

PROJEKT BATIŽELE

OPĆI UVJETI OKVIRNOG UGOVORA O RAZVOJU S DRUŠTVOM BATIŽELE D.O.O. ("UGOVARATELJ")¹

Uvodne napomene:

- (1) Ugovaratelj, čiji je većinski vlasnik Grad Šibenik (dalje u tekstu: "**Grad**"), putem postupka međunarodnog javnog natječaja izabrat će Razvojnog partnera za Projekt: „Urbane regeneracije zemljišta u Šibeniku-Projekt Batižele, koje se nalazi u blizini centra grada Šibenika, Republika Hrvatska (dalje u tekstu: "**Lokacija**").²
- (2) Društvo Batižele d.o.o. objavljuje javni natječaj za ulaganje i razvitak Lokacije (dalje u tekstu: "**Projekt**")
- (3) Ovi opći uvjeti (dalje u tekstu: "**Uvjeti**") sadrže bitne odredbe koje će biti sadržane u Okvirnom ugovoru o razvoju (dalje u tekstu: "**MDFA**") koji će biti sklopljen između društva Batižele i Društva posebne namjene (SPV) koje će osnovati Razvojni partner izabran na međunarodnom javnom natječaju, a koji će regulirati njihov ugovorni odnos u vezi s Projektom i utvrditi njihova prava i obveze u vezi s istim.
- (4) Lokacija je nekada bila u vlasništvu društva TEF d.d. u stečaju, Šibenik, Prilaz Tvornici 39, OIB: 35064117764 ("**TEF**"). Većina imovine navedenog društva prenesena je na Batižele d.o.o. 2018. godine s namjerom da se Lokacija razvije.
- (5) Prema odredbama MDFA-a, Batižele d.o.o. će se obvezati na prijenos prava u vezi s Lokacijom (isključujući zemljište potrebno za određene javne objekte) na Investitora, na način da proda dio zemljišta, te da osnuje pravo građenja na drugom dijelu zemljišta.

Stambena zona, koja će biti predmetom prodaje, i zemljište na kojem će biti osnovano pravo građenja u korist Investitora zajednički su nazvani „**Razvojno područje**“. Razvojno područje će biti otvorenog tipa.
- (6) Investitor će preuzeti Razvojno područje kroz jedan od dva osnovna modela raspolaganja, i to:
 - (i) putem prijenosa prava vlasništva u skladu s ugovorom o kupoprodaji nekretnine, nad dijelovima Razvojnog područja pretežno stambene komponente koje u manjem dijelu sadržava i maloprodaju, ostale komercijalne sadržaje te pripadajuću infrastrukturu (dalje u tekstu: "**Stambenu zonu**");

¹ Napomena – Osim ako nije drugačije naznačeno, riječi definirane u Pozivu za iskaz interesa imat će isto značenje u ovim Općim uvjetima.

² **Napomena** – Društvo Batižele je 100% u javnom vlasništvu. Većinski (67,94) udjeličar društva Batižele je Grad Šibenik. Ostali dioničari su Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost te Hrvatske vode.

- (ii) u skladu s ugovorom o pravu građenja ("**Ugovor o pravu građenja**") za dijelove Razvojnog područja određene za samostalni komercijalni razvoj, uključujući višenamjensku dvoranu, hotele, maloprodaju i javne garaže te pripadajuću infrastrukturu.
- (7) Koncesija za obalni pojas koji se smatra pomorskim dobrom i koji graniči s Lokacijom nije obuhvaćena ovim Uvjetima.
- (8) Ukoliko će Investitor financirati razvoj Projekta putem bankovnog kredita, dužan je prethodno ili najkasnije istovremeno s potpisom MDFA, dostaviti Ugovaratelju obvezujuće Pismo namjere prvoklasne banke (kako je ista definirana u Pozivu), kojim pismom namjere će navedena banka potvrditi da je spremna financirati razvoj i izgradnju Projekta.

DIO I: PRELIMINARNI UVJETI

Dio I će se baviti ugovornim stranama koje će potpisati MDFA, nužnim preduvjetima za realizaciju MDFA (u daljnjem tekstu: "**Nužni preduvjeti**") te predviđenim trajanjem MDFA i njegovim produženjima. Također će se utvrditi sveobuhvatni pristup upravljanju (uključivat će i pristup informacijama i izvješćivanje) koji će se primjenjivati tijekom trajanja MDFA.

