




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

KLASA:022-05/18-01/156
URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-19-7
Pula, 27. svibnja 2019.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prihvaćanju Odluke
Vlade Republike Hrvatske od 23. svibnja 2019. godine
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvaćanju Odluke Vlade Republike Hrvatske od 23. svibnja 2019. godine, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 27. svibnja 2019. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvaćanju Odluke Vlade Republike Hrvatske od 23. svibnja 2019. godine.
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, Robert Cvek, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Elena Puh Belci, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Giordano Škuflić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te Ingrid Bulian, zamjenica pročelnika i Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, 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

Na temelju članka 39. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18) i Sporazuma o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ od 19.11.2018.g. sklopljenog između Grada Pula-Pola i Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine, Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana _____2019. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o prihvaćanju Odluke Vlade Republike Hrvatske od 23. svibnja 2019. godine

I

Prihvaća se Odluka Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju, te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda Klasa:022-03/19-04/182;Urbroj:50301-26/24-19-2 od 23. svibnja 2019. godine, koja se nalazi u prilogu ovog Zaključka i čini njegov sastavni dio.

II

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:022-05/18-01/156

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Tiziano Sošić



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/19-04/182

Urbroj: 50301-26/24-19-3

Zagreb, 23. svibnja 2019.

Predmet: Odluka o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda

U prilogu se dostavlja predmetna Odluka, koju je Vlada Republike Hrvatske donijela na sjednici održanoj 23. svibnja 2019. godine.

Prilog: 1

Dostaviti, s prilogom:

- Ministarstvu državne imovine
- Ministarstvu turizma
- Ministarstvu gospodarstva, poduzetništva i obrta
- Ministarstvu kulture
- Ministarstvu financija
- Gradu Puli
- n/r Borisu Miletiću, gradonačelniku





VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11, 119/14, 93/16 i 116/18), u vezi s člankom 9. stavkom 2., člankom 39. i člankom 40. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) i u vezi s člankom 43.a stavkom 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 69/99, 151/03, 157/03-ispravak, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 23. svibnja 2019. godine donijela

O D L U K U

o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda

I.

Ovom Odlukom pokreće se postupak raspolaganja nekretninama u obuhvatu zone turističke namjene na području Hidrobaze utvrđene Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ (Službene novine Grada Pule, broj 11/15), određuje se način i postupak raspolaganja i početna naknada, određuju se uvjeti za ponuditelja, određuju se kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, određuju se uvjeti i rokovi za realizaciju izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze (u daljnjem tekstu: turistička zona Hidrobaza), te imenuje Povjerenstvo za ocjenu ponuda.

II.

Turistička zona Hidrobaza planirana je Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ (u daljnjem tekstu: UPU Štinjan) na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu Grada Pule u k.o. Štinjan-nova kao zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-1 kapaciteta 800 kreveta kategoriziranih s minimalno 4 zvjezdice, zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-2 kapaciteta 400 kreveta kategoriziranih s minimalno 4 zvjezdice te zona ostale rekreacije-R2.

Turistička zona Hidrobaza realizirat će se izgradnjom planiranih sadržaja u skladu s UPU Štinjan i Sporazumom o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ koji je sklopljen 19. studenoga 2018. godine između Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i Grada Pule temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske, klase: 022-03/18-04/273, urbroja: 50301-26/09-18-2, od 13. rujna 2018. godine i Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule, klase: 022-05/18-01/52, urbroja: 2168/01-03-01-0387-18-11, od 11. rujna 2018. godine.

Temeljem prostornog plana i Sporazuma iz stavka 2. ove točke obuhvat turističke zone Hidrobaza utvrđen je na:

- dijelu od 11.764 m² k.č.br. 250, od kojeg dijela je površina od 7584 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 4.180 m² u (R2) zoni
- cijeloj k.č.br. 251 površine 640 m² u (R2) zoni
- cijeloj k.č.br. 1317/2 površine 7.311 m² u (R2) zoni
- dijelu od 785 m² k.č.br. 253/1 u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dijelu od 101.067 m² k.č.br. 270/8, od kojeg dijela je 21.507 m² u (R2) zoni, površina od 59.818 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 19.742 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dijelu od 23.741 m² k.č.br. 279, od kojeg dijela je 22.708 m² u (R2) zoni i 1.033 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dijelu od 6.548 m² k.č.br. 256/7 u (R2) zoni
- dijelu od 709 m² k.č.br. 267/2, od kojeg dijela je 677 m² u (R2) zoni i 32 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dijelu od 3.796 m² k.č.br. 253/4, od kojeg dijela je 1.499 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, 57 m² u (R2) zoni i 2.240 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dijelu od 13.014 m² k.č.br. 254/2, od kojeg dijela je 8.108 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 4.906 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijeloj k.č.br. 253/3 površine 451 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Republike Hrvatske

- cijeloj k.č.br. 270/2 površine 9.060 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dijelu od 3.224 m² k.č.br. 256/6 u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dijelu od 483 m² k.č.br. 1317/1 u (R2) zoni
- dijelu od 25.293 m² k.č.br. 272, od kojeg dijela je 23.633 m² u (R2) zoni, a 1.660 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dijelu od 2.137 m² k.č.br. 270/9, od kojeg dijela je 172 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 1.965 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijeloj k.č.br. 270/4 površine 1.592 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Grada Pule

- cijeloj k.č.br. 270/1 površine 32.248 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijeloj k.č.br. 256/3 površine 7.327 m², od koje je površina od 5.929 m² u (T1,T2,T3)-2, a 1.398 m² u zoni (R2)
- cijeloj k.č.br. 267/1 površine 1.783 m², od koje je površina od 1.748 m² u (T1,T2,T3)-2, a 35 m² u zoni (R2)
- cijeloj k.č.br. 270/3 površine 378 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni, u suvlasništvu Republike Hrvatske s 41358/41736 dijelova i Grada Pule s 378/41736 dijelova i
- na dijelu od 28.623 m² k.č.br. 244/1 u (R2) zoni, u suvlasništvu Republike Hrvatske s 35120/35562 dijelova i Grada Pule s 442/35562 dijelova.

Površine čestica iz stavka 3. ove točke prenesene su iz baze zemljišnoknjižnih podataka te su, u postupku izrade geodetskog elaborata za provedbu UPU Štinjan na dijelu zone turističke namjene Hidrobaza, moguća neznatna odstupanja u površinama zbog transformacije koordinata čestica u novi koordinatni sustav HTRS 96/TM.

III.

Radi prikupljanja ponuda za raspolaganje nekretninama u obuhvatu turističke zone Hidrobaza u svrhu realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza provest će se javni natječaj objavom javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda.

Javni poziv iz stavka 1. ove točke sadržavat će iskaz namjere da će se u korist najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanjem ugovora o osnivanju prava građenja, osnovati pravo građenja na nekretninama iz točke II. stavka 3. ove Odluke radi izgradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene, građevina za prateće sadržaje te rekreacijskih sadržaja, sve sukladno UPU Štinjan i to nakon što se aktom za provedbu prostornih planova na navedenim katastarskim česticama i dijelovima čestica utvrde građevne čestice i/ili obuhvati zahvata u prostoru turističke zone Hidrobaza.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda iz stavka 1. ove točke objavit će se na mrežnim stranicama: Ministarstva državne imovine, Ministarstva turizma, Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, Grada Pule i Hrvatske gospodarske komore.

Oglas o objavi javnog poziva iz stavka 1. ove točke objavit će se u jednom ili više visokotiražnih dnevnih listova u Republici Hrvatskoj.

Javni poziv iz stavka 2. ove točke objavit će Ministarstvo državne imovine u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke i odluke Gradskog vijeća Grada Pule.

IV.

Najpovoljniji ponuditelj obvezan je na prostoru obuhvata turističke zone Hidrobaza, ukupne okvirne površine 281.986 m², od koje površine je 164.181 m² u (T1,T2,T3) zoni, a 117.805 m² zemljišta je u (R2) zoni, izgraditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene koji će se, sukladno posebnim propisima moći kategorizirati minimalno s četiri zvjezdice te druge sadržaje u (T1,T2,T3) zoni i sadržaje u zoni ostale rekreacije (R2), sve u skladu s UPU Štinjan.

Unutar turističke zone Hidrobaza, na česticama zemljišta označenim kao k.č.br. 270/1 površine 32.248 m², k.č.br. 267/1 površine 1.783 m², k.č.br. 256/3 površine 7.327 m² i k.č.br. 270/3 površine 378 m² (koje će se parcelacijom spojiti u jednu katastarsku-građevnu česticu površine 41.736 m²) nalazi se nepokretno kulturno dobro - Kompleks nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela kod Štinjana koje je rješenjima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klase: UP/I-612-08/12-06/0024, urbroja: 532-04-01-01/3-12-1, od 24. veljače 2012. godine i klase: UP/I-612-08/12-06/0024, urbroja: 532-04-01-03-02/2-15-13, od 30. ožujka 2015. godine, uneseno u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara, br. registra: Z-5546, s četiri djelomično očuvana objekta značajne spomeničke vrijednosti, od kojih se tri moraju očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje s mogućim dogradnjama sukladno UPU Štinjan i Detaljnoj konzervatorskoj podlozi izrađenoj u postupku donošenja prostornih planova te uvjetima koje izdaje Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Puli.

Izgradnja turističke zone Hidrobaza sukladno stavcima 1. i 2. ove točke podrazumijeva: ishođenje dozvola za gradnju, izgradnju građevina i drugih sadržaja, ishođenje akata za uporabu, kategorizaciju i stavljanje u gospodarsku funkciju.

V.

Pravo građenja iz točke III. stavka 2. ove Odluke osnovat će se na rok od 50 godina počevši od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja za svrhu iz točke IV. ove Odluke.

Početna vrijednost godišnje naknade za osnivanje prava građenja određuje se u iznosu od 2.318.000,00 kuna.

Ugovoreni iznos naknade za osnivanje prava građenja revalorizirat će se nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

VI.

Ponuditelj može biti pravna osoba koja ima sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor te fizička osoba-obrtnik koji u obrtnom registru ima upisanu turističko-ugostiteljsku djelatnost i koji ima državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljanin one države s kojom Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

Ponuditelj treba:

- dostaviti ponudu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje turističke zone Hidrobaza
- dostaviti idejni projekt realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno UPU Štinjan
- dokazati financijsku sposobnost za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza predajom pisma namjere poslovne banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje natječaj iz točke III. ove Odluke, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2018. godine iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna, da će u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine izdati neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o osnivanju prava građenja u izvornom obliku u iznosu od 10.000.000,00 kuna
- na ime jamstva za ozbiljnost ponude dostaviti neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu 2.000.000,00 kuna, izdanu u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine od banke koja ispunjava uvjete iz podstavka 3. ovoga stavka, s rokom važenja dužim za tri mjeseca od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja
- dostaviti izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da će u slučaju ako za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza, bude neophodno izmijeniti i/ili dopuniti neki od prostornih planova važećih u trenutku objave Javnog poziva, nadoknaditi troškove izrade tih planova
- dokazati svoju sposobnost biti ponuditelj i u tu svrhu dostaviti:
 - izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom ugostiteljsko-turističkom djelatnošću, ne stariji od 30 dana

- odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti, ne stariju od 30 dana
- potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, ne stariju od 30 dana
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala.

VII.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina ponuđene naknade za osnivanje prava građenja.

U slučaju ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos naknade za osnivanje prava građenja prednost će imati ponuditelj koji je više smještajnih kapaciteta planirao izgraditi u hotelima.

