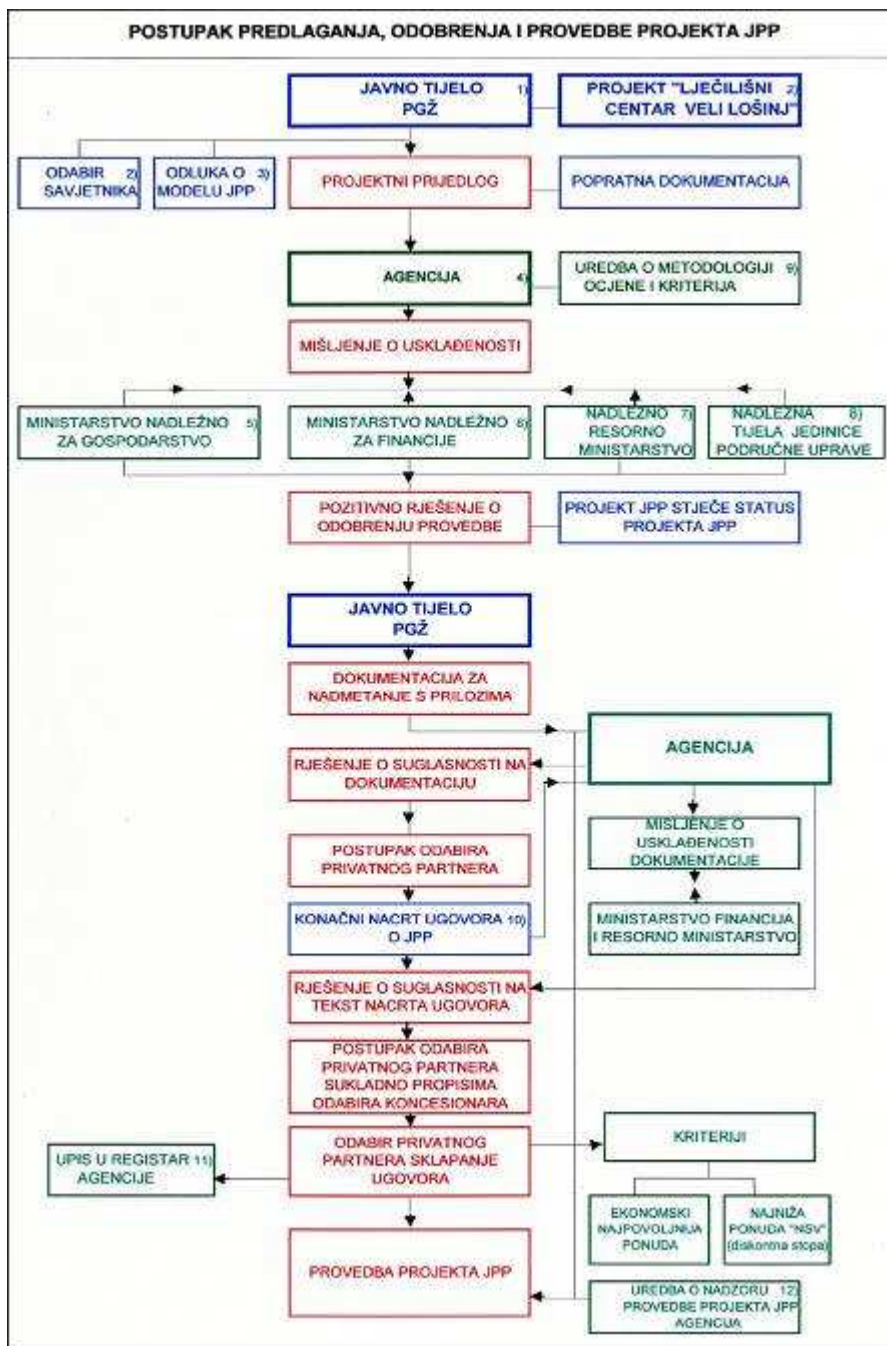
U osnovnoj strukturalnoj shemi ugovornog JPP, na grafu 7, prikazani su glavni sudionici i njihovi međusobni odnos.

