

---

Recenzija studije  
Utjecaj projekta 'Golf  
park Dubrovnik ' na  
lokalnu ekonomiju  
grada Dubrovnika

---

Autor: Dr. sc. Ivo Kunst

*Zagreb, prosinac 2012.*

<b>1. POLAZIŠTE</b> .....	3
<b>2. STAV INSTITUTA ZA TURIZAM O RECENZIRANOM DOKUMENTU</b> .....	3
<b>3. OBRAZLOŽENJE</b> .....	3
<b>A) STRUKTURA RECENZIRANOG DOKUMENTA</b> .....	3
<b>B) POLAZNE TEZE I VJERODOSTOJNOST ZAKLJUČIVANJA</b> .....	4
<b>C) IZRAČUN NEPOSREDNIH I POSREDNIH KORISTI PROJEKTA</b> .....	6
<b>D) NETOČNI NAVODI I 'SLOBODNA INTERPRETACIJA' ČINJENIČNOG STANJA</b> .....	8
<b>E) ONO ŠTO BI TREBALO BITI SADRŽANO U STUDIJI, A NEDOSTAJE</b> .....	10
<b>F) ZAKLJUČAK</b> .....	11

## **1. Polazište**

Tvrtka Effect d.o.o. za reviziju i ekonomski konzalting iz Dubrovnika izradila je studiju „Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“, a koja, između ostalog, predstavlja i jednu od bitnih podloga za izradu UPU-a „Športsko-rekreacijski park s golf igralištem i turističkim zonama Bosanka sjever i Bosanka jug“.

Polazeći od činjenice da projekt 'Golf park Dubrovnik' od svog predstavljanja široj stručnoj javnosti do danas ne prestaje izazivati proturječne reakcije i burne prosvjede velikog broja građana, strukovnih udruga te udruga civilnog društva ne samo na lokalnoj razini, predstavnici građanske inicijative 'Srđ je naš' obratili su se Institutu za turizam, Zagreb, vodećoj znanstveno-stručnoj instituciji Hrvatske za problematiku turističkog razvoja sa zamolbom za izradu recenzije studije „Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“.

Institut za turizam je pozitivno odgovorio na zamolbu građanske inicijative 'Srđ je naš'. Recenzija dokumenta „Utjecaj projekta „Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“ izrađena je početkom prosinca studenog 2012. godine, a njezini se nalazi prezentiraju u nastavku.

## **2. Stav Instituta za turizam o recenziranom dokumentu**

Na temelju izvršene analize studije 'Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika', Institut za turizam se nikako ne može složiti s ocjenom njenih autora da je projekt 'posve prihvatljiv' i da je, stoga, 'čim prije potrebno razriješiti sve možebitne dvojbe te započeti s njegovom pripremom i realizacijom'. Detaljnije obrazloženje takvog generalnog stava Instituta pobliže se iskazuje u nastavku.

## **3. Obrazloženje**

### **a) Struktura recenziranog dokumenta**

Ne računajući uvodni dio i zaključak, studija „Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“ strukturirana je u 12 poglavlja. U prva dva poglavlja sagledava se postojeće stanje dubrovačke turističke ponude te se uspostavlja teza o potrebi izgradnje 'Golf parka Dubrovnik'. Treće se poglavlje odnosi na obrazloženje razvojne koncepcije projekta 'Golf park Dubrovnik' (područje obuhvata projekta, veličina zahvata, značajke i veličina golf terena, smještajni sadržaji, zabavni sadržaji, ugostiteljski sadržaji, shopping sadržaji, športsko-rekreacijski sadržaji, infrastruktura i zelenilo), dok se u četvrtom i petom poglavlju navode ključni tehnički podaci projekta (kalkulativne površine) i predvidivi troškovnik ulaganja po svim bitnim

stavkama. Tehnički podaci kao i podaci o predvidivoj visini ulaganja podloga su za izračun izravnih i posrednih financijskih koristi za grad Dubrovnik i Hrvatsku u cjelini, a što je prezentirano u poglavljima šest, sedam i osam. Nadalje, poglavlje devet posvećeno je u cijelosti očekivanim općim koristima koje će realizacija projekta polučiti na kvalitetu života i rada na području grada Dubrovnika (zaposlenost, konkurentnost destinacijskog proizvoda, infrastruktura, ostalo), dok je poglavlje deset posvećeno izračunu multiplikativnih učinaka projekta. Poglavlje jedanaest propituje mogućnost pojave oportunitetnih troškove projekta, dok se dvanaesto poglavlje odnosi na pobliži opis uloge i aktivnosti grada i županije te njihovih službi i/ili ustanova (gradska i županijska turistička zajednica, Županijska gospodarska komora, Županijska uprava za ceste) u realizaciji cijelog projekta.

