




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

Klasa: 947-03/11-01/337
Urbroj:2168/01-01-02-01-0019-11-4
Pula, 28. lipnja 2011.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULE**

Predmet: Prijedlog Odluke o davanju prethodne, uvjetne suglasnosti na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina - Monumenti
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o davanju prethodne, uvjetne suglasnosti na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina - Monumenti, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09 i 16/09), Gradonačelnik Grada Pule dana 28. lipnja 2011. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju prethodne, uvjetne suglasnosti na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina - Monumenti.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje. Ovlašćuju se Boris Miletić, Gradonačelnik Grada Pule, Fabrizio Radin, zamjenik Gradonačelnika Grada Pule, Vera Radolović, zamjenica Gradonačelnika Grada Pule, Damir Prhat, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, Martina Šajina i Željko Pavletić, pomoćnici pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, te Ratimir Ivičić, direktor Brijuni Rivijere d.o.o., da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
Boris Miletić**

Temeljem čl. 39. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09 i 16/09),
Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana _____ 2011. godine, donijelo je

ODLUKU
o davanju prethodne, uvjetne suglasnosti na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog
programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina –
Monumenti

I

Daje se prethodna, uvjetna suglasnost na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina – Monumenti, uz sljedeće osnovne primjedbe:

- na rok prava građenja na lokaciji Hidrobaza;
- na visinu i način obračuna naknade;
- na raspodjelu i namjenu sredstava od naknade;
- na naknadu za srušene objekte;
- na okolnost da u prijedlogu Ugovora nije izrijekom utvrđena mogućnost da troškove izrade prostornih planova nižeg reda snosi investitor;
- na izostanak razrade pitanja financiranja gradnje infrastrukture;
- na predložene radnje vezane za Povjerenstvo za pripremu natječaja i odabir ponuditelja;
- predlaže se primijeniti mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 28. travnja 2011, na način da se rok od 2 godine za izgradnju objekata u prvom stadiju računa od ishođenja građevinske dozvole;
- predlaže se uskladiti sadržaj oglasa o natječaju s takvim oglasima koji se objavljuju na svjetskim tržištima;
- predlaže se da Vlada Republike Hrvatske, sukladno ovlastima, pokrene projekt uređenja ugostiteljsko-turističkih sadržaja u Nacionalnom parku „Brijuni“
- na okolnost da prijedlogom Ugovora nije izričito utvrđeno da će na svim lokacijama koje su predmet ugovora ostati slobodan pristup morskoj obali i sportskim lučicama.

Gore navedene primjedbe s obrazloženjem, sastavni su dio Ove Odluke i dostavit će se Agenciji za upravljanje državnom imovinom na usklađenje.

Ostale nomotehničke primjedbe dostavit će se Agenciji za upravljanje državnom imovinom na usklađenje.

II

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pule da s Vladom Republike Hrvatske usuglasi primjedbe iz točke I. ove Odluke, te dostavi Gradskom vijeću Grada Pule konačni tekst Ugovora.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/11-01/337
Urbroj:
Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Denis Martinčić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09 i 16/09).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o davanju prethodne i uvjetne suglasnosti na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina – Monumenti, po prijedlogu Agencije za upravljanje državnom imovinom i u skladu s Odlukom Vlade Republike Hrvatske o davanju prethodne suglasnosti na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa „Brijuni Rivijera“ na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina – Monumenti Kl: 432-02/09-02/10 Urbr: 5030120-11-3 od 2. lipnja 2011. godine.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Grad Pula je pored Republike Hrvatske zemljišnoknjižni vlasnik dijela nekretnina unutar obuhvata lokacija Hidrobaza i Katarina – Monumenti, a koje su sastavni dio projekta „Brijuni Rivijera“. Stoga je za provedbu projekta na tim lokacijama neophodno sklapanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama glede tih nekretnina i vezanih pitanja od značaja za provedbu projekta. Napominje se da temeljem odredbe čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Grad Pula kao jedinica lokalne samouprave prilikom raspolaganja predmetnim nekretninama nije vezan obavezom provedbe javnog natječaja i prethodnog utvrđivanja tržišne cijene, ukoliko se raspolaganje vrši u korist Republike Hrvatske ili društva koje se nalazi u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, a raspolaganje se vrši u cilju općeg gospodarskog napretka građana.

Prijedlogom Odluke predviđeno je davanje prethodne suglasnosti na dostavljeni prijedlog Ugovora uz sljedeće osnovne primjedbe:

- 1) rok na koji je predviđeno osnivanje prava građenja na lokaciji Hidrobaza: predloženi rok od 50 godina za osnivanje prava građenja na lokaciji Hidrobaza je prekratak i neisplativ za povrat ulaganja budućih investitora u uvjetima poslovanja hotelsko-ugostiteljskog sektora u Hrvatskoj, čime se dovodi u pitanje ukupan uspjeh natječaja jer smo nekonkurentni za ulagače, u usporedbi s nama konkurentskim zemljama; respektabilni svjetski hotelski investitori, „brandovi“ i operateri, zahtijevaju tržišnu stabilnost, sa čime je izravno povezana duljina rokova na koje potpisuju ugovore, koji kod najkvalitetnijih „brendova“ dosežu do 99 godina. Posebno je važno naglasiti da investitor, na kraju ugovornog roka, neće imati pravo na naknadu uvećane vrijednosti zemljišta za neamortiziranu vrijednost objekta, kako to predviđa članak 295. stavak 3. ZV-a. Prijedlog roka od 66 godina utemeljen je na nizu izvršenih razgovora s renomiranim ulagačima, njihovih iskustava kao i izrađenih studija izvodljivosti. Upravo je iz tih razloga u prednatječajnom postupku ponuđeno osnivanje prava građenja na rok od 66 godina. Predlaže se, radi uspjeha natječajnog postupka, produljiti rok prava građenja na lokacijama Pineta i Hidrobaza na 66 godina. Navedeno se ne odnosi na kopneni dio prava građenja na lokaciji Otok Sv. Katarina-Monumenti. Koncesija za

pomorsko dobro se, sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, može dodijeliti na rok od 50 godina. Jedinственost i nedjelјivost ove lokacije iziskuje da se i pravo građenja na kopnenom dijelu osnuje na isti rok.

2) visina i način obračuna naknade: Predloženi način utvrđivanja iznosa minimalne početne naknade je:

- složen, neuobičajen, tržišno-turistički neodrživ i neravnopravan u usporedbi s poslovanjem drugih hotelijera koji koriste zemljišta u vlasništvu osoba javnog prava;
- neodrživ jer cijenu prava građenja određuje prema cijenama zakupa gradskog poslovnog prostora;
- neprovediv jer ponuditelj nije u mogućnosti dati ponudu za buduću, bruto razvijenu površinu objekta, koja se utvrđuje u građevinskoj i uporabnoj dozvoli;
- ukoliko bi se zadržali predloženi način obračuna i visina početne naknade, nastat će apsurdna situacija u kojoj će dva investitora na području iste jedinice lokalne samouprave, iste županije i iste države, biti u bitno različitom financijskom položaju, a da oba posluju na zemljištu u vlasništvu javnopravnih subjekata.

Stoga se predlaže da se prijedlog ugovora izmijeni tako da se:

- propišu jasni kriteriji za određivanje početne najniže naknade. To se može postići tako da se odredi primjena propisa koji se odnose na naknadu za turističko i ostalo građevinsko zemljište neprocijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije. Time bi se ponuditelji doveli u jednakopravan položaj s postojećim hotelskim operaterima.
- naknada obračunava u apsolutnom iznosu po četvornom metru zemljišta na kojem će biti osnovano pravo građenja i zakup (fiksna naknada) i u postotku od ostvarenog prihoda (varijabilna).

3) raspodjela i namjena sredstava od naknade: glede raspoređivanja prihoda od osnovanih prava predlaže se utvrditi da će se naknade uplaćivati na račun Brijuni Rivijere koja ih može koristiti isključivo na temelju godišnjeg financijskog plana usvojenog od njene Skupštine za podmirenje troškova poslovanja i za unaprjeđenje ugostiteljsko-turističkih sadržaja na području gradova Pule i Vodnjana, općine Fažana i Nacionalnog parka "Brijuni. Nadalje, razvojni program „Brijuni Rivijera“ ne obuhvaća isključivo vojne nekretnine zbog čega je potrebno utvrditi da je svrha razvojnog programa gospodarsko korištenje neperspektivnih vojnih i ostalih nekretnina.

4) naknada za srušene objekte: nije smisleno ni realno, glede rušenja bezvrijednih objekata koji ne predstavljaju kulturno dobro, a ne uklapaju se u buduću projekt, teretiti investitora na način da je dužan vlasniku objekta platiti njegovu punu vrijednost, snositi troškove rušenja, eventualno izgraditi i novi objekt o svom trošku, financirati infrastrukturu i po prestanku prava građenja predati objekt vlasniku bez da za to primi naknadu (članak 295. ZOV-a). To je poslovno demotivirajuće, neuobičajeno i nekonkurentno, te ekonomski upitno održivo za investitora. Stoga se predlaže neplaćanje naknade za objekte koji su bezvrijedni.

5) obveza donošenja planova nižeg reda i urbanistička rješenja po prijedlogu investitora: jedan od postavljenih kriterija za odabir ponuditelja je urbanističko-arhitektonski koncept uređenja prostora. Navedeni koncept ponuditelja koji bude odabran kao najpovoljniji poslužit će kao idejna podloga za izradu urbanističkih i detaljnih planova uređenja prostora. Nadalje, izradu prostorno-planskih dokumenata za sve lokacije razvojnog programa „Brijuni Rivijera“

financirati će budući odabrani ponuditelj. U tom smislu potrebno je izmijeniti odnosno dopuniti odgovarajuće odredbe u Prijedlogu ugovora.

- 6) financiranje gradnje komunalne i ostale infrastrukture: glede izgradnje infrastrukture predlaže se precizirati da će odabrani ponuditelj o svom trošku izgraditi infrastrukturu unutar pojedine lokacije dok će izgradnju novih, dogradnju ili proširenje postojećih infrastrukturnih objekata i priključaka do lokacija razvojnog programa "Brijuni Rivijera" realizirati komunalna i ostala poduzeća s javnim ovlastima, prvenstveno koristeći sredstva pretpripravnih i pristupnih fondova Europske unije.
- 7) povjerenstvo za pripremu natječaja i odabir najpovoljnijeg ponuditelja: predložene radnje koje bi Povjerenstvo trebalo odraditi prije raspisivanja natječaja presloženo su postavljene, zbog čega je samo za taj stadij potreban višemjesečni rad. Predlaže se sve obveze Povjerenstva, a osobito u vezi načina i uvjeta utvrđivanja početnih naknada, odrediti tako da se cjelokupni proces rada Povjerenstva završi najkasnije u roku od 15 dana od imenovanja, a isto se može postići tako da se unaprijed utvrde jasni parametri.
- 8) predlaže se primijeniti mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 28. travnja 2011., tako da se rok od 2 godine za izgradnju objekata u prvom stadiju računa od ishoda građevinske dozvole.
- 9) predlaže se uskladiti sadržaj oglasa o natječaju s takovim oglasima koji se objavljuju na svjetskim tržištima. To znači da bi oglas trebao sadržavati samo osnovne elemente s informacijom da se cjelokupni sadržaj oglasa, sa svim podacima, nalazi na odgovarajućim internetskim stranicama.
- 10) predlaže se da Vlada Republike Hrvatske, sukladno ovlastima, pokrene projekt uređenja ugostiteljsko-turističkih sadržaja u Nacionalnom parku „Brijuni“.
- 11) slobodan pristup morskoj obali i sportskim lučicama: budući da je prema važećim propisima (Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama i Uredbi o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru) propisana mogućnost izdavanja koncesije na pomorskom dobru s mogućnosti ograđivanja i naplate ulaza na plažu, predlaže se izričito isključivanje mogućnosti dodjele takve koncesije najpovoljnijem ponuditelju.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.