Graf 7



Definicije JPP, sudionici, načela i propisi, te glavne faze u postupku predlaganja, odabira i provedbe projekta JPP prikazani su u grafu 8.

Graf 8



1. **Javno tijelo** je javni partner koje sa privatnim partnerom ili DPN sklapa ugovor ili je s privatnim partnerom članski povezano u zajedničkom trgovačkom društvu.
2. **Savjetnik** je jedna ili više fizičkih ili pravnih osoba koje posjeduju specijalističko znanje nužno za pripremu, ugovaranje i provedbu projekta JPP. Postupak odabira savjetnika sukladno propisima kojima se uređuje područje javne nabave.
3. **Odluka** o izboru modela ugovora ili statusnog modela na temelju poziva za istraživanje interesa za projekt «**Lječilišni centar Veli Lošinj**»
4. **Agencija za javno-privatno partnerstvo** za provedbu zakona o javno-privatnom partnerstvu. Samostalno i u suradnju s drugim nadležnim tijelima državne uprave obavlja poslove u skladu sa člankom 23 Zakona. VRH donosi Uredbu o ustroju Agencije u roku 30 dana od dana stupanja na snagu Zakona.
5. **Ministarstvo nadležno za gospodarstvo** daje mišljenje o usklađenosti Projektnog prijedloga s politikom razvoja javno-privatnog partnerstva
6. **Ministarstvo nadležno za financije** daje mišljenje o sukladnosti Projektnog prijedloga s proračunskim projekcijama, fiskalnim planovima i rizicima, te financijskoj i fiskalnoj održivosti projekta
7. **Nadležna resorna ministarstva** daju mišljenje o usklađenosti Projektnog prijedloga s nacionalnim razvojnim strategijama i planovima
8. **Nadležna tijela jedinice lokalne i područne uprave i samouprave**
9. VRH na prijedlog Agencije donosi «**Uredbu o metodologiji ocjene i kriterijima odabira projekta JPP**» kojim se utvrđuje postupak ocjene i kriteriji odabira projekta JPP kao i popis dokumentacije koja se dostavlja na Projektni prijedlog. VRH će najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona donijeti «Uredbu»
10. «**Uredba o sadržaju ugovora JPP**» . Ugovor o JPP može sadržavati detaljno razrađena međusobna prava i obveze javnog i privatnog partnera odnosno DPN. VEH će najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona donijeti «Uredbu».
11. Agencija će Pravilnikom propisati pravila kojima će se regulirati postupak upisa objavljenih ugovora JPP. «**Registar ugovora JPP**» odredit će ovlaštenika pristupa Registru i opseg i prava pristupa podacima Registra.
12. Agencija ima pravo praćenja odnosno stručnog uvida u provedbi projekta JPP sukladno «**Uredbi o nadzoru provedbe projekta JPP**» koju donosi VRH.

6.2 STATUSNO JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO

«Statusno JPP je model JPP koji se temelji na članskom odnosu javnog i privatnog partnera u zajedničkom trgovačkom društvu koji je nositelj provedbe projekta JPP. Odnos između javnog i privatnog partnera u zajedničkom trgovačkom društvu može se zasnovati na osnivačkim ulozima u novo-osnovanom trgovačkom društvu.»