1. Ugovorne strane (1) Batižele d.o.o.

(2) SPV (u daljnjem tekstu: "**Investitor**") koje će osnovati Razvojni partner koji bude izabran na međunarodnom javnom natječaju

(pojedinačno "**Ugovorna strana**" i zajedno "**Ugovorne strane**")

Ugovorne strane su suglasne da osnovu za uređenje međusobnih odnosa prethodno potpisu MDFA čini Natječajna dokumentacija te Obvezujuća ponuda koju je Razvojni partner podnio Ugovaratelju tijekom Natječajnog postupka. Razvojni partner će također supotpisati MDFA na strani Investitora i biti solidarno odgovoran za sve obveze Investitora prema Ugovaratelju, dok će u slučaju Konzorcija svaki član Konzorcija biti odgovoran Ugovaratelju razmjerno svom udjelu u temeljnom kapitalu Investitora.

2. Nužni preduvjeti Nužni preduvjeti za stupanje na snagu odredbi MDFA o kupoprodaji zemljišta i uspostavi prava građenja su:

(A) Usvajanje Urbanističkog plana uređenja ("**UPU**") od strane Gradskog vijeća Grada Šibenika

- i. Investitor i Ugovaratelj će zajedno raditi na pripremi dokumentacije potrebne za donošenje UPU-a u vezi s predloženim razvojem Lokacije, u skladu s Masterplanom (definiranim u nastavku člankom 10).
- ii. Grad će provesti postupak javne nabave za odabir izrađivača UPU-a i osigurati financijska sredstva za njegovu izradu. UPU treba biti usvojen od strane Gradskog vijeća do dogovorenog Longstop roka.

(B) Dostava bankarskih garancija specificiranih u stavicima (A) i (B) čl. 31. ovih Općih uvjeta, što je Investitor dužan napraviti prethodno navedenom raspolaganju.

Ako nužni preduvjeti ne budu zadovoljeni do dogovorenog Longstop roka, Ugovorne strane će imati pravo na raskid MDFA.

3. Obveze prije raspolaganja zemljištem

Prije raspolaganja zemljištem, Ugovaratelj će ispuniti slijedeće obveze:

A. Parcelacija zemljišta - Ugovaratelj će pokrenuti postupak izrade geodetskog elaborata, kojim će se nekretnine na Lokaciji parcelirati te će se formirati nove katastarske čestice (dalje: „**Čestice**“) u skladu s UPU-om. Ugovaratelj će osigurati provedbu elaborata u katastru i zemljišnim knjigama. Bit će formirane četiri kategorije čestica: (i) Čestice koje će se prodati Investitoru za Stambenu zonu; (ii) Čestice na kojima će se uspostaviti pravo građenja; (iii) Čestice za javne objekte koje će izgraditi Javni dionici (Grad i Županija Šibensko Kninska zajednički nazvani „**Javni dionici**“) i (iv) Čestice za komunalnu infrastrukturu koje će se prodati Investitoru, a neposredno nakon prenijeti od strane Investitora u korist Grada, bez naknade.

B. Suglasnosti - Ugovaratelj će na vlastiti trošak pribaviti sve potrebne suglasnosti za raspolaganje zemljištem u korist Investitora. Investitor će Ugovaratelju dostaviti sve informacije ukoliko mu takve informacije budu potrebne radi dobivanja predmetnih suglasnosti.

C. Neometan posjed - Ugovaratelj će osigurati neometan posjed nad zemljištem, te će raskinuti sve postojeće ugovore o zakupu.

4. Datum stupanja na snagu

MDFA će biti obvezujući za stranke od dana potpisivanja MDFA („**Datum stupanja na snagu**“).

Odredbe MDFA koje su vezane uz Nužne preduvjete, kako je predviđeno točkom 2. ovih Uvjeta, neće stupiti na snagu i proizvoditi pravne učinke sve do trenutka ispunjenja Nužnih preduvjeta.

5. Nekretnine

Lokacija se sastoji od nekretnina upisanih u pet zemljišno knjižnih uložaka, sve u katastarskoj općini Šibenik, ulošci br.: 3492, 8900, 8901, 8902 i 8903, koje su točno naznačene u čl. 2.3. Poziva za iskaz interesa, upisane trenutne površine od 221.697 m², koja površina će se umanjiti za 858 m², nakon završetka postupka utvrđivanja granica luke posebne namjene i luke otvorene za javni promet.

6. Rok važenja

MDFA-a će se sklopiti na vremenski period koji će biti preciziran temeljem Ponude Razvojnog partnera.

Neke od standardnih ugovornih odredbi, poput zaštite povjerljivih informacija i drugih odredbi tog tipa, ostat će obvezujuće i nakon raskida MDFA.

