



Grad Novi Vinodolski

42.

GRAD NOVI VINODOLSKI, Trg Vinodolskog zakona 1, Novi Vinodolski, OIB: 40046437733 (u daljnjem tekstu: Grad), zastupan po gradonačelniku Tomislavu Cvitkoviću, univ. spec. oec., s jedne strane

i

UNIJA NEKRETNINE d.o.o., Bribir, Sveti Mikula 44, OIB: 69305494878 (u daljnjem tekstu: Investitor), zastupano po direktoru Fehimu Hyseniju, s druge strane, dana 14. kolovoza 2025. godine zaključili su

UGOVOR br. 119-07/25 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 i ostale 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 pisanim zahtjevom iskazao interes za sklapanje Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, odnosno za financiranje izgradnje pristupne prometnice sa pratećom komunalnom i ostalom infrastrukturom (u daljnjem tekstu: pristupna prometnica) na k.č. 3473/1 te dijelovima k.č. 3473/3 i k.č. 4289, sve k.o. Ledenice.

Utvrđuje se da je izgradnja predmetne pristupne prometnice neophodna kako bi se osigurao pristup na javno-prometnu površinu za ukupno 12 budućih građevinskih parcela u k.o. Ledenice i to: k.č. 3473/4, k.č. 3473/5, k.č. 3473/6, k.č. 3473/7, k.č. 3473/8, k.č. 3473/9, k.č. 3473/10, k.č. 3473/11, k.č. 3473/12, k.č. 3473/13, k.č. 3473/14 i k.č. 3473/15, koje su sada u vlasništvu različitih fizičkih osoba.

Utvrđuje se da Investitor ima sklopljene predugovore sa sadašnjim vlasnicima nekoliko budućih građevinskih parcela iz prethodnog stavka ovoga članka, temeljem kojih se obvezuje preuzeti investiciju građenja stambenih građevina na njima, a nakon što sadašnji vlasnici ishode pravomoćne građevinske dozvole za njihovo građenje.

Utvrđuje se da Investitor ima sklopljen i predugovor sa sadašnjim vlasnikom zemljišta označenog kao k.č. 3473/1, k.o. Ledenice, a na kojem se treba izgraditi dio pristupne prometnice, temeljem kojega se to zemljište obvezuje otkupiti te preuzeti investiciju građenja predmetne prometnice, nakon što sadašnji vlasnik ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu za istu.

Utvrđuje se da je sadašnji vlasnik zemljišta na kojem se treba izgraditi dio pristupne prometnice financirao izradu glavnog projekta te da je zatražio izdavanje građevinske dozvole za njeno građenje pri nadležnom županijskom uredu za graditeljstvo.

Glavni projekt iz prethodnog stavka ovoga članka izrađen je od strane projektantskog ureda Projekt d.o.o. iz Rijeke, a sastoji se iz 3 mape:

1. Građevinski projekt prometnice
2. Projekt vodovoda i kanalizacije
3. Elektrotehnički projekt

Članak 3.

Komunalna infrastruktura iz Članka 1. ovoga ugovora podrazumijeva prometnicu, sustav oborinske odvodnje, javnu rasvjetu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Ostala infrastruktura iz Članka 1. ovoga ugovora podrazumijeva sustave vodoopskrbe i sanitarne odvodnje te niskonaponsku elektroenergetsku mrežu, odnosno koridore za polaganje budućih elektroenergetskih kablova za napajanje budućih stambenih građevina.

Grad će odmah po sklapanju ovog ugovora, kao dokaz pravnog interesa u postupku izdavanja građevinske dozvole za izgradnju pristupne prometnice, sadašnjem vlasniku zemljišta na kojemu se ona treba izgraditi izdati odgovarajuću suglasnost, sve sukladno Članku 165., stavku (2) Zakona o prostornom uređenju.

