

**GRAD DUBROVNIK**, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, OIB: 21712494719 (u daljnjem tekstu: **Grad** ili **Stranka**);

i

**VALAMAR RIVIERA**, dioničko društvo za turizam, sa sjedištem u Poreču, Stancija Kaligari 1, OIB: 36201212847 (u daljnjem tekstu: **Valamar** ili **Stranka**);

i

**IMPERIAL RIVIERA**, dioničko društvo za turizam, sa sjedištem u Rabu, Jurja Barakovića 2, OIB: 90896496260 (u daljnjem tekstu: **Imperial** ili **Stranka**);

(u daljnjem tekstu kad se Valamar i Imperial spominju zajedno: **Društva**)

(u daljnjem tekstu kad se Grad, Valamar i Imperial spominju zajedno: **Stranke**)

sklopili su sljedeći

## **SPORAZUM**

(u daljnjem tekstu: **Sporazum**)

Polazeći od toga:

- a) da Grad i Društva nemaju uređene imovinsko-pravne odnose glede nekih čestica zemljišta koje se nalaze na području Babinog kuka u Dubrovniku, a koje imovinsko-pravne odnose Stranke žele sporazumno u cijelosti i konačno urediti (u daljnjem tekstu: **Uređenje odnosa**);
- b) da je slijedom povećanja temeljnog kapitala društva Imperial Riviera d.d i ugovora sklopljenih između Imperiala i Valamara, Imperial stekao vlasništvo

dijela nekretnina, zemljišta i zgrada - hotela Valamar Lacroma, Tirena i Valamar Club Dubrovnik, koje se nalaze na području Babinog kuka u Dubrovniku, od kojih su neke nekretnine predmet Uređenja odnosa;

c) da je između Grada i Valamara u tijeku parnični postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Dubrovniku po tužbi Grada podnesenoj dana 3. kolovoza 2009. godine radi utvrđenja prava vlasništva određenih nekretnina na području Babinog Kuka u Dubrovniku, ukupne površine 79.678 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu: **Spor**), a u kojem Sporu je prema posljednje postavljenom tužbenom zahtjevu, Grad zahtijevao utvrđenje da je tužitelj Grad Dubrovnik, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, OIB 21712494719 vlasnik dijela nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik kao:

- zk.č.br. 1064/1 oznake zemljišta BAZEN, ŠUMA, POMOĆNA ZGRADA ukupne površine 166775 m<sup>2</sup>, od čega bazen 150 m<sup>2</sup>, šuma 166481 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 144 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 3326 k.o. Gruž,
- zk.č.br. 1130/11 bez naznačene oznake zemljišta, površine 21247 m<sup>2</sup>, koja je kao ZK tijelo XXI upisana u zk.ul.br. 2596 k.o. Gruž,
- zk.č.br. 1127 oznake zemljišta vrt, bez naznačene površine, upisana u zk.ul.br. 2253 k.o. Gruž,
- zk.č.br. 1128/1 bez naznačene oznake zemljišta i bez naznačene površine, upisana u zk.ul.br. 3359 k.o. Gruž,

od kojih dijelova navedenih nekretnina su novoformirane:

- zk.č.br. 1574 k.o. Gruž, Babin Kuk, zemljište za sport i rekreaciju površine 19.335 m<sup>2</sup>, i
- zk.č.br. 1575 k.o. Gruž, Babin Kuk, park površine 16.943 m<sup>2</sup>,

i to formirane temeljem geodetskog elaborata za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađenog u svrhu provedbe sudskih presuda o utvrđivanju prava vlasništva, za neizgrađeno građevinsko zemljište na k.č. 1064/1, 1127, 1128/1, 1130/11 u k.o. Gruž, Babin Kuk – zona 1 i 2 broj elaborata 101/2020 od 13. studenog 2020. godine izrađen od strane trgovačkog društva GEODET d.o.o. za Geodetske poslove, Ivana Meštrovića 1, Dubrovnik i pripadajućih prijavnih listova za katastar i zemljišnu knjigu, a uz koji su priloženi skica izmjere i kopija katastarskog plana iz kojih su vidljivi fizički dijelovi parceliranih nekretnina, a koji čine sastavni dio ove presude sve priloženo uz Zahtjev za pregled i potvrđivanje geodetskog elaborata koji je dana 25. studenog 2020. godine predan Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Dubrovnik, Odjel za katastar nekretnina,

