



# Grad Novi Vinodolski

**27. GRAD NOVI VINODOLSKI**, Trg Vinodolskog zakona 1, Novi Vinodolski, OIB: 4004643773 (u daljnjem tekstu: Grad), zastupan po gradonačelniku Tomislavu Cvitkoviću, univ. spec. oec., s jedne strane

i

**MEŠIĆ COM d.o.o.**, Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 16308837296 (u daljnjem tekstu: Investitor) zastupan po direktoru Adnelu Mešiću, s druge strane, dana 22. veljače 2024. godine zaključili su

## **UGOVOR br. 26-07/24 o financiranju uređenja građevinskog zemljišta**

### **Članak 1.**

Obje ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora financiranje uređenja građevinskog zemljišta, odnosno financiranje izgradnje komunalne infrastrukture koja koristi Investitoru, a sve na osnovu članka 167. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon o prostornom uređenju).

### **Članak 2.**

Utvrđuje se da je Investitor vlasnik građevinskog zemljišta u naselju Povile na dijelovima kojega planira izgradnju apartmanskog naselja (u daljnjem tekstu: Projekt 1) i to:

- k.č. 3291/9, 3291/16, 3291/17, 3291/18, 3291/20 i 3291/21, upisane u zk. ul. br. 1742, k.o. Ledenice
- k.č. 3291/1 i 3291/22, upisane u zk. ul. br. 2643, k.o. Ledenice
- k.č. 3289/1, 3291/5, 3291/15 i 3291/19, upisane u zk. ul. br. 6498, k.o. Ledenice

Utvrđuje se da je Investitor ishodio pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju aparthotela (u daljnjem tekstu: Projekt 2) u neposrednoj blizini obuhvata Projekta 1, na k.č. 3285/1, k.o. Ledenice, koja se formira od sadašnjih:

- k.č. 3285/1, upisane u zk. ul. br. 3156, k.o. Ledenice
- k.č. 3290/3, upisane u zk. ul. br. 6504, k.o. Ledenice
- k.č. 3641/1, upisane u zk. ul. br. 2817, k.o. Ledenice

Utvrđuje se da je Grad vlasnik građevinskog zemljišta u naselju Povile na dijelovima kojega Investitor također planira realizirati Projekt 1 i to:

- k.č. 3290/1, 3290/4, 3290/5 i 3290/6, upisane u zk. ul. br. 791-833, k.o. Ledenice
- k.č. 4246/1, upisane u zk. ul. br. 6361, k.o. Ledenice
- 

Utvrđuje se da Investitor ne može ishoditi građevinske dozvole za realizaciju dijelova Projekta 1 jer pojedina zemljišta u njegovom vlasništvu iz stavka 1. ovoga članka nemaju mogućnost pristupa na javno-prometnu površinu, odnosno nisu opremljena komunalnom i ostalom infrastrukturom.

Utvrđuje se da je Investitor pisanim zahtjevom iskazao interes za sklapanje Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, kao i za kupoprodaju/zamjenu zemljišta u vlasništvu Grada na dijelovima kojega također planira realizirati Projekt 1.

Utvrđuje se da se na dijelovima zemljišta u vlasništvu Grada iz stavka 3. ovoga članka u naravi nalazi sportsko igralište koje će se realizacijom Projekta 1 izmjestiti i urediti o trošku Investitora na način prikazan u grafičkim priložima koji su sastavni dio ovoga Ugovora.

Utvrđuje se da je na k.č. 4246/1, upisane u zk. ul. br. 6361, k.o. Ledenice, na dijelu koje je predviđena gradnja Projekta 1, upisano javno dobro u općoj uporabi kao neotuđivo vlasništvo Grada Novog Vinodolskog.

### **Članak 3.**

Investitor se obvezuje izraditi idejni i glavni projekt za izgradnju komunalne i ostale infrastrukture koja će služiti za mogućnost realizacije Projekta 1 (u daljnjem tekstu: infrastruktura), te ishoditi lokacijsku i građevinsku dozvolu za istu.

