

Temeljem odredbi stavka 1. članka 14. Odluke o raspolaganju zemljištem u Poduzetničkoj zoni Mala Huba 2 („Službene novine Grada Buzeta“ broj: 11/14) i glave II. Odluke o odabiru Gradskog vijeća KLASA: 943-01/14-01/104, URBROJ: 2106/01-04-02-15-10 od 4. veljače 2015. godine, **GRAD BUZET**, Buzet, II Istarske brigade 11, OIB: 77489969256, zastupan po gradonačelniku Siniši Žuliću (u daljnjem tekstu: Grad Buzet)

i

„**ADRIA ETA**“ d.o.o. Zagreb, Gramača 5M, Zagreb, OIB: 23171287393, zastupana po direktoru Igoru Kroti (u daljnjem tekstu: Odabrani ponuditelj)

sklapaju u Buzetu, dana 25. veljače 2015. godine, slijedeći

UGOVOR O UREĐENJU MEĐUSOBNIH PRAVA I OBVEZA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju:

- a) da je Grad Buzet dana 28. studenog 2014. godine u „Glasu Istre“ i na oglasnoj ploči Grada Buzeta objavio javni natječaj za osnivanje prava građenja na rok od 30 godina na građevinskom zemljištu ukupne površine 21.636 m² (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), kojega čine slijedeće nekretnine u k.o. Buzet: k.č.br. 2544/1 površine 9.795 m², k.č.br. 2540 površine 1.723 m², k.č.br. 2544/4 površine 8.119 m² i 1729/3364 dijela k.č.br. 2544/5 površine 1.729 m² (u daljnjem tekstu: Građevinsko zemljište);
- b) da na dijelu Građevinskog zemljišta površine 2.004 m² postoji ograničenje javnopravne naravi, s čime u svezi su sva relevantna pitanja uređena odredbama članka 13. ovog Ugovora;
- c) da je Odabrani ponuditelj dostavio svoju ponudu za osnivanje prava građenja s pripadajućim priložima, te da je ista prihvaćena od strane Grada Buzeta kao najpovoljnija (u daljnjem tekstu: Ponuda);
- d) da je u Ponudi Odabranog ponuditelja, odnosno u poslovnom i projektnom planu te programskoj skici kao njenim priložima, predviđena realizacija projekta izgradnje fermentacijske kompostane čiji su bitni parametri i obilježja navedeni u poslovnom i projektnom planu te programskoj skici koji se nalaze u **prilogu br. 1** ovog Ugovora i čine njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Projekt);
- e) da je Odabrani ponuditelj uplatio jamčevinu-garantni polog u iznosu od 90.000,00 KN (u daljnjem tekstu: Jamčevina-garantni polog);

- f) da je u Javnom natječaju predviđeno da će se najprije sklopiti Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza, a da će se nakon toga, ako i kada za to budu stvoreni potrebni preduvjeti, sklopiti i Ugovor o osnivanju prava građenja.

Članak 2.

Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u svezi s realizacijom Projekta, te u sklopu toga i uređenje pitanja osnivanja prava građenja na Građevinskom zemljištu, odnosno definiranje uvjeta i rokova za sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja.

Članak 3.

(1) Ugovorne strane su u pogledu infrastrukturne opremljenosti Građevinskog zemljišta suglasne sa slijedećim:

- a) priključenje na prometnu površinu:
- postoji mogućnost priključenja na nerazvrstanu cestu situiranu na k.č.br. 2550/3 k.o. Buzet, koja se spaja s državnom cestom D-201;
- b) priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda:
- u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ali je važećim prostornim planovima predviđena mogućnost izgradnje i priključenja na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda;
 - Odabrani ponuditelj je u Ponudi i to poslovnom i projektnom planu te programskoj skici, koji se nalaze u prilogu br. 1 ovog Ugovora, predvidio izgradnju i priključenje na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, tako da se isti obvezuje i izgraditi;
 - nakon što bude izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda Odabrani ponuditelj obavezan je na isti priključiti Građevinsko zemljište, odnosno zgrade koje na njemu budu izgrađene, sukladno tada važećim propisima i odlukama Grada Buzeta i trgovačkog društva PARK d.o.o. iz Buzeta;
- c) priključenje na javni sustav opskrbe vodom:
- postoji mogućnost priključenja na javni sustav opskrbe vodom sa tlakom od 6 Bara, kapaciteta 3 litre u sekundi;
- d) priključenje na niskonaponsku električnu mrežu:
- u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na niskonaponsku električnu mrežu;
 - Odabrani ponuditelj je u Ponudi predvidio slijedeći način stvaranja uvjeta za opskrbu električnom energijom:
 - sukladno prethodnoj elektroenergetskoj suglasnosti (PEES), Broj: 401104-140058-0011 izdanoj od strane HEP-a, operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, Elektroistre Pula od 22. rujna 2014. godine, koja je sastavni dio ponude, čime je predviđena minimalna otkupljena snaga od 450 kW.
 - s obzirom na predviđeni način stvaranja uvjeta za opskrbu električnom energijom, Odabrani ponuditelj je obavezan:

