

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po Gradonačelniku Marku Filipoviću (u daljnjem tekstu GRAD RIJEKA) i

RIJEKA plus d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2/III, OIB: 83938812619, zastupan po direktoru Željku Smojveru (u daljnjem tekstu : RIJEKA plus)

kao PRODAVATELJI (dalje: PRODAVATELJI) , s jedne strane

i

Best in Parking – razvoj d.o.o., Zagreb, Trg Petra Preradovića 6, OIB: 37656856653, zastupan po _____, kao KUPAC (dalje: KUPAC) s druge strane,

sklopili su u Rijeci dana _____ 2022. godine, ovaj

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju :

1. da ovaj Ugovor sklapaju temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke KLASA: _____ od _____ („Službene novine Grada Rijeke“ broj _____) kojom je KUPAC utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem za kupnju nekretnina na javnom natječaju objavljenom dana 06. svibnja 2022. godine) i Odluke (RIJEKA plus)

2. da ovaj Ugovor sklapaju temeljem Ponude KUPCA zaprimljene 06.06.2022. godine i od strane KUPCA prihvaćene i potpisane Natječajne dokumentacije za prikupljanje pisanih ponuda za kupnju nekretnina, Lokacija – Kompleks Žabica KLASA: 350-06/21-01/1, URBROJ: 2170-1-01-20-22-20 od 06. svibnja 2022.godine.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je KUPAC, na dan sklapanja ovog Ugovora, PRODAVATELJIMA dostavio sva sredstva osiguranja – bankarske garancije, predviđene Natječajnom dokumentacijom, čime su ispunjeni uvjeti za sklapanje ovog Ugovora, i to :

1. GRADU RIJECI :

1.1. bezuvjetnu, neopozivu, bankarsku garanciju izdanu od _____ banke, na prvi pisani poziv i bez prigovora, za iznos 13.795.515,00 Kn uz rok valjanosti od 16 mjeseci od dana sklapanja Ugovora,

1.2. bezuvjetnu, neopozivu, Bankarsku garanciju izdanu od _____banke, na prvi pisani poziv i bez prigovora, na iznos od 14.000.000,00 HRK (četnaestmilijunakuna), uz rok valjanosti od 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora.

2. RIJEKA plusu:

2.1. bezuvjetnu, neopozivu, bankarsku garanciju izdanu od _____banke, na prvi pisani poziv i bez prigovora, za iznos 11.751.735,00 Kn uz rok valjanosti od 16 mjeseci od dana sklapanja Ugovora,

2.2. bezuvjetnu, neopozivu, bankarsku garanciju izdanu od _____banke, na prvi pisani poziv i bez prigovora, na iznos od 14.000.000,00 HRK (četnaestmilijunakuna) , uz rok valjanosti 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora.

Bankarske garancije iz točke 1.1. i 2.1. ovoga članka, PRODAVATELJI mogu poslati na naplatu ukoliko KUPAC ne plati iznos ugovorene cijene iz članka 4. stavka 3. točke 2.1. i 2.2. ovog Ugovora u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

Bankarske garancije iz točke 1.2. i 2.2. ovoga članka, PRODAVATELJI mogu poslati na naplatu u slučaju neispunjenja obveza KUPCA u ugovorenim rokovima, djelomičnog ispunjenja, raskida ugovora, u kojem slučaju navedeni iznos predstavlja naknadu GRADU RIJECI i RIJEKA plusu za ugovornu kaznu, naknadu štete, sanaciju i osiguranje gradilišta Komplexa Žabica

PREDMET UGOVORA

Članak 3.

PRODAVATELJI prodaju a KUPAC, radi izgradnje višenamjenske građevine „Kompleks Žabica“ (dalje . Komplex Žabica), kupuje nekretnine u k.o. Rijeka ukupne površine 14.810 m², označene kao :

- Kat.čest.broj 1228/4 transformator od 8m²,
- Kat.čest.broj 1228/5 magazin broj 32 od 2.2.57 m²,
- Kat.čest.broj 1228/31 željezničko tijelo od 6.119 m²,
- Kat.čest.broj 1228/40 magazin broj 31 od 6.381 m² i
- Kat.čest.broj 1228/42 stambena zgrada od 45 m²

sve upisane u z.k.ul.broj 5749, u vlasništvu GRADA RIJEKE u 27/50 i RIJEKA plusa u 23/50 dijela.