i

- zk.č.br. 1576 k.o. Gruž, Babin Kuk šuma površine 42.102 m<sup>2</sup> i put površine 1.298 m<sup>2</sup>, ukupne površine 43.400 m<sup>2</sup>,

i to formirana temeljem geodetskog elaborata za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađenog u svrhu provedbe sudskih presuda o utvrđivanju prava vlasništva, za neizgrađeno građevinsko zemljište na k.č. 1064/1 u k.o. Gruž, Babin Kuk – zona 3, broj elaborata 45/2020 od 13. studenog 2020. godine izrađen od strane trgovačkog društva GEODET d.o.o. za Geodetske poslove, Ivana Meštrovića 1, Dubrovnik i pripadajućih prijavnih listova za katastar i zemljišnu knjigu, a uz koji su priloženi skica izmjere i kopija katastarskog plana iz kojih su vidljivi fizički dijelovi parceliranih nekretnina, a koji čine sastavni dio ove presude sve priloženo uz Zahtjev za pregled i potvrđivanje geodetskog elaborata koji je dana 25. studenog 2020. godine predan Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Dubrovnik, Odjel za katastar nekretnina, te je tuženi Valamar Riviera d.d., Poreč, Stancija Kaligari 1, OIB 36201212847 dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama za korist tužitelja na dijelu navedenih nekretnina koji čini novoformirane zk.č.br. 1574 k.o. Gruž, zk.č.br. 1575 k.o. Gruž i zk.č.br. 1576 k.o. Gruž prema elaboratima iz izreke ove presude, uz istodobno brisanje svog prava vlasništva;

d) da je u Spor u iz prethodne točke Općinski sud u Dubrovniku donio dana 21. lipnja 2022. godine presudu kojom se:

- u toč. I izreke utvrđuje da je Grad vlasnik dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela kao zk. č.br. 1127, oznake zemljišta vrt, bez naznačene površine, upisane u zk. ul. br. 2253 k.o. Gruž od kojeg dijela je novoformirana zk. č. br. 1575 k.o. Gruž, Babin kuk, park površine 16.943 m<sup>2</sup> i to temeljem geodetskog elaborata pobliže opisanog u izreci presude te da je tuženi Valamar dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama za korist Grada na dijelu navedene nekretnine koji čini novoformiranu 1575 k.o. Gruž prema elaboratu iz izreke presude, uz istovremeno brisanje svog prava vlasništva,
- u toč. II izreke djelomično odbija tužbeni zahtjev Grada na utvrđenje da je isti vlasnik novoformiranih zk.č.br. 1574 k.o. Gruž i zk.č.br. 1576 k.o. Gruž prema elaboratu iz izreke presude, i da bi tuženi Valamar bio dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama za korist Grada na navedenim česticama uz istovremeno brisanje svog prava vlasništva,
- u toč. III izreke nalaže Gradu naknaditi Valamaru troškove predmetnog parničnog postupka u iznosu od 49.613,05 kuna zajedno sa zateznom

kamatom od 21. lipnja 2022. godine do isplate, sve u roku 15 dana pod prijetnjom ovrhe (dalje u tekstu: **Presuda**);

- e) da su Grad i Valamar protiv Presude podnijeli žalbe o kojima drugostupanjski sud nije donio odluku;
- f) da su Grad i Valamar, želeći postići sporazum i mirno okončati Spor nagodbom, zatražili pravno mišljenje prof. dr. sc. Petra Miladina s Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, koji je i sačinio pravno mišljenje te ga dostavio Gradu i Valamaru, a u kojem pravnom mišljenju se zaključuje da „... *razlozi za odbijanje tužbenog zahtjeva u Parnici (Sporu) kako je sada postavljen pretežu nad razlozima za njegovo usvajanje.*“;
- g) da je mirno okončanje Spora sklapanjem nagodbe i svekoliko Uređenje odnosa preduvjet ostvarenja mogućih značajnih daljnjih ulaganja, izgradnje dva nova hotela i uređenje dva postojeća, kao može bitno i još nekih dodatnih sadržaja (kongresnog centra), a što je u interesu svih Stranaka (u daljnjem tekstu: **Ulaganja**);
- h) da je svekolika provedba Ulaganja i posljedični rast i razvoj Društava u interesu Društava, ali i Grada, jer će ostvarenje Ulaganja rezultirati značajnim doprinosom proračunu Grada, kao i povećanjem svekolike turističke ponude u Gradu;
- i) da Stranke žele Uređenje odnosa te time otkloniti značajne neizvjesnosti u međusobnim odnosima koje su zapreka daljnjeg kvalitetnog razvoja Stranaka, okončati sporenje te dugoročno urediti svoja uzajamna prava i obveze na dobrobit Grada i Društava;
- j) da je Grad utvrdio status javnog dobra u općoj uporabi za:
  - i. kružni tok i parkiralište ispred hotela Valamar Argosy
  - ii. kružni tok i gospodarski ulaz ispred hotela Tirena
  - iii. kružni tok i pristupnu cestu ispred hotela Valamar Club Dubrovnik

