

Na temelju članka 37. stavka 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18), a u svezi 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 Saccorgiana“

I.

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

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

II.

Prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Saccorgiana“, 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 Saccorgiane planirana je prenamjena prostora i postojećih objekata za nove, razvojne sadržaje:

Na prostoru Saccorgiane koji položen na južnom dijelu Grada Pule uz more, na površini od cca 260 000 m² od kojih je cca 143 000 m² u vlasništvu Republike Hrvatske, a preostali dio od cca 116000 u vlasništvu Grada Pule, planirana je turističko ugostiteljska namjena (T1, i T3-ukupno do 1910 ležajeva), zaštitno zelenilo (Z), zona sporta, poslovna zona te trgovačko uslužna zona. Na pomorskom dobru planirani su sadržaji za sport i rekreaciju.

Na pojedinim dijelovima zone utvrđena su zaštićena kulturna dobra za koje je izrađena detaljna konzervatorska podloga i statička ekspertiza objekata koji su kulturno dobro.

Procjenjuje se da bi se ulaganjem 200.000.000,00 kuna do 250.000.000,00 kuna prostor zone Saccorgiana priveo namjeni u skladu s prostornim planom.

Grad Pula trenutno provodi postupak izmjena Prostornog plana i Generalnog urbanističkog plana slijedom čega će se smanjiti smještajni kapacitet u zoni Saccorgiane za 30 %.

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 predmetnih 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 Saccorgiana 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 Saccorgiana“ _____ 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 Saccorgiana“

Članak 1.

Ovim Sporazumom Republika Hrvatska i Grad Pula utvrđuju uvjete za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Saccorgiana, obveze jedne i druge strane za stvaranje pretpostavki za njegovu 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 Saccorgiana 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 Saccorgiana.

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 lokacija Saccorgiana određena kao neizgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene

- Da su Republika Hrvatska i Grad Pula vlasnici nekretnina u obuhvatu projekta Saccorgiana.
- Da su na pojedinim dijelovima lokacije Saccorgiana arheološki lokaliteti te potencijalni arheološki lokaliteti te da 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 Saccorgiana 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 Saccorgiana“ 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 Saccorgiana 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 između njih nema spornih imovinsko pravnih odnosa na česticama zemljišta u obuhvatu Projekta Saccorgiana osim zabilježbi upravnog postupka koji

se provodi na pojedinim česticama u obuhvatu temeljem Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

Grad Pula se obvezuje poduzeti sve potrebne radnje radi rješavanja upravnih postupaka iz stavka 1. ovog članka te brisanja zabilježbi iz zemljišne knjige.

Ugovorne strane su suglasne uspostaviti suvlasničku zajednicu u slučaju ako se pojedine građevne čestice u obuhvatu projekta Saccorgiana 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 su Prostorni plan uređenja Grada Pule i Generalni urbanistički plan Grada Pule smjernica za planiranje idejnog rješenja projekta na Saccorgiani.

Izrada detaljnije prostorno planske dokumentacije (Urbanistički plan uređenja) detaljne konzervatorske podloge i eventualno drugih potrebnih stručnih podloga, a koji dokumenti će predstavljati smjernice za planiranje idejnog rješenja projekta na lokaciji Saccorgiana, biti će na teret odabranog investitora.

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 Saccorgiana, 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

Saccorgiana“ 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 projekta 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 Saccorgiana, 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 očitovat 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.

Ovaj sporazum stupa na snagu s danom potpisa obiju strana.

U Zagrebu _____

Grad Pula –Pola

Gradonačelnik

Boris Miletić

Republika Hrvatska

Ministar

dr. sc. Goran Marić
