



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA  
Gradonačelnik

KLASA: 340-03/14-01/0007  
URBROJ: 2134/01-1/1-14-2

Kaštel Sućurac, 3. prosinca 2014.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09 i 8/11) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog **Zaključka o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture i o prihvaćanju teksta toga Ugovora** i dostavlja Gradskom vijeću na usvajanje.

2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je Privremeni pročelnik Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne poslove Antonio Bartulović, dipl.ing.građ..



**Gradonačelnik**

mr. **Ivan Udovičić**

**Dostaviti:**

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. Izvjestitelju
3. U omot spisa

Temeljem članaka 165. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13.) i članaka 43. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela, broj 9/09. i 8/11.) Gradsko vijeće Grada Kaštela na (*broj sjednice*) sjednici, održanoj dana (*datum sjednice*) donijelo je

## ZAKLJUČAK

o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture i o prihvaćanju teksta toga Ugovora.

1. Daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture.
2. Prihvaća se tekst Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture koji se prilaže ovom Zaključku kao sastavni dio istog.
3. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Kaštela da potpiše Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture iz točke 2. ovog Zaključka
4. Ovaj Zaključak objavit će se u "Službenom glasniku Grada Kaštela".

KLASA: 021-05/14-  
URBROJ: 2134/01-

Kaštel Sućurac,

**Predsjednik Gradskog vijeća**

**Denis Ivanović, dipl.ing.v.r.**

## OBRAZLOŽENJE

Investitor poslovnih objekata na predjelu Giričić u Kaštel Gomilici Marina Kaštela d.o.o. dostavila je Gradu Kaštela pisani zahtjev u kojemu je izrazila volju da vlastitim sredstvima financira izgradnju prometnica u skladu s UPU Giričić i to glavna pristupna ulica i kolno pješačke ulica i preda je u vlasništvo Gradu Kaštela, a sve sukladno pozitivnim zakonskim propisima RH.

Marina Kaštela d.o.o. namjerava graditi poslovni objekt naziva: Luka nautičkog turizma- Marina Kaštela, Kaštel Gomilica, na kopnenom dijelu i na dijelu morskog akvatorija sastoji od sljedećih uporabnih cjelina; Nautički dio marine, Poslovni centar s bazenom, Jedriličarski klub, Javne zelene površine, Servisna baza luke nautičkog turizma-marine s travel liftom, ukupne vrijednosti izgradnje od 90 milijuna kuna.

Člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) utvrđeno je da:

- (1) Investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture javnopravno tijelo ili druga osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi.
- (2) Investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe iz stavka 1. ovoga članka.
- (3) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka može se 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, odnosno osobe određene posebnim propisom. Ova suglasnost može se dati i za građenje komunalne, odnosno druge infrastrukture koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine investitora.
- (4) Međusobna prava i obveze u pogledu uvjeta građenja komunalne, odnosno druge infrastrukture jedinica lokalne samouprave, odnosno trgovačko društvo ili osoba iz stavka 1. ovoga članka i investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture uređuju ugovorom iz stavka 3. ovoga članka.
- (5) Ugovorom iz stavka 3. ovoga članka može se 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.

Kako sa investitorom Marina Kaštela d.o.o. treba regulirati međusobne odnose vezane za izgradnju komunalne infrastrukture predlaže se to uraditi zaključivanjem Ugovora tekst kojega se prilaže ovom materijalu.

U Prijedlogu Ugovora utvrđena je obveza investitora da vlastitim sredstvima financira izgradnju komunalne infrastrukture i istu preda Gradu Kaštela odmah po ishođenju uporabne dozvole. Procijenjena vrijednost izgradnje iznosi 2.000.000,00 kuna, a Grad Kaštela se obvezuje izvršiti prijebroj uloženi sredstava, sukladno važećoj Odluci o komunalnom doprinosu, s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za poslovne objekte investitora.

Iz svega navedenog razvidno je da je sklapanje Ugovora čiji se tekst prilaže ovom materijalu utemeljeno na pozitivnim propisima te da se njime ostvaruje za Grad Kaštela pozitivan financijski rezultat u realizaciji izgradnje komunalne infrastrukture na području Giričić u Kaštel Gomilici i omogućuje se investitoru realizaciju ulaganja i otvaranje novih radnih mjesta.