Uvidom u strukturu studije, može se zaključiti da je njen sadržaj maksimalno podređen posve određenom, uvodno navedenom cilju – 'izravnim i posrednim financijskim, ekonomskim i socijalnim koristima koje će grad Dubrovnik imati od realizacije projekta 'Golf park Dubrovnik'. Istodobno, autori studije eksplicitno navode i da 'ekološki, tehnološki i slični aspekti projekta nisu predmet studije'. Konačno, iako se to eksplicitno ne ističe, predmet studije nisu ni mogući utjecaji realizacije projekta na socio-kulturni i/ili ekološki aspekt života u Gradu, kao ni mogući utjecaji projekta na arhitektonski sklad i kulturno-povijesni identitet stare gradske jezgre. U tom smislu, može se zaključiti da je studija prilično jednodimenzionalna, odnosno da ne sagledava nijedan od potencijalno mogućih, štetnih utjecaja razmatranog projekta.

## **b) Polazne teze i vjerodostojnost zaključivanja**

Ne ulazeći u valjanost pojedinih stavova/promišljanja autora studije o ključnim nedostacima cjelokupne dubrovačke turističke ponude, potreba izgradnje 'Golf parka Dubrovnik' opravdava se, u načelu, nedovoljnom kvalitetom i nedovoljnom konkurentnošću dubrovačkog turističkog proizvoda na sve zahtjevnijem turističkom tržištu, uslijed čega se ne postižu financijski učinci primjereni kvaliteti resursno-atraktivne osnove i međunarodno prepoznatljivom UNESCO imidžu. Riječima autora:

- 'Dubrovački turistički proizvod relativno je nekonkurentan (jer je zastario, jer je nemaštovit i jer je marketinški loše osmišljen)';
- 'Turistički proizvod grada Dubrovnika, usprkos značajnim naporima, pa i ulaganjima u posljednjim godinama, i dalje stagnira';
- 'Zamjetan je nedostatak na tržištu nekretnina sve traženijih rezidencijalnih vila, ekskluzivnih apartmana izvan gusto naseljenih, bučnih i zelenilom oskudnih gradskih četvrti';
- 'Dubrovnik je već suočen s činjenicom da postaje uglavnom izletničko odredište'; odnosno

- 'Fizički kapaciteti ugostiteljskog segmenta turističke ponude nadmašuju potrebe, odnosno potražnju', ali 'Dubrovniku nedostaje kvalitetnih, zanimljivih, cjenovno prihvatljivih i lako dostupnih ugostiteljskih objekata s raznolikim ... gastronomskim specijalitetima...'

Posredno se također može iščitati i autorov stav prema kojem Dubrovnik, ukoliko želi poboljšati postojeći nedovoljno dobar konkurentski položaj, uz to što mora osjetno unaprijediti 'tanku' športsko-rekreacijsku ponudu, svakako mora adresirati i: a) nedostatak većeg polivalentnog Kongresnog centra (3000 mjesta), b) nedostatak multipleks kina i veće dvorane za kulturne priredbe, d) neprimjerenu shopping ponudu kao i d) siromašnu ponudu zabavnih sadržaja i blijeđi noćni život.

Polazeći od gornjih teza, autor zaključuje da se 'obrazac turističke ponude na području grada Dubrovnika mora posve inovirati, promijeniti i dopuniti novim, zasad nepostojećim sadržajima'. U tom kontekstu, zaključuje autor, 'teško je osporiti ideju/potrebu realizacije projekta 'Golf park Dubrovnik'. Takav zaključak, istodobno, teško se može dovesti u kontekst s prethodno navedenim ulaznim premisama o temeljnim činiteljima današnje 'nedovoljne konkurentnosti' dubrovačke turističke ponude. Drugim riječima, izvedeni je zaključak ne samo skroz pogrešan, već i naglašeno tendenciozan.

