

NOVI HOTEL *SHERATON* U SREBRENOM

Raskošan hotel na mjestu poharane ruševine

PRIPREMIO:
Branko Nadilo

Hotel je trebalo znatno prije obnoviti i staviti funkciju, ali na taj način ni Župa dubrovačka ni Srebreno ne bi dobili hotel s pet zvjezdica koji je dio *Sheratona* – svjetski poznatoga hotelskog lanca

Kad ovaj broj časopisa bude u rukama čitatelja, već će vjerojatno biti otvoren novi *Sheraton Dubrovnik Riviera Hotel* koji je izgrađen na mjestu, u ratu poharanog i devastiranog, *Orlanda*. Investitor je hotela s pet zvjezdica u vrijednosti od približno 35 milijuna eura tvrtka *Hoteli Dubrovačka rivijera d.d.* sa sjedištem u Mlinima koja je u većinskom vlasništvu (88,4 %) *HUP-a Zagreb d.d.* Hotel će imati 250 luksuznih soba, u što je uključeno i 11 apartmana, te najveću hotelsku kongresnu dvoranu u Hrvatskoj s više od 1200 mjesta, a predviđeno je da bude otvoren cijelu godinu.

Razvoj turizma u Dubrovniku i Župi dubrovačkoj

Teško je odrediti početak razvoja turizma u svijetu jer su slične pojave postojale i prije, iako su se drukčije nazivale. Prva su brojna putovanja radi odmora i rasonode, ali i odlazaka u lječilišta, na hodočašća i slično zabilježena već u antici. Ipak se smatra da su znatnija turistička kretanja započela tek sredinom pedesetih godina 19. st. s razvojem parobrodarstva i željeznice, dakle pojavom bržih i udobnijih načina putovanja. Putovanja više nisu bila dostupna samo aristokraciji i bogatašima, a industrijska ih je revolucija približila širokim slojevima, ponajprije urbanizacijom, povećanjem slobodnog vremena i većim zaradama.

Hrvatska je tada bila dijelom Habsburške Monarhije u kojoj su vladali zaostali feudalni odnosi te je bila nerazvijena i slabo prometno povezana, a mučila ju je niska razina poduzetništva i nedostatak kapi-

tala. Dakle, i naizgled napredna Austro-Ugarska Monarhija znatno je zaostajala za zemljama zapadne Europe. Time je zaostatak Dalmacije kao njezinoga najnerazvijenijeg dijela bio još i veći. Ulaškom u sastav Kraljevine SHS, Dalmacija se našla u okruženju koje ju je još više udaljilo od europske jezgre jer je Kraljevina Srbija činila tek prve korake prema industrijalizaciji koju je onemogućivala prevelika gospodarska zaostalost.

Početak je suvremenog turizma na dubrovačkom području povezan s prvim skupinama posjetitelja, a izleti izvan gradskoga područja bili prava rijetkost

Ipak, turizam u Hrvatskoj ima dugu povijest, a počeci su također povezani s pojavom parobrodarstva i razvoja željeznice. Postoje različiti pregledi njegova povijesnoga razvoja, a uglavnom se svode na razdoblja od 1850. do Prvoga svjetskog rata, između svjetskih ratova, od Drugoga svjetskog rata do 1990. i od 1990., osobito nakon Domovinskog rata, do danas.

U početku su se uglavnom razvijala tri glavna turistička područja – Kvarner, Kaštelanski zaljev i dubrovačko područje. Suvremeni je turizam na području ondašnjega Dubrovačkog kotara povezan s prvim skupinama posjetitelja, gosti su pristizali pojedinačno i u manjim skupinama, a pritom je Dubrovnik bio glavno odredište ili tranzitna postaja. Turistički su izleti izvan gradskoga područja bili prava rijetkost, a na njih se obično išlo kočijama (karucama) i čamcima u najbližu okolicu, do Rijeke dubrovačke, Mlina i Cavtata. Glavna je smetnja turističkom razvoju bila prometna izoliranost, a to je dijelom i danas, pa je Dubrovnik bio u nepovoljnijem položaju od drugih odredišta



Karta širega dubrovačkog područja



Kupari i Srebreno na jednoj staroj češkoj skici



Stari crtež pročelja hotela Grand

poput Opatije jer je more bila jedina prometna veza.

Početak je turističkoga buđenja pratio i razvoj hotelijerstva, a za Dubrovnik se velika prekretnica zbila 1897. kada je kapitalom *Austrijskog Lloyd*a izgrađen raskošno opremljen hotel *Imperial* koji je posjedovao eleganciju i profinjenu secesije, ali i električnu rasvjetu. Bilo je to u doba gradnje prvih elitnih hrvatskih hotela – *Quarnera* u Opatiji, *Europe* i *Royala* u Rijeci te *Therapije* u Crikvenici.

Zanimanje za europska ulaganja u Dubrovnik nisu bila ometena Prvim svjetskim ratom pa je već 1920. u Kuparima izgrađen hotel *Štrand* koji je poslije nazvan *Grand*. Hotel s ukupno 474 postelje izgradilo je *Dubrovačko kupališno i hotelsko dioničko društvo (Dubrovnická lážeňská a hotelová)* Kupari – Praha, a projektanti su bili češki arhitekti Karel Pařík (1857. – 1942.) i Jiří Stibral (1859. – 1939.). Tada su uređene plaže, parkovi i šetališta te sagrađeni sportski tereni i sadržaji za odmor i rekreaciju. Zapravo se počeo uspješno razvijati ljetni i zimski turizam.

Kupari su dakle bili prvo turističko središte sadašnje Općine Župe dubrovačke koja obuhvaća ukupno 16 naselja (Brašina, Buići, Čelopeci, Čibača, Donji Brgat, Gornji Brgat, Grbavac, Kupari, Makoše, Martinovići, Mlini, Petrača, Plat, Soline, Srebreno i Zavrelje) i u kojoj na površini od 22,81 km² živi 8331 stanovnik. Ostala su turistička naselja u Općini prema istoku Srebreno, Mlini, Soline i Plat, a između dvaju svjetskih ratova veći su turistički smještajni kapaciteti postojali još

samo u Mlinima, koji su u to vrijeme imali šezdesetak postelja.

Kupari, koji su naziv dobili po negdašnjoj proizvodnji pokrovnog crijepa (kupe), bili su glavno turističko naselje cijelog kraja. Veliki hotel *Grand* i njegovi brojni popratni sadržaji bili su već 1946. vraćeni Čehoslovačkoj, čak su se bili pojavili i prvi gosti, ali su definitivno oduzeti 1948. nakon sukoba sa Staljinom. Potom su Kupari pretvoreni u ekskluzivno odmaralište oficira ondašnje JNA i njima je upravljala Vojna ustanova *Kupari*. Od početka šezdesetih godina prošloga stoljeća uslijedila su i velika ulaganja pa se računa da je ondašnja Jugoslavija u uređenje i gradnju Kupara iz vojnog budžeta uložila čak milijardu dolara. Prvo je 1964. izgrađen

hotel *Goričina I*, potom hotel *Pelegrin*, a slijedili su *Galeb*, *Mladost*, *Kupari* i *Goričina II*, a i dvije rezidencijalne vile (*Borovka I* i *Borovka II* poznate i kao *Titova* i *Jovankina* vila). Svi su ti sadržaji imali približno 2000 postelja. Tome valja pribrojiti i autokamp iznad Jadranske magistrale koji je mogao primiti 4500 posjetitelja. Ponajprije zahvaljujući turističkom kompleksu u Kuparima, Župa dubrovačka ostvarivala je najviše noćenja na cijelome dubrovačkom području.

