



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Gradonačelnik

KLASA: 940-04/23-01/2
URBROJ: 2182-1-07/1-23-2
Šibenik, 1. prosinca 2023.

Na temelju članka 48. stavak 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13- pročišćeni tekst i 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 53. Statuta Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 2/21), Gradonačelnik Grada Šibenika donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju Prijedloga Zaključka o prihvaćanju teksta Međunarodnog javnog natječaja u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt Batižele

Utvrđuje se Prijedlog Zaključka o prihvaćanju teksta Međunarodnog javnog natječaja u svrhu odabira Razvojnog partnera za projekt Batižele, te se upućuje predsjedniku Gradskog vijeća Grada Šibenika, radi razmatranja na Gradskom vijeću.



Dostaviti:

1. Predsjedniku Gradskog vijeća
2. Gradonačelnik - ovdje
3. Dokumentacija - ovdje
4. Arhiv (spis) - ovdje

BATIŽELE d.o.o. društvo za upravljanje nekretninama
Šibenik, Prilaz tvornici 39
OIB: 73841169007
Šibenik, 01. prosinca 2023.

GRAD ŠIBENIK
UPRAVNI ODJEL ZA
GOSPODARENJEGRASKOM IMOVINOM
Trg palih branitelja Domovinskog rata 1
22000 ŠIBENIK

Predmet: Međunarodni javni natječaj - Poziv za iskaz interesa

- dostavlja se

Poštovani,

U privitku Vam dostavljam prijedlog Međunarodnog javnog natječaja - Poziva za iskaz interesa, zajedno sa svim pripadajućim priložima, u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt „Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele“ te Vas molim da iste materijale uputite Gradskom vijeću Grada Šibenika na razmatranje.

S poštovanjem,

DIREKTORICA

Nina Kursar

BATIŽELE d.o.o.
Šibenik
Društvo za upravljanje nekretninama
OIB: 73841169007

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Pismohrana

Privitak:

- Poziv za iskaz interesa s priložima
 - Prilog 1 – Opći uvjeti okvirnog ugovora o razvoju s društvom Batižele d.o.o.
 - Prilog 2 - Izjava interesa
 - Prilog 3 - Elaborat o ocjeni stanja zemljišta, Arup 2023.
 - Prilog 4 – GDPR
 - Prilog 5 - Detalji Kandidata i pravnih zastupnika
 - Prilog 6 - Izjava o ispunjavanju kriterija dobrog gospodarstvenika
 - Prilog 7 - Financijski podaci
 - Prilog 8 – Teaser
 - Prilog 9 - Tehnička sposobnost (pregled projekata)



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Gradsko vijeće

KLASA:
URBROJ:
Šibenik, 2023.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 37. Statuta Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 2/21), Gradsko vijeće Grada Šibenika, na _____ sjednici od _____ 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o prihvatanju teksta Međunarodnog javnog natječaja u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt Batižele

I.

Prihvaća se tekst Međunarodnog javnog natječaja - Poziva za iskaz interesa, zajedno sa svim pripadajućim prilogima, koji će biti objavljen na službenim stranicama društva Batižele d.o.o., u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt „Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele“.

II.

Ova Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku Grada Šibenika“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ŠIBENIKA

PREDSJEDNIK
dr.sc. Dragan Zlatović

OBRAZLOŽENJE

Direktorica društva Batižele d.o.o. dostavila je Gradu Šibenika prijedlog Međunarodnog javnog natječaja - Poziva za iskaz interesa, zajedno sa svim pripadajućim priložima, u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt „Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele (u daljnjem tekstu: Projekt).

Dokumentacija koja čini prilog i sastavni dio Poziva za iskaz interesa je:

Prilog 1 – Opći uvjeti okvirnog ugovora o razvoju s društvom Batižele d.o.o.

Prilog 2 - Izjava interesa

Prilog 3 - Elaborat o ocjeni stanja zemljišta, Arup 2023.

Prilog 4 - GDPR

Prilog 5 - Detalji Kandidata i pravnih zastupnika

Prilog 6 - Izjava o ispunjavanju kriterija dobrog gospodarstvenika

Prilog 7 - Financijski podaci

Prilog 8 - Teaser

Prilog 9 - Tehnička sposobnost (pregled projekata)

I. PREDMET JAVNOG POZIVA

Ovaj Projekt predstavlja razvoj zone Batižele, buduće gradske četvrti, koja se sastoji od nekretnina upisanih u pet zemljišno knjižnih uložaka, sve u katastarskoj općini Šibenik.

