

Između:

(1) GRAD DUBROVNIK

i

(2) RAZVOJ GOLF d.o.o.

UGOVOR O KONCESIJI

Dubrovnik, [25]. [ožujka]. 2009.

/ /

Sadržaj:

Stranica:

UVODNE ODREDBE3

1. TUMAČENJE.....8

2. SADRŽAJ UGOVORA.....8

3. PREDMET UGOVORA.....9

4. DJELATNOST I PODRUČJE ZA KOJE SE KONCESIJA DAJE.....9

5. TRAJANJE KONCESIJE.....10

6. OPERATIVNO DRUŠTVO.....12

7. DUŽNOST ZAŠTITE I OČUVANJA KULTURNOGA DOBRA.....13

8. VISINA, UVJETI I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA
KONCESIJU.....13

9. PRAVA I OBVEZE DAVATELJA KONCESIJE I OVLAŠTENJE
ZA UPIS KONCESIJE U ZEMLJIŠNE KNIGE I NJENOG BRISANJA
IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA14

10. PRAVA I OBVEZE KONCESIONARA16

11. PRAVA I OBVEZE STRANAKA19

12. JAMSTVA KONCESIONARA21

13. VIŠA SILA I RASKID UGOVORA.....22

14. NAKNADA TROŠKOVA KONCESIONARU ZA SLUČAJ
RASKIDA UGOVORA24

15. PRIJENOS UGOVORA I POJEDINIH PRAVA IZ UGOVORA.....25

16. UGOVORNA KAZNA.....25

17. OVRŠNOST UGOVORA27

18. OSTALE ODREDBE27

Handwritten marks and signatures

-----UGOVOR O KONCESIJI-----

----- (u daljnjem tekstu: "Ugovor") -----

-----solemniziran po javnom bilježniku-----

-----dana 25.03.2009.g. (dvadesetpetog ožujka dvijetisućedevete godine)-----

IZMEĐU:-----

GRADA DUBROVNIKA, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik zastupanog po gradonačelnici gđi. Dubravki Šuica, prof., uz prethodnu suglasnost Gradskog poglavarstva Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: "**Davatelj koncesije**")-----

-----i-----

RAZVOJ GOLF d.o.o., s registriranim sjedištem u **Zagrebu, Mihanovićeva 40**, koje zastupa g. Ivan Kusalić, prokurist (u daljnjem tekstu: "**Koncesionar**")-----

Davatelj koncesije i Koncesionar se u ovom Ugovoru pojedinačno označavaju i kao "**Stranka**", a skupno kao "**Stranke**".-----

UVODNE ODREDBE-----

A. Gradsko Poglavarstvo Grada Dubrovnika na 79. sjednici održanoj 21. srpnja 2008. godine donijelo je Zaključak Klasa: 372-01/08-01/82, Urbroj: 2117/01-08-08-2 o raspisivanju javnog natječaja za davanje koncesije na čest. zgr. 2439/1 - tvrđava „IMPERIAL“ na Srđu (dalje: "**FORT IMPERIAL**" i/ili „**predmet koncesije**“) upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku u zemljišnoj knjizi za K.O. Dubrovnik u Z.Ul. 2065, ukupne površine zemljišta 18.899m² (sukladno ZK izvatku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti izuzevši prostor u prizemlju površine 311 (tristojedanaest) m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej

Sh *//*

Domovinskog rata, koji je objavljen dana 14.08.2008.g. (četnaestog kolovoza dvijetisućeosme godine) u Dubrovačkom listu (u daljnjem tekstu: Natječaj).-----

- B.** Svrha davanja tvrđave FORT IMPERIAL u koncesiju je ostvarivanje javnog interesa, i to ponajprije očuvanja digniteta Domovinskog rata, osiguravanja veće zaposlenosti, uređenja tvrđave FORT IMPERIAL u što kraćem roku za pružanje ugostiteljskih i hotelijerskih sadržaja visoke razine pružanja usluga te ostvarivanja prihoda od naplate koncesijske naknade, a uvažavajući činjenicu da su vrijednost i značenje tvrđave FORT IMPERIAL je za Davatelja koncesije nemjerljivi.-----
- C.** Društvo Razvoj golf d.o.o. podnijelo je dana 26.09.2008.g. (dvadesetšestog rujna dvijetisućeosme godine) pravno obvezujuću Ponudu za dodjelu koncesije za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti na čest. zgr. 2439/1 - tvrđava FORT IMPERIAL na Srđu upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku u zemljišnoj knjizi za K.O. Dubrovnik u Z.Ul. 2065, ukupne površine zemljišta 18.899 m² (sukladno ZK izvatku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) izuzevši prostor u prizemlju površine 311 m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rata, temeljem javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008.g. (četnaestog kolovoza dvijetisućeosme godine) u Dubrovačkom listu (dalje: "Ponuda").-----
- D.** U Ponudi je, pored općih podataka, obrazložena je pravno obvezujuća namjera društva Razvoj golf d.o.o. u pogledu ulaganja u projekt izgradnje golf terena na lokaciji Dubrovnik – Srđ (dalje: „Projekt“) tj. namjera izgradnje sportsko rekreacijskog centra s golf terenima izgradnje na platou Srđa prema poslovnom planu koji je također sastavni dio Ponude, a sve sukladno Urbanističkom planu uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug (u daljnjem tekstu: „UPU“).-----
- E.** Društvo Razvoj golf d.o.o. je uz Ponudu također priložilo obvezujuće izjave:-----
- a) Izjavu o prihvaćanju iznosa koncesijske naknade (**Izjava br.1.**);-----
 - b) Izjavu Koncesionara da će pribaviti i izraditi cjelokupnu dokumentaciju potrebnu za početak rekonstrukcije postojećeg kompleksa tvrđave FORT IMPERIAL za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti sa dinamičkim



- planom izrade dokumentacijske podloge za rekonstrukciju s iskazanim vremenom, počevši od zaključenja UPU-a (**Izjava br.2.**);-----
- c) Izjavu kojom se Koncesionar obvezuje izvesti rekonstrukciju u skladu sa dinamičkim planom realizacije rekonstrukcije te početi obavljati ugostiteljsku ili hotelsku djelatnost s iskazanim vremenom (**Izjava br. 3.**);-----
- d) Izjavu kojom se Koncesionar obvezuje u iskazanom vremenu pribaviti odnosno izraditi arhitektonske snimke, konzervatorsku dokumentaciju, idejni projekt i ishoditi lokacijsku dozvolu, potvrdu na glavni projekt, izvesti radove na rekonstrukciji objekta, ishoditi uporabnu dozvolu, ishoditi potrebne dozvole za rad objekta u kojem će se obavljati ugostiteljska odnosno turistička djelatnost (**Izjava br. 4.**);-----
- e) Izjavu kojom Koncesionar prihvaća ugovornu kaznu u visini od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) za prekoračenje ponuđenog roka početka rada objekta s ugostiteljskim ili hotelskim sadržajem i izjava o prihvaćanju ugovorne kazne od u visini od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) za neuredno ispunjenje obveza (**Izjava br. 5.**);-----
- f) Izjavu Koncesionara da će prilikom zaključenja Ugovora o koncesiji uručiti Gradu Dubrovniku vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom "bez protesta" na iznos od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) avaliranu od poslovne banke kao osiguranje za plaćanje ugovorne kazne za prekoračenje ponuđenog roka početka rada objekta u kojem će se obavljati ugostiteljska i turistička djelatnost (**Izjava br. 5.**);-----
- g) Izjavu Koncesionara da će prilikom zaključenja Ugovora o koncesiji uručiti Gradu Dubrovniku vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom "bez protesta" na iznos od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) avaliranu od poslovne banke kao osiguranje za plaćanje ugovorne kazne za neuredno ispunjenje obveza (**Izjava br. 5.**);-----
- h) Izjavu Koncesionara da će dopustiti predstavniku Davatelja koncesije uvid pri izradi idejnog, glavnog i izvedbenog projekta te dozvoliti nadzor za vrijeme

41 /

gradnje, a glede osiguranja bitnih svojstava za trajnost i uporabljivost građevine (**Izjava br. 6.**);-----

- i) Izjavu Koncesionara da će se Ugovorom o koncesiji obvezati da će bez odgode, nakon isteka roka na koji se daje koncesija, predati Davatelju koncesije ili njegovom pravnom slijedniku, objekt koji je predmet ovog natječaja, u uporabnom stanju, koje ne može biti lošije od stanja nastalog redovnom uporabom stvari (**Izjava br. 7.**);-----
- j) Pismo namjere poslovne banke koja će pratiti Ponuditelja prilikom rekonstrukcije kao i tijekom obavljanja hotelske ili ugostiteljske djelatnosti;---
- k) Pismo namjere osiguravajućeg društva koje će osigurati gradilište tijekom rekonstrukcije i koje će nakon obnove osigurati ugostiteljski odnosno hotelski objekt;-----
- l) Izjavu Koncesionara da će policu osiguranja osiguravajućeg društva koje će osigurati gradilište tijekom rekonstrukcije i koje će nakon obnove osigurati ugostiteljski odnosno hotelski objekt vinkulirati u korist Davatelja koncesije (**Izjava br. 8.**);-----
- m) Izjavu Koncesionara da će u tvrđavi FORT IMPERIAL u prizemlju rekonstruirati prostor do dovršenosti „ključ u ruke“ minimalne površine od 311 m², odvojen od ostalih prostora tvrđave, za Muzej Domovinskog rata, koji će biti otvorenog tipa za javnost i o kojoj će skrbiti javna ustanova Grada Dubrovnika (**Izjava br. 9.**);-----

Ponuda sa svim priložima (poslovni plan, izjave, pisma namjere navedeni u toč. od a) do m) ove točke E. Uvodnih odredbi ovog Ugovora) čini sastavni dio ovog Ugovora i predstavlja njegov **Prilog 1.**-----

- F. Kako se u konkretnom slučaju radi o dodjeli koncesije na spomeniku kulturne baštine, odnosno kulturnom dobru pravo koncesije se dodjeljuje sukladno odredbama **Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara** (Narodne novine brojevi: 69/99, 151/03, i 157/03 Ispravak).-----
- G. U odnosu na spomenik kulture iz točke A. ovih Uvodnih odredbi postupak dodjele koncesije provodi sam vlasnik dobra, a u konkretnom slučaju to je upravo Davatelj koncesije. Prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, određeno

je da se koncesijom stječe pravo na gospodarsko korištenje nepokretnoga kulturnog dobra ili pravo obavljanja gospodarskih djelatnosti u vezi s nepokretnim kulturnim dobrom koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine (članak 43. a Zakona zaštiti i očuvanju kulturnih dobara). Takva koncesija se daje na rok od 30 godina (članak 43. b. st. 2. Zakona zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).-----

H. Polazeći od gore navedenog kao i Ponude društva Razvoj golf d.o.o. Poglavarstvo Grada Dubrovnika je dana 12.12.2008.g. (dvanaestog prosinca dvijetisućeosme godine) godine donijelo Zaključak klasa: 327-01/08-01/82, Ur. Br. 2117/01-08-08-6, o dodjeli koncesije na kulturnom dobru, odnosno na nekretnini tvrđavi FORT IMPERIAL čest. zgr. 2439/1 K.O. Dubrovnik, ukupne površine zemljišta 18.899 m² (sukladno ZK izvatku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti izuzevši prostor u prizemlju površine 311 (tristojedanaest) m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rata (dalje u tekstu:“Zaključak“). Zaključkom je između ostaloga određeno da je društvo Razvoj Golf d.o.o. izabrano za najboljeg ponuđača.-----

