

**ACCEPTUS PROJEKT d.o.o., Ivana Gundulića 1a, Strmec, OIB: 59963850905**, zastupano po direktoru Mariu Badrov (dalje u tekstu: Investitor)

i

**GRAD SVETA NEDELJA, Trg Ante Starčevića 5, 10431 Sveta Nedelja, OIB: 24436052952**, zastupano po Gradonačelniku Dariu Zurovcu, mag. ing. el. techn. inf., univ. spec. oec.

sklapaju slijedeći

## **UGOVOR** **o uređenju građevinskog zemljišta** **na k.č.br. 4199 k.o. Strmec Samoborski**

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u cilju uređenja građevinskog zemljišta postoji zajednički interes za izgradnju komunalne infrastrukture – prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i kabelskom kanalizacijom (dalje u tekstu: komunalna infrastruktura) na k.č.br. 4199, Orešje, Zdenčice, put, površine 2556 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 9365 k.o. Strmec Samoborski, u vlasništvu društva Acceptus projekt d.o.o. iz Strmca, što je preduvjet da bi Investitor na nekretninama koje su u njegovom vlasništvu mogao sagraditi stambene zgrade.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta na k.č.br. 4199 k.o. Strmec Samoborski (dalje u tekstu: Ugovor) na temelju članka 207. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 155/25) i Odluke Gradskog vijeća Grada Svete Nedelje KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_.2026. godine.

Ovim Ugovorom uređuju se međusobna prava i obveze ugovornih strana u vezi izgradnje komunalne infrastrukture iz stavka 1. ovog članka i prijenosa izgrađene komunalne infrastrukture u vlasništvo Grada Svete Nedelje te uređenje obveza glede komunalnog doprinosa za izgradnju budućih stambenih zgrada iz stavka 1. ovog članka koje Investitor planira graditi na k.č.br. 4194/1, 4196/1, 4194/3 i 4196/3 sve k.o. Strmec Samoborski.

### Članak 2.

Među ugovornim stranama nesporno je:

- da Investitor planira gradnju stambenih zgrada i prometnice do stambenih zgrada na nekretninama iz članka 1. stavka 1. ovog Ugovora,
- da je priključenje stambenih zgrada na javnu prometnu površinu moguće jedino preko nekretnine iz članka 1. stavka 1. ovog Ugovora,
- da je u svrhu priključenja na javno prometnu površinu potrebno urediti građevinsko zemljište odnosno izgraditi prometnicu – na k.č.br. 4199 k.o. Strmec Samoborski, u skladu s prostorno planskom dokumentacijom,
- da se u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju nekretnina k.č.br. 4199 k.o. Strmec Samoborski nalazi unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki u općini Sveta Nedelja (Glasnik Zagrebačke županije 3/02, Glasnik Grada Svete Nedelje 6/03, 10/07, 12/07 (ispravak greške), 7/15, 10/15 – pročišćeni tekst, 8/16, 9/16 – pročišćeni tekst, 7/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) i to unutar granica građevinskog područja naselja, u zoni mješovite namjene, pretežito stambene,

- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, na nekretninama k.č.br. 4194/1, 4196/1, 4194/3 i 4196/3 sve k.o. Strmec Samoborski kao vlasnik i suvlasnik upisan Investitor,
- da u Proračunu za 2026. godinu i Projekcijama proračuna za 2027. i 2028. godinu, te Programu gradnje komunalne infrastrukture na području Grada Svete Nedelje za 2026. godinu, Grad Sveta Nedelja nema planiranu izgradnju komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora,
- da je za izgradnju predmetne komunalne infrastrukture potrebno ishoditi građevinsku dozvolu,
- da je Investitor pismom namjere izrazio spremnost vlastitim sredstvima financirati izgradnju komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, a da troškovi te investicije budu priznati od strane Grada na ime plaćanja budućeg dugovanja koje će nastati temeljem obveze na ime komunalnog doprinosa nakon ishoda građevinskih dozvola budućih stambenih objekata, sukladno članku 15. i 16. Odluke o komunalnom doprinosu (Glasnik Grada Svete Nedelje 08/21),
- da su suglasne s predmetnom izgradnjom te će se ovim ugovorom regulirati međusobna prava i obveze.