Radilo se o ekskluzivnim hotelima koji su imali sve sadržaje koje su imali ondašnji najbolji svjetski hoteli, ali su gosti dugo bili samo pripadnici vojne kaste i članovi njihovih obitelji. Dovoljno je reći da je zatvoreni bazen hotela *Kupari* u Kupari-



Devastirana zgrada hotela *Goričina* u Kuparima

ma jedini na krajnjem jugu Hrvatske bio olimpijskih dimenzija i da je u tom bazenu 1980. Vaterpolski klub *Jug* osvojio europsku krunu, što je jedan od najvećih uspjeha u dubrovačkoj sportskoj povijesti. Inače je cjelokupnome turističkom napretku dubrovačkog područja sve više pridonosio pojačani opseg zrakoplovnog prijevoza.

Opljačkani se materijal odvezao u sabirni centar u motelu *Vinogradi* u Sutorini pokraj Herceg Novog, a potom su vojnici hotel *Kupari* uništavali fosfornim bombama

U Domovinskom je ratu neprijatelj po Kuparima i ostalim mjestima Župe dubrovačke tukao s brodova, a okupirao ih je 22. listopada 1991. Potom je započela neviđena pljačka u kojoj je odnesen sav namještaj, ali i gotovo sva oprema i instalacije. Opljačkani se materijal odvezao uglavnom brodovima u motel *Vinogradi* u Sutorini pokraj Herceg Novog gdje je bio sabirni centar. Nakon pljačke vojnici su se posebice okomili na hotel *Kupari*, koji su kat po kat uništavali fosfornim bombama. Poslije oslobođenja Kupari su bili privremeno sklonište Hrvatske vojske, a 2001. velik je dio kompleksa ustupljen civilnim vlastima. Tada je poharano ono što je ostalo poput kamenih ploča, instalacijskih cijevi i sl. Kao što se zna, nedavno je hrvatska Vlada raspisala međunarodni natječaj za turističko-ugostiteljsku obnovu Kupara na površini od 13 hektara.

Turistički razvoj Srebrenog i hotel *Orlando*

Današnja Općina Župa dubrovačka jedna od rijetkih općina koja je svoje stanovništvo u odnosu na prošli popis povećala čak 25 posto (za ukupno 1668 stanovnika). Štoviše, ta se općina uspješno opire prevladavajućemu nacionalnom trendu starenja i odumiranja stanovništva jer su sve češće mlade obitelji s troje i više djece. Razlog za taj neobičan demografski bum nije teško dokučiti. Naime mladi

se doseljavaju jer tamo znatno lakše rješavaju stambeno pitanje s obzirom na to da je prosječna cijena četvornog metra od 1800 do 2000 eura znatno povoljnija nego ona u Dubrovniku. Uostalom, u grad se stiže za desetak minuta vožnje.

Pitoma je Župa dubrovačka, koja je bila sastavni dio

Astareje, prvotnoga kopnenog teritorija Dubrovnika, oduvijek bila zanimljiva posjetiteljima za odmor i ladanje, pa su u njoj pripadnici dubrovačke vlastele često gradili svoje ljetnikovce. Suvremeni je turistički razvoj u Srebrenom, općinskom središtu Župe dubrovačke, smještenom u uvali petstotinjak metara istočno od kuparske (dijeli ih brdski hrbat Goričina), započeo 1924. kada su se gosti iz obližnjih Kupara počeli kupati u srebrenskoj vali. Prije toga postojala su samo manja prenočišta i gostionice, a tada je izgrađena posebna kupališna zgrada koju je projektirao već spominjani Jiří Stibrál kao začetak cjelovitoga neostvarenog projekta. Ta je zgrada zaštićena zbog kulturno-povijesnoga i arhitektonskog značaja i podsjećanja na razvoj suvremenog tu-



Srebreno na jednoj razglednici s početka 20. st.

rizma potaknutog udruživanjem češkog i hrvatskog kapitala.

Naziv Srebreno ili Srebrno podrijetlo vuče od romansko gotičkih toponima Sub Burnum (Sub Bernum, Subbernium, Subrenum...) kako se naziva priobalno župsko područje. Stoga je sasvim sigurno da naziv ne potječe od hrvatske riječi srebro već od romaniziranoga ilirskog naziva koji su potom mijenjali Hrvati. Slavenizirani se oblik Srebrno sreće u arhivskim dokumentima već 1358., a postupno se nakon Prvoga svjetskog rata, pod utjecajem turističke propagande, počeo rabiti oblik Srebreno koji je danas prerastao u službeni naziv.

Središnja je turistička građevina naselja bio hotel *Orlando*, koji je prve goste primio 1969. godine. Projektant je hotela



Neostvoreni češki projekt cjelovitog uređenja Srebrenog



Hotel *Orlando* prije rušenja

bio Branko Bon (1912. – 2001.), jedan od 18 ovlaštenih arhitekata koji su uoči Drugoga svjetskog rata diplomirali u klasi arhitekta Drage Iblera na Likovnoj akademiji u Zagrebu. U našoj je sredini, iako je s Krka, relativno slabije poznat jer je veći dio radnog vijeka proveo u Beogradu i navodno je bio Titov miljenik koji je realizirao mnoge rezidencijalne i spomeničke komplekse. Najpoznatije mu je djelo palača *Albanija* u Beogradu, izgrađena 1939., a projekt je izradio zajedno s Marijanom Grakalićem, također ovlaštenim arhitektom, ali i svjetski poznatim gitaristom. U javnosti se kao projektanti često spominju Miladin Prljević, dipl. ing. arh., i Đorđe Lazarević, dipl. ing. građ., zato što se tada tzv. Iblerovi arhitekti nisu smjeli potpisivati na projektima.



Poharani hotel *Jadran* u Tučepima – djelo arhitekta Branka Bona

Orlando je preporodio Srebreno jer je 1971. mjesto imalo samo 116 stanovnika, a 1991. ih je bilo čak pet puta više i mnogi su se doselili zbog rada u hotelu

Arhitekt Bon samostalno je projektirao brojne zgrade, a među njima ističe se još jedna s turističkom namjenom – hotel *Jadran* u Tučepima. Riječ je prvome poslijeratnom hotelu koji su gradili njemački zarobljenici (otvoren je tek 1956. zbog problema s opremom), a služio je za odmor oficira tajne policije. Hotel je nakon pretvorbe potpuno devastiran i za ovo



Srebrenska uvala s otočićima Supetar, Mrkan i Bobara

je ljeta bila najavljena njegova temeljita obnova, ali čini se da zasad to neće biti realizirano.

