

Dubrovnik, 21.12.2021

Predmet: Rasprava o javnom natječaju za izgradnju „Arena Dubrovnik“ i Obavezni elementi Memoranduma o razumijevanju

Poštovani vijećnici,

dostavljam Vam prijedlog teksta Javnog natječaja za izgradnju „Arene Dubrovnik“ i Obvezne elemente Memoranduma o razumijevanju.
Pozivam Vas i molim da iste dokumente pažljivo proučite i potom dostavite svoje eventualne primjedbe i dopune na predložene tekstove.

Predlažem da u okviru nadolazeće sjednice gradskog vijeća raspravimo predloženi model kojeg bi nakon rasprave uputili u javno savjetovanje.

Radi lakšeg razumijevanja skrećem pažnju na dio teksta javnog natječaja:

„ Iz ponude mora biti razvidno da Grad Dubrovnik u izgradnju Arena Dubrovnik ulaže samo zemljište, da ponuditelj financira sve troškove vezane za izgradnju i stavlja u uporabu, da ponuditelj može postati privremeni etažni vlasnik dijelova projekta koje po isteku roka bez naknade vraća Gradu, te da po završetku građenja i stavljanja u uporabu etaža Stadion bude slobodna od hipoteka ili bilo kakvih financijskih obveza, te da ponuditelj mora predati sva jamstva za garantne rokove, kako je to navedeno u ovom Natječaju“

Prilikom izrade predloženih dokumenata, koje Vam dostavljam mali tim stručnjaka s područja prava, ekonomije i sporta vodili su se ovom osnovnom idejom.

Treba naglasiti da ne znamo ni za jedan ovakav model ostvaren u Hrvatskoj pa je bilo potrebno proučiti nekoliko mogućih modela, sve prednosti i mane svakog od njih i negativna iskustva nekih od njih.

Pri tom je trebalo voditi računa da u ovom poslu ne postoji samo jedna strana – grad Dubrovnik već je nužno potrebno prepoznati interes potencijalnih ponuditelja da se uopće prijavi na natječaj.

S poštovanjem,



GRAD DUBROVNIK

Na temelju prijedloga Gradonačelnika i odluke Gradskog vijeća Grad Dubrovnik raspisuje

JAVNI NATJEČAJ

za izradu idejnog projekta, izgradnju i financiranje nogometnog stadiona, s trgovačko-zabavnim i kulturnim sadržajima te podzemnim garažama u Lapadu (u daljnjem tekstu: **ARENA DUBROVNIK**) na nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika, a sve u skladu s GUP-om Grada Dubrovnika i drugim dokumentima prostornog uređenja:

- čest. zgr. površ.m2. z.ul
- čest. zem. površ.m2. z.ul
- čest. površ.m2. z.ul
- čest.
sve k.o. Gruž u vlasništvu Grada Dubrovnika ukupne površine
.....m2.

Nekretnine, koje su predmet ovog natječaja, su u naravi postojeći gradski Stadion u Lapadu i iste se daju u viđenom stanju, što isključuje sve eventualne prigovore i zahtjeve za odštetu izabranog **Ponuditelja**.

- U sklopu **ARENE DUBROVNIK** budući izabrani Ponuditelj dužan je izgraditi:
 - nogometni stadion s hibridnom travom kapaciteta 4 500 (slovima: četiritisućpetsto) natkrivenih sjedećih mjesta. Stadion treba biti izgrađen na način da ima sve prateće sadržaje, koji zadovoljavaju stopostotne standarde HNS-a, UEFA-e i FIFE-e za odigravanje međunarodnih nogometnih utakmica.
 - prostore za parkiranje – podzemne garaže na više etaža s parkirnim mjestima u zatvorenoj i otvorenoj garaži.
Dio tih parkirnih mjesta mora zadovoljavati potrebe za autobusima i automobilima sukladno međunarodnim standardima za nogometni stadion predmetne veličine i namjene.

Građevina mora biti građena sukladno svim zakonskim propisima i visokim standardima s ugrađenom prvoklasnom opremom i postrojenjima.

