



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA  
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA  
IL SINDACO

KLASA:022-05/18-01/52

URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-18-10

Pula, 10. rujna 2018.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti na  
Prijedloge Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju  
Projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil  
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti na Prijedloge Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju Projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil, 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 10. rujna 2018. godine, donio je

## ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Prijedloge Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju Projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil.

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**



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem članka 39. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), Gradsko vijeće Grada Pule, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, donijelo je

## **ZAKLJUČAK**

**o davanju suglasnosti na Prijedloge Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju Projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil**

### **I**

Daje se suglasnost na :

- Prijedlog Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju Projekta Hidrobaza,
- Prijedlog Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju Projekta Saccorgiana te
- Prijedlog Sporazuma o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju Projekta Muzil,

Prijedlozi Sporazuma iz prethodnog stavka ove točke nalaze se u privitku ovog Zaključka i čine njegov sastavni dio.

### **II**

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pule za sklapanje Sporazuma iz točke I. ovog Zaključka.

### **III**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:022-05/18-01/52

URBROJ:

Pula,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE**

**PREDSJEDNIK**  
**Tiziano Sošić**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Članak 39. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Zaključka o davanju suglasnosti na Prijedloge Sporazuma o utvrđivanju uvjeta te prava i obveza sporazumnih strana potrebnih za realizaciju Projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil..

### **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:**

Republika Hrvatska i Grad Pula – Pola imaju zajednički interes na ostvarenju istog cilja i to realizaciji projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil kroz gospodarsko korištenje napuštenih vojnih i ostalih nekretnina što će značajno i pozitivno utjecati na gospodarski razvoj i zapošljavanje na području grada Pule.

Grad Pula-Pola je, pored Republike Hrvatske, zemljišnoknjižni vlasnik dijela nekretnina unutar obuhvata projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil iz kojeg je razloga, za potrebe njihove provedbe, neophodno sklapanje Sporazuma kojima je potrebno regulirati međusobna prava i obveze sporazumnih strana te ostala pitanja od značaja za provedbu.

Prijedlozima Sporazuma utvrđuju se uvjeti za realizaciju projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil, obveze Republike Hrvatske i Grada Pule za stvaranje pretpostavki za njihovu realizaciju, način rješavanja međusobnih imovinsko – pravnih odnosa na nekretninama u obuhvatu, kao i način rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s investitorom te prava i omjere u podjeli koristi.

Sporazumi, kao i budući daljnji dokumenti, čine formalnopravnu osnovu za donošenje Odluke Vlade Republike Hrvatske i Gradskog vijeća Grada Pule – Pola o utvrđivanju i objavi javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju Projekata Hidrobaza, Saccorgiana i Muzil.

Po odabiru investitora, imovinskopравни odnosi s investitorom će se riješiti sklapanjem stvarnopravnih i/ili obveznopravnih ugovora, a naknada koju će investitor plaćati za prava koja su osnovana u njegovu korist, raspoređivati će se proporcionalno omjeru vlasništva/suvlasništva na nekretninama u obuhvatu Projekata.

Pretpostavka za potpisivanje Sporazuma je ishođenje suglasnosti Gradskog vijeća Grada Pule te suglasnosti Vlade RH na Prijedloge istih.

Slijedom navedenog, a obzirom na činjenicu da je sve elemente Prijedloga Sporazuma bilo potrebno usuglasiti od strane obiju sporazumnih strana, kao i činjenicu da je potpisivanje predmetnih Sporazuma jedna od točaka sjednice Vlade RH koja će se održati dana 13. rujna 2018. godine u Puli, predlaže se donošenje ovog Zaključka kao preduvjeta za daljnje aktivnosti kako je navedeno prethodno u tekstu.

Ujedno, potreba usuglašavanja teksta sporazuma od strane obiju sporazumnih strana, kao i činjenica da je potpisivanje predmetnih Sporazuma jedna od točaka sjednice Vlade RH koja će se održati dana 13. rujna 2018. godine u Puli, razlozi zašto materijali vijećnicima nisu dostavljeni u roku propisanom čl. 62. st. 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 1/13, 14/15 i 2/18).

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nisu potrebna finansijska sredstva.

Pripremila: Mirna Radolović, dipl.iur.

