

**GRAD LABIN (OIB: 19041331726) Titov trg 11**, kojeg zastupa gradonačelnik Valter Glavičić, na temelju Odluke Gradskog vijeća Grada Labina KLASA: ..... URBROJ:..... od ..... 2020. godine, s jedne strane,

i

**IRFAN VIDIMLIC (OIB: 23234197803)** iz Kraljevine Švedske, 18773 Täby Stockholm, Byle Allé 6,

**STEVO MARTIĆ (OIB: 19698900286)** iz Republike Srbije, Novi Beograd, Dušana Vukasovića 72, (u daljnjem tekstu: Investitori), s druge strane,

zaključuju sljedeći

## **UGOVOR**

### **o izgradnji komunalne infrastrukture**

#### **Članak 1.**

Grad Labin i Investitori suglasni su da postoji zajednički interes za izgradnju nerazvrstane ceste – rekonstrukcija i izgradnja kolnog prilaza na k.č. 1779/5 (put, površine 912 m<sup>2</sup>) k.o. Ripenda sa oborinskom odvodnjom (u daljnjem tekstu: komunalna infrastruktura).

Izgradnjom predmetne komunalne infrastrukture omogućiti će se priključenje buduće stambeno-poslovne građevine, koja će se graditi na zemljištu u suvlasništvu Investitora, na postojeću nerazvrstanu cestu te će se istovremeno poboljšati standard opremljenosti ovog područja naselja Rabac komunalnom infrastrukturom.

#### **Članak 2.**

Ugovorne stranke sporazumno utvrđuju:

- da Investitori planiraju gradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda;
- da je radi ostvarivanja preduvjeta za ishodenje akta za gradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda, potrebno prethodno riješiti pitanje pristupa navedenoj nekretnini, odnosno ishodišti građevinsku dozvolu za građenje komunalne infrastrukture iz članka 1. stavka 1. ovog Ugovora na nekretnini k.č. 1779/5 k.o. Ripenda;
- da se u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju nekretnina k.č. 1779/5 k.o. Ripenda nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 15/04, 04/05, 17/07, 09/11, 01/12.) i to unutar granica građevinskog područja naselja Rabac, u zoni stambene namjene;
- da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda kao suvlasnici, svaki u 1/2 dijela, upisani Irfan Vidimlic (OIB: 23234197803) i Stevo Martić (OIB: 19698900286), a da je na nekretnini k.č. 1779/5 k.o. Ripenda kao vlasnik, u cjelini, upisan Irfan Vidimlic (OIB: 23234197803);
- da je odredbom čl. 165. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) propisano:
  - o da investitor komunalne odnosno druge infrastrukture, osim jedinice lokalne samouprave, može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave,
  - o da se suglasnost može dati samo osobi, odnosno osobama koje se ugovorom obvežu komunalnu, odnosno drugu infrastrukturu planiranu prostornim planom izgraditi vlastitim sredstvima u određenom roku i istu predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave;