- U sklopu **ARENE DUBROVNIK** budući izabrani Ponuditelj može izgraditi trgovačko - zabavno - kulturni centar i predvidjeti trgovačke, ugostiteljske i uslužne prostore, razne zabavne sadržaje javne namjene i druge kompatibilne popratne sadržaje.

- Ponude Ponuditelja moraju sadržavati osnovno idejno rješenje cjelovitog kompleksa **ARENA DUBROVNIK** sa svim traženim elementima nogometnog igrališta i popratnih sadržaja kao i trgovačko-zabavno-kulturnog centra i garaža ukoliko se odluče na izgradnju istih. Ponuditelji su obavezni ponuditi prijedlog financiranja cjelokupne izgradnje sa zatvorenom financijskom konstrukcijom te navesti izvor sredstava za izgradnju.

Iz ponude mora biti razvidno da Grad Dubrovnik u izgradnju Arena Dubrovnik ulaže samo zemljište, da ponuditelj financira sve troškove vezane za izgradnju i stavljanje u uporabu, da ponuditelj može postati privremeni etažni vlasnik dijelova projekta koje po isteku roka bez naknade vraća Gradu, te da po završetku građenja i stavljanja u uporabu etaža Stadion bude slobodna od hipoteka ili bilo kakvih financijskih obveza, te da ponuditelj mora predati sva jamstva za garantne rokove, kako je to navedeno u ovom Natječaju

- Nakon što bude izabran, Ponuditelj i Grad Dubrovnik će raspisati međunarodni javni natječaj za izradu osnovnog arhitektonskog idejnog rješenja **ARENE DUBROVNIK**. Odluku o arhitektonskom rješenju koje će se izgraditi, a vodeći se prihvaćenim osnovnim idejnim rješenjem i ekonomskom svrhom projekta, će donijeti zajednički Grad i Ponuditelj.

Grad Dubrovnik će:

- po pravomoćnosti izbora najboljeg ponuditelja s sklopiti s njim obvezivajući Memorandum o razumijevanju u kojem će dvije strane ugovoriti rokove za dobivanje Građevinske dozvole, te odrediti modalitet zajedničkog upravljanja objektom u razdoblju koje slijedi nakon etažiranja objekta i njegovog stavljanja u uporabu. Prijedlog Nacrta teksta Memoranduma o razumijevanju će Ponuditelj dostaviti u sklopu ponude. Grad zadržava pravo da ponuđeni tekst Memoranduma u dijelu odredaba koje nisu na popisu obveznih razmotri i potom sve ili dio neobveznih odredbi ili prihvati ili nakon što se sa ponuditeljem pokuša dogovoriti o odredbama koje su za Grad neprihvatljive preoblikuje ili odbaci,
 - po potpisu Memoranduma o razumijevanju izabranom ponuditelju dati suglasnost da na zemljištu u vlasništvu Grada projektira i dobije građevinsku dozvolu za izgradnju Arene Dubrovnik.
 - Uložiti svoje najbolje napore da se potrebna građevinska dozvola izda u najkraće mogućem vremenu poštujući pri tom sve zakonske propise
 - odmah po pravomoćnosti Građevinske dozvole osnovati društvo ARENA DUBROVNIK d.o.o. u 100% vlasništvu Grada koje će pristupiti potpisanim Memorandumu o razumijevanju te s izabranim ponuditeljem potpisati Ugovor o građenju, za vrijeme gradnje

nadzirati proces gradnje, etažirati objekt te potom upravljati stadionom

- dati suglasnost da se na zemljištu u vlasništvu grada zasnuje hipoteka za osiguranje kredita za izgradnju Arene Dubrovnik d.o.o.
- u periodu od ishoda građevinske dozvole do tehničkog pregleda i dobijanja uporabne dozvole a u svrhu etažiranja objekta, zemljište unijeti u kapital ili kapitalne rezerve Arene Dubrovnik d.o.o.
- po proteku 50 godina donijeti odluku da li će etažama Trgovačko-kulturno- zabavni - centar i Garaže nastaviti samostalno upravljati Grad ili Arena Dubrovnik d.o.o. ili će ih dati u zakup trećima u kojem slučaju Izabrani ponuditelj ima pravo prvenstva pod jednakim uvjetima.

