

Temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Rovinja- Skupštine Rubini od
_____ 2011.g ugovorne strane

RUBINI d.o.o. Rovinj, Obala Alda Rismonda 18, MB 1100599, OIB: 26716863643 zastupan
po direktoru Mauriciu Božiću (u daljnjem tekstu: Rubini d.o.o.)

i

IME I PREZIME/NAZIV, OIB, JMBG/MB, ADRESA/SJEDIŠTE, OSOBA OVLAŠTENA
ZA ZASTUPANJE (u daljem tekstu: investitor)

Sklopili su dana..... 2011.godine slijedeći

UGOVOR O ORTAŠTVU

ZAJEDNIČKI CILJ

Članak 1.

Ugovorne stranke utvrđuju da u vrijeme sklapanja ovog ugovora:

-nekretnina označena kao zgr.č. 658 K.O. Rovinj u naravi predstavlja poslovnu građevinu katnosti „prizemlje“ površine 177,18 m² sa dvorištem površine 76,70 m², a koja je izgrađena temeljem građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/03-01/119, urbroj: 2163-12/05-04-9 od 30. siječnja 2004. godine;

-Upravni odjel za izdavanje akata vezanih uz gradnju Grada Rovinja-Rovigno dana 27. travnja 2009. godine izdao je Izmjenu i dopunu građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/08-01/28, urbroj: 2171/01-6/09-8 kojom se mijenja i dopunjuje građevinska dozvola od 30. siječnja 2004. godine na način da se investitoru RUBINI d.o.o. dozvoljava nadogradnja i to izgradnja I kata ukupne površine 173,25 m² i II kata ukupne površine 148,75 m² s galerijom pov. 23 m² iznad dijela II kata. Nadograđeni dio će imati poslovnu namjenu.

-nadogradnja postojeće građevine na zgr.č. 658 K.O.Rovinj odobrena je prema **Glavnom projektu** koji se sastoji od arhitektonskog projekta br. el. 98/06 (autor MARTINIS ARH STUDIO d.o.o. iz Rovinja), građevinskog projekta br. el. 24-06 (autor Claudio Rocco dipl. ing. građ.), projekta elektroinstalacija br. el. 10-672/06 (autor ELNIS d.o.o. iz Rovinja), projekta instalacije vode i kanalizacije br. el. 71/06 (autor MUNTE PROJEKT d.o.o. iz Pule) i prikaza mjera zaštite na radu br. el. 52/06 (autor ZAŠTITA INŽENJERING KONZALTING d.o.o. iz Rovinja).

Članak 2.

RUBINI d.o.o. zainteresiran je za nadogradnju postojeće građevine iz odredbe članka 1. ovog ugovora prema modelu zajedničkog učešća u toj investiciji radi čega je raspisan javni natječaj na kojem je za partnera odabran investitor.

Na temelju ovog Ugovora, ugovorne strane se udružuju u ortakluk radi postizanja zajedničkog cilja koji se sastoji u nadogradnji poslovne građevine sukladno Glavnom projektu iz prethodnog članka (u nastavku teksta: poslovna građevina).

Nadogradnja iz prethodnog stavka podrazumijeva izvedbu građevinskih radova – nadogradnje I i II kata do stupnja dovršenosti *grubi roh-bau* sukladno Glavnom projektu kako je precizirano u članku 1. ovog Ugovora.

IMOVINA ORTAŠTVA

Članak 3.

Imovinu ortaštva čine uložni ortaci (glavnica), te imovina stečena poslovanjem ortaštva. U imovinu ortaštva ulaze i naknade za uništene, oštećene ili oduzete stvari koje pripadaju imovini ortaštva.

Za vrijeme trajanja Ugovora radi realizacije zajedničkog cilja imovina ortaštva je zajednička imovina.

Imovina ortaka koja kao ulog nije unesena u zajedničku imovinu njegova je posebna, od zajedničke odvojena, imovina.

ULOZI ORTAKA

Članak 4.