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Giordano Škuflić, mag.ing. aedif.**

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti na prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju \_\_\_\_\_ Klasa: \_\_\_\_\_  
Urbroj: \_\_\_\_\_ od dana \_\_\_\_\_ godine

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

i

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

Zaključuju slijedeći

## **SPORAZUM**

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

#### **Članak 1.**

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

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

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

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

#### **Članak 2.**

Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju:

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

### Članak 3.

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

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

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

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

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

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

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

#### Članak 4.

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

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je pravomoćno, u korist Republike Hrvatske okončan spor čiji je predmet k.č.br. 1/1, k.o. Štinjan površine 35120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i na prostoru navedene čestice u vlasništvu Grada Pule.

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

#### Članak 5.

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

*Obveze Grada Pule*

#### Članak 6.

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

- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta te oborinska odvodnja) te istu izgraditi, dograditi ili rekonstruirati do visine komunalnog doprinosa koji će odabrani investitor biti u obvezi uplatiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Hidrobaza, dok će preostali dio troškova potreban za izvođenje navedenih radova na predmetnoj infrastrukturi za potrebe predmetnog projekta biti na teret odabranog investitora,

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

#### Članak 7.

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

#### *Obveze Republike Hrvatske*

#### Članak 8.

Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine obvezuje se:

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

#### Članak 9.

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

#### Članak 10.

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



#### Članak 11.

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

#### Članak 12.

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

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

#### Članak 13.

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

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

Ovaj sporazum stupa na snagu s danom potpisa obje strana.

U Zagrebu \_\_\_\_\_

---

Republika Hrvatska

Ministarstvo državne imovine

Ministar Goran Marić, dr.sc.