Predmet ponude Javnog poziva predstavlja zemljište ukupne površine 220.839 m², u vlasništvu društva Batižele d.o.o., koje uključuje i nekretnine površine 31.500 m² koje će biti izdvojene u korist Grada Šibenika i Šibensko-kninske županije (u daljnjem tekstu: Javni dionici).

Naime, za dio površine od 31.500 m² društvo Batižele d.o.o. će sklopiti posebne ugovore s Javnim dionicima s kojima će zasebno urediti međusobne odnose. Javni objekti koji će biti izgrađeni i financirani od strane Javnih dionika uključuju vrtić, osnovnu školu, glazbenu i plesnu školu, vatrogasnu stanicu kao i pripadajuću komunalnu infrastrukturu. Stoga će se zemljište namijenjeno javnim objektima izdvojiti i prenijeti na Javne dionike. Javni sadržaji zajedno s odgovarajućom komunalnom infrastrukturom neće imati financijske posljedice na Projekt.

Točna lokacija javnih objekata bit će dogovorena između društva Batižele d.o.o. i Razvojnog partnera nakon uspješnog zaključenja natječaja i prije izrade UPU-a.

Glavni ciljevi koje društvo Batižele d.o.o. želi postići ovim projektom su:

- Razvoj nove integrirane otvorene gradske četvrti,
- Regeneracija brownfield područja na središnjoj gradskoj lokaciji u neposrednoj blizini obalnog područja.
- Osiguranje sve potrebne javne infrastrukture i objekata.
- Iskorištavanje potencijala lokacije uz minimiziranje rizika za društvo Batižele d.o.o.

- Generiranje prihoda za društvo Batižele d.o.o. u obliku izravnih plaćanja od privatnog partnera (npr. naknade za pravo građenja) ili neizravnih prihoda za Grad i RH (npr. porezi, doprinosi).

Namjera je razviti zonu Batižele kroz dva različita modela, ovisno o vrsti sadržaja koji se planira izgraditi, a to su:

- a) kupoprodaja dijela nekretnina (za pretežno stambene objekte) i
- b) uspostava prava građenja u korist Razvojnog partnera na drugim dijelovima lokacije društva Batižele d.o.o.

Radi provedbe ovog Javnog poziva imenovano je Povjerenstvo u sastavu od 5 članova.

II. POSTUPAK ODABIRA

Sukladno uvodno navedenoj dokumentaciji postupak odabira podijeljen je u dvije faze:

- Fazu A (**Pretkvalifikacijsku fazu**) i
- Fazu B (**Podnošenje ponuda**).

Faza A natječaja trajat će **6 tjedana**, a na početku ove faze objavit će se Međunarodni javni natječaj (u daljnjem tekstu Poziv) za dostavu Iskaza interesa zajedno s odgovarajućim obrascima Priloga, na web stranici društva Batižele d.o.o. <http://www.new-sibenik.com/>. Tijekom ove faze zainteresirane osobe mogu izraziti svoj interes pisanim putem podnošenjem Iskaza Interesa, zajedno s priložima u skladu s posebnim odredbama Poziva.

Osnovni kriteriji koje Kandidati moraju ispuniti u Fazi A kako bi postali Kvalificirani kandidat, su:

- a) Kriteriji Dobrog poslovnog ugleda, kako je specificirano u članku 14. Poziva,
- b) Kriteriji financijskih kapaciteta, kako su definirani u članku 15. Poziva i
- c) Kriteriji tehničke stručnosti, kako su definirani u članku 16. Poziva.

Ispunjavanje navedenih kriterija odabira predstavlja kontinuiranu obvezu koja vrijedi i nakon predaje i procjene Iskaza interesa te tijekom trajanja cijelog postupka. Nepoštivanje kriterija kvalitete odabira tijekom cijelog natječajnog postupka predstavlja razlog za diskvalifikaciju Kandidata i/ili Kvalificiranog kandidata.

U roku od **3 tjedna** nakon završetka faze A, Povjerenstvo će sastaviti Zapisnik o ocjeni kriterija za sudjelovanje, temeljem kojeg će društvo Batižele d.o.o. donijeti odluku o izboru Kvalificiranih kandidata.