Prema stanju u katastarskom operatu za k.o. Stari grad, nekretnine iz stavka 1. ovoga članka označene su kao: kat.čest.broj 3302/2, kat.čest.broj 3303/1, kat.čest.broj 3304/1, kat.čest.broj 3307/2, kat.čest.broj 3321/15 i kat.čest.broj 3321/23 i upisane u posjedovni list broj 3265.

KUPOPRODAJNA CIJENA NEKRETNINA

Članak 4.

Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora iznosi 5.750,00 HRK/1 m² odnosno ukupno 85.157.500,00 HRK (slovima: osamdesetpetmilijunastopedesetsedam-tisućaipetstokuna).

U kupoprodajnu cijenu uračunavaju se jamčevine, koje je KUPAC uplatio svakom PRODAVATELJU u iznosu od 1.500.000,00 HRK. Jamčevina u ukupnom iznosu od 3.000.000,00 HRK se uračunava u iznos dijela kupoprodajne cijene iz stavka 3. točke 1. ovoga članka.

Kupoprodajnu cijenu KUPAC se obvezuje platiti PRODAVATELJIMA na slijedeći način i u slijedećim rokovima :

1. Iznos od 56.610.250,00 HRK (70 % kupoprodajne cijene umanjeno za plaćene jamčevine) - u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora, od čega:

1.1. GRADU RIJECI iznos od 30.569.535,00HRK (54 %) uplatom u korist Proračuna Grada Rijeke na račun broj IBAN : HR 3324020061837300005 kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka.

1.2. RIJEKA plusu iznos od 26.040.715,00 HRK (46 %) uplatom na račun broj IBAN: HR5323400091110724353 kod Privredne banke Zagreb.

Ukoliko KUPAC ne plati 70 % kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora, PRODAVATELJI mogu jednostrano raskinuti Ugovor, a KUPAC nema pravo na povrat uplaćenih jamčevina.

2. Iznos od 25.547.250,00 HRK (30 % kupoprodajne cijene) - u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica, od čega :

2.1. GRADU RIJECI, iznos od 13.795.515,00 HRK (54 %) uplatom u korist Proračuna Grada Rijeke na račun broj IBAN : HR 3324020061837300005 kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka

2.2. RIJEKA plusu, iznos od 11.751.735,00 HRK (46 %) uplatom na račun broj IBAN: HR5323400091110724353 kod Privredne banke Zagreb.

Ukoliko KUPAC ne plati 30% kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica, PRODAVATELJI imaju pravo poslati na naplatu bankarske garancije iz članka 2. točke 1.1. i 2.1. ovog Ugovora.

STVARNI TROŠKOVI PRIPREME

Članak 5.

Stvarni troškovi pripreme građevinskog zemljišta (parcelacija, idejni, glavni projekt, izvedbeni projekt s geomehanikom i kontrolom glavnog projekta te ishođenje dozvola) iznose 9.272.354,16 HRK (slovima: devetmilijunadvijestosedamdesetdvijetisučetristopedesetčetirikunei16/100).

Iznos troškova pripreme, KUPAC je dužan platiti GRADU RIJECI, na račun broj IBAN : HR 3324020061837300005 kod Erste&Steier-markische bank d.d. Rijeka, u roku od 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora.

KUPAC ima pravo izmjene projektne dokumentacije o svom trošku, u skladu s Detaljnim planom uređenja zemaljskog putničkog terminala „Zapadna Žabica“ („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/07) i slijedećim uvjetima:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice – najmanje 0,80;
- broj parkirnih mjesta – najmanje 800 PM;
- broj autobusnih perona /unutar autobusnoga terminala/ – najmanje 14;
- trgovačku namjenu moguće je planirati samo u suterenskoj/prizemnoj etaži, u površini ne većoj od 8.000 m² bruto;
- poslovnu i uslužnu namjenu moguće planirati na preostalim raspoloživim površinama prema potrebama KUPCA/investitora;
- obnovljivi izvori energije - moguće je korištenje obnovljivih izvora energije i u tom smislu projektiranje i korištenje mrežnih fotonaponskih sustava za vlastite potrebe kao i kolektora za pripremu tople vode, vodeći računa o estetskoj uklopivosti, ukoliko se smještaj istih planira na pročeljima
- polivalentna dvorana u zadržanom skladištu - nije obvezna namjena.