Zbog toga se predlaže Gradskom vijeću da donese zaključak kao u privitku.

**GRAD KAŠTELA**, Braće Radić 1, 21 212 Kaštel Sućurac,  
(OIB: 08727843572; MB: 2580993), (u daljnjem tekstu: Grad), kojeg zastupa gradonačelnik mr.  
Ivan Udovičić, s jedne strane

i

**MARINE KAŠTELA d.o.o.**, Cesta dr. Franje Tuđmana 213, 21 213 Kaštel Gomilica  
(OIB: 91193992241), (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktorica Marija Bojić, s druge  
strane

sklapaju slijedeći

## **UGOVOR o izgradnji komunalne infrastrukture**

### **I. UVOD**

#### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju postojanje sljedećih činjenica:

- Grad Kaštela je investitor i podnositelj zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole za faznu gradnju dijelom izgrađene pristupne prometnice unutar obuhvata UPU Giričić na kat. čest.zem. broj 1383, 1427, 1431/1,18/2, 1428, 1399, 1430 i 1426 k.o. Kaštel Gomilica prema idejnom projektu broj TD 19-11 sačinjenom od strane Projektnog biroa Damjanić iz Splita od travnja 2011. godine temeljem koje dokumentacije je dobivena pravomoćna Lokacijska dozvola od strane Ureda za urbanizam u Kaštel Sućurcu, KLASA: UP/I- 350-05/11-03/09, URBROJ: 2134/01-02-02-11-09/EP od 14.lipnja 2011. godine koja je produžena rješenjem istog tijela od 10. rujna 2013.g. KLASA: UP/I- 350-05/13-03/0005; URBROJ: 2134/01-07/4-13-2 i to za još dvije godine do dana 05.srpnja 2015. godine.

Navedena prometnica je djelomično izvedena.

- Da je Investitor nositelj lokacijske dozvole za zahvat izgradnje Luke nautičkog turizma – Marina Kaštela, Kaštel Gomilica, na kopnenom dijelu i na dijelu morskog akvatorija od dana 29.studenoga 2011.g. KLASA: UP/I-350-05/11-01/89, UR.BROJ:531-06-11-26 koju je izdalo Ministarstvo zaštite okoliša, prostornoga uređenja i graditeljstva, a koja lokacijska dozvola je postala pravomoćna dana 31.prosinca.2011.g. Ista predmetna lokacijska dozvola je Rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornoga uređenja i graditeljstva KLASA : UP/I-350-05/13-01/232, UR.BROJ: 531-05-14-2; od dana 13.siječnja 2014.g. produžena za dodatno dvije godine do dana 31.prosinca 2015.g.

Luka nautičkog turizma- Marina Kaštela, Kaštel Gomilica, na kopnenom dijelu i na dijelu morskog akvatorija sastoji od sljedećih uporabnih cjelina; Nautički dio marine, Poslovni centar s bazenom, Jedriličarski klub, Javne zelene površine, Servisna baza luke nautičkog turizma-marine s travel liftom.

- Da je Investitor na temelju pravomoćne lokacijske dozvole iz točke 2. ovog članka za izgradnju Luke nautičkog turizma – Marina Kaštela, Kaštel Gomilica sklopio Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu izgradnje i gospodarskog

korištenja luke posebne namjene- luke nautičkog turizma Marina Kaštela od dana 23.prosinac 2013.g. sa Vladom Republike Hrvatske, zastupanom po ministru pomorstva, prometa i infrastrukture dr.sc. Siniši Hajdašu Dončiću kao Davatelju koncesije na period od 30 godina od dana sklapanja ugovora, a koja se investicija sastoji o ulaganju u visini od 90 milijuna kuna i otvaranja oko 100 novih radnim mjestima kod Investitora.

