
UGOVOR O REALIZACIJI PROJEKTA HOTEL ŠIBENIK

kojeg su sklopili

Grad Šibenik

i

Dogus Marina Hoteli d.o.o.

te

NCP-Nautički centar Prgin-Remontno Brodogradilište Šibenik d.o.o.

i

Dogus Hoteli d.o.o.

30. siječnja 2012.

Grad Šibenik, Šibenik, Trg Pavla Šubića I. br. 2, zastupan po g. Anti Županoviću, gradonačelniku Grada Šibenika (u daljnjem tekstu: „**Grad**“)

i

Dogus Marina Hoteli d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113 koje je registrirano na Trgovačkom sudu u Zadru – Stalna služba u Šibeniku pod brojem upisa (MBS) 100010327, zastupano po g. Hüsnü Akhan i g. Burak Baykan članovi uprave i (u daljnjem tekstu: „**Partner**“)

te

NCP-Nautički centar Prgin-Remontno Brodogradilište Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 23065093882, koje je registrirano na Trgovačkom sudu u Zadru - Stalna služba u Šibeniku pod brojem (MBS) 080371329, zastupano po g. Goranu Prginu,(u daljnjem tekstu: „**NCP Remontno Brodogradilište**“),

i

Dogus Hoteli d.o.o., Zagreb, Garićgradska 13, OIB: 91806328831, koje je registrirano na Trgovačkom sudu u Zadru – Stalna služba u Šibeniku pod brojem (MBS) 080699924 zastupano po g. Adem Durak i g. Eryigit Umur članovi uprave (u daljnjem tekstu: „**Dogus Hoteli**“)

PREAMBULA; DEFINICIJE

Članak 1.

1.1. Stranke potvrđuju da je razlog radi kojeg sklapaju ovaj Ugovor ostvarenje projekta izgradnje i upravljanja Turističkog naselja te uživanje neposrednih i posrednih koristi iz toga projekta na način predviđen ovim Ugovorom, a realizacija ove namjere Stranaka između ostalog uključuje stavljanje Zemljišta na raspolaganje Partneru, izradu cjelokupne projektne dokumentacije u skladu s relevantnim uvjetima, osiguranje financiranja, izgradnju, opremanje i upravljanje Turističkim naseljem.

Radi izbjegavanja dvojbe Stranke utvrđuju da ovaj Ugovor ne predstavlja ugovor o ortaštvu.

1.2. Stranke su suglasne da je NCP Remontno Brodogradilište temeljem Natječajnog postupka i Odluke Grada od 20. kolovoza 2007. godine (klasa:

302-01/07-01/1, Urbroj: 2182/01-01/1-07-4) izabran za privatnog partnera Grada za realizaciju Projekta koji Projekt je NCP Remontno Brodogradilište trebalo realizirati putem Partnera koji je u tu svrhu osnovan. U svrhu realizacije Projekta, NCP Remontno Brodogradilište i Grad su dana 20. kolovoza 2007. sklopili Ugovor o realizaciji projekta Šibenik.

- 1.3. NCP Remontno Brodogradilište i Stranke suglasno utvrđuju da su nastupile izmijenjene okolnosti definirane člankom 18. Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007., te su iz navedenog razloga pristupile potpisivanju ovog Ugovora kojim Ugovorom NCP Remontno Brodogradilište prenosi na Partnera svoju cjelokupnu ugovornu poziciju iz Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007., a Partner prihvaća prijenos Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007. kojim postaje nositelj svih prava i obveza NCP Remontnog Brodogradilišta koja proizlaze iz Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007. Grad svojim potpisom daje svoju izričitu i neopozivu suglasnost s prijenosom Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007. s NCP Remontno Brodogradilište na Partnera. Potpisom ovog izmjenjenog Ugovora, ovaj Ugovor u potpunosti zamjenjuje tekst Ugovor o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007., a Partner, Grad, Dogus Hoteli i NCP Remontno Brodogradilište potvrđuju kako više nemaju bilo kakvih prava, obveza, niti međusobnih potraživanja dospjelih ili nedospjeli, novčanih ili nenovčanih, po tom ugovoru, u vezi s njime ili njegovim prijenosom, osim naknade za Pravo građenja za 2012. godinu.
- 1.4. NCP Remontno Brodogradilište, Grad i Partner suglasno utvrđuju da se Prilog 1, Prilog 2, Prilog 4 i Prilog 5 Ugovoru o realizaciji projekta hotel Šibenik od 20. kolovoza 2007. neće primjenjivati od dana sklapanja ovog Ugovora. Grad i Partner su suglasni da će se Prilog 1, Prilog 2, Prilog 4 i Prilog 5 Ugovoru o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007. uskladiti s odredbama ovog Ugovora u roku od 30 dana od dana potpisa ovog Ugovora, u kojem slučaju se Stranke obvezuju sklopiti aneks ovog Ugovora.
- 1.5. Stranke su suglasne da sve svoje odnose reguliraju ovim Ugovorom i ostalim pratećim ugovorima koji s ovim Ugovorom čine cjelinu i služe realizaciji zajedničkog cilja opisanog u članku 1.1. ovog Ugovora. Stranke su suglasne da će prestanak važenja ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, biti razloga prestanku važenja svih s njime povezanih ugovora, osim ako ovim Ugovorom nije izričito drugačije određeno. Odnosi Stranaka u slučaju prestanka važenja ovog Ugovora i svih ostalih s njime povezanih ugovora bit će regulirani svakim od odnosnih ugovora.

- 1.6. U ovom Ugovoru i njegovim Prilozima, koje će Stranke suglasno utvrditi sukladno članku 1.3. ovog Ugovora, sljedeće riječi i izrazi imat će značenje koje im je dano u ovom članku 1.6., osim ako kontekst neke odredbe ne upućuje izričito na drugačije tumačenje.

Dogus Marina Hoteli d.o.o. znači društvo s ograničenom odgovornošću koje se osniva u svrhu razvoja Turističkog naselja i postizanja zajedničkog cilja Stranaka (kako su dolje definirane) kako je ovim Ugovorom određeno;

Etapa znači etape realizacije Projekta, kako je to navedeno ovim Ugovorom

Grad znači Grad Šibenik koji u ovom Ugovoru nastupa kao javni partner i koji je proveo Natječajni postupak;

Investicijski plan znači investicijski plan koji je dan u Prilogu 2. ovog Ugovora

Naknada za pravo građenja znači naknadu za Pravo građenja koje će se obračunati u skladu s Prilogom 2. Ugovora o pravu građenja;

Natječajna dokumentacija znači Dokumentacija za nadmetanje za izbor privatnog partnera za realizaciju greenfield turističkog projekta Hotel Šibenik;

Natječajni postupak znači postupak nadmetanja za izbor privatnog partnera za realizaciju greenfield turističkog projekta Hotel Šibenik;

Partner znači Dogus Marina Hoteli d.o.o. iz Šibenika, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, koje je registrirano na Trgovačkom sudu u Zadru – Stalna služba u Šibeniku pod brojem upisa (MBS) 100010327

Poslovni plan znači poslovni plan koji se nalazi u Prilogu 1. ovog Ugovora i koji obuhvaća aktivnosti Stranaka usmjerene na realizaciju razvoja Turističkog naselja;

Pravo građenja znači pravo građenja zasnovano Ugovorom o pravu građenja

Prezentirati	znači dostaviti dokumentaciju u pisanoj formi, koja postaje prilog Ugovora, ako je primjenjivo
Prilozi	znači sve priloge ovog Ugovora koje će Stranke usuglasiti u skladu s člankom 1.3. ovog Ugovora, koji su kao takvi naznačeni u ovom Ugovoru, Prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora;
Projekt	znači projekt izgradnje i upravljanja Turističkim naseljem Hotel Šibenik;
Promijenjene okolnosti	ima značenje iz članka 18. ovog Ugovora
Radni dan	znači bilo koji dan koji nije subota i nedjelja na koji banke nisu otvorene za redovno poslovanje u Zagrebu, Hrvatska i Istanbulu, Turska. Upućivanje na dan koji nije Radni dan u ovom ugovoru ima značenje kalendarskog dana.
Revizor	ima značenje iz članka 15.2.2. ovog Ugovora;
Sinergijske d.o.o. Solucije d.o.o.	znači društvo Sinergijske solucije d.o.o. iz Zagreba, koje je zaduženo za provedbu postupka izbora Partnera sukladno Ugovoru o pružanju konzultantskih usluga za izbor privatnih partnera;
Stranke, Stranka	znači zajedno Grad i Partner ili pojedinačno svaki od njih;
Turističko naselje	znači turističko naselje kako je detaljno opisano u članku 2. ovog Ugovora i u Prilogu 1 Ugovora.
Ugovor	znači ovaj Ugovor o realizaciji turističkog projekta Hotel Šibenik sa svim Prilozima izrijekom navedenim u ovom Ugovoru;
Ugovor o pravu građenja	znači ugovor koji u cijelosti odgovara tekstu ugovora koji se nalazi u Prilogu 3. Ugovoru o realizaciji projekta hotel Šibenik od 20. kolovoza 2007., i koji je potpisan istovremeno s Ugovorom o realizaciji projekta hotel Šibenik od 20. kolovoza 2007.;
Ugovor o pružanju	znači Ugovor o pružanju konzultantskih usluga za izbor

<i>konzultantskih usluga za izbor privatnih partnera</i>	privatnog partnera za projekte iz investicijskog turističkog programa Grada Šibenika potpisan između društva Sinergijske Solucije d.o.o. i Grada Šibenika 4. srpnja 2006. godine;
<i>Ugovor za izradu studije</i>	znači Ugovor o pružanju konzultantskih usluga za izradu Studije izvodljivosti investicijskog turističkog programa Grada Šibenika po modelu javno-privatnog partnerstva između Grada Šibenika i društva Sinergijske Solucije d.o.o., potpisan dana 4. srpnja 2006. godine;
<i>Varijabilna naknada</i>	znači neto iznos naknade društvu Sinergijske Solucije d.o.o. u skladu s člankom 7. Ugovora o pružanju konzultantskih usluga za izbor privatnih partnera;
<i>Visina investicije</i>	znači kumulativni iznos svih ulaganja tijekom Faza Pripreme i Faza Građenja svih Etapa Projekta u ukupnom iznosi od EUR 53.600.000,00 (pedeset tri milijuna šesto tisuća eura), bez poreza na dodanu vrijednost.
<i>Zemljište</i>	znači zemljište u vlasništvu Grada specificirano u članku 3.5. ovog Ugovora na kojem će se razvijati Turističko naselje, te na kojem je Partner stekao Pravo građenja.

