

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
Gradonačelnik
KLASA: 360-01/16-01/338
URBROJ: 2198/01-2-16-3
Zadar, 13. svibnja 2016.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA –

PREDMET:

Prijedlog Odluke o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o uređenju međusobnih odnosa za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture u svrhu uređenja građevinskog zemljišta po prijedlogu investitora SIGMA MODUL d.o.o. iz Zagreba

**NADLEŽNOST
ZA DONOŠENJE:**

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PRAVNI TEMELJ:

-Zakon o prostornom uređenju, članak 165.stavak 4. i članka 167.
(„Narodne novine“ br. 153/13)
-Statut Grada Zadra - članak 27.
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i 2/15-pročišćeni tekst)

PREDLAGATELJ:

Gradonačelnik

IZVJESTITELJ:

Darko Kasap dipl.ing., pročelnik

MATERIJAL IZRADIO:

UO za prostorno uređenje i graditeljstvo

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo SIGMA MODUL d.o.o. uputilo je, dana 22. veljače 2016. godine Gradu Zadru prijedlog Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture u svrhu uređenja građevinskog zemljišta.

Navedenim prijedlogom poziva Grad Zadar na suradnju prilikom izgradnje komunalne infrastrukture za potrebe pristupa budućeg poslovnog objekta, trgovačkog centra, postojećim javnoprometnim površinama.

S obzirom da se u konkretnom slučaju predlagatelj poziva na odredbu članka 165. i 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br.153/13) kojim je omogućeno ugovaranje takvog tipa u cilju realizacije investicije, ovaj je Upravni odjel napravio nekoliko nužnih izmjena u predloženom tekstu Ugovora, te, nakon što je potvrdio postojanje zajedničkog interesa Grada Zadra kao JLS i predlagatelja kao budućeg investitora predmetnih objekata komunalne infrastrukture, odlučio uputiti prijedlog Ugovora, sukladno tekstu u privitku, na daljnje razmatranje.

Slijedom navedenoga dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog Odluke - na razmatranje i odlučivanje.

GRADONAČELNIK
Božidar Kalmeta, dipl.ing, v.r.

Temeljem članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, br. 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i 2/15 – pročišćeni tekst), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na ____ sjednici, održanoj dana _____ 2016. godine, donosi**

ODLUKU

- 1. Daje se suglasnost** za sklapanje Ugovora o ure enju me usobnih odnosa za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture u svrhu ure enja gra evinskog zemljizta po prijedlogu investitora SIGMA MODUL d.o.o. iz Zagreba, sukladno tekstu u privitku.
- 2. Ovlaz uje se Gradona elnik potpisati Ugovor iz lanka 1. ove Odluke.**
- 3. Ova Odluka stupa na snagu danom donozenja.**

KLASA: 360-01/16-01/338

URBROJ: 2198/01-1-16-

Zadar, _____ 2016.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Živko Kolega. dr.med.

GRAD ZADAR, Narodni trg 1, Zadar, OIB 09933651853, zastupan po gradona elniku Bofidaru Kalmeta, s jedne strane,

i

SIGMA MODUL d.o.o., Selska cesta 90 A, Zagreb, OIB 83689192966 zastupan po direktoru Zoranu Kova u, kao osobi ovla-tenoj za zastupanje (u daljnem tekstu: Investitor), s druge strane,

sukladno odredbi lanka 165. stavak 4. i 167. stavak 1. Zakona o prostornom ure enju (NN 153/13), a na temelju odluke Gradskog Vije a Grada Zadra Klasa: _____
Urbroj: _____ od 2016. godine, zaklju ili su slijede i

Ugovor o uređenju međusobnih odnosa za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture u svrhu uređenja građevinskog zemljišta

Članak 1.