Iako bi, naime, teoretski gledano, primjerena ponuda golf sadržaja mogla pridonijeti tematskoj diversifikaciji turističke ponude i ponuditi novu dimenziju turističkog doživljavanja Dubrovnika, nijedan od adresiranih problema koje autor posebno ističe kao nedostatke u današnjoj strukturi dubrovačke turističke ponude neće se ni neposredno, niti posredno riješiti izgradnjom bilo kakve golf ponude. Riječ je naprosto o nekonzistentnom zaključivanju kako bi se određeni projekt proglasio ključnim preduvjetom oživljavanja 'sumorne' dubrovačke turističke ponude i nezaobilaznim činiteljem kvalitativnog repozicioniranja Dubrovnika na međunarodnom turističkom tržištu.

Istodobno, a neovisno o ulasku u realizaciju projekta 'Golf park Dubrovnik', mišljenje je Instituta za turizam da turističko pozicioniranje grada Dubrovnika i dalje maksimalno valja vezivati ponajviše uz njegov jedinstveni kulturno-povijesni supstrat kao srž dugoročno održivog 'jedinstvenog prodajnog prijedloga' (*unique selling proposition*). Samim tim, znanstvena logika ukazuje na činjenicu da se Dubrovnik od svjetske konkurencije može najefikasnije diferencirati upravo kroz graditeljsku unikatnost i povijenu autentičnost, pri čemu svi ostali atributi turistima interesantne ponude (more, klima, gastronomija i sl.) imaju sekundarni ili tercijarni značaj. Sukladno tome, dakle, iako primjereno kapacitirana golf ponuda izgrađena na za to podesnoj lokaciji može ponešto pridonijeti kvaliteti dubrovačke turističke ponude, a time i konkurentnosti Dubrovnika na tržištu turističkih putovanja, ona nikad i ni pod kojim uvjetima neće biti i ne može postati jedan od ključnih činitelja

međunarodne prepoznatljivosti dubrovačkog turizma. Takvu konstataciju ne mogu bitno umanjiti ni navodi autora studije o visini i strukturi prosječne potrošnje golf turista (250 eura po danu boravka) budući je tu visinu turističke potrošnje, pod pretpostavkom otklanjanja uvodno iznesenih činitelja nedovoljne konkurentnosti gradske turističke ponude, moguće u Dubrovniku ostvarivati i bez izgradnje ijednog golf terena.

Konačno, prilikom valorizacije razmatranog projekta s aspekta oživljavanja 'sumorne' postojeće turističke ponude te potrebe tržišnog repositioniranja Dubrovnika kao turističke destinacije, posebno valja imati na umu i činjenicu da se razvoj golf turizma bazira na izgradnji tzv. golf grozdova, a što implicira da je za ozbiljnije privlačenje interesa/potražnje golf turista na neko područje, potrebno raspolagati s 5 do 7 igrališta. Kako projekt 'Golf park Dubrovnik ne udovoljava tom bazičnom kriteriju tržišne konkurentnosti na razini razvoja proizvoda, to je još jedan od razloga zašto se zaključak autora studije o potrebi realizacije razmatranog projekta može smatrati neutemeljenim i pristranim.

### **c) Izračun neposrednih i posrednih koristi projekta**

Da bi izradili izračun neposrednih i posrednih koristi projekta 'Golf park Dubrovnik', autori studije, polaze od detaljnog opisa razvojne koncepcije projekta, specificiraju očekivane veličine, tehničke značajke i bruto razvijene površine svih sadržaja predvidive turističke, ugostiteljske, zabavne i ostale uslužne ponude te, na toj osnovi, uz pridruživanje očekivanih (projektantskih?) jediničnih cijena po sobi i/ili četvornom metru, iskazuju predvidive troškove izgradnje svakog od predviđenih objekata/sadržaja projekta. Istodobno, predvidivi troškovi izgradnje predstavljaju i osnovu za izračun najvećeg dijela izravnih i neizravnih financijskih koristi za grad Dubrovnik. Riječ je o: (i) prihodima od poreza i prireza na dohodak zaposlenika Golf parka Dubrovnik, ali i zaposlenih u tvrtkama dobavljača roba i usluga za potrebe njegovog poslovanja, (ii) prihodima od poreza na promet nekretnina, (iii) prihodima od komunalnog doprinosa, (iv) prihodima od komunalne naknade, (v) prihodima od poreza na potrošnju pića, (vi) prihodima od boravišne pristojbe, (vii) prihodima od spomeničke rente, (viii) prihodima od poreza na tvrtku, (ix) prihodima od poreza na kuće za odmor, kao i (x) posrednim financijskim koristima (povećanje aktivnosti komunalnih službi grada).