---

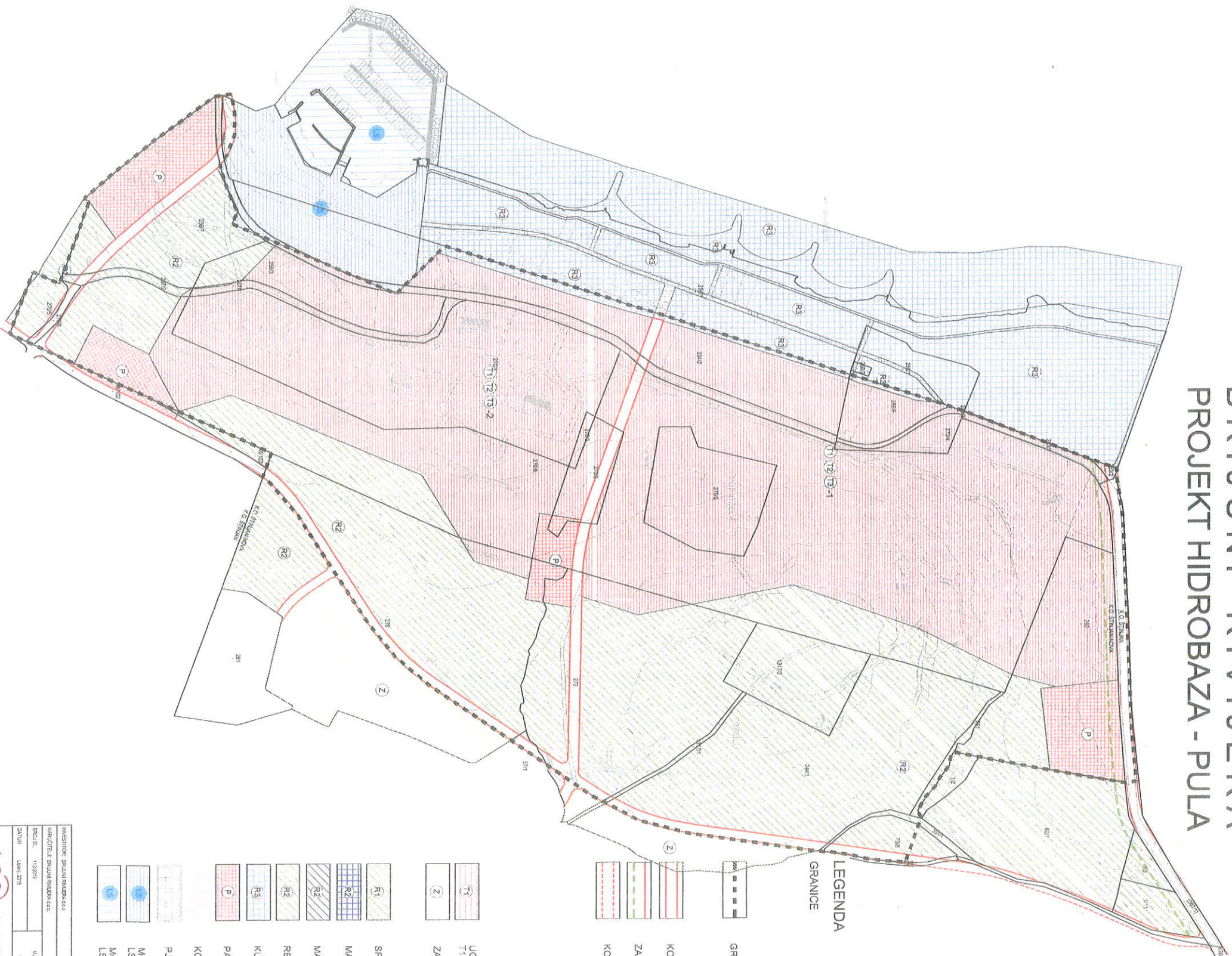
Grad Pula – Pola

Gradonačelnik

Boris Miletić



# BRIJUNI RIVIJERA PROJEKT HIDROBAZA - PULA



## LEGENDA GRANICE

- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA HIDROBAZA
- KORIDOR PROMETNICA
- ZAŠTITNI POLJS L-501/62
- KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata

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

- SPORT
- MARITIMNA REKREACIJA - kopneni dio
- MARITIMNA REKREACIJA - morski dio
- REKREACIJA - ostala
- KUPALIŠTE
- PARKIRALIŠTE

- KOLNO-PJEŠAČKE PLOŠTINE
- PJEŠAČKE PLOŠTINE
- MORSKA LUKA - POSEBNE NAMJENE ZUPANJSKOG ZNAČAJA
- LS - sportska luka - kopneni dio
- MORSKA LUKA - POSEBNE NAMJENE ZUPANJSKOG ZNAČAJA
- LS - sportska luka - morski dio

|                                    |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| INVESTITOR: Brijuni Riviera d.o.o. | POSREDOVAČ: SAGROBILJE | POSREDOVAČ: SAGROBILJE |
| POSREDOVAČ: Brijuni Riviera d.o.o. | POSREDOVAČ: SAGROBILJE | POSREDOVAČ: SAGROBILJE |
| POSREDOVAČ: Brijuni Riviera d.o.o. | POSREDOVAČ: SAGROBILJE | POSREDOVAČ: SAGROBILJE |
| POSREDOVAČ: Brijuni Riviera d.o.o. | POSREDOVAČ: SAGROBILJE | POSREDOVAČ: SAGROBILJE |
| POSREDOVAČ: Brijuni Riviera d.o.o. | POSREDOVAČ: SAGROBILJE | POSREDOVAČ: SAGROBILJE |

