

“EU RESTAURA” JAVNO - PRIVATNO PARTNERSTVO: BUZET TRAZI INVESTITORE

Projekt difuznog hotela Bigatto

Drevna palača Bigatto u Buzetu jedna je od četiri pilot akcije za koju je u sklopu EU projekta Restaura proveden niz pripremnih aktivnosti i izrađena dokumentacija s ciljem buduće uspostave javno - privatnog partnerstva. Prema idejnom rješenju starogradska palača zadržava svoju muzejsku namjenu, a prizemlje dobiva komercijalnu funkciju pa bi se koristilo kao glavna zgrada difuznog hotela “Bigatto”

Piše **Gordana ČALIC SVERKO**

Drevna palača Bigatto u Buzetu, Plac Solny u poljskom gradu Nowy Dwor Mazowiecki, slovenski dvorac Rihemberk u Novoj Gorici i slovačka rezidencija Konventa u Bratislavi, četiri su vrijedna objekta kulturne baštine, ujedno i pilot akcije EU projekta Restaura - Revitalizacija povijesnih građevina kroz model javno - privatnog partnerstva, a za koje je proveden niz pripremnih aktivnosti i izrađena dokumentacija s ciljem buduće uspostave javno - privatnog partnerstva.

Revitalizacija baštine

Restaura je prvi EU projekt u Hrvatskoj u segmentu revitalizacije kulturne baštine kroz javno - privatno partnerstvo. Među 12 projektnih partnera iz četiri zemlje, Poljske, Slovačke, Slovenije i Hrvatske, u projektu Restaura dva su hrvatska, Grad Buzet i Institut za razvoj i međunarodne odnose. Ukupna mu je vrijednost nešto više od dva milijuna eura, a Gradu Buzetu pripada 204.500 eura, s time da se trogodišnji projekt s 85 posto bespovratnih sufinancira iz programa Interreg Central Europe.

Palača Bigatto u povijesnoj jezgri zaštićena je u sklopu kulturno - povijesne cjeline Buzeta i upisana u Registar kulturnih dobara. Sjedište je Zavičajnog muzeja kojim upravlja Pučko otvoreno učilište. Namjena joj je muzejska, čuva i prezentira zavičajne zbirke s bogatom arheološkom, etnografskom i povijesnom

zбирком, kopijama srednjovjekovnih fresaka, odljevima glagoljskih natpisa, predmetima vezanim uz narodni preporod u Istri, namještaj, memorijalnu baštinu... Nalazi se u zapadnom dijelu Buzeta, uz sam bedem. Njezina izgradnja početkom 17. stoljeća, 1639. godine, bila je jedan od značajnijih zahvata u buzetskoj utvrdi, a sada je želja privatni sektor uključiti u obnovu ove vrijedne kulturne baštine, prvenstveno s ciljem bolje turističke valorizacije starogradske jezgre.

Prijedlog je, ističe voditelj buzetškog dijela Restaura Vanja Fabijančić, uređenje palače Bigatto i četiri derutnih ili neiskorištenih objekata u blizini s namjerom uređenja difuznog hotela po modelu JPP-a.

Nedavno je projekt “Difuzni hotel Bigatto” pred-



Idejno rješenje- zapadno pročelje

stavljen potencijalnim investitorima. Prema idejnom rješenju palača zadržava svoju muzejsku namjenu, smještenu na prvom katu te će muzejom i dalje upravljati Pučko učilište. U potkrovlju bi se uredila dva uređa koja bi bila u funkciji muzeja te dva depoa za pohranu muzejskih predmeta koji nisu u postavci, a prizemlje, dvorište i aneks dobivaju komercijalnu funkciju pa će se

koristiti kao glavna zgrada difuznog hotela. Ovdje bi se smjestile suvenirnica, zajednički sanitarni čvor, ugostiteljski sadržaj koji će biti otvoren za goste hotela, za potrebe doručka, i za vanjske goste.