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja za kojeg se utvrdi da on ili njegov osnivač u trenutku otvaranja ponuda ima nepodmirenih dospjelih novčanih obveza prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu državne imovine, trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. i/ili Gradu Puli.

Ministarstvo državne imovine će podatke iz stavka 3. ove točke pribaviti po službenoj dužnosti.

VIII.

Određuje se Povjerenstvo za ocjenu ponuda u sastavu:

1. Ivana Pintar, Ministarstvo državne imovine, predsjednica
2. Robert Pende, Ministarstvo turizma, član
3. Davor Trupković, Ministarstvo kulture, član
4. Biljana Bukić, Ministarstvo državne imovine, članica
5. Giordano Škuflić, Grad Pula, član.

Povjerenstvo iz stavka 1. ove točke će dostavljene ponude otvoriti, pregledati i ocijeniti njihovu valjanost, sastaviti rang listu ponuditelja i putem Ministarstva državne imovine, Vladi Republike Hrvatske i Gradu Puli predložiti donošenje odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Temeljem odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim će se Republika Hrvatska i Grad Pula, s jedne strane i izabrani ponuditelj s druge strane obvezati na izvršenje preuzetih obveza u svrhu realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza i na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja na zemljištu koje će se aktom za provedbu prostornog plana utvrditi kao građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru obuhvata turističke zone Hidrobaza.

Administrativne poslove za Povjerenstvo obavljat će Ministarstvo državne imovine.

IX.

Za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza na način iz točke IV. ove Odluke, određuje se rok od ukupno pet godina.

Rok iz stavka 1. ove točke počinje teći narednog dana od dana sklapanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa iz točke VIII. stavka 3. ove Odluke.

U okviru ukupnog roka iz stavka 1. ove točke, pripremni rok za izradu dokumentacije i ishođenje lokacijskih i/ili građevinskih dozvola, ne može biti duži od jedne godine počevši od dana sklapanja ugovora iz točke VIII. stavka 3. ove Odluke.

U roku od 30 dana od dana ishođenja lokacijske i/ili građevinske dozvole za zahvate u prostoru turističke zone Hidrobaza, Ministarstvo državne imovine i Grad Pula s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će ugovor o osnivanju prava građenja.

Obveza plaćanja ugovorene naknade za osnivanje prava građenja počinje najkasnije od dana isteka roka iz stavka 1. ove točke.

X.

Provedba ove Odluke u nadležnosti je Ministarstva državne imovine i Grada Pule.

XI.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i na nekretninama u vlasništvu Grada Pule u k.o. Štinjan-nova, u prilogu je ove Odluke i njezin je sastavni dio.

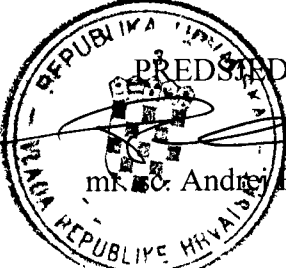
XII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 022-03/19-04/182

Urbroj: 50301-26/24-19-2

Zagreb, 23. svibnja 2019.


PREDSTAVNIK
mr. sc. Andrej Plenković



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE
 Zagreb, Ivana Dežmana 10

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske, KLASA: 022-03/19-04/182, URBROJ: 50301-26/24-19-2, od 23. svibnja 2019. godine i Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, KLASA: _____, Ministarstvo državne imovine objavljuje

JAVNI POZIV

za podnošenje ponuda za osnivanje prava građenja na česticama zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i Grada Pule u k.o. Štinjan-nova radi izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli

I. PREDMET JAVNOG POZIVA

Osnivanje prava građenja na česticama i dijelovima čestica zemljišta u.k.o. Štinjan-nova označenim kao:

- dio od 11.764 m² k.č.br. 250, od kojeg dijela je površina od 7584 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 4.180 m² u (R2) zoni
- cijela k.č.br. 251 površine 640 m² u (R2) zoni
- cijela k.č.br. 1317/2 površine 7.311 m² u (R2) zoni
- dio od 785 m² k.č.br. 253/1 u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dio od 101.067 m² k.č.br. 270/8, od kojeg dijela je 21.507 m² u (R2) zoni, površina od 59.818 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 19.742 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
- dio od 23.741 m² k.č.br. 279, od kojeg dijela je 22.708 m² u (R2) zoni i 1.033 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dio od 6.548 m² k.č.br. 256/7 u (R2) zoni
- dio od 709 m² k.č.br. 267/2, od kojeg dijela je 677 m² u (R2) zoni i 32 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dio od 3.796 m² k.č.br. 253/4 od kojeg dijela je 1.499 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, 57 m² u (R2) zoni i 2.240 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- dio od 13.014 m² k.č.br. 254/2, od kojeg dijela je 8.108 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 4.906 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijela k.č.br. 253/3 površine 451 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Republike Hrvatske

- cijela k.č.br. 270/2 površine 9.060 m², u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dio od 3.224 m² k.č.br. 256/6 u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dio od 483 m² k.č.br. 1317/1 u (R2) zoni,
- dio od 25.293 m² k.č.br. 272, od kojeg dijela je 23.633 m² u (R2) zoni, a 1.660 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni
- dio od 2.137 m² k.č.br. 270/9, od kojeg dijela je 172 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 1.965 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijela k.č.br. 270/4 površine 1.592 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Grada Pule

- cijela k.č.br. 270/1 površine 32.248 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijela k.č.br. 256/3 površine 7.327 m², od koje je površina od 5.929 m² u (T1,T2,T3)-2, a 1.398 m² u zoni (R2)

- cijela k.č.br. 267/1 površine 1.783 m², od koje je površina od 1.748 m² u (T1,T2,T3)-2, a 35 m² u zoni (R2)
- cijela k.č.br. 270/3 površine 378 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni, u suvlasništvu Republike Hrvatske s 41358/41736 dijelova i Grada Pule s 378/41736 dijelova i
- dio od 28.623 m² k.č.br. 244/1 u (R2) zoni, u suvlasništvu Republike Hrvatske s 35120/35562 dijelova i Grada Pule s 442/35562 dijelova.

Na česticama zemljišta iz stavka 1. ove točke, ukupne okvirne površine 281.986 m² zemljišta u obuhvatu zone turističke namjene na području Hidrobaze, na površini od 164.181 m² planske namjene (T1, T2, T3) temeljem akata za provedbu prostornih planova formirat će se građevne čestice za izgradnju ugostiteljsko-turističkih građevina i pratećih sadržaja, a na površini od 117.805 m² planske namjene (R2), formirat će se građevne čestice i/ili utvrditi obuhvat zahvata u prostoru radi realizacije sadržaja ostale rekreacije, sve u skladu s Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ (Službene novine Grada Pule, broj 11/15).

Površine čestica iz stavka 1. ove točke prenesene su iz baze zemljišnoknjižnih podataka te su u postupku izrade geodetskog elaborata za provedbu UPU Štinjan na dijelu zone turističke namjene Hidrobaza moguća neznatna odstupanja u površinama zbog transformacije koordinata čestica u novi koordinatni sustav HTRS 96/TM.

II. PRETHODNE NAPOMENE

Važeći prostorni planovi na prostoru predmeta ponude:

- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule, br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18 i 2/19),
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule, br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18 i 2/19),
- Urbanistički plan uređenja „Štinjan“ (Službene novine Grada Pule, br. 11/15)

Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ (u daljnjem tekstu: UPU Štinjan) na području Hidrobaze planirana je:

- zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-1, okvirne površine 93.960 m² i maksimalnog kapaciteta 800 kreveta, kategorizirano s minimalno 4 zvjezdice,
- zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-2, okvirne površine 70.221 m² od koje površine je 41.736 m² na kulturnom dobru, maksimalnog kapaciteta 400 kreveta, kategorizirano s minimalno 4 zvjezdice,
- zona ostale rekreacije R2, okvirne površine 117.805 m² u okviru koje se mogu graditi i uređivati otvorena rekreacijska igrališta bez tribina, trim, biciklističke i pješačke staze,
- unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi i uređivati prateći sadržaji (ugostiteljstvo, zabava, trgovine, uprava, sport, rekreacija i sl. (u daljnjem tekstu za sve sadržaje u obuhvatu zone turističke namjene Hidrobaza koristit će se termin: turistička zona Hidrobaza).

Posebne napomene u odnosu na predmet ponude:

Unutar turističke zone Hidrobaza, na česticama zemljišta označenim kao k.č.br. 270/1 površine 32.248 m², k.č.br. 267/1 površine 1.783 m², k.č.br. 256/3 površine 7.327 m² i k.č.br. 270/3 površine 378 m² (koje će se parcelacijom spojiti u jednu katastarsku-građevnu česticu površine 41.736 m²) nalazi se nepokretno kulturno dobro - Komplex nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela kod Štinjana koje je rješenjima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/12-06/0024, URBROJ 532-04-01-01/3-12-1, od 24. veljače 2012. godine i KLASA: UP/I-612-08/12-06/0024, URBROJ 532-04-01-03-02/2-15-13, od 30. ožujka 2015. godine, uneseno u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara, br. registra: Z-5546.

Područje nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela s pratećim objektima ima arhitektonske, krajobrazne i povijesne vrijednosti koje se vežu uz nastanak i razvoj pulskog zrakoplovnog arsenala. U obuhvatu kompleksa nekadašnje mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela nalaze se djelomično očuvana 4 objekta značajne spomeničke vrijednosti od kojih se tri objekta moraju očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje. Uz navedene građevine mogu se izvoditi nove koje će se s osnovnim građevinama povezati kontaktnim konstrukcijama (zglobovima).

Tri objekta unutar kompleksa nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela su, sukladno UPU Štinjan, svrstani u kategoriju visoke spomeničke vrijednost (A2). Obnovu i rekonstrukciju građevina unutar zaštićenog kulturnog dobra potrebno je provesti sukladno UPU Štinjan, Detaljnoj konzervatorskoj podlozi izrađenoj u postupku donošenja prostornih planova te uvjetima koje izdaje Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Puli. Unutar zaštićenog lokaliteta, pored građevina kojima je utvrđen status kulturnog dobra, moguć je pronalazak i daljnjih arheoloških lokaliteta pa je u postupku utvrđivanja uvjeta gradnje i rekonstrukcije u zaštićenom području potrebno provesti prethodno arheološko istraživanje uz arheološki nadzor u izvođenju. Isto tako, moguć je pronalazak arheoloških lokaliteta i na prostoru izvan već zaštićenog područja, a u granicama obuhvata namjenskih zona.

Opremljenost turističke zone Hidrobaza komunalnom i drugom infrastrukturom

Za područje obuhvata turističke zone Hidrobaza, Grad Pula će, u skladu s prostorno-planskim uvjetima, osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta i oborinska odvodnja) te istu izgraditi, dograditi i rekonstruirati u vrijednosti radova do visine komunalnog doprinosa koji će odabrani najpovoljniji ponuditelj, kao investitor, biti obvezan platiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Hidrobaza, dok će preostali dio troškova potrebnih za izvođenje daljnjih radova na navedenoj infrastrukturi, za potrebe predmetnog projekta, biti na teret investitora.

Grad Pula će 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 investitora.

Mogućnost dodatnih informacija o predmeta ponude:

1. Ponuditelji se pozivaju izvršiti uvid u službena glasila Istarske županije i Grada Pule, javne registre nekretnina (zemljišne knjige, katastar, Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - lista zaštićenih kulturnih dobara, lista kulturnih dobara nacionalnog značenja i

lista preventivno zaštićenih dobara) u svrhu informiranja o eventualnim javnopravnim ograničenjima.