Arena Dubrovnik d.o.o. će po osnivanju:

- Pristupiti potpisanom Obvezivajućim Memorandumu o razumijevanju
- Potpisati s Izabranim Ponuditeljem Ugovor o građenju
- Za vrijeme izgradnje nadzirati izvođenje projekta
- Po dobijanju pravomoćne uporabne dozvole primiti cjelokupni objekt, etažirati ga, te potom prenijeti na izabranog Ponuditelja etaže Trgovačko- zabavno - kulturni centar i Garaža u privremeno etažno vlasništvo na rok od 50.godina.

Izabrani ponuditelj se obvezuje da će po pravomoćnosti izbora:

- sklopiti s Gradom usuglašeni obvezivajući Memorandum o razumijevanju
 - zajedno s Gradom raspisati međunarodni natječaj za idejno rješenje te izraditi svu potrebnu dokumentaciju za dobijanje građevinske dozvole - sve o svom trošku.
 - po pravomoćnosti građevinske dozvole prihvatiti pristup Arene Dubrovnik d.o.o. Obvezivajućem memorandumu o razumijevanju
 - u roku od 15 dana po dobivanju Građevinske dozvole s Arenom Dubrovnik d.o.o sklopiti Ugovor o građenju. U navedenom Ugovoru definirati će se sva međusobna prava i obveze za vrijeme trajanja građenja objekta.
- U Ugovoru o građenju, između ostalog, odredit će se rokovi za izvršenje svake pojedine faze realizacije i izvršenja investicijskog projekta, a poštivanje ugovorenih rokova izgradnje smatrati će se bitnim sastojkom Ugovora.
- po završetku građenja provesti tehnički pregled objekta i dobijanje uporabne dozvole i po pravomoćnosti iste cjelokupni objekt prenijeti na Arenu Dubrovnik d.o.o. kako bi se isti mogao etažirati.
 - snositi sve troškove građenja, nadzora, tehničkog pregleda i dobijanja uporabne dozvole te snositi troškove etažiranja kao i sve

ostale nespomenute troškove vezane za gradnju objekta Arena Dubrovnik.

- po završenom etažiranju preuzeti od Arene Dubrovnik d.o.o. etaže Trgovačko-zabavno-kulturnog centar i Garaža u svoje privremeno etažno vlasništvo te nastaviti upravljati njima sljedećih 50 godina.

- s kreditorima ugovoriti a potom i provesti prijenos hipoteka s cjeline zemljišta na etaže iz prethodnog stavka tako da etaža Stadion bude bez hipoteke.

- osigurati da za cijelo vrijeme u kojem upravljaju etažom Garaže Arena Dubrovnik d.o.o. može bez naknade koristiti 150 garažnih mjesta.

- ponuditi Arena Dubrovnik d.o.o. na potpis Ugovor o održavanju zajedničkih prostora koji ova može prihvatiti ili odbiti

- za cijelo vrijeme korištenja održavati nekretnine koje su u njegovom privremenom etažnom vlasništvu u dobrom stanju i o njima skrbiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika

- po proteku 50 godina prenijeti na Arenu Dubrovnik d.o.o. ili Grad Dubrovnik etaže Trgovačko-zabavno-kulturni centar i Garaža u dobrom stanju bez naknade i bez ikakvih tereta osim ugovora sa zakupcima prostora.

- Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, Grad Dubrovnik je kao tijelo javne ovlasti, obavezan omogućiti javnosti pristup informacijama o svom radu objavom na internetskim stranicama i u javnom glasilu. Slijedom navedenog, smatrat će se da je Ponuditelj, podnošenjem ponude, koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i javnom glasilu Grada Dubrovnika, a u svrhu u koju su prikupljeni.
- Odabrani Ponuditelj se obvezuje da će projektiranje i gradnju vršiti u skladu s GUP-om i dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenim važećim propisima, kao i uvjetima Grada Dubrovnika i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.
- **Ponuditelj** jamči Gradu da sredstva kojima će financirati izgradnju **ARENA DUBROVNIK** neće proizaći iz kriminalne djelatnosti kako je definirano u Direktivi 205/60/EC Europskog parlamenta i Vijeća Europe od 26. listopada 2005. god. o sprječavanju uporabe financijskih sredstava za svrhu pranja novca i financiranja terorizma kako je izmjenjena i dopunjena (EU Direktiva o pranju novca).