Prostor s više namjena

- Za ovu novu namjenu koriste se podrum, tri prostorije prizemlja te dvorište

i aneks koji je interpoliran između sjeveroistočnog zida palače i jugozapadnog zida susjedne zgrade. Jedan ulaz u aneks je izravno s Ulice rašporskih kapetana, a drugi s terase na začelju palače. Koristi se kao prostor s više namjena: za predavanja, tematske izložbe, prezentacije proizvoda, ugostiteljstvo. Ovim prostorom upravljao bi korisnik ugostiteljske namjene, privatni partner

u okviru JPP-a, ističe Fabijančić.

Preostala četiri objekta unutar stare gradske jezgre, uredila bi se u funkcionalne smještajne jedinice - apartmane. Tri objekta su u lošem stanju i trenutačno nisu u funkciji, dok je jedan u dobrom stanju i za njegovo uređenje nisu potrebni veliki zahvati. Predviđeno je renoviranje objekata uz poštivanje tradicionalnog načina građenja, a njihovim uređenjem će se steći novi turističko - kulturni kapaciteti od tisuću četvornih metara unutarnjih površina i 62 četvorna metra vanjskih površina.



Palača Bigatto, sjedište Zavičajnog muzeja



Predstavljanje projekta

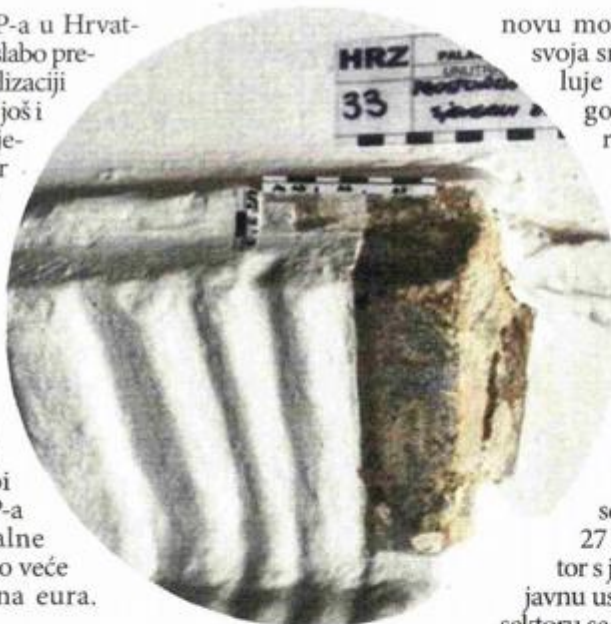
ZA ULAGANJE U OBNOVU PALAČE BIGATTO I JOŠ ČETIRI STAROGRADSKA OBJEKTA



Smještaj drevne palače Bigatto u starogradskoj jezgri

Model JPP-a u Hrvatskoj relativno je slabo prepoznat. U revitalizaciji kulturne baštine još i manje, samo je jedan takav primjer i to u Varaždinskoj županiji, u sklopu kojeg je temeljito obnovljena županijska palača.

U Hrvatskoj je trenutno u operativnoj provedbi 17 projekata JPP-a ukupne kapitalne vrijednosti nešto veće od 340 milijuna eura.



Rezultati sondiranja

Domagoj Dodig, voditelj Odjela za ocjenu i odobravanje projekata JPP-a iz Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta kaže da je pretežit sektor u kojem se realiziraju u zadnje vrijeme područje energetske učinkovitosti, a najviše ih ima u sektoru obrazovanja. Dodig također ističe da u području kulturne baštine do sada nije ni bilo projekata koji su se usmjeravali na suradnju s privatnim sektorom, te mu je stoga drago da je EU projekt Restaura kojemu je Grad Buzet partner omogućio provođenje pilot akcija kako bi se izradili određeni dokumenti da se investitori privuku upravo na ulaganje u kulturnu baštinu.