REPUBLIKA HRVATSKA

KLASA: 940-06/11-10/29

URBROJ: 360-04-04/04-2011-34

Zagreb, 03. lipnja 2011.



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA**

**n./r. gosp. Boris Miletić
Gradonačelnik**

Forum 1
52 000 PULA

PREDMET: Prijedlog ugovora o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina - Monumenti.
- očitovanje, traži se

Poštovani gospodine Gradonačelniče,

Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj dana 02. lipnja 2011. donijela je Odluku o davanju suglasnosti na Prijedlog ugovora o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina - Monumenti.

Točkom 2. predmetne Odluke, zaduženi smo dostaviti Prijedlog ugovora svim potpisnicima istoga, odnosno Istarskoj županiji, Gradu Puli, Gradu Vodnjan, Općini Fažana i društvu Brijuni Rivijera d.o.o., radi davanja suglasnosti.

U prilogu ovoga dopisa dostavljamo Vam Prijedlog navedenog ugovora, te zbog važnosti provedbe programa "Brijuni Rivijera" za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju, molimo Vaše žurno očitovanje.

RAVNATELJICA


Iva Galić



Prilog:

1. Prijedlog ugovora o provedbi programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta; Hidrobaza i Sveta Katarina - Monumenti

Dostaviti:

1. Republike Hrvatske
Grad Vodnjan - Dignano
Trgovačka 2
52 215 Vodnjan



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 432-02/09-02/10
 Urbroj: 5030120-11-4

Zagreb, 2. lipnja 2011.

AUDIO AGENCIJA ZA UPRAVLJANJE
 DRŽAVNOM IMOVINOM

Primijeno: 03-06-2011	3
Klasifikacijska oznaka 44000/M-10/29	Org. jed. 04
Uredbeni broj 50311-37	Pril. Vrij.

AGENCIJA ZA UPRAVLJANJE
 DRŽAVNOM IMOVINOM
 n/r ravnateljici

Predmet: Odluka o davanju suglasnosti na Prijedlog ugovora o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina – Monumenti

U prilogu se dostavlja predmetna Odluka, koju je Vlada Republike Hrvatske donijela na sjednici održanoj 2. lipnja 2011. godine.

Prilog: 1

O tome obavijest, s prilogom:

- Domagoju Miloševiću, potpredsjedniku
 Vlade Republike Hrvatske





VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 10. i članka 30. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 101/98, 15/2000, 117/2001, 199/2003, 30/2004, 77/2009 i 145/2010), a u svezi sa člankom 27. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 145/2010), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 2. lipnja 2011. godine donijela

ODLUKU

o davanju suglasnosti na Prijedlog ugovora o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina – Monumenti

I.

Daje se suglasnost na Prijedlog ugovora o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina – Monumenti, u tekstu koji je sastavni dio ove Odluke.

II.

Zadužuje se Agencija za upravljanje državnom imovinom da Prijedlog ugovora iz točke I. ove Odluke dostavi Istarskoj županiji, Gradu Puli, Gradu Vodnjanu, Općini Fažana i društvu Brijuni Rivijera d.o.o., Pula, radi davanja suglasnosti na isti.

III.

Zadužuje se Agencija za upravljanje državnom imovinom da Prijedlog ugovora o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera", usuglašen sa svim ovlaštenicima za potpis ugovora, dostavi Vladi Republike Hrvatske na davanje konačne suglasnosti.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 432-02/09-02/10

Urbroj: 5030120-11-3

Zagreb, 2. lipnja 2011.



PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.

Prijedlog ugovora

**o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera"
na lokacijama
Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina–Monumenti**

1. **Republika Hrvatska**, vlasnik nekretnina i osnivač društva Brijuni Rivijera d.o.o., (dalje: Republika Hrvatska), koju zastupa _____,
2. **Istarska županija**, osnivač društva Brijuni Rivijera d.o.o. (dalje: Istarska županija), koju zastupa župan Ivan Jakovčić,
3. **Grad Pula**, zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina (dalje: Grad Pula), kojeg zastupa gradonačelnik Boris Miletić,
4. **Grad Vodnjan**, zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina, (dalje: Grad Vodnjan), kojeg zastupa gradonačelnik Klaudije Vitasović,
5. **Općina Fažana**, zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina, (dalje: Općina Fažana), koju zastupa načelnica Ada Damjanac,
6. **društvo Brijuni Rivijera d.o.o.**, Pula, Dalmatinova 4, (dalje: Brijuni Rivijera), koje zastupa direktor Ratomir Ivičić.

Dana _____, u _____ sklapaju sljedeći

UGOVOR

o provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera", na lokacijama
Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina–Monumenti

SVRHA I CILJ UGOVORA

Članak 1.

(1) Ovim Ugovorom ugovorne strane utvrđuju zajednički interes, Republike Hrvatske i Istarske županije, te jedinica lokalne samouprave Grada Pule, Grada Vodnjana i Općine Fažana te Brijuni Rivijera, na ostvarenju istog cilja–realizaciji programa "Brijuni Rivijera" i započinju njegovu provedbu, donošenjem odluke o raspisivanju natječaja za izbor investitora te raspolaganju zemljištem na način i pod uvjetima utvrđenima ovim Ugovorom.

(2) Svrha Ugovora je realizacija programa iz stavka 1. ovog članka kroz gospodarsko korištenje neperspektivnih vojnih nekretnina u Istri, što će značajno utjecati na gospodarski razvoj i zapošljavanje te podizanje blagostanja stanovništva Republike Hrvatske.

(3) Ovim Ugovorom Republika Hrvatska i Istarska županija, kao osnivači Brijuni Rivijere, a Republika Hrvatska i kao vlasnik nekretnina, pristupaju provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera" sukladno viziji i ciljevima koje su utvrdili Društvenim ugovorom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću Brijuni, od 03. srpnja 2003. godine, te izmjenom Ugovora od 06. veljače 2007. godine.

(4) Grad Pula, Grad Vodnjan i Općina Fažana, pridružuju se provedbi programa "Brijuni Rivijera" kao zemljišnoknjižni vlasnici nekretnina u obuhvatu programa.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

(1) Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih odnosa u pogledu raspolaganja nekretninama u obuhvatu programa, te davanje ovlasti Brijuni Rivijeri za raspisivanje natječaja za izbor najboljeg ponuditelja–investitora za pojedinu lokaciju, pod određenim uvjetima.

(2) Razvojni program "Brijuni Rivijera" provest će se na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina–Monumenti, u Istri, na način kako je to utvrđeno i opisano ovim Ugovorom.

(3) Svi ugovori koji će se sklopiti na temelju ovog Ugovora, moraju se sklopiti po istim uvjetima, a po kriterijima određenima ovim Ugovorom.

NAMJENA NEKRETNINA NA LOKACIJAMA PINETA, HIDROBAZA I OTOK SV. KATARINA–MONUMENTI

Članak 3.

(1) Ugovorne strane prethodno utvrđuju:

- da su za područja–lokacije iz članka 2. Ugovora donijeti dokumenti uređenja prostora na razini županijskog i općinskog prostornog plana koji sadrže osnovne podatke o namjeni prostora, ali se sukladno tim planovima ne mogu formirati građevinske čestice dok se ne donesu urbanistički, odnosno detaljni planovi uređenja,
- da je namjena prostora ovih lokacija, prema važećim planovima ugostiteljsko–turistička, mješovita, te sport i rekreacija, kao i da su propisani koeficijenti iskoristivosti i okvirni uvjeti gradnje s definiranim građevnim česticama,
- da se iz gore navedenih razloga, dok se ne donesu planovi nižeg reda sukladno Zakonu o zaštiti okoliša u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne može odrediti što će se graditi na pojedinoj čestici, odnosno kako će se raspolagati pojedinom nekretninom u vlasništvu ugovornih strana, te koje će se pravo, ovisno o namjeni, ugovoriti, odnosno osnovati (pravo građenja, služnosti ili zakupa).

(2) Utvrđuje se da se na lokacijama u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera" nalaze vojarne, odnosno veliki broj većih i manjih vojnih objekata, sve kako je opisano u prilogima 1.1., 2.1. i 3.1. ovog Ugovora koji su njegov sastavni dio.

NAČIN PROVOĐENJA PROGRAMA

Članak 4.

Ugovorne strane odlučuju da će program "Brijuni Rivijera" provesti na ovaj način i u ovim fazama:

- a) Brijuni Rivijera raspisat će natječaj za izbor najboljeg ponuditelja za pojedinu lokaciju s kojim će sklopiti ugovor o izboru investitora za tu lokaciju,
- b) jedince lokalne samouprave iz točke c) donijet će urbanističke i/ili detaljne planove uređenja prostora
- c) nakon donošenja planova iz točke b), Republika Hrvatska, Grad Pula, Grad Vodnjan i Općina Fažana sklopit će s Brijuni Rivijerom ugovor o osnivanju prava građenja na nekretninama iz pojedine lokacije na kojima će biti predviđena gradnja prema tim planovima, s pravom prijenosa toga prava,
- d) Brijuni Rivijera kao nositelj prava građenja sklopit će ugovor o prijenosu tog prava na investitora za pojedinu lokaciju, te ugovor o zakupu i osnivanju služnosti za one nekretnine koje ne budu predviđene za gradnju.

OBVEZE ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH VLASNIKA NEKRETNINA

Članak 5.

- (1) Zemljišnoknjižni vlasnici nekretnina obvezuju se da će s Brijuni Rivijerom sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja s pravom prijenosa toga prava na investitora koji je izabran kao najbolji ponuditelj za pojedinu lokaciju, kada se steknu uvjeti za to, odnosno najkasnije u roku od 30 dana nakon stupanja na snagu odgovarajućeg dokumenta uređenja prostora za pojedinu lokaciju.
- (2) Zemljišnoknjižni vlasnici nekretnina ovlašćuju Brijuni Rivijeru da u njihovo ime i za njihov račun sklopi ugovore o zakupu i/ili prava služnosti za nekretnine na kojima nije predviđena gradnja.
- (3) Koje će se pravo predviđeno ovim Ugovorom, u kojem sadržaju i opsegu osnovati na pojedinoj nekretnini, odredit će se nakon donošenja urbanističkih, odnosno detaljnih planova uređenja, sukladno namjeni pojedine nekretnine određenoj tim planovima.
- (4) Pravo građenja može se osnovati i na postojećem objektu.

SPOROVI KOJI SE ODNOSU NA NEKRETNINE IZ OVOG UGOVORA

Članak 6.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se između Republike Hrvatske, Grada Pule, Grada Vodnjana i Općine Fažana vode sporovi glede prava vlasništva nad određenim nekretninama obuhvaćenim ovim Ugovorom, pobliže opisani u članku 28. ovog Ugovora.
- (2) Republika Hrvatska kao ugovorna strana ovog Ugovora priznaje pravne radnje koje će poduzeti Grad Pula, Grad Vodnjan i Općina Fažana u realizaciji ovog Ugovora, kao da ih je sama poduzela, ako se utvrdi vlasnikom nekretnina iz ovog Ugovora.