- Izgraditi novu vlastitu trafostanicu kabelaške izvedbe TS 20/0,4 kV Kompostana, instalirane snage najmanje 630 kVA koja će biti smještena unutar kruga buduće Kompostane na čestici br. 2544/5, k.o. Buzet.
 - Priključni vod 20 kV izvesti će HEP ODS d.o.o. ELEKTROISTRA PULA prema vlastitom tehničkom rješenju a sve međusobne financijsko-tehničke odnose sa odabranim Ponuditeljem riješiti putem Ugovora o priključenju koji se sklapa između stranaka u postupku.
- e) priključenje na telefonsku i internetsku mrežu:
- postoji mogućnost priključenja na telefonsku i internetsku mrežu.

(2) Odabrani ponuditelj snosi sve novčane izdatke koji su povezani s priključenjem Građevinskog zemljišta, odnosno zgrada koje bude izgradio na tom zemljištu na infrastrukturne objekte i uređaje (primjerice naknada za priključenje, materijalni troškovi priključenja i slično).

Članak 4.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će se metodologija i terminski plan realizacije Projekta odvijati po koracima opisanim u člancima 5. do 11. ovog Ugovora.

(2) Odabrani ponuditelj je dužan prilikom ispunjenja svojih obveza u realizaciji Projekta, odnosno ispunjena svojih obveza predviđenih ovim Ugovorom i Ugovorom o osnivanju prava građenja (nakon što isti bude sklopljen) držati se svih parametara i obilježja Projekta navedenih u Ponudi. U protivnome, Grad Buzet ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor sukladno odredbama članka 5. do 11. ovog Ugovora i uz nastup posljedica predviđenih ovim Ugovorom i Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Članak 5.

(1) Prvi korak u realizaciji Projekta odnosi se na ishođenje lokacijske dozvole (*Napomena: ova odredba se primjenjuje samo u slučaju ako je to neophodno – tj. ako u ponudi odabranog ponuditelja bude predviđeno etapno i/ili fazno građenje zgrada*).

(2) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole (sa svim priložima propisanim zakonom), u roku od 3 (tri) mjeseca računajući od dana sklapanja ovog Ugovora. Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu presliku pravomoćne lokacijske dozvole u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njene pravomoćnosti.



(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

Članak 6.

(1) Drugi korak u realizaciji Projekta odnosi se na ishođenje potvrde glavnog projekta (*Napomena: ova odredba se primjenjuje samo u slučaju ako je to neophodno – tj. ako je bilo neophodno ishođenje lokacijske dozvole*).

(2) Odabrani ponuditelj je obavezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta (sa svim priložima propisanim zakonom) u roku od 15 (petnaest) dana od ishođenja pravomoćne lokacijske dozvole. Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu presliku potvrde glavnog projekta u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njenog ishođenja.

(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

Članak 7.

(1) Treći korak u realizaciji Projekta odnosi se na ishođenje građevinske dozvole.

(2) Odabrani ponuditelj je obavezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole (sa svim priložima propisanim zakonom) u roku od godine dana računajući od (*alternativno, odnosno ovisno o tome da li je bilo neophodno ishođenje lokacijske dozvole*) ishođenja pravomoćne lokacijske dozvole (*ako je ishođenje lokacijske dozvole neophodno*), ili od sklapanja ovog Ugovora (*ako ishođenje lokacijske dozvole nije bilo neophodno*). Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

projekta predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu presliku pravomoćne građevinske dozvole u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njene pravomoćnosti.

(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

Članak 8.

1) Četvrti korak u realizaciji Projekta odnosi se na parcelaciju, odnosno formiranje građevne čestice (*jedne ili više njih – sukladno ponudi odabranog ponuditelja*).