Grad Zadar i Investitor (u daljnem tekstu: ugovorne stranke), suglasni su kako postoji zajedni ki interes za izgradnju komunalne infrastrukture definirane Zakonom o prostornom ure enju (NN 153/13) lanak 3. stavak 1. to ke 15. i 27. i to: **nerazvrstane ceste sa pripadajućom infrastrukturom kao spojne ceste** nekretnine oznake est.zem. 3626/7 k.o. Crno na nerazvrstanu cestu oznake NC119 i **nerazvrstane ceste sa pripadajućom infrastrukturom kao spojne ceste** nekretnine oznake est.zem. 5425/19 k.o. Zadar na drflavnu cestu D8, sve sukladno skici u privitku, a sve u svrhu **priključenja budućeg poslovnog objekta – trgovinskog centra** na navedene postoje e objekte komunalne infrastrukture sa ciljem pobolj-anja standarda opremljenosti predmetnog podru ja komunalnom infrastrukturom.

Članak 2.

Ugovorne strane sporazumno utvr uju da je Investitor uz pismo namjere kojim je ovaj postupak pokrenut dostavio punomo kojom ga vlasnik nekretnina u obuhvatu budu e investicije ovla-uje da u njegovo ime i za njegov ra un realizira budu u investiciju **izgradnju poslovnog objekta -trgovinskog centra**. Pismu namjere prilefli i suglasnost SONIK d.o.o. Zadar kao suvlasnika nekretnina na kojima e se graditi objekti iz lanka 1.ovog Ugovora.

Da bi ishodio akt za gra enje predmetnog objekta, za spojne ceste navedene u lanku 1. ovog Ugovora moraju biti isho ene pravomo ne gra evinske dozvole sukladno lanku 110. stavku 4. to ki 2. Zakona o gradnji (NN 153/13).

S obzirom da je prethodno utvr eno da je izgradnja budu ih objekata komunalne infrastrukture u interesu obiju ugovornih stranaka, ovim se Ugovorom ure uju me usobni odnosi ugovornih strana u pogledu izgradnje predmetnih objekata komunalne infrastrukture.

Ugovorne strane su suglasne da Investitor jednostranom odlukom, bez posebne suglasnosti Grada Zadra, može svoja prava i obveze iz ovog Ugovora prenijeti na treću osobu.

Članak 3.

Međusobni odnosi između Investitora i Grada Zadra kao jedinice lokalne samouprave u pogledu uređenja građevinskog zemljišta iz točke 1., riječavate se u dvije faze:

PRVA FAZA :

Radnje predviđene Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13) i točkom 163. stavak 2. točkom 1.

Investitor se obvezuje izraditi projektnu dokumentaciju te na temelju punomoći navedene u točki 2. ovog Ugovora kojom će dokazati pravni interes, podnijeti zahtjeve za ishodbu građevinskih dozvola za buduće **nerazvrstane ceste sa pripadajućom infrastrukturom** navedene u točki 1. ovog Ugovora.

Za potrebe ishodbu predmetnih građevinskih dozvola, Grad Zadar se obvezuje, sukladno odredbi točke 108. stavak 2. točka Zakona o gradnji, investitoru izdati suglasnost potrebnu u rešenim postupcima odmah po potpisu ovog Ugovora.

Grad Zadar priznate, a u pogledu radnji iz stavka 1. ovog Ugovora, samo opravdani troškovi, pri čemu troškovi koji izlaze iz okvira cijena utvrđenih: Zakonom o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (NN 78/15), Zakonom o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (NN 78/15), Pravilnikom o standardu usluga projektiranja i/ili stručnog nadzora građevinske osobe građevinske struke i Pravilnikom o normativu usluga ovlaštenih inženjera strojarstva, neće biti priznati niti prihvaćeni.

Grad Zadar zadržava pravo ne prihvatiti projektna odnosno tehnička rješenja koja nisu u skladu s Ugovorom, važećim propisima, prostorno planskom dokumentacijom, koja su neracionalna (u financijskom ili tehničkom smislu), koja će zahtijevati velike troškove održavanja, koja su štetna za okoliš i zdravlje ljudi ili na bilo koji način štete javnom interesu.

U tom slučaju, ako Grad i Investitor u odnosu na sporno rješenje ne postignu dogovor u roku od 10 dana od dana nastanka spora, Grad će smatrati da investitor ne želi ili ne može izvršiti Ugovor te će Ugovor jednostrano raskinuti na račun Investitora.

