



Dubrovačka
baština d.o.o.

Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik
OIB: 65873161238
tel: 020 638 208

POSLOVNI PLAN ZA 2018. GODINU

SADRŽAJ:

	2
1. Osnovne informacije o Društvu	
1.1. Podaci iz sudskog registra	3
1.2. Opis djelatnosti	3
1.3. Organizacijska shema	3
	4
2. Osnovne smjernice rada Društva u 2018. godini	
2.1. Opće aktivnosti	5
2.2. Kadrovska politika	5
2.3. Spomenički kompleks Lazareti	5
2.3.1. Projekt "Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika"	6
2.3.2. Ostale aktivnosti vezane za spomenički kompleks Lazareta	6
2.4. Ljetnikovac Bunić – Kaboga	8
	9
3. Financijski plan poslovanja	
3.1. Plan prihoda	10
3.2. Plan rashoda	10
	11

1. Osnovne informacije o Društvu

1.1 Podaci iz sudskog registra

Dubrovačka baština d.o.o. osnovana je 28. prosinca 2009. godine a osnivač joj je Grad Dubrovnik.

Puni naziv tvrtke:	Dubrovačka baština d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge
Sjedište:	Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik
OIB:	65873161238
Osnivač:	Grad Dubrovnik, OIB 217124947719
Registarski sud:	Trgovački sud u Dubrovniku
Temeljni kapital:	20.000,00 kn
Pravni oblik:	Društvo s ograničenom odgovornošću

1.2. Opis djelatnosti

Predmet poslovanja Društva sastoji se od sljedećih djelatnosti:

- Poslovanje nekretninama
- Posredovanje u prometu nekretnina
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem u trgovačkim društvima
- Savjetovanje i organiziranje izložbi, koncerata, vjenčanja, raznih proslava, obljetnica, događaja i sl.
- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- Promidžba (reklama i propaganda)
- Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- Nadzor nad gradnjom
- Posredovanje pri izgradnji gospodarskih objekata
- Usluge informacijskog društva

- Kupnja i prodaja robe
- Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Zastupanje stranih i domaćih tvrtki i osoba.

1.3. Organizacijska shema

Tablica 1: Organizacijska shema Društva

	Mato Franković Predsjednik Skupštine društva	
Vesna Vlahinić član Nadzornog odbora	Mile Pavlović predsjednik Nadzornog odbora	Srđan Vrtikapa član Nadzornog odbora
	Tonči Daničić član uprave	

2. Osnovne smjernice rada Društva u 2018 godini

2.1 Opće aktivnosti

Društvo Dubrovačka baština d.o.o. od svog osnutka pa sve do 01. siječnja 2018. godine nije započelo sa radom, te je društvo potrebno aktivirati u 2018 godini, i u samom početku rada Društva potrebno je osigurati sve uvjete koji su nužni za zakonito poslovanje, odnosno potrebno je organizirati:

1. Knjigovodstvenu službu
2. Pravnu službu
3. Osigurati uredske prostore
4. Donijeti Poslovni plan
5. Ostali poslovi nužni za redovni rad Društva

2.2 Kadrovska politika

Dubrovačka baština d.o.o. nema zaposlenih djelatnika te u 2018. godini, u kojoj društvo tek započinje sa radom dok traje obnova dijela objekta Lazareta, nisu planirana zapošljavanja sa zasnivanjem stalnog radnog odnosa.

2.3 Spomenički kompleks Lazareti

Društvo Dubrovačka baština d.o.o., od 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2019. godine, sukladno odluci Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, prima na korištenje, upravljanje i održavanje bez naknade nekretninu spomeničkog kompleksa Lazareti. Društvo se obvezuje nekretninu koristiti isključivo sukladno Planu upravljanja spomeničkim kompleksom Lazareti za razdoblje 2016.-2020. godine.

Zadaća Društva je da valorizira, očuva, zaštiti te promovira izuzetnu vrijednost spomeničkog kompleksa uz njegovo održivo korištenje kao kulturno-umjetničkog i društveno-kulturnog centra. Društvo se obvezalo koristiti, upravljati i održavati nekretninom pažnjom dobrog domaćina, te poduzimati sve poslove nužne radi redovitog održavanja ustupljene nekretnine, uključujući građevne promjene radi redovitog održavanja, kao i održavanja svih sustava (vatrodojava, klimatizacija i sl.).