- Rok za podnošenje ponuda je kalendarskih 45 dana od dana javne objave poziva Grada Dubrovnika. Ponude se mogu dostaviti poštom ili uručiti na adresu Grad Dubrovnik, Pred Dvorom 1.
- Pisana ponuda **Ponuditelja** mora sadržavati:
 - dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza - OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe sve u izvorniku ili ovjerenoj preslici
 - Ukoliko je sjedište Izabranog ponuditelja izvan Republike Hrvatske, dopušteno je takvom ponuditelju osnovati zasebno trgovačko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj i prema hrvatskom pozitivnom pravu, koje će ispunjavati sve obaveze iz Javnog natječaja, ukoliko društvo majka za takvo društvo preuzme sva jamstva i odgovornost.
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga koja ne smije biti stariji od 30 dana, te dokaz da natjecatelj nema duga prema Gradu Dubrovniku i Republici Hrvatskoj
 - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
 - **Prijedlog** nacрта Memoranduma o razumijevanju te izjavu **Ponuditelja** da se obvezuje će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena s Gradom sklopiti Obvezujući Memorandum o razumijevanju u roku od 15 kalendarskih dana i da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi **30** kalendarskih Dana, sve računajući od dana kada njegov izbor postane pravomoćan.
 - investicijski projekt **ARENE DUBROVNIK** s opisom što se namjerava graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektu, detaljno obrazloženi projekt s predviđenim rokovima gradnje.
 - broj računa i naziv banke natjecatelja za povrat jamčevine
 - osiguranje za ispunjenje svih ugovornih obveza iz Memoranduma o razumijevanju u vidu obvezivajućeg Pisma namjere prvoklasne banke kojim banka jamči da će ukoliko ponuditelj bude izabran izdati garanciju banke "na prvi poziv bez prigovora" u korist Arena

Dubrovnik d.o.o. prilikom potpisa Ugovora o građenju na iznos od 5% vrijednosti investicije i rok koji ne smije biti kraći od planiranog datuma završetka radova iz Ugovora o građenju i uspješne uknjižbe etažnog vlasništva u sudski registar. Ukoliko iz objektivnih razloga dođe do produžetka roka za izvršenje ugovornih obaveza i strane o tome sklope pisani dodatak ugovora garancija treba biti produžena na novi rok. U slučaju nedostavljanja produženja Garancije 10 (deset) dana prije isteka važenja Garancije, ista će se predati na naplatu.

Sva dokumentacija mora biti na hrvatskom jeziku i pisana latiničnim pismom.

- Natječajna dokumentacija se sastoji od:
 - Kopije katastarskog plana
 - Kopije ZK izvadaka
 - geodetsku podlogu za izradu idejnog rješenja
 - Elaborat geoloških istraživanja
 - Obavezne elemente Memoranduma o razumijevanju

- Natječajnu dokumentaciju zainteresirani ponuditelji mogu otkupiti uplatom iznosa od 200.000,00 HRK uplatom na žiro račun broj:....., te istu uz predloženi dokaz o uplati preuzeti na adresi Pred Dvorom 1, Dubrovnik.

Natječajnu dokumentaciju i detaljnije obavijesti o uvjetima natječaja i mikro-lokaciji zainteresirani mogu dobiti u Upravnom odjelu za poslove Gradonačelnika, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, u vremenu od 09,00 do 12,00 sati svakog radnog dana.

- Jamčevina za ozbiljnost ponude iznosi 2.000.000,00 HRK, a uplaćuje se na žiro račun Grada Dubrovnika br., koji se vodi kodbanke, s pozivom na broj, sa naznakom "jamčevina za sudjelovanje na natječaju za izgradnju Arene Dubrovnik"
Ukoliko za vrijeme važenja jamčevine Republika Hrvatska uvede EUR kao nacionalnu valutu, kunkski iznos jamčevine bit će preračunat u EUR-o primjenom službenog tečaja zamjene kuna za Euro.