sve označeno na karti koja je kao Prilog 1 sastavni dio ovog Sporazuma, koja zemljišta u naravi koriste Društva, kao površine koje služe poslovanju hotela (u daljnjem tekstu zajedno: **Rotori i parkirališta**);

- k) da je Valamar zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao:

- kč.br. 435/1 oznake zemljišta ŠUMA, površine 111068 m<sup>2</sup>, koja je upisana u zk.ul.br. 786 k.o. Dubrovnik Nova

a koja čestica se:

- u dijelu od odvojka ceste od Ulice Iva Dulčića do Glavice Babina kuka, u površini od približno 3.200 m<sup>2</sup>, koristi kao javna površina, i to kao izgrađena nerazvrstana cesta, a koja je kao takva predviđena i u urbanističkom planu Grada,
- u dijelu Ulice kardinala Stepinca, u površini od približno 440 m<sup>2</sup>, koristi kao javna površina, i to kao izgrađena nerazvrstana cesta, a koja je kao takva predviđena u urbanističkom planu Grada;

Dijelovi čestica opisani u prethodnom odlomku ove točke Sporazuma, a koji predstavljaju javne površine označeni su na karti koja je kao Prilog 2 sastavni dio ovog Sporazuma (dalje u tekstu: **Čestice I**);

- l) da je u odnosu na određene čestice koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Valamara, a koje se u naravi već koriste kao nerazvrstane ceste (dio Ulice kardinala Stepinca, dio ceste prema Glavici Babinog kuka), Grad zasad nije pokrenuo odgovarajuće postupke radi njihovog evidentiranja i uknjižbe prava vlasništva, već će iste pokrenuti nakon sklapanja ovog Sporazuma sukladno njegovim odredbama;
- m) da su u sklopu postupka obnove zemljišnih knjiga katastarske općine Gruž - Dubrovnik Nova, provedeni geodetski elaborati čiju je izradu naručio Grad Dubrovnik i to evidentiranja nerazvrstane ceste – Ulice Ćira Carića i Ulice kardinala Stepinca te geodetske elaborate za evidentiranje izvedenog stanja komunalne infrastrukture – Šetnice Nika i Meda Pucić i šetnice od Hotela President – Solitudo kojima su dijelovi određenih nekretnina koje su u zemljišnim knjigama bile upisane kao vlasništvo Valamara, a koje se u naravi već koriste kao nerazvrstane ceste, odnosno komunalna infrastruktura, uknjižene kao vlasništvo Grada pa će Valamar odustati od podnesenih prigovora i/ili žalbi te će povući tužbe, odnosno žalbe protiv prvostupanjskih presuda u upravnim sporovima koje je, slijedom odbijenih žalbi u tim postupcima, pokrenuo pred Upravnim sudom u Splitu, i to pod brojevima:

- Usl-2906/2022;
- Usl-2010/2022;

- Usl-2401/2022;
- Usl-2912/2022;
- Usl-2908/2022;
- Usl-2601/2023

(u daljnjem tekstu: **Upravni sporovi u Splitu**)

n) da je Valamar zemljišnoknjižni vlasnik:

- nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao kč.br. 435/1 oznake zemljišta ŠUMA, površine 111.068 m<sup>2</sup>, koja je upisana u zk.ul.br. 786 k.o. Dubrovnik Nova
- a koja čestica u dijelu koji u naravi predstavlja zemljište smješteno između Ulice Iva Dulčića, ceste za Glavicu Babin kuka i starog puta za Glavicu Babin kuka, ima približnu površinu 13.700 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: **Dio k.č. 435/1**)
- nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao kč.br. 422 oznake zemljišta PAŠNJAK površine 1.937 m<sup>2</sup> i RUŠEVINA površine 312 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 2.249 m<sup>2</sup> koja je upisana u zk.ul.br. 837 k.o. Dubrovnik Nova (u daljnjem tekstu: **k.č. 422**)

kao i da je Imperial zemljišnoknjižni vlasnik:

- nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao kč.br. 337/1 oznake zemljišta ŠUMA površine 49.312 m<sup>2</sup> i RUŠEVINA površine 33 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 49.345 m<sup>2</sup>
  - a koja čestica u dijelu koji se nalazi uz šetnicu kroz Solitudo, ima približnu površinu 1.000 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: **Dio k.č. 337/1**)

Dio k.č. 435/1, k.č. 432 i Dio k.č. 337/1 označeni su na karti koja je kao Prilog 3 sastavni dio ovog Sporazuma (dalje u tekstu: **Čestice II**);

- o) da je Grad tijekom 2011. godine pokrenuo nekoliko postupaka utvrđenja prava vlasništva na temelju tada važećeg Zakona o turističkom i drugom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (članak 27.), koji su postupci obustavljeni posljedično stupanju na snagu Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (u daljnjem tekstu: **Postupci**), ali su u zemljišnim knjigama ostale upisane zabilježbe o Postupcima koje je potrebno izbrisati;
- p) da je Gradsko vijeće Grada dana 26. siječnja 2022. godine donijelo *Odluku o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi u vlasništvu Grada Dubrovnika – šetnica Solitudo – Hotel President* KLASA: 363-01/22-09/01; URBROJ: 2117/01-09-22-3 objavljenu u Službenom glasniku Grada Dubrovnika broj 1/22 (u daljnjem tekstu: **Odluka**), a Društva su podnijela zahtjev za ocjenu zakonitosti Odluke Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: **Zahtjev**), koji Zahtjev je u međuvremenu odbijen. Grad će osigurati da predmetna šetnica bude uvrštena u Odluku o komunalnom redu Grada Dubrovnika kao pješačka zona u kojoj je prometovanje dopušteno samo na temelju odobrenja Grada, odnosno da istom bude onemogućeno prometovanje vozilima postavljanjem odgovarajućeg prometnog znaka te, prema potrebi, postavljanjem fizičke zapreke;
- q) da će se Stranke u dobroj vjeri nastaviti sporazumijevati i o svim drugim pitanjima, napose surađivati na Ulaganjima, te uložiti svaki razuman napor kako bi sporazumom uredili sve svoje odnose;
- r) da je Gradsko vijeće Grada dana ... studenoga 2024. godine dalo suglasnost za sklapanje ovog Sporazuma;
- s) da je nadzorni odbor Imperiala dana ... studenoga 2024. godine dao suglasnost za sklapanje ovog Sporazuma;
- t) da je nadzorni odbor Valamara dana ... studenoga 2024. godine dao suglasnost za sklapanje ovog Sporazuma.

Stranke su se, uzimajući u obzir gore navedene temeljne pretpostavke koje čine sastavni dio ovog Sporazuma, sporazumjele kako slijedi.

## **Predmet Sporazuma**

### **Članak 1.**

Ovim Sporazumom Stranke u cijelosti uređuju sve svoje imovinsko-pravne odnose i rješavaju sve međusobne prijepore u svezi nekretnina koje se nalaze na području Babinog kuka u Dubrovniku i to:

- a) Okončanjem Spora;
- b) Priznanjem i prijenosom vlasništva s Valamara na Grad na Česticama I;
- c) Priznanjem i prijenosom vlasništva Čestica II s Valamara i Imperiala na Grad;
- d) Ugovaranjem prava služnosti (prava plodouživanja) Rotoru i parkirališta;
- e) Osnivanjem društva posebne namjene vezano za gradnju kongresnog centra;
- f) Omogućavanjem da na novoformiranu zk.č.br. 1575 k.o. Gruž, kako je opisana u polazišnim odredbama ovog Sporazuma pod točkom c), slobodno pristupaju građani Grada Dubrovnika i sve druge osobe;
- g) Odricanjem od daljnjih zahtjeva između Stranaka u svezi drugih čestica zemljišta ili drugih nekretnina;
- h) Povlačenjem tužbi i žalbi protiv prvostupanjskih presuda u Upravnim sporovima u Splitu.