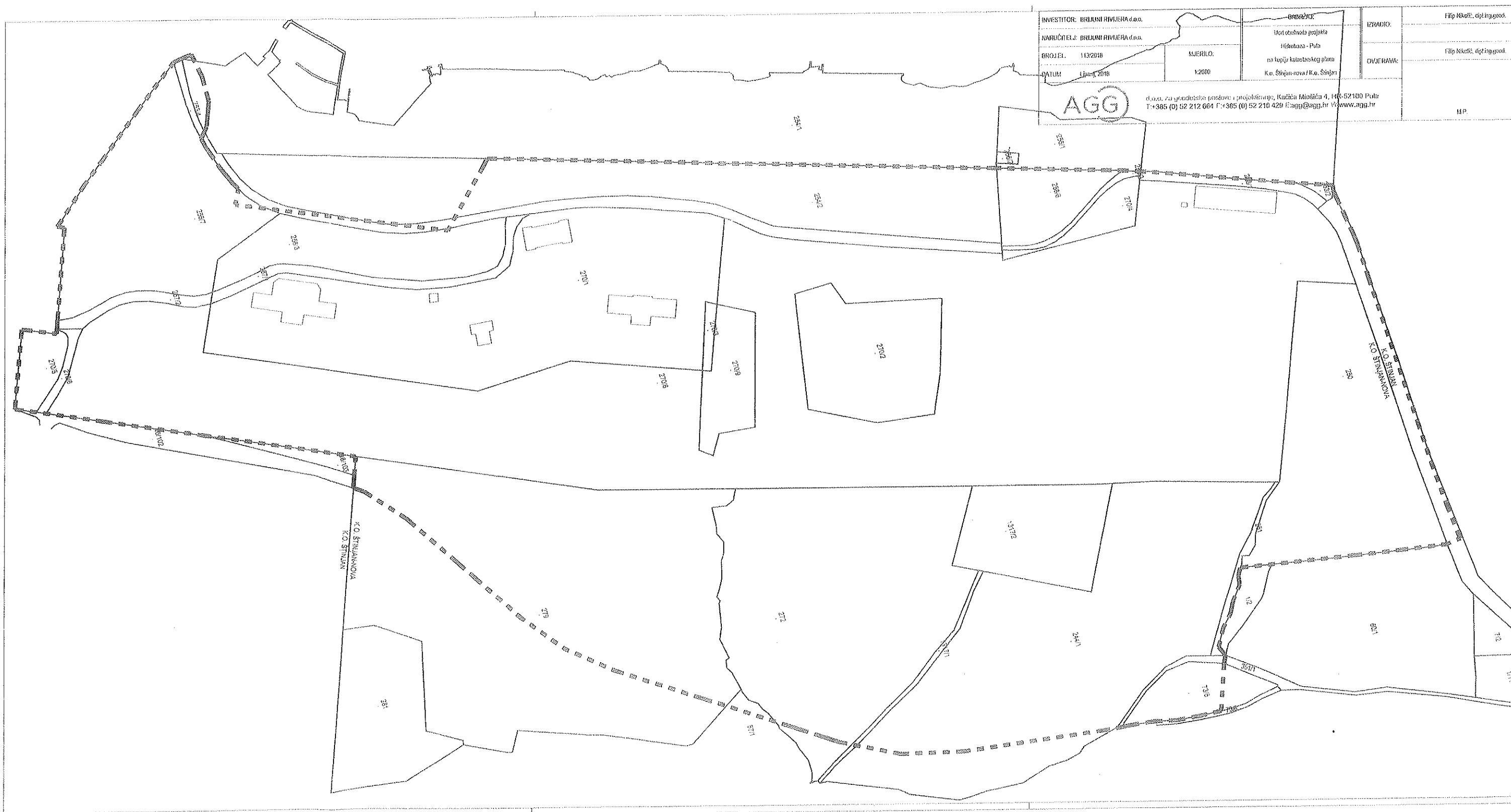
AGG

AGG  
d.o.o. za projektiranje i posredovanje  
+385 (0) 21 212 661 +385 (0) 21 212 429 11  
www.agg.hr

U.P.



197



|                                     |                     |                |                                       |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------|
| INVESTITOR: BILJANI RIVIERA d.o.o.  | BROJ: 113/2018      | MJERLO: 1:2000 | IZRAĐIO: Filip Nkošć, dipl.ing.geod.  |
| NARUČIOTELJ: BILJANI RIVIERA d.o.o. | DATUM: Lipanj 2018. |                | OVJERAVA: Filip Nkošć, dipl.ing.geod. |
| AGG                                 |                     |                | HP.                                   |

d.o.o. za građevinske poslove i projektiranje, Kućica Milošića 4, 14000 52100 Polje  
T: +385 (0) 52 212 664 F: +385 (0) 52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti na prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju \_\_\_\_\_ KLASA: \_\_\_\_\_ URBROJ: \_\_\_\_\_ od dana \_\_\_\_\_ godine

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

i

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

Zaključuju slijedeći

## **SPORAZUM**

### **o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju „Projekta Saccorgiana“**

#### **Članak 1.**

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

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

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

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

#### **Članak 2.**

Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju:

- Da je Prostornim planom uređenja Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 12/06, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 10/15 – pročišćeni tekst, 07/16,

08/16 – pročišćeni tekst, 02/17 i 05/17), Generalnim urbanističkim planom Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14- pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17– pročišćeni tekst lokacija Saccorgiana određena kao neizgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene

- Da su Republika Hrvatska i Grad Pula vlasnici nekretnina u obuhvatu projekta Saccorgiana.
- Da su na pojedinim dijelovima lokacije Saccorgiana arheološki lokaliteti te potencijalni arheološki lokaliteti te da se predmetni projekt može realizirati uz primjenu propisa o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara

### Članak 3.

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

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

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

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

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

S odabranim investitorom sklopiti će se ugovor o realizaciji Projekta Saccorgiana kojim će se utvrditi:

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

### Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju kako između njih nema spornih imovinsko pravnih odnosa na česticama zemljišta u obuhvatu Projekta Saccorgiana osim zabilježbi upravnog postupka koji

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

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

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

#### Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Prostorni plan uređenja Grada Pule i Generalni urbanistički plan Grada Pule smjernica za planiranje idejnog rješenja projekta na Saccorgiani.