- Modelom JPP-a privatni sektor dobiva jednu

novu mogućnost da uložiti svoja sredstva i da sudjeluje u projektu u dugom vremenskom razdoblju. Prema hrvatskom zakonu o JPP-u to razdoblje može biti minimalno 3 godine, a maksimalno 40 godina. U prosjeku hrvatski JPP projekti koji predstavljaju dugoročne ugovorne odnose s privatnim sektorom, traju oko 27 godina. Javni sektor s jedne strane dobiva javnu uslugu, a privatnom sektoru se omogućava da komercijalno iskoristi određene prednosti, u vidu otvaranja restorana, kafića... uz točno definirane uvjete i odgovornosti, kaže Dodig. Nakon isteka ugovornog razdoblja, cjelokupna infrastruktura, kompletan objekt koji je predmet projekta vraća se javnom sektoru.

Četiri pilot akcije

U sklopu Restaura, do sada je izrađen priručnik o JPP-u u obnovi kulturne baštine na engleskom jeziku, uspostavljen helpdesk za vrijeme trajanja projekta u sve četiri države. Izrađeni su integrirani planovi revitalizacije, osmišljen vodič za lokalne vlasti o JPP-u u strategijama upravljanja kulturnom baštinom na četiri jezika, dovršene

su četiri pilot akcije, izrađene Smjernice za planiranje i pripremu projekata kulturne baštine prema modelu javno - privatnog partnerstva.

U sklopu četiri pilot akcije predviđena je izrada snimaka postojećeg stanja, konzervatorsko - restauratorsko istraživanje, konceptualni plan i nova funkcija objekta kulturne baštine, izrada dokumenata za uspostavu JPP-a (financijska i ekonomska analiza, analiza tržišnih potreba i slično), promocija zgrada pilot akcija među investitorima. Za palaču Bigatto Hrvatski restauratorski zavod proveo je tako konzervatorsko-restauratorsko istraživanje a -

nja koja su se sastojala od izrade povijesne studije, sondiranja zidova u unutrašnjosti i vanjštini te je izrađen elaborat s rezultatima istraživanja i smjernicama za obnovu.

Izrađeno je i idejno arhitektonsko rješenje te snimak postojećeg stanja. Izrađen je dokument za uspostavu JPP-a, financijska i ekonomska analiza, analiza tržišnih potreba, akcijski plan uspostave JPP-a i nacrt prijedloga JPP projekta, a u tijeku je promocija projekta među potencijalnim investitorima. Predstavljajući rezultate studije opravdanosti ulaganja u projekt JPP-a, Tilen Kosi iz firme Envirodual d.o.o. Ljubljana, ista-

knuo je da su uspoređivali model JPP-a i model javne nabave, ako bi Grad Buzet samostalno upustio u investiciju, što je i zakonska obveza.

- Pokazalo se da Grad Buzet nije u mogućnosti vlastitim sredstvima obnoviti zgradu, već mu je potreban privatni kapital ili sredstva EU fondova, a najisplativija bi bila kombinacija oba izvora. Prvotna je ideja bila obnoviti samo zgradu muzeja no da bi se privatnom investitoru što prije vratila investicija naš je prijedlog bio da uzme u zakup još četiri objekta u starom gradu koja su trenutno neupotrebljiva, njih također obnovi i iznajmljivanjem apartmana ostvari prihod, rekao je Tilen Kosi.

Revitalizacija kulturne baštine kroz modele javno - privatnog partnerstva zanimljiva je za zemlje središnje Europe i u konačnici za Hrvatsku, primarno zbog stanja kulturne baštine kojoj je potrebna obnova, ali i zbog nedostatka javnih financijskih sredstava pa je potrebno pronaći nove modele financiranja. Cilj projekta Restaura je identificirati, testirati, evaluirati i promovirati primjere dobre prakse JPP-a u revitalizaciji povijesnih gradova i građevina. Dosad su u Europi poznati samo rijetki primjeri JPP u revitalizaciji baštine pa je cilj projekta Restaura donijeti promjenu u ovom području.



Palača Bigatto izgrađena je 1639. godine