I. Zaključak iz točke G. ovih Uvodnih odredbi sastavni je dio ovog Ugovora i predstavlja njegov **Prilog 2**.-----

J. Polazeći od navedenih utvrđenja iz točke A. do H. ovih Uvodnih odredbi, Stranke pristupaju sklapanju ovog Ugovora kojim, između ostaloga, ugovaraju davanje i preuzimanje koncesije na kulturnom dobru – tvrđavi FORT IMPERIAL te istovremeno utvrđuju i uređuju ostala prava i obveze kao i druge uvjete u pogledu raspolaganja nekretninama koje se preuzimaju u koncesiju i dogovaraju rokove trajanja koncesije, njenog obnavljanja i posljedice eventualnog raskida i dr.;-----

pa stoga Stranke ugovaraju kako slijedi:-----

1. TUMAČENJE-----

- 1.1. Upućivanje na članke i priloge označava članke i priloge ovog Ugovora.-----
- 1.2. Riječi u jednini će po potrebi također uključivati množinu i obrnuto.-----
- 1.3. Naslovi članaka u ovom Ugovoru služe samo radi lakšeg snalaženja Stranaka i neće utjecati na njegovo tumačenje.-----
- 1.4. Operativno društvo je društvo koje je osnovano od strane Koncesionara u svrhu obavljanja djelatnosti Koncesije i kojemu je društvo Razvoj Golf d.o.o. jedini osnivač odnosno član društva na Koncesijskom dobru koje je predmet ovog Ugovora i u kojem Koncesionar drži 100% (stoposto) udjela.-----
- 1.5. Dokumentirani troškovi ulaganja u rekonstrukciju su svi stvarni troškovi koje je Koncesionar uložio u rekonstrukciju objekta Koncesije do faze kada nadležno tijelo izdaje uporabnu dozvolu. Neto iznos Dokumentiranih troškova je ograničen Poslovnim planom koji je Koncesionar dostavio uz natječajnu dokumentaciju i koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: "Poslovni plan") i čini njegov Prilog 3.-----

2. SADRŽAJ UGOVORA-----

- 2.1. Ovim Ugovorom Davatelj koncesije i Koncesionar uređuju način obavljanja djelatnosti iz Koncesije i međusobne odnose u vezi Koncesije iz stavka 3.1. i to:---
 - 2.1.1. predmet Ugovora,-----
 - 2.1.2. djelatnost za koje se Koncesija daje,-----
 - 2.1.3. vrijeme na koje se Koncesija daje,-----
 - 2.1.4. uvjete za davanje Koncesije,-----
 - 2.1.5. uvjete zaštite i očuvanja kulturnoga dobra, te način njihove provedbe od strane Koncesionara,-----
 - 2.1.6. visinu, uvjete, obračun i način plaćanja naknade za Koncesiju,-----
 - 2.1.7. prava i obveze Davatelja koncesije,-----
 - 2.1.8. prava i obveze Koncesionara,-----
 - 2.1.9. jamstva Koncesionara,-----

- 2.1.10. uvjeti otkaza i raskida Ugovora, odnosno razlozi za raskid Ugovora prije isteka roka na koji je Koncesija dodijeljena,-----
- 2.1.11. troškove ulaganja,-----
- 2.1.12. naknadu Koncesionaru za slučaj raskida Ugovora,-----
- 2.1.13. prijenos Ugovora, odnosno dodijeljene Koncesije trećima,-----
- 2.1.14. ugovorne kazne,-----
- 2.1.15. mjerodavno pravo i nadležnost arbitražnog sudišta u slučaju spora i-----
- 2.1.16. druga prava i obveze Koncesionara i Davatelja koncesije.-----

3. PREDMET UGOVORA-----

- 3.1. Ovim Ugovorom, a u skladu s Odlukom iz toč.G. Uvodnih odredbi, Davatelj koncesije dodjeljuje Koncesionaru koncesiju na kulturnom dobru i to na nekretnini čest. zgr. 2439/1 - tvrđava FORT IMPERIAL na Srđu upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku u zemljišnoj knjizi za K.O. Dubrovnik u Z.U.I. 2065, ukupne površine zemljišta 18.899 m² (sukladno ZK izvratku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti izuzevši prostor u prizemlju površine 311 (tristojedanaest) m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rata (dalje: "Koncesija").-----

4. DJELATNOST I PODRUČJE ZA KOJE SE KONCESIJA DAJE-----

- 4.1. Koncesija se daje za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti (u tekstu: „Djelatnost“) koje su pobliže obrazložene u Poslovnom planu kojim je Koncesionar preuzeo obavljati hotelsku i ugostiteljsku djelatnost sukladno najvišim kategorizacijama koje te branše poznaju, a prihvaćajući najveću razinu usluge, kako je to bilo navedeno u Natječaju opisanom u toč. A. Uvodnih odredbi ovog Ugovora.-----

10

4.2. Djelatnošću u smislu ovog Ugovora smatraju se i ostale gospodarske djelatnosti koje se uobičajeno obavljaju uz Djelatnosti iz Članka 4. stavka 4.1., a nisu u suprotnosti sa svrhom zasnivanja Koncesije.-----

Davatelj koncesije i Koncesionar dati će prijedlog društvu koje izrađuje UPU da se u plan uvrsti namjena tvrđave FORT IMPERIAL sukladno Poslovnom planu.-----

Ukoliko donošenjem UPU-a, ne bude predviđeno obavljanje Djelatnosti iz Članka 4. stavka 4.1, već nekih drugih gospodarskih djelatnosti, ovaj Ugovor se raskida sam po sebi te se ugovorne strane oslobađaju svih svojih obveza iz ovog Ugovora il u vezi ovim Ugovorom a Davatelj Koncesije će raspisati novi natječaj.-----

4.3. Koncesionar se obvezuje obavljati Djelatnosti iz Članka 4. stavaka 4.1. i 4.2. na nekretnini čest. zgr. 2439/1 - tvrđava „IMPERIAL“ na Srđu upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku u zemljišnoj knjizi za K.O. Dubrovnik u Z.Ul. 2065, ukupne površine zemljišta 18.899 m² (sukladno ZK izvatku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) koja u naravi predstavlja tvrđavu FORT IMPERIAL, izuzevši prostor u prizemlju površine 311 (tristojedanaest) m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rata. Kopija katastarskog plana i izvadak iz zemljišne knjige su sastavni dio ovog Ugovora predstavljaju njegov **Prilog 4**.-----

5. TRAJANJE KONCESIJE-----

5.1. Koncesija se daje na vrijeme od **30 (trideset) godina**, počevši od dana kada je koncesionar započeo obavljati Djelatnost.-----

5.2. Koncesionar se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja Koncesije održavati objekt iz članka 3.1. u stanju u kojem je bilo u vrijeme izdavanja uporabne dozvole kako bi se osiguralo obavljanje hotelske i ugostiteljske Djelatnosti sukladno najvišim kategorizacijama koje te struke poznaju, a prihvaćajući najveću razinu usluge, kako je to bilo navedeno u Natječaju opisanom u toč. A. Uvodnih odredbi ovog Ugovora.-----

5.3. Nakon proteka roka iz prethodnog stavka ovog članka Stranke se obvezuju učiniti sve što je u njihovoj mogućnosti, ukoliko ocijene da je to u njihovom obostranom

interesu, a da – respektirajući u tom trenutku relevantne propise – obnove trajanje Koncesije za razdoblje koji će tada važeći propisi maksimalno dozvoljavati. U svakom slučaju, Koncesionar će imati prednost pred eventualnim trećim osobama i svim ostalim zainteresiranim stranama u pogledu dodjele odnosno produljenja Koncesije, uz uvjet da ispunjava sve propisane uvjete za koncesiju i da prihvati najveći ponuđeni iznos koncesijske naknade, ako takvi zakonski uvjeti budu na snazi. U svakom slučaju ukoliko među Strankama bude postignut sporazum o produženju trajanja Koncesije, Koncesionar se već sada obvezuje da ponuđena naknada za plaćanje Koncesije u tom slučaju nikako neće biti manja od one utvrđene ovim Ugovorom, dok se Davatelj koncesije obvezuje da će se u postupku odabira Koncesionara, prema postupku sukladno propisima koji u to vrijeme budu na snazi, osigurati da kandidati za primatelja koncesije pruže odgovarajuća financijska i druga jamstva (know-how i sl.) da su u stanju kroz dugi niz godina obavljati Djelatnost i održavati predmet koncesije na najvišoj mogućoj razini kao i Koncesionar.-----

- 5.4. Ukoliko se za vrijeme trajanja perioda iz stavka 5.1. ovog članka, ili kasnije sukladno stavku 5.3. ovog članka, ostvare uvjeti da se predmet na kojem je dodijeljena Koncesija može nesmetano prodati, Davatelj Koncesije omogućiti će Koncesionaru da ravnopravno s drugim potencijalnim kupcima sudjeluje u postupku kupoprodaje nekretnina na kojima je dodijeljena koncesija.-----
- 5.5. Ukoliko se ne ostvare uvjeti iz stavka 5.3. ovog članka Koncesionar se obvezuje po proteku roka od 6 (šest) mjeseci od roka utvrđenog stavkom 5.1. ovog članka bez bilo kakve daljnje odgode predati Davatelju koncesije ili njegovom pravnom slijedniku objekt iz članka 3.1., u uporabnom stanju koje ne može biti lošije od stanja nastalog redovnom uporabom stvari sukladno uvjetima Natječaja. Po proteku trajanja Koncesije, Koncesionar ima pravo odnijeti sve pokretne, inventar kao i svu opremu koju je koristio za obavljanje Djelatnosti kao što je, ali ne samo, rasvjeta, alarm, grijanje, rashladni uređaji, interni komunikacijski i zabavni sustavi te ostalu opremu koja nije ugrađena u objekt Koncesije, a da se pri tom ne ošteti struktura nekretnine.-----

Handwritten signature and a checkmark.