## **Okončanje Spora**

### **Članak 2.**

Istodobno sa sklapanjem ovog Sporazuma Stranke Grad i Valamar će potpisati zajednički podnesak u prvostupanjskom postupku povodom žalbi koje su Grad i Valamar podnijeli protiv prvostupanjske presude Općinskog suda u Dubrovniku pod poslovnim brojem P-138/2020 od 21. lipnja 2022. godine kojim obavještavaju sud:

- a) o sklopljenom Sporazumu;
- b) o povlačenju tužbe Grada u Spor ;
- i
- c) o odricanju Stranaka od prava na naknadu parničnih troškova tog postupka.

Predmetni zajednički podnesak je kao Prilog 4 sastavni dio ovog Sporazuma.

Istodobno sa sklapanjem ovog Sporazuma Grad će izdati brisovno očitovanje kojim će dopustiti da se kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik izvrši upis brisanja:

- a) zabilježbe spora koji se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod poslovnim brojem P-138/2020 (ranije P-1117/09 i P-282/13)
- i
- b) zabilježbe vođenja Postupaka.



Predmetno brisovno očitovanje je kao Prilog 5 sastavni dio ovog Sporazuma.

## **Čestice I**

### **Članak 3.**

U sklopu Uređenja odnosa Valamar će prenijeti na Grad, a Grad će od Valamara steći u vlasništvo Čestice I.

Radi provedbe upisa prava vlasništva Grada na Česticama I, Valamar će provesti parcelaciju sada postojeće kč.br. 435/1 k.o. Dubrovnik Nova radi izdvajanja i formiranja posebnih čestica koje u naravi predstavljaju komunalnu infrastrukturu te će zajedno sa Gradom poduzeti sve druge potrebne radnje kako bi se provela uknjižba prava vlasništva na navedenim dijelovima čestica za korist Grada te se obvezuje da će bez odgode dati sve potrebne pristanke i suglasnosti, tabularne izjave i druga eventualno potrebna očitovanja kako bi Grad mogao provesti parcelaciju i postići uknjižbu prava vlasništva za svoju korist na Česticama I.

Valamar izjavljuje i jamči Gradu da su predmetne čestice (Čestice I) upisane kao njegovo vlasništvo u zemljišnim knjigama, te da na njima ne postoje knjižna prava trećih osoba.

Stranke utvrđuju da je na dan sklapanja ovog Sporazuma Grad već u posjedu Čestica I pa Valamar nema daljnjih obveza u svezi s predajom Čestica I Gradu.

Grad izjavljuje i jamči Valamaru i Imperialu:

- da će poduzeti sve potrebne radnje radi odvajanja priključka javne rasvjete uz šetnicu od Dubrovnik President Valamar Collection Hotela do plaže Copacabana s brojala električne energije u Dubrovnik President Valamar Collection Hotelu, a do trenutka odvajanja se obvezuje snositi troškove električne energije;
- da će redovito i pravovremeno održavati nerazvrstane ceste, šetnice, pješačke staze i druge dijelove komunalne infrastrukture na području Babinog kuka, posebice u blizini hotela.

## **Čestice II**

### **Članak 4.**

U sklopu Uređenja odnosa, Valamar i Imperial će prenijeti na Grad, a Grad će od Valamara i Imperiala steći Čestice II u vlasništvo.

Radi provedbe upisa prava vlasništva Grada na Česticama II, Valamar i Imperial će provesti parcelaciju sada postojećih kč.br. 435/1 i kč.br. 337/1 sve k.o. Dubrovnik Nova radi izdvajanja i formiranja posebnih čestica te će zajedno sa Gradom poduzeti sve druge potrebne radnje kako bi se provela parcelacija i uknjižba prava vlasništva na navedenim dijelovima čestica za korist Grada te se obvezuju da će bez odgode dati sve potrebne pristanke i suglasnosti, tabularne izjave i druga eventualno potrebna očitovanja kako bi Grad mogao provesti parcelaciju i postići uknjižbu prava vlasništva za svoju korist na Česticama II. Nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao kč.br. 422 oznake zemljišta PAŠNJAK površine 1.937 m<sup>2</sup> i RUŠEVINA površine 312 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 2.249 m<sup>2</sup> koja je upisana u zk.ul.br. 837 k.o. Dubrovnik Nova Valamar prenosi Gradu sklapanjem ovog Sporazuma, pa je odgovarajuća tabularna izjava kao Prilog 6 sastavni dio ovog Sporazuma.