Izmjenu projektne dokumentacije KUPAC je obvezan povjeriti STUDIJU 3 LHD d.o.o. kao autoru prvonagrađenog rada na provedenom javnom natječaju za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja područja autobusnog terminala Zapadna Žabica, a na izmijenjeno projektno rješenje i Glavni projekt KUPAC je obavezan ishoditi suglasnost GRADA RIJEKE.

Ukoliko KUPAC pristupi izmjeni projektne i druge dokumentacije u skladu s stavkom 3. i 6. ovoga članka, plaća 50 % iznosa stvarnih troškova odnosno iznos od 4.636.177,00 HRK

(slovima: četirimilijunašestotridesetišesttisućastosedamdesetsedamkuna) u roku od 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora.

Kao dokaz da je KUPAC pristupio izmjeni dokumentacije smatra se ishođena suglasnost GRADA RIJEKE na izmijenjeni idejni projekt.

Na dan plaćanja troškova pripreme, GRAD RIJEKA ustupiti će KUPCU idejni, glavni i izvedbeni projekt s geomehanikom i kontrolom glavnog projekta iz stavka 1. ovoga članka.

KUPAC je dužan u roku od najkasnije 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora PRODAVATELJE obavijestiti u pisanom obliku da li će koristiti postojeću projektnu dokumentaciju ili pristupiti izmjeni iste.

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS/PROMETNA INFRASTRUKTURA

Članak 6.

Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se rješenjem koje donosi GRAD RIJEKA, Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

KUPAC/investitor ima obvezu izgradnje dvotračne prometnice u dužini od cca 300 m, prometno-građevinsku rekonstrukciju postojećeg Trga Žabica i ulaznog trga Komplexa Žabica s pripadajućom komunalnom infrastrukturom sukladno važećem Detaljnom planu uređenja i važećim propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, te općim i pojedinačnim aktima Grada Rijeke kojima se uređuje komunalni doprinos te problematika u svezi imovinsko-pravnih odnosa, financiranja gradnje i primopredaje komunalne infrastrukture. Detaljnija prava i obveze uredit će se međusobnim ugovorom Grada Rijeke i KUPCA/investitora.

KUPAC/investitor dužan je regulirati plaćanje vodnog doprinosa sukladno Zakonu o financiranju vodnog gospodarstva važećem u vrijeme nastanka obveze.

OBVEZE KUPCA

Članak 7.

1. Platiti PRODAVATELJIMA kupoprodajnu cijenu nekretnina u roku i na način iz članka 4. ovog Ugovora,
2. Platiti stvarne troškove pripreme sukladno članku 5. ovog Ugovora,
3. Regulirati pitanje komunalnog i vodnog doprinosa/prometne infrastrukture iz članka 6. ovog Ugovora,
4. O svom trošku i uz obaveznu suglasnost GRADA RIJEKE izraditi eventualne izmjene važeće projektne i druge dokumentacije, ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu i započeti s izgradnjom Komplexa Žabica - u roku od 14 (četnaest) mjeseci od dana sklapanja ovog Ugovora,
5. O svom trošku izvesti radove prelaganja postojećih objekata/uređaja/instalacija komunalne infrastrukture na građevnoj čestici Komplexa Žabica.
6. Financirati izgradnju nove trafostanice (predviđena projektnom dokumentacijom u sklopu Komplexa Žabica) o čemu će zaključiti poseban ugovor o međusobnim pravima i obvezama s HŽ Infrastrukturom d.o.o. i HEP d.d.
7. Razriješiti pitanje auto-vlaka iz točke 1.1.2. Natječajne dokumentacije iz članka 1 točka 2. ovog Ugovora,
8. O svom trošku ishoditi potrebnu dokumentaciju i izvesti rušenje postojećih građevina koje u cijelosti ili dijelom ulaze u građevnu česticu Komplexa Žabica kao i sve druge potrebne radove u sklopu pripreme za izgradnju (odvoz materijala i slično).