2. Ponuditeljima će se omogućiti pregled nekretnina u obuhvatu zone svakim radnim danom uz prethodnu najavu Gradu Puli na adresi: Forum 2 (soba 45, II. kat) Pula, Republika Hrvatska, Telefon: 052/371-868, Fax: 052/216-395, E-mail adresa: robert.stemberger@pula.hr, najkasnije do isteka roka za dostavu ponuda.

III. UVJETI ZA PONUDITELJE

Ponuditelj može biti pravna osobe koja ima sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor te fizička osoba-obrtnik koji u obrtnom registru ima upisanu turističko-ugostiteljsku djelatnost i koji ima državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljanin one države s kojom Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

Ponuditelj mora:

- dostaviti ponudu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje turističke zone Hidrobaza,
- dostaviti idejni projekt sadržaja u obuhvatu turističke zone Hidrobaza, usklađen s prostornim planom
- izvršenje ugovorne obveze izgradnje turističke zone Hidrobaza sukladno dostavljenom idejnom projektu jamčiti predajom bezuvjetne, neopozive i na prvi poziv naplative bankarske garancije u izvornom obliku u iznosu 10.000.000,00 kuna, izdane u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine od banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj Javni poziv ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2018. godine iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna s rokom važnosti za tri mjeseca dužim od ugovorenog roka za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza u skladu s uvjetima iz ovog Javnog poziva, s tim što se u prilogu ponude dostavlja pismo namjere banke da će izdati navedenu bankarsku garanciju, a predaja iste uvjet je za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja
- za ozbiljnost ponude jamčiti predajom neopozive, bezuvjetne i na prvi poziv naplative bankarske garancije u izvornom obliku, u iznosa od 2.000.000,00 kuna, izdanu u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine od banke koja ispunjava uvjete iz podstavka 3. ovog stavka, s rokom važenja za tri mjeseca dužim od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, a najduže dvije godine
- ispravama iz točke VIII. ovoga Javnog poziva dokazati sposobnost biti ponuditelj.

U trenutku podnošenja ponude po ovom Javnom pozivu, kao i u trenutku sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja ponuditelj niti njegov osnivač ne smije imati nepodmirenih dospjelih novčanih obveza prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu državne imovine i Gradu Puli i trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. što će se provjeriti uvidom u službene evidencije nadležnih tijela u Republici Hrvatskoj, Gradu Puli i trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o., Zagreb.

IV. UVJETI ZA PONUDU

Ponuda se daje na obrascu koji je u prilogu ovog Javnog poziva.

Ponuda mora obvezivati ponuditelje do dana sklapanja ugovora između Republike Hrvatske i Grada Pule, s jedne strane i izabranog ponuditelja, s druge strane, radi uređenja međusobnih odnosa (u daljnjem tekstu: ugovor o uređenju međusobnih odnosa) kojim će se Republika Hrvatska i Grad Pula, s jedne strane i izabrani ponuditelj, s druge strane, obvezati na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja.

Ponuda i prilozi dostavljaju se u pisanom obliku, napisane neizbrisivim otiskom, na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Ponuda mora biti potpisana od osobe koja je zakonski zastupnik ponuditelja ili njegov punomoćnik, a ako je ponuditelj fizička osoba (obrtnik), osobno ili po punomoćniku.

Ponuda i prilozi dostavljaju se u izvorniku ili ovjerenim preslikama.

Uz priloge-isprave sačinjene na stranom jeziku, nužno je priložiti prijevod na hrvatski jezik po ovlaštenom sudskom prevoditelju.

Isprave izdane ili ovjerene od javne vlasti druge države, moraju biti potvrđene sukladno članku 4. Haške konvencije o ukidanju potrebe legalizacije stranih javnih isprava.

Svaka stranica ponude i priloga mora biti uvezana u cjelinu s označenim rednim brojem stranica i parafom potpisnika ponude. Oznaka sadrži redni broj stranice i ukupan broj stranica u ponudi (primjer: 1/35; 2/35; 3/35 i dalje).

Ukoliko je ponudu podnijela zajednica ponuditelja, ista će se smatrati jednim ponuditeljem. U tom će slučaju postojati predmnijeva njihove solidarne građanskopravne odgovornosti u vezi s ponudom te ugovorom između Republike Hrvatske i izabranog ponuditelja radi uređenja međusobnih odnosa, (članak 42. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18).

Ponuda koje nije podnesena u skladu sa zadanim uvjetima i ponuda s ponuđenim iznosom naknade za osnivanje prava građenja manjim od početnog iznosa nevaljana je i neće se razmatrati. Ponuda ponuditelja za kojeg se utvrdi da ne ispunjava uvjete iz točke III. ovoga Javnog poziva ili da ne sadrži sve zatražene priloge, bit će odbačena.

Alternativna ponuda nije dopuštena.

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponuda dostaviti izmjenu i/ili dopunu ponude. Izmjena i/ili dopuna ponude dostavlja se na isti način kao i osnovna ponuda s obveznom naznakom da se radi o izmjeni i/ili dopuni ponude.

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponude pisanom izjavom odustati od svoje dostavljene ponude. Pisana izjava se dostavlja na isti način kao i ponuda s obveznom naznakom da se radi o odustajanju od ponude. U tom slučaju neotvorena ponuda vraća se ponuditelju.

Ponuda s pripadajućom dokumentacijom dostavlja se u zatvorenoj omotnici s oznakom: **ponuda za „TURISTIČKU ZONU HIDROBAZA-PULA“.**

Ispravke, izmjene, obrazloženja ili dopune ovog Javnog poziva objavit će se na isti način kao i ovaj Javni poziv.

Ponuditelj nema pravo na naknadu troškova koje je imao u vezi sa sastavljanjem i ponude i priloga i njihove dostave.

V. DOSTAVLJANJE PONUDE

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s naznakom pošiljatelja i primatelja te jasnom naznakom predmeta i upozorenjem:

„Ne otvarati – ponuda za „TURISTIČKU ZONU HIDROBAZA-PULA“,

na adresu:

**Ministarstvo državne imovine,
Ivana Dežmana 10,
HR -10000 Zagreb,
najkasnije do _____ 2019. godine u ____ sati**

VI. KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za osnivanje prava građenja.

VII. POSTUPAK ODABIRA NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA I SKLAPANJE UGOVORA O UREĐENJU ODNOSA

Povjerenstvo za ocjenu ponuda javno će otvoriti ponude dana _____ 2019. u _____ sati u prostorijama Ministarstva državne imovine, Ivana Dežmana 10, HR -10000 Zagreb, pregledati ponude i utvrditi njihovu valjanost.

Povjerenstvo za ocjenu ponuda će u roku od najkasnije šezdeset (60) dana od dana javnog otvaranja ponuda utvrditi rang listu ponuditelja i Vladi Republike Hrvatske, putem Ministarstva državne imovine, i Gradskom vijeću Grada Pule predložiti donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Kao najpovoljniji ponuditelj za osnivanje prava građenja radi realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza u skladu s UPU Štinjan, izabrat će se onaj koji ponudi najviši iznos naknade za osnivanje prava građenja.

U slučaju ako su dva ili više ponuditelja ponudili identičan iznos naknade za osnivanje prava građenja prednost će imati ponuditelj koji je veći broj smještajnih kapaciteta planirao izgraditi u hotelima i tu namjeru iskaže u idejnom projektu.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude ili se u ostavljenom roku ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o uređenju međusobnih odnosa, gubi pravo na povrat bankarske garancije koju je predao kao jamstvo za ozbiljnost ponude, a Ministarstvo državne imovine je ovlašteno izvršiti naplatu bankarske garancije.

U slučaju ako najpovoljniji ponuditelj odustane ili u ostavljenom roku ne pristupi sklapanju ugovora o uređenju međusobnih odnosa, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se prvi sljedeći ponuditelj s rang liste ponuditelja.

Povjerenstvo za ocjenu ponuda može, putem Ministarstva državne imovine, Vladi Republike Hrvatske i Gradu Puli predložiti da se ne izabere niti jedna od pristiglih ponuda s obrazloženjem takvog prijedloga.

Ponuditelju čija ponuda ne bude odabrana kao najpovoljnija vratit će se bankarska garancija za ozbiljnost ponude te pismo namjere banke iz točke VIII. stavka 10. podstavaka 6. i 7. ovoga Javnog poziva u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

VIII. PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Na česticama zemljišta iz točke I. ovoga Javnog poziva u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu Grada Pule, ukupne okvirne površine 281.986 m² u obuhvatu turističke zone Hidrobaza, u korist najpovoljnijeg ponuditelja osnovat će se pravo građenja na rok od 50 godina u svrhu izgradnje ugostiteljsko-turističkih građevina, pratećih i ostalih sportsko rekreacijskih sadržaja, sve u skladu s odredbama UPU Štinjan.

Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja je 2.318.000,00 kuna.

Ugovoreni iznos naknade za osnivanje prava građenja revalorizirat će se nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

Najpovoljniji ponuditelj obvezan je na prostoru obuhvata turističke zone Hidrobaza izgraditi:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene koji će se, sukladno posebnim propisima moći kategorizirati s minimalno četiri zvjezdice
- prateće i ostale sportsko rekreacijske sadržaje u skladu s odredbama UPU Štinjan.

Izgradnja navedenih sadržaja u turističkoj zoni Hidrobaza podrazumijeva: ishodenje dozvola za gradnju, izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene i drugih pratećih i ostalih sportsko rekreacijskih sadržaja, ishodenje akata za uporabu, kategorizaciju i stavljanje izgrađenog u gospodarsku funkciju.

Najpovoljniji ponuditelj obvezan je građevine u obuhvatu turističke zone Hidrobaza na način iz stavaka 4. i 5. ove točke završiti u roku od pet godina računajući od dana sklapanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa.

U okviru ukupnog roka od pet godina, pripremni rok za izradu projektne i druge dokumentacije i ishođenje izvršne dozvole za gradnju ili više njih (lokacijska i/ili građevinska dozvola) i u slučaju ako će se realizacija izgradnje turističke zone Hidrobaza izvoditi fazno, ne može biti duži od jedne godine počevši od dana sklapanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa

U roku od 30 dana od dana ishođenja izvršne lokacijske dozvole za zahvate u prostoru turističke zone Hidrobaza ili ishođenja izvršne građevinske dozvole (ukoliko se najpovoljniji ponuditelj ne odluči za ishođenje lokacijske dozvole), Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine i Grad Pula s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će ugovor o osnivanju prava građenja. U slučaju izdavanja više lokacijskih i/ili više građevinskih dozvola, ugovor o osnivanju prava građenja sklopit će se u roku od 30 dana od dana izvršnosti zadnje lokacijske ili građevinske dozvole.

Obveza plaćanja ugovorene naknade za osnivanje prava građenja počinje od dana isteka ukupnog roka od pet godina za izgradnju i stavljanje izgrađenih građevina i drugih sadržaja u gospodarsku funkciju, osim u slučaju ako se izabrani najpovoljniji ponuditelj odluči na faznu realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza kada je obvezan započeti s plaćanjem razmjernog dijela ugovorene naknade za osnivanje prava građenja od dana dobivanja rješenja o kategorizaciji završene faze ukoliko se ta faza odnosi na ugostiteljsko-turističke sadržaje i/ili od dana izdavanja uporabne dozvole za završenu fazu koja se odnosi na sadržaje u zoni rekreacije.