Primjerke akata i dokumenata Investitor je obavezan nakon njihova izdavanja/izrade odmah dostaviti Gradu na znanje.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa:

otkup zemljišta u obuhvatu budućih nerazvrstanih cesta iz točke 1. Ovog Ugovora od strane Investitora, odnosno, u slučaju da isto ne bude moguće, pokretanje postupka izvlastenja od strane Grada pri čemu je Investitor obavezan položiti na račun Grada, a prije pokretanja postupka izvlastenja, iznos potreban za isplatu naknade vlasnicima nekretnina koje se izvlastuju, a koji će se iznos utvrditi u

postupku osiguranja dokaza, u kojem će biti utvrđena tržišna vrijednost kako nekretnina koje se izvlače tako i nekretnina koje ulaze u obuhvat budu ih nerazvrstanih cesta, a u vlasništvu su Investitora, odnosno osobe s kojom je investitor sklopio predugovor naveden u članku 2. Ovog Ugovora, sve radi utvrđivanja iznosa troška otkupa zemljišta radi kasnijeg priznavanja navedene vrijednosti u iznos budućeg komunalnog doprinosa za izgradnju poslovnog objekta - trgovinskog centra. Po utvrđivanju vrijednosti zemljišta u rednom postupku, Grad Zadar će s Investitorom kao punomoćnikom vlasnika zemljišta temeljem punomoćnička koja se nalazi u spisu predmeta, sklopiti nagodbu o sporazumnom rješavanju pitanja prava vlasništva na nekretninama kojima prolaze predmetne prometnice, na način da će se vrijednost koju se Grad obvezuje isplatiti vlasniku s tog osnova biti priznata kao dio troška komunalnog doprinosa za izgradnju poslovnog objekta iz članka 1. ovog Ugovora.

DRUGA FAZA:

Radnje i radovi predviđeni Zakonom o prostornom uređenju i to člankom 163. stavak 2. točkom 2.

Izgradnja nerazvrstanih cesta sa pripadajućom infrastrukturom kao spojnih cesta po provođenju javne nabave za izvođenje radova i nadzor, koju javnu nabavu će provesti Grad Zadar sredstvima investitora, na način da će Investitor najkasnije četrnaest dana od dana donošenja odluke o odabiru Izvođača radova, odnosno nadzora, uplatiti na račun Grada Zadra cjelokupni iznos vrijednosti radova i ugovorenu vrijednost nadzora.

Ukoliko iznos stvarno izvedenih radova bude manji od ugovorene vrijednosti radova, priznat će se kao trošak komunalnog doprinosa stvarna vrijednost radova, a nastala razlika između uplaćenog iznosa i stvarne vrijednosti utvrditi kao predujam preostalog dijela komunalnog doprinosa.

Ukoliko iznos stvarno izvedenih radova bude veći od ugovorene vrijednosti radova, Investitor će najkasnije četrnaest dana nakon zahtjeva Grada Zadra uplatiti na račun Grada Zadra iznos razlike vrijednosti radova između uplaćenog iznosa i iznosa stvarno izvedenih radova, te će se priznati kao trošak komunalnog doprinosa stvarna vrijednost radova.

Članak 4.

Grad se obvezuje provesti postupke javne nabave za radove iz članka 3. ovog ugovora za potrebe izgradnje građevina u najkraćem mogućem roku od dana pravomoćnosti posljednje izdane građevinske dozvole za predmetne radove iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 5.

Grad će sa svoje strane odrediti predstavnike koji će pratiti realizaciju radnji i radova koji su predmet ovog Ugovora i to: rokove izvršenja radova, ishodovanje potrebnih isprava, te financijska izvješća o izvršenim radovima, kao i kvalitetu izvedbe radova i koje će nadzorni inspektor redovito izvješćivati o izvršenim fazama gradnje, te koji imaju pravo pristupiti gradilištu u svako doba.

Grad će svoje obveze iz članka 164. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) vršiti putem Koordinacije Grada Zadra za investicije od osobitog interesa za Grad Zadar osnovane temeljem Odluke Gradonačelnika KLASA: 080-08/15-01/02; URBROJ: 2198/01-2-15-1 od 05. veljače 2015.

Članak 6.