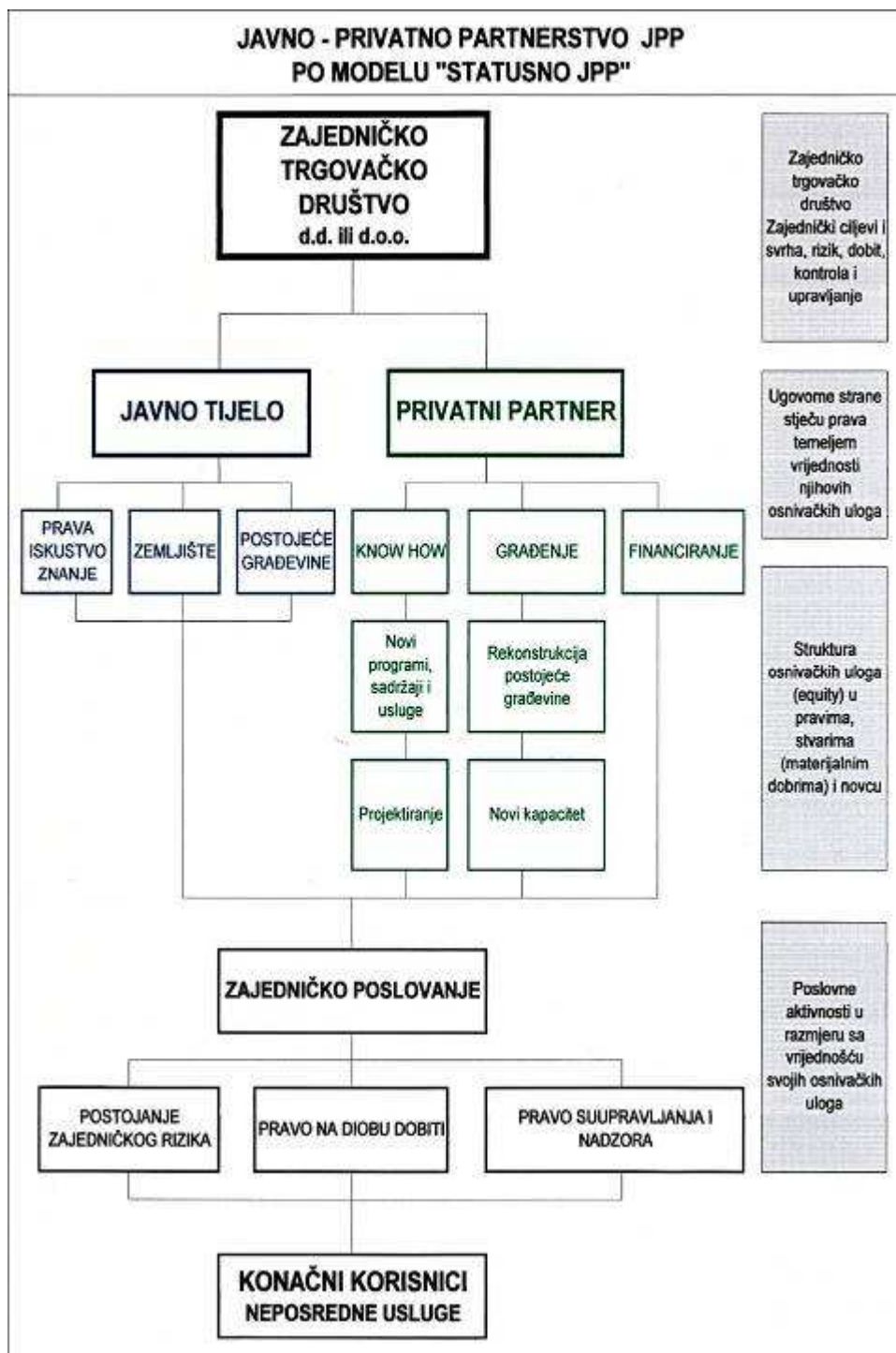
U suštini radi se o ugovoru o zajedničkom pothvatu s ulogom (equity) u kojem ugovorne strane stječu prava što proizlaze iz njihovih uloga u zajedničkom pothvatu, te kada za ostvarenje ciljeva odluče osnovati posebnu zajedničku pravnu osobu – zajedničko trgovačko društvo.

U zajedničkom trgovačkom društvu stvaraju se zajednička sredstva ili «kapital» što se sastoji od uloga javnog i privatnog partnera. Javni i privatni partner imaju svoje učešće i to ne putem direktnog vlasništva na ulogu, već putem prava sudjelovanja u dobiti i upravljanju razmjerno vrijednosti svoga uloga u ukupnom ulaganju. Sama prisutnost «equitya» implicira postojanje zajedničkog rizika, prava na diobu dobiti iz tog zajedničkog poslovanja, kao i pravo na suupravljanje i nadzor.