6. OPERATIVNO DRUŠTVO-----

- 6.1. Davatelj koncesije daje koncesiju Koncesionaru pod uvjetom da Koncesionar za obavljanje djelatnosti za koje se daje koncesija osnuje društvo (Operativno društvo) koje će u cijelosti iskorištavati danu koncesiju u skladu s odredbama ovog Ugovora.-----
- 6.2. Koncesionar se obvezuje dostaviti izjavu o osnivanju Operativnog društva na prethodnu suglasnost Davatelju koncesije kako bi se osiguralo pravo Davatelja koncesije da zahtijeva da društvo bude osnovano u skladu s odredbama ovog Ugovora i radi ostvarivanja svrhe zbog koje se daje koncesija.-----
- 6.3. Koncesionar odnosno Operativno društvo iz Članka 4. stavak 1.4. ovog Ugovora koje će Koncesionar osnovati posebno za potrebe ovog Ugovora mora biti registrirano sukladno važećim propisima Republike Hrvatske sa upisanim djelatnostima poslovanja koje će obavljati Koncesionar.-----
- 6.4. Operativno društvo je trgovačko društvo – društvo s ograničenom odgovornošću osnovano od strane Koncesionara kao jedinog člana. Koncesionar se obvezuje da će ostati jedini osnivač i član Operativnog društva za cijelo vrijeme dok Operativno društvo bude korisnik Koncesije. Koncesionar se obvezuje za izdavanje novih poslovnih udjela te za otuđenje, opterećenje ili cijepanje postojećeg poslovnog udjela Operativnog društva pribaviti prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije, u protivnom je svako raspolaganje poslovnim udjelom ništavo.-----
- 6.5. Koncesionar je ovlašten dati u zakup pojedine poslovne prostore na predmetu koncesije i to isključivo osobi koja s Koncesionarom ne predstavlja povezano društvo sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, u protivnom će se ugovor o zakupu smatrati ništavim. Prihodi ostvareni od davanja u zakup smatraju se prihodom Koncesionara odnosno Operativnog društva.-----
- 6.6. Dodatno Koncesionar mora ispuniti uvjete iz članka 7. ovog Ugovora.-----

7. DUŽNOST ZAŠTITE I OČUVANJA KULTURNOGA DOBRA---

7.1 Koncesionar je dužan poduzimati mjere zaštite i očuvanja kulturnoga dobra na način i pod uvjetima utvrđenim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i na temelju njega donesenim propisima i Odlukom o dodjeli Koncesije.-----

8. VISINA, UVJETI I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KONCESIJU-----

8.1. Naknada za Koncesiju iznosi 3% (tri posto) od ukupnih godišnjih prihoda (bez PDV-a) ostvarenih obavljanjem Djelatnosti (dalje: "Naknada" i/ili „koncesijska naknada“).-----

8.2. Stranke su suglasne da se pod prihodom u smislu ovog Ugovora smatra priljev ekonomskih koristi tijekom razdoblja koji Koncesionar odnosno Operativno društvo, ostvari obavljanjem Djelatnosti za koju se daje Koncesija, odnosno priljev ekonomskih koristi tijekom razdoblja koji Koncesionar odnosno Operativno društvo, ostvari davanjem cijelog ili pojedinih dijelova objekta predmeta Koncesije u zakup (dalje: "Prihod").-----

8.3. Ukoliko se pojavi potreba tumačenja da li se određeni priljev ekonomskih koristi ima smatrati Prihodom prosuđivati će se prema Međunarodnim računovodstvenim standardima.-----

8.4. Koncesionar se obvezuje dostaviti obračun koncesijske naknade za prošlu godinu najkasnije do 01.05. (prvog svibnja) tekuće godine. Uz obračun koncesijske naknade Koncesionar se obvezuje dostaviti Davatelju koncesije ovjereni Račun dobiti i gubitka društva Koncesionara odnosno Operativnog društva kojeg je dostavio poreznim tijelima.-----

8.5. Naknadu iz Članka 8. stavak 8.1. Koncesionar odnosno Operativno društvo, se obvezuje uplatiti u korist računa Proračuna Grada Dubrovnika, svake godine najkasnije do 01.06. (prvog lipnja) za prethodnu godinu.-----

[Handwritten signatures and marks]

- 8.6. Koncesionar se u svakom slučaju obvezuje početi plaćati Naknadu iz stavka 8.1. ovog Članka ako ne počne obavljati Djelatnost za koju se daje Koncesija niti u roku od 5 (pet) mjeseci nakon ishoda uporabne dozvole, a ukoliko prethodno od Davatelja koncesije nije ishodio produljenje tog roka. O početku obavljanja Djelatnosti Koncesionar će obavijesti Davatelja koncesije.-----
- 8.7. U slučaju iz stavka 8.6. ovog Članka koncesijska naknada odrediti će se u skladu s Poslovnim planom koji je Koncesionar dostavio Davatelju koncesije temeljem raspisanog natječaja.-----

9. PRAVA I OBVEZE DAVATELJA KONCESIJE I OVLAŠTENJE ZA UPIS KONCESIJE U ZEMLJIŠNE KNIGE I NJENOG BRISANJA IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA-----

- 9.1. Pravo Davatelja koncesije je od Koncesionara zahtijevati rekonstrukciju objekta Koncesije i obavljanje Djelatnosti sukladno odredbama ovog Ugovora.-----
- 9.2. Davatelj koncesije ima pravo uvida pri izradi idejnog, glavnog i izvedbenog projekta objekta Koncesije, te pravo dodatnog nadzora za vrijeme rekonstrukcije, a glede osiguranja bitnih svojstava za trajnost i uporabljivost građevine osiguranja i u tom smislu tražiti odgovarajuća izvješća od Koncesionara. Stranke suglasno utvrđuju da će troškove uvida i dodatnog nadzora iz ovog članka snositi isključivo Davatelj Koncesije. Davatelj koncesije ima pravo u postupku rekonstrukcije objekta koncesije neposredno od nadzornog inženjera zahtijevati obavijesti o tijeku radova i o stanju izvedenih radova te ima pravo uvida u građevinski dnevnik.-----
- 9.3. Davatelj koncesije bez daljnjeg pitanja i odobrenja, temeljem ovog Ugovora izričito dozvoljava Koncesionaru da pravo koncesije na kulturnom dobru koje se zasniva ovim Ugovorom upiše u zemljišnu knjigu i to na nekretnini čest. zgr. 2439/1 - tvrđava FORT IMPERIAL na Srđu upisanoj kod Općinskog suda u Dubrovniku u zemljišnoj knjizi za K.O. Dubrovnik u Z.Ul. 2065, ukupne površine zemljišta 18.899 m².-----

9.4. Koncesionar ovlašćuje Davatelja koncesije da bez daljnjeg pitanja i odobrenja Koncesionara izvrši uknjižbu brisanja prava Koncesije upisane na čest.zgr. 2439/1 upisanoj u zemljišnoj knjizi za K.O. Dubrovnik u Z.Ul. 2065-----

- (i) u slučaju raskida ovog Ugovora ili-----
- (ii) isteka roka na koji je Ugovor zaključen,-----

i to temeljem (a) ovog Ugovora i (b) dopisa Davatelja koncesije Koncesionaru da je ovaj Ugovor raskinut.-----

9.5. Obzirom da je u trenutku zaključenja ovog Ugovora katastarsko i zemljišnoknjižno stanje nekretnina koje su predmet Koncesije neusklađeno, Davatelj koncesije ovim Ugovorom ovlašćuje Koncesionara za poduzimanje potrebnih radnji za usklađenje katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja predmeta Koncesije, te će u navedenom smislu Davatelj Koncesije pružiti Koncesionaru svaku pomoć u svrhu usklađivanja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja predmeta Koncesije. Upis prava koncesije u zemljišne knjige kao i brisanje prava koncesije iz stavka 9.3. i 9.4. ovog Članka u svakom slučaju bit će usklađeno će se sa stvarnim stanjem u zemljišnim knjigama.-----

9.6. U slučaju da se prilikom usklađivanja zemljišnoknjižnog s katastarskim stanjem pokaže da je površina nekretnine iz stavka 3.1. članka 3. ovog Ugovora manja od onog navedenog u ZK izvatku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) Koncesionaru ne pripada pravo na traženje umanjenja bilo kojih obveza iz ovog Ugovora, a osobito ne pravo na umanjenje koncesijske naknade.-----

9.7. Isto tako u slučaju da se prilikom usklađivanja zemljišnoknjižnog s katastarskim stanjem pokaže da je površina nekretnine iz stavka 3.1. Članka 3. ovog Ugovora veća od one navedene u ZK izvatku od 29.04.2008.g. (dvadesetdevetog travnja dvijetisućeosme godine) Davatelju koncesije ne pripada pravo na traženje povećanja bilo kojih obveza iz ovog Ugovora, a osobito ne pravo na uvećanje koncesijske naknade ili smanjivanja opsega koncesije.-----

10. PRAVA I OBVEZE KONCESIONARA-----

10.1. Koncesionar ima pravo neometano obavljati Djelatnosti iz ovog Ugovora.-----

10.2. Obveza Koncesionara je da Djelatnost obavlja poštujući odredbe ovog Ugovora i Odluku o dodjeli koncesije, te druge odgovarajuće propise i pravila struke.-----

10.3. Koncesionar se obvezuje rekonstruirati i urediti predmet Koncesije, poštujući pri tom pravila struke, mišljenje Ministarstva kulture RH, odnosno Konzervatorskog odjela u Dubrovniku, s time da se **naročito obvezuje**:-----

10.3.1. najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od dana stupanja na snagu UPU-a izraditi arhitektonske snimke postojećeg stanja – sukladno usvojenoj metodologiji dokumentiranja kulturnih dobara („Sadržaj i obrada arhitektonskog snimka postojećeg stanja graditeljskog nasljeđa“, Split, 1983.g.) i sadržavati:-----

(a) geodetski snimak u mjerilu 1:200 sa oznakom visina svih dijelova građevine;-----

(b) situaciju u mj 1:200;-----

(c) sve tlocrte u mjerilu 1:50 uključujući i tlocrt krovista i tlocrt krova. U tlocrtu najniže etaže će se prikazati okolne ulice, stubišta, prilaze te ih visinskim kotama povezati s ulazima;-----

(d) najmanje dva presjeka – uzdužni i poprečni, sve u mjerilu 1:50;-----

(e) sva pročelja treba izraditi s ucrtanom strukturom i teksturom kamenog korša u mjerilu 1:50.-----

10.3.2. najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od dana stupanja na snagu UPU-a izraditi konzervatorsku dokumentaciju – u kojoj će se dati kulturno povijesna obradu tvrđave FORT IMPERIAL s njegovom valorizacijom unutar fortifikacijskog krajolika platoa Srđ. U sklopu navedene dokumentacije potrebno je izraditi program istražnih radova koji se dostavlja na suglasnost Konzervatorskom odjelu u Dubrovniku.-----

Nakon provedbe istražnih radova potrebno je izraditi završni izvještaj s grafičkom obradom rezultata istraživanja. Koncesionar se obvezuje temeljem takve dokumentacije kao i prijedloga idejnog rješenja

rekonstrukcije od Konzervatorskog odjela u Dubrovniku zatražiti će smjernice za obnovu tvrđave FORT IMPERIAL na Srđu.-----

Koncesionar se obvezuje dokumentaciju navedenu u ovoj točki povjeriti na izradu isključivo stručnoj osobi koja posjeduje dopuštenje za rad na kulturnim dobrima.-----

Koncesionar se obvezuje prije početka istražnih i građevinskih radova obavijestiti Konzervatorski odjel u Dubrovniku, kako bi se mogao osigurati stručni nadzor.-----

10.3.3. najkasnije u roku od 120 (stodvadeset) dana od dana stupanja na snagu UPU-a izraditi idejni projekt, koji će predstavljati podlogu za ishodenje lokacijske dozvole, a u daljnjem roku od narednih 60 (šezdeset) dana ishoditi lokacijsku dozvolu, u skladu s pribavljenim uvjetima zaštite i očuvanja spomenika kulture, od strane nadležnog konzervatorskog odjela u Dubrovniku, u skladu sa toč. 1. i 2. Natječaja i člankom 43. Zakona o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara.-----