Ponudu za osnivanje prava građenja ponuditelj treba dostaviti na obrascu koji je u prilogu ovog Javnog poziva, a u prilogu ponude sljedeću dokumentaciju:

1. ispravu koje sadrže osnovne podatke o ponuditelju: a) za pravne osobe koje su osnovane po pravu Republike Hrvatske: izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda, za fizičke osobe-obrtnike izvadak iz obrtnog registra s upisanom ugostiteljsko-turističkom djelatnošću, b) za strane pravne i/ili fizičke osobe javne isprave s kojima dokazuje svoj pravni subjektivitet, prebivalište, odnosno sjedište i državljanstvo, ne stariji od 30 dana
2. odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti, ne stariju od 30 dana
3. potvrdu nadležne Porezne uprave da nema dospjelih a nepodmirenih obveza s osnove javnih davanja, ne stariju od 30 dana
4. izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala
5. idejni projekt za sadržaje u obuhvatu turističke zone Hidrobaza usklađen s UPU Štinjan
6. na ime jamstva za ozbiljnost ponude priložiti neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu 2.000.000,00 kuna izdanu u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine od banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj Javni poziv, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2018.godine

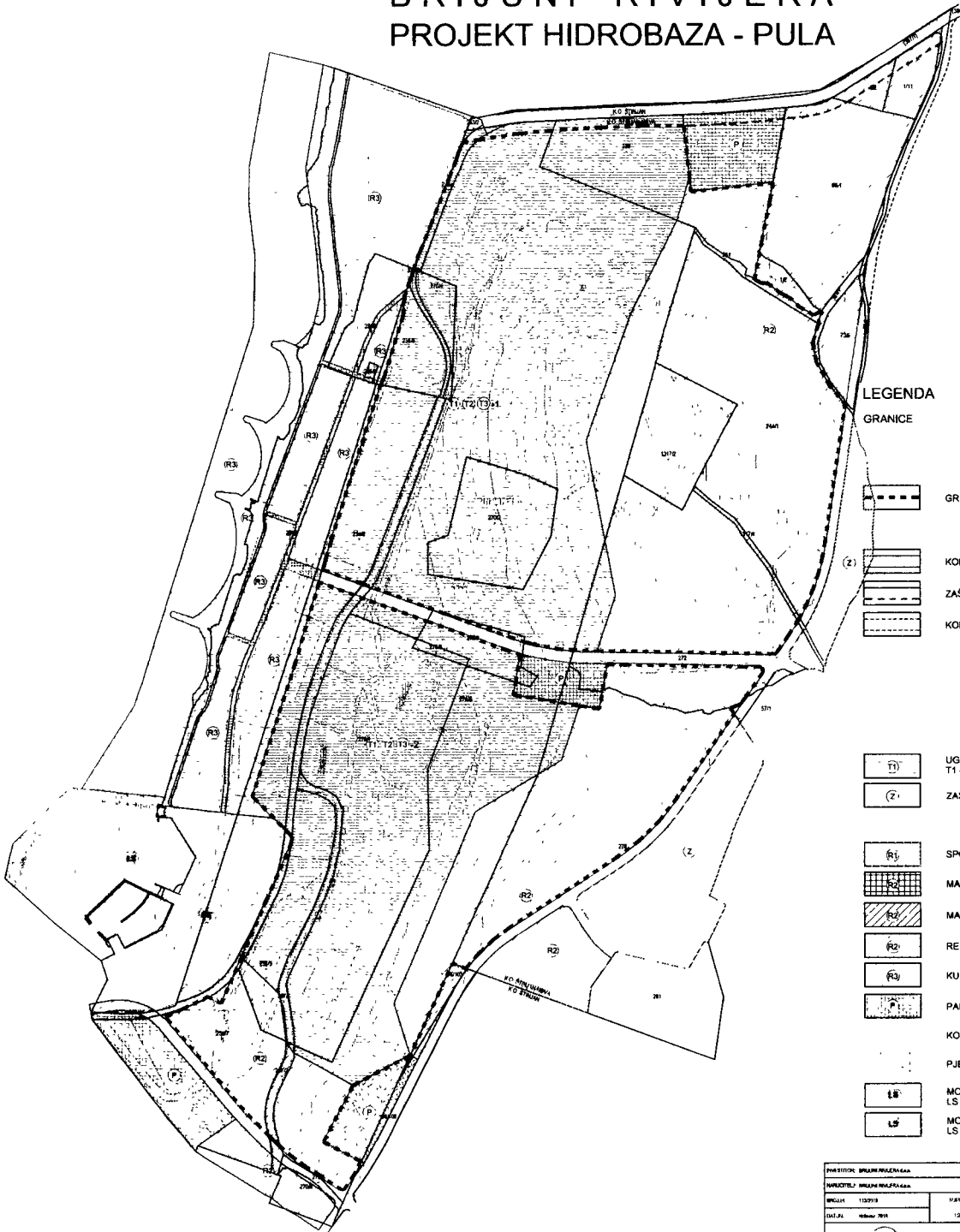
iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna, s rokom važenja dužim za tri mjeseca od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, a najduže dvije godine

7. pismo namjere poslovne banke koja ispunjava iste uvjete kao banka izdavatelj bankarske garancije, da će u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine izdati neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu od 10.000.000,00 kuna kojom će se jamčiti realizacija projekta izgradnje turističke zone Hidrobaza u skladu s uvjetima iz ovog Javnog poziva, s rokom važenja za tri mjeseca dužim od roka za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza
8. izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da će u slučaju ako za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza bude neophodno izmijeniti i/ili dopuniti neki od prostornih planova važećih u trenutku objave Javnog poziva, nadoknaditi troškove izrade tih planova.

Prilog:





-skica obuhvata turističke zone Hidrobaza


BRIJUNI RIVIJERA PROJEKT HIDROBAZA - PULA




LEGENDA

GRANICE

-  GRANICA OBUHVATA PROJEKTA HIDROBAZA
-  KORIDOR PROMETNICA
-  ZAŠTITNI POJAS L-50162
-  KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata

 UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp

 ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

 SPORT


 MARITIMNA REKREACIJA - kopneni dio


 MARITIMNA REKREACIJA - morski dio

 REKREACIJA - ostale

 KUPALIŠTE

 PARKIRALIŠTE

 KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE

 PJEŠAČKE POVRŠINE

 MORSKA LUKA - POSEBNE NAMJENE ŽUPANJSKOG ZNAČAJA
LS - sportska luka - kopneni dio

 MORSKA LUKA - POSEBNE NAMJENE ŽUPANJSKOG ZNAČAJA
LS - sportska luka - morski dio

POSREDOVAČ: BRIGORI PULJANI d.o.o.		KUPAC:		GRAD:	
ARHITEKT: MILICA RINALDI d.o.o.		Lokacijski projekt		Pula	
BROJ: 112718		M: 1/16 C		Datum: Pula	
Dati za: 08.04.2018		1:200		Projekt: 1/16 C - Pula	
AGG		AGG		AGG	
AGG		AGG		AGG	

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni osnov za donošenje Zaključka sadržan je u članku 39. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18) i Sporazumu o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ od 19.11.2018.g. sklopljen između Grada Pula-Pola i Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine.

II. PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Dana 19.11.2018.g. sklopljen je Sporazum između Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i Grada Pule, kojim se utvrđuje da će realizacija ugostiteljsko-turističkog „Projekta Hidrobaza“ biti povjerena investitoru koji ima financijske sposobnosti i iskustvo u upravljanju ugostiteljsko turističkim objektima i planiranim sadržajima, te će uvjete natječaja suglasno utvrditi nadležna tijela Republike Hrvatske i Grada Pule. Postupak objave javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda provest će Ministarstvo državne imovine. Zemljište na predmetnom području Hidrobaze je u suvlasništvu Republike Hrvatske i Grada Pule. Za realizaciju izgradnje planiranih turističko ugostiteljskih i rekreacijskih sadržaja u obuhvatu potrebno je također osigurati sve pretpostavke za gradnju odnosno javnu komunalnu infrastrukturu, kao što su javno prometne površine, parkirališta, javna rasvjeta i sl. što je u nadležnosti Grada Pule, a financiralo bi se iz sredstava komunalnog doprinosa koji će investitor biti u obvezi uplatiti Gradu Puli. Izgradnja navedene infrastrukture preduvjet je za izgradnju ostale infrastrukture odnosno električne energije, telekomunikacijske infrastrukture, opskrbe vodom, odvodnje.

Vlada Republike Hrvatske na svojoj sjednici dana 23.05.2019. godine donijela je Odluku o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli-Pola, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju, te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda.

Zaključak se upućuje Gradskom vijeću Grada Pule radi potvrđivanja Odluke Vlade Republike Hrvatske od 23.05.2019.g. i Javnog poziva za podnošenje ponuda za osnivanje prava građenja na česticama zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i Grada Pule-Pola u k.o. Štinjan-nova radi izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje Zaključka o prihvaćanju Odluke Vlade Republike Hrvatske o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli-Pola, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju projekta te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda.

III. TEKST AKTA

Odluka Vlade Republike Hrvatske i Nacrt Javnog poziva za podnošenje ponuda za osnivanje prava građenja na česticama zemljištu u suvlasništvu Republike Hrvatske i Grada Pula-Pola u k.o. Štinjan-nova radi izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli dostavljen je u prilogu.

IV. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu predmetnog Zaključka u o prihvatanju Odluke Vlade Republike Hrvatske nije potrebno osigurati financijska sredstva.

P.O. GRADONAČELNIKA

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o sklapanju sporazuma o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ KLASA: 022-03/18-04/273, URBROJ: 50301-26/09-18-2 od 13. rujna 2018. 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, OIB:79517841355, temeljem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule – Pola, o davanju suglasnosti na Prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil, KLASA: 022-05/18-01/52, URBROJ: 2168/01-03-01-0387-18-11 od 11. rujna 2018 godine zastupan po Gradonačelniku Grada Pule – Pola Borisu Miletiću (u daljnjem tekstu: Grad Pula)

zaključuju slijedeći

SPORAZUM

o utvrđivanju uvjeta, 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, 5/14, 8/14 – pročišćeni tekst, 7/15, 10/15 – pročišćeni tekst, 7/16, 8/16 – pročišćeni tekst, 2/17 i 5/17), Generalnim urbanističkim planom Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14- pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 – pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 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 razriješiti imovinskopravne 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 preuvjete 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 i Ministarstvu kulture.

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 objiju strana.

U Puli 13. 11. 2018.

KLASA: 943-01/17-01/149
NR. KR. 01: 136-05-01-01/01-18-39

Grad Pula – Pola

Gradonačelnik

Boris Miletić

Republika Hrvatska

Ministar

dr. sc. Goran Marić





REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo državne imovine

KLASA: 943-01/17-01/149

URBROJ: 536-03-02-01/01-19-81

Zagreb, 14. svibnja 2019.

GRAD PULA
n/r pročelnika Giordana Škuflića
Forum 1
52100 Pula

PREDMET: Prijedlog odluke o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli-Pola, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda
-dostavlja se

Poštovani,

u prilogu dopisa dostavljamo vam Prijedlog odluke Odluka o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli-Pola, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda u tekstu koji je usuglašen na radnim tijelima Vlade Republike Hrvatske i bit će uvršten u dnevni red sjednice Vlade.

Navedeno vam se dostavlja kako biste isto uvrstili u dnevni red nadležnog tijela Grada Pule-Pola za donošenje odluke o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u obuhvatu zone turističke namjene Hidrobaza i objavi Javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda, sve sukladno Sporazumu o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ od 19. studenoga 2018.