Društvo Batižele d.o.o poslat će Kvalificiranim kandidatima Obavijest o Fazi B, obavještavajući ih o početku i završetku te faze natječaja. Uz Obavijest, Kvalificirani kandidati će dobiti Pravne, Financijske i Tehničke izvještaje te Tehničke specifikacije za Multifunkcionalnu dvoranu.

Faza B natječaja trajat će **12 tjedana** i predstavlja rok za podnošenje Obvezujućih ponuda. Prije isteka tog roka, Kvalificirani kandidati su dužni poslati svoje Obvezujuće ponude koje će se sastojati od:

- i. Iskaza komercijalnih uvjeta,
- ii. Masterplana,
- iii. Prijedloga poslovnog plana,
- iv. Jamstva za ponudu.

Kvalificirani kandidati su u Fazi B također dužni dostaviti dokumente predviđene odredbama članka 14.7. Poziva (Potvrdu iz kaznene evidencije i Potvrdu o nepostojanju poreznog duga i duga na ime doprinosa socijalnog osiguranja, ne stariju od 45 dana).

Odabir Razvojnog partnera prema primljenim obvezujućim ponudama trajat će **6 tjedana**. Tijekom odabira, Ponuditelji će dobiti bodove za svoje obvezujuće ponude na temelju financijske i tehničke izvrsnosti njihove ponude.

Ponder za financijsku ponudu iznosi 70 od 100, dok se ponder 30 odnosi na tehničku ocjenu. Formula za izračun ukupne ocjene ponude u Fazi B prikazana je u članku 19.4. Poziva.

Financijska ocjena (maksimalna ocjena 100)

Financijska ocjena svakog ponuditelja izračunat će se kao ukupna neto sadašnja vrijednost ("NPV") prihoda društva Batižele d.o.o. (kupovna cijena zemljišta i naknada za pravo građenja) za razdoblje od [25] godina.

Za potrebe izračuna NPV-a, a ne dovodeći u pitanje interne odluke o financiranju i procjeni projekata odabranih Kandidata:

- Kupovna cijena zemljišta i godišnja naknada za pravo građenja diskontiraju se po diskontnoj stopi od 4%.

Osnovna ocjena od 100 bodova dodijelit će se ponudi s najvećom neto sadašnjom vrijednosti. Sve ostale ponude ocjenjivat će se i promatrati u usporedbi s ponudom s najvećom neto sadašnjom vrijednosti.

Bodovi za financijsku izvrsnost (BFI) izračunat će se na temelju sljedeće formule:

$$BFI Kandidata = \frac{NPV pojedine ponude}{NPV najveće ponude} \times 100.$$

Bodovanje tehničke izvrsnosti (maksimalna ocjena 100)

Ukupna tehnička ocjena bit će izračunata kao zbroj ocjena:

- za tehničku sposobnost iz Faze A (maksimalna ocjena 10)
- arhitektonski projekt i rješenja (maksimalni broj bodova 50),
- multifunkcionalnu dvoranu (maksimalni broj bodova 20) te
- pozicioniranje na tržištu (maksimalni broj bodova 20),

na način kako je definirano člancima 19.3.1. do 19.3.5. Poziva

Konačna ocjena ponude bit će izračunata kao zbroj ukupne financijske ocjene i ukupne tehničke ocjene. Svakom će segmentu biti dodijeljen ponder (vrednovanje).

Izračun finalne ocjene za ponudu							
Ponuda	Bodovi za financijsku izvrsnost	Ponder	Konačna ocjena financijske izvrsnosti	Bodovi za tehničku izvrsnost	Ponder	Konačna ocjena tehničke izvrsnosti	Konačna ocjena ponude
A	78	70%	55	58	30%	17	72
B	68	70%	47	43	30%	13	60
C	76	70%	53	52	30%	16	68
D	100	70%	70	76	30%	23	93
E	56	70%	39	80	30%	24	63

Tablica 7

Ponder financijske ocjene postavljen je na 70, što je također najveći mogući bodovni rezultat koji jedna ponuda može ostvariti.

Ponder tehničke ocjene postavljen je na 30, što je najveći mogući bodovni rezultat koji jedna ponuda može ostvariti.