9. Izvesti priključke na komunalnu infrastrukturu građevine koju će izgraditi te prilagodbu postojeće infrastrukture (u i izvan granica zahvata) potrebama novo planirane građevine, što podrazumijeva financiranje i ishođenje potrebne dokumentacije, izvođenje radova te reguliranje imovinsko-pravnih odnosa vezane uz priključke s nadležnim tijelima.
10. Izgraditi Kompleks Žabica i ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu - u roku od 24 (dvadesetčetiri) mjeseca od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.
11. Izgraditi dvotračnu/dvosmjernu prometnicu (produženje Ulice Riva) u dužini od cca 300 m i izvršiti prometno-građevinsku rekonstrukciju postojećeg Trga Žabica, uključujući uređenje ulaznog trga Komplexa Žabica (građevna čestica planske oznake PP1) s pripadajućom komunalnom infrastrukturom, sukladno važećem Detaljnom planu uređenja i ugovoru iz članka 6. ovog ugovora (veza točka 3. ovoga članka), sve u rokovima usklađenim s izgradnjom Komplexa Žabica.
12. organizirati građenje i održavati gradilište tako da se osigura nesmetano i sigurno odvijanje prometa vozila i pješaka okolnim prometnicama i javnim površinama.
13. Građevinski i drugi otpad s gradilišta zbrinjavati u skladu s zakonskim propisima.
14. Prihvatiti zatečeno stanje na nekretninama koje su predmet prodaje po načelu „viđeno – kupljeno“ što isključuje naknadne prigovore kupca

Za vrijeme trajanja ugovora odnosno do ishođenja pravomoćne uporabne dozvole za izgrađeni Kompleks Žabica, KUPAC/investitor se obvezuje da nekretnine koje su predmet kupoprodaje neće otuđiti, opteretiti niti na bilo koji način prenijeti na drugu osobu, bez suglasnosti GRADA RIJEKE I RIJEKA plusa d.o.o. koju isti neće bezrazložno uskratiti. U protivnom GRAD RIJEKA I RIJEKA plus d.o.o. imaju pravo jednostrano raskinuti Ugovor i naplatiti bankarske garancije iz članka 2. ovog Ugovora.

OBVEZE PRODAVATELJA

Članak 8.

1. Suradivati i pružati svu stručnu pomoć KUPCU u eventualnom postupku izmjene projektne dokumentacije iz članka 5. ovog Ugovora i izdavanja pravomoćne građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica,
2. Nekretnine koje su predmet ovog Ugovora predati KUPCU u posjed slobodne od osoba i stvari sukladno članku 10 ovog Ugovora.
3. Poduzeti sve mjere i radnje iz svoje nadležnosti da bi se prostor Putničke obale, južno od Ulice Riva, prestao koristiti kao parkirališni prostor na dan završetka izgradnje Komplexa Žabica.

UKNJIŽBA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 9.

Uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige u korist KUPCA, PRODAVATELJI će dozvoliti posebnom tabularnom ispravom koju će izdati kupcu po izvršenom plaćanju 70 % ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 4. stavak 3. točke 1. ovog Ugovora. KUPAC potpisom ovog ugovora, dozvoljava da PRODAVATELJI istovremeno s uknjižbom prava vlasništva u korist KUPCA, na nekretninama iz članka 3. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama izvrše uknjižbu zabilježbe zabrane otuđenja, raspolaganja i opterećenja nekretnina bez suglasnosti GRADA RIJEKE I RIJEKA plusa - do ishođenja pravomoćne uporabne dozvole za izgrađeni Kompleks Žabica. Nakon ishođenja pravomoćne uporabne dozvole za izgrađeni kompleks, PRODAVATELJI će dozvoliti brisanje prethodno opisane zabilježbe.

STUPANJE U POSJED

Članak 10.

PRODAVATELJI će predati KUPCU u posjed nekretnine koje su predmet Ugovora – u roku od 13 (trinaest) mjeseci od dana sklapanja Ugovora.

U posjed nekretnina koje su na dan sklapanja ovog Ugovora u naravi slobodne, KUPAC ima pravo stupiti po izvršenom plaćanju 70 % ugovorene kupoprodajne cijene iz članka iz članka 4. stavak 3. točke 1. ovog Ugovora.

OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

Članak 11.

Ukoliko za vrijeme trajanja nekog ugovorenog roka, nastupe objektivne okolnosti koje onemogućavaju ili otežavaju izvršenje ugovorne obveze bilo koje ugovorne strane, ugovorne će strane sporazumno utvrditi produženje roka za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale.