(3) Ukoliko Republika Hrvatska pravomoćnim presudama koje će biti donesene u sporovima iz stavka 1. ovoga članka, bude utvrđena vlasnikom, prava i obveze iz ovog Ugovora koje su sklopile jedinice lokalne samouprave, kao zemljišnoknjižni vlasnici, prelaze na Republiku Hrvatsku.

ROK OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA, SLUŽNOSTI I ZAKUPA

Članak 7.

(1) Ugovorne strane se obvezuju da će se pravo građenja na nekretninama čiji su zemljišnoknjižni vlasnici osnovati u korist Brijuni Rivijere na rok u trajanju do 50 godina, s pravom prijenosa tog prava na najboljeg ponuditelja–investitora za pojedinu lokaciju.

(2) Na isti rok iz točke 1. ovoga članka ovlašćuje se Brijuni Rivijera da sklopi ugovore o zakupu i/ili osnivanju prava služnosti.

DODIJELA KONCESIJE NA POMORSKOM DOBRU U SVRHU IZGRADNJE I GOSPODARSKOG KORIŠTENJA LUKA POSEBNE NAMJENE NA LOKACIJI OTOK SVETA KATARINA–MONUMENTI

Članak 8.

(1) S ciljem provedbe razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokaciji Otok Sv. Katarina–Monumenti, a radi osiguranja nedjeljivosti kopnenog i pomorskog dijela te lokacije, Brijuni Rivijera i Vlada Republike Hrvatske raspisat će jedinstveni natječaj radi prikupljanja ponuda za dodjelu koncesije na pomorskom dobru sa svrhom izgradnje i gospodarskog korištenja luke posebne namjene, luke nautičkog turizma–Sv. Katarina i luke nautičkog turizma–Luka 2, te osnivanja prava građenja na nekretninama koje se nalaze na kopnenom dijelu ove lokacije, a nisu pomorsko dobro, ako to bude moguće u trenutku raspisivanja natječaja prema posebnom propisu koji uređuje pomorsko dobro.

(2) Koncesija na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja luka posebne namjene–luke nautičkog turizma iz stavka 1. raspisat će se na rok do 50 godina.

IZRADA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE

Članak 9.

(1) Ugovorna strana ovog Ugovora, Općina Fažana, obvezuje se da će u roku 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najboljeg ponuditelja–investitora, pokrenuti postupak procjene utjecaja na okoliš i izrade Urbanističkog plana uređenja "Turistička zona Pineta" kojim će se na lokaciji Pineta omogućiti izgradnja smještajnih kapaciteta od najviše 650 kreveta, sve temeljem Odluke o pristupanju izradi navedenog plana Općinskog vijeća Općine Fažana, donesene na sjednici vijeća 14. listopada 2008. godine.

(2) Ugovorna strana ovog Ugovora, Grad Pula, obvezuje se da će u roku 30 dana, od dana donošenja odluke o izboru najboljeg ponuditelja–investitora, pokrenuti postupak procjene utjecaja na okoliš i donijeti odluku o pristupanju izradi Detaljnog plana uređenja "Hidrobaza" za lokaciju Hidrobaza, kojim će osigurati smještajne kapacitete od 1000 kreveta, te pristupiti izradi Detaljnog plana uređenja "Katarina" za lokaciju Otok Sv. Katarina–Monumenti, i tim planom osigurati smještajne kapacitete od najviše 200 kreveta, dok će se ostali hotelsko–turistički i prateći sadržaji za tu lokaciju izgraditi sukladno važećem Generalnom urbanističkom planu Grada Pule, a nakon izrade Detaljnog plana uređenja "Katarina".

(3) Ugovorna strana ovog Ugovora, Istarska županija obvezuje se financirati izradu Urbanističkog plana uređenja "Turistička zona Pineta" kojeg će izraditi Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije.

(4) U postupku donošenja prostornih planova nižeg reda Republika Hrvatska smatra se strankom u postupku i za objekte, odnosno nekretnine koje su predmet spora, neovisno o tome što nije upisana kao zemljišnoknjižni vlasnik.

(5) Ugovorne strane ovog Ugovora obvezuju se obavijestiti Republiku Hrvatsku putem Agencije za upravljanje državnom imovinom o početku javne rasprave za donošenje određenog dokumenta uređenja prostora.

RUŠENJE OBJEKTA

Članak 10.

(1) Ugovorne strane ovog Ugovora suglasno utvrđuju kako će se prije donošenja urbanističkih, odnosno detaljnih planova uređenja, za svaku pojedini objekt, putem ministarstva nadležnog za kulturu preispitati treba li ga podvesti pod zakonsku zaštitu, sukladno propisu koji uređuje kulturna dobra.

(2) Isto se odnosi i na ocjenu da li će pojedini objekt ostati u prostoru ili ne.

(3) Brijuni Rivijera se obvezuje u ugovoru koji će se sklopiti s investitorom za pojedinu lokaciju, vezano uz rušenje objekata, unijeti sljedeće uglavke:

- niti jedan objekt na lokacijama koje su predmet ovog Ugovora ne može se rušiti bez prethodne suglasnosti Republike Hrvatske, neovisno je li država upisana kao vlasnik,
- investitor je dužan Republici Hrvatskoj, odnosno svakodobnom vlasniku, platiti tržišnu naknadu za srušeni objekt i sam snositi troškove rušenja, neovisno o tome hoće li se na tom mjestu graditi novi objekt ili ne, o čemu će se sklopiti poseban ugovor.

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA, ZAKUP I SLUŽNOST

Članak 11.

(1) U ugovoru o prijenosu prava građenja koji će Brijuni Rivijera sklopiti s investitorom za pojedinu lokaciju, naknada se mora odrediti kumulativno na sljedeći način:

1. u apsolutnom iznosu po četvornom metru građevinske bruto razvijene površine građevine turističke namjene koja se može izgraditi na zemljištu na kojem je pravo građenja osnovano;
2. u apsolutnom iznosu po četvornom metru zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, a koje čini jedinstvenu zemljišnoknjižnu česticu, osim zemljišta ispod građevine;
3. u postotku od ukupnog prihoda kojeg izabrani ponuditelj ostvari obavljanjem djelatnosti.

(2) Obveza plaćanja dijela naknade iz točaka 1. i 2. stavka 1. ovoga članka nastupit će kad se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

1. kad stupi na snagu Urbanistički plan uređenja "Turistička zona Pineta" (za lokaciju Pineta) i Detaljni plan uređenja "Hidrobaza" (za lokaciju Hidrobaza) i Detaljni plan uređenja „Katarina“ za lokaciju Otok Sv. Katarina–Monumenti,
2. kad u zemljišnoj knjizi bude uknjiženo pravo građenja u korist izabranog ponuditelja, te mu bude omogućeno stupanje u posjed zemljišta.

(3) Obveza plaćanja naknade iz točke 3. stavka 1. ovoga članka nastupit će kad se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

1. ishodi uporabna dozvola za izgrađene objekte sukladno važećem Urbanističkom planu uređenja, odnosno Detaljnom planu uređenja,
2. kad nadležno tijelo donese upravni akt o kategorizaciji objekata odnosno o ispunjavanju minimalnih uvjeta za određenu vrstu ugostiteljskog objekta.

(4) Naknadu za pravo građenja po četvornom metru građevinske bruto razvijene površine građevine i po četvornom metru zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, a koje čini jedinstvenu zemljišnoknjižnu česticu, osim zemljišta ispod građevine, stjecatelj će biti dužan plaćati u jednakim mjesečnim obrocima u hrvatskoj valuti prema srednjem tečaju HNB-a za valutu euro na dan plaćanja, najkasnije do 5. u mjesecu za prethodni mjesec.

(5) Naknadu za pravo građenja u postotku od ukupnog prihoda stjecatelj će biti dužan plaćati u tekućoj godini za prethodnu godinu, na temelju podataka iz porezne prijave.

(6) Kao kriterij za određivanje naknade za zakup (zakupninu) objekata i zemljišta poslužit će prosječne cijene zakupnine za poslovni prostor s tog područja, uzimajući u obzir podatke koje vodi Ministarstvo financija, Porezna uprava i odluke o cijenama zakupnine za poslovne prostore grada ili općine na čijem se prostoru

nekretnina nalazi. Povjerenstvo iz članka 13. odredit će početnu cijenu zakupnine prema slobodnoj procjeni.

(7) Zakupac je dužan snositi sve troškove tekućeg i investicijskog održavanja objekata te održavanje zemljišta oko objekata, a koji uglavak se mora unijeti u ugovor.

(8) Početnu cijenu za služnost odredit će Povjerenstvo prema slobodnoj procjeni.

(9) U slučaju da je predmet raspolaganja i osnivanja prava iz ovog Ugovora nekretnina koja je u statusu šume i šumskog zemljišta i nalazi se u šumskogospodarskom području, ugovorne strane–zemljišnoknjižni vlasnici nekretnina se obvezuju da će sa tom nekretninom postupati sukladno posebnom propisu, a na temelju kojeg se određuje i naknada.

RASPOREĐIVANJE PRIHODA OD OSNOVANIH PRAVA

Članak 12.

(1) Naknada iz članka 11. ovog Ugovora prihod je svakodobnih zemljišnoknjižnih vlasnika nekretnina iz ovog Ugovora.

(2) Naknada iz stavka 1. ovog članka uplaćivat će se na računu Brijuni Rivijera koji ih može koristiti isključivo za podmirenje troškova poslovanja za unaprjeđenje ugostiteljsko–turističkih sadržaja na području Istre, osobito nacionalnog parka Brijuni, ali samo uz prethodnu odluku i suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

(3) Brijuni Rivijera obvezuju se jednom godišnje, po podnošenju godišnje porezne prijave, dostaviti ugovornim stranama financijsko izvješće o ostvarenim godišnjim prihodima i rashodima kao i o tijeku provedbi razvojnog programa "Brijuni Rivijera".

(4) Ugovorne strane ovlaštene su Brijunima Rivijera uputiti prijedloge o tome koje bi se projekte unutar razvojnog programa "Brijuni Rivijera" u narednoj fiskalnoj godini trebalo financirati, o čemu će izvijestiti i Vladu Republike Hrvatske, radi davanja prethodne suglasnosti.

OSNIVANJE POVJERENSTVA ZA PROVEDBU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 13.

(1) Na temelju ovog Ugovora Vlada Republike Hrvatske svojom će odlukom osnovati Povjerenstvo za provedbu natječaja u svrhu realizacije programa "Brijuni Rivijera", (dalje: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo će izraditi Poslovnik o radu Povjerenstava i načinu donošenja odluka.

(3) Povjerenstvo utvrđuje iznos jamčevine iz članka 16. alineja 5. ovog Ugovora.

(4) Povjerenstvo donosi odluku o pripremnim radnjama za raspisivanje natječaja i utvrđuje prijedlog početne cijene za pravo građenja, zakup i služnost nakon konzultacije s Ministarstvom financija, Poreznom upravom te sudskim vještakom kojega će imenovati Agencija za upravljanje državnom imovinom.

(5) Prijedlog početne cijene iz stavka 3. ovoga članka, Povjerenstvo je dužno dostaviti Vladi Republike Hrvatske na prethodnu suglasnost, bez koje se ne može raspisati natječaj.

SASTAV POVJERENSTVA

Članak 14.

(1) Povjerenstvo iz članka 13. ovog Ugovora ima 9 članova, a od toga, 5 članova su istaknuti i stručni predstavnici Vlade Republike Hrvatske i po 1 član predstavnik Istarske županije, Grada Pule, Grada Vodnjana i Općine Fažana.