2.3.1 Projekt “Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika”

U 2015. godini Zavod za obnovu Dubrovnika je počeo sa pripremama za prijavu nanatječaj “Provedba integriranih razvojnih programa temeljenih na obnovi kulturne baštine”. Projekt “Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika” prijavljen je 9. ožujka 2016. godine. Nakon toga je slijedio proces evaluacije projekta a 11. srpnja 2017. godine potpisan je tripartitni ugovor između Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije, Središnje agencije za financiranje i ugovaranje programa i projekata Europske unije i Grada Dubrovnika kao korisnika sredstava.

Nositelj projekta je Grad Dubrovnik a partneri na projektu su: Zavod za obnovu Dubrovnika, TZ grada Dubrovnika, DURA, Deša Pro d.o.o., Udruga Deša, FA Linđo, Art radionica Lazareti, Studentski teatar Lero, Udruga DART i Artur Sebastian Design.

Ukupna vrijednost projekta je 33.782.458,92 kuna a ukupni prihvatljivi troškovi se određuju na maksimalno 30.944.625,74 kuna od čega Europska unija kroz Europski fond za regionalni razvoj sufinancira 25.995.571,00 kuna.

Projektom se namjerava postići povećanje atraktivnosti i prepoznatljivosti Grada Dubrovnika kao kulturne destinacije kroz valorizaciju kulturne baštine spomeničkog kompleksa Lazareta u svrhu društveno gospodarskog razvoja. Spomenički kompleks Lazareti osmišljen je kao cjelogodišnji inkubator kulturnih zbivanja za lokalno stanovništvo željno kulturnih sadržaja te za posjetitelje grada Dubrovnika – domaće i strane. Raznovrsnost sadržaja koji će se u Lazaretima odvijati jamče raznoliku publiku po dobi i afinitetima.

Projekt "Lazareti – kreativna četvrt Dubrovnika" osmišljen je kroz jedanaest komponenti :

- Komponenta 1: Obnova tri neobnovljene lađe i opremanje 5 lađa kompleksa Lazareti kojima upravlja Grad Dubrovnik
- Komponenta 2: Razvoj kulturno-turističkih sadržaja u 5 obnovljenih lađa Lazareta kojima upravlja Grad Dubrovnik
- Komponenta 3: Davanje u zakup postojećih obnovljenih prostora sa svrhom otvaranja kafića i restorana
- Komponenta 4: Razvoj novih sadržaja – DEŠA
- Komponenta 5: Razvoj autohtonih suvenira – DEŠA PRO
- Komponenta 6: Uvođenje novih plesova, jačanje kapaciteta zaposlenika FA Lindo i promocija
- Komponenta 7: Osmišljavanje i proizvodnja autohtonih suvenira – FA Lindo
- Komponenta 8: Unaprijeđenje karnevalskog programa
- Komponenta 9: Postavljanje dvije nove predstave – LERO
- Komponenta 10: Uspostava novih sadržaja Udruge Art radionica Lazareti
- Komponenta 11: Promocija i vidljivost

Dobivenim sredstvima obnovit će se tri lađe spomeničkog kompleksa Lazareti (osma, deveta i deseta) te će se nabaviti oprema potrebna za izvođenje kulturno-turističkih programa, zanimljivih lokalnom stanovništvu i turistima. 24. travnja 2018. godine potpisan je Ugovor za izvođenje radova na obnovi osme, devete i desete lađe kompleksa Lazareti. Ugovor su potpisali Zavod za obnovu Dubrovnika i zajednica ponuditelja Alfa plan građenje d.o.o., Građevinar Quelin d.d. i Con-Teh d.o.o.

2.3.2 Ostale aktivnosti vezane za spomenički kompleks Lazareta

Društvo Dubrovačka baština d.o.o. u 2018. godini mora osigurati uvjete za preseljenje korisnika iz osme, devete i desete lađe (Art radionica Lazareti, Studentski teatar Lero, Udruga Deša, Deša Pro d.o.o., LaCroma d.o.o.), koji za vrijeme obnove trebaju biti preseljeni u prve tri lađe u Lazaretima. Folklorni ansambl Linđo već koristi šestu i sedmu lađu tako da će društvu Dubrovačka baština d.o.o. biti na raspolaganju četvrta i peta lađa za razvoj kulturno turističkih sadržaja za vrijeme obnove, a koji će u vremenu dok traje sama obnova ipak biti svedeni na minimum radi zaštite korisnika i posjetitelja te osobito još i zbog činjenice da će i sva građevinska mehanizacija kao i građevinski materijal biti smješteni na platou Lazareta za vrijeme obnove.