1.7. Stranke su suglasne da će svoje međusobne odnose regulirati ovim Ugovorom i pratećim ugovorima.

TRAJANJE I FAZE

Članak 2

2.1 Stranke su suglasne da će Projekt trajati 50 (pedeset) godina od dana potpisa Ugovora o pravu građenja te će se realizirati putem Partnera i to u sljedećim etapama:

- a) Etapa izgradnje hotela sa do 80 (osamdeset) soba sa 160 (sto šezdeset) kreveta (u daljnjem tekstu: "**Etapa A**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 20.000.000,00 (dvadeset milijuna eura) uključivo s pripadajućim sadržajima poput trgovačke ("shopping") zone, unutarnjeg i/ili vanjskog bazena, restorana (unutar objekta i/ili dislocirani) i drugo te s pripadajućom infrastrukturom (uređenje pristupne prometnice, elektro-energetski priključak, priključak na gradsku kanalizaciju - kolektor, hortikulturalno uređenje i sl.);

- b) Etapa realizacije bazensko-rekreacijskog kompleksa ("jezera") na krajnjem, nasipnom dijelu poluotoka Kuline (u daljnjem tekstu: "**Etapa B**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 2.000.000,00 (dva milijuna eura), uključivo s pripadajućom rekreativnim i ugostiteljskim sadržajima te s pripadajućom infrastrukturom;
- c) Etapa realizacije poslovno-trgovačke zone locirane na jugozapadnoj strani Zemljišta (u daljnjem tekstu: "**Etapa C**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 3.400.000,00 (tri milijuna četiristo tisuća eura);
- d) Etapa realizacije modula hotela u svrhu povećanja smještajnog kapaciteta (sa do 50 (pedeset) soba sa 100 (sto) kreveta), ili u svrhu smještaja polikliničkih ordinacija u svrhu pružanja usluga medicinskog turizma, ili kombinirano (u daljnjem tekstu: "**Etapa D**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 5.800.000,00 (pet milijuna osamsto tisuća eura), uključivo sa pripadajućim sadržajima poput salona ljepote i sl.;
- e) Etapa realizacije modula hotela u svrhu povećanja smještajnog kapaciteta (do 70 (sedamdeset) soba, sa do 140 (sto četrdeset) kreveta), ili u svrhu smještaja polikliničkih ordinacija u svojstvu pružanja usluga medicinskog turizma, ili kombinirano (u daljnjem tekstu: "**Etapa E**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 7.500.000,00 (sedam milijuna petsto tisuća eura), uključivo sa pripadajućim sadržajima poput spa & wellnes centra i sl.;
- f) Etapa realizacije poslovno-trgovačkog centra i/ili polikliničkog centra medicinskog turizma sa smještajnim kapacitetima u sklopu poliklinika, s lokacijom na sjeveroistočnoj strani Zemljišta (u daljnjem tekstu: "**Etapa F**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 4.700.000,00 (četiri milijuna sedamsto tisuća eura);
- g) Etapa realizacije športsko-rekreacijske zone (u daljnjem tekstu: "**Etapa G**") procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 2,100,000.00 (dva milijuna sto tisuća eura), uključivo sa pripadajućim sadržajima poput jednog ili više ugostiteljskih objekata, trim fitness kluba i sl.;
- h) Etapa realizacije depandansi hotela i/ili vila (u daljnjem tekstu: "**Etapa H**"), procijenjene vrijednosti investicijskog ulaganja do EUR 8.100.000,00 (osam milijuna sto tisuća eura).

- 2.2 Stranke su suglasne da je Partner obvezan realizirati Etapu A Projekta. Stranke su suglasne da su rokovi realizacije Etapa A Projekta definirani u članku 2.a. ovog Ugovora.
- 2.3 Stranke su suglasne da, ovisno o tržišnim prilikama odnosno poslovnim politikama Partnera, Partner ima pravo nastaviti s realizacijom Etape B, Etape C, Etape D, Etape E, Etape F, Etape G i Etape H. Stranke su suglasne da će prije realizacije pojedine Etape sklopiti aneks ovom Ugovoru kojim će detaljno regulirati poslove i rokove pojedine etape u kojima se isti moraju izvršiti.
- 2.4 Stranke su suglasne da će se svaka pojedina Etapa navedena u članku 2.1. ovog Ugovora odvijati kroz tri faze:
- a) Faze pripreme opisane u članku 3. ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: „Faza Pripreme“);
 - b) Faze građenja opisane u članku 5. ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: „Faze Građenja“);
 - c) Faze upravljanja koja obuhvaća upravljanje objektima svake pojedine etape od strane Partnera ili putem trećih osoba (u daljnjem tekstu: „Faza Upravljanja“). Stranke su suglasne da će Faza Upravljanja započeti okončanjem Faze Građenja svake pojedine Etape i trajati do isteka 50. (pedesete) godine od dana potpisa Ugovora o pravu građenja, a sukladno članku 6. ovog Ugovora.
- 2.5 Stranke su suglasne da će zajedničkim zapisnikom konstatirati datum početka odnosno okončanja svake pojedine Etape Projekta. Stranke su suglasne da će se svi eventualni sporovi oko datuma početka odnosno okončanja svake pojedine Etape Projekta riješiti na način predviđen člancima 9.4.1. i 9.4.2. ovog Ugovora.
- 2.6 Financiranje svih poslova Projekta koji je predmet ovog Ugovora osigurat će Partner na način predviđen ovim Ugovorom i Investicijskim planom.
- 2.7 Sve poslove vezane uz ostvarivanje Projekta obavljat će Partner osim ukoliko u pojedinim slučajevima Ugovorom nije predviđeno drugačije.
- 2.8 U času prestanka Ugovora iz bilo kojeg razloga svi objekti izgrađeni na Pravu građenja i oprema u objektima izgrađenim na Pravu građenja kao i sva ostala oprema Turističkog naselja prenose se u vlasništvo Grada u skladu s odredbom članka 12.1. ovog Ugovora.

2.9 U slučaju nekonzistentnosti između odredbi ovog članka 2. Ugovora i Priloga 1. Ugovoru, odredbe članka 2. Ugovora će prevladati.

ETAPA A PROJEKTA

Članak 2.a

2.a.1 Stranke suglasno utvrđuju da će se po stupanju ovog Ugovora na snagu pristupiti realizaciji Etape A i to kroz tri faze:

2.a.1.1 Faza Pripreme Etape A, koja će obuhvatiti sve radnje koje prethode građenju objekta Turističkog naselja (u daljnjem tekstu: "**Faza Pripreme Etape A**"). Faza Pripreme Etape A počinje stupanjem na snagu ovog Ugovora, a treba biti okončana najkasnije 18 (osamnaest) mjeseci od tog dana. Stranke su suglasne da se Faza Pripreme Etape A može okončati tek nakon što budu ishođene sve propisane dozvole i rješenja potrebne za izgradnju svih objekata Faze Pripreme Etape A. Faza Pripreme Etape A između ostalog uključuje i sve poslove navedene u članku 3. ovog Ugovora.

2.a.1.2 Faza Građenja Etape A, koja obuhvaća izvođenje svih radova na izgradnji i opremanju objekata i uređenju okoliša u skladu s projektnom dokumentacijom potrebnom za izgradnju Turističkog naselja koju je dužan izraditi Partner (u daljnjem tekstu: "**Faza Građenja Etape A**"). Faza Građenja Etape A treba biti okončana najkasnije 48 (četrdeset osam) mjeseci od dana dovršenja Faze Pripreme Etape A. Faza Građenja Etape A između ostalog uključuje i sve poslove navedene u članku 5. ovog Ugovora.

2.a.1.3 Faza upravljanja Etape A izvršit će se sukladno članku 2.3. i 6. ovog Ugovora.

2.a.1.4 Ukoliko do ispunjenja obveza Partnera iz Faze Pripreme Etape A i/ili Faze Građenja Etape A ne dođe u rokovima predviđenim člancima 2.1.1. i/ili 2.1.2 bez skrivljenog ponašanja Partnera, Stranke su suglasne da će se rokovi iz članka 2.1.1. i/ili 2.1.2. produžiti za vrijeme potrebno da Partner nadoknadi vrijeme koje je bez svoje krivnje izgubio u ispunjavanju obveza iz Faze Pripreme Etape A i/ili Faze Građenja Etape A.

2.a.2 Stranke su suglasne da će zajednički zapisnikom konstatirati datum početka odnosno okončanja svake pojedine faze Etape A.

FAZA PRIPREME PROJEKTA

Članak 3.

3.1 Faza pripreme između ostalog uključuje i sljedeće poslove:

- 3.1.1. Uknjižba Prava građenja u korist Partnera;
- 3.1.2. Pripremu izrade i izradu projektne dokumentacije koja je potrebna za ostvarenje Projekta;
- 3.1.3. Pripremu izrade i izradu projektne dokumentacije koja je potrebna za ostvarenje Projekta;
- 3.1.4. Ishođenje svih dozvola koje su potrebne za ostvarenje Projekta.

Osnivanje društva Dogus Marina Hoteli d.o.o.

3.2 Stranke suglasno utvrđuju da je Partner osnovan u svrhu realizacije Projekta, te da će se Partner baviti poslovima isključivo vezanim uz ostvarenje Projekta i ispunjavanjem svih obveza u skladu s ovim Ugovorom.

Osnivanje prava građenja u korist društva Dogus Marina Hoteli d.o.o.

- 3.3 Stranke su suglasne da je Grad, radi ostvarenja Projekta, istovremeno sa sklapanjem Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007., sklopio Ugovor o pravu građenja na Zemljištu s društvom NCP-Hoteli (kasnija tvrtka Dogus Marina Hoteli d.o.o., sada Partner).
- 3.4 Stranke su suglasne da će Grad zasnovati Pravo građenja u korist društva Dogus Marina Hoteli d.o.o., na Zemljištu slobodno od bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta ili prava trećih osoba, u sadržaju i opsegu potrebnom za ostvarenje Projekta.
- 3.5 Grad jamči da je vlasnik Zemljišta opisanog ovim člankom 3.5., te da se povodom navedenog Zemljišta ne vode niti prijete bilo kakvi sporovi odnosno sudski ili upravni postupci koji bi onemogućavali ili ograničavali Pravo građenja koje će se zasnovati u korist društva Dogus Marina Hoteli d.o.o.

Predmetno Zemljište sastoji se od zemljišne čestice u KO Šibenik i to:

- čest. br. 3801/1 u površini od 45.263 m².

Zemljišno-knjižni izvadak, preris katastarskog plana i popis katastarskih čestica sa posjednicama za predmetno Zemljište nalaze se u Prilogu 1. Ugovora o pravu građenja.

- 3.6 Stranke su suglasne da je Partner preuzeo posjed nad cjelokupnim Zemljištu uključujući i posjed zgrade u kojoj se nalazi arhiv (u daljnjem tekstu: „Zgrada Arhiva“).

Grad jamči da će dospjela komunalna davanja i druge slične naknade po osnovi korištenja Zemljišta (ako ih ima) do dana stupanja Partnera u posjed Zemljišta biti podmirene u cijelosti.

Grad jamči da na Zemljištu ne postoje nikakvi zahtjevi ili prava trećih osoba postavljeni na način predviđen temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Grad jamči da ni Zemljište ni bilo koji njegov dio nije kulturno dobro odnosno spomenik kulture u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih spomenika.

Grad se obvezuje da do zasnivanja Prava građenja i konačne predaje u posjed Zemljišta Partneru neće trećim osobama nuditi niti u korist trećih zasnovati bilo kakva stvarna prava na Zemljištu ili njegovom dijelu, niti će ga na bilo koji način opteretiti pravima trećih.

Grad jamči da Zemljište nije onečišćeno smetlištem, opasnim materijalima ili spojevima, a što bi moglo imati za posljedicu obvezu uklanjanja onečišćenja od strane Partnera ili bi moglo utjecati na ostvarenje zajedničkog cilja iz ovog Ugovora.

Grad jamči da je pribavio sve potrebne suglasnosti za raspolaganje Zemljištem.

- 3.7 Stranke su suglasne da će Partner plaćati Gradu naknadu za Pravo građenja koje će se obračunavati u skladu s Prilogom 2. Ugovora o pravu građenja.