Ne želeći na ovom mjestu izraziti sumnju u pojedine pretpostavke autora o očekivanom broju izravno i neizravno novozaposlenih osoba, njihovoj prosječnoj plaći, broju dana pune zauzetosti i/ili broju ostvarenih noćenja u godini tržišne normalizacije, a na kojima se, uz pridruženu (propisanu) prosječnu stopu poreza na dohodak i visinu komunalne naknade po četvornom metru, temelji većina izvedenih izračuna, mišljenja smo da su očekivani troškovi izgradnje pojedinih sadržaja predviđene ponude 'Golf parka Dubrovnik'

znatno precijenjeni, a ponekad i nelogični<sup>1</sup>. Iako za to ne bi trebalo kriviti autore studije, već potencijalnog investitora (i njegovog projektanta), može se zaključiti da je izračun neposrednih financijskih koristi za grad Dubrovnik sasvim sigurno precijenjen.

Uz izravne i neizravne financijske koristi za grad Dubrovnik, autori predmetne studije uspjeli su, uz uvođenje dodatnih pretpostavki (prosječna prodajna cijena m<sup>2</sup> za svaki od 408 apartmana i 268 rezidencijalnih vila), a na temelju PDV-a od prodaje nekretnina i sudjelovanja središnje države u porezu na promet nekretnina (40%), procijeniti i okvirne financijske koristi projekta 'Golf park Dubrovnik' za hrvatski proračun. Konačno, a temeljem uvođenja cijelog niza dodatnih pretpostavki hipotetskog karaktera, autori su se upustili i u procjenu multiplikativnih učinaka turističke potrošnje koja bi se trebala realizirati u godini tržišne normalizacije projekta.

Neovisno o činjenici da je točnost velike većine izračuna u razmatranoj studiji samo orijentacijskog karaktera, a što je posljedica činjenice da se oni uvelike temelje na nizu subjektivnih procjena autora studije (primjerice, prodajne cijene, broj zaposlenih i njihova primanja, očekivana iskorištenost smještajnih objekata, pretpostavljeni prihod kompleksa u godini tržišne normalizacije, vrijednost ugrađenih domaćih proizvoda i usluga i slično), pri čemu 'izračun' turističkog multiplikatora valja shvaćati samo na hipotetskoj razini, posebno valja ukazati na činjenicu da metodološki pristup mjerenja utjecaja projekta na lokalnu ekonomiju izrazito jednodimenzionalan te pogoduje potrebama investitora.

Nadalje, primjena ponuđenog pristupa u prosudbi društvene opravdanosti nekog razvojno-investicijskog poduhvata sugerira da je ključno mjerilo kvalitete, a time i njegove društvene prihvatljivosti, (grubo procijenjeni) financijski utjecaj projekta na lokalni, regionalni i/ili nacionalni proračun. Samim tim, logikom takvog razmišljanja, gospodarska, socijalna i/ili politička opravdanost nekog investicijskog poduhvata bit će to veća, što je veća zemljišna površina koju za njegovu realizaciju valja osigurati, odnosno što je veći koeficijent iskoristivosti zone njegovog obuhvata (Kis) i bruto razvijena površina svih predviđenih građevnih objekata. Naime, u takvim će okolnostima različiti porezni i komunalni prihodi lokalne zajednice i središnjeg državnog proračuna biti najviši.