10.3.4. najkasnije u roku od 240 (dvjestočetirdeset) dana od dana stupanja na snagu UPU-a izraditi glavni projekt, a u daljnjem roku od narednih 60 (šezdeset) dana ishoditi potvrdu na glavni projekt;-----

10.3.5. najkasnije u roku od 360 (tristošezdeset) dana od dana stupanja na snagu UPU-a početi s izvođenjem radova na rekonstrukciji objekta, koji bi se trebali izvoditi najviše 12 (dvanaest) mjeseci;-----

10.3.6. najkasnije u roku od 26 (dvadesetšest) mjeseci od dana stupanja na snagu UPU-a ishoditi uporabnu dozvolu;-----

10.3.7. najkasnije u roku od 27 (dvadesetsedam) mjeseci od dana stupanja na snagu UPU-a ishoditi dozvole potrebne za obavljanje Djelatnosti.-----

10.3.8. U slučaju da bilo koji od rokova 10.3.1. do 10.3.7. ne bude ispoštivan smatrati će se da Koncesionar neuredno ispunjava svoju obvezu pa Davatelju koncesije pripada pravo na raskid Ugovora (uz povrat stvarno korisno uloženi sredstava sukladno procjeni sudskog vještaka iz područja graditeljstva kojeg odredi Davatelj koncesije) ili pravo na

naplatu ugovorne kazne zbog neurednog ispunjenja obveze (uz produljenje rokova za nastalo kašnjenje).-----

- 10.3.9. Svi rokovi naznačeni u vremenskom slijedu aktivnosti uključuju i vremensko razdoblje potrebno za izdavanje svih dokumenata i dozvola od strane nadležnih tijela Grada Dubrovnika odnosno nadležnih tijela Republike Hrvatske, koji ne ovise o Koncesionaru, pa ukoliko iz razloga koji se ne mogu pripisati Koncesionaru dođe do produljenja ili izmjene bilo kojeg roka, takvo produljenje i/ili izmjena roka se neće smatrati zakašnjenjem Koncesionara, a Koncesionar se obvezuje podnijeti zahtjev za produljenje rokova.-----
- 10.4. Koncesionar se obvezuje u roku od 15 (petnaest) dana od proteka svakog pojedinog roka iz stavaka 10.3.1. do 10.3.8. Članka 10. pismeno izvijestiti Davatelja koncesije o ispunjenju roka, u protivnom će se smatrati da Koncesionar neuredno ispunjava ugovorne obveze.-----
- 10.5. Koncesionar se obvezuje omogućiti predstavniku Davatelja koncesije uvid pri izradi idejnog, glavnog i izvedbenog projekta.-----
- 10.6. Koncesionar se obvezuje omogućiti predstavniku Davatelja koncesije dodatni nadzor za vrijeme gradnje, a radi osiguranja bitnih svojstava za trajnost i uporabljivost građevine. Stranke suglasno utvrđuju da će troškove dodatnog nadzora iz ovog članka snositi isključivo Davatelj Koncesije.-----
- 10.7. Koncesionar se obvezuje u prizemlju tvrđave FORT IMPERIAL rekonstruirati prostor do dovršenosti „ključ u ruke“ minimalne površine od 311 m², odvojen od ostalih prostora tvrđave, za Muzej Domovinskog rata, koji će biti otvorenog tipa za javnost i o kojoj će skrbiti javna ustanova Grada Dubrovnika i predati ga u posjed u roku iz čl. 10.3.7.. Rekonstrukcija će se izvesti sukladno konzervatorskim smjernicama i projektu izrađenom od Koncesionara na koji će Davatelj koncesije dati prethodnu suglasnost. Koncesionar može predložiti alternativni prostor unutar objekta za koji se zasniva Koncesija, o kojem prijedlogu se Davatelj koncesije mora očitovati u roku od 30 (trideset) dana.-----
- 10.8. Koncesionar će sa svojim ili vanjskim stručnim suradnicima potpuno urediti prostor na objektu danom u Koncesiju i sve to sukladno konzervatorskim

smjericama i projektu izrađenom prema standardima Koncesionara, te uz suglasnost Grada Dubrovnika, poštujući pri tom povijesnu baštinu i samo kulturno dobro te započeti obavljati Djelatnost. -----

10.9. Koncesionar se obvezuje, u skladu s Poslovnim planom, dokumentirati i izraditi detaljan troškovnik obnove objekta koncesije te ga dostaviti Davatelju koncesije. Na osnovu tako dostavljenog troškovnika odrediti će se visina investicije, te svi dodatni radovi, osim prijeko potrebnih i nepredviđenih radova, neće se priznati u visinu investicije u smislu ovog Ugovora.-----

10.10. Koncesionar se obvezuje za vrijeme trajanja radova rekonstrukcije osigurati gradilište, a nakon završetka rekonstrukcije osigurati objekt tvrđave FORT IMPERIAL za cijelo vrijeme trajanja Koncesije kod osiguravajućeg društva te policu osiguranja vinkulirati u korist Davatelja koncesije. Koncesionar se obvezuje svake godine dostaviti Davatelju koncesije potvrdu osiguravatelja iz koje će biti razvidno da je premija za predmetno osiguranje uplaćena.-----

10.11. U slučaju nastupa osiguranog slučaja Davatelj koncesije će cjelokupna sredstva dobivena od osiguranja iskoristiti za popravak nastale štete na objektu koncesije. Ukoliko bi za vrijeme obnove bilo nemoguće obavljati Djelatnost, trajanje Koncesije se automatski produžava za razdoblje nemogućnosti obavljanja Djelatnosti.-----

10.12. Koncesionar se obvezuje provoditi mjere zaštite i očuvanja kulturnoga dobra.-----

10.13. Koncesionar se obvezuje da će sudjelovati u upravljanju nekretninama danim u Koncesiju na način da će u obavljanju Djelatnosti poštovati norme o zaštiti čovjekove okoline, te da će eventualne potrebne prilagodbe provesti u najkraćem roku.-----

11. PRAVA I OBVEZE STRANAKA-----

11.1. Stranke ovime sporazumno utvrđuju da je na dijelu zemljišta do tvrđave FORT IMPERIAL izgrađen i postavljen toranj odašiljača i veza, a postojanje kojeg na navedenoj lokaciji je nespojivo sa prirodom kulturnog dobra te je i preporuka

Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku da se predmetni toranj premjesti. Polazeći od navedene konstatacije Davatelj koncesije će uložiti najbolje napore, a kako bi vlasnik spornog tornja odašiljača i veza istog premjestio na prikladniju lokaciju. Slijedom toga, a radi izbjegavanja nesporazuma Stranke utvrđuju da uklanjanje tornja odašiljača i veza ni u kom slučaju neće biti izvršeno o trošku Koncesionara.-----

11.2. Davatelj koncesije se obvezuje, u postupku izdavanja dozvola za rekonstrukciju tvrđave FORT IMPERIAL koje su u nadležnosti Davatelja koncesije, osloboditi Koncesionara plaćanja komunalnog doprinosa, ukoliko se pojavi obveza plaćanja istoga.-----

11.3. Sve druge periodične naknade osim onih koje su isključene ovim Ugovorom, a koje proizlaze iz korištenja koncesijskog dobra obvezuje se plaćati Koncesionar.---

11.4. Davatelj koncesije se obvezuje sukladno UPU izgraditi prilaznu cestu sa svom potrebnom infrastrukturom od naselja Bosanka upravo do tvrđave FORT IMPERIAL u dužini od cca 2,5 (dva i pol) kilometra ulažući najbolje napore da to bude izvršeno sukladno dinamičkom planu Koncesionara iz Članka 10. tako da pristupna cesta sa infrastrukturom bude izgrađena, uređena i u upotrebi najkasnije neposredno prije početka obavljanja Djelatnosti. Radi izbjegavanja nesporazuma, Davatelj Koncesije izjavljuje da će u svrhu izgradnje ceste odmah po donošenju UPU-a izvršavati slijedeće radnje:-----

11.4.1. raspisati natječaj za izbor projektanta ceste;-----

11.4.2. izraditi projekt kao temelj za lokacijsku dozvolu;-----

11.4.3. podnijeti potpuni zahtjev za ishodenje lokacijske dozvole;-----

11.4.4. izraditi parcelacijski elaborat;-----

11.4.5. pristupiti sređivanju imovinsko pravnog stanja;-----

11.4.6. izraditi glavni projekt;-----

11.4.7. izgraditi cestu;-----

a Koncesionar će omogućiti Davatelju koncesije sređivanje imovinsko pravnog stanja u svrhu stjecanja nekretnina bez naknade koje se nalaze u vlasništvu Koncesionara, a na kojima je prema lokacijskoj dozvoli predviđena izgradnja ceste.-----

2

11.5. Ugovorne Strane su suglasne i Davatelj koncesije se obvezuje osloboditi Koncesionara plaćanja za pripadajući dio spomeničke rente koja bi inače pripadala Davatelju koncesije i koji bi, u normalnom toku stvari (i mimo ovog Ugovora), taj dio spomeničke rente ulagao u održavanje predmeta Koncesije. Navedeno i iz razloga što će Koncesionar sukladno ovom Ugovoru izvršiti značajna ulaganja u vezi s obnovom i održavanjem (za cijelo vrijeme trajanja Koncesije) predmeta Koncesije i dovođenjem istog u funkciju korisnog prostora.-----

12. JAMSTVA KONCESIONARA-----

- 12.1. Koncesionar je osnovan i posluje u skladu sa zakonima Republike Hrvatske.-----
- 12.2. Koncesionar posluje na uobičajen način i u skladu sa svim zakonima i propisima.--
- 12.3. Koncesionar ima potrebne ovlasti sklopiti ovaj Ugovor i izvršiti njime predviđene poslove u skladu s njegovim uvjetima.-----
- 12.4. Koncesionar je osigurao i u svakom trenutku će imati na raspolaganju sva potrebna novčana sredstva za izvršenje obveza preuzetih ovim Ugovorom.-----
- 12.5. Koncesionar kao osiguranje urednog plaćanja koncesijske naknade u trenutku zaključenja ovog Ugovora predaje Davatelju koncesije 4 (četiri) bjanko zadužnice svaka do iznosa od 500.000,00 kn (petstotisuća kuna) kojima se dozvoljava zapljena svih računa kod svih pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa, potpisanih od ovlaštene osobe i ovjerenih od javnog bilježnika, sukladno članku 183 a. Ovršnog zakona.-----
- 12.6. Koncesionar ovlašćuje Davatelja koncesije da primljene bjanko zadužnice iz stavka 12.5. ovog Članka ispuni isključivo i samo na iznose svog dospjelog potraživanja s naslova koncesijske naknade i traži naplatu kod nadležne institucije. Ukoliko pojedina bjanko zadužnica izdana kao sredstvo osiguranja plaćanja po ovom Ugovoru bude upotrijebljena radi naplate dospjelih potraživanja Davatelja koncesije, Koncesionar se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od 5 (pet) dana dostaviti novu bjanko zadužnicu kao nadomjestak za već upotrijebljenu.-----
- 12.7. Potpisnik ovog Ugovora u ime Koncesionara je valjano ovlašten za potpisivanje ovog Ugovora.-----