RASPISIVANJE NATJEČAJA I PRIKUPLJANJE PONUDA

Članak 15.

(1) Na temelju ovog Ugovora Povjerenstvo iz članka 13. stavka 1. ovog Ugovora svojom Odlukom iz članka 13. stavka 2. zadužiti će Brijuni Rivijera da raspiše međunarodni natječaj za izbor najboljeg ponuditelja kao investitora za pojedinu lokaciju, u svrhu provedbe razvojnog programa "Brijuni Rivijera" na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Otok Sv. Katarina-Monumenti, u roku 30 dana od dana osnivanja Povjerenstva.

(2) Brijuni Rivijera mora oglas za javno prikupljanje ponuda za izbor najboljeg ponuditelja-investitora objaviti u dva ugledna međunarodna visokotiražna lista gospodarske i turističke tematike, te u dva domaća visokotiražna dnevna lista.

(3) Tekst oglasa objavit će se i na mrežnim stranicama Hrvatske gospodarske komore i Agencije za upravljanje državnom imovinom.

(4) Oglas mora sadržavati i odredbu da najbolji ponuditelj-investitor mora do trenutka zaključenja ugovora o prijenosu prava građenja u Republici Hrvatskoj osnovati društvo-domaću pravnu osobu čije se sjedište za vrijeme trajanja prava iz članka 7. ovog Ugovora ne smije prenositi izvan Republike Hrvatske.

(5) Zadužuju se Brijuni Rivijera prikupiti ponude za izbor najboljeg ponuditelja-investitora, te ih neotvorene dostaviti Povjerenstvu za provedbu javnog natječaja.

SADRŽAJ NATJEČAJA

Članak 16.

Oglas o javnom natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o namjeni pojedine lokacije sukladno prostornom planu, koeficijentu iskoristivosti i okvirnim uvjetima gradnje,
- popis nekretnina za pojedine lokacije na koje se odnosi natječaj,
- odredbu da će se s najboljim ponuditeljem sklopiti ugovor o izboru investitora, kojim će se obvezati na sklapanje drugog ugovora o osnivanju prava građenja, zakupa i služnosti, nakon što se steknu uvjeti za to,
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 30 dana od dana objave poziva u dnevnom, odnosno međunarodnom tisku,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim mrežnim stranicama Agencije i Hrvatske gospodarske komore,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu, tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu, tko se smatra najboljim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći najbolji ponuditelj,
- odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu do kojeg se trenutka Povjerenstvu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu o pravu Brijuni Rivijere da odustane od sklapanja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- početnu cijenu za pravo građenja te pravo zakupa i služnosti,
- kriterije za izbor najboljeg ponuditelja.

POSTUPAK I KRITERIJI ZA IZBOR NAJBOLJEG PONUĐITELJA–INVESTITORA

Članak 17.

- (1) Prilikom provođenja natječaja Povjerenstvo je dužno provoditi postupak i primjenjivati kriterije za izbor najboljeg ponuditelja na način opisan u sljedećim stavcima ovoga članka.
- (2) Povjerenstvo otvara pristigle ponude, te utvrđuje da li su pristigle u roku utvrđenom u oglasu, te sadržavaju li sve potrebne elemente propisane u oglasu.
- (3) Nepravovremene i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.
- (4) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja–investitora donijet će Povjerenstvo na temelju sljedećih kriterija po kojima će se ponuditelji ocjenjivati:

- ponuđena naknada za pravo građenja po četvornom metru građevinske (bruto) površine građevine turističke namjene koja se može izgraditi na zemljištu na kojem je pravo građenja osnovano;
- ponuđena naknada za pravo građenja po četvornom metru zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, a koje čini jedinstvenu zemljišnoknjižnu česticu, osim zemljišta ispod građevine;
- ponuđena naknada za pravo građenja—u postotku od ukupnog prihoda;
- poslovni plan koji mora sadržavati sljedeće elemente:
- strateško—turistički koncept (turistički koncept i sadržaji koji se namjeravaju pružati, kategorizacija objekata, opis sadržaja zasebno za I. i II. Fazu, kao i početak obavljanja djelatnosti,
- financijski koncept (plan kapitalnih ulaganja, izvori sredstava i projekcije računa dobiti i gubitka),
- opći razvojni učinci i suradnja s lokalnom zajednicom (aspekti eksterne ekonomije i utjecaj na lokalnu zajednicu, zapošljavanje),
- urbanističko—arhitektonski koncept uređenja prostora, koji mora sadržavati sljedeće elemente:
 - idejno rješenje
 - konceptualni plan
 - uređenje interijera za nekoliko karakterističnih prostora
 - dizajn objekata
 - prihvatljivost za okoliš i prirodu
 - pejzažna arhitektura;
- ugled i opseg poslovanja ponuditelja (turistički ili drugi kapitalni projekti s kojima ponuditelj izravno ili neizravno upravlja ili u čijoj je realizaciji sudjelovao)
- međunarodni bonitet ponuditelja.

(5) Povjerenstvo analizira ponude, pri čemu za stručna mišljenja mora angažirati priznate stručnjake iz područja ekologije, održivog razvoja, zaštite okoliša i zaštite kulturne baštine, turizma, arhitekture, etnologije, pomorstva, marikulture i ostalo, ukoliko je to potrebno, za što kvalitetniju ocjenu pristiglih ponuda.

(6) Nakon izbora najboljeg ponuditelja Povjerenstvo donosi Odluku o izboru najboljeg ponuditelja—investitora o čemu je dužno uz detaljno obrazloženje i svu pripadajuću dokumentaciju izvijestiti sve ugovorne strane.

(7) Odluka o izboru najboljeg ponuditelja—investitora dostavlja se svim ponuditeljima.

ZAKLJUČENJE UGOVORA S NAJBOLJIM PONUDITELJEM—INVESTITROM ZA POJEDINU LOKACIJU

Članak 18.

(1) Ugovorne strane ovlašćuju Brijuni Rivijera da nakon što stekne pravo, zaključi s ponuditeljem koji bude izabran kao najpovoljniji za pojedinu lokaciju, ugovor kojim će se obvezati na sklapanje novog ugovora o prijenosu prava građenja, zakupu i služnosti nakon stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja

"Turistička zona Pineta" (za lokaciju Pineta), Detaljnog plana uređenja Hidrobaza za lokaciju Hidrobaza i Detaljnog plana uređenja Katarina za lokaciju Otok Sv. Katarina–Monumenti, te ishoda lokacijskih dozvola za građevine ugostiteljsko–turističke namjene, prema cijenama postignutim na natječaju, a po kriterijima iz ovog Ugovora.

OSIGURANJE TRAŽBINA VLASNIKA NEKRETNINA

Članak 19.

(1) Ugovorne strane ovog Ugovora osigurat će naplatu svojih tražbina na taj način da se Brijuni Rivijera zadužuje zaključivati ugovore u formi javnobilježničke isprave, sukladno članku 54. stavcima 1. i 6. Zakona o javnom bilježništvu, koji će sadržavati suglasnost izabranog ponuditelja–investitora, da se u svezi s njegovom novčanom, kao i bilo kojom drugom nenovčanom obvezom, nakon njena dospijeca, može izravno provesti ovrha.

(2) Opseg dospjelih novčanih tražbina utvrđivat će se primjenom valutne i/ili indeksne klauzule, te određivanjem u postotku od ostvarenog ukupnog prihoda na nekretninama na kojima je osnovano pravo građenja.

(3) Iznos naknade od ukupnog prihoda utvrđivat će se u tekućoj godini za prethodnu godinu, na temelju podataka iz porezne prijave izabranog ponuditelja–investitora.

PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA

Članak 20.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će pravo građenja, osnovano u korist Brijuni Rivijere, redovno prestati protekom roka do 50 godina, računajući od upisa u zemljišnu knjigu nadležnoga suda.

(2) Pravo građenja prestat će prije roka navedenoga u stavku 1. ovoga članka, nakon ispunjenja bilo kojeg od sljedećih raskidnih uvjeta:

1. ako Brijuni Rivijera prenesu pravo građenja na bilo koju osobu bez provedbe javnog natječaja,
2. ako nositelj prava građenja, sklopi pravni posao s kojim se pravo građenja prenosi na neku drugu osobu osim izabranog najboljeg ponuditelja–investitora,
3. ako nad nositeljem prava građenja iz ovoga članka, bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravnog subjektiviteta,
4. ako protiv nositelja prava iz ovoga članka, bude doneseno pravomoćno rješenje o ovrsi u kojem je kao predmet ovrhe navedeno to pravo.

(3) Pravo građenja neće prestati ako tijekom provedbe postupaka iz točaka 3. i 4. prethodnog stavka, stjecatelj prava iz članka 18. ovog Ugovora, dostavi bankarsku

garanciju prvoklasne domaće ili strane banke, te dokaz da je podmirio ovršnu tražbinu.

(4) Ovlašćuje se Brijuni Rivijera izvršiti ocjenu dostavljene bankarske garancije, odnosno dokaza o podmirenju ovršne tražbine iz prethodnog stavka, o čemu će izvijestiti sve ugovorne strane ovog Ugovora.

ELEMENTI UGOVORA O PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA

Članak 21.

(1) Ugovorne strane ovog Ugovora obvezuju Brijuni Rivijeru da u ugovoru o prijenosu prava građenja, koji će zaključiti s najboljim ponuditeljem–investitorom za pojedinu lokaciju, ugradi sljedeće raskidne uvjete:

- ako izabrani najbolji ponuditelj–investitor pravo građenja koje stekne (dalje: stjecatelj), prenese pravo građenje na treće osobe;
- ako stjecatelj u roku od 2 godine od sklapanja ugovora o prijenosu prava građenja ne ishodi uporabnu dozvolu za izgrađene objekte sa smještajnim kapacitetima i kategorizacijom kako je ugovoreno;
- ako stjecatelj prava građenja prenese sjedište društva za vrijeme trajanja prava iz članka 7. ovog Ugovora izvan Republike Hrvatske;
- ako stjecatelj za sve vrijeme trajanja ugovora ne održava objekte u ugovorenoj kategoriji;
- ako protiv stjecatelja bude otvoren stečajni postupak ili drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je predmet ovrhe pravo građenja na bilo kojoj nekretnini iz ugovora;
- ako stjecatelj ne plati naknade za osnovano pravo građenja, zakupninu, odnosno naknadu za služnost, najkasnije u roku 6 mjeseci od dana dospjeća, ne računajući naknadna produženja rokova.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati odredbu da nositelj prava građenja nakon njegova prestanka, nema pravo od svakodobnog vlasnika zemljišta tražiti naknadu iz članka 295. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno naknadu za povećanu vrijednost nekretnine i infrastrukturnih građevina za koje se formira građevinska čestica.

OBVEZA INVESTITOR ZA POJEDINU LOKACIJU NA IZGRADNJU OBJEKATA I UGOVORNE KAZNE

Članak 22.

(1) Zadužuju se Brijuni Rivijera da utvrde kao bitni sastojak ugovora o prijenosu prava građenja na investitora za pojedinu lokaciju, prvu fazu provedbe ugovora, u roku od dvije godine, računajući od dana upisa prijenosa prava građenja u zemljišnoj knjizi nadležnog suda na investitora za pojedinu lokaciju, te u završnoj fazi obvezu da u daljnjem roku od tri godine, izgradi objekte sa smještajnim kapacitetima, sukladno važećim prostornim planovima, kao i da oni budu

kategorizirani kao smještajni objekti s najmanje četiri zvjezdice, te da ih kao takve neprekidno održava za sve vrijeme trajanja prava građenja.