Ponuditeljima koji ne budu odabrani, jamčevina će se vratiti na račun koji je naveden u ponudbenoj dokumentaciji u roku od **60** kalendarskih dana od dana pravomoćnosti izbora ponuditelja.

Ukoliko prvi izabrani Ponuditelj odustane od sklapanja Memoranduma o razumijevanju, isti gubi pravo na povrat jamčevine.

Jamčevina će se vratiti izabranom Ponuditelju nakon što dostavi garanciju na iznos od 5% vrijednosti investicije prilikom potpisa Ugovora o građenju sukladno odredbama ovog natječaja.

- Javno otvaranje ponuda obaviti će se u Dubrovniku, na adresi Pred Dvorom 1, dana..... u..... sati, uz nazočnost Javnog bilježnika. Na javnom otvaranju ponuda razmatrat će se samo one ponude koje stignu na u natječaju navedenu adresu, najkasnije do dana javnog otvaranja i 30 minuta prije određenog sata za otvaranje ponuda.
- U postupku javnog prikupljanju ponuda mogu učestvovati svi ponuditelji koji uplate jamčevinu i otkupe ponudbenu dokumentaciju. Uplata otkupnine mora biti vidljiva na žiro-računu Grada Dubrovnika prije preuzimanja dokumentacije a jamčevine najkasnije dva radna dana prije datuma javnog otvaranja ponuda. Nepotpune, neuredne ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati. O rezultatima natječaja Ponuditelji će biti obaviješteni pisanim putem.
- Kao najpovoljnija ponuda izabrat će se ona ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i dobije najveći broj bodova prema kriterijima za ocjenu ponude:
 - kvaliteta predložene cjelovite koncepcije idejno arhitektonsko-urbanističkog rješenja
(po ocjeni stručnog povjerenstva Grada Dubrovnika, sastavljenog od stručnjaka arhitektonsko - urbanističke struke, te priznatih javnih, športskih i kulturnih djelatnika

..... do 70 bodova

- poslovne reference ponuditelja na sličnim projektima
..... do 30 bodova

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg Ponuditelja sljedeći ponuditelj po ukupnom broju bodova smatrat će se najpovoljnijim.

- Postupak natječaja provodi Povjerenstvo osnovano prijedlogom Gradonačelnika i odlukom Gradskog vijeća Dubrovnika Klasa: UR/BR.
- Zainteresirani Ponuditelji za sve eventualne daljnje informacije mogu se obratiti na e-mail, a odgovori će biti prosljeđeni i svim drugim potencijalnim Ponuditeljima koji otkupe dokumentaciju.
- Grad Dubrovnik zadržava pravo poništenja natječaja, i nije obavezan prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu, u kojem slučaju ne odgovara za eventualnu štetu Ponuditelja, niti je dužan obrazložiti Ponuditeljima razloge poništenja. U tom slučaju jamčevina će biti vraćena svim ponuditeljima u roku od 15 kalendarskih dana od dana odluke o poništenju natječaja.

MEMORANDUM O RAZUMIJEVANJU

OBAVEZNI ELEMENTI

1. Memoranduma među strankama je postizanje detaljnog sporazuma za izradu idejnog projekta, izgradnju i financiranje nogometnog stadiona, s trgovačko-zabavnim i kulturnim sadržajima te podzemnim garažama u Lapadu (u daljnjem tekstu: **ARENA DUBROVNIK**) na nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika, a sve u skladu s GUP-om Grada Dubrovnika i drugim dokumentima prostornog uređenja te u skladu s odredbama Javnog natječaja. U svrhu realizacije projekta i izgradnje Arene Dubrovnik stranke će sklapaju ovaj Memorandum te sve potrebne prateće ugovore i sporazume, koji proizlaze iz Javnog natječaja i ovog Memoranduma, a kojima se reguliraju međusobna prava i obaveze radi ispunjenja svrhe i cilja Javnog natječaja – izgradnje Arene Dubrovnik.

Grad Dubrovnik jamči za uredno vlasništvo nad zemljištem i predaju posjeda Izabranom ponuditelju u trenutku početka gradnje.