- da se ugovorom može ugovoriti povrat dijela sredstava utrošenih za izgradnju komunalne, odnosno druge infrastrukture ili djelomično prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa u slučaju građenja građevine komunalne infrastrukture;
- da je odredbom čl. 169. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) propisano da osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja izgradnje objekta ili uređaja komunalne infrastrukture koji se prema posebnom zakonu financira iz komunalnog doprinosa ne plaća taj doprinos do iznosa troškova uređenja zemljišta kojeg plaća na temelju ugovora;
- da su Investitori pismom namjere od 08.04.2019. godine izrazili spremnost da o svom trošku izgrade komunalnu infrastrukturu i da izgrađenu komunalnu infrastrukturu prenesu u vlasništvo Grada, a da se do vrijednosti opisane investicije oslobode plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju stambeno-poslovne građevine koju namjeravaju graditi na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda;
- da su Investitori uz pismo namjere dostavili - Analitički iskaz mjera prema Idejnom projektu stambeno-poslovne zgrade, br. elaborata: 273/18, izrađen po Arhitektonika studio d.o.o. Labin, te je temeljem dostavljenih podataka izračunata predvidiva vrijednost komunalnog doprinosa za izgradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda koja iznosi 503.557,86 kuna;
- da je za izgradnju predmetne komunalne infrastrukture potrebno izraditi tehničku dokumentaciju i ishoditi građevinsku dozvolu;
- da je Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju Grada Labina, Odsjek za prostorno uređenje i izdavanje akata za gradnju dana 29.03.2019. godine, na zahtjev Investitora, izdao Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/18-01/000007 URBROJ: 2144/01-03/02-19-0007 za planirani zahvat u prostoru: - rekonstrukcija i izgradnja kolnog prilaza, infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2. skupine, naselje Rabac – Grad Labin, na k.č. 1779/3, 1779/4, 1779/5, 1778/6, 1778/1 i 1779/1 k.o. Ripenda;
- da je temeljem pravomoćne Lokacijske dozvole iz alineje 2. ovog članka izrađen Parcelacijski elaborat kojim je nakon provedbe formirana k.č. 1779/5 (put, površine 912 m<sup>2</sup>) k.o. Ripenda;
- da temeljem podatka sadržanih u dokumentaciji dostavljenoj od strane Investitora procijenjena vrijednost radova na izgradnji komunalne infrastrukture koja je predmet ovog Ugovora (troškovi ishođenja građevinske dozvole sa glavnim projektom; radovi na izgradnji komunalne infrastrukture; stručni nadzor; troškovi ishođenja uporabne dozvole) iznosi 705.000,00 kn sa uključenim PDV-om;
- da sukladno odredbi čl. 102. stavak 1. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19) nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu;
- da je izgradnja komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora predviđena Programom pripreme i građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture i građevina javne namjene za 2020. godinu sa projekcijom za 2021. i 2022. godinu („Službene novine Grada Labina“ broj 16/2019).

### **Članak 3.**

Predmet ovog Ugovora je uređivanje međusobnih prava i obveza ugovornih stranaka u vezi izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora i prijenosa izgrađene komunalne infrastrukture u vlasništvo Grada Labina, te reguliranja obveza glede komunalnog doprinosa za izgradnju stambeno-poslovne građevine koju će Investitori graditi na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda.

#### **Članak 4.**

Grad Labin dopušta Investitorima da izvrše radove izgradnje komunalne infrastrukture navedene u članku 1. ovog Ugovora, tako da:

- u svojstvu investitora ishode građevinsku dozvolu za izgradnju komunalne infrastrukture temeljem suglasnosti iz članka 165. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) koju se Grad Labin obvezuje izdati u roku od 8 (osam) dana od dana objave ovog Ugovora u „Službenim novinama Grada Labina“;
- u svojstvu investitora izvedu građevinske radove na izgradnji komunalne infrastrukture sukladno ishodenoj građevinskoj dozvoli;
- u svojstvu investitora ishode akt za uporabu komunalne infrastrukture.

Primjerak akata navedenih u prethodnom stavku Investitori su obvezni odmah po njihovom izdavanju dostaviti Gradu Labinu na znanje.

#### **Članak 5.**

Ugovorne stranke suglasne su da odrede svaka sa svoje strane predstavnika koji će nadzirati izvršenje ovog Ugovora u roku od 8 (osam) dana od dana objave ovog Ugovora u „Službenim novinama Grada Labina“, te da o tom imenovanju obavijesti drugu ugovornu stranu.

#### **Članak 6.**

Investitori se obvezuju da će u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture navedene u članku 1. ovog Ugovora:

- angažirati ovlaštene pravne i fizičke osobe koje udovoljavaju uvjetima propisanim Zakonom o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (NN 78/15, 118/18, 110/19) i koje imaju iskustvo na odgovarajućim poslovima;
- dostaviti Gradu Labinu primjerak Ugovora kojeg su zaključili s izvođačem radova i nadzornim inženjerom iz prethodne alineje;
- prijaviti početak građenja komunalne infrastrukture sukladno odredbama Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19);
- nakon prijave početka građenja komunalne infrastrukture dostavljati jednom mjesečno Gradu Labinu izvješće nadzornog inženjera o tijeku radova i o utrošku financijskih sredstava za izvještajno razdoblje;
- obavijestiti Grad Labin o podnesenom zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole.

O poduzetim radnjama iz prethodnog stavka Investitori su dužni obavijestiti Grad Labin u roku od 8 (osam) dana od njihovog nastanka.

#### **Članak 7.**

Rok za izgradnju komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora je 15.06.2021. godine.

Investitori imaju pravo zahtijevati produljenje roka iz stavka 1. ovog članka u slučaju u kojemu su radi promijenjenih okolnosti bili spriječeni izvoditi radove.