### Članak 3.

Grad Sveta Nedelja daje suglasnost Investitoru da izvrši radnje na izgradnji komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, tako da u svojstvu investitora:

- ishodi građevinsku dozvolu za izgradnju komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora,
- izgradi komunalnu infrastrukturu iz članka 1. ovog Ugovora, sukladno ishoda građevinskoj dozvoli, pridržavajući se odredbi Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju, te podzakonskih akata,
- obavi i sve druge radnje i izradi dokumentaciju, sukladno posebnim propisima, potrebne za realizaciju izgradnje komunalne infrastrukture članka 1. ovog Ugovora,
- ishodi akt za uporabu komunalne infrastrukture članka 1. ovog Ugovora i izvrši upis iste u katastarski operat.

### Članak 4.

Investitor se obvezuje da će u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture navedene u članku 1. ovog Ugovora:

- izraditi o svom trošku projektnu dokumentaciju za izgradnju komunalne infrastrukture,
- ishoditi o svom trošku građevinsku dozvolu za izgradnju komunalne infrastrukture, te druge akte potrebne za provedbu radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta,
- preuzeti sve obveze investitora kao sudionika u gradnji temeljem odredbi članka 18. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 155/25),
- dostaviti Gradu Sveta Nedelja primjerak Ugovora koji je zaključio s izvođačem radova i nadzornim inženjerom i ugovorni troškovnik,
- prijaviti početak građenja komunalne infrastrukture sukladno odredbama Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 155/25),
- najkasnije 15 dana prije početka radova na izgradnji komunalne infrastrukture, obavijestiti Grad Sveta Nedelja o početku radova, te poduzeti mjere zaštite na radu gradilišta, a sve sukladno važećim propisima,
- obavijestiti Grad Sveta Nedelja o ishodu uporabne dozvole.

Primjerke akata i dokumenata iz stavka 1. ovog članka Investitor je obavezan po njihovu izdavanju dostaviti Gradu Sveta Nedelja na znanje.

## Članak 5.

Investitor se obvezuje u cijelosti vlastitim sredstvima izgraditi komunalnu infrastrukturu iz članka 1. ovog Ugovora sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji i važećim zakonskim propisima Republike Hrvatske, ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu i izvršiti upis iste u katastarski operat te predati u vlasništvo Gradu Sveta Nedelja izgrađenu komunalnu infrastrukturu najkasnije u roku od 4 (četiri) godine od dana sklapanja ovog Ugovora.

Investitor ima pravo u slučaju opravdanih objektivnih okolnosti koje utječu na tijek izvođenja radova zahtijevati produljenje roka iz stavka 1. ovog članka.

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

- 1) viša sila, prirodni događaj ili nastupanje posebnih okolnosti koji se nisu mogle očekivati niti predvidjeti, a koje utječu na tijek izvođenja radova ili dobavu materijala,
- 2) mjere predviđene aktima nadležnih tijela i nepravovremeno ishođenje dozvola nadležnih tijela, za koje nije odgovoran Investitor.

Investitor je dužan dostaviti zahtjev za produljenje roka iz stavka 1. ovog članka Gradu Sveta Nedelja u pisanom obliku i uz isti priložiti pisano obrazloženje o razlozima radi kojih se zahtjeva produljenje roka.

Odluku o potrebi produžetka roka donijet će Gradonačelnik uz prethodno mišljenje nadležnog upravnog odjela, a novi rok izgradnje komunalne infrastrukture, definirat će se Dodatkom ovog Ugovora.

## Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Grad Sveta Nedelja:

- putem svojih stručnih službi pratiti izvođenje radova na izgradnji komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora za cijelo vrijeme njihovog trajanja,
- pratiti poštivanje ugovorenih rokova izvršenja radova,
- ukoliko dođe do odstupanja od projektne dokumentacije odnosno akta o gradnji, zahtijevati od Investitora usklađenje izvođenja radova s navedenim dokumentima u razumnom roku, a ukoliko Investitor ne postupi po zahtjevu Grada, Grad Sveta Nedelja će zahtijevati obustavu radova,
- u slučaju da Investitor ne izvede radove do faze koja omogućava dobivanje uporabne dozvole, sve eventualne posljedice snosit će sami Investitor dok Grad Sveta Nedelja nema nikakvih obveza s te osnove prema Investitoru ili trećim osobama.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da predstavnik Grada Svete Nedelje ima pravo pristupiti gradilištu u svako doba te zahtijevati od nadzornog inženjera da ga redovito izvješćuje o svim fazama gradnje.