Valamar i Imperial izjavljuju i jamče Gradu:

- da su Čestice II njihovo isključivo vlasništvo te su kao takve upisane u zemljišnim knjigama,
- da na Česticama II ne postoje nikakva prava trećih osoba,
- da su u cijelosti ovlašteni raspolagati Česticama II na način kako je to predviđeno ovim Sporazumom,
- da u razdoblju do sklapanja ovog Sporazuma nisu raspolagali Česticama II niti su na bilo koji način opteretili iste čestice odnosno onemogućili ili bitno otežali sklapanje ovog Sporazuma ili predviđeni upis prava vlasništva na Česticama II za korist Grada,
- da neće poduzimati nikakve radnje kojima bi otežali ili prolongirali predviđenu parcelaciju zemljišta i postupak upisa prava vlasništva za korist Grada na Česticama II,

Valamar i Imperial predat će Gradu u posjed Čestice II u trenutku sklapanja ovog Sporazuma.

## **Geodetski elaborati i tabularne izjave za Čestice I i Čestice II**

### **Članak 5.**

Nastavno na obveze preuzete u odredbama čl. 3. i 4. ovog Sporazuma, a radi izbjegavanja bilo kakvih nesporazuma, Sporazumne strane suglasno utvrđuju da će odmah nakon sklapanja ovog Sporazuma Valamar i Imperial poduzeti potrebne pravne radnje kako bi se sačinili geodetski elaborati potrebni za parceliranje zemljišta u njihovom vlasništvu kako bi se izdvojili dijelovi koji čine Čestice I i Čestice II (u daljnjem tekstu: **Geodetski elaborati**) te će snositi trošak izrade istih. Geodetske elabore Valamar i Imperial dužni su izraditi najkasnije u roku od 2 mjeseca od dana sklapanja ovog Sporazuma. Radi izbjegavanja svake dvojbe izrada ovih geodetskih elaborata u roku iz prethodne rečenice ne uključuje ovjeru na katastru te potom provedba u katastru i zemljišnim knjigama. Geodetskim elaboratima pripremit će se potrebne stručne podloge i predložiti zemljišno-knjižnom sudu parcelacija kako bi se formirale samostalne čestice zemljišta podobne za prijenos prava vlasništva Gradu. Stranke će supotpisati Geodetske elabore te poduzeti sve druge potrebne pravne radnje poradi provedbe Geodetskih elaborata u katastru i zemljišnim knjigama.

Valamar i Imperial će izdati Gradu tabularne izjave kojima će dopustiti Gradu da temeljem ovog Sporazuma, bez ikakvih daljnjih pitanja i suglasnosti, postigne uknjižbu prava vlasništva za svoju korist na Česticama I i Česticama II, brišući istovremeno uknjiženo pravo vlasništva Valamara i Imperiala na Česticama I i Česticama II, i to odmah nakon što nadležno katastarsko tijelo potvrdi Geodetske elabore, a čime će isti biti podobni za provedbu u katastru i zemljišnim knjigama.

## **Služnost Rotora i parkirališta**

### **Članak 6.**

U sklopu Uređenja odnosa Grad i Društva će za Rotore i parkirališta poduzeti sljedeće:

- a) Valamar će sačiniti geodetski elaborat kojim će se pripremiti potrebne stručne podloge i predložiti zemljišno-knjižnom sudu ispravak granice čestica zemljišta kako bi se dva parkirališna mjesta ispred hotela Argosy, koja su se ranije nalazila na građevnoj čestici hotela, a izgrađena su 2014. godine, vratila u sastav građevne čestice zemljišta hotela Argosy, kako je to označeno na skici koja je kao Prilog 7 sastavni dio ovog Sporazuma. Stranke će supotpisati ovaj geodetski elaborat te poduzeti sve druge potrebne pravne radnje poradi njegove provedbe u katastru i zemljišnim knjigama;
- b) Grad i Imperial će sklopiti Ugovor o osnivanju prava služnosti (prava plodouživanja) za dio Rotora i parkirališta (kružni tok i gospodarski ulaz ispred

hotela Tirena te kružni tok i pristupna cesta ispred hotela Valamar Club Dubrovnik);

- c) Grad i Valamar će sklopiti Ugovor o osnivanju prava služnosti (prava plodouživanja) za drugi dio Rotora i parkirališta (kružni tok i parkirališta ispred hotela Valamar Argosy);

koji Ugovori o osnivanju prava služnosti (plodouživanja) su kao Prilozi 8 i 9 sastavni dio ovog Sporazuma.