2. Izabrani ponuditelj se obvezuje financirati sve troškove vezane za ishođenje dozvola, međunarodni javni natječaj, projektiranje i izgradnju Arene Dubrovnik, a Grad Dubrovnik niti buduće trgovačko društvo u vlasništvu Grada – Arena Dubrovnik d.o.o. neće imati bilo kakvih financijskih obaveza u razvoju i izgradnji projekta. Sve radove za dovršenje po sustavu „ključ u ruke“ prema osnovama projekta, treba izvršiti Izabrani ponuditelj. Izabrani ponuditelj se obvezuje za Grad Dubrovnik, odnosno za Arena Dubrovnik d.o.o., na vlastiti trošak, izvršiti svaku isporuku i radove, koji su potrebni za ispunjenje ugovorne svrhe.

Grad Dubrovnik u konačnici mora dobiti građevinu koja je tehnički besprijekorna, funkcionalna i koja u trenutku preuzimanja građevine odgovara zadnjem stanju tehnike s ugrađenom prvoklasnom opremom, te pripadajućim zakonskim i propisima nadležnih tijela te Izabrani ponuditelj mora snositi sve eventualne dodatne troškove.

U svrhu realizacije projekta, Grad Dubrovnik će izdati Izabranom ponuditelju suglasnost, odnosno stranke će u slučaju potrebe zaključiti zasebni ugovor, kao dokaz pravnog interesa Izabranog ponuditelja za ishođenje građevinske dozvole sukladno čl. 109. Zakona o gradnji (N.N. 2018), temeljem kojega će Izabrani ponuditelj financirati projektiranje i poduzeti sve potrebne korake radi dobivanja građevinske dozvole za objekt Arena Dubrovnik.

Nakon što Izabrani ponuditelj ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu za objekt Arenu Dubrovnik, Grad Dubrovnik će osnovati trgovačko društvo Arena

Dubrovnik d.o.o., te će sva prava i obveze Grada Dubrovnika iz Javnog natječaja i Memoranduma, prijeći na navedeno Društvo. Izabrani ponuditelj i Arena Dubrovnik d.o.o. će sklopiti ugovor o građenju, temeljem kojega će Izabrani ponuditelj kao izvođač, izgraditi za gradsko društvo Arena Dubrovnik d.o.o. kao naručitelja objekt Arenu Dubrovnik.

Grad Dubrovnik, odnosno Arena Dubrovnik d.o.o. će, nakon ishođenja pravomoćne građevinske dozvole, po pozivu Izabranog ponuditelja, izdati suglasnost, odnosno pristupiti zaključenju ugovora o zasnivanju založnog prava, kojim će dopustiti upis hipoteke na Nekretninama u korist poslovne banke Izabranog ponuditelja. Navedena hipoteka može služiti isključivo kao osiguranje financiranja izgradnje Arene Dubrovnik. Hipoteka se može upisati najduže na rok od 50 godina od dana upisa privremenog prava vlasništva posebnih dijelova Nekretnine na ime Izabranog ponuditelja. Izabrani ponuditelj se obvezuje da će po završetku etažiranja provesti prijenos hipoteke s cjeline zemljišta na etaže Trgovačko zabavno kulturni centar i Garaže tako da etaža Stadion bude slobodna od hipoteke. Hipoteka vlasništva neće proizvoditi bilo kakve pravne ili ekonomske učinke prema Gradu Dubrovniku, odnosno prema Arena Dubrovnik d.o.o. Navedeno ograničenje će se upisati kao zabilježba u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku.