Priprema i izrade i izrada projektne dokumentacije

- 3.8 Stranke suglasno utvrđuju da je Partner dužan započeti s ispunjavanjem obveza po ovom Ugovoru odmah nakon njegovog potpisivanja, te započeti s pripremom izrade i izradom projektne dokumentacije potrebne za ishođenje svih dozvola potrebnih za ostvarenje Projekta.

Ishođenje dozvola za ostvarenje Projekta

- 3.9 Stranke su suglasne da je Partner dužan osigurati sve potrebne uvjete koji su u granicama njegove moći da odmah nakon potpisa Ugovora o pravu građenja počne s ishođivanjem i ishodi sve dozvole potrebne za realizaciju Projekta.

OSTALI UVJETI I POSLOVI NUŽNI ZA PRIPREMU PROJEKTA

Članak 4

- 4.1 Grad jamči da je buduća gradnja i rad Turističkog naselja na Zemljištu u skladu s Generalnim urbanističkim planom Grada Šibenika, te da će Grad učiniti sve što je razumno i u njegovoj moći da urbanistički planovi višeg reda budu usklađeni s uvjetima na Zemljištu, zadanim Generalnim urbanističkim planom Grada Šibenika.
- 4.2 Grad se obvezuje da će u okviru svoje nadležnosti, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, poduzeti sve što je razumno i zakonski moguće, a u njegovoj moći kako bi olakšao i ubrzao donošenje detaljnog plana uređenja, te ishođenje građevinskih i svih drugih dozvola, odobrenja, rješenja i slično, ili bilo kojih drugih upravnih akata ili akata poslovanja koje u sklopu svoje nadležnosti donose bilo koja Gradska tijela uprave, a koji bi radi ostvarenja Projekta bili potrebni Partneru ili bilo kojoj trećoj osobi koja na bilo koji način bude angažirana na ostvarenju Projekta koji je predmet ovog Ugovora.
- 4.3 Grad se obvezuje da će do završetka Faze građenja svake pojedine Etape kako su definirane člankom 2. ovog Ugovora, osigurati sljedeće infrastrukturne uvjete za realizaciju Projekta:
- 4.3.1 Rekonstruirati prilaznu prometnicu do sjevernog ulaza u postojeću vojarnu Kuline;
- 4.3.2 Osigurati odgovarajući vodovodni priključak do Zemljišta, odnosno do sjevernog ulaza u postojeću vojarnu Kuline, a u skladu sa zahtjevima za opskrbu vodom definiranim u Prilogu 1. A) ovom Ugovoru, pri čemu će Partner snositi trošak priključka u skladu s važećim cjenikom u trenutku priključenja na vodovodnu mrežu;
- 4.3.3 Osigurati odgovarajući kanalizacijski priključak do Zemljišta, odnosno do sjevernog ulaza u postojeću vojarnu Kuline, a u skladu s godišnjom količinom otpadnih voda definiranom u Prilogu 1. A) ovom

Ugovoru, pri čemu će Partner snositi trošak priključka u skladu s važećim cjenikom u trenutku priključenja na kanalizacijsku mrežu;

4.3.4 U okviru svoje nadležnosti poduzeti sve što je razumno u njegovoj moći, kako bi se osigurala opskrba električnom energijom Turističkog naselja, a u skladu sa zahtjevima za električnom energijom definiranim u Prilogu 1. A) ovom Ugovoru, pri čemu će Partner snositi trošak priključka na električnu mrežu u skladu s važećim cjenikom u trenutku priključenja na električnu mrežu.

FAZA GRAĐENJA

Članak 5.

5.1 U Fazi građenja Turističkog naselja Partner će osigurati, između ostalog, izvođenje sljedećih poslova:

5.1.1. Osiguranje zatvaranja financijske konstrukcije za građenje Turističkog naselja. Investicijski plan i okvirni način zatvaranja financijske konstrukcije je u Prilogu 2. ovog Ugovora. Bez obzira na podatke u Prilogu 2. ovog Ugovora, Stranke su suglasne da je Partner slobodan izabrati način financiranja građenja Turističkog naselja kojeg smatra najpovoljnijim, pod uvjetom da se time ne umanjuje dinamika i kvaliteta realizacije Projekta.

5.1.2. Izbor i ugovaranje poslova s podizvođačima;

5.1.3. Izradu izvedbenog projekta;

5.1.4. Izgradnju i opremanje objekata u Turističkom naselju u potpunosti u skladu s projektima koje je Partner prezentirao Gradu u skladu s člankom 1.1. i 3.1.3. ovog Ugovora;

5.1.5. Nadzor i kontrolu izgradnje i opremanja objekata u Turističkom naselju;

5.1.6. Ispođivanje odgovarajućih garancija izvođača građevinskih radova za uredno i pravovremeno ispunjenje posla.

5.2 Stranke su suglasne da će Partner sklopiti zasebne ugovore o obavljanju poslova opisanih u članku 5.1 ovog Ugovora, te ih prezentirati Gradu, kao i svih ostalih poslova koji nisu izrijekom spomenuti člankom 5.1. ovog Ugovora, a potrebni su radi ostvarenja ciljeva Projekta previđenih ovim Ugovorom.

5.3 Stranke su suglasne da će prilikom izrade svih dokumenata koji će služiti kao podloga za građenje Turističkog naselja poštivati načela navedena u

ovom Ugovoru, a osobito načela savjesnosti i poštenja te stranačke ravnopravnosti.

- 5.4 Partner će na poslovima u Fazi građenja nastojati angažirati pravne i fizičke osobe sa sjedištem ili prebivalištem u Gradu Šibeniku.

FAZA UPRAVLJANJA

Članak 6.

- 6.1. Turističkim naseljem će upravljati Partner, pri čemu su Stranke suglasne da će Partner biti slobodan izabrati način upravljanja Turističkim naseljem kojeg će u danom trenutku smatrati najkorisnijim za daljnji razvoj Turističkog naselja uvažavajući međutim uvjete navedene u Poslovnom planu koji se nalazi u Prilogu 1. ovom Ugovoru.
- 6.2. U slučaju povjeravanja upravljanja Turističkim naseljem trećima, Partner je dužan Gradu dostaviti dokaze, da je upravljanje Turističkim naseljem povjereno osobi koja već ima reference i iskustvo u upravljanju turističkim naseljima koja po svojim karakteristikama i kategorizaciji odgovaraju Turističkom naselju, te koja je tehnički, stručno i financijski osposobljena da upravlja Turističkim naseljem u skladu s ovim Ugovorom.
- 6.3. Stranke su suglasne da će prednost kod zapošljavanja u Partneru odnosno u Turističkom naselju, pod jednakim uvjetima i u mjeri dopuštenoj zakonom, imati stanovnici Grada Šibenika.

TROŠKOVI IZRADE STUDIJE I IZBORA PRIVATNOG PARTNERA

Članak 7.

- 7.1. Stranke su suglasne da je NCP Remontno Brodogradilište u ime povrata financijskih sredstava koja je Grad Šibenik isplatio društvu Sinergijske solucije d.o.o. u skladu s Ugovorom za izradu Studije, u proračun Grada Šibenika uplatio iznos od 100.000,00 kn neto (slovima: stotisuća kuna neto). Iznos iz ovog članka NCP Remontno Brodogradilište je uplatilo u proračun Grada Šibenika u roku od 15 (petnaest dana) od dana potpisa Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007.
- 7.2. Stranke su suglasne da je NCP Remontno Brodogradilište društvu Sinergijske solucije d.o.o. platilo iznos Varijabilne naknade. Iznos Varijabilne naknade računa se temeljem sljedeće formule

$$V = \frac{10 - \log(I_B)}{50 \times [\log(I_B) - 5]} \times I_B$$

Gdje je:

- V Iznos Varijabilne naknade (izračunat u eurima) na koji se zaračunava pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost;
- I_B Visina investicije (izražena u eurima)
- $\log(I_B)$ Logaritam broja I_B s bazom 10.

U skladu s formulom iz ovog članka, Varijabilna naknada iznosi 891.216,87 eura (osamstodevedesetjednatisučadvjestošesanst eura i osamdesetsedam centa). Varijabilnu naknadu i pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost potrebno je uplatiti na žiro račun društva Sinergijske solucije d.o.o. u skladu s člankom 7.3. ovog Ugovora.

7.3. Iznos definiran u članku 7.2. ovog Ugovora isplaćen je društvu Sinergijske solucije d.o.o. od strane NCP Remontnog Brodogradilišta u četiri obroka na sljedeći način:

- 7.3.1. iznos od 325.000,00 eura (tristodvadesetpettisuća eura) uplaćen je do 24. kolovoza 2007. godine, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na žiro račun društva Sinergijske solucije d.o.o., broj: 2360000-1101325701 kod Zagrebačke banke d.d., uz navođenje svrhe uplate: "Varijabilna naknada - Projekt Hotel Šibenik- rata 1 od 4".
- 7.3.2. iznos od 220.000,00 eura (dvjestodvadesettisuća eura) uplaćen je do 19. listopada 2007. godine u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na žiro račun društva Sinergijske solucije d.o.o., broj: 2360000-1101325701 kod Zagrebačke banke d.d., uz navođenje svrhe uplate: "Varijabilna naknada - Projekt Hotel Šibenik- rata 2 od 4".
- 7.3.3. iznos od 275.000,00 eura (dvjestosedamdesetpettisuća eura) uplaćen je do 19. studenog 2007. godine, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na žiro račun društva Sinergijske solucije d.o.o., broj: 2360000-1101325701 kod Zagrebačke banke d.d., uz navođenje svrhe uplate: "Varijabilna naknada - Projekt Hotel Šibenik- rata 3 od 4".

7.3.4. iznos od 267.284,58 eura (dvjestošezdesetsedamtisućadvjestoosamdesetčetiri eura i pedesetosam eurocenta) uplaćen je do 19. prosinca 2007. godine, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na žiro račun društva Sinergijske solucije d.o.o., broj: 2360000-1101325701 kod Zagrebačke banke d.d., uz navođenje svrhe uplate: "Varijabilna naknada - Projekt Hotel Šibenik- rata 4 od 4".

FINANCIRANJE PROJEKTA

Članak 8.

8.1 Stranke su suglasne da će financiranje poslova nužnih za ostvarenje Projekta osigurati Partner. Način financiranja Projekta pobliže je opisan Investicijskim planom koji se nalazi u Prilogu 2. ovog Ugovora.

Stranke utvrđuju da će dio financiranja Projekta definiranog ovim Ugovorom, Partner osigurati odgovarajućim ugovorima o financiranju s financijskim institucijama. Stranke su suglasne da Partner ima pravo koristiti Pravo građenja kao osiguranje za financiranje Projekta.

Stranke su suglasne da tijekom cijelog roka trajanja ovog Ugovora i s njime povezanih ugovora, Partner nema pravo i neće na Zemljištu zasnivati bilo kakve zaloge, terete ili prava u korist trećih osoba.