Utvrđuje se da ortaci u ortaštvo unose uloge podjednake vrijednosti i to:

Rubini d.o.o. Rovinj:

- građevinsko zemljište označeno kao zgr. č. 658 k.o. Rovinj na kojem je izgrađena poslovna građevina, bez mogućnosti da Investitor ishodi bilo koju vrstu zemljišno –knjižnog upisa u pogledu iste nekretnine pri čemu prizemnom građevinom koja je na predmetnoj nekretnini izgrađena u cijelosti raspolaže i upravlja isključivo Rubini d.o.o. Rovinj,
- prava koja proizlaze iz Izmjene i dopune građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/08-01/28, urbroj: 2171/01-6/09-8 koju je 27. travnja 2009. godine izdao Upravni odjel za izdavanje akata vezanih uz gradnju Grada Rovinja-Rovigno.

Investitor:

- novčana sredstva potrebna za nadogradnju postojeće poslovne građevine kompletno s krovnom konstrukcijom do stupnja dovršenosti *"grubi roh-bau"* kako je određeno troškovnikom, sve sukladno Izmjeni i dopuni građevinske dozvole Upravnog odjela za izdavanje akata vezanih uz gradnju Grada Rovinja-Rovigno od 27. travnja 2009. godine klasa: UP/I-361-03/08-01/28, urbroj: 2171/01-6/09-8 i Glavnog projekta iz članka 1. ovog Ugovora, te novčana sredstva potrebna za etažiranje predmetne zgrade
- namjenska novčana sredstva za opremanje i uređenje novoizgrađenog prvog kata tzv. «Poduzetničkog inkubatora» u iznosu od _____ kuna uplatiti u roku od 3 dana od provedbe elaborata etažiranja u zemljišne knjige

Slijedom uloga ortaka iz prethodne odredbe ortaci utvrđuju da su njihovi udjeli u ortaštvu jednaki.

POSLOVODSTVO

Članak 5.

Poslove ortaštva će o svom trošku voditi Investitor koji je dužan uredno voditi poslovne knjige i polagati RUBINI d.o.o. račun o stanju zajedničke imovine, te svim prihodima i rashodima ortaštva i to u roku od 24 sata od kada Rubini d.o.o. to zatraži.

RUBINI d.o.o. je ovlašten zahtijevati polaganje računa u svakom trenutku, te dobiti uvid u poslovne knjige i dokumentaciju ortaštva, a pogotovo ime odgovornog rukovoditelja radova, glavnog inženjera gradilišta, nadzornog organa i slično.

ZASTUPANJE

Članak 6.

Samo u svrhu i pri ostvarenju zajedničkog cilja koji je definiran člankom 1. i 2. ovog Ugovora, Investitor je ovlašten samostalno zastupati ortaštvo i RUBINI d.o.o. u svojstvu opunomoćenika u pravnim poslovima prema trećima, osim u slučajevima izvanrednog upravljanja gdje je potrebna izričita pismena suglasnost ortaka RUBINI d.o.o. Rovinj.

NADZOR

Članak 7.

RUBINI d.o.o. ima pravo svakodobnog osobnog nadzora (putem svog zakonskog zastupnika ili osobe koju on ovlasti) nad poslovanjem ortaštva koje uključuje pravo zahtijevati izvješće o poslovima ortaštva, pravo uvida u poslovne knjige i druge isprave, te pravo nadzora izvedbe svih vrsta radova na nadogradnji predmetne građevine iz članka 1. i 2 ovog Ugovora

ODGOVORNOST ZA OBVEZE ORTAŠTVA

Članak 8.

Za obveze ortaštva prema trećima odgovara Investitor cjelokupnom svojom imovinom. Svaki od ortaka će biti obveznik poreza na dodatnu vrijednost (PDV na izvršene radove nadogradnje) za onaj dio predmetne građevine koji mu pripadne u vlasništvo nakon diobe zajedničke imovine.

SUDJELOVANJE U DOBITI I U GUBITKU ORTAŠTVA

Članak 9.