(2) Brijuni Rivijera obvezuju se u ugovor o prijenosu prava građenja koji će sklopiti s investitorom za pojedinu lokaciju, unijeti odredbe o plaćanju ugovorne kazne u određenom iznosu, prvog narednog dana nakon što javni bilježnik, na traženje bilo koje stranke ovog ugovora ili Brijuni Rivijere, izda potvrdu o posvjedočenju činjenica glede neispunjenja rokova iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Zadužuje se Brijuni Rivijera u ugovor o prijenosu prava građenja, koji će sklopiti s investitorom za pojedinu lokaciju, unijeti odredbu da se, ukoliko ugovor ne bude raskinut, investitor za pojedinu lokaciju ne može plaćanjem ugovorne kazne iz prethodnog stavka, ne oslobađa dužnosti ispunjenja obveza propisanih tim ugovorom.

NAKNADA ZA IZGRAĐENE OBJEKTE I OBJEKTE INFRASTRUKTURE PO PRESTANKU PRAVA GRAĐENJA

Članak 23.

(1) Ugovorne strane ovog Ugovora obvezuju Brijuni Rivijeru da u ugovor o prijenosu prava građenja na najboljeg ponuditelja–investitora ugradi odredbu kojom ga obvezuju da u predviđenim rokovima i o svom trošku izgradi svu potrebnu infrastrukturu za potrebe provedbe razvojnog programa "Brijuni Rivijera", te ugradi i odredbu o naknadi iz točke 2. ovoga članka.

(2) Svakodobni vlasnici nekretnina neće biti obvezni osobi kojoj je prestalo pravo građenja, po prestanku tog prava, platiti naknadu za objekte i infrastrukturne građevine izgrađene na njihovim zemljištima iz članka 295. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

(3) Izabrani ponuditelj bit će obavezan, ako ga bilo koji od vlasnika zemljišta, najkasnije jednu godinu prije isteka roka na koji je pravo građenja osnovano, obavijesti da ne želi postati vlasnik bilo koje zgrade izgrađene na nekoj od katastarskih čestica iz ovog Ugovora, tu zgradu ukloniti najkasnije do isteka tog roka.

(4) Glede izgradnje i opremanja predviđenih objekata, izabrani ponuditelj bit će dužan koristiti usluge proizvođača, dobavljača i izvođača radova sa prebivalištem ili sjedištem u Republici Hrvatskoj, koje će po vrijednosti iznositi najmanje 70% od ukupnog iznosa ulaganja, time da se za ove obveze mora ugraditi uglavak o ugovornoj kazni u određenom iznosu, te odrediti način kontrole vrijednosti radova.

NEKRETNINE NA LOKACIJAMA PINETA I HIDROBAZA

Članak 24.

(1) Utvrđuje se da su slijedeće nekretnine u cijelosti ili nekretnine čiji dijelovi ulaze u lokaciju Pineta i Hidrobaza u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera", upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske:

1. k.č.br. 220/18, vinograd, površine 1920 m², upisana u z.k.ul. 553, k.o. Fažana,
2. k.č.br. 220/17, maslinjak, površine 6450 m²,
3. k.č.br. 220/20, oranica, površine 3030 m², obje upisane u z.k.ul. 981, k.o. Fažana,
4. dio k.č.br. 219/53, koji se nalazi unutar postojeće žičane ograde koja ograđuje bivše vojno odmaralište "13. maj" u Fažani, Pineta, danas kamp "Pineta" i fizički mu pripada i to onaj dio koji se, sukladno PPU-u Općine Fažana, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "športsko-rekreacijska namjena, kupalište R3",
5. k.č.br. 220/1, pašnjak, površine 3190 m²,
6. k.č.br. 220/4, pašnjak, površine 58 m²,
7. k.č.br. 220/6, oranica, površine 4170 m²,
8. k.č.br. 220/9, put, površine 1350 m²,
9. k.č.br. 220/11, put, površine 460 m²,
10. k.č.br. 220/15, vinograd, površine 7354 m²,
11. k.č.br. 220/16, neplodno, površine 82 m²,
12. k.č.br. 220/19, voćnjak, pašnjak, površine 3870 m²,
13. k.č.br. 223/1, voćnjak, površine 400 m²,
14. k.č.br. 223/2, maslinjak, površine 3420 m²,
15. k.č.br. 223/7, oranica, površine 280 m²,
16. k.č.br. 223/8, oranica, površine 320 m²,
17. k.č.br. 223/11, maslinjak, površine 390 m²,
18. k.č.br. 223/13, voćnjak, površine 370 m²,
19. k.č.br. 224/6, voćnjak, površine 1440 m²,
20. dio k.č.br. 233/2, koji se nalazi unutar postojeće žičane ograde koja ograđuje bivše vojno odmaralište "13. maj" u Fažani, Pineta, danas kamp "Pineta" i fizički mu pripada i to onaj dio koji se, sukladno PPU-u Općine Fažana, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "ugostiteljsko-turističke namjene, neizgrađeni dio, turističko naselje T2",
21. dio k.č.br. 233/2, koji se nalazi unutar postojeće žičane ograde koja ograđuje bivše vojno odmaralište "13. maj" u Fažani, Pineta, danas kamp "Pineta" i fizički mu pripada i to onaj dio koji se, sukladno PPU Općine Fažana, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "športsko-rekreacijska namjena, kupalište R3", sve upisane u z.k.ul.1810, k.o. Fažana,
22. k.č.br. 219/59, neplodno, površine 69591 m²,
23. k.č.br. 220/12, maslinjak, površine 7060 m²,
24. k.č.br. 220/14, livada, pašnjak, površine 15790 m²,
25. k.č.br. 223/10, vrt, površine 330 m²,
26. k.č.br. 223/14, maslinjak, površine 410 m²,
27. k.č.br. 223/3, maslinjak, površine 1760 m²,
28. k.č.br. 223/6, maslinjak, površine 410 m²,
29. k.č.br. 223/9, maslinjak, površine 330 m²,

30. k.č.br. 224/2, maslinjak, površine 1760 m²,
31. k.č.br. 224/3, maslinjak, površine 1340 m²,
32. k.č.br. 224/7, voćnjak, površine 1040 m²,
33. k.č.br. 224/8, maslinjak, površine 2000 m²,
34. k.č.br. 233/1, maslinjak, površine 4570 m², sve upisane u z.k.ul. 2075, k.o. Fažana
35. k.č.br. 223/4, maslinjak, površine 1290 m²,
36. k.č.br. 223/5, oranica, površine 370 m²,
37. k.č.br. 223/12, voćnjak, površine 400 m²,
38. k.č.br. 224/4, vrt, površine 1240 m², na kojoj je u teretovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška uknjiženo pravo služnosti prolaza pješaka, stoke i kola, u korist k.č.br. 224/6,
39. k.č.br. 232/3, pašnjak, površine 3100 m², sve upisane u z.k.ul. 2362, k.o. Fažana,
40. k.č.br. 220/10, oranica, vinograd, površine 4880 m², upisana u z.k.ul. 2363, k.o. Fažana,
41. k.č.br. 220/23, pašnjak, površine 420 m², upisana u z.k.ul. 8270, k.o. Fažana.
42. k.č.br. 1/3, livada, površine 9774 m²,
43. dio k.č.br. 1/8, koji je sastavni dio lokacije Hidrobaza i fizički pripada tom području, i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "gospodarska namjena-ugostiteljstvo, turistička namjena, hoteli T1", na kojoj je u teretovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška uknjiženo pravo služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi u korist: KRO "PUT" OOUR "KANALIZACIJA" PULA,
44. dio k.č.br. 1/8, koji je sastavni dio lokacije Hidrobaza i fizički pripada tom području, i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sport R1, rekreacija R2",
45. k.č.br. 1/9, pašnjak, površine 9040 m²,
46. k.č.br. 1/23, lokalna cesta asfaltirana, površine 513 m²,
47. k.č.br. 1/24, lokalna cesta asfaltirana, površine 2140 m²,
48. k.č.br. 1/28, pašnjak, površine 24320 m², na kojoj je u teretovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška uknjiženo pravo služnosti radi izgradnje i održavanja električnih vodova u korist Hrvatske elektroprivrede d.d. Zagreb;
49. k.č.br. 15/2, pašnjak, površine 1160 m²,
50. k.č.br. 15/3, pašnjak, površine 1457 m²,
51. k.č.br. 15/4, pašnjak, površine 3406 m²,
52. k.č.br. 16/2, oranica, površine 16217 m²,
53. k.č.br. 46/1, šuma, površine 5017 m²,
54. k.č.br. 58/1, pašnjak, površine 7340 m², sve upisane u z.k.ul. 523, k.o. Štinjan,
55. k.č.br. 46/6, pašnjak, oranica, površine 20930 m², upisana u z.k.ul. 6905, u k.o. Štinjan.
56. dio k.č.br. 1018/16, i to dio koji je sastavni dio bivšeg vojnog odmarališta "13. maj" u Fažani, Pineta, danas kamp "Pineta" i fizički mu pripada, te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojeće žičane ograde, upisan u z.k.ul. 3639. k.o. Peroj.

(2) Utvrđuje se da su sljedeće nekretnine u cijelosti ili nekretnine čiji dijelovi ulaze u lokaciju Hidrobaza, u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera", upisane kao vlasništvo Grada Pule:

1. k.č.br. 52/1, pašnjak, površine 7660 m², upisana u z.k.ul. 76, k.o. Štinjan,
2. k.č.br. 10/3, pašnjak, površine 1592 m², glede koje je u vlastovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška upisana zabilježba spora, upisana u z.k.ul. 1709, k.o. Štinjan,
3. k.č.br. 10/6, pašnjak, površine 3532 m², glede koje je u vlastovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška upisana zabilježba spora, a u teretovnici pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi i izgradnje i održavanja fekalne kanalizacijske mreže u korist poduzeća Pula Herculanea d.o.o., te pravo služnosti postavljanja i održavanja kabelaške trase u korist Hrvatske elektroprivrede d.d. Zagreb;
4. k.č.br. 14, pašnjak, površine 9060 m², k.č.br. 15/1, pašnjak, površine 3770 m², i za obje je u vlastovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška upisana zabilježba spora, sve upisane u z.k.ul. 1710, k.o. Štinjan
5. k.č.br. 1/1, pašnjak, površine 35120 m², koja se nalazi u šumskogospodarskom području, upisana u z.k.ul. 1742, k.o. Štinjan,
6. k.č.br. 1/12, pašnjak, površine 29690 m², upisana u z.k.ul. 6945, k.o. Štinjan.

(3) Utvrđuje se da su slijedeće nekretnine u cijelosti ili nekretnine čiji dijelovi ulaze u lokaciju Pineta u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera", upisane kao vlasništvo Općine Fažana:

1. k.č.br. 219/58, šuma, površine 32345 m², glede koje je u vlastovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška upisana zabilježba spora i koji se dio prema grafičkom privitku broj 1. nalazi unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Pineta", unutar zone T1-hoteli,
2. k.č.br. 219/61, pašnjak, površine 10689 m², glede koje je u vlastovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška upisana zabilježba spora,
3. dio k.č.br. 219/64, koji se nalazi unutar postojeće žičane ograde koja ograđuje bivše vojno odmaralište "13. maj" u Fažani, Pineta, danas kamp "Pineta" i fizički mu pripada i to onaj dio koji se, sukladno PPU Općine Fažana, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "turističke namjene, izgrađeni dio, hotel T1", glede koje je u vlastovnici navedenog zemljišnoknjižnog uloška upisana zabilježba spora, a u teretovnici pravo služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi u korist društva Herculanea d.o.o., Pula, sve upisane u z.k.ul. 3444, k.o. Fažana.