Stranke su suglasne da će Partner najkasnije do 1. siječnja 2047. godine na svoj trošak osloboditi Pravo građenja svih tereta i prava osnovanih u korist trećih osoba (osim ukoliko se sa zadržavanjem nekog tereta Grad prethodno pisano suglasio) te da će eventualne nove terete ili prava trećih osoba na Pravu građenja imati pravo osnivati isključivo uz prethodnu pisanu dozvolu Grada. U slučaju da dođe do promjene propisa, i da ova odredba zbog takve promjene bude neprovediva, Partner se obvezuje na svoj trošak učiniti sve što će u relevantno vrijeme biti potrebno kako bi Grad u slučaju prestanka Prava građenja preuzeo objekte i opremu u objektima izgrađenim na Pravu građenja bez bilo kakvih tereta, zahtjeva ili prava trećih osoba. Stranke su suglasne da će ograničenje prava Partnera da zasniva zaloge i zasniva bilo kakve terete ili prava trećih osoba na Pravu građenja nakon 1. siječnja 2047. godine, bez prethodne pisane dozvole Grada, zabilježiti u zemljišnim knjigama.

Radi izbjegavanja dvojbe, u svrhu osiguranja financiranja Projekta Grad nije dužan preuzeti bilo koje novčane obveze, pružiti garancije ili bilo koja sredstva osiguranja, niti zasnivati sredstva osiguranja ili prava u korist trećih osoba na Zemljištu. Nadalje, Stranke su suglasne da će u svim poslovima s trećima

Partner izričito isključiti mogućnost treće osobe da za ispunjenje obveza Partnera vezane uz ispunjenje ciljeva opisanih ovim Ugovorom postavi bilo kakvo potraživanje prema Gradu.

Partner se obvezuje Gradu prezentirati sve ugovore o financiranju Projekta sklopljene s financijskim institucijama i drugim kreditorima.

ISPUNJAVANJE OBVEZA PARTNERA I PRAVO GRADA NA NADZOR

Članak 9.

9.1 Stranke su suglasne da je Partner odgovoran za obavljanje svih poslova vezanih uz ostvarivanje svake faze Projekta u skladu s ovim Ugovorom i s njime povezanim ugovorima, pri čemu je Partner posebno dužan osigurati da Turističko naselje bude izgrađeno, da se njime upravlja i da ga se održava u skladu s uvjetima i standardima propisanim ovim Ugovorom i pravilima struke tijekom cijelog trajanja ovog Ugovora.

Stranke su suglasne da su Partner i njegovi podizvođači prilikom ispunjavanja svojih obveza koje se odnose na izgradnju, upravljanje i održavanje Turističkim naseljem dužni postupati s povećanom pažnjom i lojalnošću u skladu s načelom savjesnosti i poštenja, kako bi u svakom trenutku bili ispunjeni kriteriji ostvarivanja Projekta zadani Natječajnim postupkom i ovim Ugovorom, te uvijek moraju postupati u skladu s ciljem i u interesu Projekta. Obveza ovakvog postupanja posebno postoji u svim slučajevima u kojima Natječajni postupak odnosno ovaj Ugovor ne reguliraju ili ne reguliraju detaljno pojedine obveze Partnera i njegovih podizvođača.

9.2 Stranke su suglasne da Grad ima pravo nadzora nad ispunjavanjem obveza Partnera ili njegovih podizvođača tijekom trajanja ovog Ugovora.

Stranke su suglasne da nadzor i bilo koji zaključci ili očitovanja Grada povodom provedenog nadzora ostvarivanja obveza Partnera ili njegovih podizvođača po ovom Ugovoru, ne umanjuju ili isključuju odgovornost Partnera za ispunjavanje obveza po ovom Ugovoru, niti pak mogu kreirati bilo kakve obveze ili odgovornosti Grada slijedom predmetnih zaključaka ili očitovanja.

9.3 Stranke su suglasne da će Grad nadzor nad ispunjavanjem obveza Partnera obavljati dva puta godišnje, uz prethodnu najavu i na način koji neće ometati poslovanje Partnera. Grad će obavljanje nadzora pisano najaviti 7 (sedam) dana unaprijed, a Partner je dužan omogućiti obavljanje nadzora Gradu u daljnjih 14 (četrnaest) dana od dana primitka pisane najave nadzora. Partner

je dužan Gradu omogućiti provođenje nadzora ispunjavanja njihovih obveza iz ovog Ugovora pri čemu su Partner i njegovi podizvođači dužni Gradu osigurati sve potrebne informacije kako bi Grad mogao obavljati svoje pravo nadzora. U sklopu svojeg prava nadzora Grad ima pravo pokrenuti ankete među gostima i poslovnim partnerima Partnera kako bi utvrdio poštivanje standarda utvrđenih ovim Ugovorom.

U sklopu svojeg prava nadzora Grad posebno ima pravo obavljati nadzor stanja i održavanja objekata i opreme Turističkog naselja, te kontrolirati dostatnost planova kratkoročnog i dugoročnog, redovnog i izvanrednog održavanja svih objekata i opreme Turističkog naselja, fondova Partnera iz kojih se financira održavanje objekata i opreme Turističkog naselja, kao i dostatnost tehničkih uvjeta i stručnog osoblja koji će jamčiti održavanje u skladu s pravilima struke i kriterijima utvrđenim ovim Ugovorom.

- 9.4 U slučaju da Grad, temeljem izvještaja stručne osobe koju je Grad za tu svrhu angažirao, utvrdi u skladu s primjenjivim propisima i pravilima struke da održavanje objekata i opreme Turističkog naselja ne odgovara standardima održavanja utvrđenim ovim Ugovorom, pozitivnim propisima u relevantno vrijeme tijekom trajanja Ugovora, te pravilima struke, upozorit će Partnera na nužnost poduzimanja mjera kojima će se ispraviti propusti i šteta nastala neadekvatnim održavanjem, i održavanje osigurati u skladu s ugovorenim standardima. U slučajevima kada Grad utvrdi da održavanje objekata i opreme Turističkog naselja ne odgovara standardima održavanja utvrđenim ovim Ugovorom, ima pravo više puta tijekom godine, uz najavu predviđenu člankom 9.3., obavljati nadzor sve dok se ne uvjeri da se objekti i oprema Turističkog naselja održavaju u skladu s Ugovorom. Stranke su suglasne da će jedan od osnovnih kriterija, ali ne i jedini kriterij, za ocjenu adekvatnosti održavanja objekata i opreme Turističkog naselja biti ispunjavanje uvjeta za kategorizaciju Turističkog naselja u skladu s ovim Ugovorom. U mjeri u kojoj uvjeti za kategorizaciju Turističkog naselja ne obuhvaćaju sva pitanja uvezana uz održavanje Turističkog naselja i svakog njegovog dijela u skladu sa standardima održavanja utvrđenim ovim Ugovorom, te pravilima struke na takva pitanja primjenjivat će se kriteriji mjerodavni za svaki pojedini slučaj.

U slučaju da Partner ospori ovakvo utvrđenje Grada za održavanje objekata i opreme Turističkog naselja ne odgovara standardima održavanja utvrđenim ovim Ugovorom, Stranke će poduzeti sljedeće korake:

- 9.4.1. Grad će pozvati Partnera da održe sastanak radi mirnog rješenja nastalog spora o urednom održavanju Turističkog naselja;
- 9.4.2. u slučaju da Grad i Partner ne uspiju sami riješiti nastali spor o urednom održavanju Turističkog naselja unutar 20 (dvadeset) dana od poziva Grada upućenog Partneru, Grad će imenovati jednu, a Partner drugu

osobu koji će međusobnim dogovorom izabrati treću osobu s ciljem da tako izabrane dvije osobe (u daljnjem tekstu "**Miritelji**") djeluju kao nepristrani Miritelji i predlože strankama način rješenja nastalog spora. U slučaju da se dva Miritelja izabrana od strane stranaka ne uspiju dogovoriti o trećem Miritelju, istoga će izabrati Tajnik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu ili nadležna osoba slijednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj Gospodarskoj Komori u Zagrebu. Miritelji moraju biti izabrani u roku od 10 (deset) dana od dana poziva upućenog Partneru iz ovog članka 9.4.2..

- 9.4.3. Miritelji moraju pomoći strankama da dođu do konačnog rješenja spora u roku od 90 dana od poziva Grada za održavanjem sastanka radi rješenja spora o urednom održavanju Turističkog naselja upućenog Partneru navedenom u članku 9.4.2. ovog Ugovora.

U slučaju da Miritelji ne uspiju pomoći Strankama da postignu sporazumno rješenje spora ili Partner ne postupi u skladu sa sporazumom Stranaka postignutim tijekom mirenja, odnosno u slučaju neuspješnog mirenja Partner ne postupi u skladu sa zahtjevom Grada i u roku od 100 (stotinu) dana od poziva Grada radi rješenja spora o urednom održavanju Turističkog naselja upućenog Partneru navedenog u članku 9.4.2. ovog Ugovora ne sanira sve posljedice neadekvatnog održavanja te ne osigura održavanje objekata i opreme Turističkog naselja u skladu s odredbama pozitivnih propisa u relevantno vrijeme, odredbama ovog Ugovora, tehničkim specifikacijama i pravilima struke, Grad će imati pravo naplatiti iznos garancije predviđene člankom 13.2. točka c) ovog Ugovora i sam poduzeti mjere na saniranju posljedica neadekvatnog održavanja te odrediti treću osobu koja će preuzeti održavanje Turističkog naselja sve dok Partner ne dokaže Gradu da je spreman nastaviti održavanje Turističkog naselja u skladu s ovim Ugovorom. U slučaju da Partner nastavi s održavanjem Turističkog naselja u skladu s Ugovorom, novac kojeg je Grad naplatio putem garancije predviđene člankom 13.2. točka c) ovog Ugovora ostatak će deponiran na računu u vlasništvu Grada kao osiguranje urednog ispunjavanja obveze Partnera da održava Turističko naselje u skladu s ovim Ugovorom te će biti vraćen (bez kamata i troškova) Partneru u roku od 5 (pet) dana od dana prestanka Ugovora, pod uvjetom da je održavanje u razdoblju nakon naplate garancije bilo u cijelosti u skladu s Ugovorom.

- 9.5. U slučaju da se nadzorom utvrdi da Partner ili njegovi podizvođači uredno ispunjavaju svoje obveze troškove nadzora snosi Grad, u protivnom, dokumentirani troškovi nadzora padaju na teret Partnera.
- 9.6. Ukoliko bilo koja Stranka tijekom trajanja ovog Ugovora zatraži odstupanje od uvjeta ostvarivanja Projekta, ovo odstupanje će biti moguće isključivo uz

prethodni pisani sporazum Stranaka, o kojem će Stranke pregovarati u dobroj vjeri, koji Sporazum će predstavljati dodatak ovom Ugovoru, i sve to samo pod uvjetom da je moguće temeljem objektivnih pokazatelja utvrditi da će predložena promjena unaprijediti ostvarenje Projekta, omogućiti bolju kvalitetu usluga koja će se pružati u Turističkom naselju, ili pak bolje i kvalitetnije održavanje Turističkog naselja. Niti jedna Stranka međutim neće biti dužna prihvatiti prijedlog druge Stranke za odstupanje od uvjeta propisanih ovim Ugovorom.

U slučaju sporazuma o promjeni uvjeta propisanih ovim Ugovorom, Stranke će obavezno naznačiti da li predložena promjena utječe na: rokove dovršenja pojedine faze Projekta; pružanje usluga u sklopu Turističkog naselja; održavanje objekata i opreme Turističkog naselja; stvaranje uzajamnih financijskih obveza Stranaka. Sporazumom će se definirati rokovi i ispunjavanje uzajamnih obveza Stranaka nastalih povodom promjena uvjeta propisanih ovim Ugovorom.