Rok za izgradnju **nerazvrstanih cesta sa pripadajućom infrastrukturom kao spojnih cesta** iz članka 1. ovog ugovora je 6 mjeseci od zaključenja ugovora koji će Grad Zadar po okončanju postupka javne nabave sklopiti s izvođačem, a najkasnije do 20. travnja 2017. godine, i taj se rok smatra bitnim uvjetom ovog ugovora.

Ukoliko ne dođe do realizacije investicije izgradnje poslovnog objekta obližnjeg centra za potrebe kojeg se objekti komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora grade, Investitor sam snosi ukupni trošak koji je nastao u postupku izgradnje navedenih prometnica sukladno odredbama ovog Ugovora i nema pravo na povrat sredstava uložениh u realizaciju.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da je procijenjena vrijednost radova na izgradnji **nerazvrstanih cesta sa pripadajućom infrastrukturom kao spojnih cesta** koje su predmet ovog Ugovora zajedno sa aproksimativno utvrđenim troškom zemljišta oko **3.500.000,00** kuna, ali će konačan iznos koji će se Investitoru priznati na ime troška izgradnje predmetne infrastrukture biti utvrđen nakon završetka svih radnji i radova.

Članak 7.

Ugovorne stranke suglasne su da radovi na izgradnji sustava električne energije, plinske mreže i DTK vodova ne predstavljaju komunalnu djelatnost, te se Investitor obvezuje iste izgraditi o svom trošku i bez prava na povrat uložениh sredstava od strane Grada, odnosno prava na prijeboj s potraživanjima Grada prema Investitoru s osnova komunalnog doprinosa.

Članak 8.

Investitor će s javnim isporučiteljima komunalnih vodnih usluga javne vodoopskrbe i odvodnje sklopiti posebne ugovore za potrebe izgradnje sustava opskrbe pitkom vodom i odvodnje otpadnih voda, i taj segment u izgradnji priključnih cesta sa pripadajućom infrastrukturom kao spojnih cesta iz članka 1. Ovog Ugovora nije predmet ovog Ugovora, te nema pravo na povrat uložениh sredstava od strane Grada, odnosno prava na prijeboj s potraživanjima Grada prema Investitoru s osnova komunalnog doprinosa.

Članak 9.

Grad se obvezuje da će se trošak koji je za Investitora nastao u postupku izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, bez troškova pripadajućih

infrastrukture iz članka 7. i 8. Ovog Ugovora, priznati u iznos komunalnog doprinosa za izgradnju objekta kojem predmetne **nerazvrstane ceste sa pripadajućom infrastrukturom kao spojne ceste služe**, a koji iznos komunalnog doprinosa će biti utvrđen rješenjem sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Troškovi će se utvrditi odmah po nastanku i prihvaćati će se od strane imenovanih predstavnika Grada iz članka 5. ovog ugovora, a Grad Zadar i Investitor će na kraju izvršiti prijebaj priznatih troškova i iznosa komunalnog doprinosa po pravomoćnoj uporabnoj dozvoli, te po predaji okončane dokumentacije sa prikazom i obrazloženjem svih troškova od strane Investitora ovjerene od ovlaštenih osoba, kada će se navedeni Ugovor aneksirati na način da će u dodatku biti prikazan stvarni i konačni prihvaćeni iznos troška koji je za Investitora nastao u postupku izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora.

Za troškove koji nastanu u tijeku realizacije faze 1. i faze 2. izraditi će se posebni zapisnici koje ovjeravaju ovlašteni predstavnici Grada Zadra i Investitora, kojima će utvrditi opravdanost nastalog troška i iznos istoga.

Porez na dodanu vrijednost plaćati će se u skladu sa odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa bude veći od troška koji je za Investitora nastao u postupku izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, Investitor se obvezuje podmiriti nastalu razliku u rokovima i na način predviđen rješenjem o komunalnom doprinosu koje će se donijeti po pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju predmetne poslovne građevine.

Ukoliko iznos komunalnog doprinosa bude manji od iznosa troška koji je za Investitora nastao u postupku izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, razlika u iznosu utvrđuje se nepovratnom, i u poslovnim će se knjigama knjižiti kao donacija Investitora Gradu.

Članak 10.