### **Okončanje Upravnih sporova u Splitu**

#### **Članak 7.**

Istodobno sa sklapanjem ovog Sporazuma Valamar će potpisati podneske u Upravnim sporovima u Splitu kojim će, za svaki pojedini postupak, obavijestiti Upravni sud u Splitu da povlači svoj tužbeni zahtjev, odnosno da povlači žalbu. Predmetni podnesci Valamara su kao Prilog 10 sastavni dio ovog Sporazuma.

### **Ulaganja**

#### **Članak 8.**

U sklopu Ulaganja planira se i izgradnja kongresnog centra kao dodatnog sadržaja.

Za potrebe projekta tog dijela Ulaganja, Stranke će same ili zajedno s drugim zainteresiranim ulagateljima koje će Društva pozvati da se pridruže, osnovati trgovačko društvo posebne namjene (u daljnjem tekstu: **DPN**).

Grad će biti član DPN-a i u njemu imati udio za koji će unijeti najmanje onoliko koliko odgovara visini komunalne naknade za izgradnju kongresnog centra. Neovisno od visine svog ulaganja u skladu s kojom visinom će imati imovinska prava u DPN-u, Grad će imati upravljačka prava u DPN u visini od 25% (slovima: dvadeset pet posto) od ukupnih upravljačkih prava u DPN-u.

### **Potpuno Uređenje odnosa**

#### **Članak 9.**

Stranke se obvezuju na međusobnu suradnju i svaku potrebnu pomoć u provedbi i ispunjenju svih obveza iz ovog Sporazuma, poglavito pri uknjižbi prava vlasništva na

nekretninama te će Stranke jedna drugoj pružiti svaku potrebnu pomoć i podršku uključujući i davanje odgovarajućih izjava s time u svezi te slično.

Stranke izjavljuju i potvrđuju međusobno da su ovim Sporazumom u cijelosti Uređeni odnosi tj. da su uređeni svi imovinsko-pravni odnosi te se Stranke sklapanjem ovog Sporazuma te izvršenjem svih ugovornih obveza nakon sklapanja Sporazuma, odriču svih imovinskopravnih zahtjeva Grada prema nekom od Društava odnosno nekog od Društava prema Gradu glede nekretnina na području Babinog kuka u Dubrovniku.

Stranke će uložiti svaki mogući napor i poduzeti sve potrebne pravne radnje, svaka u skladu sa svojim položajem i ovlastima, a kako bi se u roku od jedne godine od dana sklapanja ovog Sporazuma u zemljišnim knjigama upisalo pravo vlasništva Grada Dubrovnika na Česticama I i Česticama II.

U slučaju da rok iz prethodnog stavka bezuspješno protekne odnosno u istom roku ne bude postignut upis prava vlasništva Grada Dubrovnika na Česticama I i Česticama II iz razloga koji se mogu pripisati krivnji Društava, svako od Društava se obvezuje platiti Gradu Dubrovniku ugovornu kaznu u iznosu od po 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdvaeura osamdesetjedan eurocent), a koja obveza dopijeva na plaćanje idućeg dana nakon isteka roka iz prethodnog stavka.

Grad i Valamar utvrđuju da se na dio zemljišta na području Babinog kuka u Dubrovniku, u ukupnoj površini od cca. 44.500 m<sup>2</sup>, koje u naravi predstavlja nerazvrstane ceste, puteve te javne zelene i ostale površine, a na kojem je pravo korištenja imao pravni prednik Valamara HTC Dubrovnik Babin kuk i koje zemljište nije procijenjeno u postupku pretvorbe društvenog poduzeća, kao vlasnik u zemljišnim knjigama upisala Republika Hrvatska, premda je ranije bilo predviđeno da bi vlasništvo tog zemljišta stekao Grad. Valamar će uložiti svaki razuman napor i pomoći Gradu (podacima, dokumentima, saznanjima) u nastojanju stjecanja vlasništva ovog zemljišta.

Društva se obvezuju da će na zelenim površinama koje se nalaze na novoformiranoj zk.č.br. 1575 k.o. Gruž kako je opisana u polazišnim odredbama ovog Sporazuma pod toč. d), biti trajno omogućen pristup odnosno prolaz ne samo gostima hotela u vlasništvu Društava, nego i građanima i gostima Grada odnosno svim trećim osobama te se Društva obvezuju da ni na koji način neće ograditi, blokirati, zatvoriti ili na drugi način onemogućiti slobodan pristup i korištenje navedenih površina

Društva su dužna poduzeti sve potrebne pravne radnje kako bi se obveza iz prethodnog stavka prenijela i na njihove pravne sljednike u slučaju da dođe do prijenosa prava i obveza Društava vezanih uz ovaj Sporazum i/ili njegovo izvršenje i/ili

vlasništvo nad nekretninama koje su predmet ovog Sporazuma, na druge pravne subjekte.