Kao razlozi iz kojih se, u smislu stavka 2. ovog članka, može zahtijevati produljenje roka smatraju se osobito sljedeći:

- 1) viša sila, prirodni događaji, osobito vremenski uvjeti, neprimjereni za izvođenje radova i / ili ugradbu materijala,
- 2) mjere predviđene aktima nadležnih tijela i nepravovremeno ishodenje dozvola nadležnih tijela,
- 3) naknadno utvrđenje postojećih instalacija (voda, struja, telefon, kanalizacija i dr.) koje onemogućavaju izvođenje radova.

Investitori su dužni zahtjev za produljenje roka iz stavka 1. ovog članka dostaviti Gradu Labinu u pismenom obliku i uz isti priložiti pismeno obrazloženje nadzornog inženjera o razlozima radi kojih se zahtjeva produljenje roka.

Odluku o potrebi produljenja roka donijeti će gradonačelnik Grada Labina a novi rok izgradnje predmetne komunalne infrastrukture definirati će se Dodatkom ovog Ugovora.

Ugovorne stranke su suglasne da u slučaju raskida Ugovora temeljem stavka 1. ovog članka Investitori nemaju pravo na povrat troškova izrade tehničke dokumentacije i izvedenih radova, te isti postaju vlasništvo Grada Labina danom raskida Ugovora.

#### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je procijenjena vrijednost radova na izgradnji komunalne infrastrukture koja je predmet ovog Ugovora 705.000,00 kn sa uključenim PDV-om, ali će se konačna vrijednost izvedenih radova utvrditi po završetku izgradnje komunalne infrastrukture na temelju ispostavljenih i plaćenih računa ovjerenih od strane nadzornog inženjera.

Kao dokaz da su plaćeni računi iz stavka 1. ovog članka Investitori se obvezuju Gradu Labinu dostaviti presliku izvoda bankovnog računa iz kojih će biti vidljive uplate računa za izvedene radova.

#### **Članak 9.**

Investitori se obvezuju prije potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 10. stavka 1. ovog Ugovora dostaviti Gradu Labinu dokaz da nisu koristili predporez pri gradnji komunalne infrastrukture.

Ukoliko su Investitori koristili predporez pri gradnji komunalne infrastrukture dužni su prije potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 10. stavka 1. ovog Ugovora platiti PDV i o navedenom dostaviti dokaz Gradu Labinu.

#### **Članak 10.**

Investitori se obvezuju izgrađenu komunalnu infrastrukturu prenijeti u vlasništvo Grada Labina po ishođenju uporabne dozvole, a najkasnije u roku od dvije (2) godine od dana sklapanja ovog Ugovora, o čemu će ugovorne stranke sačiniti primopredajni zapisnik i zatim zaključiti poseban Ugovor.

Investitori su kod prijenosa u vlasništvo Grada Labina izgrađene komunalne infrastrukture dužni dostaviti nadležnom Upravnom odjelu svu projektnu i tehničku dokumentaciju, akte potrebne za gradnju, ostale akte nadležnih tijela, dokaze o kvaliteti ugrađenih materijala i opreme, jamstva, garancije, te svu ostalu dokumentaciju propisanu posebnim propisima o gradnji.

Grad Labin će preuzeti predmetnu komunalnu infrastrukturu uz uvjet da je izvedena sukladno građevinskoj dozvoli, odnosno tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio građevinske dozvole i da je za istu ishođena pravomoćna uporabna dozvola, te uz uvjet da su Investitori ispunili obveze iz članka 9. i članka 11. stavak 2. ovog Ugovora.

#### **Članak 11.**

Investitori se obvezuju od izvođača radova ishoditi neopozivu, bezuvjetnu i samostalnu bankarsku garanciju u visini od 10% od vrijednosti ukupno izvedenih radova, izdanu u korist Grada Labina i plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“ od banke izdavatelja garancije, kao jamstvo za otklanjanje nedostataka u roku od dvije (2) godine od izdavanja uporabne dozvole.

Investitori su dužni bankarsku garanciju iz stavka 1. ovog članka predati Gradu Labinu, u izvorniku, prije potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 10. stavka 1. ovog Ugovora.