S poštovanjem

Prilog:
-kao u tekstu

Dostaviti:
1. Naslovu
2. pismohrana – ovdje





VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 7. svibnja 2019.

PREDLAGATELJ: Ministarstvo državne imovine

PREDMET: Odluka o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli-Pola, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda

PRIJEDLOG

Na temelju članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14., 93/16. i 116/18) u vezi s člankom 9. stavak 2., člankom 39. i člankom 40. stavak 1. podstavak 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18) i u vezi s člankom 43.a stavkom 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 69/99, 151/03, 157/03-ispr., 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18), Vlada Republike Hrvatske na ____sjednici, održanoj dana ____2019. godine, donijela je

O D L U K U

o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u svrhu realizacije izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli-Pola, utvrđivanju početne naknade, uvjeta za ponuditelja, kriterija za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uvjeta i rokova za realizaciju te imenovanju Povjerenstva za ocjenu ponuda

I.

Ovom Odlukom pokreće se postupak raspolaganja nekretninama u obuhvatu zone turističke namjene na području Hidrobaze utvrđene Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ („Službene novine Grada Pule br. 11/15.), određuje se način i postupak raspolaganja i početna naknada, određuju se uvjeti za ponuditelja, određuju se kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, određuju se uvjeti i rokovi za realizaciju izgradnje zone turističke namjene na području Hidrobaze (u daljnjem tekstu: turistička zona Hidrobaza), te imenuje Povjerenstvo za ocjenu ponuda.

II.

Turistička zona Hidrobaza planirana je Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ (u daljnjem tekstu: UPU Štinjan) na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu Grada Pule u k.o. Štinjan-nova kao zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-1 kapaciteta 800 kreveta kategoriziranih s minimalno 4 zvjezdice, zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1 T2 T3)-2 kapaciteta 400 kreveta kategoriziranih s minimalno 4 zvjezdice te zona ostale rekreacije–R2.

Turistička zona Hidrobaza realizirat će se izgradnjom planiranih sadržaja u skladu s UPU Štinjan i Sporazumom o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ koji je sklopljen 19. studenoga 2018. između Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i Grada Pule-Pola temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske KLASA: 022-03/18-04/273, URBROJ: 50301-26/09-18-2 od 13. rujna 2018. i Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule-Pola KLASA: 022-05/18-01/52, URBROJ: 2168/01-03-01-0387-18-11 od 11. rujna 2018.

Temeljem prostornog plana i Sporazuma iz stavka 2. ove točke obuhvat turističke zone Hidrobaza utvrđen je na:

- dijelu od 11.764 m² k.č. br. 250 od kojeg dijela je površina od 7584 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 4.180 m² u (R2) zoni,
- cijeloj k.č. br. 251 površine 640 m² u (R2) zoni

-cijelov k.č. br. 1317/2 površine 7.311 m² u (R2) zoni.
-dijelu od 785 m² . k.č. br. 253/1. u (T1,T2,T3)-1 zoni,
-dijelu od 101.067 m² k.č. br. 270/8. od kojeg dijela je 21.507 m² u (R2) zoni, površina od 59.818 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 19.742 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-dijelu od 23.741 m² k.č. br. 279 od kojeg dijela je 22.708 m² u (R2) zoni i 1.033 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-dijelu od 6.548 m² k.č. br. 256/7 u (R2) zoni,
-dijelu od 709 m² k.č. br. 267/2 od kojeg dijela je 677 m² u (R2) zoni i 32 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-dijelu od 3.796 m² k.č. br. 253/4 od kojeg dijela je 1.499 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, 57 m² u (R2) zoni i 2.240 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-dijelu od 13.014 m² k.č. br. 254/2 od kojeg dijela je 8.108 m²,u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 4.906 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
-cijelov k.č. br. 253/3 površine 451 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Republike Hrvatske,

-cijelov k.č. br. 270/2 površine 9.060 m², u (T1,T2,T3)-1 zoni,
-dijelu od 3.224 m² k.č. br. 256/6 u (T1,T2,T3)-1 zoni,
-dijelu od 483 m² k.č. br. 1317/1 u (R2) zoni,
-dijelu od 25.293 m² k.č. br. 272, od kojeg dijela 23.633 m² u (R2) zoni,a 1.660 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni,
-dijelu od 2.137 m² k.č. br. 270/9 od kojeg dijela je 172 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 1.965 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-cijelov k.č. br. 270/4 površine 1.592 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Grada Pule-Pola,

-cijelov k.č. br. 270/1 površine 32.248 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-cijelov k.č. br. 256/3 površine 7.327 m² od koje je površina od 5.929 m² u (T1,T2,T3)-2, a 1.398 m² u zoni (R2),
-cijelov k.č. br. 267/1 površine 1.783 m² od koje je površina od 1.748 m² u (T1,T2,T3)-2, a 35 m² u zoni (R2),
-cijelov k.č. br. 270/3 površine 378 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni, sve u suvlasništvu Republike Hrvatske s 41358/41736 dijelova i Grada Pule s 378/41736 dijelova i
-na dijelu od 28.623 m² k.č. br. 244/1 u (R2) zoni koja čestica je u suvlasništvu Republike Hrvatske s 35120/35562 dijelova i Grada Pule-Pola s 442/35562 dijelova.

Površine čestica iz stavka 3. ove točke prenesene su iz baze zemljišnoknjižnih podataka te su, u postupku izrade geodetskog elaborata za provedbu UPU Štinjan na dijelu zone turističke namjene Hidrobaza, moguća neznatna odstupanja u površinama zbog transformacije koordinata čestica u novi koordinatni sustav HTRS 96/TM.

III.

Radi prikupljanja ponuda za raspolaganje nekretninama u obuhvatu turističke zone Hidrobaza u svrhu realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza provest će se javni natječaj objavom javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda.

Javni poziv iz stavka 1. ove točke sadržavat će iskaz namjere da će se u korist najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanjem ugovora o osnivanju prava građenja, osnovati pravo građenja na nekretninama iz točke II. stavka 3. ove Odluke radi izgradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene, građevina za prateće sadržaje te rekreacijskih sadržaja, sve sukladno UPU Štinjan i to nakon što se aktom za provedbu prostornih planova na navedenim katastarskim česticama i dijelovima čestica utvrde građevne čestice i/ili obuhvati zahvata u prostoru turističke zone Hidrobaza.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda iz stavka 1. ove točke objavit će se na mrežnim stranicama: Ministarstva državne imovine, Ministarstva turizma, Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, Grada Pule-Pola i Hrvatske gospodarske komore.

Oglas o objavi javnog poziva iz stavka 1. ove točke objavit će se u jednom ili više visokotiražnih dnevnih listova u Republici Hrvatskoj.

Javni poziv iz stavka 2. ove točke objavit će Ministarstvo državne imovine u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke i odluke Gradskog vijeća Grada Pule-Pola.

IV.

Najpovoljniji ponuditelj obvezan je na prostoru obuhvata turističke zone Hidrobaza, ukupne okvirne površine 281.986 m² od koje površine je 164.181 m² u (T1,T2,T3) zoni, a 117.805 m² zemljišta je u (R2) zoni, izgraditi građevine ugostiteljsko-turističke-namjene koji će se, sukladno posebnim propisima moći kategorizirati minimalno s 4 (četiri) zvjezdica te druge sadržaje u (T1,T2,T3) zoni i sadržaje u zoni ostale rekreacije (R2), sve u skladu s UPU Štinjan.

Unutar turističke zone Hidrobaza, na česticama zemljišta označenim kao k.č. br. 270/1 površine 32.248 m², k.č. br. 267/1 površine 1.783 m², k.č. br. 256/3 površine 7.327 m² i k.č. br. 270/3 površine 378 m² (koje će se parcelacijom spojiti u jednu katastarsku-građevnu česticu površine 41.736 m²) nalazi se nepokretno kulturno dobro-Kompleks nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntizela kod Štinjana koje je rješenjima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine KLASA: UP/I-612-08/12-06/0024, URBROJ 532-04-01-01/3-12-1 od 24.02.2012. i KLASA: UP/I-612-08/12-06/0024, URBROJ 532-04-01-03-02/2-15-13 od 30.03. 2015. uneseno u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara, br. registra: Z-5546, s četiri djelomično očuvana objekta značajne spomeničke vrijednosti od kojih se tri moraju očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje s mogućim dogradnjama sukladno UPU Štinjan i Detaljnoj konzervatorskoj podlozi izrađenoj u postupku donošenja prostornih planova te uvjetima koje izdaje Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Puli.

Izgradnja turističke zone Hidrobaza sukladno stavku 1. i stavku 2. ove točke podrazumijeva: ishodenje dozvola za gradnju, izgradnju građevina i drugih sadržaja, ishodenje akata za uporabu, kategorizaciju i stavljanje u gospodarsku funkciju.

V.

Pravo građenja iz točke III. stavka 2. ove Odluke osnovat će se na rok od 50 godina počevši od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja za svrhu iz točke IV. ove Odluke.

Početna vrijednost godišnje naknade za osnivanje prava građenja određuje se u iznosu od 2.318.000,00 kuna.

Ugovoreni iznos naknade za osnivanje prava građenja revalorizirat će se nakon proteka 3 (tri) godine od dana početka obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

VI.

Ponuditelj može biti pravna osoba koja ima sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor te fizička osoba-obrtnik koji u obrtnom registru ima upisanu turističko-ugostiteljsku djelatnost i koji ima državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljanin one države s kojom Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

Ponuditelj treba:

- dostaviti ponudu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje turističke zone Hidrobaza,
- dostaviti idejni projekt realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza izrađen od ovlaštenog projektanta sukladno UPU Štinjan,
- dokazati financijsku sposobnost za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza predajom pisma namjere poslovne banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje natječaj iz točke III. ove Odluke, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2018. iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna, da će u korist Republike Hrvatske Ministarstva državne imovine izdati neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora o osnivanju prava građenja u izvornom obliku u iznosu od 10.000.000,00 kuna,
- na ime jamstva za ozbiljnost ponude dostaviti neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu 2.000.000,00 kuna, izdanu u korist Republike Hrvatske Ministarstva državne imovine od banke koja ispunjava uvjete iz podstavka 3. ovog stavka, s rokom važenja dužim za 3 mjeseca od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja.
- dostaviti izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da će u slučaju ako za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza, bude neophodno izmijeniti i/ili dopuniti neki od prostornih planova važećih u trenutku objave Javnog poziva, nadoknaditi troškove izrade tih planova
- dokazati svoju sposobnost biti ponuditelj i u tu svrhu dostaviti:

- izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda ili izvadak iz obrtnog registra s upisanom ugostiteljsko turističkom djelatnošću, ne stariji od 30 dana,
- odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti, ne stariji od 30 dana,
- potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, ne stariji od 30 dana,
- izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala

VII.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina ponuđene naknade za osnivanje prava građenja.

U slučaju ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos naknade za osnivanje prava građenja prednost će imati ponuditelj koji je više smještajnih kapaciteta planirao izgraditi u hotelima.

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja za kojeg se utvrdi da on ili njegov osnivač u trenutku otvaranja ponuda ima nepodmirenih dospjelih novčanih obveza prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu državne imovine, trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. i/ili Gradu Puli.

Ministarstvo državne imovine će podatke iz stavka 3. ove točke pribaviti po službenoj dužnosti.

VIII.