## **Izjave i jamstva Stranaka**

### **Članak 10.**

Stranke međusobno izjavljuju i jamče da su sve izjave i jamstva navedena u ovom Sporazumu dana u dobroj vjeri, istinita, točna i nedvosmislena na dan sklapanja ovog Sporazuma.

Stranke međusobno izjavljuju i jamče da su poduzele te da će u dobroj vjeri i bez odlaganja poduzeti sve potrebne pravne i druge radnje s ciljem valjanog prihvaćanja i izvršenja svojih obveza po ovom Sporazumu te da izvršenje obveza Stranaka po ovom Sporazumu neće dovesti do kršenja niti povrede bilo kojeg zakona, drugog propisa, ugovora ili ugovornih ograničenja na koje su se iste obvezale.

## **OPĆE ODREDBE**

### **Cjelovitost Sporazuma**

#### **Članak 11.**

Ovaj Sporazum sadrži potpuni dogovor Stranaka, te se njegovim potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni i/ili pisani uglavci glede njegova predmeta postignuti među Strankama.

### **Djelomična nevaljanost – Salvatorna klauzula**

#### **Članak 12.**

Ako sud ili drugo nadležno tijelo utvrdi da je neka odredba ovog Sporazuma bila ili je postala ništetna, nevažeća ili neprovediva, ista će biti izdvojena iz Sporazuma koji će u svom preostalom dijelu ostati na snazi, proizvodeći pravne učinke.

Ako dođe do nevaljanosti ili neprovedivosti jedne ili više odredaba ovog Sporazuma, uključujući i slučajeve iz prethodnog stavka ovog članka, Stranke se obvezuju bez odlaganja pristupiti zamjeni ništetnih, nevažećih ili neprovedivih odredaba Sporazuma drugim odredbama Sporazuma, vodeći pri tome računa da se izmijenjenim odredbama na zakonit i dopušten način postigne ista ili približno ista svrha i/ili namjera ništetne,

nevažee ili neprovedive odredbe Sporazuma, imajući u vidu iskazanu namjeru i interese Stranaka.

## **Pravno sljedništvo i prenosivost**

### **Članak 13.**

Ovaj Sporazum, kao i sva prava i obveze s osnove iste, Stranka ne može ni ustupati, niti prenositi na bilo koji način bez prethodnog izričitog pisanog pristanka druge Stranke.

Ovaj Sporazum će biti obvezujući i stupit će na snagu u korist i na teret pravnih sljednika svake Stranke.

## **Troškovi**

### **Članak 14.**

Svaka Stranka snosi svoje troškove nastale tijekom pripreme, sklapanja i provedbe ovog Sporazuma.

U znak suglasnosti i prihvaćanja svih gore navedenih prava i obveza iz ovog Sporazuma, Stranke potpisuju Sporazum:

Naziv: **GRAD DUBROVNIK**  
Odgovorna osoba: Mato Franković  
Položaj: gradonačelnik  
Potpis: \_\_\_\_\_  
Mjesto: Dubrovnik  
Datum: \_\_\_ . studenoga 2024. godine

Tvrtka: **IMPERIAL RIVIERA d.d.**  
Odgovorna osoba: Alen Benković  
Položaj: predsjednik uprave  
Potpis: \_\_\_\_\_  
Mjesto: Dubrovnik  
Datum: \_\_\_ . studenoga 2024. godine

Odgovorna osoba: Sebastian Palma  
Položaj: član uprave

Potpis : \_\_\_\_\_  
Mjesto: Dubrovnik  
Datum: \_\_\_ . studenoga 2024. godine

Tvrtka: **VALAMAR RIVIERA** d.d.  
Odgovorna osoba: Željko Kukurin  
Položaj: predsjednik uprave  
Potpis : \_\_\_\_\_  
Mjesto: Dubrovnik  
Datum: \_\_\_ . studenoga 2024. godine

Odgovorna osoba: Marko Čižmek  
Položaj: član uprave  
Potpis : \_\_\_\_\_  
Mjesto: Dubrovnik  
Datum: \_\_\_ . studenoga 2024. godine

NAČRTO