Ugovorne stranke utvrđuju da je vrijednost uloga RUBINI d.o.o. ekvivalentna vrijednosti uloga Investitora neovisno o nominalnom iznosu vrijednosti uloga Investitora, te da će dobit ortaštva predstavljati nadograđeni dio poslovne građevine, odnosno novčana vrijednost tog nadograđenog dijela.

Sukladno prethodnom stavku prema kojem je vrijednost uloga ortaka RUBINI d.o.o. ekvivalentna vrijednosti uloga Investitora neovisno o nominalnom iznosu vrijednosti njegovog uloga, Rubini d.o.o. Rovinj nije obvezan na naknadno povećanje svojih uloga jer je Investitor obvezan uložiti onoliko sredstava i rada koliko je potrebno za ostvarenje cilja ortaštva.

OSTVARENJE ZAJEDNIČKOG CILJA I DIOBA ZAJEDNIČKE IMOVINE

Članak 10.

Ortaštvo prestaje ostvarenjem zajedničkog cilja opisanog u odredbama članka 2. ovog ugovora, te u drugim slučajevima propisanim zakonom i ovim ugovorom.

Investitor se obvezuje financirati nadogradnju i voditi poslove nadogradnje u cijelosti I i II kata sve sukladno članku 1 i 2. ovog Ugovora do stupnja dovršenosti *«grubi roh-bau»* kako je određeno troškovnikom i to u roku od **160** radnih dana računajući od dana upisa početka gradnje u građevinskoj knjizi.

U rok gradnje ne se računaju subote, nedjelje, državni blagdani i prirodne nepogode (poplave, potresi, tuča i slično) kada nije moguće izvođenje radova što se utvrđuje građevinskim dnevnikom.

Izvršenje obveze iz stavka 2. ovog članka će utvrditi nadzorni inženjer na temelju građevinske knjige.

Nakon izgradnje I i II kata kako je opisano u ovom članku te nakon što ugovorne strane svaka svoj dio poslovne građevine (investitor II kat s galerijom, Rubini d.o.o. I kat) uredi do faze mogućnosti izdavanja uporabne dozvole, investitor je dužan odmah izraditi po ovlaštenoj osobi Elaborat etažiranja za cijelu zgradu, te snositi troškove upisa nadogradnje i etažiranja zgrade u zemljišne knjige.

Članak 11.

Nakon ostvarenja zajedničkog cilja ortaštva, utvrđuje se da će dobiti ortaka biti I i II kat s galerijom nadograđenog dijela poslovne građevine u stupnju dovršenosti grubi roh-bau.

Dobit utvrđena prethodnim stavkom se dijeli se tako da RUBINI d.o.o. postaje vlasnik II etaže (I kata), a Investitor postaje vlasnik III etaže (II kata s galerijom).

U roku 15 dana od završetka nadogradnje poslovne građevine u stupnju dovršenosti grubi roh-bau ortaci zajedno s nadzornim inženjerom će zajednički izvršiti pregled poslovne građevine kako bi se utvrdilo da li je nadogradnja izvedena sukladno građevinskoj dozvoli, svim građevinskim i kvalitativnim standardima i normama i ovim Ugovorom.

Ugovorne stranke utvrđuju da je vrijednost dijela dobiti koje će pripasti RUBINI d.o.o. nakon podjele kako je određeno u stavku 1 ovog članka ekvivalentna vrijednosti dijela dobiti koje će pripasti Investitoru neovisno o njihovom nominalnom iznosu, te se odriču pobijanja ovog Ugovora po toj osnovi.

Članak 12.

Ugovorne strane se obvezuju u roku od 3 mjeseca od utvrđenja ispunjenja obveza iz članka 11. ovog Ugovora svaka u svom dijelu vlasništva poslove građevine koja je predmet ovog ugovora (Investitor II kat s galerijom, Rubini d.o.o. I kat) dovršiti građevinu do faze mogućnosti izdavanja uporabne dozvole i etažiranja.