Određuje se Povjerenstvo za ocjenu ponuda u sastavu:

1. Ivana Pintar, Ministarstvo državne imovine, predsjednik,
2. Robert Pende, Ministarstvo turizma, član,
3. Davor Trupković, Ministarstvo kulture, član
4. Biljana Bukić, Ministarstvo državne imovine, član
5. Giordano Škuflić, Grad Puli-Pola, član

Povjerenstvo iz stavka 1. ove točke će dostavljene ponude otvoriti, pregledati i ocijeniti njihovu valjanost, sastaviti rang listu ponuditelja i putem Ministarstva državne imovine, Vladi Republike Hrvatske i Gradu Puli-Pola predložiti donošenje odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Temeljem odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim će se Republika Hrvatska i Grad Pula-Pola, s jedne strane i izabrani ponuditelj s druge strane obvezati na izvršenje preuzetih obveza u svrhu realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza i na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja na zemljištu koje će se aktom za provedbu

prostornog plana utvrditi kao građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru obuhvata turističke zone Hidrobaza.

Administrativne poslove za Povjerenstvo obavljat će Ministarstvo državne imovine.

IX.

Za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza na način iz točke IV. ove Odluke, određuje se rok od ukupno 5 (pet) godina.

Rok iz stavka 1. ove točke počinje teći narednog dana od dana sklapanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa iz točke VIII. stavka 3. ove Odluke.

U okviru ukupnog roka iz stavka 1. ove točke, pripremni rok za izradu dokumentacije i ishodenje lokacijskih i/ili građevinskih dozvola, ne može biti duži od 1 (jedne) godine počevši od dana sklapanja ugovora iz točke VIII. stavka 3. ove Odluke.

U roku od 30 dana od dana ishodenja lokacijske i/ili građevinske dozvole za zahvate u prostoru turističke zone Hidrobaza, Ministarstvo državne imovine i Grad Pule-Pola s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će ugovor o osnivanju prava građenja.

Obveza plaćanja ugovorene naknade za osnivanje prava građenja počinje najkasnije od dana isteka roka iz stavka 1. ove točke.

X.

Provedba ove Odluke u nadležnosti je Ministarstva državne imovine i Grada Pule-Pola.

XI.

Javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i na nekretninama u vlasništvu Grada Pule-Pola u k.o. Štinjan-nova, u prilogu je i sastavni je dio ove Odluke.

XII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:
URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE
Zagreb, Ivana Dežmana 10

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske, **KLASA:** _____,
URBROJ: _____ od _____ 2019. godine i Odluke Gradskog vijeća Grada Pule-
Pola, **KLASA:** _____, Ministarstvo državne imovine objavljuje

JAVNI POZIV

**za podnošenje ponuda za osnivanje prava građenja na česticama zemljišta u
vlasništvu Republike Hrvatske i Grada Pule-Pola u k.o. Štinjan-nova radi izgradnje
zone turističke namjene na području Hidrobaze u Gradu Puli**

I. PREDMET JAVNOG POZIVA

Osnivanje prava građenja na česticama i dijelovima čestica zemljišta u.k.o. Štinjan-nova
označenim kao:

- dio od 11.764 m² k.č. br. 250 od kojeg dijela je površina od 7584 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 4.180 m² u (R2) zoni,
- cijela k.č. br. 251 površine 640 m² u (R2) zoni
- cijela k.č. br. 1317/2 površine 7.311 m² u (R2) zoni.
- dio od 785 m² . k.č. br. 253/1. u (T1,T2,T3)-1 zoni,
- dio od 101.067 m² k.č. br. 270/8. od kojeg dijela je 21.507 m² u (R2) zoni, površina od 59.818 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a površina od 19.742 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
- dio od 23.741 m² k.č. br. 279 od kojeg dijela je 22.708 m² u (R2) zoni i 1.033 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
- dio od 6.548 m² k.č. br. 256/7 u (R2) zoni,
- dio od 709 m² k.č. br. 267/2 od kojeg dijela je 677 m² u (R2) zoni i 32 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
- dio od 3.796 m² k.č. br. 253/4 od kojeg dijela je 1.499 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, 57 m² u (R2) zoni i 2.240 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
- dio od 13.014 m² k.č. br. 254/2 od kojeg dijela je 8.108 m²,u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 4.906 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni
- cijela k.č. br. 253/3 površine 451 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Republike Hrvatske,

- cijela k.č. br. 270/2 površine 9.060 m², u (T1,T2,T3)-1 zoni,
- dio od 3.224 m² k.č. br. 256/6 u (T1,T2,T3)-1 zoni,
- dio od 483 m² k.č. br. 1317/1 u (R2) zoni,
- dio od 25.293 m² k.č. br. 272, od kojeg dijela 23.633 m² u (R2) zoni, a 1.660 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni,
- dio od 2.137 m² k.č. br. 270/9 od kojeg dijela je 172 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, a 1.965 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,

-cijela k.č. br. 270/4 površine 1.592 m² u (T1,T2,T3)-1 zoni, sve u vlasništvu Grada Pule-Pola,
-cijela k.č. br. 270/1 površine 32.248 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni,
-cijela k.č. br. 256/3 površine 7.327 m² od koje je površina od 5.929 m² u (T1,T2,T3)-2, a 1.398 m² u zoni (R2),
-cijela k.č. br. 267/1 površine 1.783 m² od koje je površina od 1.748 m² u (T1,T2,T3)-2, a 35 m² u zoni (R2),
-cijela k.č. br. 270/3 površine 378 m² u (T1,T2,T3)-2 zoni, sve u suvlasništvu Republike Hrvatske s 41358/41736 dijelova i Grada Pule s 378/41736 dijelova i
-dio od 28.623 m² k.č. br. 244/1 u (R2) zoni koja čestica je u suvlasništvu Republike Hrvatske s 35120/35562 dijelova i Grada Pule-Pola s 442/35562 dijelova,

Na česticama zemljišta iz stavka 1. ove točke, ukupne okvirne površine 281.986 m² zemljišta u obuhvatu zone turističke namjene na području Hidrobaze, na površini od 164.181 m² planske namjene (T1, T2, T3) temeljem akata za provedbu prostornih planova formirat će se građevne čestice za izgradnju ugostiteljsko-turističkih građevina i pratećih sadržaja, a na površini od 117.805 m² planske namjene (R2), formirat će se građevne čestice i/ili utvrditi obuhvat zahvata u prostoru radi realizacije sadržaja ostale rekreacije, sve u skladu s Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“ (Službene novine Grada Pule-Pola“, 11/15).

Površine čestica iz stavka 1. ove točke prenesene su iz baze zemljišnoknjižnih podataka te su u postupku izrade geodetskog elaborata za provedbu UPU Štinjan na dijelu zone turističke namjene Hidrobaza moguća neznatna odstupanja u površinama zbog transformacije koordinata čestica u novi koordinatni sustav HTRS 96/TM.

II. PRETHODNE NAPOMENE

Važeći prostorni planovi na prostoru predmeta ponude:

- Prostorni plan uređenja Grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18 i 2/19),
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18 i 2/19),
- Urbanistički plan uređenja „Štinjan“ (Službene novine „Grada Pule-Pola“, br. 11/15)

Urbanističkim planom uređenja „Štinjan“, (u daljnjem tekstu: UPU Štinjan) na području Hidrobaze planirana je:

- zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-1, okvirne površine 93.960 m² i maksimalnog kapaciteta 800 kreveta, kategorizirano s minimalno 4 zvjezdice,
- zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2,T3)-2, okvirne površine 70.221 m² od koje površine je 41.736 m² na kulturnom dobru, maksimalnog kapaciteta 400 kreveta, kategorizirano s minimalno 4 zvjezdice,

- zona ostale rekreacije R2, okvirne površine 117.805 m² u okviru koje se mogu graditi i uređivati otvorena rekreacijska igrališta bez tribina, trim, biciklističke i pješačke staze,
- unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi i uređivati prateći sadržaji (ugostiteljstvo, zabava, trgovine, uprava, sport, rekreacija i sl., (u daljnjem tekstu za sve sadržaje u obuhvatu zone turističke namjene Hidrobaza koristit će se termin: turistička zona Hidrobaza).

Posebne napomene u odnosu na predmet ponude:

Unutar turističke zone Hidrobaza, na česticama zemljišta označenim kao k.č. br. 270/1 površine 32.248 m², k.č. br. 267/1 površine 1.783 m², k.č. br. 256/3 površine 7.327 m² i k.č. br. 270/3 površine 378 m² (koje će se parcelacijom spojiti u jednu katastarsku-gradevnu česticu površine 41.736 m²) nalazi se nepokretno kulturno dobro- Komplex nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela kod Štinjana koje je riješenjima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine KLASA: UP/I-612-08/12-06/0024, URBROJ 532-04-01-01/3-12-1 od 24.02.2012. i KLASA: UP/I-612-08/12-06/0024, URBROJ 532-04-01-03-02/2-15-13 od 30.03. 2015. uneseno u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara, br. registra: Z-5546.

Područje nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela s pratećim objektima ima arhitektonske, krajobrazne i povijesne vrijednosti koje se vežu uz nastanak i razvoj pulskog zrakoplovnog arsenala. U obuhvatu kompleksa nekadašnje mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela nalaze se djelomično očuvana 4 objekta značajne spomeničke vrijednosti od kojih se tri objekta moraju očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje. Uz navedene građevine mogu se izvoditi nove koje će se s osnovnim građevinama povezati kontaktnim konstrukcijama (zglobovima).

Tri objekta unutar kompleksa nekadašnje Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela su, sukladno UPU Štinjan, svrstani u kategoriju visoke spomeničke vrijednost (A2).

Obnovu i rekonstrukciju građevina unutar zaštićenog kulturnog dobra potrebno je provesti sukladno UPU Štinjan, Detaljnoj konzervatorskoj podlozi izrađenoj u postupku donošenja prostornih planova te uvjetima koje izdaje Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Puli.

Unutar zaštićenog lokaliteta, pored građevina kojima je utvrđen status kulturnog dobra, moguć je pronalazak i daljnjih arheoloških lokaliteta pa je u postupku utvrđivanja uvjeta gradnje i rekonstrukcije u zaštićenom području potrebno provesti prethodno arheološko istraživanje uz arheološki nadzor u izvođenju. Isto tako, moguć je pronalazak arheoloških lokaliteta i na prostoru izvan već zaštićenog područja, a u granicama obuhvata namjenskih zona.

Opremljenost turističke zone Hidrobaza komunalnom i drugom infrastrukturom

Za područje obuhvata turističke zone Hidrobaza, Grad Pula će, u skladu s prostorno planskim uvjetima, osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta i oborinska odvodnja) te istu izgraditi, dograditi i rekonstruirati u vrijednosti radova do visine komunalnog doprinosa koji će

odabrani najpovoljniji ponuditelj, kao investitor, biti obvezan platiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Hidrobaza, dok će preostali dio troškova potrebnih za izvođenje daljnjih radova na navedenoj infrastrukturi, za potrebe predmetnog projekta, biti na teret investitora.

Grad Pula-Pola će 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 investitora.

Mogućnost dodatnih informacija o predmeta ponude:

1. Ponuditelji se pozivaju izvršiti uvid u službena glasila Istarske županije i Grada Pule, javne registre nekretnina (zemljišne knjige, katastar, Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske-lista zaštićenih kulturnih dobara, lista kulturnih dobara nacionalnog značenja i lista preventivno zaštićenih dobara) u svrhu informiranja o eventualnim javnopravnim ograničenjima.
2. Ponuditeljima će se omogućiti pregled nekretnina u obuhvatu zone svakim radnim danom uz prethodnu najavu Gradu Puli na adresi: Forum 2 (soba 45, II. kat) Pula-Pola, Republika Hrvatska, Telefon: 052/371-868, Fax: 052/216-395, E-mail adresa: robert.stemberger@pula.hr, najkasnije do isteka roka za dostavu ponuda.