Pod objektivnom okolnosti podrazumijeva se okolnost koja je nastupila bez krivnje ugovorne strane koja se na nju poziva i na čije prevladavanje ugovorna strana nije i ne može utjecati. Ugovorna strana na čijoj strani nastupi objektivna okolnost, obvezuje se o nastupu iste, uzrocima i poduzetim mjerama za otklanjanje bez odlaganja obavijestiti drugu stranu.

UGOVORNA KAZNA

Članak 12.

KUPAC je dužan platiti svakom PRODAVATELJU ugovornu kaznu (penale) u iznosu od 4.000.000,00 HRK (četirijunakuna) za slučaj da ne izgradi Kompleks Žabica u ugovorenom roku.

KUPAC je dužan platiti svakom PRODAVATELJU ugovornu kaznu (penale) za kašnjenja u iznosu od 1‰ za svaki dan kašnjenja radova prema roku izgradnje iz članka 7. točka 10. ovog Ugovora, do najviše 5% ukupno ugovorene kupoprodajne cijene.

RASKID UGOVORA

Članak 13.

PRODAVATELJI imaju pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor zbog nepoštivanja preuzetih ugovornih obveza od strane KUPCA, i to osobito:

- ukoliko ne plati 70 % kupoprodajne cijene u roku i na način iz članka 4. stavka 3. točke 1. ovog Ugovora (članak 7. točka 1.),
- ukoliko ne plati stvarne troškove pripreme iz članka 5. ovog Ugovora (članak 7. točka 2.)
- ukoliko ne ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu i ne započne s izgradnjom u roku i na način iz članka 7. točka 4. Ugovora a ne postoje objektivne okolnosti predviđene člankom 11.,
- ukoliko kasni s izvođenjem radova i/ili ne izgradi Kompleks Žabica u ugovorenom roku iz članka 7. točka 10. Ugovora, a ne postoje objektivne okolnosti predviđene člankom 11.,
- ukoliko ne izgradi prometnu i komunalnu infrastrukturu iz članka 7. točka 11. Ugovora,

- ukoliko postupi protivno zabrani otuđenja nekretnina, ako nekretnine optereti ili na bilo koji način prenese na drugu osobu tijekom trajanja Ugovora, sukladno članku 7, stavku 2 ovog Ugovora,
- ukoliko je nad KUPCEM otvoren predstečajni postupak/stečajni postupak ili mu račun bude blokiran dulje od 15 dana.

U slučaju raskida ugovora u naprijed navedenim slučajevima PRODAVATELJI imaju pravo u cijelosti naplatiti bankarske garancije iz članka 2. Ugovora, a KUPAC se odriče prava tražiti bilo kakvu naknadu od PRODAVATELJA.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

Svaka ugovorna strana će za sebe snositi sve pravne, računovodstvene i druge troškove koje je imala u svezi s sklapanjem ovog ugovora i bilo kojeg drugog ugovora, dogovora ili isprave koja je predviđena ovim ugovorom te s izvršenjem transakcija predviđenih ovim ugovorom i drugim navedenim ugovorima i ispravama.

Članak 15.

Ništavost ili neprovedivost bilo koje odredbe ovog ugovora ni na koji način ne utječe na valjanost i provedivost drugih odredbi, a ugovorne strane obvezuju se u takvom slučaju uložiti najbolje napore kako bi ispravile takvu ništavu ili neprovedivu odredbu na način da ostane valjana i provediva u skladu s svrhom koja se željela postići ništavom odnosno neprovedivom odredbom.

Članak 16.

Eventualne sporove iz ovog ugovora, stranke će pokušati riješiti mirnim putem, a za slučaj spora nadležan je stvarno nadležan sud u Rijeci.

Članak 17.

Ovaj je Ugovor sačinjen u dva izvornika i sedam ovjerenih preslika od kojih jedan izvornik i dvije ovjerene preslike pripadaju KUPCU, tri ovjerene preslike pripadaju GRADU RIJECI, dvije ovjerene preslike pripadaju RIJEKA plusu, a jedan izvornik zadržava javni bilježnik.

KUPAC :

Best in Parking – razvoj d.o.o.

_____:

PRODAVATELJI :

GRAD RIJEKA
G r a d o n a č e l n i k :

Marko Filipović

KLASA:
URBROJ:

RIJEKA plus d.o.o.
D i r e k t o r :

Željko Smojver