Nakon što zemljište na kojem se treba izgraditi dio pristupne prometnice (k.č. 3473/1, k.o. Ledenice) otkupi od sadašnjeg vlasnika, Investitor ga je dužan prenijeti u vlasništvo Grada, što će se definirati posebnim ugovorom o kupoprodaji zemljišta, a na osnovu procjene njegove vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 4.

Grad se obvezuje prilikom prve sljedeće izrade Programa građenja komunalne infrastrukture, što podrazumijeva i izradu njegovih izmjena i dopuna (u daljnjem tekstu: Program građenja komunalne infrastrukture), u istoga uvrstiti sljedeće stavke:

1. Izgradnja pristupne prometnice u Klenovici na k.č. 3473/1, k.o. Ledenice temeljem Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta
2. Stručni nadzor izgradnje pristupne prometnice u Klenovici na k.č. 3473/1, k.o. Ledenice temeljem Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta

Po stupanju na snagu Programa građenja komunalne infrastrukture koji će sadržavati stavke iz prethodnog stavka ovoga članka, Investitor je dužan prenijeti pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju pristupne prometnice, sukladno članku 127. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24) (u daljnjem tekstu: Zakon o gradnji).

Grad se obvezuje provesti postupak javne nabave za odabir izvođača radova, sklopiti ugovor o izvođenju radova te izgraditi pristupnu prometnicu 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 Programa građenja komunalne infrastrukture, 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 Program građenja komunalne infrastrukture na način da se omogući provedba aktivnosti iz stavka 1. ovoga članka, Investitor će pristupnu prometnicu izgraditi o svom trošku, bez mogućnosti prijeboja toga troška sa iznosom komunalnog doprinosa za stambene građevine koje će graditi u svojstvu investitora, a kojima ta prometnica služi.

Članak 5.

Trošak financiranja uređenja građevinskog zemljišta uključuje:

- trošak izgradnje pristupne prometnice sa pratećom komunalnom infrastrukturom (oborinska odvodnja, javna rasvjeta i EKI)
- trošak stručnog nadzora nad izgradnjom pristupne prometnice
- vrijednost zemljišta u vlasništvu Investitora za potrebe izgradnje pristupne prometnice, 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 izgradnju stambenih građevina koje će graditi isključivo u svojstvu investitora, a kojima pristupna prometnica služi, u skladu s člankom 169. Zakona o prostornom uređenju.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa za stambene građevine koje će graditi isključivo u svojstvu investitora, a kojima pristupna prometnica služi, 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 stambene građevine koje će graditi isključivo u svojstvu investitora, a kojima pristupna prometnica služi, 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 6.

Trošak financiranja uređenja građevinskog zemljišta ne uključuje trošak izrade već dovršenog glavnog projekta za izgradnju pristupne prometnice.

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

Članak 7.

Financiranje izgradnje ostale infrastrukture (sustavi vodoopskrbe i sanitarne odvodnje te niskonaponska elektroenergetska mreža) nije predmet ovog Ugovora, a Investitor to pitanje treba riješiti sklapanjem posebnih ugovora s javnopravnim tijelima koja će upravljati tom infrastrukturom nakon što bude izgrađena.

Članak 8.

Konačni trošak izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 4. stavka 1. ovoga Ugovora utvrdit će se nakon završenog okončanog obračuna s odabranim izvođačem radova, odnosno nakon izvršene usluge stručnog nadzora nad izgradnjom infrastrukture.

Iznos komunalnog doprinosa za stambene građevine koje će Investitor graditi, a kojima pristupna prometnica služi, 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 9.

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 4., stavka 1. ovoga Ugovora, kao i ostalih troškova koje bi Grad temeljem ovoga Ugovora trebao podmiriti, nastalih do trenutka njegova raskida.

Članak 10.

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 njegova dodatka.

Članak 11.

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 12.

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

Novi Vinodolski, 14. kolovoza 2025. g.

KLASA: 944-06/25-01/34

URBROJ: 2170-11-04-25-4

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

UNIJA NEKRETNINE d.o.o.
Direktor
Fehim Hyseni