Hotel *Orlando* potpuno je preporodio Srebreno, a za ilustraciju najbolje će poslužiti činjenica da je to malo mjesto 1971. imalo samo 116 stanovnika, a da je taj broj u popisu iz 1991. bio čak pet puta veći. Većina ih se doselila upravo zbog posla u hotelu. *Orlando* je bio renoviran u nekoliko navrata i u prijeratnim je godinama imao 275 soba i 580 postelja, a s pratećih je šest vila ostvarivao podjednak broj noćenja koliko ih je donedavno ostvarivala cijela Župa dubrovačka.

Do početka 1990. hotel je bio u sastavu HTP-a *Mlini*, a potom je zajedno s okolnim vilama odvojen u samostalno poduzeće *Hoteli Srebreno*. Poslovali su sasvim solidno, a onda je došao rat te su svi sadržaji bili potpuno uništeni. Neprijatelj je i nakon oslobođenja nastavio sa sustavnim razaranjima, a na području je Općine utvrđeno više od 300 spaljenih zgrada, 1000 djelomično oštećenih i tek stotinjak kuća pošteđenih od potpunog uništenja. Slično stanje bilo je i sa župskim hotelima koji su prije rata imali više od 5000 postelja, a od toga je gotovo 4000 bilo opljačkano i uništeno.

U poslijeratnim se godinama dugo tražalo za načinima obnove kompleksa, ali se nije išlo dalje od obnove vile *Dubravka* i dijela vile *Supetar*, dok su svi ostali sadržaji bili u ruševinama i propušteni daljnjem propadanju. Prvo su tijekom privatizacije u posjed devastiranog hotela došli ruski vlasnici, ali oni po pitanju obnove nisu učinili ništa. Potom je na natječaju iz 2004. vlasnik cijelog kompleksa postao *HUP Zagreb*, inače vlasnik i obližnjih hotela u Mlinima, koje je naziv dobilo po mlinicama za žito.

Obnova je kasnila zbog zastoja u donošenju odgovarajuće planske i prostorne dokumentacije, a taj je problem i prije rata uzrokovao određeni stihijski pristup

izgradnji koji je prijetio narušavanjem prirodnih i ambijentalnih značajki. Za obnovu su problem bili i neriješeni imovinsko-pravni odnosi. Ipak, čini se da se umjesto o obnovi razmišljalo o gradnji novog hotela, a na to su, osim potpune devastiranosti zgrade i djelomičnog oštećenja konstrukcije, utjecale i znatne promjene u hotelskim standardima i navikama u odnosu na vrijeme prvotne gradnje.

Za obnovu i gradnju hotela u Mlinima i Srebrenom *Hoteli Dubrovačka rivijera* odnosno *HUP Zagreb* već su pri kupnji osigurali novac i projekte pa je čim su osigurani preduvjeti 2013. temeljito obnovljen i novim sadržajima nadopunjen hotel *Astarea*, a 2014. krenula je gradnja novih hotela na mjestu dotadašnjih hotela *Mlini* i *Orlando* koje je tijekom 2013. i 2014. do temelja srušila tvrtka *Eurco* d.d. iz Vinkovaca.

Investitor i općinske strukture dugo su pregovarali o gradnji novog hotela u Srebrenom. Općina je zahtijevala da joj se ustupi dio zemljišta koji je obuhvaćao i javne prometne površine, dvosmjernu



Rušenje hotela *Orlando*

cestu s pješačkom stazom i pješačke staze za pristup pomorskom dobru te dio parkirališnog prostora. Zauzvrat je investitoru ponuđeno da se novi hotel i pripadajući sadržaji izdvoje iz obveze donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) *Srebreno 1* i da Općinsko vijeće prihvati idejna rješenja investitora. Tako je i učinjeno pa se, nakon što je sporazum potpisan, pristupilo gradnji novog hotela i obnovi vile *Borovka* te gradnji poslovno-garažne građevine u središtu Srebrenog, na trgu na kojem je sjedište Općine Župe dubrovačke.

Najvažniji se događaj zbio krajem 2014. kada je potpisan ugovor s kojim je dotadašnji hotel *Orlando* uključen u jedan od najprestižnijih svjetskih hotelskih lanaca

Od početka su projektnom dokumentacijom bili obuhvaćeni preostali sadržaji, ali oni kasne zbog raznovrsnih ograničenja: vila *Srebrenka* i *Češke banje* kasne zbog prije nepoznatih konzervatorskih ogra-



Srebreno s hotelom *Orlando* u prednjem planu



Dotrajale Češke banje koje treba obnoviti prema zahtjevima konzervatora

ničenja, a vila *Jadranka* zbog imovinsko-pravnih odnosa. Ipak uspješno se obnavljaju vile *Borovka*, *Supetar* i *Lovorka*. Za sve je te sadržaje obnova nužna jer derutnim izgledom narušavaju cjelokupni ambijent novoga visokokvalitetnog hotela.

Naime najvažniji se događaj za novi hotel koji se gradi na mjestu srušenog *Orlando* zbio 19. studenoga 2014. kada je na gradilištu potpisan ugovor s tvrtkom *Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc* koja okuplja desetak najpoznatijih hotelskih robnih marki (*Sheraton*, *Westin* i sl.) i upravlja s više od 1400 hotela u svijetu. Tada je dotadašnji hotel *Orlando* kao drugi u Hrvatskoj postao dijelom jednog od najprestižnijih svjetskih hotelskih lanaca i dobio novi naziv – *Sheraton Dubrovnik Riviera Hotel*. Ugovor su potpisali Robert Koren, potpredsjednik *Starwooda* za regiju EMEA (Europa, Srednji istok i Afrika), i Kristian Šustar, predsjednik Uprave *Hotela Dubrovačka rivijera*, a potpisivanju ugovora nazočili su ministar turizma Darko Lorencin i Anđelko Leko, predsjednik i većinski vlasnik *HUP-a Zagreb*, te predstavnici županijskih i općinskih vlasti i mnogobrojni gosti.

Značajke novog hotela *Sheraton*

Idejni i glavni projekt izgradnje hotela *Orlando* (kako se još zvao) i rekonstrukcije vile *Borovka* izradio je *Studio Alamat*

d.o.o., a glavni je projektant cijenjeni dubrovački arhitekt mlađe generacije Vlaho Alamat, dipl. ing. arh.

Stari je hotel *Orlando* izgrađen na terenu koji se blago spušta prema moru. Imao je veliku ukupnu bruto površinu (nešto veću od 12,5 tisuća m²), devet korisničkih etaža (S + P + 7) i visinu od približno 30 m. Jednoetažna vila *Borovka* temeljito je 1979. preuređena u kafić i pivnicu.

