



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija plana, razvoja i izgradnje

KLASA: pokupi_klasu
URBROJ: 2170/01-02-10-pokupi_ur_broj

Rijeka, 9.07.2009.

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje**

**PREDMET: Zamolba Obveznika Zapadni trgovački centar d.o.o. Rijeka za reguliranje
plaćanja utvrđenog iznosa komunalnog doprinosa za izgradnju
Prodajno-poslovne građevine ZTC Rijeka u Zvonimirovoj ulici**

Ravnatelj:

Dragan Blažević

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4382.5154.1
Signing time: Thursday, July 9, 2009, 8:24:33 GMT

**Zamolba Obveznika Zapadni trgovački centar d.o.o. Rijeka za reguliranje plaćanja
utvrđenog iznosa komunalnog doprinosa za izgradnju Prodajno-poslovne građevine ZTC
Rijeka u Zvonimirovoj ulici**

Odredbom članka 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 26/03 (pročišćeni tekst), 82/04, 178/04, 38/09), utvrđeno je da obveznik komunalnog doprinosa može uz suglasnost jedinice lokalne samouprave i sam snositi troškove gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz st. 1. toč. 2 članka 30. Zakona, tj. nerazvrstane ceste, te da mu se ti troškovi priznaju u iznos komunalnog doprinosa pod uvjetima utvrđenim pisanim ugovorom sa jedinicom lokalne samouprave.

Obvezniku Zapadni trgovački centar d.o.o. iz Rijeke, Rijeka, Janeza Trdine 2, (upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci s MBS: 040065848, OIB: 34446396744), (dalje ZTC), je rješenjem Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav KLASA: UP/1-360-01/08-01/111, UR.BROJ: 2170-01-02-10-08-2-TP od 17. rujna 2008. godine određena obveza plaćanja komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 26.527.495,05 kuna (slovima: dvadesetšestmilijuna-petstodvadesetsedamtisućačetristo devedesetpetkunaipetlipa). Isti je investitor višenamjenske Prodajno-poslovne građevine ZTC Rijeka u Zvonimirovoj ulici (u daljnjem tekstu: Trgovački centar) na lokalitetu Krnjeva u Rijeci. Rješenje je postalo konačno i pravomoćno 02. listopada 2008. Ugovorom o kupoprodaji nekretnina kojeg je Grad Rijeka sklopio sa Zapadnim trgovačkim centrom d.o.o. Rijeka dana 15.06.2009. g. člankom 7. određeno je da će kupac platiti komunalni doprinos temeljem posebno Ugovora o reguliranju plaćanja komunalnog doprinosa kojeg se ugovorne strane obvezuju sklopiti u roku 90 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

1. Zahtjev za reguliranje plaćanja komunalnog doprinosa

Odjel gradske uprave za komunalni sustav zaprimio je prijedlog Investitora ZTC dopisom od 19. prosinca 2008. zaprimljenim pod KLASA: UP/1-360-01/08-01/111, UR.BROJ: 2170-01-02-10-08-4-TP za ugovaranje i reguliranje svojih obveze, način i rokove podmirivanja plaćanja komunalnog doprinosa, te ustanovljavanje obveza Grada Rijeke za izgradnju-rekonstrukciju postojećih prometnica (u daljnjem tekstu: dijelovi prometnica) u pojedinim rokovima, tj zahtjev za reguliranje plaćanja komunalnog doprinosa, tj. sklapanje posebnog Ugovora.

U zahtjevu se predlaže obročna otplatu na način da prvi obrok iznosi cca 500.000,00 kuna koji iznos bi uplatili do 31.01.2009, pod uvjetom da bude sklopljen Kupoprodajni ugovor sa Gradom Rijeka, te temeljem istoga budu upisani kao vlasnici u zemljišne knjige.

Za preostali iznos komunalnog doprinosa predložili su plaćanje istoga u 18 obroka, svaki po cca. 1.000.000,00 Kuna, te preostali iznos u visini od cca. 1.500.000,00 Kuna po pravomoćnosti uporabne dozvole za prodajno-poslovnu građevinu.

Sukladno čl. 9. Kupoprodajnog predugovora - iznos u visini od cca. 6.527.495,05 Kuna željeli bi iskoristiti kao prijeboj obračunatih troškova projektiranja i izgradnje prometne i komunalne infrastrukture, sve u skladu s Kupoprodajnim predugovorom, te budućim Ugovorom sa Vama.