Načelno govoreći, uložena dobra mogu biti novac (financiranje projekta), stvari (građevina, oprema), intelektualno vlasništvo (know how, projektiranje) i usluge, dakle sve što se može vrednovati i što je prihvatljivo partnerima. Kod takvih zajedničkih pothvata, postojat će dakle pravni odnos dvije razine. Prva razina je ugovor kojim se javni i privatni partner slažu da uđu u zajednički pothvat. Druga je razina pravni ustroj same pravne osobe – zajedničkog trgovačkog društva.

Javno tijelo koje projekt JPP namjerava ostvariti kroz model statusnog JPP u zajedničkom trgovačkom društvu, dužno je poštivati postupak propisan i prikazan u grafu 8. Javno tijelo i izabran privatni partner osnivaju zajedničko trgovačko društvo sukladno odredbama zakona o trgovačkim društvima. Zajedničko trgovačko društvo osnovano po modelu «Statusno JPP» prikazano je u grafu 9.

Graf 9



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MALOM LOŠINJU
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
MALI LOŠINJ, 10.06.2008

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: VELI LOŠINJ

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 229
VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-1784/05

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

3					
1.	120/1	VRT			
2.	122	VRT			
4					
3.	460	BOLNIČKI OBJEKT			2410
		DVORIŠTE			500
		NEPLODNO			1000
		PARK			8637
		UKUPNO:			12547

B
Vlasnički list

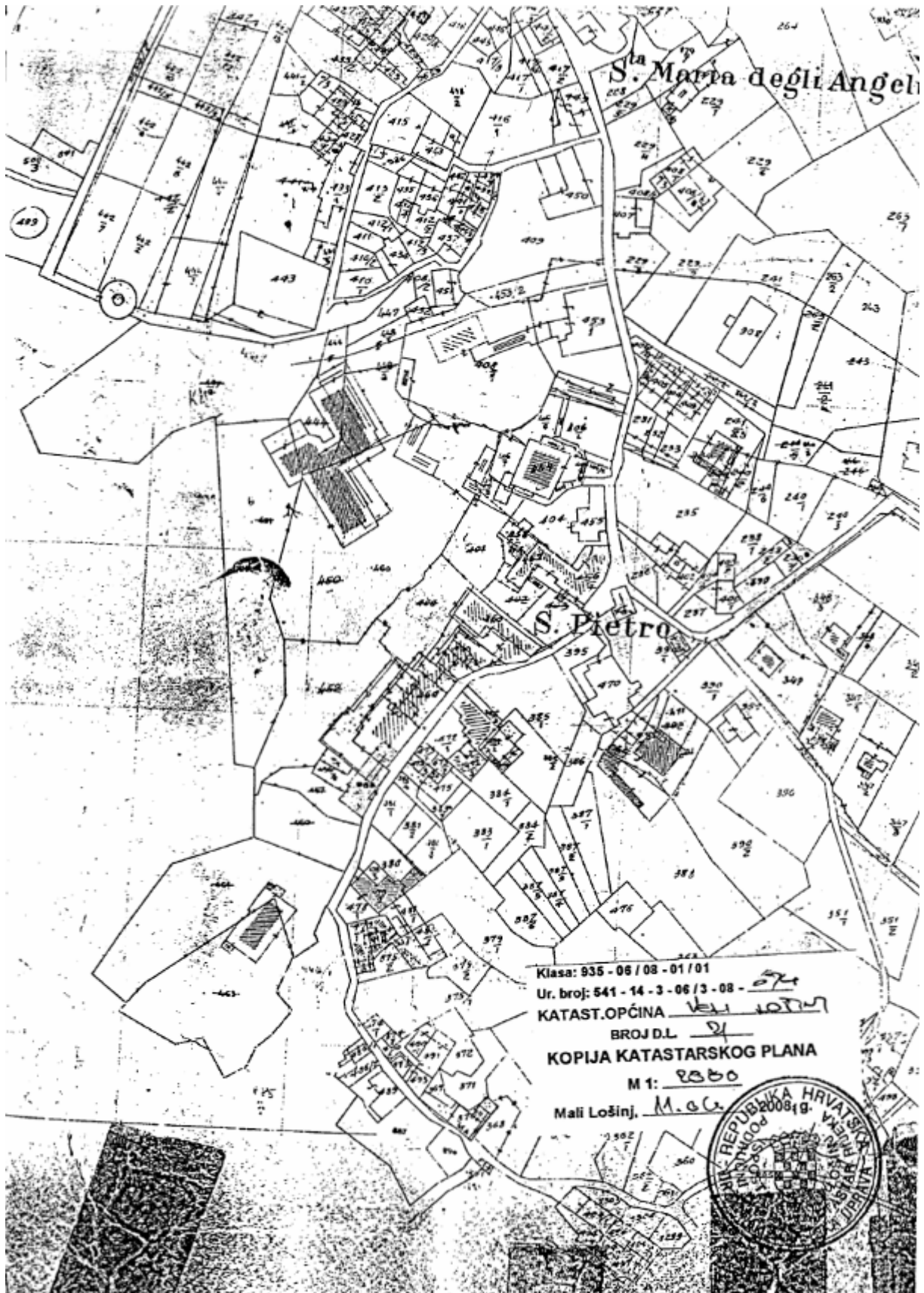
1. ZK TIJELO 3 - UDIO: 1/1 1. ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA,
1. ZK TIJELO 4 - UDIO: 1/1 1. ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA,

