

Na temelju članka 37. stavka 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18), a u vezi s člancima 1. i 8. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11, 119/14 i 93/16), Vlada Republike Hrvatske, na ____ sjednici održanoj ____2018. godine, donosi

O D L U K U
o sklapanju Sporazuma o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza
za realizaciju „Projekta Hidrobaza“

I.

Republika Hrvatska i Grad Pula-Pola sklopit će Sporazum o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“

Sklapanjem sporazuma iz stavka 1. ove točke omogućit će se prenamjena bivših vojnih nekretnina na području Hidrobaze u sadržaje u skladu s prostornim planovima Grada Pule-Pola.

II.

Prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“, u prilogu je ove Odluke i njezin je sastavni dio:

III.

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Ministarstvo državne imovine, a sporazum s Gradom Pula-Pola iz točke II. ove Odluke, u ime Republike Hrvatske, potpisat će ministar državne imovine.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:
URBROJ:

Zagreb, 2018. godine

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom uređenja Grada Pule i Generalnim urbanističkim planom Grada Pule na prostoru bivših vojnih nekretnina na području Hidrobaze planirana je prenamjena prostora i postojećih objekata za nove, razvojne sadržaje:

Na prostoru Hidrobaze koji je položen na sjeverozapadnom dijelu Grada Pule uz more, na površini od cca 360 000 m² od kojih je cca 270 000 m² u vlasništvu Republike Hrvatske, a preostali dio od cca 91000 u vlasništvu Grada Pule, planirana je u turističko ugostiteljska namjena (T1, T2 i T3- ukupno 1200 ležajeva u hotelu, turističkom naselju i kampu. Na pomorskom dobru planirani su javni sadržaji za sport i rekreaciju.

U obuhvatu Projekta su 4 građevine nekadašnje mornaričke zrakoplovne postaje Puntizela koje su zaštićeno kulturno dobro, ali su uz poštovanje konzervatorskih uvjeta uključene u obuhvat i sadržaje Projekta.

Procjenjuje se da bi se s ulaganjem cca 210.000.000,00 kuna na navedenom prostoru mogao realizirati projekt u skladu s prostornim planom.

Za realizaciju predmetnog projekta nužno je osigurati sve pretpostavke iz oblasti prostornog planiranja, planiranja i izgradnje potrebne komunalne infrastrukture, (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta i sl.) te osigurati preduvjete za izgradnju dogradnju ili rekonstrukciju elektroničke komunikacijske infrastrukture, javne vodoopskrbe i odvodnje.

Budući da je prostorno planiranje te planiranje i realizacija komunalne infrastrukture u nadležnosti jedinice lokalne samouprave, Ministarstvo državne imovine i Grad Pula proveli su prethodne postupke radi sklapanja sporazuma kojim će urediti uvjete te međusobne obveze za realizaciju predmetnog projekata kao i način podjele koristi od njihove realizacije.

Stoga, predlaže se Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke o sklapanju sporazuma s Gradom Pulom za realizaciju projekta Hidrobaza te kojom se ministar državne imovine ovlašćuje za potpisivanje sporazuma u ime Republike Hrvatske.

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o sklapanju sporazuma o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ davanju suglasnosti na prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju _____ Klasa: _____ Urbroj: _____ od dana _____ godine

REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo državne imovine, Zagreb, Ivana Dežmana 10, OIB: 95555881478, zastupano po ministru dr.sc. Goranu Mariću (u daljnjem tekstu: Republika Hrvatska)

i

GRAD PULA – POLA, temeljem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule – Pola, OIB:79517841355, Klasa: _____, Urbroj: _____ od dana _____ godine zastupan po Gradonačelniku Grada Pule – Pola Borisu Miletiću (u daljnjem tekstu: Grad Pula)

Zaključuju slijedeći

SPORAZUM

o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“

Članak 1.

Ovim Sporazumom Republika Hrvatska i Grad Pula utvrđuju uvjete za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Hidrobaza, obveze jedne i druge strane za stvaranje pretpostavki za njihovu realizaciju, način rješavanja međusobnih imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama u obuhvatu, kao i načinu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s investitorom te prava i omjere u podjeli koristi.

Obuhvat turističkog projekta Hidrobaza detaljnije je naznačen u grafičkom prikazu koji čini sastavni dio ovoga Sporazuma.

Ovaj Sporazum čini, zajedno s budućim dokumentima formalno-pravnu osnovu za donošenje odluke Vlade Republike Hrvatske i Gradskog vijeća Grada Pule o utvrđivanju uvjeta i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Hidrobaza.