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

#### *Obveze Grada Pule*

#### Članak 6.

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

- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta te oborinska odvodnja) te istu izgraditi, dograditi ili rekonstruirati do visine komunalnog doprinosa koji će odabrani investitor biti u obvezi uplatiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Saccorgiana, dok će preostali dio troškova potreban za izvođenje navedenih radova na predmetnoj infrastrukturi za potrebe predmetnog projekta biti na teret odabranog investitora,
- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili proširenje Elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI), javne vodoopskrbe i odvodnje dok će izgradnja, dogradnja ili rekonstrukcija iste za potrebe projekta biti na teret odabranog investitora,
- pravodobno identificirati eventualno druge uvjete iz nadležnosti Grada koji su pretpostavka za donošenje odluke o pokretanju postupka za realizaciju projekata i o tome obavijestiti drugu ugovornu stranu.

#### Članak 7.

Grad Pula je suglasan da Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine provede postupak objave javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda za realizaciju „Projekta

Saccorgiana“ u skladu s uvjetima koji će prethodno utvrditi tijela iz članka 3.stavak 2. Ovog sporazuma.

#### *Obveze Republike Hrvatske*

#### Članak 8.

Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine obvezuje se:

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

#### Članak 9.

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

#### Članak 10.

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

#### Članak 11.

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

#### Članak 12.

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

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

### Članak 13.

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

Ovaj sporazum stupa na snagu s danom potpisa objiju strana.

U Zagrebu\_\_\_\_\_

Grad Pula –Pola

Gradonačelnik

Boris Miletić

Republika Hrvatska

Ministar

dr. sc. Goran Marić

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



1 - Registar nekretnina Grada Pule





Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti na prijedlog sporazuma o utvrđivanju uvjeta i obveza za realizaciju \_\_\_\_\_ KLASA: \_\_\_\_\_ URBROJ: \_\_\_\_\_ od dana \_\_\_\_\_ godine

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

i

**GRAD PULA – POLA**, temeljem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule – Pola, KLASA: \_\_\_\_\_, Urbroj: \_\_\_\_\_ od dana \_\_\_\_\_ godine zastupan po Gradonačelniku Grada Pule – Pola Borisu Miletiću (u daljnjem tekstu: Grad Pula)

Zaključuju slijedeći

## **SPORAZUM**

### **o utvrđivanju uvjeta i prava i obveza za realizaciju „Projekta Muzil“**

#### **Članak 1.**

Ovim Sporazumom Republika Hrvatska i Grad Pula utvrđuju uvjete za realizaciju ugostiteljsko turističkog projekta Muzil na poluotoku Muzil, površine 170 ha, 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 Muzil 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 Muzil.

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

#### **Članak 2.**

Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju:

- Da je Prostornim planom uređenja Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 12/06, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 10/15 – pročišćeni tekst, 07/16, 08/16 – pročišćeni tekst, 02/17 i 05/17), Generalnim urbanističkim planom

Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule – Pola br. 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17– pročišćeni tekst) lokacija Muzila određena kao neizgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene, javne i društvene namjene, trgovačke namjene, sportsko rekreacijske namjene (golf), mješovite namjene zone zaštitnog zelenila te namjene luka za javni promet i luka posebne namjene,

- Da je navedenim prostornim planovima područje poluotoka Muzil planirano u 6 posebnih zona, a u istima različiti namjenski sadržaji,
- Da će Republika Hrvatska i Grad Pula sporazumno utvrditi način realizacije cjelokupnog Projekta Muzil (cjelokupni projekt u jednom natječaju, po zonama, po namjenama ili na drugi način)
- Da je Republika Hrvatska vlasnik najvećeg broja nekretnina u obuhvatu projekta Muzil, a Grad Pula suvlasnik manjeg broja čestica zajedno s privatnim osobama te da su projektom obuhvaćene čestice pomorskog dobra
- Da će se Projektom Muzil obuhvatiti i pomorsko dobro te da će se na ½ dijela površine kopnenog dijela pomorskog dobra s razmjernom površinom morskog akvatorija u korist investitora osnovati koncesija u svrhu izgradnje i gospodarskog korištenja.
- Da se na lokaciji Muzil 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 Muzil“ 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 Muzil“ riješiti će se osnivanjem prava građenja na novoformiranim građevnim česticama a po potrebi i sklapanjem drugih stvarnopravnih i/ili obveznopravnih ugovora te dodjelom koncesije na pomorskom dobru radi izgradnje i gospodarskog korištenja.

Ugovori iz stavka 3. ovog članka sklopiti će se na 99 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 Muzil 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 su suglasne da će uspostaviti suvlasničku zajednicu u slučaju da se pojedine građevne čestice u obuhvatu projekta Muzil 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.**

Izrada Urbanističkog plana uređenja, detaljne konzervatorske podloge i eventualno drugih potrebnih stručnih podloga a koji dokumenti će predstavljati smjernice za planiranje idejnog rješenja projekta na lokaciji Muzil biti će na teret odabranog investitora.