7. Naknada Investitor će sklopiti Ugovor(e) o kupoprodaji nekretnina s Ugovarateljem neposredno po ispunjenju Nužnih preuvjeta, a kupoprodajnu cijenu će u cijelosti platiti Ugovaratelju najkasnije u roku 30 dana po sklapanju Ugovora o kupoprodaji. Nakon plaćanja kupoprodajne cijene Ugovaratelj će prenijeti vlasništvo nad zemljištem u korist Investitora. Multifunkcionalna dvorana, hoteli, javne garaže i drugi objekti sukladno viziji investitora razvijat će se na osnovi prava građenja, a naknada za te objekte plaćat će se tijekom razdoblja valjanosti Ugovora o pravu građenja.

8. Promjena kontrole Investitor ne može dodijeliti, prenijeti ili ustupiti MDFA bez pristanka Ugovaratelja. MDFA će sadržavati detaljne odredbe kojima će se regulirati uvjeti promjene kontrole (vlasništva) SPV-a.

U slučaju promjene članova Investitora novi članovi će biti solidarno odgovorni Ugovaratelju za sve obveze prethodnih udjeličara Investitora, razmjerno svom sudjelovanju u temeljnom kapitalu Investitora.

9. Upravljanje Ugovorne strane će uspostaviti Odbor za nadzor koji će ostati na snazi tijekom trajanja faze planiranja i izgradnje, a sastanci tog odbora održavat će se najmanje jednom mjesečno. Svrha navedenog odbora bila bi izvještavati Ugovorne strane o svojim aktivnostima i rješavanje bilo kojih pitanja koja se pojave tijekom realizacije Projekta.

DIO II: PLANIRANJE

Dio II će se baviti pravima i obvezama Investitora i Ugovaratelja tijekom razdoblja planiranja, koje će biti prva faza MDFA. U širem smislu, Investitor će biti dužan osigurati na vlastiti trošak projekt i potrebne suglasnosti za izgradnju Razvojnog područja.

- 10. Masterplan** Masterplan koji je Razvojni Partner dostavio Ugovaratelju tijekom Faze B natječajnog postupka („**Masterplan**“) bit će Prilog MDFA, predstavljat će njegov sastavni dio i činit će temelj za razvoj UPU-a.
- 11. Projektna dokumentacija** Investitor će na vlastiti trošak osigurati projektnu dokumentaciju zgrada i infrastrukture koje će se razviti na Razvojnog području u skladu s primjenjivim propisima, standardima i Masterplanom, tako da će Investitor imati izravnu odgovornost za projektnu dokumentaciju prema Ugovaratelju.
- U slučaju nazadkupa Ugovaratelj će imati pravo na razumno oslanjanje na izjave Investitora u odnosu na pružatelje projektnih usluga.³
- Investitor će omogućiti prema Ugovaratelju direktnu odgovornost izvođača građevinskih radova i članova stručnog tima (eng. “*reliance rights*”) tako da Ugovaratelj ima izravan odnos s istima, na način da može iskoristiti ta prava u slučaju nazadkupa nekretnina.
- 12. UPU** Grad će pokrenuti postupak javne nabave kako bi izabrali izrađivača UPU-a i osigurali potrebne podloge za izradu UPU-a. UPU će se pripremiti u skladu s (i) Masterplanom (koji će biti Prilog uz MDFA), (ii) odredbama MDFA, (iii) Važećim prostornim planovima višeg reda i (iv) primjenjivim propisima o prostornom planiranju Republike Hrvatske.
- 13. Zemljište u javnom vlasništvu** Ugovaratelj će za određene dijelove Lokacije, i to zemljište površine 31.500 m², namijenjeno izgradnji javnih objekata (u skladu s Masterplanom) koji uključuju vrtić, školu, glazbeno-plesnu školu i vatrogasnu postaju (“**Javni objekti**”), sklopiti posebne ugovore s Javnim dionicima kojima će zasebno urediti međusobne odnose o raspolaganju tim zemljištem. Zemljište namijenjeno izgradnji Javnih objekata („**Zemljište u javnom vlasništvu**“) bit će isključeno iz zemljišta dostupnog Investitoru na slobodno raspolaganje. Javni dionici će izgraditi javne objekte i komunalnu infrastrukturu na tom Zemljištu na vlastiti trošak, te

³ Ugovaratelj stječe pravo da se osloni na izjave Investitora o određenim činjenicama i/ili pravnim odnosima i da se pouzdajući u istinitost i potpunost takve izjave postupa, organizira, investira, itd. u skladu s izjavljenim. Ukoliko se ispostavi da se izjave Investitora pokažu netočnima ili nepotpunima, Ugovaratelj, s obzirom na navedena prava, ima pravo na naknadu štete.

samostalno izraditi projektnu dokumentaciju i specifikaciju za Javne objekte.