III. UVJETI JAVNOG POZIVA

1. Ponude Kvalificiranih kandidata moraju uključivati obvezu izgradnje sljedećih objekata:

A) Stambeni sadržaji

Pretežno stambena komponenta će se razvijati putem kupoprodaje nekretnina, što znači da će Razvojni partner dobiti kontrolu nad ovim dijelom nekretnina stjecanjem vlasništva. Kvalificirani kandidati su pozvani da ponude svoju viziju za površine i točnu poziciju ovog dijela u skladu s prostornim planovima i drugim zahtjevima natječaja.

B) Hoteli

Projekt treba imati barem dva hotela s minimalno 380 soba. Jedan hotel treba imati kategorizaciju 5*, a drugi hotel barem 4*.

Hoteli će biti razvijeni putem uspostave Prava građenja, dok će se točna lokacija hotela odrediti UPU-om.

C) Maloprodajna komponenta

Maloprodajni sadržaji mogu se razviti na zemljištu stečenom kroz kupoprodaju nekretnina, ali i kao sekundarna komponenta na zemljištu namijenjenom za razvoj putem modela Prava građenja (npr. trgovine u prizemlju Multifunkcionalne dvorane).

D) Ostali objekti

Ostali sadržaji uključuju:

- **Multifunkcionalnu dvoranu**, koju će graditi i kojom će upravljati Razvojni partner, a koja će se koristiti za: potrebe sportskih klubova, održavanje sportskih događaja, za

rekreativne potrebe, sajmove, kongrese, koncerte, izložbe i ostala kulturna događanja. Minimalni zahtjev za kapacitet Multifunkcionalne dvorane je 3000 sjedećih mjesta (fiksni i teleskopski te montažni sjedala). Korisna površina za Multifunkcionalnu dvoranu također može uključivati maloprodajne sadržaje poput trgovina, restorana, kafića i slično. Multifunkcionalna dvorana bit će razvijena kroz model prava građenja.

- **Javna(e) garaža(e)** s minimalnim kapacitetom od 570 parkirnih mjesta, koju će izgraditi i kojom će upravljati Razvojni partner. Javna garaža bit će razvijena kroz model Prava građenja, a namjera je da zadovolji potrebe javnosti u budućoj gradskoj četvrti.
- Ostale objekte dopuštene namjene (prema GUP-u) unutar lokacije, ovisno o viziji Razvojnog partnera.

2. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura uključuje zelene površine, ceste, javne površine i ostalu javnu infrastrukturu definiranu člankom 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18, 32/20). Točna lokacija komunalne infrastrukture odredit će se nakon usvajanja budućeg UPU-a.

Od Razvojnog partnera očekuje se da izgradi ili financira izgradnju te infrastrukture na način da sklopi s Gradom Šibenikom ili a) Ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture (uređen člankom 167. Zakona o prostornom uređenju) ili b) Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture (uređen člankom 165. Zakona o prostornom uređenju). U slučaju Ugovora o financiranju komunalne infrastrukture, izvođač radova se bira na javnom natječaju, kojeg objavljuje Grad.

Nakon kupnje zemljišta za komunalnu infrastrukturu, Razvojni partner će bez naknade prenijeti zemljište za komunalnu infrastrukturu u vlasništvo Grada Šibenika. Ukoliko Grad Šibenik i Razvojni partner sklope ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture, Razvojni partner će, pod određenim uvjetima, biti oslobođen plaćanja komunalnih doprinosa za razvoj svih objekata na dijelu Lokacije koji će mu pripasti (stanovi, hoteli, itd.) do iznosa troškova izgradnje komunalne infrastrukture, kojeg plaća na temelju ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

3. Održivi urbani razvoj

Društvo Batižele d.o.o. zahtijeva da predloženi razvojni koncept bude ambiciozan i u skladu s najboljom praksom održivog urbanog razvoja. Dva specifična aspekta kojima će trebati udovoljavati Razvojni partner su energetska učinkovitost i zelena učinkovitost pojedinih zgrada te održivost urbanog razvoja u cjelini.