#### *Obveze Grada Pule*

#### **Članak 6.**

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

- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture koja se financira iz sredstava komunalnog doprinosa (prometne površine, javna parkirališta, javna rasvjeta te oborinska odvodnja) te istu izgraditi, dograditi ili rekonstruirati do visine komunalnog doprinosa koji će odabrani investitor biti u obvezi uplatiti na ime realizacije sadržaja u obuhvatu projekta Muzil, dok će preostali dio troškova potreban za izvođenje navedenih radova na predmetnoj infrastrukturi za potrebe predmetnog projekta biti na teret odabranog investitora,
- osigurati preduvjete za izgradnju, dogradnju ili proširenje Elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI), javne vodoopskrbe i odvodnje dok će izgradnja, dogradnja ili rekonstrukcija iste za potrebe projekta biti na teret odabranog investitora,
- pravodobno identificirati eventualno druge uvjete iz nadležnosti Grada koji su pretpostavka za donošenje odluke o pokretanju postupka za realizaciju projekata i o tome obavijestiti drugu ugovornu stranu.

#### **Članak 7.**

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

*Obveze Republike Hrvatske*

#### **Članak 8.**

Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine obvezuje se:

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

#### **Članak 9.**

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

Naknada za dodjelu koncesije na pomorskom dobru utvrdit će se sukladno propisima o dodjeli koncesije na pomorskom dobru.

#### **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, ili suvlasničkim omjerima ako se isto osnuje na nekim česticama u obuhvatu projekta, osim naknade za koncesiju na pomorskom dobru koja će se raspoređivati i skladu sa zakonom.

#### **Članak 11.**

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

#### **Članak 12.**

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

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

### **Članak 13.**

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

Ovaj sporazum stupa na snagu s danom potpisa obje strane.