(4) Utvrđuje se da su slijedeće nekretnine u cijelosti ili nekretnine čiji dijelovi ulaze u lokaciju Pineta u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera", upisane kao vlasništvo Gradnja Vodnjana.

1. dio k.č.br. 1019/1, i to dio koji je sastavni dio bivšeg vojnog odmarališta "13. maj" u Fažani, Pineta, danas kamp "Pineta" i fizički mu pripada, te se, prema sadašnjem korištenju nalazi unutar postojeće žičane ograde, glede koje je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora, upisana u z.k.ul. 9740, k.o. Peroj.

NEKRETNINE NA PRIOBALNOM DIJELU LOKACIJE MONUMENTI

Članak 25.

(1) Utvrđuje se da su sljedeće nekretnine u cijelosti ili nekretnine čiji dijelovi ulaze u lokaciju lokaciju Otok Sv. Katarina–Monumenti, u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera", upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske:

1. dio k.č.br. 241/1, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
2. k.č.br. 270/3, pašnjak, površine 6656 m²,
3. dio k.č.br. 280/1, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
4. dio k.č.br. 280/1, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko rekreacijska namjena, rekreacija R2, sve upisane u z.k.ul. 433, k.o. Štinjan.
5. dio k.č.br. 271/1, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
6. dio k.č.br. 271/1, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko–rekreacijska namjena, rekreacija R2, obje upisane u z.k.ul. 1614, k.o. Štinjan.
7. k.č.br. 58 zgr., zgrada, površine 1252 m²,
8. dio k.č.br. 280/10, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
9. dio k.č.br. 280/14, koji je sastavni dio bivše vojarne "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog

kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",

10. dio k.č.br. 280/14, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko rekreacijska namjena, rekreacija R2 sve upisane u z.k.ul. 6937, k.o. Štinjan.

(2) Utvrđuje se da su sljedeće nekretnine u cijelosti ili nekretnine čiji dijelovi ulaze u lokaciju Otok Sv. Katarina–Monumenti, u obuhvatu programa "Brijuni Rivijera", upisane kao vlasništvo Grada Pula:

1. dio k.č.br. 271/2, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko rekreacijska namjena, rekreacija R2",
2. dio k.č.br. 271/2, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena", obje upisane u z.k.ul. 77, k.o. Štinjan,
3. k.č.br. 56 zgr., zgrada, površine 1349 m²,
4. k.č.br. 57 zgr., zgrada, površine 1097 m²,
5. dio k.č.br. 59 zgr., koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko rekreacijska namjena, rekreacija R2,
6. dio k.č.br. 59 zgr., koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
7. k.č.br. 73 zgr., zgrada, površine 2672 m²,
8. dio k.č. 241/2, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
9. k.č.br. 241/9, put, površine 867 m²,
10. dio k.č.br. 241/12, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "mješovita namjena",
11. k.č.br. 241/15, pašnjak, površine 4105 m²,
12. k.č.br. 272/1, park, površine 4046 m²,

13. dio k.č.br. 272/2, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko rekreacijska namjena, rekreacija R2,
14. dio k.č.br. 280/6, koji je sastavni dio bivše vojarnе "Monumenti" i fizički joj pripada te se, prema sadašnjem korištenju, nalazi unutar postojećeg visokog kamenog zida koji ograđuje bivšu vojarnu i to onaj dio koji se Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, a prema planu namjene površina, nalazi unutar zone "sportsko rekreacijska namjena, rekreacija R2, sve upisane u z.k.ul. 1352, k.o. Štinjan.

NOVE KATASTARSKE IZMJERE I POMORSKO DOBRO

Članak 26.

(1) Utvrđuje se da je u tijeku postupak nove katastarske izmjere na nekretninama iz ovog Ugovora u kojem će se provesti parcelacija onih nekretnina koje samo dijelom ulaze u lokacije iz obuhvata programa.

(2) Ako uslijed razloga iz stavka 1. bude provedena parcelacija određenih nekretnina čiji dio ulazi u obuhvat pojedine lokacije, pravo građenja, zakup ili služnost osnovat će se na novoformiranoj čestici, unutar pojedine lokacije.

(2) Na svim lokacijama koje su predmet ovog Ugovora utvrđena je granica pomorskog dobra.

STUPANJE U POSJED I POVRAT NEKRETNINA

Članak 27.

(1) Zemljišnoknjižni vlasnici nekretnina obvezuju se da će nakon upisa prava građenja u korist Brijuni Rivijere, predati u roku od 8 dana u posjed sve nekretnine na kojima je osnovano pravo građenja.

(2) Ostale nekretnine koje će se dati u zakup i/ili na kojima će se osnovati pravo služnosti, zemljišnoknjižni vlasnici obvezuju se predati u posjed društvu u roku 8 dana od dana kada društvo sklopi ugovor o osnivanju prava građenja, davanju u zakup i/ili osnivanju služnosti s pojedinim investitorom

(3) Brijuni Rivijera ovlašćuje se predati nekretnine, iz stavaka 1. i 2. ovog Ugovora, u posjed najboljem ponuditelju–investitoru, u roku 8 dana od upisa prava građenja u zemljišnoj knjizi na investitora, ili u drugom roku koji će se odrediti ugovorom.

(4) Zadužuje se Brijuni Rivijera ugovor o prijenosu prava građenja na najboljeg ponuditelja–investitora zaključiti u obliku javnobilježničkog akta koji će, sukladno članku 54. stavcima 1. i 6. Zakona o javnom bilježništvu, sadržavati suglasnost izabranog ponuditelja–investitora da se u svezi s njegovom obvezom iz

prethodnog stavka, kao i bilo kojom drugom njegovom nenovčanom obvezom, nakon njena dospijeća, može izravno provesti ovrha.

(5) Ovlašćuje se Brijuni Rivijera da nakon što ugovor sa najboljim ponuditeljem–investitorom iz bilo kojeg razloga prestane proizvoditi pravne učinke, pokrene postupak predaje u posjed svih nekretnina na kojima je u korist najboljeg ponuditelja–investitora preneseno pravo građenja, zajedno s njihovim pripadcima i u stanju u kojem se one zateku, tako da od strane javnog bilježnika zatraži potvrdu ovršnosti.

SPOROVI U TIJEKU

Članak 28.

(1) Utvrđuje se da između Republike Hrvatske i ugovornih strana, zemljišnoknjižnih vlasnika nekretnina teku sljedeće parnice radi utvrđenja prava vlasništva i to:

Lokacija Pineta

- parnica koje se vodi kod Općinskog suda u Puli, pod posl. brojem P.–1720/08, između tužiteljice Republike hrvatske i tuženice Općine Fažana, radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama, oznaka k.č.br. 219/22, k.č.br. 219/50, k.č.br. 219/61, k.č.br. 219/68, k.č.br. 219/64 i k.č.br. 219/58, sve k.o. Fažana;
- parnica koja se vodi kod Općinskog suda u Puli pod posl. brojem P–2596/10 između tužiteljice Republike hrvatske i tuženika Grada Vodnjana, radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama, oznaka k.č.br. 1019/1 i k.č.br. 19/34, obje k.o. Peroj;

Lokacija Hidrobaza

- parnica koja se vodi kod Općinskog suda u Puli, pod posl. brojem P–1921/08, između tužiteljice Republike Hrvatske i tuženika Grada Pule, radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama, oznaka k.č.br. 10/1 (napomena: njenim dijeljenjem nastala je nova k.č.br. 10/6), k.č.br. 14, k.č.br. 15/1, k.č.br. 19/6, k.č.br. 19/7, k.č.br. 19/8, k.č.br. 329/6, k.č.br. 10/3m k.č.br. 10/4 i k.č.br. 50/2 ZGR, sve k.o. Štinjan;

Lokacija Monumenti

- parnica koja se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, pod posl. brojem P–177/10, između tužiteljice Republike Hrvatske i tuženika Grada Pule, radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama, oznaka k.č.br. 241/15, k.č.br. 59/ZGR, k.č.br. 241/9, k.č.br. 241/2, k.č.br. 57/ZGR, k.č.br. 241/14, k.č.br. 272/1, k.č.br. 73/ZGR i k.č.br. 272/2, sve k.o. Štinjan.

OSTALI ODNOSI I NADLEŽNOST

Članak 29.

- (1) Na odnose koje ugovorne strane nisu posebno uredile ovim Ugovorom primjenjivat će se odgovarajuće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Zakona o obveznim odnosima.
- (2) Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka dok će javni bilježnik po potpisu i ovjeri ovog Ugovora sačiniti dovoljan broj ovjerovljenih preslika za svaku ugovornu stranu.
- (3) Ovaj Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpis svih ugovornih strana.
- (4) U slučaju spora nastalog iz ili u svezi s ovim Ugovorom nadležan je stvarno nadležni sud u Puli.