- 12.8. Nikakva presuda, odluka, mjera ili drugo rješenje bilo kakve vrste, suda, arbitraže ili vladinog ili zakonodavnog tijela protiv Koncesionara, koja zabranjuje ili značajno mijenja mogućnost sklapanja ovog Ugovora, nije na snazi.-----
- 12.9. Koncesionar održava na snazi sva potrebna zakonska i upravna dopuštenja, odobrenja, suglasnosti, dozvole i slične instrumente za njegovo poslovanje. Koncesionar se pridržava svih mjerodavnih zakona propisa, odluka, rješenja i presuda koje se odnose na njegovo poslovanje i imovinu.-----
- 12.10. Koncesionar nema nikakvu obvezu prodati ili na drugi način prenijeti ili staviti na raspolaganje bilo koji dio svoje imovine, uključujući nekretnine.-----
- 12.11. Koncesionar je nadležnim tijelima podnio sve porezne i druge zakonske prijave i dokumente koje zahtijeva mjerodavno pravo, te su svi porezi upravne takse, doprinosi za zdravstveno i mirovinsko osiguranje i slična plaćanja točno utvrđeni i plaćeni od strane Koncesionara.-----
- 12.12. Koncesionar nije stranka nikakvog pamičnog, arbitražnog ili upravnog postupka koji je u toku ili prijeti, niti koji bi mogao ugroziti svrhu ovog Ugovora.-----
- 12.13. Nikakav stečajni postupak ili sličan postupak, nije u toku niti prijeti Koncesionaru.

13. VIŠA SILA I RASKID UGOVORA-----

- 13.1. Ovaj Ugovor može raskinuti Koncesionar bez prava na naknadu dokumentiranih troškova u slučaju nastupa privremene nemogućnosti obavljanja Djelatnosti radi posljedica više sile. U ovom slučaju nastup okolnosti više sile ne daje pravo Davatelju koncesije da on raskine ovaj Ugovor.-----
- 13.2. Pod višom silom u smislu stavka 13.1. ovog Članka smatraju se vanjski događaji nastali nakon sklapanja Ugovora, a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ovog Ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana i koje čine ispunjenje Ugovora privremeno nemogućim.-----
- 13.3. U slučaju nastupa privremene nemogućnosti obavljanja Djelatnosti radi posljedica više sile Koncesionar će pisanim putem obavijestiti Davatelja koncesije o takvim okolnostima. Davatelj koncesije će održati sastanak s Koncesionarom u roku od

sedam dana od primitka predmetne obavijesti na kojem će se sastanku razmotriti nastale okolnosti i uvjete produljenja Koncesije zbog nemogućnosti obavljanja Djelatnosti radi posljedica više sile.-----

13.4. U slučaju da se Koncesionar ne ponaša u skladu s odredbama ovog Ugovora ili neuredno izvršava obveze iz ovog Ugovora, Davatelj koncesije će prvo pozvati Koncesionara da u roku od 60 (šezdeset) dana svoje ponašanje uskladi s odredbama ovog Ugovora i u tom smislu uputit će mu pismeno upozorenje. Ukoliko se Koncesionar ogлуši o takvu opomenu Davatelja koncesije, Davatelj koncesije uputit će Koncesionaru raskidno pismo s naknadnim rokom za ispunjenje od 90 (devedeset) dana. Međutim, ukoliko Koncesionar uskladi svoje ponašanje u skladu s odredbama ovog Ugovora u tijeku protjecanja raskidnog roka od 90 (devedeset) dana, Davatelj koncesije će odustati od takvog raskida pod pretpostavkom da u narednih 90 (devedeset) dana Koncesionar, kao dobar gospodarstvenik, nastavi ispunjavati prava i obveze iz ovog Ugovora. Odredbe ovog članka ne odnose se na obveze utvrđene člancima 13.6.4. i 13.6.5.-----

13.5. Ovaj Ugovor se u svakom slučaju smatra raskinutim:-----

13.5.1. istekom roka od 6 (šest) mjeseci po isteku roka na koji je Koncesija dodijeljena;-----

13.5.2. prestankom pravne osobe Koncesionara, ako se prava i obveze iz Ugovora o koncesiji ne prenesu u roku od 30 (trideset) dana, sukladno Članku 15. ovoga Ugovora;-----

13.5.3. ako je Koncesionaru, odnosno Operativnom društvu, pravomoćnom odlukom suda ili upravnoga tijela zabranjeno obavljanje Djelatnosti za koju je Koncesija dodijeljena;-----

13.5.4. ako Koncesionar prenese prava i obveze Koncesije iz ovog Ugovora na drugu treću osobu bez prethodne suglasnosti Davatelja koncesije;-----

13.5.5. ako nakon završetka rekonstrukcije objekta Koncesije ne uredi prostor predviđen za Muzej Domovinskog rata i ne preda tako uređeni prostor Davatelju koncesije;-----

13.5.6. sporazumnim raskidom.-----

13.6. Ovaj se Ugovor može raskinuti prije isteka vremena na koji je Koncesija dodijeljena:-----

13.6.1. ako Koncesionar ne započne s obavljanjem Djelatnosti u ugovorenom ili u naknadno ostavljenom roku;-----

13.6.2. ako Koncesionar prestane kontinuirano obavljati Djelatnost za koju je Koncesija dodijeljena, a prava i obveze iz Koncesije ne preuzme pod uvjetima iz ovog Ugovora novi koncesionar , po isteku roka od 6 (šest) mjeseci od dana kada je utvrđen prestanak obavljanja te Djelatnosti, te---

13.6.3. ako Davatelja koncesije utvrdi da Koncesionar ne provodi mjere zaštite i očuvanja kulturnoga dobra koje je svojim pravomoćnim i konačnim rješenjem utvrdilo nadležno tijelo, ili postupa suprotno tim uvjetima, a niti u naknadno ostavljenom primjerenom roku od Davatelja koncesije ne provede propisane mjere;-----

13.6.4. ako Koncesionar niti u roku od 30 (trideset) dana od isteka roka za dostavu ovjerenih Računa dobiti i gubitka iste ne dostavi Davatelju koncesije;-----

13.6.5. ako Koncesionar niti do 31.07. (tridesetprvi srpnja) tekuće godine ne uplati koncesijsku naknadu za prethodnu godinu.-----

13.7. U slučaju raskida Ugovora i pod uvjetom da se Stranke drugačije ne dogovore, iz razloga navedenih u stavku 13.6.1. do 13.6.5. ovog Članka Koncesionar je dužan u roku od šezdeset (60) dana od dana raskida Ugovora predati kulturno dobro Davatelju koncesije.-----

14. NAKNADA TROŠKOVA KONCESIONARU ZA SLUČAJ RASKIDA UGOVORA-----

14.1. U slučaju raskida ovog Ugovora iz razloga povrede odredbi ovog Ugovora od strane Davatelja koncesije, Koncesionar ima pravo na naknadu svih Dokumentiranih troškova ulaganja uloženi u rekonstrukciju predmeta Koncesije i to uz revalorizaciju tih troškova na način da će se taj iznos dokumentiranih

troškova ulaganja Koncesionara uvećati za godišnju stopu inflacije utvrđenu od strane Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, odnosno – nakon ulaska RH kao članice u EU – uvećano za stopu inflacije utvrđenu od strane Statističkog ureda Europske zajednice – EUROSTAT, a koja se objavljuje na web stranicama tog Ureda: <http://europa.eu.int/comm/eurostat> . Navedena revalorizacija ulaganja izvršit će se uz primjenu spomenute stope inflacije za svaku godinu trajanja Koncesije i to uz primjenu dekurzivnog obračuna umanjeno za realno umanjene tržišne vrijednosti zbog protoka vremena kroz razdoblje obavljanja Djelatnosti. Obračun revalorizacije, izvršit će ovlašteni sudski vještak kojeg imenuje Davatelj koncesije uz suglasnost Koncesionara.-----

14.2. Ukoliko Koncesionar podnese zahtjev Davatelju koncesije za naknadu troškova u skladu s prethodnim stavkom ovog članka, Davatelj koncesije se obvezuje bez prigovora izvršiti Koncesionaru plaćanje naknade tih troškova u roku od devedeset (90) dana od primitka poziva za takvo plaćanje.-----

14.3. Ukoliko nakon početka obavljanja Djelatnosti dođe do raskida ovog Ugovora iz razloga utvrđenih u stavcima 13.5.1., 13.5.2., 13.5.3., 13.5.4., 13.5.5., 13.6.2. i 13.6.5. iz Članka 13., Koncesionaru ne pripada pravo na povrat dokumentiranih troškova ulaganja niti na bilo koju drugu naknadu.-----


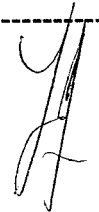
15. PRIJENOS UGOVORA I POJEDINI PRAVA IZ UGOVORA---

15.1. Prava i obveze Koncesionara utvrđene ovim Ugovorom mogu se prenijeti na drugu osobu (kao novog koncesionara) isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Davatelja koncesije, u protivnom svako raspolaganje je ništavo.-----

16. UGOVORNA KAZNA-----

16.1. Ugovorne strane ugovaraju plaćanje ugovorne kazne u visini od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV) utvrđene Poslovnim planom za prekoračenje ugovorenog roka početka obavljanja Djelatnosti iz stavka 10.3.7. Članka 10 ovog Ugovora.-----

- 16.2. Kao osiguranje plaćanja ugovorne kazne iz stavka 16.1. Članka 16. Koncesionar predaje Davatelju koncesije na dan zaključenja ovog Ugovora vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom „bez protesta“ na iznos od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV) utvrđene Poslovnim planom avaliranu od poslovne banke.-----
- 16.3. Koncesionar se može osloboditi obveze iz stavka 16.2. Članka 16. ukoliko Davatelju koncesije na dan zaključenja ovog Ugovora preda bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora na iznos od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV) utvrđene Poslovnim planom.-----
- 16.4. Ugovorne strane ugovaraju plaćanje ugovorne kazne u visini od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV) utvrđene Poslovnim planom za neuredno ispunjenje obveza preuzetih ovim Ugovorom.-----
- 16.5. Kao osiguranje plaćanja ugovorne kazne iz stavka 16.4. Članka 16. Koncesionar predaje Davatelju koncesije na dan zaključenja ovog Ugovora vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom „bez protesta“ na iznos od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV) utvrđene Poslovnim planom avaliranu od poslovne banke.-----
- 16.6. Koncesionar se može osloboditi obveze iz stavka 16.5. Članka 16. ukoliko Davatelju koncesije na dan zaključenja ovog Ugovora preda bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora na iznos od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV) utvrđene Poslovnim planom.-----
- 16.7. Ukoliko pojedina mjenica odnosno bankarska garancija izdana kao sredstvo osiguranja plaćanja ugovorne kazne po ovom Ugovoru bude upotrijebljena radi naplate dospjele ugovorne kazne u korist Davatelja koncesije, Koncesionar se obvezuje odmah, a najkasnije u roku od 5 (pet) radnih dana dostaviti novu mjenicu odnosno bankarsku garanciju kao nadomjestak za već upotrijebljenu.-----