Grad će jednostrano raskinuti Ugovor na zahtjev investitora ako Investitor u roku utvrđenom ovim Ugovorom ne uplati na račun Grada Zadra sredstva potrebna za izgradnju nerazvrstanih cesta sa pripadajućom infrastrukturom kao spojnih cesta, bez razloga ne poduzima radnje u postupcima (iskopavanje dozvola, otkup zemljišta i dr.), ako je nad njim otvoren stečaj, ako je u postupku likvidacije, ako je obustavio poslovnu djelatnost ili se nalazi u bilo kojoj sličnoj situaciji koja ga može spriječiti u izvršenju obveza utvrđenih ovim Ugovorom. U tom je slučaju Investitor dužan naknaditi svu zaštetu koja je vlasniku zemljišta ili trećim osobama nastala u postupku ispunjenja ovog Ugovora, a zbog neizvršenja istog.

Članak 11.

Svi eventualni sporovi koji nastanu u svezi s izvršenjem ovog Ugovora riješavati će se prvenstveno sporazumno između ugovornih strana.

Za slučaj da se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovorne stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru.

Članak 12.

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

Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, po 1 (jedan) za svaku ugovornu stranu i za potrebe javnog bilježnika, dok će se za ostale potrebe napraviti dovoljan broj ovjerenih preslika istog.

Članak 14.

Ovaj ugovor objavit će se u Glasniku Grada Zadra.