Predviđeno je da će Razvojni partner prilikom razdoblja izgradnje biti usklađen s Direktivom o korporativnom izvješćivanju o održivosti (CSRD) u razdoblju izvršenja MDFA¹. Neovisno o primjenjivoj legislativi, u okviru MDFA odabrani Razvojni partner će biti obvezan ispuniti kriterije EU taksonomije za energetska efikasnost za sve novoizgrađene objekte u skladu s MDFA (Primarna energetska potražnja certificirana najmanje 10% niže od standarda zgrada gotovo nulte potrošnje (NZEB)).

Na razini Razvojnog područja od Kandidata se očekuje primjenjivanje načela dizajna održivih naselja sukladno priznatim međunarodnim certifikatima zelene gradnje kao što je LEED za naselja v4 (Srpanj 2018) ili Arup C40 Cities Green and Thriving Neighbourhoods Guidebook (Srpanj 2021).

Masterplan treba uključivati sažetu izjavu o Održivom urbanom razvoju (najviše 4.000 riječi), koja treba opisati na koji način će Projekt adresirati prioritetne zahtjeve navedene ispod, a u svakom slučaju treba definirati kako će razvoj ispuniti minimalne zahtjeve sukladno zakonodavstvu Republike Hrvatske.

- i. Povezana i propusna cestovna mreža (npr. međusobno povezana i propusna cestovna mreža).
- ii. Smanjenje efekta toplinskih otoka i solarnog učinka (npr. strategije za smanjenje efekta toplinskih otoka kroz pokrivenost krovova i popločavanje tla te optimalna prostorna orijentacija blokova).
- iii. Pješačke ulice (npr. većina zgrada s izravnim pristupom mreži prometnica, neisprekidani kolnici, aktivne prizemne površine s minimalnim udjelom namijenjenim garažama ili servisnim prostorima, projektiranje cesta male brzine te drveće ili zasjenjene konstrukcije u redovitim intervalima).
- iv. Objekti za bicikle (npr. osiguravanje prostora za bicikle u stambenim i poslovnim objektima te definirani prostori za bicikle na javim područjima).
- v. Pristup javnom prostoru i sportsko-rekreacijskim sadržajima (npr. javni prostori na kratkoj pješačkoj udaljenosti od većine stambenih jedinica te sportsko-rekreacijski sadržaji na razumnoj pješačkoj udaljenosti od istih).
- vi. Optimalno korištenje prostora za parkiranje u skladu s relevantnim propisima prostornog planiranja te predanost učinkovitoj suradnji s lokalnim tijelima nadležnim za promet kako bi se osiguralo da su stajališta javnog prijevoza integrirana u novi razvoj).
- vii. Suradnja i uključivanje zajednice (npr. obveza razvojnog tima da angažira zajednicu tijekom faza osmišljavanja prostora i kontinuirano nakon provedbe).
- viii. Raznolikost vrsta stambenih jedinica (npr. raznolikost veličina i vrsta stambenih jedinica koje se nalaze u međusobnoj blizini i postotak jedinica za iznajmljivanje ili prodaju koje će biti dostupnije lokalnom stanovništvu).
- ix. Blizina stanovanja i radnih mjesta (npr. znatne mogućnosti zapošljavanja u blizini stambenih jedinica).

¹ MDFA (Master Development Framework Agreement) je Okvirni ugovor o razvoju Projekta, koji će se sklopiti između društva Batižele d.o.o. i Društva posebne namjene, kojeg će osnovati Razvojni partner.

- x. Zelene zgrade (znatan udio ukupne površine će zauzimati zelene zgrade s niskim karbonskim otiskom).
- xi. Proizvodnja energije na lokaciji i centralizirano grijanje/hlađenje (npr. udio potrošnje energije na lokaciji koja je generirana iz obnovljivih izvora koji ne onečišćuju okoliš).
- xii. Potrošnja vode, upravljanje otpadnim vodama i oborinskim vodama (npr. značajan udio stambenih jedinica koristi komponente koje pridonose uštedi vode u zatvorenim prostorima, zadržavanje i ponovnu uporabu značajnog udjela otpadnih voda nastalih na lokaciji, uređenje krajobraza i javnih prostora koji ne zahtijevaju trajni sustav navodnjavanja, te učinkovito upravljanje svim oborinskim vodama na lokaciji putem održivih sustava urbane odvodnje).
- xiii. Energetski učinkovita infrastruktura (npr. komponente javnog područja i komunalne infrastrukture sa znatno manjom potrošnjom primarne energije od osnovne opreme).
- xiv. Prikupljanje i upravljanje otpadom (npr. mogućnost odvajanja otpada na lokaciji i upravljanje otpadom, usluge prikupljanja opasnog otpada, lokalne kompostne stanice).
- xv. Smanjenje svjetlosnog onečišćenja (npr. slabije osvjetljenje ili bez rasvjete, ako je prikladno, na javnim područjima).
- xvi. Sprječavanje onečišćenja uslijed građevinske djelatnosti (npr. izrada i provedba plana kontrole erozije i sedimentacije za sve građevinske aktivnosti).