U Srebrenu se ulazi pristupnom cestom s Jadranske magistrale (državna cesta D8), a to je ujedno veza s lučicom i hotelom uz koji prolazi s jugozapada. Za promet se

koristi i šetnica uz more kojom se može prići hotelu i ostalim sadržajima. Postojeća je prometna infrastruktura većim dijelom izgrađena i dijelom zadovoljava planirane turističke kapacitete i potrebe opskrbe, barem za negdašnje potrebe. U blizini su svi infrastrukturni priključci (elektroenergetski i telekomunikacijski te vodovod i odvodnja), a oborinska je odvodnja riješena natkrivenim koritom bujičnog potoka. U prizemlju je hotela postojala trafostanica (10 kV) koja je potpuno uništena i planirano je da će se graditi nova te da će stara će biti uklonjena tijekom rušenja hotela.

Planirani je hotel smješten u središtu građevinske čestice, u obliku trokake zvijezde s jednim izduženim krakom, a to je uvjetovano pristupom, orijentacijom i okolnom izgradnjom, ali i zahtjevnim hotelskim tehnologijama, ponajprije što boljim pogledom prema moru. Visina i katnost novog hotela znatno su manji od prijašnjeg, pa visina vijenca iznosi 24,33 m n.v. (16,33 m iznad razine terena) i ima šest korisničkih etaža od kojih je pet nadzemnih (Po + S + P + 3), s tim što je suteran kao prva nadzemna etaža u stražnjem dijelu potpuno ukopan. Visine katova iznose 3,15 m, podrumskoga garažnog prostora 3,5 m, a najviše su u suterenu i prizemlju (5 m i 5,6 m). Ukupna površina građevine iznosi 8381,6 m², a bruto površina 23.223 m² (bez ukopa-



Svi planirani sadržaji novoga hotelskog kompleksa u Srebrenu



Prikaz glavnog ulaza u novi *Sheraton* hotel u Srebrenom

nih garažnih prostora), što je u skladu s općinskim provedbenim urbanističkim propisima.

Predviđeno je da se kroz glavni ulaz na razini prizemlja ulazi u hotelsko predvorje (lobi) i odatle je moguć pristup svim sadržajima u prizemlju, a dizalom i stubištem omogućen je pristup sobama na katovima. U predvorju je predviđena i recepcija s pultom i uredima, a nasuprot je recepcije i ured za odnose s gostima i javnošću. U blizini su i komercijalni sadržaji (turoperator, *rent-a-car*, putničke agencije, prodavaonica novina i cigareta, cvjećarnica, salon za uljepšavanje...) kojima se može pristupiti iz predvorja, ali i s vanjske strane.

Iz predvorja se pristupa hotelskom baru u jugoistočnom dijelu, kongresnom centru u zapadnom i restoranu s kuhinjom u sjevernom krilu. U kongresnom se dijelu, koji ima pristup i s vanjske strane, nalazi već spominjana najveća hotelska kongresna dvorana, koja je predviđena za predavanja, predstavljanja, bankete, ali i veće kongrese. Dakako da će se dvorana

odgovarajućim pregradama moći prilagoditi i poslovnim skupovima s manje sudionika.

Hotel je usred građevinske čestice i u obliku trokrake zvijezde s jednim izduženim krakom, a to je uvjetovano pristupom, orijentacijom, okolnom izgradnjom i pogledom



Dio hotela najbliži moru s vanjskim bazenima

Nasuprot je ulaza predviđen hotelski restoran s više od 450 sjedećih mjesta (zajedno s vanjskom terasom). Restoran se također, ovisno o prigodama i popunjivosti, može podijeliti u tri dijela. Svi sadržaji prizemlja imaju izravne izlaze na terase. U prizemlju je i kuhinja koja će opsluživati sudionike kongresa, glavni restoran i sobne servise, ali i kantu osoblja. U suterenu će biti smještena skladišta hrane i pića te priprema hrane s rashladnim uređajima i ormarima, a tamo će biti i gospodarski ulaz. Upravo će glavina pratećih sadržaja i servisa biti smještena u suterenu, a tamo su i odvojene garderobe za osoblje kuhinje i hotelsko osoblje. Predviđeno je da će hotel zapošljavati više od 150 radnika.

U suterenu su po krilima predviđeni i javni prostori, *spa* sadržaji u južnom, bazenski prostori u sjeveroistočnom, a garaža sa 62 parkirališna mjesta u sjeverozapadnom krilu. Garaža je dvonamjenska, a tako je i predviđeno u UPU-u Srebreno 1, jer će u slučaju potrebe moći poslužiti i kao sklonište za stanovništvo. Na vanj-



Pogled sa zapada na novi Sheraton hotel



Prikaz budućeg izgleda nove poslovno-garažne građevine

skom su prostoru predviđena 124 parkirališna mjesta za automobile i tri parkirališna mjesta za autobuse. I u garaži i na parkiralištu predviđena su posebna mjesta za invalide. Nešto veći broj parkirališnih mjesta od onih predviđenih pravilnicima namijenjen je vilama u sastavu kompleksa i korisnicima *Čeških banja*.

Planirani *spa*, *health* i *fitness* klub ima površinu od približno 1500 m² i sve potrebne sadržaje sa sobama za masažu, kozmetičkim tretmanom i hidromasažnim bazenom, ali i finskom saunom i biosaunom (blaža verzija finske s povećanom razinom vlage i nižom temperaturom) te turskom kupelji. U blizini je i grijani bazen s malim bazenom za djecu, a za djecu su planirani i vanjski prostori s bazenom, toboganima, pješčanicom, penjalicama i ljujačkama te s prostorom za igre s loptom. Dječje igralište postojalo je i u južnom dijelu dosadašnjeg hotela čiji će prostor biti saniran. Vanjski su bazeni (veliki od 450 m² i dječji 60 m²) planirani uz unutrašnji bazen. Uz bazene je predviđeno i sunčalište, ali i teniski tereni. U vili *Borovki* kao dopunskom ugostiteljskom sadržaju predviđeni su sanitarni uređaji za bazen i sunčalište. Uprava hotela bit će smještena na drugom katu i imat će zaseban ulaz s dizalima za osoblje.

Sobe se nalaze uglavnom na katovima, u krilima i u središnjem dijelu i protežu se kroz tri etaže, osim u sjeveroistočnom dijelu gdje se protežu kroz pet etaža. Hotel ima ukupno 250 soba, od čega 11 apartmana.

Tehnički su prostori, ovisno o funkciji i tehničkim značajkama, smješteni na vanjskom prostoru ili u unutrašnjosti hotela. Tako je kotlovnica za pripremu potrošne tople vode smještena na istočnom pročelju, a uz nju se nalaze prostorije za neprekidno napajanje i centralne baterije, ali i glavni razvodni ormari jake struje. Strojarnica klimatskih uređaja s komorama i primjenjivim sustavom grijanja i hlađenja smještena je na trećem katu. Dizel-uređaj smješten je uz sjeverni rub građevinske čestice, pokraj javnih parkirališta, a oprema za grijanje bazena u podrumskoj etaži. Dakako da se u projektiranju i gradnji vodilo računa da energetska učinkovitost bude na najvišoj razini. Stoga su na krovu hotela ugrađeni solarni kolektori, a pokušat će se u cijelosti iskoristiti svi obnovljivi izvori energije.