Predlaže da se iz sredstava komunalnog doprinosa financiraju i izvedu slijedeći radovi:

a. Obveza Grada Rijeke za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture prema ZTC-u

Grad Rijeka je prije sklapanja ranije navedenog Kupoprodajnog ugovora sklopio s Obveznikom komunalnog doprinosa, ZTC, i Kupoprodajni predugovor od 23.12.2005. godine gdje se u članku 9. navodi da će Grad Rijeka priznati ZTC-u sporazumno utvrđene i obračunate troškove izgradnje prometne i komunalne infrastrukture južno od aksijalne osi Zvonimirove ulice do granice građevne čestice u vlasništvu ZTC-a, sukladno od strane Grada Rijeke verificiranim rješenjima temeljenim na rješenjima i odredbama Detaljnog plana uređenja. Eventualnu razliku između priznatih troškova izgradnje i iznosa izračunatog komunalnog doprinosa ZTC se obvezuje uplatiti u korist Proračuna Grada Rijeke.

Člankom 10. t. 12. ZTC je dužan platiti dio troškova izgradnje energetskog kanala spojnog gravitacijskog kolektora u omjeru količina otpadnih voda glavnog gradskog kolektora i količine otpadnih voda i obračunu kojeg će izraditi stručne službe Grada Rijeke temeljem postojećih financijskih dokumenata, a koje će troškove ugovorne strane utvrditi sporazumno. Troškovi
Člankom 10. t. 5. preuzeta je i obveza Grada Rijeke da o svom trošku izvede radove na rekonstrukciji prometne i komunalne infrastrukture, te prelaganu instalacija sjeverno od aksijalne osi Zvonimirove ulice u suradnji, rokovima i koordinaciji sa ZTC-om.

Rokovi i način plaćanja komunalnog doprinosa u pogledu prednje priznatih troškova obavili bi se na osnovi međusobno dogovorenog dinamičkog plana i razmjerno izvršenju radova po privremenim situacijama za ugovorene radove.

2. Analiza zahtjeva za reguliranje plaćanja komunalnog doprinosa i obveza Grada Rijeke za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture prema ZTC-u

Pregledom prijedloga, a posebno obveza preuzetih Kupoprodajnim predugovorom od 23.12.2005. i Kupoprodajnim ugovorom 15.06.2009., rokova i cijena izvedbe potrebnih radova koji su obveza izgradnje Grada predlaže se dio ukupnog iznosa komunalnog doprinosa 26.527.495,05 kuna ili drugih sredstava proračuna u iznosu od 6.527.495,05 koristiti za financiranje izgradnje komunalnih objekata prema procijenjenim iznosima, te rokovima, navedenim u sljedećoj tablici:

Tablica 1.

Dijelovi prometnica	Procijenjeni iznos kn	Datum dovršenja
1. Rekonstrukciju sjevernog dijela Zvonimirove ulice i nogostupa od sadašnje centralne osi sukladno lokacijskoj dozvoli KLASA: UP/I-350-05/08-05/131, URBROJ: 2170/01-13-01-08-15/JB od 26.06.2008. investitora Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb	4.000.000,00	31.12.2010.
2. Rekonstrukcija ulaznog dijela Čurbekove ulice	2.527.495,05	31.12.2010.
UKUPNO	6.527.495,05	

Gore navedene dijelove prometnica koji će se izgraditi iznosima komunalnog doprinosa, odnosno iz sredstava određenih jednogodišnjim Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Grada Rijeke u 2009. (Sl. novine PGŽ broj 51/08 od 19. prosinca 2008) (u daljnjem tekstu: Program gradnje) i naknadne dopune koje moraju biti predviđene istim Programom gradnje za 2010. i 2011. godinu i/ili iz drugih proračunskih sredstava Grada Rijeke, mora izgraditi Grad Rijeka u gore predviđenim rokovima navedenim u Tablici 1.

Plaćanje komunalnog doprinosa radi izgradnje dijelove prometnica iz prethodne Tablice 1., obavljalo bi se sukladno stvarno izvršenim radovima na izgradnji dijelova prometnice, po privremenim situacijama ovjerenim od strane nadzornog inženjera i ovlaštenog predstavnika Grada Rijeke, kao priznanje dijela troškova Investitoru za izgradnju dijelova prometnice, uključivo pripadne troškove dijela prometnica prilikom izrade projektne dokumentacije sa taksama, troškove nadzora nad izgradnjom i ostale pripadne troškove.