S obzirom na prethodno navedeno, od odabranog Razvojnog partnera očekuje se da poduzme radnje kojima će osmisliti i provesti razvoj u skladu sa sustavom LEED za razvoj naselja. U slučaju sukoba prethodno navedenih kriterija sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i/ili prostornim planovima na Lokaciji, Razvojni partner nije dužan ispunjavati navedene kriterije.

4. Sanacija Lokacije

Razvojni partner će pod prijetnjom raskida MDFA biti dužan izvršiti završne sanacijske radove Zone Batižele prije početka ili istovremeno s građevinskim radovima u skladu sa zaključcima analize okoliša koju je dostavilo društvo Batižele d.o.o. (Arup 2023), a navedena analiza čini Prilog 3. Poziva.

Završni sanacijski radovi definirani su u Arup analizi na sljedeći način:

- radovi na uklanjanju cca 30.000 m³ troske s gradilišta,
- dodatni radovi na sanaciji tla na tri lokacije, detaljno specificirani u Oikon izvješću o provedenim radovima iz 2018. godine, te odgovarajuće dokazati da je sanacija ispravno izvršena, a sve kako bi se ispunili zahtjevi regulatora postavljeni Programom sanacije i Dopunom programa sanacije,
- radovi na uklanjanju bilo kakvog lokalnog onečišćenja otkrivenog tijekom građevinskih radova,
- pokrivenost svih mekih uređenja okoliša čistim, uvezenim slojem zemlje s minimalnom dubinom od 600 mm.

Radovi definirani u Arup analizi neophodni su za potpunu sanaciju zemljišta, u skladu s najboljom međunarodnom praksom, a posebno s relevantnim referentnim standardima iz Nizozemske (Dutch Soil Remediation Circular, 2013.), što će biti standard potreban prema MDFA.

Ukoliko Kvalificirani kandidati iskažu interes da naprave vlastite analize vezano uz kvalitetu zemljišta/podzemnih voda/mora, Ugovaratelj će im isto omogućiti nakon početka Faze B, kada će moći podnijeti zahtjev za pristup Lokaciji za provođenje istražnih radnji.

5. Urbanistički plan uređenja

Prostorni planovi grada Šibenika predviđaju obveznu izradu urbanističkog plana uređenja ("UPU") za mješovitu zonu gradnje "Batižele". Prema odredbama GUP-a o namjeni i korištenju, većina nekretnina Društva klasificirana je kao "M", što znači da se radi o zoni mješovite (stambeno-poslovne) namjene. Klasificirana je kao "Neizgrađeno područje – Urbana preobrazba (3.1.)", što znači da mora biti predmet urbane regeneracije.

UPU još nije usvojen za zonu, a nakon završetka ovog natječajnog postupka Grad će pokrenuti postupak izrade UPU-a, koji postupak će ujedno i financirati. UPU će se pripremiti u skladu s Masterplanom Razvojnog partnera te odredbama GUP-a, Prostornog plana i primjenjivih propisa o prostornom planiranju. Izrađivač UPU-a bit će odabran putem postupka javne nabave.

Tijekom Faze B, Kvalificiranim Kandidatima će biti podijeljena izjava gradonačelnika Grada Šibenika, kojom će se isti obvezati, putem svojih tijela, izraditi prijedlog UPU-a koji će biti u skladu s Masterplanom Razvojnog Partnera. Obzirom da svaki plan niže razine mora biti u skladu s planovima više razine, u slučaju bilo kakvih razlika i neusuglašenosti između navedenog Masterplana i odredbi prostornih planova više razine i primjenjivih propisa, Grad Šibenik će prilikom izrade UPU-a zadržati pravo izmjene i/ili uređenja svih eventualnih razlika i neusuglašenosti kako bi se postiglo prihvatljivo rješenje UPU-a koje će biti u skladu s planovima višeg reda. Upravno tijelo Grada će zatražiti suglasnost nadležnog Ministarstva te predložiti Gradskom vijeću Grada Šibenika donošenje UPU-a u skladu s Masterplanom pod navedenim uvjetima, budući da ovlast za usvajanje UPU-a ima isključivo Gradsko vijeće Grada Šibenika. Stoga Grad i/ili Ugovaratelj ne snose nikakvu odgovornost prema Razvojnog partneru ukoliko takav prijedlog ne dobije potrebnu suglasnost nadležnog Ministarstva, odnosno ako ga ne usvoji Gradsko vijeće Grada Šibenika.