U projektiranju i gradnji vodilo se računa o energetskej učinkovitosti pa su na krovu hotela ugrađeni solarni kolektori, a pokušat će se iskoristiti svi obnovljivi izvori energije

Projektant je konstrukcije Robert Pančić, dipl. ing. građ., iz tvrtke *Moment sile* d.o.o. iz Dubrovnika. Riječ je o armiranobetonskoj konstrukciji s nosivim sustavom zasnovanim na stupovima i nosivim zidovima, ali i na ojačanoj središnjoj jezgri s dizalima i stubištima. Pri gradnji i te-

meljenju posebno se vodilo računa o činjenci da na dubrovačkom području sve zgrade moraju biti otporne na potrese IX. stupnja MCS (Mercalli-Cancani-Siebergove) ljestvice.

Hotel je nepravilnog tlocrta sa središnjim dijelom i tri zasebna krila koja dijele zamišljenu kružnicu na tri dijela. Građevina je i vertikalno nepravilna jer dio ima suteren i prizemlje, dio podrum suteren i tri kata, a najveći dio suteren, prizemlje i tri kata. Uvjetovalo je to i četiri dilatacije, nazvane A, B, C i S, koje redom obuhvaćaju zapadno, jugoistočno i sjeveroistočno krilo te središnji dio.

U dilataciji A u suterenu je garaža s ulaznom rampom, u prizemlju kongresni centar i na katovima su sobe. U dilataciji B je na manjem dijelu podrum te suteren, prizemlje i tri kata. U suterenu je dijelom garaža i *spa* centar, u prizemlju su javni prostori, a na katovima sobe. Dilatacija C ima suteren, prizemlje, međukat i još dva kata, zapravo isti broj etaža kao i druge dilatacije, ali je niža za približno tri metra i u svima su predviđene hotelske sobe. Središnja se dilatacija S sastoji od podruma, suterena, prizemlja i tri kata. U podrumu su predviđeni kompenzacijski bazeni i tehničke prostori, u suterenu *spa* centar s vanjskim bazenom, a u prizemlju recepcija, restoran, kuhinja i ostali javni prostori, dok će sobe i uredi biti na katovima.

Za nadstrešnicu nad glavnim ulazom uporabljena je čelična konstrukcija od čeličnih profila, a čelična je konstrukcija sa



Buduća recepcija novog hotela

staklom predviđena za krovnu konstrukciju središnjeg atrija. Cijela je građevina temeljena na armiranobetonskoj ploči koja je na mjestima s pet etaža debljine 60 cm, a na ostalima 50 cm s mjestimičnim zadebljanjima na mjestima većih opterećenja.

Hotel je oblikovan suvremeno i ima naznake tradicionalnog graditeljstva, osobito isticanjem uzdužnih i uspravnih gabarita pročelja i uporabom materijala koji su usklađeni s vrijednostima krajolika. Trokraka je zvijezda osnovna tlocrtna značajka, a iz pješčačke je vizure istaknuta blaga zaobljenost pročelja. Pročelja su u donjem dijelu uglavnom izvedena u staklu pa svi sadržaji u unutrašnjosti hotela komuniciraju s vanjskim prostorima, posebice s ulaznim prostorima i vanjskim trgom. U gornjem su dijelu predviđene obloge od keramičkih pločica u dvije različite nijanse kako bi se istaknula horizontalna podjela pročelja i razbila monotonija rasporeda hotelskih soba. Hotel je usmjeren prema moru, bazenima i vrtovima koji će u večernjim satima biti osvijetljeni neizravnim svjetlom. Predviđeno je i posebno hortikulturno uređenje, ali uz namjeru da se što je više moguće zadrži zatečeno zelenilo koje je tijekom građenja bilo posebno zaštićeno. Uređenje okoliša predviđa popločenje šetnica i

sunčališta te uređenje vrtova i igrališta. Ispred glavnog ulaza predviđena je i velika fontana.

U središtu Srebrenog gradi se poslovno-garažna građevina koja će imati apartmane na katovima, turističko-ugostiteljske i trgovačke sadržaje u prizemlju te podzemnu garažu

Pedesetak metara zračne linije sjeverozapadno od hotela gradi se već spominjana poslovno-garažna građevina na asfaltiranoj površini koja je služila za parkiranje, a bit će uklopljena u novo oblikovanje trga i okoliša. Sjeveroistočnom stranom prolazi glavna prometnica koja Jadransku magistralu povezuje s morom. Zgrada je smještena sjeveroistočno od općinske zgrade i tlocrtno je u obliku slova L, a smještaj i oblik uvjetovani su pristupom i odnosom prema zgradi općine, ali i pogledom prema moru. Zauzima ukupno 1098 m² tlocrtno površine, a ima podrum, prizemlje i dva kata te ukupnu površinu od 5234,4 m². U podrumu je predviđena garaža s 80 parkirališnih mjesta, a u prizemlju trgovački i ugostiteljski sadržaji koji će se urediti u *roh-bau*

izvedbi dok ne bude poznata točna namjena pojedinog prostora. Na prvom i drugom katu predviđena su 22 luksuzna apartmana raznih veličina s ukupno 68 postelja.

Namjena je zgrade turističko-ugostiteljska i trgovačka, a garažni je parkirni prostor namijenjen gostima apartmana, posjetiteljima poslovnih prostora i zaposlenicima, a ostatak će služiti za javne namjene stanovnika Srebrena i njihovih gostiju.

Riječ je o armiranobetonskoj građevini sličnog oblikovanja poput novog hotela, uostalom i projektant je isti – *Studio Alamat* iz Dubrovnika. Strojarnica klimatizacijskih uređaja bit će smještena na krovu, a ostali su tehnički sadržaji smješteni ili u prizemlju ili u podrumu. Glavni je ulaz u zgradu predviđen sa sjeverozapadne strane, a pokraj ulaza bit će apartmanska recepcija. Ulazi u trgovačke prostore predviđeni su sa svih strana, a u ugostiteljski prostor sa sjeveroistoka.

Obilazak gradilišta

Gradilište smo novoga hotela obišli sredinom svibnja jer smo znali da je to krajnji rok da se izbjegne opća nervoza uvjetovana rokom za završetak svih radova koji je bio određen za 30. lipnja 2015.