U skladu sa Ugovorom koji je potpisan između društva Dubrovačka baština i Grada Dubrovnika također je potrebno izvršiti osiguranje cjelokupnog objekta Lazareta od raznih štetnih događaja te policu osiguranja vinkulirati u ime i za račun Grada Dubrovnika.

Većina aktivnosti Društva tijekom 2018. godine biti će usmjerene isključivo na održavanje spomeničkog kompleksa Lazareta, odnosno na održavanje elektroinstalacija, automatike projekcijskih platna, liftova za invalide i električnih zastora te provjeravanje ispravnosti djelovanja cjelokupnog sustava za dojavu požara, hidrantske mreže te sustava za zaštitu od munje kao i osiguravanje produženja svih atesta na kompletnu ugrađenu opremu.

Dubrovačka baština također planira iznajmiti poslovni prostor dio čestice zgrade 710 k.o. Dubrovnik koja se odnosi na dio objekta sa istočne strane pod nazivom "ex pošta", a s ciljem ostvarenja većih vlastitih prihoda.

2.4 Ljetnikovac Bunić – Kaboga

Ljetnikovac se nalazi na južnoj obali ušća Rijeke dubrovačke (Omble), u predjelu zvanom Batahovina. Vlasteoski rod Bunića (Bona) imao je na Batahovini posjed već u 14. stoljeću, a današnji je ljetnikovac građen u vrijeme Miha Junijeva Bunića. Prema stilskim obilježjima arhitekture i oblikovanju klesanih dijelova te prema nalazima istraživanja, njegova gradnja datira između 1520. i 1540. godine. Iz te prve faze izgradnje sačuvani su svi arhitektonski dijelovi i raspored prostorija po kojima se ovaj ljetnikovac prepoznaje kao jedno od vrhunskih ostvarenja dubrovačke ladanjske arhitekture. Građevinski sklop tvore jednokatna ladanjska kuća s trijemom ispred prizemlja koji se izvorno otvarao na prednji vrt sa sedam lukova. Trijem je pokriven terasom koja se na zapadnom kraju produžuje do ogradnog zida vrta, povezujući kuću i njezinu lođu s kapelom.

Nakon potresa 1667. godine ljetnikovac se našao u posjedu vlasteoskog roda Kaboga (Caboga) počev od Marina (Marojice) Bernardova Kaboga, U drugoj polovici 19. stoljeća Bunić-Kabogin i susjedni Stayev ljetnikovac postaju posjed istog vlasnika. Njihovi vrtovi se povezuju šetnicama i na razini prizemlja i na razini kata. U 20. stoljeću ljetnikovac je promijenio više vlasnika i korisnika, sve je lošije održavan i prepuštan neprimjerenim građevinskim zahvatima. Početkom srpnja 2013. godine ljetnikovac Bunić Kaboga potpuno je obnovljen i restauriran.

Ljetnikovac je bio u suvlasništvu Ministarstva kulture RH, Grada Dubrovnika i Hrvatskog restauratorskog zavoda, a obnovljen je zahvaljujući strpljenju i upornosti Iva Felnera, posljednjeg potomka vlastelinske obitelji Caboga, koji se proteklih deset godina posvetio ovom projektu, osigurao donaciju zaklade Batahovina Foundation te upravljao obnovom i financijama ovog zahtjevnog projekta. Njegova želja je da Ljetnikovac Bunić Kaboga saživi kao nezaobilazno mjesto kulturnih događanja u gradu Dubrovniku.

Ministarstvo kulture RH još je 14. studenog 2017. godine prosljedilo Ministarstvu državne imovine zahtjev gradonačelnika Mata Frankovića s početka istog mjeseca za darovanjem suvlasničkog dijela Republike Hrvatske nad ljetnikovcem. Gradonačelnik je potpisao 17. svibnja 2018. g. Ugovor o darovanju 2/3 suvlasničkog prostora ljetnikovca u vlasništvu Republike Hrvatske čime Grad Dubrovnik postaje većinski vlasnik. Prijenosu vlasništva pristupilo se upravo radi lakšeg upravljanja ljetnikovcem u svrhu daljnjeg razvoja kulturne ponude Grada Dubrovnika