Ugovorne strane bile bi suglasne da će izgradnju prometnica provesti ZTC uz zakonski regulirane uvjete, te uz praćenje svih aktivnosti od strane ovlaštenog predstavnika Grada Rijeke i njegovih stručnih osoba koje on ovlasti.

Iznos iz Tablice 1. predstavlja procijenjenu vrijednost radova dijelova prometnica, a konačan iznos utvrdio bi se temeljem konačnog obračuna prema stvarno ugovorenim cijenama i izvršenim radovima sukladno zakonskim odredbama, a vodeći računa o postavkama iz prednja dva odlomka. Dinamičkim planom s pregledom objekata koji će se izgraditi i rokovima izgradnje cjelokupnog višenamjenskog Trgovačkog centra, mora se omogućiti Gradu Rijeci kao nositelju izgradnje da programira izgradnju komunalnih objekata u njegovoj nadležnosti u odgovarajućim rokovima.

Prema dinamičkim planovima ZTC-a predviđeni rokovi izgradnje Trgovačkog centra i rekonstrukcije Zvonimirove ulice su:

- rekonstrukcija Zvonimirove ulice i dijelova prometnica započeti će najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava rekonstrukcija Zvonimirove ulice i dijelova prometnice i biti dovršena u roku od 27 mjeseci od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra,
- dovršenje svih radova i otvaranje Trgovačkog centra predviđeno je najkasnije u roku od 27 mjeseci od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra.

Preostali komunalni doprinos u vrijednosti 20.000.000 kuna ZTC bi bio u obvezi platiti u ratama kako slijedi.

- a) Prvi obrok u visini 70.138,03 EUR (slovima sedamdesettisućastotridesetosameuraitricenta) obračunatih u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za 1 EUR važećem na dan upisa uknjižbe prava vlasništva Investitora na nekretninama upisanim u k.o. Plase ukupne površine 15 011 m², označene kao kat. čest. broj 102/77 površine 14 576 m² upisane u z.k.ul. broj 3318, kat. čest. broj 117/31 površine 234 m² upisane u z.k.ul. broj 3495 te kat. čest. broj 102/79 površine 8 m², kat. čest. broj 104/3 površine 149 m² i kat. čest. broj 536/19 površine 44 m², sve upisane u z.k.ul. broj 4704. Obrok dopijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana upisa uknjižbe prava vlasništva Investitora na nekretninama.
- b) Slijedećih 18 (slovima: osamnaest) uzastopnih mjesečnih obroka po 140.276,06 EUR (slovima: stočetdesettisućadvjestosedamdesetšesteuraišestcenti), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za 1 EUR važećem na 1. (prvi) dan mjeseca nastanka obveze svakog pojedinog obroka počevši u roku od 2 (slovima: dva) mjeseca od pravomoćnosti akta na temelju kojeg se može početi rekonstrukcija dijela državne ceste D-8 (Zvonimirova ulica), a ne kasnije od 01. siječnja 2010. godine. Obroci dopijevaju na plaćanje u roku od 15 dana od dana nastanka obveze svakog pojedinog obroka.
- c) Zadnji obrok u visini 210.414,09 EUR (slovima: dvjestodesettisućčetristočetnaest-euraidevetcenti) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pravomoćnosti uporabne dozvole za prodajno-poslovnu građevinu, a ne kasnije od 27 (slovima: dvadesetsedam) mjeseci od dana pravomoćnosti akta kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra, što se smatra danom nastanka obveze. Obrok dopijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana nastanka obveze.

Plaćanje obroka je potrebno vršiti u korist računa Proračuna Grada Rijeke broj 2402006-1837300005, s propisanim pozivom na broj odobrenja 21-5720-1260600-105.

Na nepravovremeno plaćeni iznos komunalnog doprinosa Investitor je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

Od dana obveze nastanka plaćanja komunalnog doprinosa pa do dana sklapanja ovog ugovora Investitor se oslobađa zateznih kamata obzirom na protekli rok rješavanja vlasništva Grada s Investitora temeljem Kupoprodajnog ugovora za kupnju dijela lokacije od 15.06.2009. godine, u kojem roku ZTC nije niti mogao ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju Trgovačkog centra.

U ugovoru bi se definirale i obveze Grda Rijeke i ZTC-a vezano za izgradnju prometnica, osiguranja plaćanja prema ZTC-u, dinamika izgradnje građevina, naknada za izgradnju kolektora, završne odredbe, navedeni privitci, te ostali sastojci ugovora koji su detaljno navedeni u prijedlogu ugovora u privitku ovog materijala.