14. Poslovni plan

Razvojni partner će u fazi B natječaja podijeliti s Ugovarateljem svoj poslovni plan i vremenski plan razvoja za pojedine objekte koje namjerava razviti na Razvojnom području. Poslovni plan i vremenska strategija odabranog Razvojnog partnera će se prenijeti u odredbe MDFA, te će činiti njegov prilog i sastavni dio, a Ugovaratelj može dati prijedloge na iste dokumente koje Investitora ne obvezuju.

DIO III: PRIPREMA I IZGRADNJA

Dio III će se baviti pravima i obvezama Investitora i Ugovaratelja tijekom razdoblja pripreme i izgradnje, koje će biti druga faza MDFA. Od Investitora će se zahtijevati da preuzme i razvije Razvojno područje.

- 15. Struktura** MDFA će biti temeljni ugovor za Projekt. On će:
- (A) sadržavati obveze za svaki dio razvitka Razvojnog područja; i
 - (B) sadržavati priloge koji će predstavljati nacrt dodatnih ugovora koji će se sklopiti, uključujući ugovore o kupoprodaji Stambene zone i zemljišta namijenjenog izgradnji komunalne infrastrukture, te Ugovora o pravu građenja za dijelove koji će se graditi na pravu građenja.
- 16. Vremenski okviri** Masterplan i Poslovni plan će opisati na koji način Investitor predviđa da će realizirati razvoj Razvojnog područja. Investitor će također biti obavezan pridržavati se faza razvoja pojedinih Čestica definiranih u UPU-u, te će u slučaju razlika, odredbe UPU-a prevladati.
- 17. Raspolaganje zemljištem** Nakon ispunjenja Nužnih preuvjeta, provedene parcelacije i formiranja novih katastarskih čestica, Ugovorne strane će:
- (A) sklopiti Ugovor(e) o kupoprodaji nekretnine (za Stambenu zonu i zemljište za komunalnu infrastrukturu) po cijeni koja je ponuđena u Ponudi, te će se po plaćanju iste, izvršiti prijenos prava vlasništva na Investitora; i
 - (B) sklopiti Ugovor o osnivanju pravu građenja na svim za to predviđenim Česticama, na rok od 75 godina (isti rok počinje teći od dana potpisivanja Ugovora), uz obvezu plaćanja fiksne naknade. Plaćanje naknade za pravo građenja započet će nakon što se dobije uporabna dozvola za pojedinu građevinu na konkretnoj čestici, odnosno za fazu/etapu pojedine građevine ukoliko je predviđena fazna/etapna gradnja.

Okvirna površina svake Čestice bit će dogovorena između Ugovornih strana i navedena u MDFA.

U skladu s uvjetima MDFA i UPU-a, Investitor neće imati pravo započeti izgradnju na novim Česticama prema MDFA-u ako postoji povreda ugovornih obveza u odnosu na Česticu na kojoj je započeta izgradnja, uključujući prekid izgradnje Čestice, materijalnu povredu ugovornih obveza (nakon davanja

odgovarajućeg roka Investitoru za otklanjanje takvih povreda) i nesposobnosti za plaćanje dospjelih obveza Investitora.

18. Obveze Investitora

Ključne obveze Investitora uključuju:

- (A) ukoliko tijekom postupka izrade i donošenja UPU-a nadležno upravno tijelo Grada zatraži od Investitora dostavu relevantnih podataka/dokumenata isti se obvezuje dostaviti ih u roku od 30 dana.
- (B) saniranje Lokacije u skladu sa strategijom sanacije definiranom u Pozivu za iskaz interesa. Investitor će osigurati jamstva i garancije za imenovanje izvođača te za obavljene radove. Troškove sanacije će u cijelosti snositi Investitor.
- (C) razvijanje Razvojnog područja u skladu s UPU-om, Masterplanom i Poslovnim planom, s tipičnim pravima revizije, nadzora, i dostave podataka i informacija u korist Ugovaratelja; u slučaju nepodudaranja s odredbama UPU-a, dužan je graditi sukladno odredbama UPU-a.
- (D) poštivanje primjenjivih propisa suglasnosti, standarda, osiguranja i razumnih uputa od strane Ugovaratelja. Navedeni standardi će se primjenjivati tijekom svake faze MDFA.
- (E) sklapanje (i) ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture ("**Ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture**") ili (ii) ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture ("**Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture**") s Gradom. Investitor može odabrati opciju koju želi, pri čemu su detalji navedenih modela objašnjeni u pravnoj dokumentaciji.⁴ Investitor će osigurati da Masterplan obuhvaća svu potrebnu komunalnu infrastrukturu. Ako se Investitor odluči za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture, Grad će imati opciju imenovati svog nadzornog inženjera za nadzor izgradnje komunalne infrastrukture. Ako se Investitor odluči za sklapanje Ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture, izvođača radova će se odabrati putem provedenog postupka javne nabave, u kojem postupku će Grad omogućiti Investitoru (ukoliko to želi) da jedan član stručnog povjerenstva za javnu

⁴ **Napomena** – Grad navodi da za slučaj sklapanja Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture, Grad neće odustati od naplate komunalnih doprinosa koje će Investitor treba platiti prilikom izgradnje, dok će se ti troškovi otpustiti/prebiti ako Investitor sklapa Ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

nabavu bude imenovan od strane Investitora. Imenovani član dužan je potpisati izjavu o postojanju/nepostojanju sukoba interesa.