Republika Hrvatska
Jadranka Kosor, predsjednica
Vlade Republike Hrvatske

Istarska županija
Ivan Jakovčić, župan

Grad Pula
Boris Miletić, gradonačelnik

Grad Vodnjan
Klaudio Vitasović, gradonačelnik

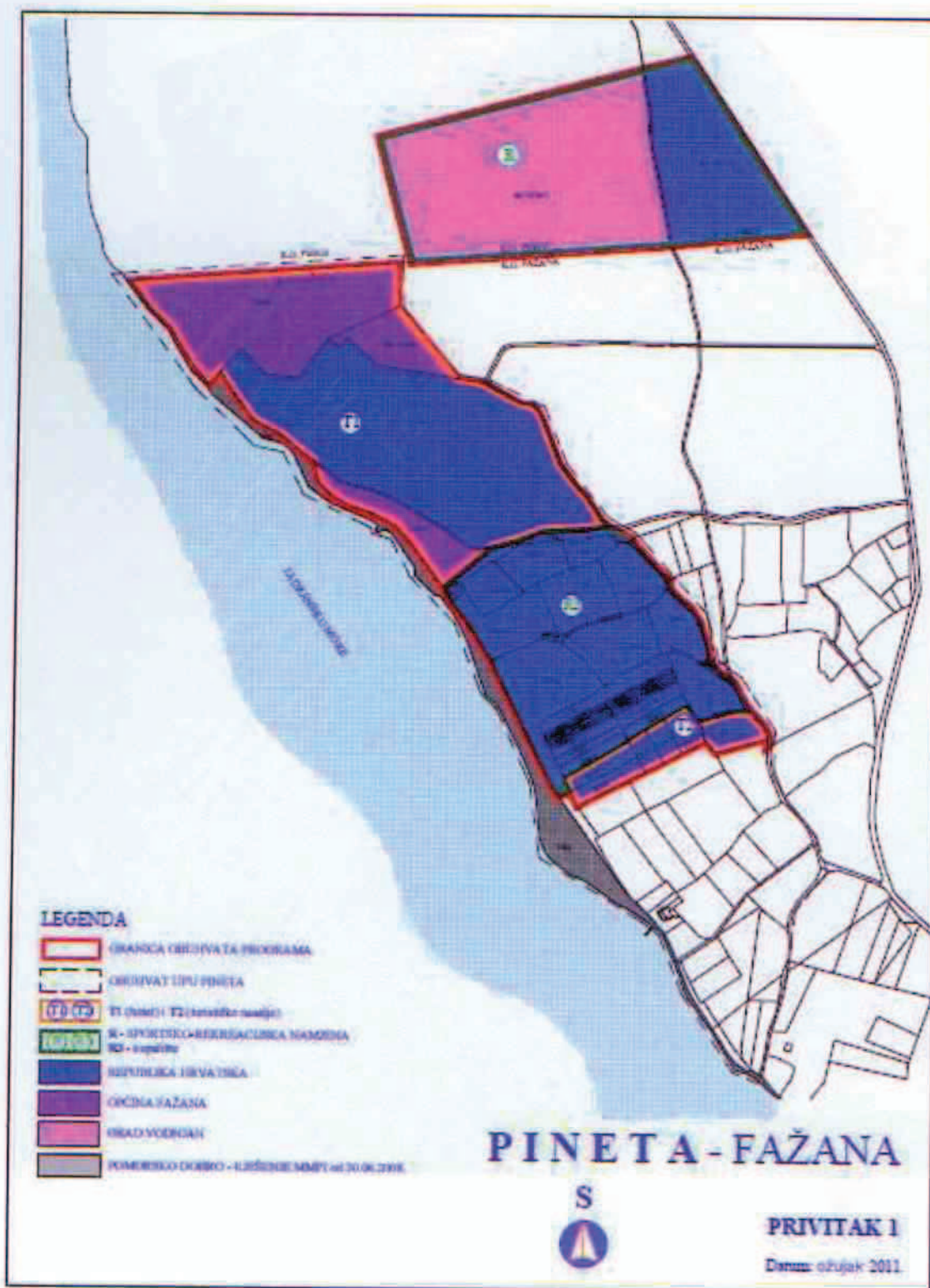
Općina Fažana
Ada Damjanac, načelnica

"Brijuni Rivijera" d.o.o.
Ratomir Ivičić, direktor

Lokacija: Pineta

- Privitak 1.1.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–stara izmjera, s vlasničkom strukturom i namjenama površina
- Privitak 1.2.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–nova izmjera, s orto–foto planom i vlasničkom strukturom
- Privitak 1.3.– Jedinstveni popis nekretnina s opisom objekata, namjene i površine

Privitak 1.1.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–stara izmjera, s vlasničkom strukturom i namjenama površina



Privitak 1.2.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–nova izmjera, s orto–foto planom i vlasničkom strukturom



**Privitak 1.3.– Jedinствени popis nekretnina i objekata,
Pula, 28. ožujka 2011.**

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	površina objekta	stara k.č.	vlasništvo
1.	3000	NE			dio 219/58	Općina Fažana
2.	3007	NE			dio 219/64	Općina Fažana
3.	3008	DA			219/59	RH
		1.	KUĆA ZA ODMOR	129		RH
		2.	KUĆA ZA ODMOR	67		RH
		3.	KUĆA ZA ODMOR	64		RH
		4.	KUĆA ZA ODMOR	44		RH
		5.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		6.	KUĆA ZA ODMOR	37		RH
		7.	KUĆA ZA ODMOR	66		RH
		8.	KUĆA ZA ODMOR	66		RH
		9.	KUĆA ZA ODMOR	60		RH
		10.	KUĆA ZA ODMOR	67		RH
		11.	KUĆA	42		RH
		12.	KUĆA	43		RH
		13.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		14.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		15.	KUĆA ZA ODMOR	104		RH
		16.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		17.	AMBULANTA	126		RH
		18.	RESTAURANT	1056		RH
		19.	GOSPODARSKA ZGRADA	11		RH
		20.	TRAFOSTANICA	14		RH
		21.	TRAFOSTANICA	12		RH
		22.	VATROGASCI	367		RH
		23.	RECEPCIJA	163		RH
		24.	GOSPODARSKA ZGRADA	102		RH
		25.	SANITARNI BLOK	109		RH
		26.	SANITARNI BLOK	67		RH
		27.	GOSPODARSKA ZGRADA	33		RH
		28.	SANITARNI BLOK	106		RH
		29.	SANITARNI BLOK	109		RH
		30.	SANITARNI BLOK	41		RH
		31.	SANITARNI BLOK	110		RH
4.	3012	DA	UGOSTITELJSKI OBJEKT BRZE PREHRANE	452	dio 219/61	Općina Fažana
5.	3014	NE			dio 219/53	RH
6.	3025	DA			dio 220/14, 220/16, 220/17, 220/10, 220/18, 220/19, 220/20, dio 220/23, dio 220/1, dio 220/15, dio 220/12, dio 220/6, dio 223/2, 220/11	RH
		1.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		2.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		3.	KUĆA ZA ODMOR	44		RH

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	površina objekta	stara k.č.	vlasništvo
		4.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		5.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		6.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		7.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		8.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		9.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		10.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		11.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		12.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		13.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		14.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		15.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		16.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		17.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		18.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		19.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		20.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		21.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		22.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		23.	KUĆA ZA ODMOR	42		RH
		24.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		25.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		26.	KUĆA ZA ODMOR	36		RH
		27.	KUĆA ZA ODMOR	34		RH
		28.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		29.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		30.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		31.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		32.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		33.	KUĆA ZA ODMOR	30		RH
		34.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		35.	KUĆA ZA ODMOR	43		RH
		36.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		37.	KUĆA ZA ODMOR	36		RH
		38.	KUĆA ZA ODMOR	44		RH
		39.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		40.	KUĆA ZA ODMOR	31		RH
		41.	KUĆA ZA ODMOR	51		RH
		42.	KUĆA ZA ODMOR	51		RH
		43.	KUĆA ZA ODMOR	51		RH
		44.	KUĆA ZA ODMOR	51		RH
7.	3026		NE		233/1, dio 233/2, dio 220/9, 220/4, dio 220/6	RH
8.	3027		DA GOSPODARSKA ZGRADA	775	224/4, 224/3, 224/2, 223/3	RH
9.	3028		DA TRAFOSTANICA	20	Dio 220/14, dio 223/2, 223/9, 223/8, 223/7, 223/6, 223/5, 223/1, 223/4, 224/7, 224/6, 223/14, 223/13, 223/12, 223/11, 223/10	RH
10.	3029		NE DA		224/8	RH
11.	3032		GOSPODARSKA ZGRADA	8	232/3, DIO 233/2	RH

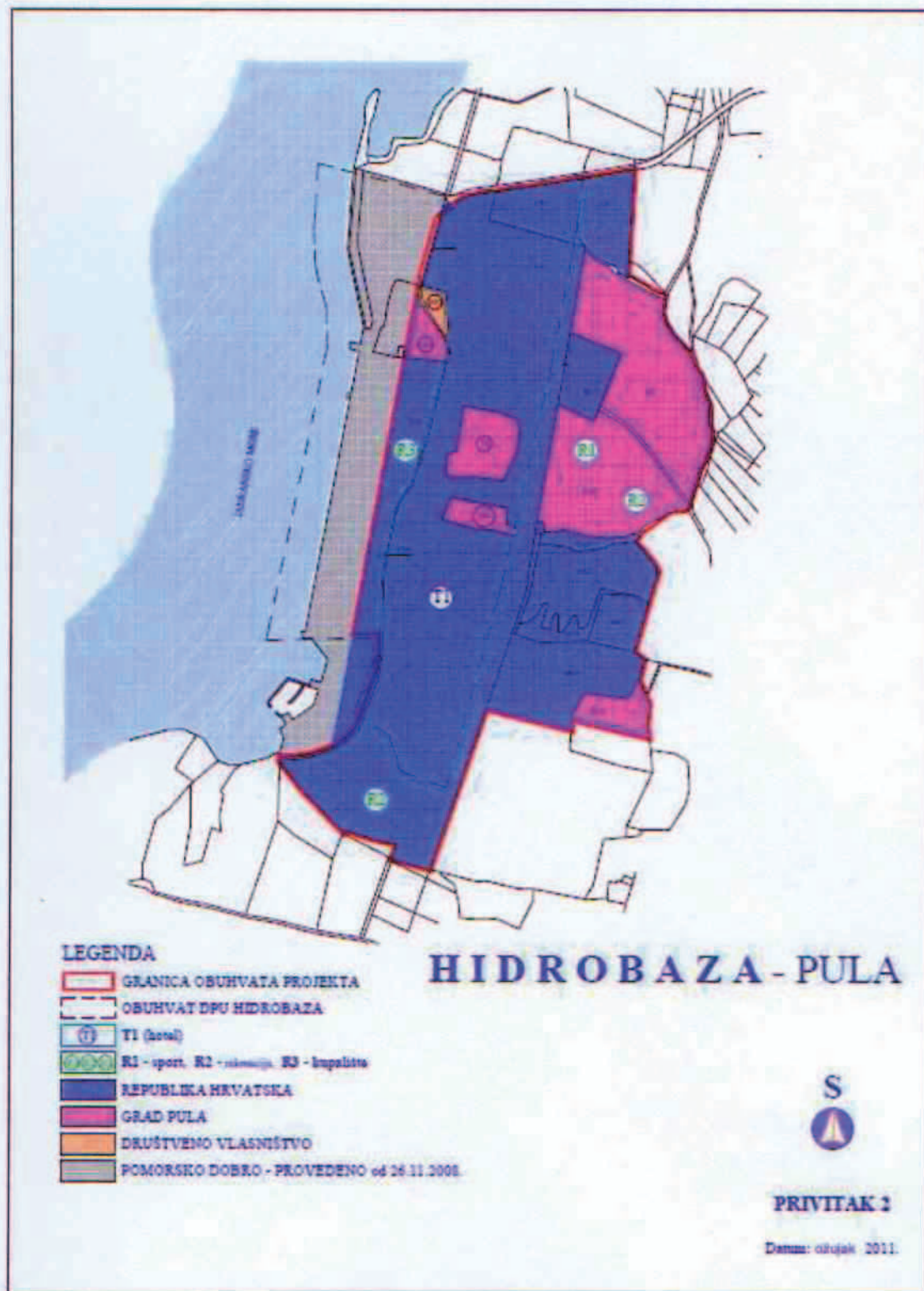
K.O. PEROJ

	nova k.č.br.	objekt	Namjena objekta	Površina objekta	stara k.č.	vlasništvo
1.	2500	NE			dio 1019/1	Grad Vodnjan
2.	2502	NE			dio 1018/16	RH

Lokacija: Hidrobaza

- Privitak 2.1.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–stara izmjera, s vlasničkom strukturom i namjenama površina
- Privitak 2.2.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–nova izmjera, s orto–foto planom i vlasničkom strukturom
- Privitak 2.3.– Jedinstveni popis nekretnina s opisom objekata, namjene i površine

Privitak 2.1.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–stara izmjera, s vlasničkom strukturom i namjenama površina



Privitak 2.2.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–nova izmjera, s orto–foto planom i vlasničkom strukturom