## Članak 7.

Investitor se obvezuje bez naknade predati u vlasništvo i na upravljanje Gradu Sveta Nedelja izgrađenu komunalnu infrastrukturu iz članka 1. ovog Ugovora, u roku od 15 dana od upisa iste u katastarski operat, nakon dobivanja uporabne dozvole, a najkasnije u roku iz članka 5. ovog Ugovora, o čemu će ugovorne strane sastaviti primopredajni zapisnik i zaključiti poseban Ugovor kojim se, između ostalog, dozvoljava uknjižba prava vlasništva Grada Svete Nedelje na predmetnoj prometnici.

Troškove javnobilježničkih naknada i svih ostalih naknada i pristojbi vezano za prijenos i uknjižbu prava vlasništva Grada Svete Nedelje na predmetnoj komunalnoj infrastrukturi, snosi Grad Sveta Nedelja.

Investitor je kod prijenosa u vlasništvo Grada Svete Nedelje izgrađene komunalne infrastrukture dužan dostaviti nadležnom upravnom odjelu svu projektnu i tehničku dokumentaciju, akte potrebne za gradnju, pravomoćnu uporabnu dozvolu i ostale akte nadležnih tijela, jamstva, garancije, te svu ostalu dokumentaciju propisanu posebnim propisima o gradnji.

Grad Sveta Nedelja 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 ishoda pravomoćna uporabna dozvola, te uz uvjet da je Investitor ispunio obveze iz članka 11. stavak 2. ovog Ugovora.

#### Članak 8.

Procijenjena vrijednost ukupnih troškova izgradnje komunalne infrastrukture koja je predmet ovog Ugovora prema glavnom projektu i troškovniku, iznosi 709.125,00 eura s PDV-om.

Konačna vrijednost radova utvrditi će se po završetku izgradnje komunalne infrastrukture odnosno ishoda uprabilne dozvole na temelju građevinske knjige, kao i na temelju privremenih i okončane situacije i računa, sve ovjereno od strane nadzornog inženjera, u roku od 15 dana od dana dostave navedene dokumentacije.

Za radove i stavke koje navedeni ugovori ne sadrže, kao i za eventualne naknadne radove primijenit će se realne tržišne cijene potvrđene od strane nadzornog inženjera, uz detaljnu analizu cijene stavke, prethodno izrađenu od strane ponuditelja u kojoj moraju biti razvidne specificirane stavke.

U slučaju da ugovorne strane ne mogu postići dogovor vezano za konačno utvrđivanje vrijednosti troškova izgradnje komunalne infrastrukture, angažirati će sudskog vještaka odgovarajuće struke, koji će na temelju stvarno izvedene količine radova i vrijednosti tih radova, utvrditi konačnu vrijednost izvedenih radova. Trošak angažmana sudskog vještaka snosi ona ugovorna strana koja zahtjeva da se vrijednost radova utvrdi po istom.

O konačno utvrđenoj vrijednosti troškova izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora ugovorne strane sastavit će zapisnik o okončanom obračunu.

#### Članak 9.

Utvrdjuje se da procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta kojeg se Investitor odriče u korist javnog dobra puta – nerazvrstane ceste, sukladno članku 16. Odluke o komunalnom doprinosu, iznosi 33.918,12 eura.

Konačna vrijednost predmetnog zemljišta utvrditi će se po provedbi upisa novonastale čestice prometnice u katastarski operat i zemljišne knjige.

#### Članak 10.

Investitor se obvezuje prije početka izvođenja radova na izgradnji komunalne infrastrukture predati Gradu Svetoj Nedelji jednu bjanko zadužnicu izdanu na iznos od 50% procijenjene vrijednosti ukupnih troškova izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 8. stavak 1. ovog Ugovora, kao jamstvo za uredno izvršenje svih obveza iz ovog Ugovora.