Komunalna infrastruktura iz stavka 1. ovoga članka podrazumijeva prometnicu, odnosno nerazvrstanu cestu ucrtanu u situacijskom nacrtu koji je sastavni dio ovoga ugovora i koju čine "Pristupna cesta" i "Odvojak pristupne ceste", a koja mora sadržavati sustav oborinske odvodnje, javnu rasvjetu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Ostala infrastruktura iz stavka 1. ovoga članka podrazumijeva sustave vodoopskrbe i sanitarne odvodnje, niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i sl., ukoliko izgradnja iste bude uvjetovana od strane nadležnih javnopravnih tijela, a što će biti utvrđeno u postupku izdavanja posebnih uvjeta pri nadležnom županijskom uredu za graditeljstvo.

Kao dokaz pravnog interesa u postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju infrastrukture, Grad će Investitoru izdati odgovarajuće suglasnosti, sukladno članku 165. Zakona o prostornom uređenju.

Po pravomoćnosti lokacijske dozvole za izgradnju infrastrukture Investitor će izraditi parcelacijski elaborat kojim će se cijepati zemljište obuhvaćeno tom lokacijskom dozvolom.

Investitor je zemljište u svom vlasništvu iz prethodnog stavka ovoga članka dužan prenijeti u vlasništvo Grada, što će se definirati posebnim ugovorom o kupoprodaji zemljišta.

### **Članak 4.**

U slučaju da ponudi najpovoljniju cijenu u postupku javnog natječaja za prodaju zemljišta iz članka 2. stavka 3. ovoga Ugovora, a koje mu je djelomično ili u cijelosti potrebno za cjelovitu realizaciju Projekta 1, Investitor se obvezuje o svom trošku izraditi projektnu dokumentaciju i urediti sportsko igralište izmješteno na lokaciju određenu u grafičkim priložima koji su sastavni dio ovoga ugovora.

Grad se obvezuje od Investitora otkupiti zemljište u njegovu vlasništvu na kojemu se u sklopu realizacije Projekta 1 treba urediti novo sportsko igralište, a što će se definirati posebnim ugovorom o kupoprodaji zemljišta.

Grad se obvezuje odmah po sklapanju ovog ugovora pokrenuti postupak ukidanja svojstva javnog dobra s dijela čestice k.č. 4246/1, upisane u zk. ul. br. 6361, k.o. Ledenice, koji prema situacijskom planu čini novoformirane Parcele zgrada P3 i P4.

### Članak 5.

Grad se obvezuje dopuniti svoj Program građenja komunalne infrastrukture te Proračun za 2024. godinu stavkama koje su potrebne za izgradnju infrastrukture, a to su:

- izgradnja infrastrukture
- stručni nadzor nad izgradnjom infrastrukture

Po pravomoćnosti građevinske dozvole za infrastrukturu Investitor je dužan istu prenijeti na Grad, sukladno članku 127. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) (u daljnjem tekstu: Zakon o gradnji).

Grad se obvezuje provesti postupak javne nabave za odabir izvođača radova, sklopiti ugovor o izvođenju radova te izgraditi infrastrukturu u rokovima koji će biti određeni dokumentacijom o nabavi.

Investitor se obvezuje u cijelosti podmiriti sve troškove na aktivnostima iz stavka 1. ovoga članka, uvećane za porez na dodanu vrijednost.

U roku od 15 dana od stupanja na snagu odluka o dopuni Programa građenja komunalne infrastrukture te Proračuna za 2024. godinu, Investitor je dužan Gradu dostaviti bankovnu garanciju, neopozivu i naplativu na prvi poziv, na ukupan iznos planiran za realizaciju svih aktivnosti iz stavka 1. ovoga članka, uvećanih za porez na dodanu vrijednost.

Bankovna garancija iz prethodnog stavka ovoga članka bit će vraćena Investitoru odmah nakon podmirenja svih troškova na aktivnostima iz stavka 1. ovoga članka.

Investitor je sredstva za podmirenje troškova na aktivnostima iz stavka 1. ovoga članka dužan uplaćivati u Proračun Grada u roku od 15 dana od dana zaprimanja pisanog zahtjeva od strane Grada.