- 9.7. Radi izbjegavanja dvojbe, Stranke utvrđuju da bilo koja promjena propisa kojima se postrožuju uvjeti za kategorizaciju Turističkog naselja neće predstavljati odstupanje od uvjeta ostvarivanja Projekta niti će biti tretirana kao promjena propisa opisana člankom 19. ovog Ugovora, i Partner neće biti dužan osigurati ispunjavanje svih novopropisanih uvjeta kako bi zadržalo kategorizaciju definiranu ovim Ugovorom, ukoliko bi to predstavljalo nerazmjeran i nepravedan trošak. Nadalje, eventualno snižavanje kriterija za postizanje kategorizacije Turističkog naselja u odnosu na kriterije postojeće u vrijeme potpisa ovog Ugovora neće dati pravo Partneru da snize kriterije i standarde ispunjavanja obveza u odnosu na kriterije i standarde ispunjavanja obveza u odnosu na kriterije i standarde postojeće u vrijeme potpisa ovog Ugovora. Radi izbjegavanja dvojbe, ništa u ovom članku 9.8. ne isključuje primjenu članka 1.7. ovog Ugovora.

ODRŽAVANJE PROJEKTA U SKLOPU TURISTIČKOG NASELJA

Članak 10.

- 10.1. Partner je dužan osigurati za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora održavanje svih objekata u sklopu Turističkog naselja u skladu s pozitivnim propisima i pravilima struke, tako da se osigurava potpuno održavanje i osiguravanje svih objekata tijekom trajanja Ugovora, kako bi se na taj način između ostalog osiguralo:
- 10.1.1. Trajno visok standard usluge u skladu sa specifikacijama Natječajnog postupka i ovog Ugovora i pozitivnim propisima u relevantno vrijeme;

- 10.1.2. Životni vijek objekata i opreme u skladu s njihovim tehničkim specifikacijama, i stvarnim mogućnostima korištenja koje u pravilu nadmašuju uvjete propisane tehničkim specifikacijama;
- 10.1.3. Pravovremena zamjena, obnova i modernizacija objekata i opreme u skladu s njihovim tehničkim specifikacijama, pravilima struke, kriterijima utvrđenim ovim Ugovorom, te svim relevantnim propisima, čime će se jamčiti da stanje objekata i opreme u svakom trenutku odgovara specifikacijama iz ovog Ugovora.

Partner je dužan osigurati da ima razrađene planove kratkoročnog i dugoročnog, redovnog i izvanrednog održavanja svih objekata i opreme Turističkog naselja.

- 10.2. Partner je dužan osigurati da za cijelo vrijeme trajanja, a posebno tijekom pet godina prije isteka trajanja Ugovora ima dovoljna financijska sredstva namijenjena za održavanje i obnavljanje objekata i opreme Turističkog naselja, kako bi se za cijelo vrijeme trajanja Ugovora osigurao ugovoreni standard stanja objekata i opreme, te usluge koja se pruža u Turističkom naselju.
- 10.3. Partner je dužan osigurati da za cijelo vrijeme trajanja Ugovora ima adekvatne tehničke uvjete i stručno osoblje koje će jamčiti održavanje u skladu s tehničkim specifikacijama, pravilima struke, kriterijima utvrđenim ovim Ugovorom, te svim relevantnim propisima.
- 10.4. Obveza pravilnog i savjesnog održavanja svih objekata i opreme Turističkog naselja na nivou koji odgovara uvjetima Natječajnog postupka i ovog Ugovora postoji za cijelo vrijeme trajanja Ugovora, a posebno postoji u razdoblju prije isteka trajanja Ugovora, pri čemu će Partner voditi računa o primjeni novih tehnologija i razvoju poslovanja koje čine osnovu poslovnih aktivnosti Partnera i Turističkog naselja.

ODNOSI STRANAKA

Članak 11.

- 11.1. Stranke su suglasne da će Partner u cijelosti imati pravo na dobit i snositi rizik gubitka poslovanja, dok će Grad imati pravo na isplatu naknade za pravo građenja.
- 11.2. Radi izbjegavanja dvojbe Stranke suglasno utvrđuju da Grad nema niti se ovaj Ugovor u bilo kojem smislu može tumačiti kao pravna osnova temeljem koje Grad preuzima (ugovorom ili temeljem zakona) bilo kakve odgovornosti za ispunjavanje obveza koje u vezi s Projektom Partner preuzme prema

trećim osobama. U slučaju da bilo koja treća osoba postavi bilo kakav zahtjev prema Gradu u vezi s Projektom, Partner će biti odgovoran Gradu da ga oslobode zahtjeva treće osobe, odnosno da Gradu regresiraju u cijelosti bilo koju činidbu koju je Grad izvršio takvoj trećoj osobi, osim u slučaju da je Grad znao da nije bio dužan ispuniti takvu obvezu. Stranke su suglasne da se obveza Grada prema trećim osobama može kreirati isključivo direktnim ugovaranjem u pisanoj formi između Grada i trećih osoba.

- 11.3. Stranke su suglasne da će se svrha Projekta i sam Projekt ostvariti prvenstveno putem Partnera te se Partner obvezuje uskladiti sve svoje interne organizacijske akte te uvijek postupati u skladu s ovim Ugovorom.

Stranke su suglasne da će u slučaju nesuglasnosti između ovog Ugovora i bilo kojeg drugog ugovora koji se odnosi na realizaciju Projekta, prevladati odredbe ovog Ugovora, te će Stranke uskladiti svoje postupanje i poduzeti odgovarajuće mjere radi izmjene i/ili dopune predmetnog ugovora na način da se postigne svrha predviđena ovim Ugovorom.

- 11.4. Partner je ovlašten samostalno poduzimati sve poslove radi ostvarenja Projekta, te ih pravovremeno, a najkasnije jednom u tri mjeseca, prezentirati Gradu. Grad će samostalno poduzimati sve poslove za čije ispunjavanje je odgovoran temeljem ovog Ugovora te ih pravovremeno, a najkasnije jednom u tri mjeseca, prezentirati Partneru. Bez obzira na naprijed navedeno niti jedna od Stranaka nije ovlaštena bez prethodne pisane suglasnosti druge Stranke preuzimati bilo kakve financijske obveze za koje bi odgovarala druga Stranka ili opterećivati imovinu druge Stranke.

PRAVA STRANAKA U ČASU ISTEKA ROKA UGOVORA

Članak 12.

- 12.1. U slučaju prestanka Ugovora istekom njegovog roka, svi objekti izgrađeni na Pravu građenja i oprema Turističkog naselja prenose se u vlasništvo Grada bez naknade.

U slučaju prestanka Ugovora prije isteka njegovog roka, svi objekti izgrađeni na pravu građenja i oprema Turističkog naselja prenose se u vlasništvo Grada sukladno člancima 15. i 17. ovog Ugovor.

- 12.2. Šest mjeseci prije isteka roka Ugovora, Grad će obavijestiti Partnera da li namjerava preuzeti upravljanje objektima izgrađenim na Pravu građenja i opremom Turističkog naselja, ili će raspisati novi natječaj radi upravljanja

Turističkim naseljem, kojom prilikom će Partner imati pravo prvenstva u slučaju da njegova ponuda bude jednaka ponudama drugih ponuditelja na javnom natječaju. Partner je dužan u roku tri mjeseca prije isteka roka Ugovora obavijestiti Grad namjerava li se prijaviti na javni natječaj radi upravljanja Turističkim naseljem kojeg namjerava raspisati Grad.

- 12.3. Osim mogućnosti koje su navedene u članku 12.2. ovog Ugovor, Grad može odlučiti i na neki drugi način, koji će Gradu odgovarati u relevantno vrijeme, urediti svoje odnose u Partneru u pogledu uzajamnih prava i obveza u vezi s Turističkim naseljem.
- 12.4. Stranke su suglasne da objekti i oprema Turističkog naselja prilikom primopredaje moraju odgovarati redovnom stanju takvih objekata i opreme, uzimajući u obzir standarde održavanja utvrđene ovim Ugovorom, pozitivnim propisima u relevantno vrijeme, tijekom trajanja Ugovora, tehničkim specifikacijama te pravilima struke.

GARANCIJA DOBROG ISPUNJENJA OBVEZA PARTNERA PO OVOM UGOVORU

Članak 13.

- 13.1. Radi ispunjenja obveza Partnera po ovom Ugovoru, NCP Remontno Brodogradilište je u korist društva Sinergijske solucije d.o.o., istovremeno s potpisom Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007., osiguralo sljedeće platežne bankarske garancije banke prihvatljivu društvu Sinergijske Solucije d.o.o. i to:
 - a) Bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora, za isplatu prve rate Varijabilne naknade društvu Sinergijske Solucije d.o.o., u skladu s člankom 7.3.1 ovog ugovora. Predmetna garancija je predana Gradu istovremeno s potpisom Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od 20. kolovoza 2007. i to na način da je NCP Remontno Brodogradilište predalo Gradu bankarsku garanciju u iznosu od 325.000,00 eura (tristodvadesetpet tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja garancije. Rok trajanja bankarske garancije iz ovog članka je bilo do i uključivo 30. Kolovoza 2007. godine; i
 - b) Bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora, za isplatu druge rate Varijabilne naknade društvu Sinergijske solucije d.o.o., u skladu s članom 7.3.2. ovog Ugovora. Predmetna garancija je predana Gradu istovremeno s potpisom Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007. i to na način da je NCP Remontno Brodogradilište predalo Gradu bankarsku garanciju u iznosu od 220.000,00 eura (dvjestodvadeset

tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja garancije. Rok trajanja bankarske garancije iz ovog članka je bilo do i uključivo 29. listopada 2007. godine; i

- c) Bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora, za isplatu treće rate Varijabilne naknade društvu Sinergijske Solucije d.o.o., u skladu s člankom 7.3.3. ovog Ugovora. Predmetna garancija je predana Gradu istovremeno s potpisom Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od dana 20. kolovoza 2007. i to na način da je NCP Remontno Brodogradilište predalo Gradu bankarsku garanciju u iznosu od 275.000,00 eura (dvjestosedamdesetpet tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja garancije. Rok trajanja bankarske garancije iz ovog članka je bilo i uključivo 29. studenog 2007. godine; i
- d) Bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora, za isplatu treće rate Varijabilne naknade društvu Sinergijske Solucije d.o.o., u skladu s člankom 7.3.3. ovog Ugovora. Predmetna garancija je predana Gradu istovremeno s potpisom Ugovora o realizaciji projekta hotel Šibenik od 20. kolovoza 2007. i to na način da je NCP Remontno Brodogradilište predalo Gradu bankarsku garanciju u iznosu od 275.000,00 eura (dvjestosedamdesetpet tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja garancije. Rok trajanja bankarske garancije iz ovog članka je bilo do i uključivo 29. studenog 2007. godine; i.

Bankarske garancije iz ovog članka 13.1. dane su u Prilogu 4. Ovom Ugovoru i sastavni su dio ovog Ugovora.