U slučaju povrede obveza iz ovog Ugovora, Grad Sveta Nedelja će pisanim putem o tome obavijestiti Investitora i zahtijevati otklanjanje takve povrede, a ukoliko to nije moguće ili Investitor ne ukloni povredu u roku koji odredi Grad, Grad Sveta Nedelja ima pravo odmah aktivirati odnosno koristiti zadužnicu iz prethodnog stavka.

U slučaju urednog ispunjenja ugovora, a najkasnije u roku od osam (8) dana od dana predaje komunalne infrastrukture u vlasništvo Grada Svete Nedelje sukladno članku 7. ovog Ugovora, Grad Sveta Nedelja se obvezuje vratiti zadužnicu Investitoru.

Investitor je suglasan da, u slučaju njegova odustanka od izvođenja predmetnih radova te ukoliko po proteku roka iz članka 5. ovog Ugovora komunalna infrastruktura iz članka 1. ovog Ugovora ne bude završena, Investitor nema pravo na povrat sredstava utrošenih za izgradnju komunalne infrastrukture koja je predmet ovog Ugovora i odriče se prava zahtijevati prijeboj istih s eventualnim tražbinama Grada po bilo kojem osnovu.

#### Članak 11.

Investitor se obvezuje ishoditi neopozivu, bezuvjetnu i samostalnu bankarsku garanciju u visini od 10% od vrijednosti ukupno izvedenih građevinskih radova iz okončane situacije, izdanu u korist Grada Svete Nedelje i plativu „na prvi poziv“ i „bez prigovora“ od banke izdavatelja garancije, kao jamstvo za otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku od dvije (2) godine od dana primopredaje komunalne infrastrukture sukladno članku 7. ovog Ugovora.

Investitor je dužan bankarsku garanciju iz stavka 1. ovog članka predati Gradu Sveta Nedelja, u izvorniku, prije potpisivanja primopredajnog zapisnika iz članka 7. stavak 1. ovog Ugovora.

#### Članak 12.

U slučaju da se u jamstvenom roku pojave nedostaci, Grad Sveta Nedelja će pozvati Investitora na otklanjanje nedostataka u razumnom roku koji će Grad Sveta Nedelja odrediti sukladno pravilima struke.

Ne bude li otklanjanje nedostataka izvršeno u roku koji Grad Sveta Nedelja odredi, Grad Sveta Nedelja ima pravo pristupiti otklanjanju nedostataka putem trećih osoba aktiviranjem bankarske garancije iz članka 11. ovog Ugovora.

#### Članak 13.

Grad Sveta Nedelja obvezuje se izvršiti prijeboj konačno utvrđene vrijednosti troškova izgradnje komunalne infrastrukture bez uključenog PDV-a i iznosa na ime odricanja u korist javnog dobra – nerazvrstane ceste, s obvezom Investitora na plaćanje komunalnog doprinosa za izgradnju stambenih zgrada na nekretninama označenim kao k.č.br. 4194/1, 4196/1, 4194/3 i 4196/3 sve k.o. Strmec Samoborski, koji će se utvrditi rješenjima o komunalnom doprinosu po pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju stambenih zgrada na navedenim nekretninama.

Prijeboj iz stavka 1. ovog članka može se izvršiti najviše do ukupnog iznosa komunalnog doprinosa utvrđenog za stambene zgrade na nekretninama označenim kao k.č.br. 4194/1, 4196/1, 4194/3 i 4196/3 sve k.o. Strmec Samoborski, a izvršiti će se po izvršenju svih obveza iz ovog ugovora od strane Investitora i po konačno utvrđenoj vrijednosti troškova izgradnje komunalne infrastrukture i utvrđenja površine i iznosa na ime odricanja nekretnine koje se Investitor odriče u korist javnog dobra puta.

Ukoliko utvrđeni iznos komunalnog doprinosa uz umanjenje za iznos na ime odricanja u korist javnog dobra – nerazvrstane ceste, bude veći od konačno utvrđene vrijednosti troškova izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, Investitor se obvezuje podmiriti razliku do punog iznosa komunalnog doprinosa u rokovima i na način utvrđen rješenjima iz stavka 1. ovog članka.