Republika Hrvatska i Grad Pula obvezuju se međusobno surađivati maksimalno ažurno radi ubrzanja svih procesa i donošenja svih potrebnih odluka te sastava i potpisa svih ugovora i ostalih potrebnih dokumenata radi ostvarenja zajedničkog cilja te u tom smislu razmjenjivati sve moguće informacije i održavati konzultativne sastanke po potrebi.

Članak 2.

Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju:

- Da je Prostornim planom uređenja Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 12/06, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 10/15 – pročišćeni tekst, 07/16, 08/16 – pročišćeni tekst, 02/17 i 05/17), Generalnim urbanističkim planom Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14- pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17– pročišćeni tekst) te Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ („Službene novine“ Grada Pule – Pola br.11/15) – dalje u tekstu UPU „Štinjan“ lokacija Hidrobaza određena kao neizgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene
- Da je Lokacija Hidrobaza detaljnije razrađena UPU – om „Štinjan“
- Da su Republika Hrvatska i Grad Pula vlasnici nekretnina u obuhvatu projekta Hidrobaza.
- Da se na lokaciji Hidrobaze nalaze građevine za koje je utvrđen status kulturnog dobra kao i potencijalni arheološki lokalitet te se predmetni projekt može realizirati uz primjenu propisa o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara

Članak 3.

Republika Hrvatska i Grad Pula suglasni su kako realizaciju „Projekta Hidrobaza“ treba povjeriti investitoru koji ima financijske sposobnosti i iskustvo u upravljanju ugostiteljsko turističkim objektima planiranih sadržaja i kategorije.

Uvjete za investitora koji će se objaviti u javnom pozivu iz stavka 5. ovog članka suglasno će utvrditi nadležno tijelo Republike Hrvatske i nadležno tijelo Grada Pule.

Imovinsko – pravni odnosi s investitorom „Projekta Hidrobaza“ riješiti će se osnivanjem prava građenja na novoformiranim građevnim česticama a po potrebi i sklapanjem drugih stvarnopravnih i/ili obveznopravnih ugovora.

Ugovori iz stavka 3. ovog članka sklopiti će se na 50 godina.

Odabir investitora iz stavka 1. ovog članka izvršiti će se temeljem međunarodnog javnog natječaja koji će se provesti kao javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda.

S odabranim investitorom sklopiti će se ugovor o realizaciji projekta Hidrobaza kojim će se utvrditi:

- Obveze i prava ugovornih strana
- Rok za realizaciju projekta
- Način rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, rok sklapanja tih ugovora i minimalni sadržaj istih
- Iznos naknada
- Način osiguranja realizacije projekta
- Raskidni uvjeti
- Prava i obveze u slučaju raskida ugovora

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju kako su između njih još uvijek sporni imovinsko-pravni odnosi na k.č.br. 244/1, 256/6, 270/2, 270/3, 270/9 i 270/4, K.O. Štinjan – Nova u obuhvatu Projekta Hidrobaza, međutim suglasno izjavljuju kako isto, u slučaju ako se sporovi u međuvremenu pravomoćno ne završe, neće biti smetnja za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa s investitorom.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je pravomoćno, u korist Republike Hrvatske okončan spor čiji je predmet k.č.br. 1/1, k.o. Štinjan površine 35120 m² koja čestica je po novoj izmjeri u cijeloj površini ušla u obuhvat novoformirane čestice k.č.br. 244/1, te se obvezuju sačiniti odgovarajuću ispravu radi uspostave suvlasničke zajednice na k.č.br. 244/1 budući da je u njezin obuhvat ušlo i 442 m² čestice označene kao k.č.br. 352/4 k.o. Štinjan koja je u vlasništvu Grada Pule.

Ugovorne strane se obvezuju na najprikladniji način raz riješiti imovinsko-pravne odnose na k.č.br. 273/3 površine 378 m² koja je u zk.ul. 20042, k.o. Štinjan – Nova upisana u vlasništvu Grada Pule sa zabilježbom spora, a u svrhu formiranja jedinstvene građevne čestice kulturnog dobra koja je Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice Klasa: UP/I -350-05/17-05/000144, Urbroj: 2168/01-03-05-0388-18-0004, utvrđena na prostoru čestica u vlasništvu Republike Hrvatske površine 41399 m² i na prostoru navedene čestice u vlasništvu Grada Pule.