Postojeći GUP dopušta za dio od najviše 5% ukupne tlocrtne površine gradnju "visokih zgrada" (kako je ista definirana GUP-om) na području zone Batižele, a društvo Batižele d.o.o. zahtijeva da se takve zgrade nalaze u dijelu zone najudaljenijem od mora, u blizini Ulice Ivana Meštrovića i raskrižja s ulicom Tvornički put.

Obalni dio zone Batižele nije predmet ovog Poziva za Iskaz interesa, budući da se taj pojas smatra pomorskim dobrom. Čestice koje predstavljaju pomorsko dobro, bit će predmet posebnog natječaja za koncesiju, u obliku postupka javne nabave pokrenutog nakon usvajanja

UPU-a. Koncesija za pomorsko dobro izdat će se ili od strane Šibensko-kninske županije ili od strane Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19).

Pomorsko dobro koje graniči s Lokacijom bit će sastavni dio obuhvata budućeg UPU-a, budući je GUP-om definirano da UPU obuhvaća i navedeno pomorsko dobro, neovisno o tome što isti nije predmet ovog Poziva. Slijedom navedenog, prilikom izrade Masterplana, Razvojni partner će dati svoje prijedloge za uređenje pomorskog dobra u budućem UPU-u, koje prijedloge Grad Šibenik može uzeti u obzir prilikom izrade UPU-a, no navedeni prijedlozi ne obvezuju Grad da po istima u konačnici i postupi.

IV. UGOVARANJE

Ponuditelj koji bude odabran kao Razvojni partner osnovat će društvo posebne namjene (SPV)², koji će sklopiti MDFA prema uvjetima navedenim u Pozivu i Općim uvjetima, a Razvojni partner će supotpisati MDFA u svojstvu solidarnog dužnika.

Podnošenjem Obvezujuće ponude, Ponuditelj se slaže i prihvaća da će jamčiti za sve obveze SPV-a prema uvjetima MDFA-a i osigurati financiranje Projekta kroz angažiranje kapitala ili zaduženjem, ako bude odabran kao Razvojni partner.

U slučaju vanjskog financiranja (zaduženja) SPV (u daljnjem tekstu: Investitor) je dužan prethodno ili najkasnije istovremeno s potpisom MDFA, dostaviti društvu Batižele d.o.o. obvezujuće Pismo namjere prvoklasne banke (kako je ista definirana u Pozivu), kojim pismom namjere će navedena banka potvrditi da je spremna financirati razvoj i izgradnju Projekta.

Prijenos vlasništva i uspostava Prava građenja realizirat će se nakon usvajanja UPU-a od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika te dostave bankarskih garancija od strane Investitora (za uredno ispunjenje obveza temeljem MDFA i uredno plaćanje obveza temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja), kako je definirano u Općim uvjetima.

Pravo građenja, koje će se uspostaviti između društva Batižele d.o.o. i Investitora, bit će dodijeljeno na rok od 75 godina od dana potpisa Ugovora o pravu građenja.

Nakon usvajanja UPU-a Lokacija će se podijeliti na nove čestice koje će odgovarati planiranim sadržajima. Naime, formirat će se četiri kategorije čestica:

- (i) Čestice koje će se prodati Investitoru za pretežno stambenu zonu;
- (ii) Čestice na kojima će se uspostaviti pravo građenja;
- (iii) Čestice za javne objekte koje će izgraditi Javni dionici i
- (iv) Čestice za komunalnu infrastrukturu koje će se prodati Investitoru, a neposredno nakon prodaje prenijeti od strane Investitora u korist Grada, bez naknade.