- Da postoji zajednički interes za izgradnju komunalne infrastrukture – nerazvrstane ceste u Kaštel Gomilici područje Giričić, u svrhu osiguranja kvalitetnog kolnog i pješačkog pristupa objektima Investitora i drugih poslovnih subjekata te poboljšanja standarda opremljenosti istog područja komunalnom infrastrukturom.
- Da nerazvrstana cesta iz točke 4. ovog članka predstavlja glavnu pristupnu ulicu iz članka 18. stavka 5. ODLUKE o donošenju Urbanističkog plana uređenja GIRIČIĆ ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj: 17/2010.) osim koridora u istraživanju te kolno pješačku ulicu iz članka 18. stavka 6. iste Odluke.
- Da je izgradnja predmetne nerazvrstane ceste predviđena "Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2014. g. ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj: 17/2013.)
- Da je Gradsko vijeće Grada Kaštela na 12. sjednici održanoj xx. studenog 2014. godine donijelo "Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture" (KLASA: , URBROJ: )

## **II. PREDMET UGOVORA**

### **Članak 2.**

Predmet ovog Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture (u daljnjem tekstu Ugovor) je uređivanje prava i obveza u pogledu uvjeta građenja između Grada i Investitora te povrat dijela sredstava utrošenih za izgradnju komunalne strukture.

### **Članak 3.**

Ugovorne strane sklapaju ovaj ugovor na temelju članka 165. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/2013.)

## **III. PRAVA I OBVEZE INVESTITORA**

### **Članak 4.**

Ovim ugovorom Grad Kaštela daje Investitoru pravo da u svojstvu investitora pristupi izgradnji komunalne infrastrukture – nerazvrstane ceste iz točke 5. članka 1. ovog Ugovora, te mu se nakon obostranog potpisa ovog Ugovora, bez odgođe, obvezuje dati pisanu suglasnost.

### **Članak 5.**

Grad Kaštela dopušta Investitoru da izvrši radnje na izgradnji predmetne nerazvrstane ceste na sljedeći način:

- u svojstvu investitora, ishodi posebne uvjete, izradi idejni projekt i potrebne elabore te ishodi lokacijsku dozvolu,
- u svojstvu investitora izradi parcelacijski elaborat i ishodi njegovu provedbu u područnom katastru nekretnina,
- otkupi nekretnine u vlasništvu privatnih osoba odnosno isplati naknadu (naknada se uplaćuje na račun Grada neposredno prije pokretanja postupka izvlaštenja) za nekretnine koje će se izvlastiti za potrebe izgradnje nerazvrstane ceste, a temeljem parcelacijskog elaborata,
- u svojstvu investitora izradi glavni projekt i potrebne elabore te ishodi građevinsku dozvolu,
- u svojstvu investitora izgradi predmetnu nerazvrstanu cestu,
- u svojstvu investitora ishodi akt za uporabu nerazvrstane ceste,
- u svojstvu investitora obavi i sve druge radnje i izradi dokumentaciju, sukladno posebnim propisima, potrebne za realizaciju izgradnje nerazvrstane ceste,
- podmiri sve takse, upravne pristojbe, vodni doprinos i druge neimenovane troškove koji nastanu pri realizaciji izgradnje nerazvrstane ceste.

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

#### **Članak 6.**

Investitor ima pravo o svom trošku izabrati geodeta, projektanta, nadzor, koordinator, izvođača radova te druge potrebne osobe, napraviti koordinaciju i objediniti zajedno sa projektom ceste i dodatne projekte i to projekte elektroenergetike, vode, odvodnje, javne rasvjete, dtk instalacija i sve drugo što je potrebno da bi se mogli ishoditi akti potrebni za izgradnju nerazvrstane ceste.

Investitor ima obvezu angažirati, i o tome obavijestiti Grad, ovlaštene pravne i fizičke osobe s stručnim znanjem i iskustvom na odgovarajućim poslovima koji su dužni primjenjivati najviše standarde u projektiranju i izgradnji nerazvrstane ceste i zaštititi okoliša.

Investitor se obvezuje od izvođača radova ishoditi bezuvjetnu i bez prigovora garanciju banke plativu na prvi poziv u iznosu od 10% od vrijednosti ukupno ugovorenih radova kao jamstvo za otklanjanje nedostataka u roku od dvije godine od završetka izgradnje nerazvrstane ceste, a na ime Grada.

#### **Članak 7.**

Investitor se obvezuje, vlastitim sredstvima, izgraditi komunalnu infrastrukturu sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji i važećim zakonskim propisima Republike Hrvatske te je, nakon ishodenja uporabne dozvole, predati u vlasništvo Grada.