Ukoliko utvrđeni iznos komunalnog doprinosa i iznos na ime odricanja u korist javnog dobra – nerazvrstane ceste bude manji od konačno utvrđene vrijednosti troškova izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora, razlika predstavlja bespovratno financiranje od strane Investitora, koje se Investitor odriče potraživati od Grada Svete Nedelje, po bilo kojoj osnovi.

Prijeboj iz stavka 1. ovog članka može se izvršiti samo u odnosu na ulaganja u komunalnu infrastrukturu kojom upravlja Grad Sveta Nedelja i koja sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu predstavlja komunalnu infrastrukturu, odnosno nije moguće izvršiti prijeboj sredstava za izgradnju drugih vrsta građevina kao što su vodovod, kanalizacija, elektroopskrba i slično, kao i za izgradnju objekata na drugim nekretninama u vlasništvu Investitora.

#### Članak 14.

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

#### Članak 15.

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

- bez opravdanog razloga ne poduzme radnje iz članka 4. ovog Ugovora,
- ne izgradi komunalnu infrastrukturu koje je predmet ovog Ugovora u roku iz članka 5. ovog Ugovora,
- ne dostavi Gradu Sveta Nedelja bankarsku garanciju iz članka 11. ovog Ugovora,
- ne prenese u vlasništvo Grada Svete Nedelje predmetnu komunalnu infrastrukturu,
- ako je nad njime otvoren stečaj, postupak likvidacije ili se nalazi u bilo kojem sličnom postupku koji ga može spriječiti da izvršava Ugovor.

Ugovorne strane su suglasne da u slučaju raskida Ugovora iz razloga navedenih u prethodnom stavku, Investitor nema pravo na povrat troškova izgradnje komunalne infrastrukture iz članka 1. ovog Ugovora.

#### Članak 16.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju raskida ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga komunalni doprinos za stambene zgrade iz članka 1. ovog Ugovora koje će se graditi na nekretninama označenim kao k.č.br. 4194/1, 4196/1, 4194/3 i 4196/3 sve k.o. Strmec Samoborski, utvrđen rješenjima o komunalnom doprinosu, dospijeva na naplatu u cijelosti u roku od 15 dana od raskida ovog Ugovora.

#### Članak 17.

Ukoliko za gradnju stambenih zgrada na nekretninama označenim kao k.č.br. 4194/1, 4196/1, 4194/3 i 4196/3 sve k.o. Strmec Samoborski bude ishodovano Rješenje o izmjeni građevinske dozvole u vezi s promjenom imena investitora, ugovorne strane suglasne su da će Investitor o istome obavijestiti Grad Svetu Nedelju 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 Investitor može svoja prava i obveze iz ovog Ugovora prenijeti na nove investitore na koje glasi Rješenje o izmjeni građevinske dozvole. Dokaz o navedenom obvezuju se dostaviti Gradu Svetoj Nedelji pisanim putem najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravomoćnosti Rješenja o izmjeni građevinske dozvole, te će se prava i obveze između novog investitora i Grada Svete Nedelje urediti posebnim ugovorom.

Grad Sveta Nedelja obvezuje se u roku od 30 (trideset) dana od dana dostave dokaza iz stavka 2. ovog članka izdati suglasnost iz članka 207. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25) radi ostvarivanja preduvjeta za ishodište izmjena Građevinske dozvole za izgradnju komunalne infrastrukture.

Ako Investitor u slučaju donošenja Rješenja o izmjeni građevinske dozvole prema stavku 1. ovog članka ne obavijesti Grad Svetu Nedelju 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 Investitora kako je označen u ovom Ugovoru.

#### Članak 18.

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

#### Članak 19.

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

Članak 20.

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

Članak 21.

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

ACCEPTUS PROJEKT d.o.o.  
zastupano po:  
direktoru  
Badrov Mario

---

GRAD SVETA NEDELJA  
zastupano po:  
Gradonačelniku  
Dario Zurovec,  
mag. ing. el. techn. inf.,  
univ. spec. oec.

---

**KLASA: 340-01/26-01/03**  
**URBROJ: 238-29-04/1-26-**  
**Sveta Nedelja, \_\_\_\_\_.****2026.**  
**Ugovor broj: \_\_\_\_\_**