(2) Odabrani ponuditelj je obavezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za parcelaciju - formiranje građevne čestice (sa svim priložima propisanim zakonom) u roku od mjesec dana računajući od ishoda pravomoćne građevinske dozvole. Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za parcelaciju – formiranje građevne čestice predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu presliku pravomoćnog rješenja o parcelaciji u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njegove pravomoćnosti.

(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

Članak 9.

(1) Peti korak u realizaciji Projekta odnosi se na sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja i upis toga prava u zemljišnu knjigu. Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja nalazi se u **prilogu br. 2** ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio, a na temelju tog nacrtu i podataka iz Ponude Odabranog ponuditelja Grad Buzet će u roku od 15 (petnaest) dana od provedene parcelacije iz članka 8. ovog Ugovora u

zemljišnoj knjizi izraditi konačni tekst Ugovora o osnivanju prava građenja i istoga dostaviti Odabranom ponuditelju.

(2) Odabrani ponuditelj je obvezan pristupiti u Grad Buzet radi sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja i istoga potpisati u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dostave konačnog teksta Ugovora o osnivanju prava građenja iz stavka 1. ovog članka, uz obvezatnu prethodnu najavu dostavljenu Gradu Buzetu u pisanom obliku najmanje 8 (osam) dana prije namjeravanog dana potpisivanja.

(3) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

Članak 10.

(1) Šesti korak u realizaciji Projekta odnosi se na uvođenje Odabranog ponuditelja u posjed Građevinskog zemljišta.

(2) Odabrani ponuditelj je obvezan predati Gradu Buzetu u roku od godine dana računajući od sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja slijedeće dokumente:

- a) troškovnik s iskazanim fizičkim i financijskim kvantifikacijama (ukupna vrijednost investicije) temeljem kojega će pristupiti traženju ponuda za izvođenje radova na građenju i uređenju svih zgrada predviđenih Ponudom;
- b) dokaz o plaćenom komunalnom i vodnom doprinosu;
- c) dokaz da ima osigurana sredstva za cjelovitu realizaciju Projekta (dokaz iz stavka 3. ovog članka);
- d) primjerak prijave početka građenja s potvrdom nadležnog tijela o primitku te prijave.

(3) Dokaz da Odabrani ponuditelj ima osigurana sredstva za cjelovitu realizaciju Projekta, u smislu odredbe stavka 2. točke c) ovog članka predstavlja (alternativno ili u kombinaciji):

- a) ugovor o kreditu sklopljen s bankom;
- b) potvrda banke da Odabrani ponuditelj ima deponirana vlastita sredstva za realizaciju Projekta
- c) odluka, odnosno ugovor o dodjeli financijskih sredstava iz određenog programa financiranja.

(4) Odabrani ponuditelj je obvezan pristupiti u Grad Buzet radi uvođenja u posjed Građevinskog zemljišta i potpisati zapisnik o uvođenju u posjed u roku od mjesec dana računajući od dana predaje Gradu Buzetu dokumenata iz stavka 2. ovog članka, uz obvezatnu prethodnu najavu dostavljenu Gradu Buzetu u pisanom obliku najmanje 8 (osam) dana prije predviđenog dana uvođenja u posjed.

(5) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 4. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i Ugovor o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Članak 11.

(1) Sedmi korak u realizaciji Projekta odnosi se na:

- a) izgradnju svih zgrada predviđenih Ponudom – i u slučaju faznog i/ili etapnog građenja, zaključno s ishodenjem pravomoćnih uporabnih dozvola;
- b) sklapanje ugovora o radu sukladno Ponudi.

(2) Odabrani ponuditelj je obavezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je ispunio obveze iz stavka 1. ovog članka u roku od dvije godine računajući od uvođenja u posjed Građevinskog zemljišta (potpisa zapisnika o uvođenju u posjed). Ti dokazi predstavljaju preslike svih pravomoćnih uporabnih dozvola i svih sklopljenih ugovora o radu.

(3) Ako Odabrani ponuditelj kumulativno ne ispuni obveze iz stavka 2. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i Ugovor o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Članak 12.