Po proteku roka od 50 godina, na koji Izabrani ponuditelj ima pravo biti upisan kao privremeni etažni vlasnik. Izabrani ponuditelj je dužan izvršiti prijenos prava vlasništva posebnih dijelova Nekretnine na ime Grada Dubrovnika ili Arene Dubrovnik d.o.o. bez bilo kakvih tereta, ograničenja ili prava trećih osoba. Ova pravila ne odnose se jedino na zakupnike trgovačkog centra

3. Izabrani ponuditelj dužan je dostaviti Jamstva kako slijedi:

- a) jamstvo za ozbiljnost ponude sukladno odredbama Javnog natječaja u iznosu od 2.000.000,00 kn (dva milijuna kuna), koje jamstvo ostaje na računu Grada Dubrovnika i vraća se Izabranom ponuditelju odmah nakon dostave Jamstva za uredno izvršenje obaveza iz Ugovora o građenju;
- b) jamstvo za uredno izvršenje obaveza iz Ugovora o građenju u obliku bankarske garancije na prvi poziv bez prigovora u iznosu od 5% vrijednosti ukupne investicije, sukladno odredbama budućeg ugovora o građenju. Navedeno jamstvo vraća se Izabranom ponuditelju nakon što dostavi jamstva za garantni period;
- c) jamstvo za garantni period u obliku bankarskih garancija na prvi poziv bez prigovora u ukupnom iznosu od 5% vrijednosti stadiona, a s rokom važenja od 2 godine vezano za skrivene mane i rokom važenja od 10 godina za temeljnje zahtjeve građevine. Izabrani ponuditelj će također prenijeti na Arenu Dubrovnik d.o.o. i garancije izvođača za ugrađenu opremu i uređaja u etaži Stadion.

U slučaju da dođe do potrebe za produženjem rokova tijekom razvoja projekta ili gradnje zbog objektivnih razloga, sva jamstva moraju se pravodobno nadomjestiti i adekvatno produžiti.

U slučaju da krivnjom Izabranog ponuditelja dođe do raskida suradnje u bilo kojoj fazi razvoja ili gradnje Arene Dubrovnik, izdano jamstvo neće se vratiti Izabranom ponuditelju.

5. Rokovi koji su definirani Javnim natječajem, Memorandumom o razumijevanju te svi oni rokovi navedeni u budućim ugovorima i sporazumima su nepromjenjivi, a produžiti se mogu isključivo u slučaju nastupa objektivnih okolnosti koje se ne mogu pripisati krivnji niti jedne od ugovornih strana, npr. nemogućnost izvršenja preuzetih obaveza zbog općih pravila javne vlasti postupanju uslijed pandemije uzrokovane virusom Covid-19 i sl. Stranke su dužne u tom slučaju poduzeti bez odlaganja sve moguće razumne korake radi ispunjenja preuzetih obaveza.

6. Ugovor o građenju koji će Izabrani ponuditelj zaključiti s društvom Arena Dubrovnik d.o.o., uz sve ostale uobičajene elemente ugovora o građenju koji se zaključuju tijekom izgradnje objekata sličnih parametara, mora sadržavati sljedeće elemente (pri čemu je Naručitelj društvo Arena Dubrovnik d.o.o., a Izvođač je Izabrani ponuditelj):
 - Izvođač će izvršiti izgradnju u skladu sa svim važećim hrvatskim i zakonima EU, te propisima i zahtjevima hrvatskih nadležnih tijela i pažnjom dobrog stručnjaka. Ukoliko dođe do kolizije u pojedinim odredbama različitih propisa, u slučaju sumnje važi kao ugovorena stroža norma ili propis u odnosu na Izvođača;
 - Izvođač mora pripremiti i pobrinuti se za cjelokupni proces dobivanja Uporabne dozvole te pribaviti sve potrebne ateste, certifikate, rješenja i sl. potrebne u svrhu ishoda Uporabne dozvole i pobrinuti se da uvjeti koji proizlaze iz navedenog budu ispunjeni.
 - Izvođač je dužan dostaviti detaljni terminski plan. Tim vremenskim planom izgradnje mora uz postojanje pretpostavki biti zajamčen dovršetak izgradnje., pri čemu se moraju uzeti u obzir sve radnje i rokovi koji prethode primopredaji, kao na primjer službena preuzimanja, pravno valjana dozvola za uporabu, probni pogon i predaja Naručitelju unutar primjerenog roka. Međutermi za pojedine grupe radova i sve popratne aktivnosti će biti obuhvaćeni navedenim terminskim planom gradnje.
 - Arena Dubrovnik d.o.o. i Izabrani ponuditelj će sklopiti ugovor o građenju temeljem kojega će Izabrani ponuditelj izgraditi cjelokupni objekt Arena Dubrovnik. Odmah nakon provedenog tehničkog pregleda i provedenog etažiranja objekta na 3 jedinice (stadion, garaža i trgovačko-zabavni, kulturni i ugostiteljski dio), stranke će sklopiti ugovor o kupoprodaji kojim će Arena