C
Teretni list

TERETA NEMA !

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem 80657/08.







REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA-PODODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNINA MLOŠINJ

Klasa: 935-07/06-01/0001
Ur. broj: 541-14-3-06/3-06-657
MALI LOŠINJ, 31.07.2006.

Katastarska općina: VELI LOŠINJ
Katastarski kotar: KRK-LOŠINJ

POSJEDOVNI LIST 507

Rodni broj	Prezime, ime i očevo ime odnosno tvrtka ili naziv korisnika, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kbr. korisnika	Dio posjeda	JMBG/MB			
I. PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10		I/1				
Broj katastarske čestice	Broj kat. plana	Naziv katastarske čestice	Katastarska kultura	Kat. klasa	Površina ha a m2	Katastarski prihod
120/1	21	KACIOL	ŠUMA	2	15 77	
122	21	VL.NAZORA	ŠUMA	2	2 14	
152	21	KACIOL	ŠUMA	2	2 66	
394/1	21	POD JAVORI	PASNJAK (L)	1	4 36	
394/2	21	POD JAVORI	TS I DVOR		33	
395	21	SLAVOJNA	DVORIŠTE (L)		3 29	
444	21	POD JAVORI	ŠUMA	1	70	
449	21	POD JAVORI	ŠUMA	1	2 40	
462/1	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	61	
462/3	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	1 25	
462/4	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	1 24	
462/5	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	1 36	
464	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	8 67	
465	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	8 67	
472/1	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	20 65	
472/2	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	6 77	
473	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	20 20	
474	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	46 98	
475/1	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	74 67	
475/2	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	25 10	
476	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	11 29	
480	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	12 59	
481	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	37 77	
485	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	6 51	
486	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	6 11	
487/1	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	7 09	
487/2	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	6 73	
489/1	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	13 31	
489/2	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	21 26	
490	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	9 42	
491	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	4 42	
494	3	POD JAVORI	ŠUMA	1	6 76	
495/1	3	SLAVOJNA	ŠUMA	1	11 87	
495/2	3	SLAVOJNA	ŠUMA	1	35 32	
496	3	SLAVOJNA	ŠUMA	1	22 08	
497/1	3	SLAVOJNA	ŠUMA	1	88 89	
497/3	3	SLAVOJNA	ŠUMA	1	57 59	
498	3	SLAVOJNA	ŠUMA	1	15 18	
499	21	SLAVOJNA	ŠUMA	1	3 72	
508	21	SLAVOJNA	ŠUMA	1	29 18	
813	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	17 26	
814	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	3 70	

Katastarska općina: VELI LOŠINJ
Katastarski kotar: KRK-LOŠINJ

Datum: 31.07.2006.