U Zagrebu \_\_\_\_\_

Grad Pula –Pola

Republika Hrvatska

Gradonačelnik  
Boris Miletić

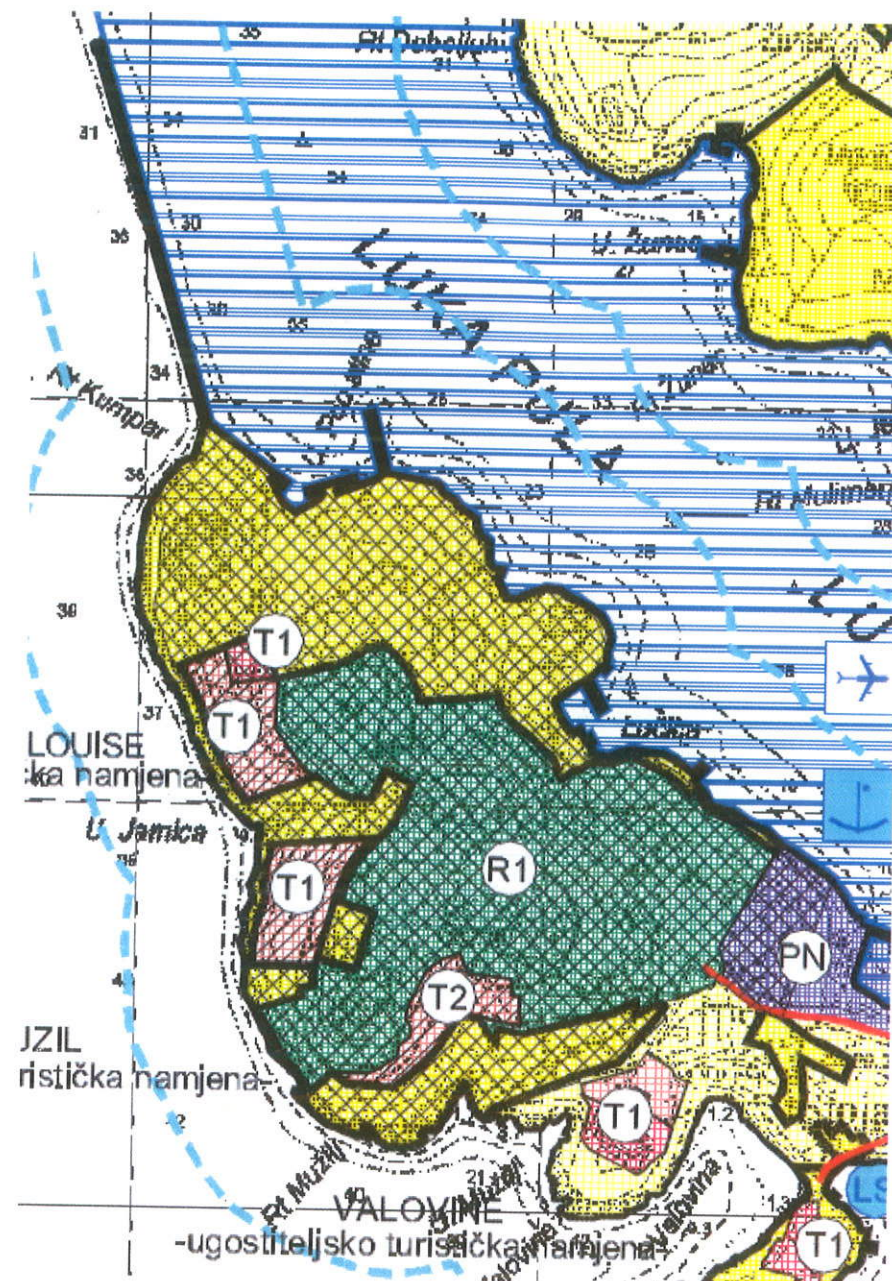
Ministar  
dr. sc. Goran Marić

---

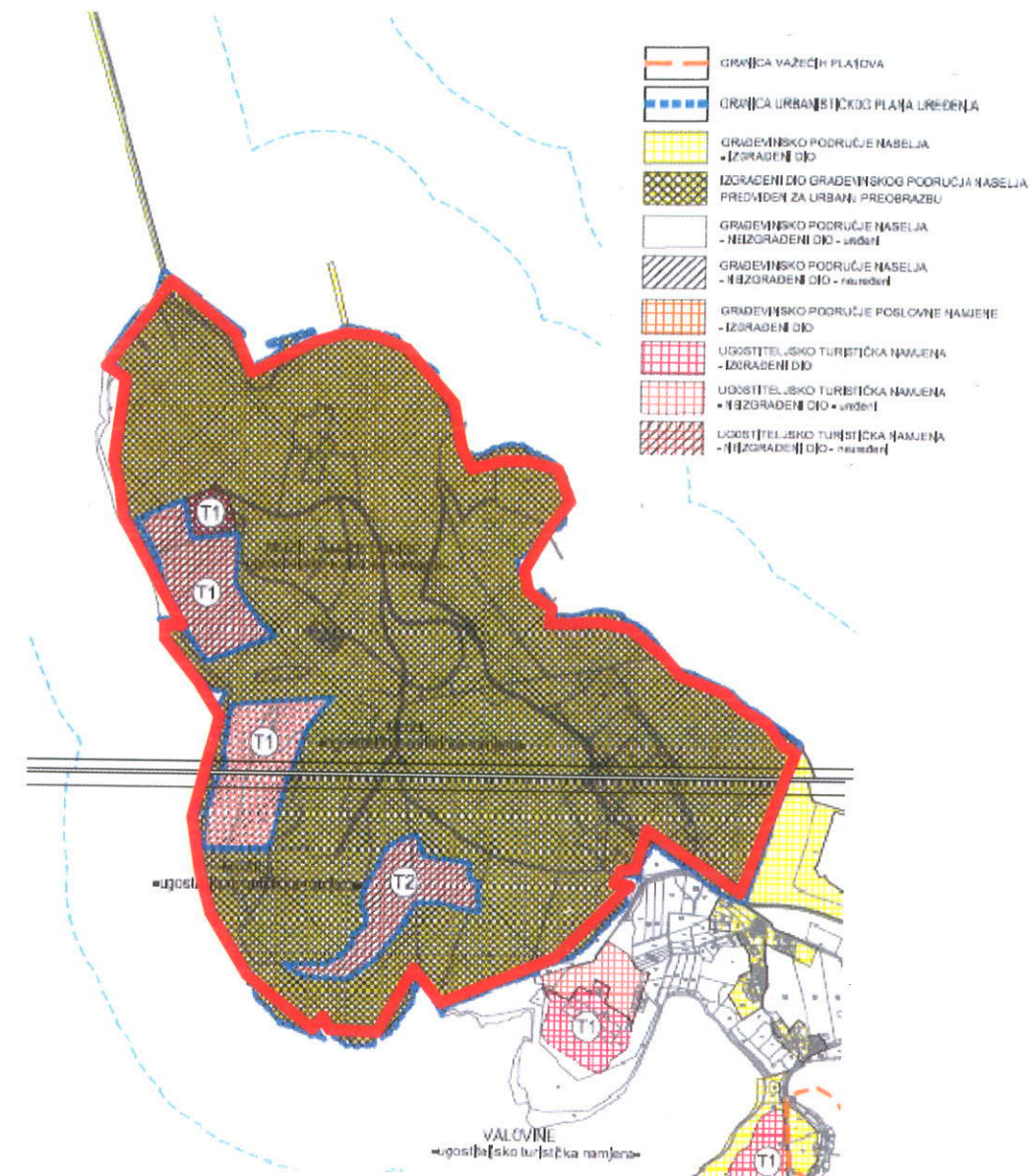
---



## IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PULE

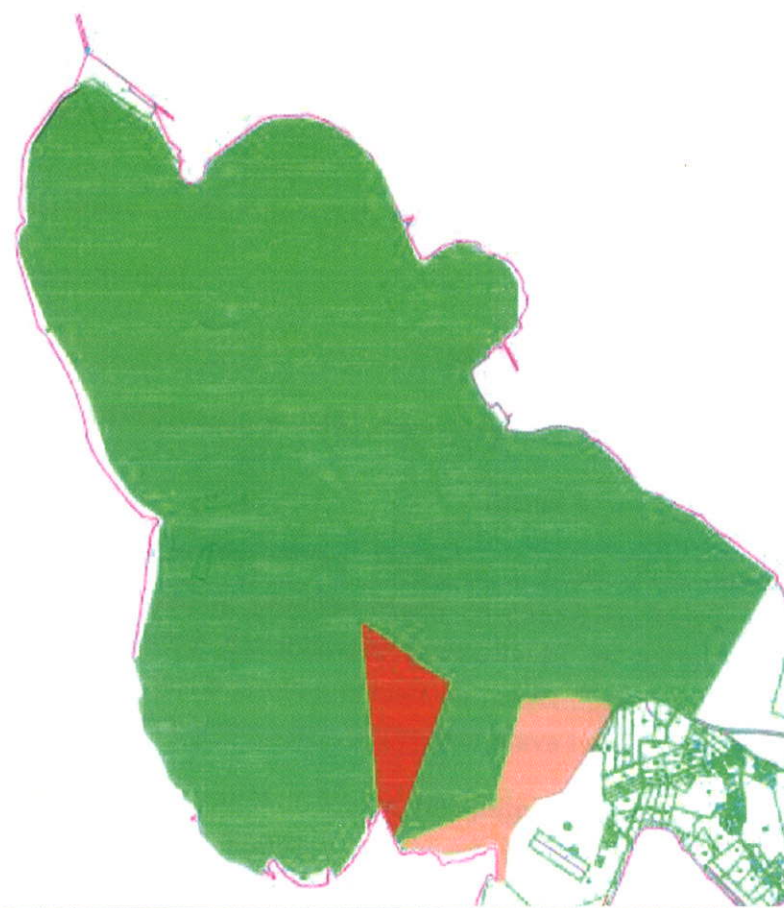


- PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- IZGRADEN DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
  - NEIZGRADEN DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
  - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - izgrađen dio  
• hotel • T1 - turističko naselje • T2 - kamp • T3
  - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - neizgrađen dio  
• hotel • T1 - turističko naselje • T2 - kamp • T3
  - SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
• golf igrališta • R1
  - POSEBNA NAMJENA
- POVRŠINE IZVAN NASELJA
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA  
• tržnica
  - POSLOVNA NAMJENA - izgrađen dio  
• pretežno trgovačka • R2 - komunalno naselje • K1
  - POSLOVNA NAMJENA - neizgrađen dio  
• pretežno trgovačka • R2 - komunalno naselje • K1
  - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
  - ZAŠTITNA ŠUMA
  - ŠUMA POSEBNE NAMJENE
  - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
  - POSEBNA NAMJENA



U odnosu na činjenicu da predmetno područje u označenom obuhvatu predstavlja područje predviđeno za urbanu preobrazbu i neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja naselja (ugostiteljsko turističke namjene) te je sukladno **ZAKONU O PROSTORNOM UREĐENJU** za ovo područje propisana **OBVEZNA IZRADA PLANA NIŽEG REDA**. Također je se u sklopu izrade plana nižeg reda propisana izrada Detaljne konzervatorske podloge kroz koju će se razraditi dodatna analiza i valorizacija svih nedovoljno istraženih građevina, kao i infrastrukturnih (ceste, podzidi), inženjerskih (mostovi, potkopi, tračnice i sl.) i parternih površina koji čine integralni dio kompleksa Muzil.



**PRIKAZ VLASNIŠTVA:**

- VLASNIŠTVO REPUBLIKA HRVATSKA
- VLASNIŠTVO GRAD PULA
- SUVLASNIŠTVO GRAD PULA/PRIVATNE OSOBE