III. UVJETI ZA PONUDITELJE

Ponuditelj može biti pravna osoba koja ima sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor te fizička osoba-obrtnik koji u obrtnom registru ima upisanu turističko-ugostiteljsku djelatnost i koji ima državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljanin one države s kojom Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

Ponuditelj mora:

- dostaviti ponudu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje turističke zone Hidrobaza,
- dostaviti idejni projekt sadržaja u obuhvatu turističke zone Hidrobaza, usklađen s prostornim planom
- izvršenje ugovorne obveze izgradnje turističke zone Hidrobaza sukladno dostavljenom idejnom projektu jamčiti predajom bezuvjetne, neopozive i na prvi poziv naplative bankarske garancije u izvornom obliku u iznosu 10.000.000,00 kuna, izdane u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine od banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj Javni poziv ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2018. iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna s rokom važnosti za 3 mjeseca dužim od ugovorenog roka za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza u skladu s uvjetima iz ovog Javnog poziva, s tim što se u prilogu ponude dostavlja pismo namjere banke da će izdati navedenu bankarsku garanciju, a predaja iste uvjet je za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja,
- za ozbiljnost ponude jamčiti predajom neopozive, bezuvjetne i na prvi poziv naplative bankarske garancije u izvornom obliku, u iznosu od 2.000.000,00 kuna, izdanu u korist Republike Hrvatske Ministarstva državne imovine od banke koja ispunjava

uvjete iz podstavka 3. ovog stavka, s rokom važenja za 3 mjeseca dužim od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, a najduže dvije godine,

- ispravama iz točke VIII. ovog Javnog poziva dokazati sposobnost biti ponuditelj.
-

U trenutku podnošenja ponude po ovom Javnom pozivu, kao i u trenutku sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja ponuditelj niti njegov osnivač ne smije imati nepodmirenih dospjelih novčanih obveza prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu državne imovine i Gradu Puli-Pola i trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. što će se provjeriti uvidom u službene evidencije nadležnih tijela u Republici Hrvatskoj, Gradu Puli-Pola i trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o., Zagreb.

IV. UVJETI ZA PONUDU

Ponuda se daje na obrascu koji je u prilogu ovog Javnog poziva.

Ponuda mora obvezivati ponuditelje do dana sklapanja ugovora između Republike Hrvatske i Grada Pule-Pola, s jedne strane i izabranog ponuditelja, s druge strane, radi uređenja međusobnih odnosa (u daljnjem tekstu: ugovor o uređenju međusobnih odnosa) kojim će se Republika Hrvatska i Grad Pula-Pola, s jedne strane i izabrani ponuditelj, s druge strane, obvezati na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja.

Ponuda i prilozi dostavljaju se u pisanom obliku, napisane neizbrisivim otiskom, na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Ponuda mora biti potpisana od osobe koja je zakonski zastupnik ponuditelja ili njegov punomoćnik, a ako je ponuditelj fizička osoba (obrtnik), osobno ili po punomoćniku.

Ponuda i prilozi dostavljaju se u izvorniku ili ovjerenim preslikama.

Uz priloge-isprave sačinjene na stranom jeziku, nužno je priložiti prijevod na hrvatski jezik po ovlaštenom sudskom prevoditelju.

Isprave izdane ili ovjerene od javne vlasti druge države, moraju biti potvrđene sukladno članku 4. Haške konvencije o ukidanju potrebe legalizacije stranih javnih isprava.

Svaka stranica ponude i priloga mora biti uvezana u cjelinu s označenim rednim brojem stranica i parafom potpisnika ponude. Oznaka sadrži redni broj stranice i ukupan broj stranica u ponudi (primjer: 1/35; 2/35; 3/35 i dalje).

Ukoliko je ponudu podnijela zajednica ponuditelja, ista će se smatrati jednim ponuditeljem. U tom će slučaju postojati predmnijeva njihove solidarne građanskopravne odgovornosti u vezi s ponudom te ugovorom između Republike Hrvatske i izabranog ponuditelja radi uređenja međusobnih odnosa, (članak 42. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18).

Ponuda koje nije podnesena u skladu sa zadanim uvjetima i ponuda s ponuđenim iznosom naknade za osnivanje prava građenja manjim od početnog iznosa nevaljana je i

neće se razmatrati. Ponuda ponuditelja za kojeg se utvrdi da ne ispunjava uvjete iz točke III. ovog Javnog poziva ili da ne sadrži sve zatražene priloge, bit će odbačena.

Alternativna ponuda nije dopuštena.

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponuda dostaviti izmjenu i/ili dopunu ponude. Izmjena i/ili dopuna ponude dostavlja se na isti način kao i osnovna ponuda s obveznom naznakom da se radi o izmjeni i/ili dopuni ponude.

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponude pisanom izjavom odustati od svoje dostavljene ponude. Pisana izjava se dostavlja na isti način kao i ponuda s obveznom naznakom da se radi o odustajanju od ponude. U tom slučaju neotvorena ponuda vraća se ponuditelju.

Ponuda s pripadajućom dokumentacijom dostavlja se u zatvorenoj omotnici s oznakom: **ponuda za „TURISTIČKU ZONU HIDROBAZA-PULA“**.

Ispravke, izmjene, obrazloženja ili dopune ovog Javnog poziva objavit će se na isti način kao i ovaj Javni poziv.

Ponuditelj nema pravo na naknadu troškova koje je imao u vezi sa sastavljanjem i ponude i priloga i njihove dostave.

V. DOSTAVLJANJE PONUDE

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s naznakom pošiljatelja i primatelja te jasnom naznakom predmeta i upozorenjem:

„Ne otvarati – ponuda za „TURISTIČKU ZONU HIDROBAZA-PULA“,

na adresu:

**Ministarstvo državne imovine,
Ivana Dežmana 10,
HR -10000 Zagreb,
najkasnije do _____ 2019. godine u ____ sati**

VI. KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za osnivanje prava građenja.

POSTUPAK ODABIRA NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA I SKLAPANJE UGOVORA O UREĐENJU ODNOSA

Povjerenstvo za ocjenu ponuda javno će otvoriti ponude dana _____ 2019. u _____ sati u prostorijama Ministarstva državne imovine, Ivana Dežmana 10, HR - 10000 Zagreb, pregledati ponude i utvrditi njihovu valjanost.

Povjerenstvo za ocjenu ponuda će u roku od najkasnije šezdeset (60) dana od dana javnog otvaranja ponuda utvrditi rang listu ponuditelja i Vladi Republike Hrvatske, putem Ministarstva državne imovine, i Gradskom vijeću Grada Pule-Pola predložiti donošenje Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Kao najpovoljniji ponuditelj za osnivanje prava građenja radi realizacije izgradnje turističke zone Hidrobaza u skladu s UPU Štinjan, izabrat će se onaj koji ponudi najviši iznos naknade za osnivanje prava građenja.

U slučaju ako su dva ili više ponuditelja ponudili identičan iznos naknade za osnivanje prava građenja prednost će imati ponuditelj koji je veći broj smještajnih kapaciteta planirao izgraditi u hotelima i tu namjeru iskaže u idejnom projektu.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude ili se u ostavljenom roku ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o uređenju međusobnih odnosa, gubi pravo na povrat bankarske garancije koju je predao kao jamstvo za ozbiljnost ponude, a Ministarstvo državne imovine je ovlašteno izvršiti naplatu bankarske garancije,

U slučaju ako najpovoljniji ponuditelj odustane ili u ostavljenom roku ne pristupi sklapanju ugovora o uređenju međusobnih odnosa, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se prvi sljedeći ponuditelj s rang liste ponuditelja.

Povjerenstvo za ocjenu ponuda može, putem Ministarstva državne imovine, Vladi Republike Hrvatske i Gradu Puli-Pola predložiti da se ne izabere niti jedna od pristiglih ponuda s obrazloženjem takvog prijedloga.

Ponuditelju čija ponuda ne bude odabrana kao najpovoljnija vratit će se bankarska garancija za ozbiljnost ponude te pismo namjere banke iz točke VIII. stavka 10., podstavaka 6. i 7. ovog Javnog poziva u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

VII. PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Na česticama zemljišta iz točke I. ovog Javnog poziva u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu Grada Pule-Pola, ukupne okvirne površine 281.986 m² u obuhvatu turističke zone Hidrobaza, u korist najpovoljnijeg ponuditelje osnovat će se pravo građenja na rok od 50 godina u svrhu izgradnje ugostiteljsko-turističkih građevina, pratećih i ostalih sportsko rekreacijskih sadržaja, sve u skladu s odredbama UPU Štinjan.

Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja je 2.318.000,00 kuna.

Ugovoreni iznos naknade za osnivanje prava građenja revalorizirat će se nakon proteka 3 (tri) godine od dana početka obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

Najpovoljniji ponuditelj obavezan je na prostoru obuhvata turističke zone Hidrobaza izgraditi:

- građevine ugostiteljsko-turističko namjene koji će se, sukladno posebnim propisima moći kategorizirati s minimalno 4 (četiri) zvjezdica,
- prateće i ostale sportsko rekreacijske sadržaje u skladu s odredbama UPU Štinjan.

Izgradnja navedenih sadržaja u turističkoj zoni Hidrobaza podrazumijeva: ishođenje dozvola za gradnju, izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene i drugih pratećih i ostalih sportsko rekreacijskih sadržaja, ishođenje akata za uporabu, kategorizaciju i stavljanje izgrađenog u gospodarsku funkciju.

Najpovoljniji ponuditelj obvezan je građevine u obuhvatu turističke zone Hidrobaza na način iz stavaka 4. i 5. ove točke završiti u roku od 5 (pet) godina računajući od dana sklapanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa.

U okviru ukupnog roka od 5 (pet) godina, pripremni rok za izradu projektne i druge dokumentacije i ishođenje izvršne dozvole za gradnju ili više njih (lokacijska i/ili građevinska dozvola) i u slučaju ako će se realizacija izgradnje turističke zone Hidrobaza izvoditi fazno, ne može biti duži od 1 (jedne) godine počevši od dana sklapanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa

U roku od 30 dana od dana ishođenja izvršne lokacijske dozvole za zahvate u prostoru turističke zone Hidrobaza ili ishođenja izvršne građevinske dozvole (ukoliko se najpovoljniji ponuditelj ne odluči za ishođenje lokacijske dozvole), Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine i Grad Pula-Pola s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će ugovor o osnivanju prava građenja. U slučaju izdavanja više lokacijskih i/ili više građevinskih dozvola, ugovor o osnivanju prava građenja sklopit će se u roku od 30 dana od dana izvršnosti zadnje lokacijske ili građevinske dozvole.

Obveza plaćanja ugovorene naknade za osnivanje prava građenja počinje od dana isteka ukupnog roka od 5 (pet) godina za izgradnju i stavljanje izgrađenih građevina i drugih sadržaja u gospodarsku funkciju, osim u slučaju ako se izabrani najpovoljniji ponuditelj odluči na faznu realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza kada je obvezan započeti s plaćanjem razmjernog dijela ugovorene naknade za osnivanje prava građenja od dana dobivanja rješenja o kategorizaciji završene faze ukoliko se ta faza odnosi na ugostiteljsko turističke sadržaje i/ili od dana izdavanja uporabne dozvole za završenu fazu koja se odnosi na sadržaje u zoni rekreacije.