S druge strane, Institut za turizam je mišljenja da prethodno navedeni te u studiji „Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“ korišteni pristup ocjeni društvene opravdanosti realizacije

---

<sup>1</sup> Tako se, primjerice izgradnja hotela s 5\* planira po cijeni od 264 tisuća eura/sobi (ili 50-ak tisuća eura više od tržišno uobičajene prosječne cijene), dok se izgradnja 408 apartmana s 4\* planira po cijeni od 2.185 eura/m<sup>2</sup>, ili za oko 800 eura po m<sup>2</sup> više!!! od cijene izgradnje m<sup>2</sup> u vilama s 5\*.

razvojno-investicijskih projekata predstavlja povijesni anakronizam koji nikako nije primjeren dostignutoj razini društveno-ekonomskog i političkog razvoja Hrvatske. Samim tim, metodološki pristup autora predmetne studije valja zamijeniti boljim, a što podrazumijeva izradu cjelovite analize troškova i koristi projekta (*cost benefit analysis*) prema uobičajenoj međunarodnoj metodologiji.

#### **d) Netočni navodi i 'slobodna interpretacija' činjeničnog stanja**

Uz neprimjeren pristup utvrđivanju utjecaja izgradnje 'Golf parka Dubrovnik' lokalnoj ekonomiji grada Dubrovnika, u želji da se pošto-poto opravda potreba realizacije razmatranog projekta, u studiji se, 'a priori', iznose i neki potpuno netočni navodi kao što su, primjerice, sljedeći:

1. 'Mora se istaknuti da se koncepcija, što uključuje i površine i sadržaje turističkih apartmana i rezidencijalnih vila na području 'Golf parka Dubrovnik', u potpunosti uklapa u odgovarajuće prostorne planove ..., uvažavajući u optimalnoj mjeri prirodnu, kulturno-povijesnu i tradicijsku baštinu Dubrovnika'.

Gornja teza predstavlja iskrivljavanje stvarnog činjeničnog stanja. Naime, uvidom kako u Prostorni plan uređenja Dubrovačko-neretvanske županije, tako i u Prostorni plan uređenja grada Dubrovnika, razvidno je da bi projekt 'Golf park Dubrovnik', umjesto na prostorno-planski predviđenih 310 ha, zauzeo površinu od 350 ha.

Nadalje, recentno pismo Hrvatske komore arhitekata i građevinskih inženjera – podružnica Dubrovnik kao i Društva arhitekata Dubrovnika upućeno izrađivačima Studije utjecaja na okoliš projekta 'Golf park Dubrovnik'<sup>2</sup>, uz to što ukazuje na činjenicu da razmatrani projekt koristi golf samo kao opravdanje za izgradnju mastodontskog turističkog rezidencijalnog kompleksa<sup>3</sup> u zoni namijenjenoj ponajviše sportskim i rekreativnim, a manjim dijelom turističko-ugostiteljskim sadržajima, ukazuje i na cijeli niz dodatnih neusklađenosti između razmatranog projekta i odrednica važećeg županijskog prostornog plana, središnjeg dokumenta upravljanja prostorom kojem se svi subordinirani prostorno-planski dokumenti moraju prilagoditi:

- iako županijski prostorni plan na prostoru Srđa i Bosanke predviđa i izgradnju više golf terena s pripadajućim hotelskim smještajem i pratećim sadržajima, na cijelom je području zabranjena gradnja bilo kakvih privatnih rezidencijalnih građevina;

---

<sup>2</sup> Pismo je datirano sa 17. listopada 2012. godine.

<sup>3</sup> Tu konstataciju potvrđuje i činjenica da se, sukladno studiji „Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“, za izgradnju golf terena sa svim pripadajućim sadržajima planira utrošiti samo oko 5% ukupno planirane investicije (350 milijuna kuna od ukupno potrebnih 6,5 mlrd kuna).