(F) izgraditi sve objekte na Razvojnog području u skladu s UPU-om i MDFA.

(G) Prenijeti vlasništvo nad Česticama koje su određene za komunalnu infrastrukturu u korist Grada, bez naknade

(H) MDFA će također sadržavati uobičajene odredbe koje će urediti standard i kvalitetu izvedbe, i interakcije s vanjskim suradnicima i izvođačima.

19. Osiguranje

U slučaju vanjskog financiranja:

- Investitor će biti ovlašten dati kao zalog samo one čestice Razvojnog područja namijenjene za Stambenu zonu na kojima su započeli radovi izgradnje.
- Investitor će biti ovlašten dati kao zalog osnovano Pravo građenja, ali ne i pripadajuće zemljište nad kojim je zasnovano Pravo građenja.

20. Posljedice kašnjenja

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

Osim ugovorne kazne (koja će se nastaviti plaćati za svaki mjesec kašnjenja), Investitoru će biti odobreno produljenje roka na 12 mjeseci za dovršenje odgovarajuće Čestice, ali ako Čestica nije dovršena ni nakon isteka 12-mjesečnog razdoblja, Ugovaratelj ima mogućnost: (i) nastaviti primati Ugovornu kaznu i dodijeliti daljnje produljenje roka ili (ii) raskinuti MDFA, iskoristiti pravo nazadkupa (i upisati to pravo u zemljišne knjige) te otkupiti bilo koju Česticu za koju izgradnja nije dovršena.⁵

Ako Ugovaratelj iskoristi pravo nazadkupa, tada će platiti Investitoru:

⁵ **Napomena** – Ovaj režim će isključiti kašnjenje uzrokovano valjanim događajem produljenja, odnosno iz razloga izvan kontrole investitora.

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

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

21. Raskid zbog neizvršenja/kašnjenja

MDFA će predvidjeti različite faze i različite razloge zbog kojih će Ugovaratelj imati pravo raskida tog ugovora. Posljedice takvog raskida ovisit će o razlozima za raskid.

Slučajevi propusta ispunjenja obveza na strani Investitora uključivat će neizvršenje obveza u rokovima navedenim u Poslovnom planu, kršenje odredbi MDFA od strane Investitora (ukoliko ne otkloni takva kršenja u razumnom roku ili su ista neispravljiva) i nastupanje nesposobnosti za plaćanje Investitora,

te ukoliko Razvojni Partner postane nepodoban uslijed razloga opisanih pod člankom 37. ovih Uvjeta.

- 22. Razdoblje izgradnje** "Razdoblje izgradnje" bit će razdoblje između datuma Raspolaganja zemljištem i zaprimanja uporabne dozvole za sve objekte unutar određene Čestice.
- 23. Izgradnja** Nakon Raspolaganja zemljištem, Investitor će nastaviti s izgradnjom svake Čestice u skladu s Masterplanom.
- Investitor će biti obvezan pridržavati se svih primjenjivih propisa i Primjerene prakse razvoja.
- "Primjerena praksa razvoja"** u ovom će slučaju značiti praksu osobe koja u dobroj vjeri nastoji ispuniti svoje ugovorne obveze u pravodobnom roku, pri čemu u općem vođenju svojeg poslovanja primjenjuje vještine, pažnju, marljivost, oprez i planiranje razumno očekivano od iskusnog investitora za projekte slične prirode, opsega i složenosti kao što je Projekt, te uzimajući u obzir primjenjive propise i relevantne međunarodne standarde.
- Investitor će također biti podložan uobičajenim razvojnim obvezama, uključujući obvezu obavljanja radova na dobar i stručan način i bez upotrebe štetnih materijala u skladu s odredbama Javnog poziva.
- 24. Okoliš** Ugovorne strane će pregovarati o opsegu pitanja vezanih uz okoliš koja će trebati biti obuhvaćena MDFA-om. To može uključivati pitanja vezana uz ekologiju, komunikaciju s vanjskim dionicima i generalno dobro upravljanje radi zaštite okoliša.
- Pored toga, Investitor se obvezuje da će poduzeti sve mjere koje proizađu iz postupaka procjene utjecaja UPU-a na okoliš, a koji postupci se provode sukladno Zakonu o zaštiti okoliša.
- 25. Lokalno zapošljavanje** Investitor će nastojati zaposliti lokalne i / ili hrvatske radnike u mjeri u kojoj je to razumno izvedivo za potrebe Projekta.
- 26. Lokalna nabava** Tijekom Razdoblja izgradnje, Investitor će nabavljati robu i materijale od hrvatskih dobavljača, u mjeri u kojoj je to razumno izvedivo i dostupno u Hrvatskoj, uz uvjet da su ispunjeni standardi prihvatljive cijene i odgovarajuće kvalitete, za potrebe Projekta.
- 27. Uvoz radne snage** Unatoč gore navedenim obvezama Investitora, Investitor i njegovi izvođači imaju pravo zaposliti strane državljane u mjeri u kojoj je to potrebno za potrebe Projekta, kao i nabavljati robu i materijale od međunarodnih dobavljača u mjeri u kojoj je to potrebno za potrebe Projekta.