Ugovorne strane su suglasne da će uspostaviti suvlasničku zajednicu u slučaju da se pojedine građevne čestice u obuhvatu projekta Hidrobaza budu formirale na prostoru katastarskih čestica u vlasništvu Republike Hrvatske i Grada Pule i na tim česticama osnovati u korist investitora ono pravo koje bude određeno odlukom iz članka 3. stavak 3. ovog Sporazuma i uvjetima natječaja.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je dokument „UPU ŠTINJAN“ smjernica za planiranje idejnog rješenja projekta na Hidrobazi.

Obveze Grada Pule

Članak 6.

Grad Pula obvezuje se, sukladno planskim rješenjima iz prostornog plana navedenog u članku 5. Ovog Sporazuma, u okviru nadležnosti jedinice lokalne samouprave:

- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta te oborinska odvodnja) te istu izgraditi, dograditi ili rekonstruirati do visine komunalnog doprinosa koji će odabrani investitor biti u obvezi uplatiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Hidrobaza, dok će

preostali dio troškova potreban za izvođenje navedenih radova na predmetnoj infrastrukturi za potrebe predmetnog projekta biti na teret odabranog investitora,

- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili proširenje Elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI), javne vodoopskrbe i odvodnje dok će izgradnja, dogradnja ili rekonstrukcija iste za potrebe projekta biti na teret odabranog investitora,
- pravodobno identificirati eventualno druge uvjete iz nadležnosti Grada koji su pretpostavka za donošenje odluke o pokretanju postupka za realizaciju projekata i o tome obavijestiti drugu ugovornu stranu.

Članak 7.

Grad Pula je suglasan da Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine provede postupak objave javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ u skladu s uvjetima koji će prethodno utvrditi tijela iz članka 3.stavak 2. ovog sporazuma.

Obveze Republike Hrvatske

Članak 8.

Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine obvezuje se:

- U suradnji s Ministarstvom turizma, Ministarstvom kulture i Ministarstvom mora, prometa i infrastrukture definirati uvjete za realizaciju projekata u dijelovima koji su iz djelokruga njihovih poslova,
- Izraditi potrebnu dokumentaciju i provesti postupak objave međunarodnog natječaja za javno prikupljanje obvezujućih ponuda za realizaciju Projekta Hidrobaza, provesti sve pripremne radnje za postupanje Povjerenstva za ocjenu ponuda, za postupanje Vlade Republike Hrvatske ili drugog nadležnog tijela i nadležnog tijela Grada Pule za donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne da se početni iznos naknada za osnivanje prava građenja, osnivanje nekog drugog stvarnog prava i/ili zakupnine utvrdi temeljem procijenjene vrijednosti predmetnih nekretnina izvršenih po sudskom vještaku odabranom u postupku javne nabave koje je provelo Ministarstvo državne imovine. O procijenjenoj vrijednosti nekretnina kao i o predloženim naknadama očitovati će se nadležno tijelo Grada Pule sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br.78/15)

Članak 10.

Ugovorne strane suglasne su da se naknada koju će investitor plaćati za prava koja su osnovana u njegovu korist, raspoređuje proporcionalno omjeru suvlasništva na nekretninama u obuhvatu Projekta.

Članak 11.

Prijedlog ovog Sporazuma, prije svog potpisa, dostavlja se Vladi Republike Hrvatske i Gradskom Vijeću Grada Pule – Pola radi donošenja Odluke o davanju suglasnosti na isti, bez kojih suglasnosti Sporazum ne proizvodi pravni učinak.

Članak 12.

Sve eventualne sporove Republika Hrvatska i Grad Pula obvezuju se rješavati mirnim putem u svrhu jasno definiranih ciljeva iz ovog sporazuma u obostranom interesu.

U slučaju nemogućnosti postizanja dogovora ugovara se nadležnost mjesno i stvarno nadležnog suda.

Članak 13.

Ovaj Sporazum sačinjen je u četiri istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po jedan primjerak, a po jedan primjerak će se dostaviti Ministarstvu turizma Republike Hrvatske i Ministarstvu kulture Republike Hrvatske.

Ugovorne strane su suglasne da s danom stupanja na snagu ovog Sporazuma prestaju svi eventualno ranije sklopljeni sporazumi, ugovori i sl. i to u dijelu u kojem se isti odnose na nekretnine koje su predmet ovog Sporazuma.

Ovaj sporazum stupa na snagu s danom potpisa obje strane.

U Zagrebu _____

Grad Pula – Pola

Gradonačelnik

Boris Miletić

Republika Hrvatska

Ministar

dr. sc. Goran Marić