



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVRAN
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 034-05/22-01/25
URBROJ: 2170-25-02-23-3
Lovran, 15. veljače 2023.g.

**Općinsko vijeće Općine Lovran
n/r predsjednika Sanjina Sirotnjaka**

Na temelju članka 46. Statuta Općine Lovran („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/09, 54/12, i „Službene novine Općine Lovran“ br. 2/13, 3/13 – Ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 3/18, 7/20 i 3/21) podnosim Općinskom vijeću Općine Lovran na razmatranje i usvajanje **Odluke o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture**

Općinski načelnik

Bojan Simonič mag.oec. v.r.

OBRAZLOŽENJE

Društvo Abas vile d.o.o., Zagreb obratilo se Općini Lovran sa zahtjevom za ishodenje suglasnosti za ishodovanje građevinske dozvole za gradnju prometnice preko čestice k.č. 3073 k.o. Oprić, a vezano uz osiguravanja pristupa na javno prometnu površinu, odnosno ispunjavanja uvjeta za ishodovanje građevinske dozvole za gradnju na k.č.516/1 k.o. Oprić.

Odredbom čl. 165. st 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) propisano 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. Odredbom st. 3. istog članka određeno je 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.

Stavkom 5. predmetnog članka određeno je 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.

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 objekata 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.

Iz dostavljene projektne dokumentacije procijenjena vrijednost prometnice iznosi 478.152,05 Eura, a čije troškove snosi Investitor. Općina Lovran ugovorom se obvezuje osloboditi Investitore plaćanja komunalnog doprinosa za buduću izgradnju stambeno-poslovnih građevina na nekretnini k.č. 516/1 k.o. Oprić do konačno utvrđene vrijednosti izvedenih radova na izgradnji predmetne prometnice.

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, a ukoliko iznos komunalnog doprinosa bude manji od iznosa troška izgradnje prometnice razlika u iznosu utvrđuje se nepovratnom te će se u poslovnim knjigama Općine Lovran evidentirati kao donacija.

Položaj predmetnih nekretnina na katastarskom planu



Namjena prostora sukladno UPU 1



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj(regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), te članka 165 Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19 i članka 31. Statuta Općine Lovran («Službene novine» Primorsko-goranske županije 30/09 i 54/09 te «Službene novine Općine Lovran» 2/13, 3/13 – ispravak i 8/14 – pročišćeni tekst, 3/18 i 7/20, 3/21) Općinsko vijeće Općine Lovran na sjednici održanoj 23. veljače 2023.g. donosi

Odluku o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture

Članak 1.

Daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture radi utvđivanja međusobnih prava i obveza vezano za izgradnju komunalne infrastrukture – nerazvrstane ceste na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Opatiji oznake k.č 517, 3078 i 516/1 k.o. Oprič, investitora Abas Vile d.o.o., OIB:81938626432, Zagreb, Ulica križnog puta 2, što je preduvjet za gradnju građevine investitora na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Opatiji oznake k.č. 516/1 k.o. Oprič.

Članak 2.

Prihvaća se tekst prijedloga Ugovora o međusobnim pravima i obvezama koji se nalazi u pravitku ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

Članak 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Lovran za potpis Ugovora iz članka 2. ove Odluke, kao i eventualne posebne Dodatke ugovora koji bi mogli proizaći radi reguliranja svih međusobnih odnosa s investitorom, a sve u cilju izvršenja i postizanja svrhe sklopljenog ugovora.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Lovran.

KLASA:

URBROJ:

Lovran, 23. veljače 2023.g.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

OPĆINA LOVRAN, OIB:38513636075, Lovran, Šet. m. Tita, br. 41, zastupana po Općinskom načelniku, Bojanu Simoniću,

i

ABAS VILE D.O.O., OIB:81938626432, Zagreb, Ulica križnog puta 2, zastupana po direktoru društva Robertu Berišiću kao Investitor

sklopili su,

Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture

Članak 1.

Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih prava i obveza u svezi gradnje, predaje u posjed, u vlasništvo i na upravljanje komunalne infrastrukture nerazvrstane ceste na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Opatiji oznake k.č. 517, 3078 i 516/1 k.o. Opič (u daljnjem tekstu: nerazvrstana cesta)

Članak 2.

Ugovorne strane iskazuju zajednički interes za izgradnju nerazvrstane ceste čijom izgradnjom će se omogućiti priključenje budućih objekata na zemljištu u vlasništvu investitora te će se istovremeno poboljšati standard i opremljenost komunalnom infrastrukturom ovog dijela područja naselja Lovran.

Članak 3.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju:

- da investitor planira izgradnju objekata na nekretnini k.č. 516/1 k.o. Opič,
- da je radi ishođenja akata za gradnju na k.č. 516/1 k.o. Opič potrebno osigurati pristup planiranih objekata na javno prometnu površinu,
- da se u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju nekretnine k.č. 517, 3078 i 516/1 k.o. Opič nalaze unutar obuhvata Prostornog plana Općine Lovran (Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 38/07, 37/10 i "Službene novine Općine Lovran", broj 12/20 i 15/20-pročišćeni tekst) unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, te unutar zone M1-2 površine mješovite - pretežito višestambene namjene sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran s površinama za izdvojene namjene ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 16/09, 31/11 i 45/12 i "Službene novine Općine Lovran" broj 3/17, 5/17-ispravak i 6/17-pročišćeni tekst)
- da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Opatiji Investitor vlasnici 517,i 516/1 k.o. Opič, a Općina Lovran vlasnik k.č. 3078 k.o. Opič u cjelini,
 - da je odredbom čl. 165. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) propisano:
 - 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,

- 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 izrazili spremnost da o svom trošku izgrade komunalnu infrastrukturu i da izgrađenu komunalnu infrastrukturu prenesu u vlasništvo Općine Lovran,
- da je za izgradnju predmetne komunalne infrastrukture potrebno ishodovati lokacijsku dozvolu i građevinsku dozvolu,
- da temeljem podatka sadržanih u dokumentaciji „Troškovnik radova“, veljača 2023. g. dostavljenoj od strane Investitora procijenjena vrijednost radova na izgradnji komunalne infrastrukture koja je predmet ovog Ugovora iznosi 478.152,05 Eura 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.

Članak 4.

Gradnja nerazvrstane ceste vršiti će se sukladno glavnom projektu 1565/17 izrađenom po projektantu Daliboru Ćiković, AG Projekt d.o.o., Kostrena, OIB: 22938688079 iz ožujka 2021. g.

Članak 5.

Općina Lovran potpisom ovog ugovora, a temeljem članka 165. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), daje suglasnost Investitoru, a Investitor potpisom ovog Ugovora preuzima obvezu u cijelosti o svom trošku pribaviti svu potrebnu projektnu dokumentaciju i ishoditi sve dozvole za planirane zahvate u prostoru iz članka 1. ovog Ugovora, a posebno da:

- u svojstvu investitora ishodi lokacijsku i građevinsku dozvolu za izgradnju nerazvrstane ceste,
- u svojstvu investitora izvede građevinske radove na izgradnji nerazvrstane ceste sukladno građevinskoj dozvoli,
- u svojstvu investitora ishodi akt za uporabu građevine.

Primjerak akata iz stavka 1. ovog članka Investitor je obavezan, bez odgode, dostaviti Općini Lovran na znanje.

Članak 6.

Investitori se obvezuju da će u svrhu izgradnje nerazvrstane ceste :

- 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 Općini Lovran 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 Općini Lovran izvješće nadzornog inženjera o tijeku radova i o utrošku financijskih sredstava za izvještajno razdoblje;
- obavijestiti Općinu Lovran o podnesenom zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole.

Članak 7.