DIO V: RAZNO

Na kraju, dio V će se baviti općim uvjetima MDFA-e, što će uključivati važna poglavlja poput jamstava koja će dati Ugovorne strane, bankarske garancije, odredbe o povjerljivosti podataka, odredbe koje uređuju intelektualno vlasništvo, primjenjivom pravu i nadležnosti, višoj sili itd.

- 28. Jamstva investitora** Investitor će potvrditi i jamčiti Ugovaratelju da je, na Dan stupanja na snagu:
- (A) osnovan i djeluje u skladu sa zakonima koji vrijede u zemlji svog osnivanja;
 - (B) ima ovlasti posjedovati imovinu i poslovati kao što trenutno čini i kako se predviđa prema MDFA-u;
 - (C) ulazak u, i izvršenje transakcija predviđenih MDFA-om neće predstavljati konflikt s:
 - (i) primjenjivim zakonom;
 - (ii) temeljnim dokumentima društva; ili
 - (iii) bilo kojim materijalnim ugovorom, propisom ili dužnošću koji obvezuje njega ili njegovu imovinu;
 - (D) ima (i potpisnici ovog sporazuma u njegovo ime imaju) snagu, ovlaštenje i pravnu sposobnost za sklapanje i izvršenje MDFA, te je pribavio sve potrebne ovlasti, odluke, odobrenja, suglasnosti i radnje, bilo izvršne, zakonodavne, upravne ili druge, koje su potrebne prema hrvatskom pravu za izvršenje, isporuku i realizaciju MDFA; i
 - (E) MDFA predstavlja pravne, valjane i obvezujuće obveze Investitora, koje će moći provesti u skladu sa svojim uvjetima poslovanja.
- 29. Jamstva Ugovaratelja** Ugovaratelj će jamčiti i garantirati Investitoru da je na Dan stupanja na snagu MDFA:
- (A) Ugovaratelj valjano osnovano i postojeće trgovačko društvo sukladno zakonima jurisdikcije u zemlji svog osnivanja;
 - (B) Ima ovlasti da posjeduje i raspolaže imovinom i obavlja svoje poslovanje onako kako je definirano i kako je predviđeno MDFA-om;
 - (C) ulazak u, i izvršenje transakcija predviđenih MDFA-om neće predstavljati konflikt s :

- (i) primjenjivim zakonom;
- (ii) temeljnim dokumentima društva; ili
- (iii) bilo kojim materijalnim ugovorom, propisom ili dužnošću koji obvezuje njega ili njegovu imovinu;

(D) ima (i njegovi potpisnici ovog sporazuma imaju) snagu, ovlaštenje i pravnu sposobnost za sklapanje i izvršenje MDFA te je pribavio sve potrebne ovlasti, odluke, odobrenja, suglasnosti i radnje, bilo izvršne, zakonodavne, upravne ili druge, koje su potrebne prema hrvatskom pravu za izvršenje, isporuku i realizaciju MDFA; i

(E) MDFA predstavlja pravno valjane i obvezujuće obveze Ugovaratelja, koje će moći provesti u skladu sa svojim uvjetima poslovanja.

30. Izjave i jamstva Potrebne izjave i jamstva sukladno čl. 28 i 29. ovih Općih uvjeta bit će dana od strane svake Ugovorne strane na Dan stupanja na snagu MDFA.