- 'Golf park Dubrovnik' predviđa izgradnju dva hotela (120 i 250 soba), 268 rezidencijalnih vila i 408 apartmana, dok županijski prostorni plan smještajne kapacitete limitira na jedan hotel (150 soba) i 175 rezidencijalnih vila.
  - Županijski prostorni plan limitira tlocrtnu površinu pojedinih vila na maksimalno 500m<sup>2</sup>, dok je njihova veličina u projektu 'Golf park Dubrovnik' znatno veća (čak do 2500m<sup>2</sup>), pri čemu bi samo 9 od 268 vila udovoljavalo limitu od 500m<sup>2</sup> tlocrtne površine.
  - Umjesto nekoliko golf igrališta, 'Golf park Dubrovnik' predviđa izgradnju samo jednog i po golf terena (18 + 9 rupa), što je, s obzirom na uobičajenu gradnju golf igrališta u grozdovima od 5 do 7 terena, premalo kako za izrazito pretenciozno ime projekta (golf park), tako osobito i za ozbiljnije privlačenje golf turističke potražnje na dubrovačko područje.
2. 'Cjelokupan projekt 'Golf park Dubrovnik', kako potvrđuju i svi veći golf projekti diljem svijeta, ne može biti financijski isplativ, a niti funkcionalan sa stajališta bilo kojeg ozbiljnijeg ulagača ...bez izgradnje, a potom i prodaje turističkih apartmana i rezidencijalnih vila na međunarodnom tržištu nekretnina'.

Riječ je o izrazito paušalnoj ocjeni koja grubo pojednostavljuje istinu te koja, stoga, navodi čitatelja studije na pogrešno zaključivanje. Naime, danas u svijetu, osobito u blizini većih gradskih aglomeracija i razvijenih turističkih odredišta postoji i rentabilno posluje velik broj javnih golf igrališta bez ikakvih rezidencijalnih stambenih jedinica namijenjenih tržištu nekretnina, te samo s rudimentarnom komercijalnom smještajnom ponudom (*clubhouse*), a koji se, najvećim dijelom, financiraju temeljem jednokratne naplate igranja (*green fee*). Iako se ne može odbaciti ni tvrdnja da izgradnja određenog broja rezidencijalnih vila/apartmana namijenjenih tržištu nekretnina u strukturi ukupnih ulaganja u golf ponudu na nekom lokalitetu značajno smanjuje poduzetnički rizik i povećava isplativost ulaganja, riječ je uvijek o izrazito uravnoteženim projektima u kojima su rezidencijalni objekti samo 'nužno zlo', a ne prioritetni sadržaji kao što je to slučaj kod 'Golf parka Dubrovnik'.

3. 'Konceptija svih sadržaja na području 'Golf parka Dubrovnik'... postavljena je tako da njegovi gosti i posjetitelji ne budu samo oni koji tu koriste smještajne kapacitete, nego i ostali turisti, izletnici i domicilno pučanstvo Dubrovnika'.

I ovdje se radi o pokušaju lošeg prikrivanja činjeničnog stanja. Naime, iz cijele koncepcije projekta, vidljivo je da 'Golf park Dubrovnik' predstavlja, gotovo u cijelosti, zatvoreni rezidencijalni kompleks. Drugim riječima, radi se o sadržajima turističke ponude namijenjenim, gotovo isključivo, uživanju hotelskih gostiju kompleksa te vlasnika pojedinih nekretnina i njihovih prijatelja. Tome će biti prilagođena i trgovačka, zabavna i ugostiteljska ponuda

koja se, u ovoj fazi razvoja projektne ideje, navodi vrlo okvirno i 'elastično'. Prilično velika udaljenost od gradskog središta, od ostalih objekata dubrovačke smještajne ponude kao i točaka najveće turističke koncentracije u Gradu upućuju na zaključak da će 'Golf park Dubrovnik', nakon možebitnog zadovoljavanja inicijalne znatiželje, biti najvećim dijelom izoliran od svakodnevne turističke vreve, odnosno izvan zone interesa najvećeg dijela kako turista i jednodnevnih posjetitelja Dubrovnika, tako i ogromne većine domicilne populacije. Na to posredno ukazuju i sami autori studije prema kojima razmatrani projekt 'računa na goste ...željne aktivnog, mirnog i sadržajnog odmora.'

4. 'Golf park Dubrovnik' svojom koncepcijom, sadržajima, lokacijom, pa i marketing strukturom...snažno jača konkurentnost ukupne dubrovačke turističke ponude'.