Predati u vlasništvo Grada znači 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, police osiguranja te svu ostalu dokumentaciju koju je investitor/vlasnik građevine dužan posjedovati za vrijeme izgradnje i korištenja građevine.

Investitor je obvezan zemljište koje je otkupio ili nad kojim je uspostavio služnost prenijeti u vlasništvo/služnost Grada.

#### **Članak 8.**

Investitor se obvezuje surađivati s stručnim službama Grada, omogućiti predstavnicima Grada uvid u dokumentaciju i tijek procesa izgradnje nerazvrstane ceste, pristup gradilištu u svako doba te na zahtjev Grada dostaviti pisano izvješće o tijeku realizacije izgradnje.

### **IV. PRAVA I OBVEZE GRADA**

#### **Članak 9.**

Grad Kaštela ima pravo nadzirati putem svojih ovlaštenih predstavnika tijekom ishoda dozvola, izrade projektne dokumentacije i izgradnje, usklađivati izradu projektne dokumentacije ovlaštenih trgovačkih društava za projekte elektroenergetike, vode, odvodnje, dtk i svih drugih instalacija, ali pri tom mora voditi računa da Investitoru omogući da pravodobno i racionalno realizira ishoda svih dozvola i izgradi nerazvrstanu cestu.

#### **Članak 10.**

Grad Kaštela ima obvezu, u koliko je potrebno, odmah nakon provedbe parcelacijskog elaborata u katastru nekretnina pokrenuti postupak izvlaštenja građevinskih čestica u privatnom vlasništvu koje pripadaju građevinskoj čestici nerazvrstane ceste i poduzeti sve potrebne radnje u tom postupku.

#### **Članak 11.**

Grad Kaštela zadržava pravo da ne dopusti angažman pravnih i fizičkih osoba za koje sumnja da neće kvalitetno i savjesno izvršiti poslove za koje su namjeravani angažirati od strane Investitora.

Grad Kaštela zadržava pravo da ne prihvati 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 slučajevima iz stavka 1. i 2. ovog članka, a Grad i Investitor ne postignu dogovor u roku od 60 (šezdeset) dana, Grad će smatrati da Investitor ne želi ili ne može izvršiti Ugovor te će Ugovor jednostrano raskinuti na štetu Investitora.

### **V. ROK IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

#### **Članak 12.**

Investitor se obvezuje komunalnu infrastrukturu izgraditi u roku od **četiri godine** od dana obostranog potpisa ovog Ugovora.

#### **Članak 13.**

U rok iz članka 12. Ugovora ne ulazi vrijeme na koje Investitor nije mogao utjecati (neopravdano dugo ishodenje akata, postupak izvlaštenja, žalbe na rješenja, nepredvideni radovi, zabrane, odluke i sl. od strane nadležnih tijela).

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Investitor će pisanim putem dokazati i zatražiti produžetak roka iz članka 12. Ugovora.

#### **Članak 14.**

Odluku o potrebi produžetka roka donijet će Gradonačelnik grada Kaštela uz prethodno mišljenje nadležnog upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, a novi rok izgradnje predmetne komunalne infrastrukture definirati će se dodatkom ovom Ugovoru.

### **VI. OBRAČUN TROŠKOVA I POVRAT SREDSTAVA IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

#### **Članak 15.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je procijenjena vrijednost radova na izgradnji nerazvrstane ceste koja je predmet ovog Ugovora 2.000.000,00 (dva milijuna) kuna, ali će se stvarna vrijednost izvedenih radova i usluga te nabavke opreme i zemljišta utvrditi nakon završetka izgradnje nerazvrstane ceste na temelju ispostavljenih i ovjerenih računa, ugovora i rješenja.

#### **Članak 16.**

**Investitor ima pravo na povrat sredstava uložениh u izgradnju komunalne infrastrukture nakon što izvrši sve radnje iz članka 7. Ugovora i ishodenja pravomoćnosti rješenja o komunalnom doprinosu za izgradnju objekata Investitora iz točke 2. članka 1. Ugovora.**

#### **Članak 17.**

Troškovi koje Investitor ima na izgradnji komunalne infrastrukture moraju biti odobreni od strane Grada.

Investitor će pisanim putem, uz detaljnu specifikaciju i obrazloženje, od Grada zatražiti odobrenje troškova.