Odabrani ponuditelj se obvezuje da će imati registrirano sjedište na području Grada Buzeta za cjelokupno vrijeme trajanja prava građenja. U protivnome, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i Ugovor o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene ovim Ugovorom, odnosno Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Članak 13.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da na dijelu Građevinskog zemljišta postoji ograničenje javnopravne naravi u smislu zabrane gradnje, iz razloga jer taj dio Građevinskog zemljišta predstavlja zaštitni koridor javnog vodnog dobra (u daljnjem tekstu: javno vodno dobro), i to sukladno Urbanističkom planu uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II. Granica javnog vodnog dobra ucrtana je na grafičkom prikazu – prijedlogu parcelacije javnog vodnog dobra koji se nalazi u **prilogu br. 3** ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

(2) Ukupna površina javnog vodnog dobra iznosi 2.004 m², a obuhvaća slijedeće dijelove Građevinskog zemljišta:

- dio k.č.br. 2544/1 površine 553 m²;
- dio k.č.br. 2540 površine 521 m²;
- dio k.č.br. 2544/4 površine 930 m².

(3)S obzirom na prije navedeno, početni iznos godišnje naknade za pravo građenja iz točke 2.1. Javnog natječaja utvrđen je uzimajući u obzir površinu građevinskog zemljišta umanjenu za površinu javnog vodnog dobra, što iznosi 19.362 m² (ta je površina označena žutom bojom na grafičkom prikazu iz stavka 1. ovog članka.

(4)Obveze Odabranog ponuditelja u svezi s javnim vodnim dobrom su slijedeće:

- a) da izradi i provede parcelaciju javnog vodnog dobra, na način da isto bude formirano kao zasebne katastarske čestice;
- b) ako parcelacija iz točke a) ovog članka bude provedena nakon sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja i upisa prava građenja u zemljišnu knjigu, Odabrani ponuditelj obavezan je izdati Gradu Buzetu brisovno očitovanje za brisanje prava građenja na novonastalim katastarskim česticama javnog vodnog dobra, i to bez plaćanja bilo kakve naknade od strane Grada Buzeta.

(5)Obveze iz stavka 4. ovog članka Odabrani ponuditelj je dužan ispuniti kada to zatraži nadležno javno-pravno tijelo koje upravlja javnim vodnim dobrom i u roku u kojem odredi to nadležno javno-pravno tijelo.

(6)Ako Odabrani ponuditelj ne ispuni obveze iz stavka 4. i 5. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor (i Ugovor o osnivanju prava građenja), u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene ovim Ugovorom (odnosno Ugovorom o osnivanju prava građenja) – sve ovisno o tome da li je u trenutku raskida sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja.

Članak 14.

U slučaju da Grad Buzet, iz bilo kojeg razloga predviđenog ovim Ugovorom, jednostrano raskine ovaj Ugovor Grad Buzet zadržava Jamčevinu-garantni polog, bez obaveze da Odabranom ponuditelju nadoknadi bilo kakve troškove koje je ovaj do tada imao u svezi s realizacijom Projekta ili štetu koja mu je nastala s time u svezi.

Članak 15.

U slučaju jednostranog raskida ovog Ugovora Grad Buzet je obavezan o tome obavijestiti Odabranog ponuditelja sukladno odredbama članka 16. ovog Ugovora. Dan dostave navedene obavijesti (sukladno članku 16. stavku 4. ili 5. ovog Ugovora) smatra se danom raskida ovog Ugovora.

Članak 16.

Sve obavijesti temeljem ovog Ugovora, ugovorne strane dostavljaju preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese navedene u preambuli ovog Ugovora.

Dostava će se smatrati urednom i ako preporučena pošiljka s povratnicom bude vraćena pošiljatelju zbog nemogućnosti dostave drugoj ugovornoj strani iz bilo kojeg razloga.

U slučaju promjene adrese, ugovorna strana koja je promijenila adresu obvezna je o tome obavijestiti drugu ugovornu stranu. U protivnome, dostava izvršena sukladno stavku 1. ovog članka smatrat će se urednom.

U slučajevima iz stavka 1, 2. i 3. ovog članka smatra se da je dostava izvršena danom predaje pošti preporučene pošiljke s povratnicom.

Isti učinak kao i dostava preporučenom pošiljkom s povratnicom ima i neposredna predaja s potpisanom potvrdom primitka one ugovorne strane kojoj se dostava obavlja. U tom slučaju smatra se da je dostava izvršena danom potpisa potvrde o primitku obavijesti.

Članak 17.

Eventualne sporove po ovom Ugovoru rješava stvarno nadležni sud prema sjedištu Grada Buzeta.

Članak 18.

Ovaj je Ugovor sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj strani pripadaju po 2 (dva).

KLASA: 943-01/14-01/104
URBROJ: 2106/01-04-02-15-14
Buzet, 25. veljače 2015.



„ADIA ETA“ D.O.O. ZAGREB
DIREKTOR