Pisani zahtjev iz prethodnog stavka ovoga članka Grad će Investitoru dostavljati nakon ovjere mjesečnih situacija, odnosno računa za izvršene usluge ili izvedene radove.

U slučaju da predstavničko tijelo Grada ne usvoji odluke o dopuni Programa građenja komunalne infrastrukture te Proračuna za 2024. godinu na način da se omogući provedba aktivnosti iz stavka 1. ovoga članka, ovaj ugovor će se raskinuti, a Investitor će infrastrukturu koja mu je potrebna za realizaciju Projekta 1 moći izgraditi o svom trošku, bez mogućnosti prijeloja toga troška sa iznosom komunalnog doprinosa za građevine koje će se izgraditi u sklopu Projekta 1 i Projekta 2.

### Članak 6.

Izdavanje građevinskih dozvola za realizaciju Projekta 1 Investitor može zatražiti tek kada je ispunjen uvjet iz članka 110. stavka 3. podstavka 2. Zakona o gradnji, odnosno kada je izdana građevinska dozvola za izgradnju infrastrukture, osim za četiri čestice unutar Projekta 1, koje su u situacijskom planu označene kao Parcele zgrada P1, P2, P3 i P4.

Grad se obvezuje odmah nakon što Investitor preda zahtjeva za ishodenje lokacijske dozvole za četiri čestice unutar Projekta 1 koje su u situacijskom planu označene kao Parcela zgrade P1, P2, P3 i P4 izdati svoju suglasnost kojom se odobrava Investitoru ishodenje zatražene dozvole.

Izdavanje uporabnih dozvola za građevine planirane Projektom 1 Investitor može zatražiti tek kada Grad ishodi uporabnu dozvolu za izgrađenu infrastrukturu.

### Članak 7.

Trošak financiranja uređenja građevinskog zemljišta uključuje:

- trošak izgradnje komunalne infrastrukture (prometnica, oborinska odvodnja, javna rasvjeta i EKI)
- trošak stručnog nadzora nad izgradnjom infrastrukture
- vrijednost zemljišta u vlasništvu Investitora za potrebe izgradnje infrastrukture, koje je dužan prenijeti u vlasništvo Grada

Trošak financiranja uređenja građevinskog zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka prebit će se s obvezom Investitora za plaćanje komunalnog doprinosa za realizaciju Projekta 1 i Projekta 2, u skladu s člankom 169. Zakona o prostornom uređenju.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa za građevine koje će se izgraditi u sklopu Projekta 1 i Projekta 2 bude veći od ukupnog troška financiranja uređenja građevinskog zemljišta iz stavka 1. ovoga članka, Investitor je dužan Gradu podmiriti tu razliku.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa za građevine koje će se izgraditi u sklopu Projekta 1 i Projekta 2 bude manji od ukupnog troška financiranja uređenja građevinskog zemljišta iz stavka 1. ovoga članka, Investitor nema pravo potraživati tu razliku i ona će predstavljati donaciju Gradu.

### Članak 8.

Trošak financiranja uređenja građevinskog zemljišta ne uključuje:

- trošak izrade idejnog projekta infrastrukture te trošak na aktivnostima ishoda pripadajuće lokacijske dozvole
- trošak izrade glavnog projekta infrastrukture te trošak na aktivnostima ishoda pripadajuće građevinske dozvole
- trošak izrade projektne dokumentacije i uređenja sportskog igrališta

Potpisom ovoga Ugovora Investitor se odriče potraživanja bilo kakvog troška iz prethodnog stavka ovoga članka.

### Članak 9.

Utvrdjuje se da je za realizaciju Projekta 1 od strane nadležnog javnopravnog tijela uvjetovana izgradnja trafostanice i to na dijelovima:

- k.č. 3291/22, upisane u zk. ul. br. 2643, k.o. Ledenice (vlasništvo investitora)
- k.č. 3296/5, upisane u zk. ul. br. 6482, k.o. Ledenice (vlasništvo investitora)
- k.č. 3290/1 i 3290/6, upisane u zk. ul. br. 791-833, k.o. Ledenice (vlasništvo Grada)

Aktivnosti na izgradnji trafostanice iz prethodnog stavka ovoga članka (izrada projektne dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, ishoda odgovarajućih dozvola za gradnju te gradnja) nisu predmet ovog Ugovora, a Investitor to pitanje treba riješiti sklapanjem posebnog ugovora s nadležnim javnopravnim tijelom.