13.2. Radi ispunjenja obveza Partnera po ovom Ugovoru Partner će osigurati slijedeće bankarske garancije banke prihvatljive Gradu, u korist Grada i to:

- a) Bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora za uredno ispunjenje obveza Partnera u Fazi Pripreme će osigurati Partner. Predmetna garancija će se predati Gradu u roku od 10 Radnih dana od dana potpisa ovog Ugovora i to na način da bankarska garancija izdana za račun Partnera u iznosu od EUR 250,000.00 (dvjesto pedeset tisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja garancije, za uredno ispunjenje obveza Partnera iz ovog Ugovora u Fazi Pripreme Etape A te njihovo ispunjenje u roku trajanja Faze Pripreme Etape A bude predana Gradu. Rok trajanja garancije iznositi će 25 (dvadeset pet) mjeseci od dana stupanja ovog Ugovora na snagu; i
- b) Jednu ili više bankarskih garancija na prvi poziv bez prigovora za uredno ispunjenje poslova u Fazi građenja, od kojih će pojedina bankarska

garancija iznositi minimalno 5% vrijednosti radova ugovorenih odgovarajućim ugovorom o građenju Turističkog naselja. Za pojedini ugovor o građenju Turističkog naselja, predmetna garancija se predaje gradu najkasnije u roku od 30 dana nakon što Partner potpiše odgovarajući ugovor o građenju Turističkog naselja; i

- c) Bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora u iznosu koji će odgovarati troškovima šestomjesečnog održavanja Turističkog naselja u skladu s odredbama ovog Ugovora.

Pritom će se iznos troškova šestomjesečnog održavanja izračunati korištenjem sljedeće formule:

$$M_5 = 0,01 \times I_B \times \frac{CPT_T}{CPI_B}$$

Gdje je:

- M_5 Iznos troškova šestomjesečnog održavanje (u kunama)
- I_B Visina investicija izražena u kunama
- CPT_T Indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj 44. (četrdesetičetvrtu) godinu trajanja Ugovora, prema podacima Državnog zavoda za statistiku
- CPI_B Iznos potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj za 2006. Godinu, prema podacima Državnog zavoda za statistiku.

Predmetna garancija se predaje Gradu najkasnije u roku od 30 dana prije isteka 45. (četrdeset i pete) godine trajanja ovog Ugovora, i bit će naplativa u roku 8 mjeseci od njezinog izdavanja. Partner će osigurati da se predmetna garancija produžava za naredno razdoblje od šest mjeseci sve do isteka ovog Ugovora, s time da se uvjeti garancije neće mijenjati. Grad ima pravo predmetnu garanciju naplatiti i prije isteka trajanja ovog Ugovora, u slučaju da Grad temeljem izvještaja stručne osobe utvrdi da održavanje objekata i opreme Turističkog naselja ne odgovara standardima održavanja utvrđenim ovim Ugovorom, pozitivnim propisima u relevantno vrijeme tijekom trajanja Ugovora, te pravilima struke.

Stranke su suglasne da garancije po ovom članku 13.2. neće biti izdane na način da se banci povrat po eventualno naplaćenju garanciji osigurava Pravom građenja.

Grad je dužan osigurati da se iznos naplaćen po garanciji upotrijebi za postizanje cilja Projekta iz članka 1.1. ovog Ugovora.

Stranke su suglasne da će u slučaju bilo kojeg produženja rokova za ispunjavanje obveza za čije ispunjenje su izdane garancije predviđene ovim člankom doći i do odgovarajućeg produžavanja rokova važenja garancija, u protivnom će društvo Sinergijske Solucije d.o.o. odnosno Grad imati pravo naplatiti bilo koju od garancija prije njihovog isteka, a naplaćena sredstva deponirati i koristiti isključivo za svrhu radi koje je naplaćena garancija izdana.

Stranke su suglasne da će u slučaju da u skladu s odredbama ovog Ugovora dođe do naplate garancije opisane člankom 13.2. c) Partner biti dužan u roku od 8 (osam) dana od naplate garancije, predati novu garanciju u skladu s člankom 13.2. c) ovog Ugovora.

Osim bankarske garancije opisane člankom 13.2. c) ovog Ugovora Partner će istovremeno s izdavanjem predmetne bankarske garancije predati Gradu zadužnice ili drugo slično sredstvo osiguranja kojim sredstvom osiguranja plaćanja će biti osigurano plaćanje održavanja Turističkog naselja tijekom 4 (četiri) godine i 6 (šest) mjeseci, a koji iznos će biti izračunat temeljem formule sadržane u ovom članku 13.2. c). U slučaju da u vrijeme kada će Partner morati predati predmetno sredstvo osiguranja, više neće postojati zadužnica kao instrument osiguranja, Stranke su suglasne da će Partner osigurati neko drugo sredstvo osiguranja kojim će se postići svrha predviđena ovom odredbom.

KRŠENJE UGOVORA

Slučajevi kršenja ugovora

Članak 14.

14.1. Kršenje Ugovora od strane Grada predstavljaju posebno sljedeći slučajevi:

14.1.1. Kršenje bilo kojeg jamstva Grada koje onemogućava ili bitno otežava ispunjenje zajedničkog cilja iz članka 1.1. ovog Ugovora;

14.1.2. Propust Grada da u okviru svoje nadležnosti učini sve što je zakonski moguće kako bi se olakšalo i ubrzalo ishođivanje dozvola, odobrenja, rješenja, upravnih akata ili akata poslovanja koje u okviru svoje nadležnosti donose Gradska tijela uprave, a koji bi radi ostvarenja Projekta bili potrebni Partneru ili bilo kojoj trećoj osobi koja na bilo koji način bude angažirana na ostvarenju Projekta.

- 14.1.3. Donošenje propisa u nadležnosti Grada čiji je adresat jedino i isključivo Partner, koji bi onemogućili, znatno otežali provođenje ili znatno povećali troškove projekta na strani Partnera;
- 14.1.4. Naplata bankarskih garancija definiranih člankom 13.2. ovog Ugovora prije nego se održi sastanak na kojem će Grad i Partner zajednički raspraviti o okolnostima i razlozima radi kojih Grad želi naplatiti pojedinu garanciju. Ova odredba se ne odnosi na naplatu bankarske garancije definirane člankom 13.1. ovog Ugovora.
- 14.2. Kršenje Ugovora od strane Partnera posebno predstavljaju sljedeći slučajevi:
- 14.2.1. Propust Partnera da se pridržava odnosno osigura da se bilo koja treća osoba koju angažira Partner pridržava svih odredbi ovog Ugovora i njegovih Priloga kojima su specificirani uvjeti i standardi:
- a) Pripreme i sadržaja projektne dokumentacije potrebne za građenje Turističkog naselja; građenja objekata i opremanja Turističkog naselja;
 - b) Upravljanja Turističkim naseljem i održavanja njegovih objekata i opreme;
 - c) Financiranja svih poslova za koje je po ovom Ugovoru odgovoran Partner;
 - d) Propust Partnera da postupa i osigura bilo koja treća osoba koju angažira Partner postupa s povećanom pažnjom i lojalnošću u skladu s načelom savjesnosti i poštenja prilikom ispunjavanja obveza po ovom Ugovoru;
- 14.2.2. Kršenje prava nadzora Grada temeljem ovog Ugovora;
- 14.2.3. Kršenje obveze u pogledu izdavanja i održavanja na snazi bankarskih garancija predviđenih ovim Ugovorom;
- 14.2.4. Nemogućnost naplate u cijelosti bilo koje bankarske garancije predviđene ovim Ugovorom iz bilo kojeg razloga; radnje i propusti Partnera ili bilo koje treće osobe kojima se onemogućava ili otežava naplata bilo koje bankarske garancije predviđene ovim Ugovorom, osim u slučaju skrivljenog ponašanja Grada;
- 14.2.5. Bilo koje drugo kršenje obveza Partnera temeljem ovog Ugovora, koje bi onemogućavalo ili znatno otežavalo ispunjavanje Projekta, odnosno uzastopno kršenje bilo koje obveze Partnera ili njihovih podizvođača predviđene ovim Ugovorom i s njime povezanih ugovora;

- 14.2.6. Propust Partnera da osigura optimalnu popunjenost svih kapaciteta Turističkog naselja i trajanje sezone imajući u vidu tržišne uvjete postojeće u relevantno vrijeme, sadržaje Turističkog naselja, kao i sve ostale okolnosti koje utječu na popunjenost kapaciteta i trajanje sezone;
- 14.2.7. Donošenje rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad Partnerom koji postupak nije obustavljen u roku od tri mjeseca nakon njegovog otvaranja; pokretanje postupka likvidacije Partnera ili bilo kojeg postupka u zemlji sjedišta Partnera koji prema mjerodavnom pravu ima isti ili sličan učinak kao podnošenje prijedloga za pokretanje stečajnog postupka, otvaranje stečajnog postupka ili pokretanje likvidacije u hrvatskom pravu;
- 14.2.8. Prestanak obavljanja /napuštanje poslova tijekom bilo koje faze Projekta, a posebno prestanak građenja i opremanja Turističkog naselja, prestanak obavljanja djelatnosti i/ili pružanja usluga Turističkog naselja, te prestanak njegovog urednog održavanja, a nisu posljedica skrivljenog ponašanja Grada;
- 14.2.9. Kršenje bilo kojeg ugovora sklopljenog u vezi s ovim Ugovorom.

POS LJEDICA KRŠENJA UGOVORA

Članak 15.

15.1. Stranka koja smatra da je došlo do kršenja ugovora ima sljedeća prava:

- a) O kršenju ugovora obavijestiti Stranku koja krši ugovor; i
- b) Zahtijevati da s kršenjem ugovora odmah prekine; i
- c) Zahtijevati da se u roku od 30 dana od obavijesti otklone posljedice kršenja ugovora; i
- d) Zahtijevati da Stranka koja krši ugovor poduzme sve potrebne aktivnosti i podnese dokaz da s povećanom pažnjom obavlja poslove radi prestanka kršenja ugovora i otklanjanja posljedica kršenja ugovora; i
- e) U slučaju da posljedice kršenja ugovora objektivno nije moguće otkloniti u roku od 30 dana, od Stranke koja je skrivila kršenje ugovora tražiti da odredi primjeren rok, ne duži od šest mjeseci, u kojem će otkloniti sve posljedice kršenja ugovora.

Posljedice kršenja ugovora od strane Grada

15.2. U slučaju da je za kršenje ugovora odgovoran Grad, te do prestanka kršenja ugovora ne dođe niti u naknadnom roku za ispunjenje, Partner ima sljedeća prava:

15.2.1. Samostalno ispuniti činidbu koju je propustio ispuniti Grad, s time da će iznos troškova s pripadajućim kamatama, koje je pri tome pretrpio Partner, Partneru biti regresirani od strane Grada.

U slučaju kada Partner želi samostalno ispuniti činidbu koju je propustio ispuniti Grad, Grad je dužan omogućiti Partneru da nesmetano ispuni predmetnu činidbu neovisno o vremenu potrebnom za njezino ispunjenje, u protivnom Partner može iskoristiti neko od prava iz članka 15.2.2. ovog Ugovora; ili

15.2.2. Prema vlastitom izboru zahtijevati od Grada:

15.2.2.1. da Grad isplati iznos koji je uložen u temeljni/vlastiti kapital Partnera i da Grad podmiri direktnom uplatom financijskim institucijama potraživanja financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne za obavljanje poslova u sklopu Projekta; ili

15.2.2.2. da Grad Partneru isplati tržišnu cijenu imovine koja služi Turističkom naselju ili poslovnih udjela u Partneru, pri čemu će ovaj izračun uzeti u obzir postojanje tereta i/ili dugova vezanih uz predmetnu imovinu odnosno poslovne udjele, te se pri izračunu tržišne cijene neće uzimati u obzir izgubljenu zaradu, a Grad će direktno uplatiti financijskim institucijama potraživanja financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne za obavljanje poslova u sklopu Projekta; i

15.2.2.3. da Grad Partneru isplati, povrh iznosa iz članka 15.2.2.1. ovog Ugovora ili iznosa iz članka 15.2.2.2. ovog Ugovora, i iznos izgubljene dobiti, pri čemu će se ista računati uzevši u obzir samo realizirane Etape.