17. OVRŠNOST UGOVORA-----

17.1. Ovaj Ugovor solemnizirat će javni bilježnik te će po solemnizaciji predstavljati ovršni naslov u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93,29/94,16/07) i članka 26. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 57/96,29/99,42/00,173/03,194/03,151/04,88/05).-----

17.2. Koncesionar izričito i neopozivo izjavljuje, da se u slučaju dospelosti obveze na predaju predmeta koncesije ili dospelosti koncesijske naknade iz ovog Ugovora ovaj Ugovor smatra ovršnom ispravom te da Davatelj koncesije nakon ovršnosti Ugovora može neposredno na temelju njega zatražiti ovrhu na svim predmetima ovrhe predviđenim Ovršnim zakonom radi naplate tražbina iz ovog Ugovora i neposredno provesti ovrhu radi ispražnjenja predmeta koncesije iz članka 3. ovog Ugovor, po odredbama Ovršnog zakona (clausula exequendi).-----

17.3. Ugovorne strane su sporazumne da Davatelj koncesije visinu i dospelost koncesijske naknade iz ovog Ugovora dokazuje izvodom iz svojih knjigovodstvenih evidencija, s pečatom i potpisom ovlaštene osobe, te da javni bilježnik na temelju takve isprave i/ili izjave o raskidu s potvrdom otpreme stavi na ovaj Ugovor klauzulu ovršnosti.-----

18. OSTALE ODREDBE-----

18.1. Mjerodavno pravo. Ovaj se Ugovor tumači u skladu sa zakonima Republike Hrvatske, odnosno za sva pitanja koja nisu pobliže određena ovim Ugovorom na odgovarajući način će se primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine br. 69/99, 151/03, 157/03), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06), Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/2005) i Odluke o gospodarenju nekretninama (Službeni glasnik Grada Dubrovnika br. 2/98 i 3/99).-----

18.2. Rješavanje sporova. Bilo koje i sve sporove koji nastanu u vezi s ovim Ugovorom, Stranke će pokušati riješiti mimim putem pregovorima a ukoliko isti ne uspiju svi sporovi koji proizlaze iz ovog Ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će se riješiti arbitražom u skladu s važećim Pravilnikom o arbitraži pri Stalnom izbranom sudištu Hrvatske gospodarske komore (Zagrebačkim pravilima) uz dodatne odredbe:-----

- (a) broj arbitara bit će 3 (tri) od kojih će svaka strana imenovati po jednog člana a trećeg oni zajedno sporazumom;-----
- (b) mjerodavno pravo bit će hrvatsko pravo;-----
- (c) jezik arbitražnog postupka bit će hrvatski;-----
- (d) mjesto arbitraže biti će Zagreb.-----

18.3. Odricanje od pobijanja. Stranke se odriču prava pobijanja ovog Ugovor kako po osnovi, tako i po sadržaju.-----

18.4. Ustupanje. Nijedna Stranka u ovom Ugovoru ne može ustupiti, prenijeti ili na drugi način predati bilo koje ili sva svoja prava ili obveze dijelom ili u cijelosti bez pismene suglasnosti druge Stranke, poštivajući pri tom odredbu iz članka 15. ovog Ugovora.-----

18.5. Izmjene. Nikakve izmjene ili dopune ovog Ugovora neće biti valjane ili obvezujuće ukoliko nisu u pismenom obliku i potpisane od strane ili u ime svih Stranaka.-----

18.6. Obavijesti. Sve obavijesti, zahtjevi, suglasnosti i druga priopćenja koja upućuje neka Stranka smatrat će se da su valjani i proizvode učinke ukoliko su predani osobno, putem preporučene pošte ili poslani faksom na sljedeće adrese ili bilo koje druge adrese o kojima će Stranke poslati obavijest u skladu s ovim člankom:-

Za Davatelja koncesije:-----
 Grad Dubrovnik-----
 Pod dvorom 1-----
 20000 Dubrovnik-----

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials on the left.

Telefaks: 020/321-528-----

e-mail: grad@dubrovnik.hr-----

Na pažnju: Gradonačelnika-----

Za Koncesionara:-----

RAZVOJ GOLF d.o.o.-----

Mihanovićeva 40-----

10000 Zagreb-----

Telefaks: 01/4854-470-----

e-mail: ivan.kusalic@razvoj-golf.hr-----

Na pažnju: Predsjednik Uprave / direktor / prokurist-----

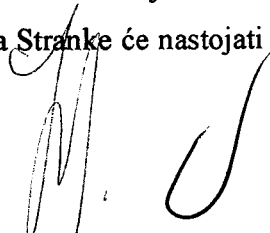
Smirat će se da je obavijest dana (a) u slučaju osobne dostave, u trenutku dostave, (b) u slučaju faks poruke, u trenutku primitka i (c) u slučaju preporučene pošte (obavezna povratnica) pet dana nakon dana odašiljanja, a obavijest poslana od strane Kupca Prodavatelju, smirat će se da je upućena i svim ostalim Strankama ovog Ugovora.-----

18.7. Primjerci. Ovaj Ugovor je potpisan u 6 (šest) primjeraka, od kojih će se svaki smatrati izvornikom, a svi primjerci zajedno sačinjavati isti ugovorni instrument.--

18.8. Cjelokupni sporazum. Ovaj Ugovor sačinjava cjelokupni sporazum između Stranaka koji se odnosi na predmet ovog Ugovora i po svom stupanju na snagu zamjenjuje sve ranije i istovremene ugovore, dogovore, pregovore i razgovore, pismene ili usmene, između Stranaka. Svi Prilozi ovom Ugovoru i Preambula čine sastavni dio ovog Ugovora na isti način kao da su ti Prilozi potpuno inkorporirani u ovaj Ugovor.-----

18.9. Salvatorna klauzula. Ako bilo koja ili više odredbi ovog Ugovora ili bilo koji instrument koji se spominje u ovom Ugovoru budu iz bilo kojeg razloga smatrani nezakonitima ili neprovedivima u bilo kojem aspektu, tada u mjeri u kojoj je to dopušteno zakonom, takva nevaljana ili neprovediva odredba neće utjecati na ostale odredbe ovog Ugovora ili bilo koji drugi instrument, a Stranke će nastojati

k



koristiti tu odredbu na način koji nije nevaljan, nezakonit ili neprovediv i u najkraćem mogućem roku otkloniti sve nepravilnosti potpisivanjem Aneksa ovom Ugovoru.-----

18.10. Troškovi. Stranke će podmiriti svoje troškove i izdatke koji nastanu u vezi pregovaranja, pripreme, potpisivanja i stupanja Ugovora na snagu.-----



18.11. Dobra vjera. Koncesionar će surađivati s Davateljem koncesije u dobroj vjeri te će poduzeti sve potrebne radnje i potpisati sve isprave ili instrumente bilo koje vrste za koje se može razumno očekivati da će biti potrebni ili preporučljivi za provođenje poslova koji su predmet ovog Ugovora.-----

18.12. Zakonske obavijesti. Ugovorne strane se obvezuju da će uputiti ili se pobrinuti da budu upućene sve obavijesti koje zahtijeva zakon u odnosu na posao predviđen ovim Ugovorom u roku određenom zakonom (ako postoji).-----


18.13. Uzajamna suradnja. Stranke su suglasne i učinit će sve što je potrebno za uspješno izvršenje poslova predviđenih ovim Ugovorom i njegovim Prilozima, a Davatelj koncesije općenito će pružiti Koncesionaru svu razumnu pomoć u ostvarivanju svrhe ovog Ugovora.-----

15.14. Stupanje na snagu. Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan solemnizacije istog po javnom bilježniku.-----

U znak prihvata Ugovorne strane su podnijele na solemnizaciju javnom bilježniku ovaj Ugovor uvodno naznačenog dana.-----


(1) za i u ime Davatelja koncesije:


GRAD DUBROVNIK

 Dubravka Šuica, prof.
 M.P.

KLASA: 372-01/08-01/82

UR.BROJ: 2117/01-01-09-9

(2) za i u ime Koncesionara:

RAZVOJ GOLF d.o.o.

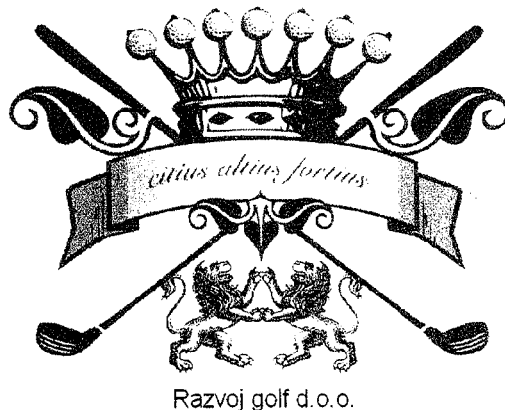


Ivan Kusalić
Prokurist

M.P.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
 za trgovinu i usluge
 Zagreb 2





RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD DUBROVNIK
 Pred dvorom 1.
 20000 Dubrovnik

P O N U D A

ZA DODJELU KONCESIJE NA TVRĐAVI FORT IMPERIAL

**čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovnik ukupne površine zemljišta 18.899 m² za
 obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti**

Uvod

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Mihanovićeva 40, MB 2141418 (dalje u tekstu: Razvoj golf, ponuditelj) osnovano je u mjesecu listopadu 2006. godine sa ciljem realizacije projekta izgradnje golf igrališta sa pratećim kulturnim, ugostiteljskim, turističkim i sličnim sadržajima na lokaciji platoa Srđ – Dubrovnik.

U tom smislu, Ponuditelj namjerava na platou Srđa kraj Dubrovnika izgraditi sportsko rekreacijski centar sa golf terenima koji bi se sastojali od (a) dva golf

2
igrališta od po 18 rupa i 9 rupa , (b) golf akademije sa pratećim sadržajem, (c) hotela najviše kategorije (s još u Republici Hrvatskoj nedostignutim bogatstvom sadržaja) i (d) određenog broja objekata namijenjenih za smještaj igrača i turista, u vidu dependansi hotela ili samostalnih kuća.

Ponuditelj ima znanja i resursa za razvoj projekta, te je u tom smislu intenzivirao aktivnosti oko osmišljavanja, uređenja, upravljanja i izgradnje golf terena i pratećih sadržaja te njihovo održavanje i slično, a sve uz prethodno stjecanje kontrole nad većinom zemljišta koje se nalazi na platou Srđ, površine 310 ha. Za navedene potrebe, Ponuditelj je uložio i ulaže znatna financijska sredstva i druge resurse.

Obzirom da se tvrđava FORT IMPERIAL nalazi u sklopu područja obuhvaćenog projektom Ponuditelja odnosno Urbanističkim planom uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug, te čini njegov neizostavni dio, Ponuditelj sukladno javnom natječaju objavljenom dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu, za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovnik ukupne površine zemljišta 18.899 m² za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, izuzimajući prostor u prizemlju površine 311 m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rata, dostavlja ponudu kako u nastavku slijedi.