² SPV je društvo koje će biti osnovano isključivo u svrhu izvršenja MDFA i s njime povezanih ugovora.

Poslovni plan i vremenska strategija odabranog Razvojnog partnera će se prenijeti u odredbe MDFA te će činiti njegov prilog i sastavni dio

Investitor će biti obvezan izgraditi Česticu u roku određenom u MDFA. Ako taj rok nije ispunjen, tada će se po ugovoru platiti ugovorna kazna, a koja će iznositi 1,5 € mjesečno po kvadratnom metru svih Čestica koje razvija Investitor (podložno indeksaciji – na način da se isti iznos uveća za ukupnu stopu inflacije u Republici Hrvatskoj za razdoblje od dana potpisivanja MDFA do datuma na koji se vrši obračun ugovorne kazne). Ova se kazna ne odnosi na čestice koje su razvijene, niti na one koje po terminskom planu nisu došle na redosljed izgradnje.

Osim ugovorne kazne (koja će se nastaviti plaćati za svaki mjesec kašnjenja), Investitoru će biti odobreno produljenje roka na 12 mjeseci za dovršenje odgovarajuće Čestice, ali ako Čestica nije dovršena ni nakon isteka 12-mjesečnog razdoblja, društvo Batižele d.o.o. ima mogućnost:

- (i) nastaviti primati Ugovornu kaznu i dodijeliti daljnje produljenje roka ili
- (ii) raskinuti MDFA, iskoristiti pravo nazadkupa (i upisati to pravo u zemljišne knjige) te otkupiti bilo koju Česticu za koju izgradnja nije dovršena.

Ako društvo Batižele d.o.o. iskoristi pravo nazadkupa, tada će platiti Investitoru:

- A) Za neizgrađene Čestice – razmjerni dio kupoprodajne cijene koju je Investitor platio društvu Batižele d.o.o. za te neizgrađene Čestice, a koji iznos će biti umanjen za:
 - (i) bilo koju obvezu osiguranu založnim pravom na predmetnoj nekretnini,
 - (ii) bilo koji iznos Ugovorne kazne za zakašnjenje određene na teret Investitora, koja nije naplaćena putem bankovne garancije,
 - (iii) Ugovornu kaznu u iznosu od 10% kupoprodajne cijene za slučaj nazadkupa (ukoliko ista nije naplaćena kroz bankarsku garanciju),
 - (iv) bilo koji trošak koji je društvo Batižele d.o.o. imalo u vezi s pripadajućim dijelom zemljišta (ukoliko isti nije naplaćen kroz bankarsku garanciju).
- B) Za djelomično izgrađene Čestice - tržišnu vrijednost (utvrđenu procjenom ovlaštenog sudskog vještaka) odgovarajućih Čestica, a koji iznos će biti umanjen za:
 - (i) bilo koje obveze osigurane založnim pravom na predmetnoj nekretnini,
 - (ii) bilo koji iznos Ugovorne kazne za zakašnjenje određene na teret Investitora, koja nije naplaćena putem bankovne garancije,
 - (iii) Ugovornu kaznu u iznosu od 20% tržišne vrijednosti za slučaj nazadkupa te
 - (iv) bilo koje troškove koje je društvo Batižele d.o.o. imalo u vezi s pripadajućim dijelom zemljišta (ukoliko isti nisu naplaćeni kroz bankarsku garanciju).

U svakom slučaju, društvo Batižele d.o.o. će imati pravo naplatiti 10%, odnosno 20% relevantne vrijednosti (izračunato na temelju kupoprodajne cijene zemljišta ili tržišne vrijednosti djelomično izgrađene Čestice) putem bankovne garancije ili putem umanjenja cijene zemljišta u slučaju nazadkupa. Društvo Batižele d.o.o. također zadržava pravo tužbe za naknadu štete.

Razvojni partner je dužan tijekom faze gradnje uskladiti izgradnju objekata na zemljištu namijenjenom pravu građenja s postotkom izgrađenosti zemljišta koje se prodaje, na način da zemljište pod pravom građenja ne smije imati manji postotak izgrađenosti od prodanog zemljišta, no može imati veći postotak izgrađenosti.

Dodatne pojedinosti o razvoju Zone Batižele mogu se naći u Općim uvjetima koji navode okvirne uvjete za MDFA i predstavljaju Prilog 1 Poziva.