Nakon utvrđenja da izvedena nadogradnja udovoljava svim standardima i normama, sukladno članku 11., te daljnjeg uređenja sukladno stavku 1. ovog članka, Investitor se obvezuje bez odgađanja pristupiti ishodovanju uporabne dozvole, izradi etažnog elaborata i uspostavi etažnog vlasništva u skladu sa stavkom 1, 2. i 6. ovog članka temeljem kojeg će se Rubini d.o.o. upisati kao vlasnik prizemlja i prvog kata, a Investitor kao vlasnik II kata s galerijom, te međusobno omogućiti upis u zemljišne knjige u skladu s takvim elaboratom.

Ukoliko Rubini d.o.o. ne poštuju obvezu iz stavka 1. ovog članka, investitor je ovlašten u iznosu koliko je to potrebno, a najviše cjelokupni ponuđeni iznos za uređenje i opremanje interijera iz članka 4. stavak 2. iskoristiti za uređenje sukladno stavku 1. ovog članka.

Ukoliko Investitor ne poštuju obvezu iz stavka 1. ovog članka, Rubini d.o.o. je ovlašten uređenje izvršiti na trošak investitora aktivacijom zadužnice iz članka 16. ovog Ugovora.

Članak 13.

Rubini d.o.o. Rovinj je obvezan u roku od 8 radnih dana od dana kada je u zemljišnim knjigama proveden elaborat etažiranja i kada je Investitor uplatio ponuđeni iznos od _____ kuna za uređenje (opremanje) tzv. «Poduzetničkog inkubatora», predati ponuđaču tabularnu ispravu temeljem koje će Investitor moći bez daljnje suglasnosti ili odobrenja Rubinija d.o.o. Rovinj ishoditi uknjižbu prava vlasništva na III etaži (II katu s galerijom) u cijelosti na svoje ime i u svoju korist.

ODGOVORNOST ORTAKA

Članak 14.

Ortak odgovara za štetu koju nanese ortaštvu osim ako dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje.

Ovaj ugovor svaki od ortaka može otkazati prije isteka roka iz odredbe članka 10. ovog ugovora iz važnih razloga pod kojima se podrazumijevaju:

- povreda bitne ugovorne obveze koju namjerno ili iz krajnje nepažnje počini drugi ortak,
- nemogućnost ispunjenja ugovorne obveze zbog zabrane ortaku da obavlja djelatnost (kaznena sankcija),
- stečaj ortaka.

Članak 15.

Investitor je zadužen i odgovoran u cijelosti za nadogradnju kako je opisano u članku 1 i članku 2 ovog Ugovora, u skladu s Zakonom o gradnji i prostornom uređenju, Zakonom o zaštiti od požara, Zakon o zaštiti na radu, Zakonom o standardizaciji, pravilima i standardima graditeljske struke, pravilnicima i normama koji su navedeni u projektima i podzakonskim aktima iz područja građenja.

Investitor je zadužen i odgovoran u cijelosti da se prilikom izvođenja radova na građevini poduzmu zakonom predviđene i sve potrebne mjere zaštite građevine, prolaznika, susjednih građevina, prometnica i komunalne infrastrukture od elementarnih nepogoda i štete koje bi mogle nastati uslijed izvođenja radova

Članak 16.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u trenutku sklapanja Ugovora o ortakluku Investitor predao slijedeća slijedeća jamstva:

1.jamstvo za dobro izvršenje ovog ugovora

- tri javnobilježnički ovjerene bjanko zadužinice u iznosu do 500.000,00 kuna,
- bankovnu garanciju na prvi poziv „bez prigovora“ u iznosu od 50.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti s rokom važenja do izvršenja ugovora.

2.jamstvo za kvalitetu građevine

- jedna javnobilježnički ovjerena bjanko zadužinica u iznosu do 500.000,00 kuna s rokom važenja do isteka zakonskog jamstvenog roka za otklanjanje nedostataka i to računajući od dana konačnosti uporabne dozvole, pri čemu će pri isteku zakonskog roka naplativosti

neiskorištene zadužnice predati Rubini d.o.o. novu javnobilježnički ovjerenu bjanko zadužnica u iznosu do 500.000,00 kuna te preuzeti staru.