Kao što je to već uvodno naglašeno, izgradnja 'Golf parka Dubrovnik', osim što bi stvorila 'golemu spavaonicu' poviše povijesne gradske jezgre, neće bitno pridonijeti ni rastu konkurentnosti Dubrovnika kao turističke destinacije, niti sadržajnom obogaćivanju njegove turističke ponude, a time niti povećanju prosječne potrošnje po danu boravka i/ili turističkom putovanju. Naime, uslijed činjenice da je riječ ponajviše o zatvorenom, dominantno rezidencijalnom kompleksu namijenjenom bogatoj klijenteli bez izrazitijih budžetskih ograničenja, nije za očekivati da će se pojedini smještajni sadržaji u sklopu kompleksa (rezidencijalne vile i apartmani) koristiti na tzv. *sell & lease back* principu. Drugim riječima, nije za očekivati da će se najveći dio rezidencijalne smještajne ponude komercijalizirati na tržištu kao klasične (hotelske) smještajne jedinice. Samim tim, nije za očekivati ni da će njihova godišnja iskorištenost moći dostići razinu prosječnog korištenja najboljih dubrovačkih hotela.

### **e) Ono što bi trebalo biti sadržano u studiji, a nedostaje**

Studija „Utjecaj projekta 'Golf park Dubrovnik' na lokalnu ekonomiju grada Dubrovnika“, konačno, ni jednom se riječju ne dotiče pitanja relevantnih za dugoročnu održivost lokalne ekonomije, ali i za kvalitetu života lokalne populacije. Riječ je barem o sljedeća tri bitna pitanja:

- Postoji li i najmanja opasnost da izgradnja 'Golf parka Dubrovnik', kompleksa koji će se nadвити nad povijesnom jezgrom Dubrovnika te zauzeti površinu više nego 20 puta veću od nje same, vizualno naruši njezinu današnju atraktivnost, a time i njen kulturni status i osnovni preduvjet učinkovite, dugoročno održive, diferencijacije turističke ponude Grada u odnosu na druge turističke destinacije?
- Hoće li izgradnja ceste koja bi, sukladno očekivanjima projekta 'Golf park Dubrovnik', trebala povezivati novu smještajnu ponudu na Srđu s jadranskom autocestom i pristupom gradskom centru, dodatno povećati ionako gust promet u Gradu te pridonijeti stvaranju čestih i duljih

prometnih zagušenja, osobito tijekom ljetnih mjeseci. Nadalje, hoće li, odnosno uolikoj će mjeri izgradnja takve prometnice negativno utjecati na postojeće vizure stare gradske jezgre i njezinu povijesnu autentičnost?

- Hoće li izgradnju prekapacitiranog rezidencijalnog kompleksa poviše stare gradske jezgre te, s tim povezanu infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba, kanalizacija i oborinska odvodnja, prometnice i sl.) biti moguće učinkovito priključiti na postojeće gradske infrastrukturne sustave bez većih ekoloških, socijalnih i/ili drugih negativnih učinaka na kvalitetu života određenog dijela domicilnog stanovništva?

## **f) Zaključak**

Cjelokupna se studija temelji na jednodimenzionalnoj i anakronoj analizi očekivanih financijskih koristi po lokalni/nacionalni proračun koje bi se ostvarile ulaskom u realizaciju projekta, dok se eventualne štete koji bi projekt mogao izazvati prešućuju ili ne razmatraju. U takvim se okolnostima kao jedino ispravno načelo pokušava nametnuti princip 'što veći zahvat, to više novca u gradski (državni) proračun'. Posebno valja imati na umu i činjenicu da se velik broj očekivanih financijskih učinaka temelji na nizu subjektivnih pretpostavki samih autora, što im, u najboljem slučaju, daje samo orijentacijski karakter.

Istodobno u studiji se posve zaboravlja (prešućuje) bitna činjenica da se projekt, ponajviše u želji da se osigura maksimalni povrat na investiciju privatnoj poduzetničkoj grupaciji, u velikoj mjeri oglašuje na velik broj (direktivnih) županijskih prostorno-planskih odrednica. U takvim uvjetima, ulazak u realizaciju projekta, bez njegove prethodne prilagodbe kako važećim (županijskim) prostorno-planskim odrednicama, tako i interesima relevantnih razvojnih dionika na lokalnoj razini, ukazivala bi na činjenicu da bogati pojedinci mogu u Hrvatskoj činiti što hoće, čime bi Hrvatska i njeno zakonodavstvo implicate poprimile bitne značajke tzv. 'banana država'.