Radovi na temeljenju novog hotela

(naknadno produžen za desetak dana), a tada na snagu stupa i zabrana izvođenja građevinskih radova u tome turističkom području. Iz iskustva znamo da je u takvim okolnostima gotovo nemoguće razgovarati sa sudionicima u građenju, osobito s izvođačima, jer telefoni neprekidno zvuče i svaki trenutak iskrse poneki novi problem koji zahtijeva hitno rješavanje. Unatoč tome naletjeli smo na iznenadni sastanak izvođača koji je trajao nekoliko sati. Čak smo se počeli bojati da smo se uzalud odlučili za tako dalek put. Zahvaljujući našem domaćinu, glavnom inženjeru gradilišta Krešimiru Grubeši, dipl. ing. građ., tijekom sastanka osigurano nam je vodstvo kako bismo mogli obići to složeno gradilište. Krenuli smo od gradilišnog natpisa koji je prema svojoj preciznosti jedan od detaljnih koje smo ikad vidjeli. Ne samo da se spominje izgradnja hotela *Orlando* i rekonstrukcija

vile *Borovka*, već je navedena i gradnja poprečnog priključka i interne prometnice s parkiralištima, gradnja bazena, infrastrukturnih pratećih sadržaja i trafostanice *Orlando* od 10 (20) 04 kV. Projektanta smo već spominjali, glavni je izvođač ugledna zagrebačka tvrtka *Tehnika* d.d., nadzor obavlja tvrtka *Concom* d.o.o. iz Zagreba, a glavni je nadzorni inženjer Ljubenko Ristović, dipl. ing. arh. Očito je riječ o inženjeru s velikim iskustvom u gradnji hotelskih sadržaja jer smo ga već sreli na gradilištu hotela *Lone* u Rovinju, koji po mnogčemu, ponajprije tlocrtno, slični novom hotelu u Župi dubrovačkoj. Nažalost, s prezaposlenim ing. Ristovićem nismo ipak uspjeli razgovarati. Obišli smo gotovo cijelo gradilište. Jedino nismo ulazili u garažni prostor, a dojam koji smo stekli ipak nije opravdao opću užurbanost i nervozu. Naime, svi grubi građevinski radovi gotovo su bili zavr-

šeni, staklena pročelja i veći dio opreme ugrađeni, a obrtnički i instalaterski radovi u tijeku. Doduše, ti su radovi vrlo složeni i zahtijevaju najviše vremena, ali sve se to, kako se čini, može obaviti na vrijeme. Obišli smo sve dijelove i vidjeli da se radilo posvuda, a osobito užurbano gradile su se gips-kartonske i zidane pregrade u smještajnom dijelu. Popeli smo se i na krov gdje su već bile instalirane fotonaopne ploče za iskorištavanje Sunčeva zračenja. Konture i obrisi novog hotela već su se nazirali, a kad smo gradilište promatrali s obale, uvjerali smo se da se novi hotel izvrsno uklopio u okoliš i da prostorom ne dominira u tolikoj mjeri u koliko je dominirao stari, devastirani i srušeni hotel. Razgledali smo i gradilište apartmanske zgrade u središtu Srebrenog. Tamo su se još izvodili radovi u građevnoj jami, ali to je ionako posebno gradilište na



Pogled s mora na gradilišne dizalice

kojemu radovi trebaju biti završeni do kraja godine.

Nakon obilaska susreli smo se i razgovarali s glavnim inženjerom Krešimirom Grubešom, a dojmila nas se njegova smirenost i koncentracija te uvjerenje da će svi radovi biti izvedeni na vrijeme. Radovi su započeli 25. ožujka 2014., nakon što je tvrtka *Eurco* srušila stari hotel. Zemljani su radovi bili vrlo opsežni, a složeno je bilo i temeljenje u građevnoj jami, koja je ovisno o dijelu gradilišta bila duboka od sedam do osam metara. Ipak, cijela je konstrukcija uspješno izgrađena za tri i pol mjeseca. Potom je s investitorom potpisan dodatni ugovor o izvođenju glazure i gips-kartonskih zidova, a potom je pridodan interijer, tepete i sl.

Zemljani su radovi bili opsežni, a složeno je bilo i temeljenje u građevnoj jami dubokoj sedam do osam metara, ali je cijela konstrukcija izgrađena za tri i pol mjeseca

Na gradilištu je na armiranobetonskim radovima (ugrađen je 21.000 m³ betona) radilo između 150 i 180 radnika, uglavnom tesara, armirača i betoniraca. Koristili su se betonom lokalnih dobavljača kojih je na tome području sasvim dovoljno. Bili su sretni jer nije bilo dovoljno poslova, što se u posljednje vrijeme znatno promijenilo. Naime, osim *Tehnike* i njezinih gradilišta, kako nas je izvijestio ing.

Grubeša, u središtu se Srebnog gradi i veliki trgovački centar, koji gradi *Projektgradnja* d.o.o. koja je u sastavu *Agrokora*.

Za našeg obilaska na svim je gradilištima *Tehnike* u Srebnom, dakle na *Sheratonu*, vili *Borovki* i garažno-poslovnoj zgradi, bilo od 280 do 320 radnika. Svi su u privatnom smještaju i ne tuže se na cijene, a hrane se uglavnom po restoranima. Radi se od 7 do 17 sati, a konstrukcija se često izvodila i u dvije smjene, od 14 do 22 sata. Sasvim je moguće da su se radovi tijekom lipnja izvodili i u tri smjene kako bi sve bilo završeno na vrijeme, odnosno pripremljeno za tehnički pregled koji prethodi predavanju novog hotela investitoru na upravljanje i korištenje.



Betonski radovi na razini prizemlja



Pripreme za betoniranje velike armiranobetonske ploče



Uznapredovali armiranobetonski radovi



Pogled iz zraka na završenu armiranobetonsku konstrukciju

U nastavku smo od ing. Grubeše doznali još cijeli niz podataka o gradnji kompleksa novog hotela u Srebrenom. Osim podataka, dobili smo i brojne fotografije prethodnih radova. Inženjer Grubeša je nešto mlađi inženjer koji je prije desetak godina kao pripravnik bio uključen u gradnju *Hypocentra* u Zagrebu, a bio je uključen i u zaštitu građevne jame na gradilištu *Eurodoma* u Osijeku, gradnju projekta *Cvjetni* i rekonstrukciju zračne luke *Zagreb*. Proteklih je godina bio inženjer gradilišta nove *HEP-ove* zgrade u Zagrebu koja se gradila nakon urušavanja i tijekom čije je izgradnje primijenjena i *top-down* metoda građenja (kasnije je ista metoda primijenjena tijekom gradnje *Cvjetnog* i *Ban-centra*).

Razgovor s investitorom

Nakon povratka u Zagreb stupili smo u kontakt s Upravom *HUP-a Zagreb* i razgovarali s Kristianom Šustarom, spec. oec., članom Uprave *HUP-a Zagreb* i predsjednikom Uprave *Hotela Dubrovačka rivijera*. U 65 godina postojanja *HUP Zagreb* je postao vodeća kompanija u sektoru turizma i hotelske industrije u Zagrebu i Hrvatskoj. U njezinu su sastavu hoteli *The Westin Zagreb* i *Sheraton Zagreb Hotel* te hoteli *International* i *Panorama Zagreb*, ali i hoteli *Jadran* i *Zagreb* s ukupno 1300 soba i apartmana. Osim toga, *HUP Zagreb* ima i većinske pakete u ovisnim društvima – *Hotelima Dubrovačka rivijera d.d.* (88,4 %) te potpuno vlasništvo u *Astoriji d.o.o.*

i *HUP-Parku d.o.o.* registriranima za ugoštinjstvo te priređivanje igara na sreću i zabavnih igara, odnosno imaju koncesiju za igre na sreću i otvaranje automat-klubova.