31. Bankovna jamstva (garancije) Investitor i/ili Razvojni Partner je dužan osigurati i dostaviti Ugovaratelju bankarske garancije za točno određene slučajeve. Sva bankovna jamstva moraju biti neopoziva, bezuvjetna, bez prigovora i na prvi poziv naplativa garancija banke. Jamstva moraju biti izdana sukladno "Ujednačenim pravilima za bankarske garancije Međunarodne trgovačke komore (URDG) Revizija 2010., ICC objava br. 758" i na način da bilo kakve primjedbe Razvojnog Partnera i/ili Investitora prema Ugovaratelju koje proizlaze iz temeljnog ugovora ne utječu na obvezu plaćanja banke kao jamca, ako bi banka kao jamac utvrdila da zahtjev za plaćanje Ugovaratelja ispunjava uvjete garancije. Bankarske garancije moraju biti izdane od prvoklasne banke, koja je u 2022. godini imala kreditni rejting od najmanje BBB prema Standard and Poor`S Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je na temelju revidiranih financijskih izvještaja na dan 31. prosinca 2022. godine iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 2.000.000.000 Eura. U slučaju naplate bankovnog jamstva Investitor će u primjerenom roku biti dužan osigurati zamjensko jamstvo istovrsne kvalitete, pod prijetnjom raskida MDFA.

Investitor je, sukladno uvjetima gornjim dužan osigurati sljedeća bankovna jamstva:

(A) Bankarska garancija za uredno ispunjenje obveze temeljem MDFA, koja će biti izdana na 10% vrijednosti kupoprodajne cijene za Stambenu zonu, a pokrivat će

Ugovornu kaznu za slučajeve kašnjenja u izgradnji Razvojnog područja, Ugovornu kaznu za slučajeve nazadkupa od strane Ugovaratelja, te eventualne druge slučajeve obveza Investitora prema Ugovaratelju definirane MDFA-om. Predmetnu garanciju Investitor je dužan dostaviti Ugovaratelju prethodno prijenosu prava vlasništva nekretnina na Investitora, te ista treba pokrivati cijeli vremenski tijek razvitka Projekta. Ukoliko je Bankarska garancija izdana na kraći vremenski period od ukupnog vremenskog tijeka razvitka Projekta, Investitor je dužan istu pravovremeno zamijeniti/obnoviti, i to na slijedeći način:

i. Ukoliko rok trajanja bankarske garancije istječe, Investitor je dužan dostaviti novu najkasnije 30 dana prije isteka postojeće, pod prijetnjom raskida MDFA i svih povezanih Ugovora.

ii. Ukoliko Ugovaratelj naplati bankarsku garanciju Investitor je dužan istu zamijeniti novom u roku od 30 dana od dana naplate, pod prijetnjom raskida MDFA i svih povezanih Ugovora.

(B) Bankarska garancija za plaćanje obveza temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja, koja će biti izdana na iznos koji odgovara iznosu godišnje naknade za uspostavljeno pravo građenja. Ukoliko Investitor ne podmiri dospjeli iznos naknade za pravo građenje po njenom dospijeću Ugovaratelj će imati pravo raskinuti ugovor o pravu građenja i poslati ovu garanciju na naplatu. Predmetnu garanciju Investitor je dužan dostaviti Ugovaratelju istovremeno s potpisom Ugovora o pravu građenju, te ista treba pokrivati cijeli vremenski tijek prava građenja. Ukoliko je Bankarska garancija izdana na kraći vremenski period od ukupnog roka trajanja prava građenja, Investitor je dužan istu pravovremeno zamijeniti/obnoviti, i to na slijedeći način:

i. Ukoliko rok trajanja bankarske garancije istječe, Investitor je dužan dostaviti novu najkasnije 30 dana prije isteka postojeće, pod prijetnjom raskida MDFA i svih povezanih Ugovora.

ii. Ukoliko Ugovaratelj naplati bankarsku garanciju, a ne raskine MDFA i/ili Ugovor o pravu građenja, Investitor je dužan istu zamijeniti novom u roku od 30 dana od dana naplate, pod prijetnjom raskida MDFA i svih povezanih Ugovora.

(C) Bankarska garancija za uredno održavanje objekata i opreme koji se nalaze u objektima sagrađenim na zemljištu na kojem je osnovano Pravo građenja, u iznosu koji odgovara

petogodišnjem održavanju objekata i opreme, a koje je Investitor dužan dostaviti najkasnije 30 dana prije isteka 70-te godine trajanja Ugovora o pravu građenja, s rokom trajanja 63 mjeseca. Iznos troškova petogodišnjeg održavanja izračunat će se na način da se visina ukupne investicije pomnoži s godišnjom stopom amortizacije za građevinske objekte (5%) te ukupnom stopom inflacije u RH za razdoblje od dana potpisivanja MDFA do kraja 70-te godine trajanja ugovora. U skladu s pravilima o ovoj garanciji Investitor će omogućiti Ugovaratelju da 5 godina prije isteka roka trajanja Ugovora o pravu građenja jednom godišnje obavi nadzor stanja i održavanja objekata koji su predmet Ugovora o pravu građenja.