Financiranje izgradnje ostale infrastrukture (sustavi vodoopskrbe i sanitarne odvodnje, niskonaponska elektroenergetska mreža i sl.) nije predmet ovog Ugovora, a Investitor to pitanje treba riješiti sklapanjem posebnih ugovora s javnopravnim tijelima koja izgradnju te infrastrukture eventualno budu uvjetovala.

**Članak 10.**

Konačni trošak izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 5. stavka 1. ovoga Ugovora utvrdit će se nakon završenog okončanog obračuna s odabranim izvođačem radova, odnosno nakon izvršene usluge stručnog nadzora nad izgradnjom infrastrukture.

Vrijednost zemljišta u vlasništvu Investitora koje će nakon realizacije Projekta 1 biti prenijeto u vlasništvo Grada odredit će se na osnovu procjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka, poštujući sve odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), te Zakona o prostornom uređenju.

Iznos komunalnog doprinosa za građevine koje će se izgraditi u sklopu Projekta 1 i Projekta 2 bit će određen rješenjima Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Novog Vinodolskog nakon što mu pravomoćne građevinske dozvole za predmetne građevine budu dostavljene od strane nadležnog tijela koje će ih izdati.

**Članak 11.**

Za zemljište u vlasništvu Grada navedeno u članku 2. stavku 3. ovoga Ugovora, a koje je Investitoru djelomično ili u cijelosti potrebno za cjelovitu realizaciju Projekta 1, Grad će odmah po sklapanju ovoga Ugovora pokrenuti postupak prodaje putem javnog natječaja.

U slučaju da Investitor ponudi najpovoljniju cijenu u postupku javnog natječaja za prodaju zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, kupoprodajnim ugovorom će se definirati i mogućnost prijeba vrijednosti toga zemljišta sa vrijednošću zemljišta ili njegovih dijelova koje je Investitor dužan prenijeti u vlasništvo Grada.

**Članak 12.**

Ukoliko se Investitor ne bude pridržavao svojih ugovornih obveza, Grad će pisanim putem pozvati Investitora da u roku od 30 dana ispuni svoje obveze. Ukoliko Investitor ne ispuni svoje obveze u naknadnom roku, Grad može u bilo kojem trenutku raskinuti Ugovor podnošenjem odgovarajuće pisane izjave.

U slučaju raskida Ugovora Investitor se odriče potraživanja troška na aktivnostima iz članka 5., stavka 1. ovoga Ugovora, kao i ostalih troškova koje bi Grad temeljem ovoga Ugovora trebao podmiriti, nastalih do trenutka njegovog raskida.

**Članak 13.**

Sve sporove koji bi proizašli s osnova ovog Ugovora ugovorne strane rješavat će mirnim putem, a ako to ne bude bilo moguće, sporove će rješavati stvarno nadležan sud po sjedištu Grada.

Eventualne promjene koje bi mogle uslijediti u postupku provedbe ovoga Ugovora rješavat će se sklapanjem njegovog dodatka.

**Članak 14.**

Ugovorne strane potvrđuju da su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, da ga nisu zaključile u zabludi niti pod prisilom, te s obzirom da isti predstavlja njihovu pravu volju, prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze, te se izričito odriču prava na njegovo pobijanje iz razloga nerazumijevanja, zablude ili prisile.

**Članak 15.**

Ovaj Ugovor se zaključuje u pet (5) istovjetnih primjeraka, od kojih Grad zadržava tri (3), a Investitor dva (2) primjerka.

Novi Vinodolski, 22. veljače 2024. godine

Broj ugovora: 26-07/24

KLASA: 940-02/22-01/11

URBROJ: 2170-11-04-24-6

**GRAD NOVI VINODOLSKI**  
**Gradonačelnik**  
**Tomislav Cvitković, univ. spec. oec.**

**MEŠIĆ COM d.o.o.**  
**Direktor**  
**Adnel Mešić**