1. Sastavni dio ove ponude čine Knjiga 1, Knjiga 2 i Knjiga 3:

Knjiga 1 sadrži

1. Ponuda – uvod
2. Iznos koncesijske naknade (Izjava br.1.)
3. Izjava ponuditelja da se obvezuje pribaviti i izraditi cjelokupnu dokumentaciju potrebnu za početak rekonstrukcije postojećeg kompleksa tvrđave FORT IMPERIAL za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti sa dinamičkim planom izrade dokumentacijske podloge za rekonstrukciju s iskazanim

- vremenom, počevši od stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug, da se obvezuje izvesti rekonstrukciju u skladu sa dinamičkim planom realizacije rekonstrukcije te početi obavljati ugostiteljsku ili hotelsku djelatnost u skladu sa iskazanim vremenom pojedinih faza. (Izjava br. 2.)
4. Izjava kojom ponuditelj prihvaća ugovornu kaznu u visini od 2% od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) za prekoračenje ponuđenog roka početka rada objekta s ugostiteljskim ili hotelskim sadržajem i izjava o prihvaćanju ugovorne kazne od u visini od 1% od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) za neuredno ispunjenje obveza (Izjava br. 3.)
 5. Izjava Ponuditelja da će prilikom zaključenja Ugovora o koncesiji uručiti Gradu Dubrovniku vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom "bez protesta" na iznos od 2% od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) avaliranu od poslovne banke kao osiguranje za plaćanje ugovorne kazne za prekoračenje ponuđenog roka početka rada objekta u kojem će se obavljati ugostiteljska i turistička djelatnost (Izjava br. 3.)
 6. Izjava Ponuditelja da će prilikom zaključenja Ugovora o koncesiji uručiti Gradu Dubrovniku vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom "bez protesta" na iznos od 1% od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) avaliranu od poslovne banke kao osiguranje za plaćanje ugovorne kazne za neuredno ispunjenje obveza (Izjava br. 3.)
 7. Izjava Ponuditelja da će dopustiti predstavniku Grada Dubrovnika uvid pri izradi idejnog, glavnog i izvedbenog projekta te dozvoliti dodatni nadzor za vrijeme gradnje, a glede osiguranja bitnih svojstava za trajnost i uporabljivost građevine (Izjava br. 4.)
 8. Izjavu Ponuditelja da će se Ugovorom o koncesiji obvezati da će bez odgode, nakon isteka roka na koji se daje koncesija, ukoliko ne dođe do produljenja

✓/A

koncesije sukladno odredbama Ugovora o koncesiji, predati Gradu Dubrovniku ili njegovom pravnom slijedniku, objekt koji je predmet ovog natječaja, u uporabnom stanju, koje ne može biti lošije od stanja nastalog redovnom uporabom stvari (Izjava br. 5.)

9. Pismo namjere poslovne banke koja će pratiti Ponuditelja prilikom rekonstrukcije kao i tijekom obavljanja hotelske ili ugostiteljske djelatnosti (Pismo br. 1)
10. Pismo namjere osiguravajućeg društva koje će osigurati gradilište tijekom rekonstrukcije i koje će nakon obnove osigurati ugostiteljski odnosno hotelski objekt (Pismo br. 2.)
11. Izjava Ponuditelja da će policu osiguranja osiguravajućeg društva koje će osigurati gradilište tijekom rekonstrukcije i koje će nakon obnove osigurati ugostiteljski odnosno hotelski objekt vinkulirati u korist Grada Dubrovnika (Izjava br. 6.)
12. Izjava ponuditelja da će u tvrđavi FORT IMPERIAL u prizemlju rekonstruirati prostor do dovršenosti „ključ u ruke“ minimalne površine od 311 m², odvojen od ostalih prostora tvrđave, za Muzej Domovinskog rata, koji će biti otvorenog tipa za javnost i o kojoj će skrbiti javna ustanova Grada Dubrovnika (Izjava br. 7.)

II. Uz ponudu u Knjizi 1 se i prilaže:

1. Izvadak iz sudskog registra za ponuditelja (Prilog br.1.)
2. Izvadak iz registracije u Državnom zavodu za statistiku (Prilog br.2.)
3. Podaci o bonitetu i solventnosti (BON1 i BON2) (Prilog br.3.)
4. Dokaz o uplati jamstva za ozbiljnost ponude te podatak o računu za povrat jamčevine Ponuditelju, čija ponuda ne bude prihvaćena (Prilog br.4.)
5. Dokumentacija o nekažnjavanju odgovornih osoba ponuditelja, g. Mariusza Bres, g, Ivana Kusalića, g. Duška Žurića, ovjerena od nadležnog tijela (Prilog br.5.)

6. Potvrda Porezne uprave o stanju duga uz karticu za uvid u stanje poreznih obveznika o uredno podmirenim doprinosima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje (Prilog br.6.)
7. Potvrda Upravnog odjela za financije Grada Dubrovnika da prema Gradu Dubrovniku nema nepodmirenih dugovanja. (Prilog br.7.)

Knjiga 2 sadrži Izvješća o poslovanju i financijskom stanju tvrtke tijekom zadnje tri godine, ovjereni od ovlaštenog revizora.

Knjiga 3 sadrži Investicijski i poslovni plan rekonstrukcije tvrđave FORT IMPERIAL u objekt u kojem će se obavljati ugostiteljska ili hotelska djelatnost, s posebnim osvrtom na organizacijski, ljudski (broj i struktura zaposlenih) pravni, lokacijski i ekološki aspekt; ekonomsko-financijsku analizu; financijsko-tržišnu ocjenu projekta i ocjenu rizika ulaganja. Dinamički plan rekonstrukcije kompleksa tvrđave FORT IMPERIAL u hotel s ugostiteljskim sadržajem sastavni je dio poslovnog plana.

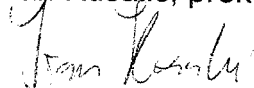
Svi rokovi naznačeni u ovoj ponudi i njezinim priložima uključuju i vremenski period potreban za izdavanje svih dokumenata i dozvola od strane nadležnih tijela Grada Dubrovnika odnosno nadležnih tijela Republike Hrvatske, pa ukoliko iz razloga koji se ne može pripisati Ponuditelju dođe do produljenja ili izmjene bilo kojeg zakonskog roka, isto se ne može smatrati zakašnjenjem Ponuditelja. Ponuda vrijedi 60 dana računajući od dana otvaranja ponuda. Ponuditelj ujedno potvrđuje da su mu poznate odredbe iz dokumentacije za nadmetanje, te ovime izjavljuje da iste prihvaća i da će u odnosu na predmet koncesije u cijelosti izvršiti sve obveze navedene u ponudi.

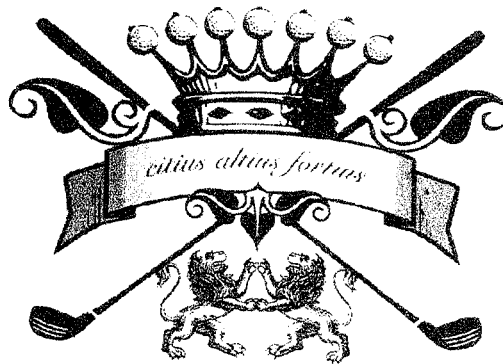
U Zagrebu, 23.09.2008. godine

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge

Razvoj golf d.o.o. Zagreb

Ivan Kusajić, prokurist





Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

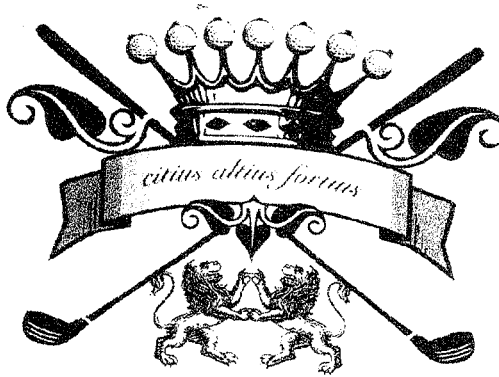
IZJAVA BR. 1. O VISINI KONCESIJSKE NAKNADE

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m² za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu, za dodjelu koncesije na opisanom predmetu natječaja naznačuje ponuđeni iznos koncesijske naknade u visini od 3% (tri posto), bez PDV-a, od ukupnog godišnjeg prihoda.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist
RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivan Kusalić', is written over the printed name and title.



Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

IZJAVA BR. 2.

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m² za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu, ovime izjavljuje da se obvezuje pribaviti i izraditi cjelokupnu dokumentaciju potrebnu za početak rekonstrukcije postojećeg kompleksa tvrđave FORT IMPERIAL za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti sa dinamičkim planom izrade dokumentacijske podloge za rekonstrukciju počevši od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug i da se obvezuje izvesti rekonstrukciju u skladu sa dinamičkim planom realizacije rekonstrukcije te početi obavljati ugostiteljsku ili hotelsku djelatnost s iskazanim vremenom kako slijedi:

1. Najkasnije u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug, izraditi arhitektonske snimke postojećeg stanja – sukladno usvojenoj metodologiji dokumentiranja kulturnih dobara („Sadržaj i

obrada arhitektonskog snimka postojećeg stanja graditeljskog nasljeđa, Split 1983. godine) što će sadržavati;

- geodetski snimak u mjerilu 1:200 s oznakom visina svih dijelova građevine
- situaciju u mjerilu 1:200
- sve tlocrte u mjerilu 1:50 uključujući i tlocrt krovišta i tlocrt krova, time da će se u tlocrtu najniže etaže prikazati okolne ulice, stubišta, prilazi, te ih visinskim kotama povezati s ulazima
- najmanje 2 presjeka - uzdužni i poprečni, sve u mjerilu 1:50
- sva pročelja biti će izrađena s ucrtanom strukturom i teksturom kamenog koša u mjerilu 1:50;

2. Najkasnije u roku od 60 dana računajući od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug, izraditi konzervatorsku dokumentaciju u kojoj će se dati kulturno povijesna obrada tvrđave FORT IMPERIAL s njegovom valorizacijom unutar fortifikacijskog krajolika platoa Srđ. U sklopu konzervatorske dokumentacije biti će izrađen program istražnih radova koji će potom biti dostavljeni na suglasnost Konzervatorskom odjelu u Dubrovniku. Po završetku istražnih radova biti će izrađen završni izvještaj s grafičkom obradom rezultata istraživanja. Ponuditelj se ujedno obvezuje temeljem prethodno navedene dokumentacije i prijedloga idejnog rješenja rekonstrukcije od strane Konzervatorskog odjela u Dubrovniku zatražiti smjernice za obnovu tvrđave FORT IMPERIAL.

Ponuditelj se obvezuje dokumentaciju navedenu u točki 1. i 2. ove Izjave povjeriti isključivo stručnoj osobi koja posjeduje dopuštenje za rad na kulturnim dobrima.

Ponuditelj se obvezuje prije početka istražnih i građevinskih radova obavijestiti Konzervatorski odjel u Dubrovniku, kako bi se mogao osigurati stručni nadzor.