Dubrovnik d.o.o. prenijeti u vlasništvo Izabranom ponuditelju nekretninu – etažne jedinice garaže i trgovačko-zabavnog, kulturnog i ugostiteljskog dijela na rok od 50 godina. Plaćanje paušalne fiksne cijene za izvedene radove temeljem ugovora o građenju će se izvršiti međusobnim prijebojem s kupoprodajnom cijenom za upis prava vlasništva etažnih jedinica trgovačko-zabavnog, kulturnog i ugostiteljskog sadržaja i garaže na ime Izabranog ponuditelja na rok od 50 godina

- Do dovršetka izgradnje Arene Dubrovnik, Izvođač mora predati Naručitelju u izvorniku dokumentaciju kako slijedi:
 - Potpunu tehničku dokumentaciju (projekt izvedenog stanja, atesti, ispitivanja, uputstva za rukovanje, garancije,...) o izgrađenoj Građevini (as-built dokumentacija), uz obvezu Izvođača da dostavi Naručitelju posljednju izvedbenu dokumentaciju u otvorenom digitalnom formatu (dwg, word, excel i sl.) formatu,
 - Zapisnike o probnom radu;
 - Zapisnike sa Tehničkog pregleda
 - Izvornik građevinskog dnevnika;
 - Kopiju građevinske knjige;
 - Sva dokumentacija iz ovog stavka mora biti u digitalnom obliku na CD i/ili DVD-u, te u papirnatom obliku, uvezana na odgovarajući način u za to predviđene registre, posebno numerirane i označene i isporučene Naručitelju i Kupcu u 6 primjeraka;

- 7. Arena Dubrovnik d.o.o. će biti ovlaštena nakon potpisa ugovora o građenju vršiti nadzor i kontrolu razvoja projekta i gradnje te nadzor nad obračunom i isplatom mjesečnih privremenih građevinskih situacija. U tu svrhu, Izabrani ponuditelj je dužan sukcesivno dostavljati Areni Dubrovnik d.o.o. mjesečna izvješća o napredovanju u gradnji, te nacрте mjesečnih situacija prije nego budu plaćena radi kontrole novčanog tijeka kredita. Arena Dubrovnik d.o.o. ima pravo zatražiti dodatna pojašnjenja i kontrole, te će ispred društva Arena Dubrovnik d.o.o. imenovati službenu osobu koja će biti zadužena za nadzor i kontrolu.

- 8. Podrazumijeva se da će gradski nogometni klub nastaviti koristiti stadion sve do trenutka kada Izabrani ponuditelj u pisanom obliku obavijesti Grad Dubrovnik i/ili Arena Dubrovnik d.o.o. da je spreman za početak pripremnih radova građenja, a sve temeljem pribavljene građevinske dozvole. Pisana obavijest sa zahtjevom za predaju zemljišta u posjed mora uslijediti najkasnije 30 dana prije planiranog početka izvođenja radova.

Grad Dubrovnik se obvezuje da neće donositi odluke koje su u nadležnosti Grada Dubrovnika koje bi promijenile provedbeno planske dokumente u zoni obuhvata objekta u razdoblju od primopredaje nekretnina u posjed pa do izdavanja građevinske dozvole. Grad Dubrovnik ne odgovara za eventualnu izmijenu uc pogledu uvjeta gradnje koji bi se mogli pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa na koje Grad Dubrovnik nije mogao utjecati.

Ukoliko je sjedište Izabranog ponuditelja izvan Republike Hrvatske, dopušteno je takvom ponuditelju osnovati zasebno trgovačko društvu sa sjedištem u Republici Hrvatskoj i prema hrvatskom pozitivnom pravu, koje će ispunjavati sve obaveze iz Javnog natječaja, ukoliko društvo majka za takvo društvo preuzme sva jamstva i odgovornost.