POSJEDOVNI LIST 507

Broj katastarske čestice	Broj kat. plana	Naziv katastarske čestice	Katastarska kultura	Kat. klasa	Površina ha a m2	Katastarski prihod
873/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	4 35	
873/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	4 75	
875	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	17 98	
876	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	44 67	
877	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	18 99	
878	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	17 91	
879	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	20 58	
880	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	9 71	
883/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	17 12	
883/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	5 39	
884	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	4 89	
885/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	6 38	
885/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	22 62	
886/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	3 99	
886/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	5 00	
887	21	SLAVOJNA	ŠUMA	1	5 75	
890	21	SLAVOJNA	ŠUMA	1	1 19	
893	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	4 28	
894/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	7 19	
894/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	8 34	
894/3	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	6 83	
894/4	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	3 74	
894/5	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	5 75	
895	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	3 60	
896	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	6 26	
897/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	23 23	
897/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	4 50	
904	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	35 03	
907/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	8 99	
907/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	10 07	
908/1	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	2 81	
908/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	2 34	
915/2	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	1	37 19	
928	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	27 41	
929	3	POD KALVARIJOM	ŠUMA	2	10 43	
2870/1	1	KACIOL	KAMENJAR		3 17	
2883/1	1	KACIOL	KUPALIŠTE		10 96	
2883/2	1	KACIOL	KAMENJAR		3 76	
*418	21	VL.NAZORA	KUĆA I DVOR		1 27	
460	21	POD JAVORI	DVORIŠTE (L)		5 00	
460	21	POD JAVORI	KUĆA (L)		2 70	
460	21	POD JAVORI	NEPLODNO (L)		25 00	
460	21	POD JAVORI	ŠUMA (L)	1	13 48	
460	21	POD JAVORI	SKLADIŠTE (L)		1 35	
460	21	POD JAVORI	PRAONA (L)		77	
460	21	POD JAVORI	KUĆA (L)		3 10	
460	21	POD JAVORI	KUĆA (L)		8 50	
460	21	POD JAVORI	KUĆA (L)		2 48	
460	21	POD JAVORI	KUĆA (L)		8 71	
470	21	POD JAVORI	KUĆA I DVOR (L)		3 38	
*489	21	POD JAVORI	RUŠEVINA		1 58	
*956	1	KACIOL	KUĆA I DVOR		7 94	

Sveukupno PL: 13 96 28

Ovaj izvod izdaje se na zahtjev stranke u svrhu: IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA/POSJEDOVNI LIST
Pristojba prema Tbr. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 65,00
kn naplaćena je i poništena na podnesku.
Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine"
br. 19/2003) u iznosu od 15,00 kn naplaćeni u gotovu.

Katastarska općina: VELI LOŠINJ
Katastarski broj: KRK-I.ŠINJ

Datum: 31.07.2006.