Sada *HUP Zagreb* realizira investicije od približno 100 milijuna eura kojima se ta tvrtka svrstala među najveće ulagače u hrvatski turizam uopće. Riječ je o obnovi zagrebačkih hotela *Westin* i *Sheraton* te rekonstrukciji odnosno gradnji hotela u Mlinima i Srebrenom – *Astarea*, *Mlini* i *Sheraton*. Riječ je o približno 450 novih soba, s tim što je *Astarea* temeljito obnovljena 2014., a hotel *Mlini* dijelom je srušen i ponovno izgrađen (otvorenje je održano 12. lipnja 2015., a radove je izveo *Kamgrad d.o.o.*). Otvorenje se novog hotela *Sheraton* upravo očekuje.

Iako nismo očekivali da će zbog prezaposlenosti do razgovora uopće doći, Kristi-

an Šustar redovito je odgovarao na svaku e-poruku, a redovito se i javljao na naše telefonske pozive, što baš i nije česta praksa menadžera tog ranga. Našli smo se jednog dana krajem svibnja u hotelu *Panorama*, gdje je i sjedište *HUP-a Zagreb*. Sjedili smo u hotelskom baru i razgovarali o svim problemima gradilišta i hrvatskog hotelijerstva, a većina je podataka već iznesena u ovom napisu.

Budući da smo svojedobno iscrpno pisali o hotelu *Lone* (*Građevinar*, 12./2010.), morali smo istaknuti da novi hotel u Srebrenom podsjeća na taj rovinjski hotel čiji je projekt i nagrađen (dok je naš sugovornik bio predsjednik Uprave *Maistre d.d.* izgrađeni su ključni hotel – *Monte Mulini* i *Lone*). Kristian Šustar nije se složio s tom tvrdnjom jer su trokake zvijezde najčešći tlocrt novih hotela građenih u posljednjih desetak godina. Takav je oblik osobito



Prikaz novog hotela u Mlinima

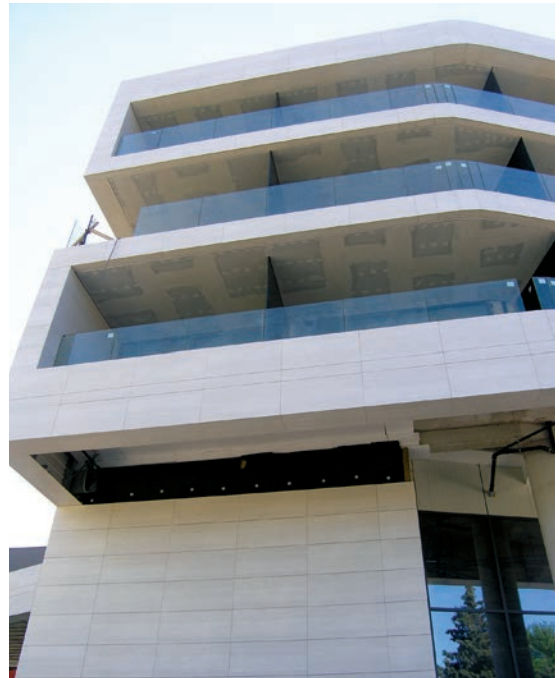


Detalj gradilišta tijekom obilaska

pogodan za obale mora i jezera jer gostima hotela omogućuje najbolji pogled.

Projektant najčešće projektira i interijer te pritom često dolazi do nesporazuma zbog nepoznavanja tehnologije i namjene, a svaki suvišni prostor stvara dodatne troškove

Nastavili smo razgovarati i o tome što je najvažnije u oblikovanju hotela. Zapravo bi se arhitektura u takvim slučajevima trebala posvetiti oblikovanju vanjskih ploha. U Hrvatskoj je praksa da je projektant zgrade ujedno projektant interijera, a pritom, nažalost, dolazi do nesporazuma, najčešće zbog nepoznavanja tehnologije, ali i namjene hotela. Svaki neiskorišteni i suvišni prostor stvara dodatne troškove, primjerice u grijanju i hlađenju, a ako su na nekom prostoru umjesto jednog potrebna dva zaposlenika, to dugoročno povećava troškove i smanjuje konkurentnost. Zato Kristian Šustar smatra da bi posao bolje odradili posebni i specijalizirani projektanti interijera koji bi dobivali detaljne smjernice raznih stručnjaka u projektnom zadatku.



Dio pročelja novog hotela

Dotaknuli smo se i činjenice da se hotelski standardi stalno povećavaju i da se stoga u svijetu često ruše stari i na njihovu mjestu grade novi hoteli. Dakako, postoje i stare i suvremene zgrade koje su toliko vrijedne da bi ih bilo šteta rušiti, uostalom neke od njih osobito privlače goste. Unutrašnje uređenje i interijer su vrlo važni. U Hrvatskoj je bila uobičajena praksa da se u gradnju nekoga no-

vog hotela krene gotovo megalomanski, no pritom se predviđeni proračun brzo potroši, pa se počne štedjeti na završnim radovima i na onome na čemu se to ne bi smjelo. U skladu s tom praksom postoje brojni raskošni hoteli s najjeftinijim tepisima.

Upravo se zbog toga i dugogodišnjeg iskustva u *HUP-u Zagreb* temeljito planiraju svi detalji. Hotelski je turizam vrlo



Središnji dio hotela sa svjetlarnikom



Sunčani kolektori na krovu hotela



Radovi u atriju hotela

osjetljiv posao i postoji cijeli niz sitnica na koje treba paziti. Svaki se čas pojavljuju neki noviteti koje je teško predvidjeti, poput pametnih soba, primjerice, a još im se teže prilagođavati. Rješenje je u specijalizaciji jer će, primjerice, obiteljski hoteli biti slični i za pedesetak godina.

Sljedeća tema našeg razgovora bili su hoteli u Župi dubrovačkoj. Šustar je priznao da mu je laknulo što su prostorno-planjski uvjeti za hotel *Orlando* dozvoljavali rušenje. Tako je dobivena znatno niža, ali i mnogo učinkovitija zgrada. U Mlinima je zbog zahtjevne konfiguracije bila potrebna posebna zaštita građevne jame. To je izvođaču stvaralo velike probleme u pristupu gradilištu. S *Orlandom* nije bilo nikakvih problema, ali dojmila ga se učinkovitost i brzina rušenja koju je izvela tvrtka *Eurco*. Najveće su probleme, osobito kada se govori o *Srebrenki* i *Jadranci*, stvarali nesređeni katastar i imovinsko-pravni odnosi, a ti problemi za *Jadranku* još uvijek nisu riješeni. Sa *Srebrenkom* je problem i konzervatorska zaštita, što je slučaj i s *Češkim banjama*. U nas je zaštita građevina vrlo rastezljiv pojam, a zaista se štiti svašta, ponegdje su zaštićene i hale koje je gradila JNA. Vjerojatno je uporaba betona na toj građevini vrijedna povijesna činjenica, ali će zastojem u obnovi zapravo biti oštećeni današnji kupaci, mnogi neće ni znati zašto, a istodobno se narušava i dojam o cijelom prostoru.

Razgovarali smo i o prednostima uključivanja u lanac *Sheraton*. To zahtijeva

određene troškove, ali daje prepoznatljivost i povjerenje te centralizirani marketinški pristup. Postoje i neki minimalni tehnički standardi koje treba ispuniti, a u interijeru su nužne preinake i propisane boje radi druženja i stvaranje priželjkivane atmosfere.