#### **Članak 12.**

Grad Labin zadržava pravo jednostranom izjavom raskinuti ovaj Ugovor ako Investitor u ugovorenom roku:

- ne postupi sukladno odredbi čl. 6. ovog Ugovora;
- ne izgradi komunalnu infrastrukturu koja je predmet ovog Ugovora;
- ne dostavi Gradu Labinu bankarsku garanciju iz čl. 11. ovog Ugovora;
- ne prenese u vlasništvo Grada Labina predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Ugovorne stranke su suglasne da u slučaju raskida Ugovora iz razloga navedenih u prethodnom stavku, Investitori nemaju pravo na povrat troškova izrade tehničke dokumentacije i izvedenih radova, te isti postaju vlasništvo Grada Labina danom raskida Ugovora.

#### **Članak 13.**

Grad Labin obvezuje se osloboditi Investitore plaćanja komunalnog doprinosa za buduću izgradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda, do konačno utvrđene vrijednosti izvedenih radova koji će se utvrditi sukladno članku 8. ovog Ugovora.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa bude veći od troška koji je za Investitore nastao u postupku izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, Investitori se obvezuju podmiriti nastalu razliku u rokovima i na način predviđen rješenjem o komunalnom doprinosu koje će se donijeti po pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa bude manji od iznosa troška koji je za Investitore nastao u postupku izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, razlika u iznosu utvrđuje se nepovratnom.

Konačno utvrđena vrijednost izvedenih radova iz stavka 1. ovog članka kao i eventualno utvrđena razlika u iznosu iz stavka 3. ovog članka u poslovnim će se knjigama knjižiti kao donacija Investitora Gradu Labinu.

#### **Članak 14.**

Sve građevine i uređaji komunalne infrastrukture koji će biti izgrađeni temeljem ovog Ugovora, ostaju u trajnom vlasništvu Grada Labina.

#### **Članak 15.**

Ukoliko za gradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č. 1778/8 k.o. Ripenda bude ishodovano Rješenje o izmjeni građevinske dozvole i to u dijelu oznake investitora, ugovorne strane suglasne su da će Investitori o istome obavijestiti Grad Labin pismenim putem u roku od 8 (osam) dana od dana pravomoćnosti Rješenja o izmjeni građevinske dozvole.

U slučaju nastanka okolnosti iz stavka 1. ovog članka ugovorne strane suglasne su da Investitori mogu svoja prava i obveze iz ovog Ugovora prenijeti na nove investitore na koje glasi Rješenje o izmjeni građevinske dozvole, te se dokaz o navedenom obvezuju dostaviti Gradu Labinu pismenim putem najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravomoćnosti Rješenja o izmjeni građevinske dozvole.

Grad Labin obvezuje se u roku od 8 (osam) dana od dana dostave dokaza iz stavka 2. ovog članka izdati suglasnost iz članka 165. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13,

65/17, 114/18, 39/19) radi ostvarivanja preduvjeta za ishođenje izmjena Građevinske dozvole za izgradnju komunalne infrastrukture.

Ako Investitori u slučaju donošenja Rješenja o izmjeni građevinske dozvole prema stavku 1. ne obavijeste Grad Labin o promjeni investitora, ili ako svoja prava i obveze iz ovog Ugovora ne prenesu na nove investitore, tada ovaj Ugovor ostaje u cijelosti na snazi u odnosu na Investitore kako su označeni u ovom Ugovoru.

**Članak 16.**

Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora, ugovorne strane sačiniti će u pisanom obliku.

**Članak 17.**

Sve sporove proizašle iz ovog Ugovora, ugovorne strane nastojati će riješiti mirnim putem sporazumom, u protivnom nadležan je stvarno nadležni sud.

**Članak 18.**

Obveze iz ovog Ugovora ugovorne strane prihvaćaju danom potpisa ugovora i ovjere potpisa od strane javnobilježničkog ureda.

**Članak 19.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva (2) istovjetna primjerka, jedan (1) za Investitora i jedan (1) za potrebe javnog bilježnika kod kojeg se Ugovor ovjerava, dok će se za ostale potrebe napraviti dovoljan broj ovjerenih preslika istog.

**Članak 20.**

Ovaj Ugovor objavit će se u „Službenim novinama Grada Labina“.

KLASA:  
URBROJ:  
Labin,

**GRAD LABIN**  
Gradonačelnik  
Valter Glavičić

---

**IRFAN VIDIMLIC**

---

**STEVO MARTIĆ**