Iznose iz gornjih stavaka izračunat će ovlašteno i međunarodno priznato revizorsko društvo koje obavlja djelatnost u Hrvatskoj, s iskustvom i referencama u sličnim poslovima (u daljnjem tekstu Revizor). Partner će imati pravo predložiti listu od najmanje tri Revizora, s koje će Grad izabrati Revizora zaduženog za izračun iznosa navedenih u gornjim odredbama. Izračun tako imenovanog Revizora bit će konačan i obvezujući za Stranke,

osim u slučaju evidentne pogreške odnosno izračuna protivnog pozitivnim hrvatskim propisima i pravilima struke.

Istovremeno s isplatom iznosa koje je utvrdio Revizor ovaj Ugovor i svi s njime povezani ugovori će se biti automatski raskinuti po samom zakonu, pri čemu Stranke jedna prema drugoj neće imati nikakvih potraživanja s bilo koje osnove, objekti izgrađeni na Pravu građenja i oprema u objektima izgrađenim na Pravu građenja kao i sva ostala oprema Turističkog naselja prenose se u vlasništvo i predaju u posjed Gradu bez naknade, a Partner je dužan Gradu predati sva eventualno potrebna brisovna očitovanja ili bilo koju drugu dokumentaciju u zakonom propisanoj formi kako bi se prijenos objekata izgrađenih na Pravu građenja i/ili poslovnih udjela u Partneru slobodnih od bilo kakvih tereta, prava ili zahtjeva trećih osoba registrirao u svim nadležnim registrima.

U slučaju takvog raskida Grad ima pravo ali ne i obvezu zatražiti od Partnera da Gradu ili trećoj osobi koju Grad naznači Partner prenese sve poslovne udjele u Partneru, u kojem slučaju Partner neće imati nikakvih potraživanja prema trećoj osobi stjecatelju poslovnih udjela.

Stranke su suglasne da u slučaju iz ovog članka Grad ima pravo, u roku od maksimalno 6 (šest) mjeseci od dana kada Grad primi pisani zahtjev Partnera da mu se podmire iznosi predviđeni ovim člankom, neposrednom pogodbom ili putem javnog natječaja pronaći treću osobu koja bi umjesto Grada Partneru isplatila iznos definiran ovim člankom, nakon čega će članovi Partnera biti dužni na zahtjev Grada ili treće osobe prenijeti svoje poslovne udjele u Partneru, Gradu ili trećoj osobi, koja je umjesto Grada, Partneru isplatila iznos predviđen ovim člankom.

Posljedice kršenja Ugovora od strane Partnera

15.3. U slučaju da je za kršenje ugovora odgovoran Partner, te do prestanka kršenja Ugovora ne dođe niti u naknadnom roku za ispunjenje, Grad ima sljedeća prava:

15.3.1. Samostalno ispuniti činidbu koju je propustio ispuniti Partner, s time da će iznos troškova s pripadajućim kamatama, koje je pri tome pretrpio Grad, Gradu biti regresirani od strane Partnera.

U slučaju kada Grad želi samostalno ispuniti činidbu koju je propustio ispuniti Partner, Partner je dužan omogućiti Gradu da nesmetano ispuni predmetnu činidbu neovisno o vremenu potrebnom za njezino ispunjenje, u protivnom Grad može iskoristiti neko od prava iz članka 15.3.2. ovog ugovora; ili

15.3.2. Zahtijevati od Partnera da mu Grad isplati:

- 15.3.2.1. Iznos koji je uložen u temeljni/vlastiti kapital Partnera umanjen za štetu koju Grad trpi radi kršenja Ugovora od strane Partnera, i da Grad direktno uplati financijskim institucijama potraživanja financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne isključivo za obavljanje poslova u sklopu Projekta ili da Grad preuzme dug, uz oslobađanja svih sredstava osiguranja danih od strane Partnera, prema financijskim institucijama po potraživanjima financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne isključivo za obavljanje poslova u sklopu Projekta; ili
- 15.3.2.2. da Grad Partneru isplati tržišnu cijenu imovine koja služi Turističkom naselju ili poslovnih udjela u Partneru umanjenu za štetu koju Grad trpi radi kršenja Ugovora od strane Partnera, pri čemu će ovaj izračun uzeti u obzir postojanje tereta i/ili dugova vezanih uz predmetnu imovinu odnosno poslovne udjele, te se pri izračunu tržišne cijene neće uzeti u obzir izgubljena zarada, a Grad će direktno uplatiti financijskim institucijama potraživanja financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne isključivo za obavljanje poslova u sklopu Projekta ili će Grad preuzeti dug, uz oslobađanja svih sredstava osiguranja danih od strane Partnera, prema financijskim institucijama po potraživanjima financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne isključivo za obavljanje poslova u sklopu Projekta; i

Za izbjegavanje dvojbe što predstavlja štetu koju Grad trpi radi kršenja Ugovora od strane Partnera, Stranke suglasno utvrđuju da štetu predstavlja i iznos kojim je opterećen Partner a koji nije iskorišten isključivo za realizaciju ovog projekta, ali samo ako taj iznos već ranije nije uračunat prilikom računanja iznosa kojega Grad treba isplatiti financijskim institucijama odnosno računanja iznosa preuzimanja duga, sukladno čl. 15.3.2.1. i 15.3.2.2.

Iznose iz gornjih stavaka izračunat će Revizor u skladu s odredbom članka 15.2.2. ovog Ugovora.

Istovremeno s isplatom iznosa koje je utvrdio Revizor ovaj Ugovor i svi s njime povezani ugovori će se biti automatski raskinuti po samom zakonu, pri čemu Stranke jedna prema drugoj neće imati nikakvih potraživanja s bilo koje osnove, objekti izgrađeni na Pravu građenja i oprema u objektima izgrađenim na Pravu građenja kao i sva ostala oprema Turističkog naselja prenose se u vlasništvo i predaju u posjed Gradu bez naknade, a Partner

je dužan Gradu predati sva eventualno potrebna brisovna očitovanja ili bilo koju drugu dokumentaciju u zakonom propisanom formi kako bi se prijenos objekata izgrađenih na Pravu građenja i/ili poslovnih udjela Partnera slobodnih od bilo kakvih tereta, prava ili zahtjeva trećih osoba registrirao u svim nadležnim registrima.

U slučaju takvog raskida Grad ima pravo ali ne i obvezu zatražiti od članova Partnera da Gradu ili trećoj osobi koju Grad naznači članovi Partner prenesu sve poslovne udjele u Partneru, u kojem slučaju Partner neće imati nikakvih potraživanja prema trećoj osobi stjecatelju poslovnih udjela.

Stranke su suglasne da u slučaju iz ovog članka Grad ima pravo neposrednom pogodbom ili putem javnog natječaja pronaći treću osobu koja bi umjesto Grada Partneru isplatila iznos definiran ovim člankom, nakon čega će članovi Partnera biti dužni na zahtjev Grada ili treće osobe prenijeti svoje poslovne udjele u Partneru, Gradu ili trećoj osobi, koja je umjesto Grada, Partneru isplatila iznos predviđen ovim člankom.

- 15.4. Stranke su suglasne da će, odmah nakon isplate iznosa koje u skladu s člankom 15.2. ili 15.3. ovog Ugovora izračuna Revizor, objekti izgrađeni na Pravu građenja i oprema u objektima izgrađenim na Pravu građenja kao i sva ostala oprema Turističkog naselja biti preneseni u vlasništvo i predani u posjed Gradu, odnosno da će članovi Partnera prenijeti svoje poslovne udjele u Partneru Gradu ili trećoj osobi koju ovaj naznači bez odlaganja odmah po uplati iznosa koje odredi Revizor, te da eventualni spor o iznosu kojeg je izračunao revizor neće biti razlog za odgađanje ovog prijenosa objekata i opreme, odnosno poslovnih udjela te registraciju prijenosa poslovnih udjela u sudskom registru i knjizi udjela Partnera te izdavanja brisovnih očitovanja i druge dokumentacije potrebne za evidentiranje ovih prijenosa u nadležnim registrima.
- 15.5. U slučaju prijenosa poslovnih udjela Partnera sukladno ovom članku, isti će biti izvršen pod uvjetom da stjecatelj poslovnih udjela Partnera preuzme obvezu da za vođenje poslova Partnera do dana prijenosa neće smatrati odgovornim sadašnje i/ili bivše članove uprave Partnera, članove Partnera ili bivše ili sadašnje radnike Partnera, kao i da će u slučaju pokretanja bilo kakvih upravnih, prekršajnih, kaznenih i/ili parničnih postupaka u vezi s poslovanjem Partnera takav stjecatelj štiti članove Partnera i njihove odgovorne osobe od mogućih štetnih posljedica svim zakonom dopuštenim mjerama.

OSTALE POSLJEDICE NEISPUNJAVANJA UGOVORNIH OBVEZA

Članak 16.

16.1 U slučaju neispunjavanja obveza jedne Stranke, Stranka koja ispunjava svoje ugovorne obveze ima pravo, u razdoblju prije nego odluči iskoristiti svoja prava iz članka 15.2 odnosno 15.3 ovog Ugovora, na ugovornu kaznu radi zakašnjenja s ispunjenjem obveze u iznosu od EUR 10.000,00 (desettisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja za svaki slučaj neispunjavanja ugovornih obveza protivne Stranke, i za svaki započeti mjesec u kojem Stranka koja ne ispunjava Ugovor kasni s ispunjenjem predmetne ugovorne obveze, odnosno za svaki započeti mjesec koji prethodi mjesecu u kojem je Stranka koja nije kršila Ugovor odlučila predmetnu obvezu ispuniti umjesto Stranke koja krši Ugovor kako je predviđeno člankom 15.2 odnosno 15.3 ovog Ugovora.

U slučaju da je neispunjavanje ugovornih obveza jedne Stranke rezultiralo onemogućavanjem pravovremenog ispunjavanja obveza druge Stranke koja se pridržava Ugovora, rok za ispunjenje obveza druge Stranke se produžava za razdoblje u kojem je ova stranka bila onemogućena u pravovremenom ispunjavanju svojih obveza. Uz produženje roka za ispunjenje Stranka koja se pridržava Ugovora ima i prava iz članka 16.1. ovog Ugovora.

VIŠA SILA

Članak 17.

17.1. U slučaju nastupa više sile, koju čine vanjske, izvanredne i u vrijeme sklapanja Ugovora nepredvidive okolnosti nastale poslije sklapanja ovog Ugovora koje se nisu mogle spriječiti, otkloniti ili izbjeći, pri čemu se takve okolnosti ne mogu dokazivati potvrdom Hrvatske gospodarske komore ili slične institucije a posljedica čijeg nastupanja je nemogućnost ispunjavanja obveze, Stranka pogođena višom silom obavijestit će pisanim putem drugu Stranku u roku od 15 dana od nastanka okolnosti koja čini višu silu, te će opisati okolnost i obrazložiti radi čega smatra da se ova okolnost ima smatrati višom silom. Stranka pogođena višom silom se oslobađa ispunjavanja obveza po ovom Ugovoru za vrijeme trajanja više sile i njezinih posljedica.