Ukupno porezno opterećenje utječe na poslovanje hrvatskih hotelijera koji su zapravo visoko pozicionirani od strane gostiju, a vrlo nisko s pozicije investitora

Razgovarali smo i o profitabilnosti i konkurentnosti našeg hotelijerstva. Prema podacima Svjetskoga gospodarskog foruma (WEF), Hrvatska je prema indeksu konkurentnosti na 33. mjestu od 141 zemlje u svijetu. Ta je činjenica objektivno dobra, dakako ako se zadržimo na toj brojci (u posljednje smo se dvije godine pomaknuli za samo dva mjesta). Ipak spremni smo površno interpretirati rezultate, najčešće kako nam najviše odgovara. Stoga već godinama upozoravaju na pogubne rezultate indeksa konkurentnosti WEF-a. Bitne su sastavnice te ocjene jer je uočljivo da smo visoko pozicionirani u područjima na koje turistički sektor nema prevelik utjecaj, a vrlo loše u područjima koja su bitna za rast i razvoj, odnosno za nove investicije.

Pritom je važno istaknuti da smo prema poreznom opterećenju čak na 139.

mjestu, a po konkurentnosti s cijenama na 101. mjestu. Vjerojatno bi zbog poreza bili i posljednji, ali smo na 50. mjestu zbog hotelskih cijena, što je zapravo velik problem. Naime, cijene se formiraju na tržištu, a hrvatski hotelijeri ne mogu porezno opterećenje uključiti u cijenu, što ih u odnosu na konkurenciju dodatno dovodi u podređen položaj. Prema regulativi vezanoj uz tržište rada, dakle praksi zapošljavanja i otpuštanja, nalazimo se na 126., prema lakoći zapošljavanja stranaca na 118., a prema ulaganju u stručne kadrove, obrazovanje općenito, čak na 128. mjestu. Ni drugi "plasmani" ne djeluju ohrabrujuće. Tako smo prema ulaganjima države u turistički sektor na 124. mjestu na svijetu, prema troškovima vezanim uz investicije na 132. ili 139. (ovisno o gledanju), prema oporezivanju rada na 139. itd. Uostalom smještaj prema ukupnom poreznom opterećenju rječitro svjedoči o uvjetima u kojima posluju hrvatski hotelijeri. Zapravo su vrlo visoko pozicionirani kada se gleda s pozicije gosta, a vrlo nisko s pozicije investitora, odnosno poslodavaca u hotelijerstvu.

Poslodavci u Hrvatskoj kada su u pitanju hotelijerstvo i turizam posluju u najtežim gospodarskim uvjetima na Sredozemlju i u Europi, ali i u svijetu. Konkurentnost smanjuju parafiskalni nameti, a turizam muči niska stopa povrata uloženog kapitala. Uostalom, kako se uopće može govoriti o gospodarskim uvjetima, kada se do sada stopa PDV-a triput mijenja u jednoj godini. Najveći je problem našeg



Pogled s obale na dio kompleksa novog hotela

turizma sezonalnost, ali i neke druge neusklađenosti. Prema broju ostvarenih noćenja najveća su turistička odredišta gradovi i mjesta ispod 15.000 stanovnika koja u kratkom razdoblju primaju po nekoliko puta više gostiju. Upitno je koliko to uopće može podnijeti postojeća infrastruktura. Neodrživa je situacija da je u tri mjeseca koliko općenito traje naša turistička sezona najisplativiji posao parkiralište.

Jedini je način za prevladavanje sezonalnosti hrvatskog turizma bolja prometna povezanost. Šustar se prisjetio da je u nekoj europskoj zračnoj luci tijekom zime čitao popis letova te je uočio dvadesetak letova u jednom danu za Mallorcu, a samo jedan za Hrvatsku, i to za Zagreb. Uostalom, kako se, primjerice, može razvijati zimski turizam na Lošinju i bilo kojem drugom otoku ako trajekti uopće ne voze? U prevladavanje sezonalnosti i prometnih ograničenja trebali bi se uključiti svi, i to je uvjet bez kojega nema produživanja sezone.

Turizam je vrlo osjetljiva i višestruko ranjiva gospodarska grana, a posebice su to hoteli koji u ukupnim smještajnim kapacitetima sudjeluju tek s 13 %. Nije dobro ni to što je udio turizma toliko visok u nacionalnom BDP-u (oko 15 %), a idealno bi bilo kada bi iznosio oko pet posto

U kongresnom turizmu nije riječ o broju sjedećih mjesta u dvorani, već o mogućnostima da se, primjerice, osigura dolazak ili odlazak 500 sudionika iz različitih zemalja u jednom danu. Zaista je upitno koliko to odredišta može osigurati.

Razgovor s Kristianom Šustarom zaključili smo nekim opaskama na račun projekatana i izvođača. Cijeni dosjetljivost i ideje arhitekta Vlahe Alamata, ali mu je boljša neispunjavanje preuzetih obveza. Kad je bila riječ o *Tehnici*, izrazio je zabrinutost oko rokova jer su mnogi kapaciteti prodani. Uostalom, već se moralo preveljavati dosta gostiju.

Umjesto zaključka

Zaključujući ovaj poduži prikaz nastajanja jednoga novog hotela, svakako treba istaknuti da je ipak riječ o jednoj lijepoj



Građevna jama za novu poslovno-garažnu građevinu

bio peterostruko veći. Dotaknuli smo se i teme Zagreba kao turističkog odredišta. Naš sugovornik smatra da Zagreb ima najveće mogućnosti za razvoj kongresnog turizma, ali za to nema odgovarajućega kongresnog centra. Problem je u tome što to danas želi imati gotovo svako mjesto, a da se uopće ne razmišlja o infrastrukturi koja to može servisirati.

priči. Činjenica je da je obnova dosta kasnila i da je devastirane sadržaje trebalo obnoviti i staviti u funkciju davno prije, ali isto je tako činjenica da Župa dubrovačka na taj način ne bi zadugo dobila hotel s pet zvjezdica i ne bi Srebreno, kao jedino u Hrvatskoj nakon Zagreba, imalo hotel *Sheraton* koji je dio svjetski poznatog hotelskog lanca.



Pogled iz zraka na već gotovo potpuno završen hotel

Mnogo je krivaca za toliko kašnjenje s obnovom i zaista je sve moglo biti znatno brže i učinkovitije. Veliko priznanje treba odati HUP-u Zagreb koji se ulaganjima u Župu dubrovačku pokazao kao vodeći na-

cionalni investitor u turizmu. Vrijednost tih ulaganja potvrdila je i Europska investicijska banka koja je nakon detaljne analize preko HBOR-a u cijeli projekt uložila 25 milijuna eura. Valja također istaknuti

da investitor ulaže i četvrtinu vlastitog novca. Za kraj treba spomenuti da će ljeti *Sheraton Dubrovnik Riviera Hotel* biti obiteljski hotel, a zimi će se ponuda bazirati na *spa* sadržajima i kongresnom turizmu.