KLASA: 360-01/16-01/338
URBROJ:2198/01-1-16-4

_____, datum

za Grad Zadar

gradonačelnik

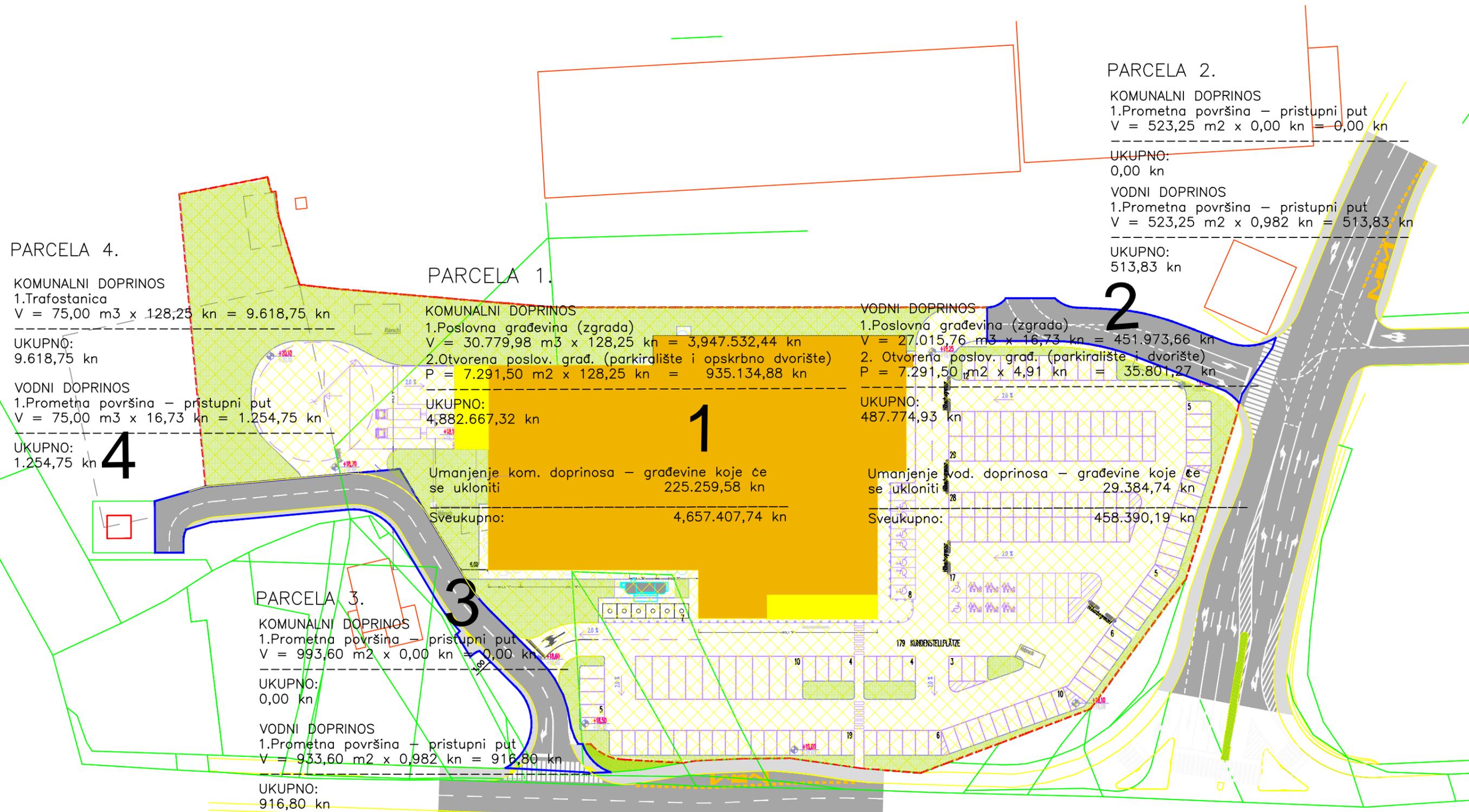
Božidar Kalmeta

za SIGMA MODUL d.o.o

direktor

Zoran Kovač

PRIKAZ PLANIRANE GRADNJE NA LOKACIJI "EX PRIGORKA" U ZADARU



PARCELA 4.

KOMUNALNI DOPRINOS
1. Trafostanica
 $V = 75,00 \text{ m}^3 \times 128,25 \text{ kn} = 9.618,75 \text{ kn}$

UKUPNO:
9.618,75 kn

VODNI DOPRINOS
1. Prometna površina – pristupni put
 $V = 75,00 \text{ m}^3 \times 16,73 \text{ kn} = 1.254,75 \text{ kn}$

UKUPNO:
1.254,75 kn

PARCELA 1.

KOMUNALNI DOPRINOS
1. Poslovna građevina (zgrada)
 $V = 30.779,98 \text{ m}^3 \times 128,25 \text{ kn} = 3.947.532,44 \text{ kn}$
2. Otvorena poslov. građ. (parkiralište i opskrbno dvorište)
 $P = 7.291,50 \text{ m}^2 \times 128,25 \text{ kn} = 935.134,88 \text{ kn}$

UKUPNO:
4.882.667,32 kn

PARCELA 2.

KOMUNALNI DOPRINOS
1. Prometna površina – pristupni put
 $V = 523,25 \text{ m}^2 \times 0,00 \text{ kn} = 0,00 \text{ kn}$

UKUPNO:
0,00 kn

VODNI DOPRINOS
1. Prometna površina – pristupni put
 $V = 523,25 \text{ m}^2 \times 0,982 \text{ kn} = 513,83 \text{ kn}$

UKUPNO:
513,83 kn

VODNI DOPRINOS
1. Poslovna građevina (zgrada)
 $V = 27.015,76 \text{ m}^3 \times 16,73 \text{ kn} = 451.973,66 \text{ kn}$
2. Otvorena poslov. građ. (parkiralište i dvorište)
 $P = 7.291,50 \text{ m}^2 \times 4,91 \text{ kn} = 35.801,27 \text{ kn}$

UKUPNO:
487.774,93 kn

Umanjenje kom. doprinosa – građevine koje će se ukloniti
225.259,58 kn

Sveukupno:
4.657.407,74 kn

Umanjenje vod. doprinosa – građevine koje će se ukloniti
29.384,74 kn

Sveukupno:
458.390,19 kn

PARCELA 3.

KOMUNALNI DOPRINOS
1. Prometna površina – pristupni put
 $V = 993,60 \text{ m}^2 \times 0,00 \text{ kn} = 0,00 \text{ kn}$

UKUPNO:
0,00 kn

VODNI DOPRINOS
1. Prometna površina – pristupni put
 $V = 993,60 \text{ m}^2 \times 0,982 \text{ kn} = 916,80 \text{ kn}$

UKUPNO:
916,80 kn

POVRŠINE PARCELA

| | |
|-----------|-----------------------|
| PARCELA 1 | 15.799 m ² |
| PARCELA 2 | 523 m ² |
| PARCELA 3 | 994 m ² |
| PARCELA 4 | 140 m ² |