32. Povjerljive informacije

Ugovaratelj i Investitor će u granicama vlastitih dužnosti držati povjerljivim sve dokumente i druge informacije vezane uz MDFA ili Projekt te ih neće objaviti, otkriti ili koristiti za svoje potrebe, osim ako to bude potrebno za izvršavanje njihovih obveza prema MDFA, ili ako je obveza otkrivanja propisana hrvatskim zakonom, odnosno zatražena od strane nadležnih tijela. Investitor može otkriti takve dokumente svim financijerima, dioničarima, izvođačima, podizvođačima, konzultantima, zaposlenicima i agentima pod uvjetom da pristanu na čuvanje povjerljivosti informacija pod istim uvjetima koji su sadržani u MDFA.

Obzirom da je Ugovaratelj pravna osoba u javnom vlasništvu, dužan je, sukladno odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15, 69/22) omogućiti uvid u MDFA i s njim povezane ugovore domaćim i stranim pravnim i fizičkim osobama u skladu s odredbama navedenog zakona.

Obveza povjerljivosti će ostati na snazi i nakon prestanka važenja MDFA. Ugovaratelj će na zahtjev Investitora promptno vratiti ili uništiti povjerljive informacije koje joj je Investitor pružio.

33. Intelektualno vlasništvo

Dokumentacija koju je Investitor izradio u vezi s Projektom i sva prava intelektualnog vlasništva koja posjeduje ili koja su mu licencirana ostat će isključivo vlasništvo Investitora, osim u odnosu na dijelove Lokacije koji će se razvijati u skladu s Ugovorom o pravu građenja. Nakon isteka ili ranijeg prestanka važenja relevantnog Ugovora o pravu građenja, sva eventualna prava intelektualnog vlasništva bit će prenesena na Ugovaratelja.

Investitor će dodijeliti Ugovaratelju neisključivo, prenosivo pravo (s pravom dodjele podlicenci) za korištenje takve dokumentacije i prava za dogovorene dopuštene svrhe, osobito ako društvo Batižele iskoristi svoje pravo nazadkupa. Tipični zaštitni mehanizmi u vezi s kršenjem prava trećih strana bit će uključeni.

- 34. Primjenjivi propisi** MDFA ugovor će biti podložan primjenjivom pravu Republike Hrvatske.
- 35. Pravna nadležnost** Svi sporovi koji proizlaze iz ovih Uvjeta, MDFA 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 arbitražnom sudištu Hrvatske gospodarske komore (Zagrebačkim pravilima).
- Broj arbitara bit će tri. Svaka Ugovorna strana imenovati će jednog člana arbitražnog vijeća, a tako imenovani članovi vijeća će u roku od 30 dana od dana imenovanja potomjeg imenovati predsjednika arbitražnog vijeća. Mjerodavno pravo bit će materijalno pravo Republike Hrvatske. Mjesto arbitraže bit će Zagreb.
- 36. Viša sila** Ako dođe do slučaja više sile koja bitno utječe na izvršenje obveza Ugovaratelja ili Investitora na temelju ili u skladu s MDFA Ugovorom, imat će pravo na oslobađanje od svojih obveza za vrijeme trajanja više sile i njezinih posljedica. Pod višom silom podrazumijevaju se vanjske, izvanredne i u vrijeme sklapanja ovog Ugovora nepredvidive okolnosti nastale poslije sklapanja ovog Ugovora koje se nisu mogle spriječiti, otkloniti ili izbjeći, a posljedica čijeg nastupa je nemogućnost urednog ispunjavanja obveze od bilo koje Ugovorne strane.
- Ugovorna strana pogođena višom silom dužna je obavijestiti pisanim putem drugu Ugovornu stranu u roku od 15 dana od dana nastanka okolnosti koja čini višu silu.
- 37. Prevencija korupcije i podmićivanja** Ugovorne strane će ugovoriti uobičajene obveze i ograničenja u vezi s borbom protiv korupcije i sprečavanja modernog ropstva.
- Konkretno, Razvojni partner ne smije:
- (A) imati svoje registrirano ili de facto sjedište ili ured u zemljama koje su navedene na EU popisu nekooperativnih jurisdikcija ; ili
 - (B) biti nepodoban u skladu sa sankcijskim listama na snazi, kako je navedeno na <https://mvep.gov.hr/vanjska-politika/medjunarodne-mjere-ogranicavanja/22955>.