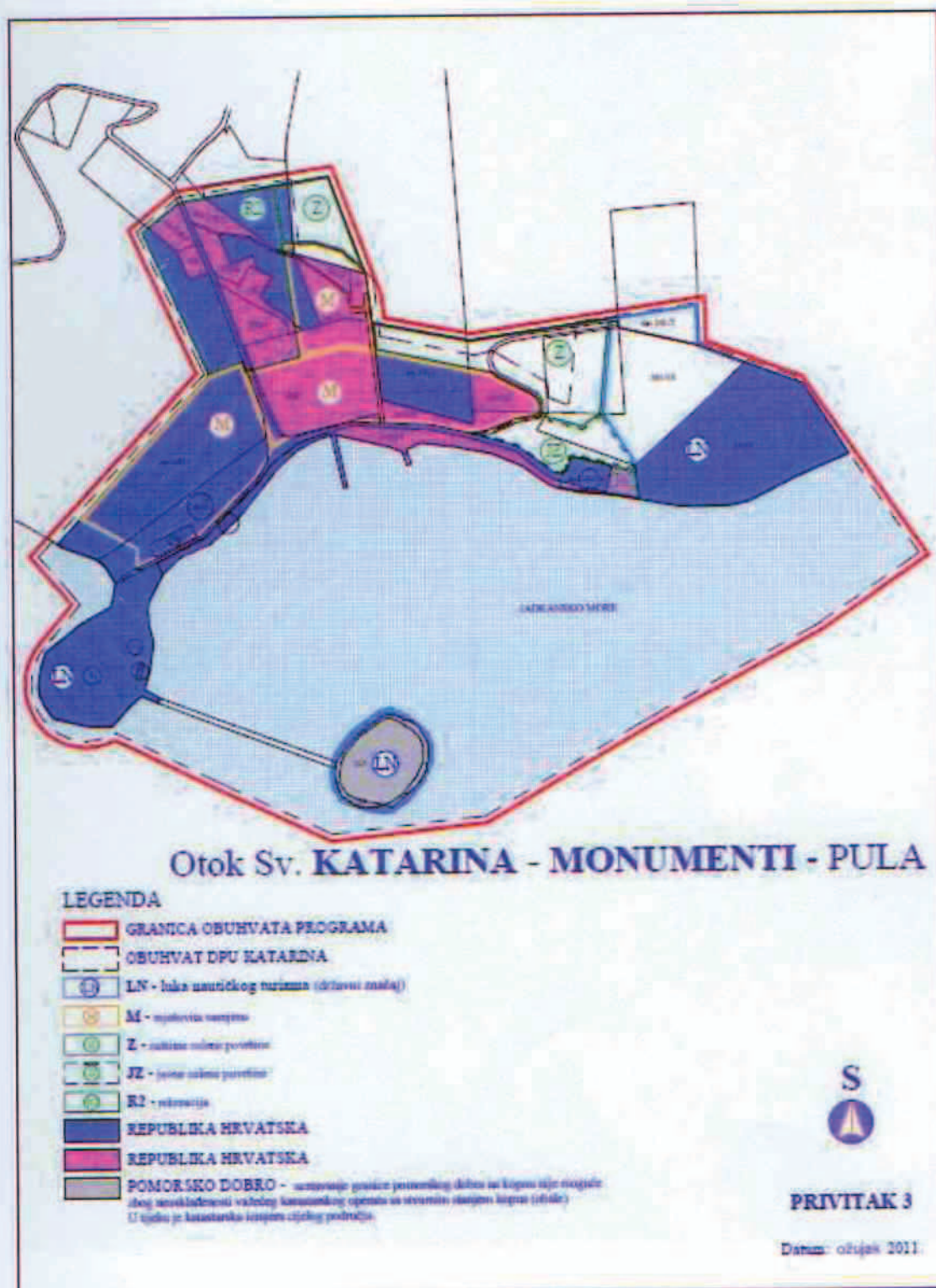
LOKACIJA HIDROBAZA
K.O. ŠTINJAN

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
1.	244/1	NE			1/1	Grad Pula
2.	250	NE			1/9, 1/3	RH
3.	253/1	NE			1/23	RH
4.	253/4	NE			1/24	RH
5.	254/2	NE			1/28	RH
6.	256/3	NE			dio 1/8	RH
7.	256/6	NE			10/6	Grad Pula
8.	267/1	NE			dio 1/8	RH
9.	270/1	DA			dio 1/8	RH
		1.	GOSPODARSKI OBJEKT- RUŠEVINA	1287		RH
		2.	GOSPODARSKI OBJEKT RUŠEVINA	39		RH
		3.	GOSPODARSKI OBJEKT RUŠEVINA	217		RH
		4.	GOSPODARSKI OBJEKT RUŠEVINA	552		RH
		5.	GOSPODARSKI OBJEKT RUŠEVINA	798		RH
		6.	GOSPODARSKI OBJEKT RUŠEVINA	985		RH
		7.	KUĆA ZA ODMOR	13		RH
10.	270/2	NE			14	Grad Pula
11.	270/3	NE			15/1	Grad Pula
12.	270/4	NE			10/3	Društveno vlasništvo
13.	270/5	NE			dio 1/8	RH
14.	270/6	NE			dio 1/8	RH
15.	272	NE			1/12	Grad Pula
16.	279	NE			15/2, 15/3, 16/2, 15/4, 46/1, 46/6	RH
17.	281	NE			52/1	Grad Pula
18.	1317/2	NE			58/1	RH

Lokacija:
Otok Sv. Katarina–Monumenti

- Privitak 3.1.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–stara izmjera, s vlasničkom strukturom i namjenama površina
- Privitak 3.2.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–nova izmjera, s orto–foto planom i vlasničkom strukturom
- Privitak 3.3.– Jedinostveni popis nekretnina s opisom objekata, namjene i površine

Privitak 3.1.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–stara izmjera, s vlasničkom strukturom i namjenama površina



Privitak 3.2.– Obuhvat lokacije na katastarskom planu–nova izmjera, s orto–foto planom i vlasničkom strukturom



LOKACIJA OTOK SV. KATARINA–MONUMENTI
K.O. ŠTINJAN

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	Površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
1.	1226/1	DA			dio 280/1	RH
		1.	KUHINJA	916		RH
		2.	RADIONICA	45		RH
		3.	GOSPODARSKA ZGRADA	260		RH
		4.	GOSPODARSKA ZGRADA	20		RH
		5.	GOSPODARSKA ZGRADA	95		RH
		6.	TORANJ	21		RH
		7.	TORANJ	23		RH
		8.	TORANJ	15		RH
		9.	POGON	1458		RH
		10.	POMOĆNA RADIONICA	248		RH
		11.	SAMOSTALNI DIMNJAK	4		RH
2.	1226/2	DA			280/10	RH
		1.	RADIONICA	164		RH
		2.	ŠKOLA	2321		RH
		3.	DIO RESTORANA IZGRAĐENOG NA k.č.br. 1226/3	395		RH
		4.	DIO RESTORANA IZGRAĐENOG NA k.č.br. 1226/3	349		RH
		5.	POGON	133		RH
3.	1226/3	DA	RESTORAN	1017	58 ZGR.	RH
4.	1226/4	NE			56 ZGR.	Grad Pula
5.	1226/5	DA			dio 280/6	Grad Pula
			TORANJ	22		Grad Pula
			GOSPODARSKA ZGRADA	25		Grad Pula
6.	1232/1				59 ZGR., 241/9	Grad Pula
		1.	PODZEMNO SKLONIŠTE	11		Grad Pula
		2.	GOSPODARSKA ZGRADA	42		Grad Pula
		3.	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	222		Grad Pula
		4.	GOSPODARSKA ZGRADA	21		Grad Pula
		5.	GOSPODARSKA ZGRADA	124		Grad Pula
		6.	GOSPODARSKA ZGRADA	388		Grad Pula

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	Površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
		7.	GOSPODARSKA ZGRADA	441		Grad Pula
		8.	GOSPODARSKA ZGRADA	541		Grad Pula
		9.	GOSPODARSKA ZGRADA	147		Grad Pula
		10.	GOSPODARSKA ZGRADA	26		Grad Pula
		11.	PODZEMNO SKLONIŠTE	11		Grad Pula
		12.	GOSPODARSKA ZGRADA	290		Grad Pula
7.	1232/2	NE			272/1	Grad Pula
8.	1232/3	NE			73 ZGR.	Grad Pula
9.	1232/4	NE			271/1	RH
10.	1232/5	NE			dio 272/2	Grad Pula
11.	1232/7	NE			dio 241/2	Grad Pula
12.	1232/8	NE			57 zgr.	Grad Pula
13.	1232/9	NE			dio 241/2	Grad Pula
14.	1233	NE			270/3	RH
15.	1234	DA	GOSPODARSKA ZGRADA	66	dio 272/2	Grad Pula
16.	1262	NE			241/12	Grad Pula
17.	1264	NE			dio 241/1	RH
18.	1265	DA			241/15	Grad Pula
		1.	GOSPODARSKA ZGRADA	29		Grad Pula
		2.	GOSPODARSKA ZGRADA	230		Grad Pula
		3.	GOSPODARSKA ZGRADA	93		Grad Pula
18.	1308	NE			dio 241/14	Grad Pula
19.	1310	DA	GOSPODARSKA ZGRADA	523	dio 280/14	RH
20.	1331/2	NE			dio 280/14	RH

Luka nautičkog turizma–Luka Sveta Katarina

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	Površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
1.	1228/1	DA	PODZEMNO SKLONIŠTE	16	dio 273	RH
2.	1229	DA			dio 273, 53 zgr.	RH
		1.	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	699		RH
		2.	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	2016		RH
3.	1227/1	DA	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	1308	dio 273	RH
4.	1228/3	NE			188 zgr.	RH
5.	1348	DA			125 k.o. Pula	RH

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	Površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
		1.	GOSPODARSKA ZGRADA	1411		RH
		2.	GOSPODARSKA ZGRADA	317		RH
		3.	GOSPODARSKA ZGRADA	429		RH
		4.	GOSPODARSKA ZGRADA	760		RH
		5.	GOSPODARSKA ZGRADA	43		RH
6.	1349	DA			124 k.o. Pula, nasip	RH
		1.	GOSPODARSKA ZGRADA	27		RH
		2.	GOSPODARSKA ZGRADA	3257		RH
		3.	GOSPODARSKA ZGRADA	133		RH
		4.	GOSPODARSKA ZGRADA	279		RH
		5.	GOSPODARSKA ZGRADA	154		RH
		6.	GOSPODARSKA ZGRADA	101		RH
		7.	PODZEMNO SKLONIŠTE	15		RH
7.	1226/2	DA	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	133	dio 280/10	RH
8.	dio 1227/4	NE			dio 280/14	RH
9.	1226/1	NE			dio 280/1	RH
10.	1350	NE				RH
11.	1228/2	NE			NASIP	RH
12.	dio 1228/4	NE			NASIP	RH
13.	dio 1227/2	NE			NASIP	RH
14.	1224/2	NE			NASIP, dio 280/1	RH
15.	1224/3	NE			dio 241/8	RH
16.	1224/4	NE			dio 280/14	RH

Luka nautičkog turizma–Luka 2

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	Površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
1.	1314	DA			dio 240/3	RH
		1.	GOSPODARSKA ZGRADA	312		RH
		2.	GOSPODARSKA ZGRADA	126		RH
		3.	GOSPODARSKA ZGRADA	140		RH

	nova k.č.br.	objekt	namjena objekta	Površina Objekta	stara k.č.	vlasništvo
		4.	GOSPODARSKA ZGRADA	141		RH
		5.	GOSPODARSKA ZGRADA	96		RH
		6.	TRAFOSTANICA	20		RH
		7.	TORANJ	15		RH
2.	dio 1311	DA	TORANJ	15	dio 241/13	RH
3.	1301/1	NE			dio 241/7	RH
4.	dio 1312	NE			dio 241/10	RH
5.	dio 1315/1				NASIP	RH