U slučaju prekoračenja roka za postizanje zajedničkog cilja kako je definirano člankom 2. i 10. ovog Ugovora, Investitor plaća Rubini ugovornu kaznu u visini od 5‰ (pet promila) *od 200.000,00 EUR-a* u kunskoj protuvrijednosti kao procijenjene vrijednosti investicije, za svaki radni dan prekoračenja rokova iz članka 10. ovog Ugovora
Ukupna ugovorna kazna može biti najviše 5% (pet posto) *od 200.000,00 EUR-a* u kunskoj protuvrijednosti kao procijenjene vrijednosti investicije.

Članak 17.

Investitor je obvezan tijekom zakonskog jamstvenog roka, na poziv Rubini d.o.o. Rovinj odmah otkloniti sve nedostatke izvedenih predmetnih radova.

Ukoliko Investitor ne pristupi izvođenju svoje obveze u roku od 15 dana po pismenom pozivu Rubini i ne izvrši tu obvezu u primjerenom roku, Rubini d.o.o. može angažirati treću osobu za otklanjanje nedostataka, a na teret Investitora po ovom ugovoru.

Članak 18.

U roku od 3 radna dana od dana uspješne završene primopredaje radova Rubini d.o.o će dvije zadužnice i bankovnu garanciju (jamstva za dobro izvršenje ovog Ugovora) vratiti Investitoru. U roku od 3 dana od provedbe elaborata etažiranja u zemljišnim knjigama Rubini d.o.o će jednu zadužnicu vratiti Investitoru.

Jednu zadužnicu predanu kao jamstvo za kvalitetu radova će zadržati radi otklanjanja eventualnih nedostataka građevine sukladno članku 17. ovog Ugovora.

U roku od 3 dana od dana isteka zakonskog i ugovorenog garantnog roka, preostala zadužnica iz stavka 3. ovog članka će se vratiti investitoru.

ISKLJUČENJE IZ ORTAŠTVA

Članak 19.

Investitor može biti isključen iz ortaštva ukoliko pri izvedbi građevinskih radova postupa u suprotnosti s građevinskim, komunalnim i ekološkim propisima, u svakom slučaju ukoliko odstupa od odobrene projektne dokumentacije i uvjeta nadogradnje pa, nakon upozorenja ortaka RUBINI d.o.o., ne uskladi nadogradnju s odobrenom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadogradnje. Takvo odstupanje smatrat će se osobito važnim razlogom za isključenje iz ortaštva.

Ukoliko bi došlo do isključenja Investitora iz ortaštva to ortaštvo bi prestalo postojati s danom priopćenja odluke o isključenju, a Investitor se odriče prava na dobit iz ortaštva te je suglasan da se sva njegova novčana prava i potraživanja namire naknadom vrijednosti njegovog, do isključenja, datog uloga prema knjigovodstvenom stanju vrijednosti ulaganja (troškovi materijala i rada prema ulaznim računima uvećani za iznos eventualnih pristojbi i naknada prema odlukama tijela vlasti ili institucija s javnim ovlastima) pri čemu naknada vrijednosti ulaganja isključenog ortaka dopijeva na naplatu istekom 30 dana od dana kada ortak RUBINI d.o.o. otuđi posebni dio poslovne građevine koji je imao pripasti isključenom ortaku (II kat s galerijom).

U slučaju da ortak RUBINI d.o.o. isključenom ortaku postavi zahtjev za naknadu štete zbog razloga koji su doveli do isključenja, a da je iznos štete manji od vrijednosti ulaganja

isključenog ortaka tom ortaku isplatit će se iznos vrijednosti ulaganja koji prelazi iznos zatražene naknade štete.

Članak 20

Porez na promet nekretnina i sve ostale troškove koji nastanu nakon izgradnje kako je definirano ovim ugovorom i provedbe etažiranja svaka strana snosi za sebe.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21

Sve sporove koji bi eventualno proizašli iz ovog ugovora ugovorne stranke će nastojati riješiti sporazumno, a ako se sporazum ne postigne ugovara se nadležnost Općinskog suda u Rovinju.

Na odnose ugovornih stranaka koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

RUBINI d.o.o. Rovinj
Zastupan po direktoru
Mauriciu Božić

Investitor