3. Ponuditelj će najkasnije u roku od 120 dana računajući od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacijskog centra Bosanka sjever i Bosanka jug izraditi idejni projekt, koji će predstavljati podlogu za ishodaenje lokacijske dozvole, a u daljnjem roku od narednih 60 dana ishoditi će lokacijsku dozvolu, u skladu sa pribavljenim uvjetima zaštite i očuvanja spomenika kulture, od strane nadležnog konzervatorskog odjela u Dubrovniku,

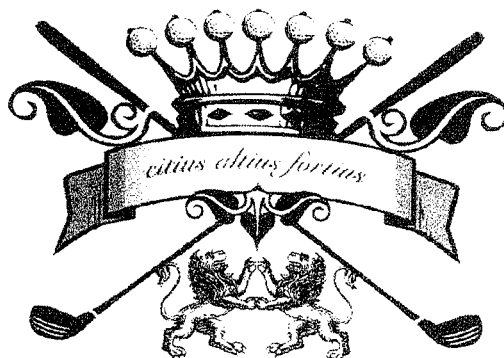
- a u skladu sa točkom 1. i 2. Natječaja, i člankom 43.b. Zakona o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara;
4. Ponuditelj će najkasnije u roku od 240 dana računajući od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug izraditi glavni projekt te u narednom roku od 60 dana računajući od dana izrade glavnog projekta, ishoditi potvrdu istog.
 5. Ponuditelj će najkasnije u roku od 360 dana računajući od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug početi s izvođenjem radova na rekonstrukciji objekta, koji bi se trebali izvoditi najviše 12 mjeseci.
 6. Ponuditelj će najkasnije u roku od 26 mjeseci računajući od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug ishoditi uporabnu dozvolu.
 7. Ponuditelj će najkasnije u roku od 27 mjeseci računajući od dana stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja – Športsko rekreacioni centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug ishoditi dozvole potrebne za rad objekta u kojem će se obavljati ugostiteljska ili hotelska djelatnost.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb

Ivan Kusalić



Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

IZJAVA BR. 3.

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m² za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu ovime izjavljuje :

1. da prihvaća ugovornu kaznu u visini od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) za prekoračenje ponuđenog roka početka rada objekta s ugostiteljskim ili hotelskim sadržajem; 11. 2015
2. da prihvaća ugovornu kaznu od u visini od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) za neuredno ispunjenje obveza;
3. da će prilikom zaključenja Ugovora o koncesiji uručiti Gradu Dubrovniku vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom "bez protesta" na iznos od 2% (dva posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) avaliranu od poslovne banke kao osiguranje za plaćanje ugovorne kazne za prekoračenje

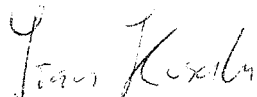
ponuđenog roka početka rada objekta u kojem će se obavljati ugostiteljska ili hotelska djelatnost;

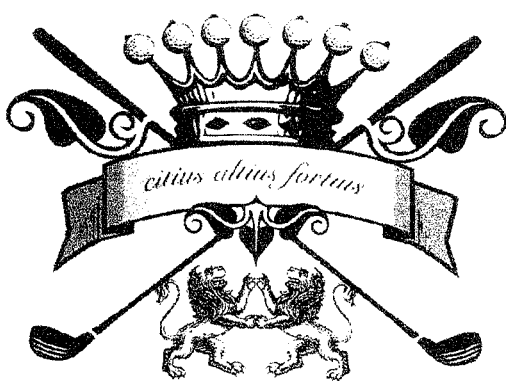
- 4. da će prilikom zaključenja Ugovora o koncesiji uručiti Gradu Dubrovniku vlastitu trasiranu mjenicu s naznakom "bez protesta" na iznos od 1% (jedan posto) od ukupne vrijednosti investicije (bez PDV-a) avaliranu od poslovne banke kao osiguranje za plaćanje ugovorne kazne za neuredno ispunjenje obveza.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb





Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

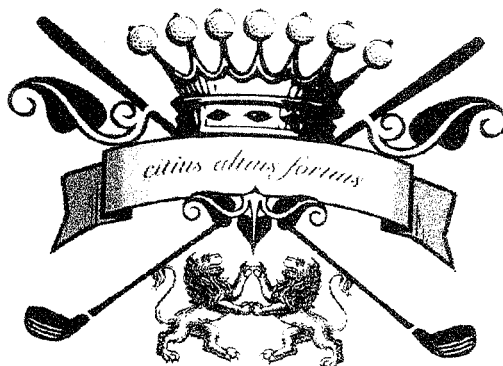
IZJAVA BR. 4.

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m2 za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu, ovime izjavljuje da će dopustiti predstavniku Grada Dubrovnika uvid pri izradi idejnog, glavnog i izvedbenog projekta te dozvoliti nadzor za vrijeme gradnje, a glede osiguranja bitnih svojstava za trajnost i uporabljivost građevine.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb



Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

IZJAVA BR. 5.

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m2 za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu ovime izjavljuje da će se Ugovorom o koncesiji obvezati da će bez odgode, nakon isteka roka na koji se daje koncesija, ukoliko sukladno odredbama Ugovora o koncesiji ne dođe do produljenja koncesije na prethodno opisanom objektu koji je predmet natječaja, isti predati Gradu Dubrovniku ili njegovom pravnom slijedniku, u uporabnom stanju, koje ne može biti lošije od stanja nastalog redovnom uporabom stvari.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb



Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićevea 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

IZJAVA BR. 6.

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićevea 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m² za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu, ovime izjavljuje da će policu osiguranja osiguravajućeg društva koje će osigurati gradilište tijekom rekonstrukcije i koje će nakon obnove osigurati ugostiteljski odnosno hotelski objekt vinkulirati u korist Grada Dubrovnika.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

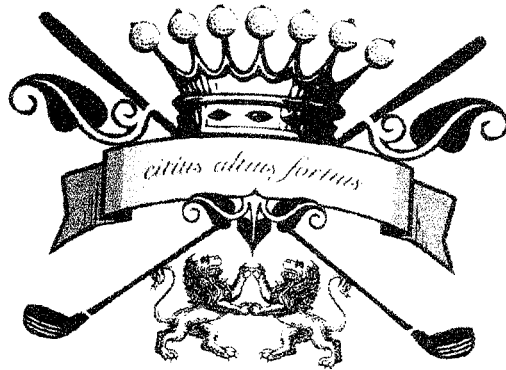
Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb

Ivan Kusalić

PRILOG: D
OV-675/09

46



Razvoj golf d.o.o.

RAZVOJ GOLF d.o.o.
Mihanovićeva 40.
10000 Zagreb
MB 2141418

IZJAVA BR. 7.

Trgovačko društvo Razvoj golf d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40, kao podnositelj ponude za dodjelu koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O.Dubrovniku, ukupne površine zemljišta 18.899 m² za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti, sukladno točki 7. javnog natječaja objavljenog dana 14.08.2008. godine u Dubrovačkom listu, ovime izjavljuje da će u tvrđavi FORT IMPERIAL u prizemlju rekonstruirati prostor do dovršenosti „ključ u ruke“ minimalne površine od 311 m², odvojen od ostalih prostora tvrđave, za Muzej Domovinskog rata, koji će biti otvorenog tipa za javnost i o kojoj će skrbiti javna ustanova Grada Dubrovnika. Ponuditelj se obvezuje izvršiti rekonstrukciju će se izvesti sukladno konzervatorskim smjernicama i projektu izrađenom od ponuditelja na koji će Grad Dubrovnik dati prethodnu suglasnost.

U Zagrebu, 23.09.2008. godine

Razvoj golf d.o.o.
Ivan Kusalić, prokurist

RAZVOJ GOLF d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb

Ivan Kusalić

U Zagrebu, 22.09.2008. godine

Gradsko poglavarstvo
Grada Dubrovnika
Povjerenstvo za odabir ponuditelja za dobivanje
koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL

Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik

PISMO NAMJERE BROJ 80-40-80166-1

- Utvrđuje se da **RAZVOJ GOLF d.o.o., iz Zagreba, Mihanovićeve 40,** sudjeluje kao ponuditelj na Javnom natječaju za davanje koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O. Dubrovnik, ukupne površine zemljišta 18.899 m² (sukladno ZK izvratku od 29.04.2008.g.) za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti izuzevši prostor u prizemlju površine 311 m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rada, objavljenom u "Dubrovačkom listu" od 14.08.2008.g., radi odabira najpovoljnijeg ponuditelja za dobivanje koncesije čija je svrha rekonstrukcija tvrđave FORT IMPERIAL sukladno konzervatorskim smjernicama za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti i uvjetima koji će se definirati Urbanističkim planom uređenja – Športsko rekreacijski centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug.
- Ako društvo **RAZVOJ GOLF d.o.o., iz Zagreba, Mihanovićeve 40,** udovolji uvjetima iz Javnog natječaja za davanje koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL, te zakonskim uvjetima i uvjetima ŠTEDBANKE d.d. Zagreb za odobravanje kredita, ŠTEDBANKA d.d. Zagreb je spremna financijski pratiti investiciju rekonstrukcije tvrđave i buduće operativno poslovanje FORT IMPERIAL za vrijeme trajanja ugovora do iznosa od 10.000.000,00 EUR-a.

ŠTEDBANKA d.d.
Predsjednik Uprave Ante Babić, dipl. oec.

ŠTEDBANKA d.d.
Zagreb, Slavonska av. 3

PRILOG: F
OU-675/09

Gradsko poglavarstvo
Grada Dubrovnika
Povjerenstvo za odabir ponuditelja za dobivanje
koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL
Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik

PISMO NAMJERE

- Utvrđuje se da **RAZVOJ GOLF d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 40**, (u daljnjem tekstu društvo Razvoj golf d.o.o.) sudjeluje kao ponuditelj na Javnom natječaju za davanje koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL čest.zgr. 2439/1 K.O. Dubrovnik, ukupne površine zemljišta 18.899 m² (sukladno ZK izvatku od 29.04.2008.g.) za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti izuzevši prostor u prizemlju površine 311 m² predviđen za rekonstrukciju u Muzej Domovinskog rata, objavljenom u Dubrovačkom listu dana 14.08.2008.godine, radi odabira najpovoljnijeg ponuditelja za dobivanje koncesije čija je svrha rekonstrukcija tvrđave FORT IMPERIAL sukladno konzervatorskim smjernicama za obavljanje ugostiteljske ili hotelske djelatnosti i uvjetima koji će se definirati Urbanističkim planom uređenja – Športsko rekreacijski centar s golf igralištem i turističkim naseljem Bosanka sjever i Bosanka jug.
- Ukoliko društvo RAZVOJ GOLF d.o.o. udovolji uvjetima iz Javnog natječaja za davanje koncesije na tvrđavi FORT IMPERIAL, te uvjetima osiguravajućeg društva Osiguranje Zagreb d.d. Zagreb, Radnička cesta 37b, za vrijeme trajanja Ugovora o koncesiji zaključenog između trgovačkog društva Razvoj golf d.o.o. kao Koncesionara i Grada Dubrovnika kao Davatelja koncesije, Osiguranje Zagreb d.d. je spremno osigurati gradilište tijekom rekonstrukcije te nakon rekonstrukcije osigurati ugostiteljski ili hotelski objekt.
- Polica osiguranja će se na zahtjev vinkulirati u korist Grada Dubrovnika.

U Zagrebu, 22.09.2008. godine

Bruno Dobronić
Generalni direktor prodaje - prokurist