POSJEDOVNI LIST 507

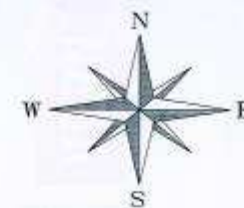
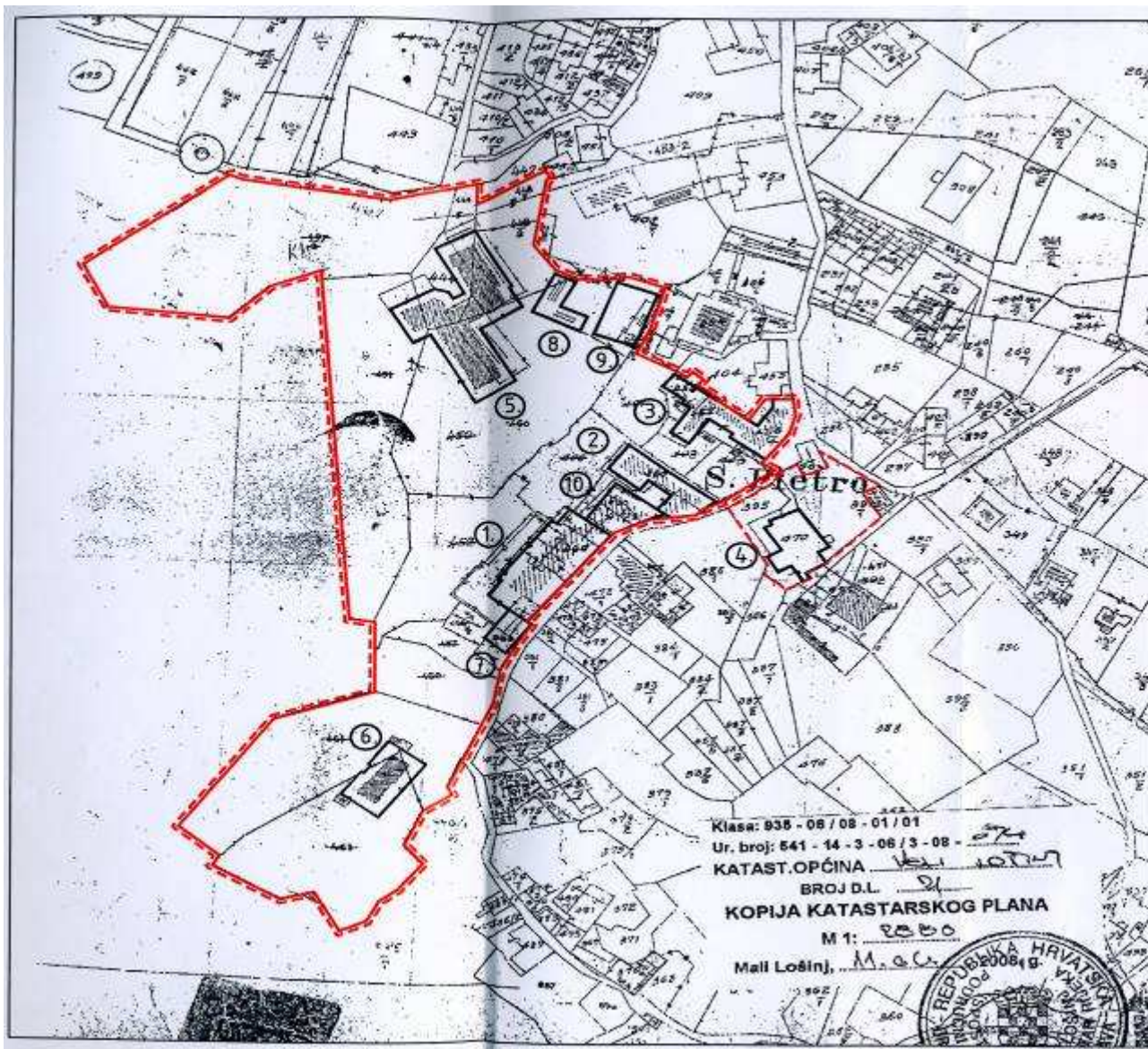
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran originalu, tvrdi i ovjerava:

VODITELJ ISPOSTAVE

Julka ŠTEFAN dipl.ing.geod., v.r.





LJEČILIŠTE VELI LOŠINJ

MJ. 1:1 000

LEGENDA

1. PARK I.
2. PARK II.
3. PARK III.
4. PARK IV. (ZGRADA "LETIĆ")
5. PARK V.
6. MEDICINSKI TRAKT
7. KAPELIČA (KOTLOVNICA)
8. SKLADIŠTE UZ PARK V.
9. PRAONICA RUBLJA
10. KUHINJA UZ PARK I.

- GRANICA PODRUČJA KOMPLEKSA
 GRANICA PARK IV