17.2. U slučaju nastupa više sile Stranke će se bez odlaganja sastati radi dogovora o načinu rješavanja nastale situacije. U slučaju da Stranke ne uspiju dogovoriti način rješavanja svih pitanja vezanih uz nastanak više sile,

a viša sila potraje duže od šest mjeseci uzastopno, Stranka koja je pogođena djelovanjem više sile ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.

U slučaju da se radi nastupa više sile steknu uvjeti za raskid ovog Ugovora Grad ima pravo:

- 17.2.1. zahtijevati od Partnera da Grad Partneru isplati tržišnu cijenu imovine koja služi Turističkom naselju ili poslovnih udjela u Partneru, pri čemu će ovaj izračun uzeti u obzir postojanje tereta i/ili dugova vezanih uz predmetnu imovinu odnosno poslovne udjele, te se pri izračunu tržišne cijene neće uzeti u obzir izgubljena zarada, a Grad će direktno uplatiti financijskim institucijama potraživanja financijskih institucija u mjeri u kojoj su one Partneru isplatile iznose kredita potrebne za obavljanje poslova u sklopu Projekta.
- 17.3. U pogledu uzajamnih prava i obveza stranaka povodom izračuna i isplate naknade i posljedica prestanka Ugovora analogno se primjenjuje članak 15. ovog Ugovora.

PROMIJENJENE OKOLNOSTI

Članak 18.

- 18.1. U slučaju da nakon sklapanja ovog Ugovora nastupe izvanredne okolnosti, koje se nisu mogle predvidjeti, izbjeći ili savladati u vrijeme njegovog sklapanja, te bi radi toga ispunjenje obveza po ovom Ugovoru postalo pretjerano otežano za neku od Stranaka ili bi joj nanijelo pretjerano velik gubitak, Stranka pogođena takvim izvanrednim okolnostima može zahtijevati da se odgovarajuće odredbe ovog Ugovora pravično izmijene (u daljnjem tekstu: Promijenjene okolnosti).
- 18.2. Stranke su suglasne da će Stranka pogođena Promijenjenim okolnostima obavijestiti drugu Stranku u roku od 15 dana od nastanka Promijenjenih okolnosti, te će opisati okolnost i obrazložiti radi čega smatra da se ova okolnost ima smatrati Promijenjenim okolnostima.

U slučaju nastupa Promijenjenih okolnosti Stranke će se bez odlaganja sastati radi dogovora o načinu rješavanja nastale situacije. U slučaju da Stranke ne uspiju dogovoriti način rješavanja svih pitanja vezanih uz nastanak Promijenjenih okolnosti, svaka Stranka imenovat će po jednog miritelja, a ovi još jednog koji će biti predsjednik tri miritelja s time da svi miritelji moraju biti suci trgovačkog suda, Visokog trgovačkog suda ili Vrhovnog suda (odjela za trgovačko pravo), koji će u skladu sa Zakonom o

mirenju predložiti način pravične izmjene Ugovora. U slučaju da miritelji daju jednoglasan prijedlog izmjena Ugovora (bez izdvojenog mišljenja bilo kojeg od njih) takav prijedlog će biti obvezujući za Stranke. U slučaju da miritelji daju prijedlog izmjena Ugovora većinom glasova tada će Stranke postupiti po prijedlogu miritelja, s time da će nezadovoljna Stranka imati pravo pokrenuti sudski postupak radi nastupa promijenjenih okolnosti. U slučaju neuspješnog mirenja, svaka od Stranaka ima pravo pokrenuti sudski postupak radi nastupa Promijenjenih okolnosti, u kojem slučaju će Stranke nastaviti ispunjavati Ugovor kako glasi sve do pravomoćne odluke suda.

PROMJENA PROPISA

Članak 19.

- 19.1. Partner i njegovi podizvođači dužni su za cijelo vrijeme trajanja Ugovora poštivati sve hrvatske i druge propise važeće u relevantno vrijeme primjenjive na Projekt.
- 19.2. Promjena propisa obuhvaća promjenu zakona, podzakonskih akata, te sudske prakse.
- 19.3. Stranke su suglasne da promjene propisa koje se odnose jednako na sve osobe u Hrvatskoj neće utjecati na prava i obveze Stranaka po ovom Ugovoru.
- 19.4. U slučaju diskriminatorne promjene propisa, Stranke su suglasne da će se bez odlaganja sastati radi dogovora o načinu rješavanja nastale situacije, odmah po obavijesti Stranke pogođene diskriminatornom promjenom propisa, te će pri tome postupiti u skladu s člankom 18.2. ovog Ugovora.
- 19.5. Promjena propisa će se smatrati diskriminatornom u slučaju da se promjena propisa odnosi:
 - 19.5.1. Isključivo na Projekt ili na projekte identične Projektu
 - 19.5.2. Isključivo na Partnera ili osobe uključene u projekte identične Projektu.

USTUP PRAVA, USTUP UGOVORA

Članak 20.

- 20.1. Stranke su suglasne da bez prethodne pisane suglasnosti druge Stranke niti jedna od Stranaka nije ovlaštena ustupiti bilo koje od prava iz ovog Ugovora, ili ugovora sklopljenih u vezi s ovim Ugovorom osim ako drugačije nije predviđeno ovim Ugovorom.

20.2. Stranke su suglasne da se ograničenje iz članka 20.1. ovog Ugovora ne odnosi na slučajeve kada je ustupanje prava iz ovog Ugovora ili ugovora u vezi s ovim Ugovorom potrebno radi financiranja Projekta.

20.3. Stranke su suglasne da se ograničenje iz članka 20.1. ovog Ugovora ne odnosi na slučajeve kada je ustupanje prava iz ovog Ugovora ili ugovora u vezi s ovim Ugovorom potrebno radi financiranja Projekta.

ODNOS OVOG UGOVORA I DRUGIH UGOVORA SKLOPLJENIH S NJIM U VEZI; IZMJENA UGOVORA; JAVNE OBJAVE

Članak 21.

21.1. Stranke su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja osnovu za realizaciju Projekta, te ima prednost pred svim ostalim ugovorima sklopljenim u vezi s ovim Ugovorom, radi realizacije Projekta. U slučaju potrebe Stranke će na odgovarajući način izmijeniti odredbe ugovora sklopljenih u vezi s ovim Ugovorom koje s njime ne bi bile u skladu.

21.2. Ovaj Ugovor predstavlja cjelokupnu volju stranaka. Svaka izmjena ili dopuna ovog Ugovora da bi bila valjana mora biti sastavljena u pisanoj formi. Odredbe Zakona o obveznim odnosima o usmenim uglavcima kada su Stranke ugovorile pisanu formu, neće se primjenjivati.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 22.

22.1. U slučaju spora, stranke ugovoraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Šibeniku.

DOSTAVA OBAVIJESTI

Članak 23.

23.1. Obavijesti temeljem ili u vezi s ovim Ugovorom mogu se upućivati poštom preporučeno s povratnicom, kurirskom dostavom ili telefaksom:

Ako je upućena Gradu:

Grad Šibenik

Na pozornost: gradonačelnika

Adresa: 22000 Šibenik, Trg Pavla Šubića 1

Telefaks: 022/431 099

Ako je upućena Partneru:

Dogus Marina Hoteli d.o.o.

Na pozornost: gosp. Burak Baykan

Adresa: 22000 Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, p.p. 153

Ako je upućena NCP Remontnom Brodogradilištu:

NCP-Remontno Brodogradilište d.o.o.

Na pozornost:gosp. Goran Prgin

Adresa: 22000 Šibenik Obala Jerka Šižgorića 1,

Telefaks: 022 312 912

Ako je upućena Dogus Hotelima d.o.o.

Na pozornost: gosp. Adem Durak i gosp. Erygit Umur

Adresa: 10000 Zagreb Garićgradska 13

23.2. Smatrat će se da su obavijesti, objave, pozivi i/ili druga komunikacija temeljem ovog Ugovora primljene u sljedećim trenucima:

23.2.1 u slučaju slanja preporučenom poštom: na datum dostave iskazan na povratnici;

23.2.2 u slučaju slanja kurirskom dostavom: na datum dostave kurirskom dostavom primatelju; i

23.2.3 u slučaju slanja telefaksom: u vrijeme slanja iskazanom na izvještaju o slanju.

TROŠKOVI

Članak 24.

24.1. Troškove vezane uz financiranje poslova nužnih za ostvarenje Projekta predviđenih člankom 8.1. ovog Ugovora snosit će Partner.

OVLASTI ZA POTPIS UGOVORA

Članak 25.

25.1. Stranke jamče da su ishodile sve potrebne suglasnosti i odobrenja za potpis ovog Ugovora, te da predmetni Ugovor proizvodi valjane pravne učinke i obvezuje svaku od Stranaka u skladu s njegovim odredbama.

25.2. Grad posebno potvrđuje da ovaj Ugovor ne sklapa djelujući u obavljanju svoje javnopravne funkcije, te da ne postoje nikakva ograničenja radi kojih Grad ne bi u cijelosti bio dužan ili u stanju ispuniti sve obveze preuzete ovim Ugovorom ili ugovorima koje će sklapati u vezi s ovim Ugovorom.

25.3. Ovaj Ugovor će biti potpisan na hrvatskom i engleskom jeziku u 4 (četiri) izvornika, od kojih svaka Stranka, Dogus Hoteli i NCP Remontno Brodogradilištezadržava po 1 (jedan) primjerak. U slučaju neslaganja između hrvatske i engleske verzije ugovora hrvatska verzija će imati prednost prilikom tumačenja prave volje Stranaka, NCP Remontnog Brodogradilišta i Dogus Hotela.

Članak 26.

26.1. Ovaj Ugovor predstavlja cjelokupan dogovor između ugovornih strana u pogledu realizacije Projekta i zamjenjuje sve prijašnje sporazume ili dogovore u vezi s predmetom ovog Ugovora.

26.2. Nikakve izmjene ovog Ugovora neće biti valjane ako nisu sačinjene u pisanoj formi i potpisane u ime svake Stranke, NCP Remontnog Brodogradilišta i Dogus Hotela od njihovih ovlaštenih predstavnika.

26.3. Ovaj Ugovor je zajednički koncipiran od strane svih Stranka, NCP Remontnog Brodogradilišta i Dogus Hotela te svaka njegova odredba je kasnije bila predmetom zajedničkih konzultacija, pregovora i dogovora. Stoga, svaka strana-potpisnica potvrđuje i suglasna je da se Ugovor neće tumačiti na štetu bilo koje strane-potpisnica na temelju pretpostavke ili pravnog pravila koje upućuje da se Ugovor tumači na štetu one stranke koja je vršila njegovo koncipiranje u cijelosti ili pojedinih dijelova.

* * *

POTPISNA STRANICA

Grad Šibenik

Zastupan po:

Ime i prezime: dr. Ante Županović
Funkcija: gradonačelnik

Dogus Marina Hoteli d.o.o.

Zastupan po:

Ime i prezime: g. Burak Baykan
Funkcija: direktor

Ime i prezime: g. Hüsnü Akhan
Funkcija: direktor

NCP – Nautički centar Prgin – Remontno Brodogradilište Šibenik d.o.o.

Zastupan po:

Ime i prezime: g. Goran Prgin
Funkcija: direktor

Dogus Hoteli d.o.o.

Zastupan po:

Ime i prezime: g. Adem Durak
Funkcija: direktor

Ime i prezime: g. Eryigit Umur
Funkcija: direktor

PRILOG 1
ENGLISKI TEKST UGOVORA