Ponudu za osnivanje prava građenja ponuditelj treba dostaviti na obrascu koji je u prilogu ovog Javnog poziva, a u prilogu ponude sljedeću dokumentaciju:

1. ispravu koje sadrže osnovne podatke o ponuditelju: a) za pravne osobe koje su osnovane po pravu Republike Hrvatske: izvadak iz sudskog registra trgovačkog suda, za fizičke osobe-obrtnike izvadak iz obrtnog registra s upisanom ugostiteljsko turističkom djelatnošću, b) za strane pravne i/ili fizičke osobe javne isprave s kojima dokazuje svoj pravni subjektivitet, prebivalište, odnosno sjedište i državljanstvo, ne stariji od 30 dana,
2. odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni, odnosno predstečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovnih djelatnosti, ne stariji od 30 dana,

3. potvrdu nadležne Porezne uprave da nema dospjelih a nepodmirenih obveza s osnove javnih davanja, ne stariju od 30 dana,
4. izjavu da ponuditelju ili osobi ovlaštenoj za zastupanje nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz područja gospodarskog kriminala,
5. idejni projekt za sadržaje u obuhvatu turističke zone Hidrobaza usklađen s UPU Štinjan,
6. na ime jamstva za ozbiljnost ponude priložiti neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu 2.000.000,00 kuna izdanu u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine od banke koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj Javni poziv, ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranog financijskog izvješća na dan 31. prosinca 2018. iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 10.000.000.000,00 kuna, s rokom važenja dužim za 3 mjeseca od roka koji je određen kao krajnji rok za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, a najduže dvije godine,
7. pismo namjere poslovne banke koja ispunjava iste uvjete kao banka izdavatelj bankarske garancije, da će u korist Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine izdati neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u izvornom obliku u iznosu od 10.000.000,00 kuna kojom će se jamčiti realizacija projekta izgradnje turističke zone Hidrobaza u skladu s uvjetima iz ovog Javnog poziva, s rokom važenja za 3 mjeseca dužim od roka za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza.
8. izjavu ovjerenu po javnom bilježniku da će u slučaju ako za realizaciju izgradnje turističke zone Hidrobaza bude neophodno izmijeniti i/ili dopuniti neki od prostornih planova važećih u trenutku objave Javnog poziva, nadoknaditi troškove izrade tih planova

Prilog:

-skica obuhvata turističke zone Hidrobaza

OBRAZLOŽENJE

Republika Hrvatska i Grad Pula-Pola su temeljem Odluke Vlade KLASA: 022-03/18-04/273, URBROJ: 50301-26/09-18-2 od 13. rujna 2018. i Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule-Pola KLASA: 022-05/18-01/52, URBROJ: 2168/01-03-01-0387 od 11. rujna 2018. sklopili Sporazum o utvrđivanju uvjeta, prava i obveza za realizaciju „Projekta Hidrobaza“ u Gradu Puli-Pola (u daljnjem tekstu: Sporazum).

„Projekt „Hidrobaza“ kao zona turističke namjene Hidrobaza (u daljnjem tekstu: turistička zona Hidrobaza) planiran je prostornim planovima Grada Pule (Prostorni plan uređenje, Generalni urbanistički plan i Urbanistički plan uređenja Štinjan) na sjeverozapadnom dijelu Grada na prostoru bivše Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela ukupne okvirne površine 281.986 m² zemljišta u neposrednoj blizini mora.

U obuhvatu turističke zone Hidrobaza planiranom nerazvrstanom cestom odvojene su dvije turističke zone: (T1,T2,T3)-1 površine 93.960 m² u okviru koje je planirana izgradnja ugostiteljsko–turističkih smještajnih jedinica kapaciteta 800 kreveta minimalne kategorije 4 zvjezdice; turistička zona (T1,T2,T3)-2 površine 70.221 m² u okviru koje je planirana izgradnja ugostiteljsko –turističkih smještajnih jedinica kapaciteta 400 kreveta, minimalne kategorije 4 zvjezdice te zona rekreacije (R2) na ukupnoj površini zemljišta od 117.805 m².

Obuhvat turističke zone Hidrobaza planiran je na česticama zemljišta i dijelovima čestica u vlasništvu Republike Hrvatske površine 239.003 m², na česticama zemljišta i dijelovima čestica u vlasništvu Grada Pule površine 42.532 m² te na zemljištu površine 451 m² koje je trenutno u zemljišnoj knjizi upisano kao javno dobro (u daljnjim postupcima ovoj čestici zemljišta odlukom nadležnog tijela utvrdit će se prestanak statusa javnog dobra budući da se više neće niti koristiti za javne potrebe)

U okviru zone (T1,T2,T3)-2 su postojeće 4 građevine bivše Mornaričke zrakoplovne postaje Hidrobaza-Puntižela s pripadajućom građevnom česticom površine 41.736 m² koje su proglašene kulturnim dobrom i svrstane u kategoriju spomenika kulture visoke vrijednosti. Od ukupno 4 građevine-kulturnog dobra, 3 građevine moraju se očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje. Uz navedene građevine mogu se izvoditi nove građevine, povezane s osnovnim kontaktnim konstrukcijama (zglobovima).

Navedenim prostornim planovima određeni su uvjeti izgradnje ugostiteljsko–turističkih smještajnih jedinica određivanjem maksimalnog broja kapacitete i minimalne kategorije u hotelu, turističkom naselju i/ili kampu. Razmještaj i broj smještajnih jedinica u objektima u okviru namjene: hotel, turističko naselje i/ili kamp navedenim prostornim planovima nije preciziran niti zadan te ovisi o opredjeljenju investitora. Samo u slučaju ako se temeljem Javnog poziva zaprime dvije ili više ponuda s jednakim iznosom ponuđene naknade za osnivanje prava građenja, prednost će se dati ponuditelju koji je planirao izgraditi više smještajnih jedinica u hotelu u odnosu na kamp ili turističko naselje.

S obzirom na vlasničku strukturu zemljišta u obuhvatu zone turističke namjene Hidrobaza (vlasništvo Republike Hrvatske i Grada Pule-Pola) te na činjenicu da je za realizaciju izgradnje planiranih ugostiteljsko turističko i rekreacijskih sadržaja u obuhvatu potrebno

osigurati sve pretpostavke za izgradnju javne infrastrukture (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta i sl.) i preduvjete za izgradnju dogradnju ili rekonstrukciju ostale infrastrukture (elektroničke komunikacijske infrastrukture, javne vodoopskrbe i odvodnje) te da je planiranje i realizacija navedenog u nadležnosti jedinice lokalne samouprave, Republika Hrvatska i Grad Pula-Pola su navedena pitanja riješili gore navedenim Sporazum temeljem kojeg je Grad Pula preuzeo obvezu osigurati preduvjete i izgraditi, dograditi ili rekonstruirat komunalnu infrastrukturu koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta te oborinska odvodnja) u vrijednosti radova do visine komunalnog doprinosa koji će odabrani investitor biti u obvezi uplatiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Hidrobaza, dok će financiranje izgradnje navedene infrastrukture preko iznosa komunalnog doprinosa biti obveza investitora. Grad je preuzeo i obvezu 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.

Navedenim Sporazumom Republika Hrvatska i Grad Pula-Pola suglasili su se da realizacija „Projekta Hidrobaza“ povjeri investitoru koji ima financijske sposobnosti za izgradnju ugostiteljsko turističkih objekata planiranih sadržaja i kategorije koji će se odabrati u postupku javnog natječaja, a da će uvjete javnog natječaja suglasno utvrditi nadležno tijelo Republike Hrvatske i nadležno tijelo Grada Pule.

Grad Pula-Pola se suglasio 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 se utvrditi odlukom Vlade Republike Hrvatske i odlukom nadležnog tijela Grada Pule-Pola.

Slijedom navedenog predlaže se Vladi Republike Hrvatske da pozivom na odredbe Zakona o vladi i Zakona o upravljanju državnom imovinom donese odluku o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu Grada Pule-Pula u obuhvatu Projekta Hidrobaza na način da se provede postupak javnog natječaja radi odabira najpovoljnijeg ponuditelja u čiju korist će se osnovati pravo građenja na rok od 50 godina u svrhu izgradnje građevina ugostiteljsko-turističko namjene s dopunskim sadržajima i građevina i/ili sadržaja ostale rekreacije. Odlukom se, nadalje predlaže odrediti koji sve formalno pravne uvjete mora ispuniti ponuditelj da bi njegova ponuda bila razmatrana kao valjana, sadržaj ponude te kriterije za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, odrediti početni iznos naknade za osnivanje prava građenja te tijelo koje će ocijeniti ponude i predložiti dalji postupak radi izbora najpovoljnijeg ponuditelja. Predlaže se Odlukom utvrditi obvezu odabranog ponuditelja da u roku 5 godine izgradi turističku zonu Hidrobaza na način i po kvaliteti koja je propisana uvodno navedenim prostornim planovima te obvezu Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i Grada Pule s odabranim ponuditeljem sklopiti ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim će utvrditi prava i obveze ugovornih strana radi realizacije predmetnog projekta te sredstva osiguranja istog.

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja na ukupnom obuhvatu turističke zone Hidrobaza predložen je u visini procijenjene vrijednosti naknade za osnivanje prava građenja od 2.318.000,00 kuna godišnje utvrđene Procjembenim elaboratom KLASA: 370-01/17-01/6, URBROJ: 531-01-18-33 od 13. kolovoza 2018 i Dopunom Procjembenog elaborata KLASA: 370-01/17-01/6-1, URBROJ: 531-01-18-33 od 26. ožujka 2019. izrađenim po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu Republike Hrvatske.

Dopuna Procjembenog elaborata izrađena je zbog smanjen početne površine obuhvata zone s 361.610 m² u okviru kojeg je bilo procijenjeno 357.997 m² uporabljive površine zemljišta na uporabljivu površinu obuhvata od 281.986 m² zemljišta.

Budući da je dio turističke zone Hirdrobaza planiran na nekretninama površine 41.736 m² koje su proglašene kulturnim dobrom i svrstane u kategoriju spomenika kulture visoke vrijednosti na kojoj egzistiraju 4 građevine-kulturnog dobra, od kojih se 3 građevine moraju očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje, donošenje ove Odluke predlaže se i pozivom na odredbu članka 43.a Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 69/99, 151/03, 157/03-ispr., 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18) budući da je navedenim člankom u stavku 5. propisano da se u slučaju ako kulturno dobro čini dio određenog projekta zajedno s drugom nekretninom na kojoj se treba osnovati pravo građenja, pravo služnosti ili nekretninu treba dati u zakup prema posebnom propisu, da se za to kulturno dobro neće provoditi postupak davanja koncesije prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara već da se u tom slučaju može provesti postupak osnivanja prava građenja, prava služnosti, odnosno davanja u zakup prema posebnom propisu, pod uvjetom da se nositelj prava građenja, ovlaštenik prava služnosti, odnosno zakupoprimalac obveže na provedbu uvjeta zaštite i očuvanja kulturnoga dobra koje je utvrdilo nadležno tijelo te način njihove provedbe.

Slijedom navedene odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih predložena Odluka sadrži odredbe kojima se propisuje obveza očuvanja kulturnog dobra na način kako je to utvrđeno u Detaljnoj konzervatorskoj podlozi izrađenoj u postupku donošenja prostornih planova Grada Pule.