Rok za izgradnju komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora je 3 godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

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:

- viša sila, prirodni događaji, osobito vremenski uvjeti, neprimjereni za izvođenje radova i /ili ugradbu materijala,
- mjere predviđene aktima nadležnih tijela i nepravovremeno ishodenje dozvola nadležnih tijela,
- 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 Općini Lovran u pisano obliku i uz isti priložiti pisano obrazloženje nadzornog inženjera o razlozima radi kojih se zahtjeva produljenje roka.

Odluku o potrebi produljenja roka donijeti će načelnik Općine Lovran, 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 Općine Lovran danom raskida Ugovora.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je procijenjena vrijednost radova na izgradnji komunalne infrastrukture koja je predmet ovog Ugovora 478.152,05 Eura 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 Općini Lovran 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 Općini Lovran dokaz da nisu koristili pretporez pri gradnji komunalne infrastrukture.

Ukoliko su Investitori koristili pretporez pri gradnji komunalne infrastrukture dužni su prije potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 10. stavka 1. ovog Ugovora platiti porez i o navedenom dostaviti dokaz Općini Lovran.

Članak 10.

Investitori se obvezuju izgrađenu komunalnu infrastrukturu prenijeti u vlasništvo Općine Lovran po ishodu upotrebe, a najkasnije u roku od četiri (4) 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 Općine Lovran 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.

Općina Lovran 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 ishodu 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 Općine Lovran 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 Općini Lovran, u izvorniku, prije potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 10. stavka 1. ovog Ugovora.

Članak 12.

Općina Lovran 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 Općini Lovran bankarsku garanciju iz čl. 11. ovog Ugovora;
- ne prenese u vlasništvo Općine Lovran 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 Općine Lovran danom raskida Ugovora.

Članak 13.

Općina Lovran obvezuje se osloboditi Investitore plaćanja komunalnog doprinosa za buduću izgradnju stambeno-poslovnih građevina na nekretnini k.č. 516/1 k.o. Oprič 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.516/1 k.o. Oprič.

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 Općini Lovran.

Članak 14.

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

Članak 15.

Ukoliko za gradnju stambeno-poslovne građevine na nekretnini k.č.516/1 k.o. Oprič bude ishodovano Rješenje o izmjeni građevinske dozvole i to u dijelu oznake investitora, ugovorne strane suglasne su da će investitori o istome obavijestiti Općina Lovran pisanim 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 Općini Lovran pismenim putem najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravomoćnosti Rješenja o izmjeni građevinske dozvole.

Općina Lovran 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 Općina Lovran 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.

Ugovorne strane za praćenje izvršenja ovog Ugovora suglasno utvrđuju sljedeće ovlaštene predstavnike:

Za Općinu Lovran: Nena Brozan Perišić,

Za Investitora: Božidar Berišić.

Članak 18.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da međusobne ugovorne obveze iz ovoga Ugovora predstavljaju njihovu stvarnu volju te su radi njihove realizacije u slučaju eventualne nemogućnosti provođenja svih radnji na način predviđen ovim Ugovorom, bilo zbog zakonskih bilo zbog drugih objektivnih okolnosti, suglasne međusobnim dogovorom iznaći drugi odgovarajući model odnosno pristupiti izmjeni ovoga Ugovora na način kojim će postići ostvarivanje ovim Ugovorom određenih ciljeva.

Na sve ostalo što nije izrijekom utvrđeno ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima i ostalih pozitivnih propisa koji uređuju ovu problematiku.

U slučaju spora, ugovorne stranke obvezuju se sve nastale nesporazume riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

Članak 19.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa istoga od strane ovlaštenih predstavnika ugovornih stranaka.

Članak 20.

Ovaj Ugovor sklopljen je u četiri istovjetna primjeraka, od kojih su dva primjerka za investitora, a dva primjeraka su za Općinu Lovran.

Članak 21.

U znak prihvata prava i obveza iz ovoga Ugovora, ugovorne stranke ga potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.