#### **Članak 18.**

Grad se obvezuje u roku od osam dana od traženja Investitora odobriti ili osporiti troškove, ukoliko se Grad u navedenom roku ne očituje, smatra se da su troškovi odobreni.

#### **Članak 19.**

Grad se obvezuje izvršiti prebijanje odobrenih troškova na izgradnji komunalne infrastrukture s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata Investitora iz točke 2. članka 1. Ugovora, sukladno važećoj Odluci o komunalnom doprinosu grada Kaštela i važećem Zakonu o komunalnom gospodarstvu.



Odobreni troškovi se prebijaju za dio iznosa komunalnog doprinosa koji je Investitor dužan platiti, iz rješenja o komunalnom doprinosu za izgradnju objekata Investitora iz točke 2. članka 1. Ugovora, a koji se odnosi na vrstu komunalne infrastrukture koju je Investitor izgradio.

Ako su troškovi izgradnje nerazvrstane ceste veći od dijela komunalnog doprinosa koji se može prebiti, ta razlika sredstava ima tretman bespovratne pomoći Investitora Gradu.

#### **Članak 20.**

Prebijanje odobrenih troškova izvršiti će se nakon ispunjenja uvjeta iz članka 16. Ugovora, a na zahtjev Investitora u roku od 30 (trideset) dana.

Prijeboj uloženi sredstava Investitoru utvrđeni ovim ugovorom, vrši se beskamatno.

### **VII. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 21.**

Obje strane se obvezuju postupati sukladno pozitivnim zakonskim propisima te pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika jedna prema drugoj.

#### **Članak 22.**

Ugovorne strane su dužne pisanim putem imenovati osobe odgovorne za izvršenje ovog ugovora te navesti podatke potrebne za pismenu (digitalnu) i usmenu komunikaciju.

#### **Članak 23.**

Ako bilo koja od Ugovornih strana propusti inzistirati da se druga Ugovorna strana strogo pridržava uglavaka, odredaba ili uvjeta ovog Ugovora, to se neće smatrati odricanjem od takvog uglavka, odredbe ili uvjeta, niti će se odricanje ili napuštanje bilo kojeg prava ili ovlasti u neko doba smatrati odricanjem zauvijek ili za neko drugo vrijeme.

#### **Članak 24.**

Nevaljanost ili neprovedivost bilo koje odredbe ovog Ugovora neće utjecati na bilo koji način na valjanost ili provedivost preostalih odredbi i Ugovorne strane će uložiti svoje najbolje napore kako bi izmijenile takvu odredbu na način da ista postane valjana i provediva u skladu s u njoj izraženom namjerom, u mjeri dopuštenoj zakonom.

#### **Članak 25.**

U slučaju izmjena zakona, podzakonskih akata, odluka gradskog vijeća i/ili prostorno planske dokumentacije odredbe Ugovora će se izmijeniti u skladu s tim izmjenama, u suprotnom Ugovor prestaje važiti.

#### **Članak 26.**

Grad će jednostrano raskinuti Ugovor na štetu Investitora ako Investitor ne izgradi predmetnu nerazvrstanu cestu u roku iz članka 12. Ugovora, ne uplati sredstva na račun Grada potrebna za

izvlaštenje, bez razloga ne poduzima radnje u postupcima (ishođenje dozvola, otkupa zemljišta, i dr.), ako je nad njim otvoren stečaj, ako je u postupku likvidacije, ako je obustavio poslovnu djelatnost ili se nalazi u bilo kojem sličnom postupku koji ga može spriječiti da izvrši Ugovor.

#### **Članak 27.**

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

Za slučaj da se nastali spor ne može riješiti sporazumno ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

#### **Članak 28.**

Ovaj Ugovor je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od toga 4 (četiri) primjerka za Grad, a 2 (dva) primjerka za Investitora.

#### **Članak 29.**

Ovaj će ugovor biti objavljen u Službenom glasniku Grada Kaštela.

KLASA: 430-02/14-01/0001

URBROJ: 2134/01-1/1-14-

Kaštela Sućurac, studeni 2014. godine

**ZA GRAD:**

**GRAD KAŠTELA**

**GRADONAČELNIK:**

**mr. Ivan Udovičić**

**ZA INVESTITORA:**

**MARINA KAŠTELA d.o.o.**

**DIREKTORICA:**

**Marija Bojić**