Za obračun protuvrijednosti eura 1 EUR=7,128800 kuna uzet je 02. listopad 2008. kao dan nastanka obveze plaćanja prema rješenju o komunalnom doprinosu iz članka 1. ovog ugovora.

Slijedom iznijetog, te imajući u vidu činjenicu da je za realizaciju plaćanja komunalnog doprinosa potrebno sklopiti Ugovor, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

ZAKLJUČAK

- 1.** Prihvaća se tekst Ugovora o reguliranju plaćanja komunalnog doprinosa s Obveznikom Zapadni trgovački centar d.o.o. iz Rijeke po rješenju Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav KLASA: UP/1-360-01/08-01/111, UR.BROJ: 2170-01-02-10-08-2-TP od 17. rujna 2008. godine određena obveza plaćanja komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 26.527.495,05 kuna u predloženom tekstu.
- 2.** Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav da prati daljnju izgradnju Trgovačkog centra, te sukladno ugovornim kondicijama realizira navedene objekte u ugovornoj, odnosno stvarno potrebnoj dinamici izgradnje centra.
- 3.** Zadužuje se Odjel za financije da u svom dijelu financijskog obračuna realizira ovaj zaključak.

Prilog:

- Ugovor o reguliranju plaćanja komunalnog doprinosa s Obveznikom ZTC

- Prijedlog Ugovor o reguliranju plaćanja komunalnog doprinosa s Obveznikom ZTC

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo kbr. 16, MB 0398519, OIB: 70499188297, zastupan po Gradonačelniku **mr. sc. Vojku Obersnelu**, s jedne strane (u daljnjem tekstu: Grad Rijeka)

i

ZAPADNI TRGOVAČKI CENTAR d.o.o. Rijeka, Janeza Trdine 2, (upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci s MBS: 040065848, OIB: 34446396744) zastupano po članu uprave **Michaelu Wittmann**, (u daljnjem tekstu: Investitor) s druge strane,

sklopili su

U G O V O R **O REGULIRANJU PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA**

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da je tvrtka ZAPADNI TRGOVAČKI CENTAR d.o.o. iz Rijeke investitor višenamjenske PRODAJNO-POSLOVNE GRAĐEVINA ZTC RIJEKA u Zvonimirovoj ulici (u daljnjem tekstu: Trgovački centar) na lokalitetu Krnjeva u Rijeci, te da mu je kao obvezniku plaćanja komunalnog doprinosa u svezi izgradnje predmetnog Trgovačkog centra rješenjem Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav KLASA: UP/1 -360-01/08-01/111, UR.BROJ: 2170-01-02-10-08-2-TP od 17. rujna 2008. godine određena obveza plaćanja komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 26.527.495,05 kuna (slovima: dvadesetšestmilijuna-petstodvadesetsedamtisućačetristodevedesetpetkunaipetlipa).

Člankom 7. Kupoprodajnog ugovora za kupnju dijela lokacije od 15.06.2009. godine sklopljenog između ugovornih strana predviđeno je da je Investitor u obvezi regulirati plaćanje komunalnog doprinosa sa Gradom Rijeka u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu.

Članak 2.

Ugovorne strane sukladno odredbi članka 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04), točkama 1. i 2. rješenja o utvrđivanju obveze plaćanja komunalnog doprinosa iz prethodnog članka, te Zaključkom Gradonačelnika, odlukom od _____ godine, kao i na osnovi prijedloga Investitora dopisom od 19. prosinca 2008. zaprimljenim pod KLASA: UP/1 -360-01/08-01/111, UR.BROJ: 2170-01-02-10-08-4-TP ugovaraju i reguliraju svoje obveze, način i rokove podmirivanja plaćanja komunalnog doprinosa, te ustanovljuju obvezu Grada Rijeke za izgradnju-rekonstrukciju postojećih prometnica (u daljnjem tekstu: dijelovi prometnica) u rokovima predviđenim ovim ugovorom i lokacijom označenoj u Prilogu 1. ovog ugovora s grafičkom oznakom dijelova prometnica.

Investitor je iznos komunalnog doprinosa iz čl. 1. dužan platiti Gradu Rijeci sukladno dogovorenim rokovima i načinom plaćanja utvrđenim ovim Ugovorom.

Dolje navedene dijelove prometnica koji će se izgraditi iznosima komunalnog doprinosa, odnosno iz sredstava određenih jednogodišnjim Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Grada Rijeke u 2009. (Sl. novine PGŽ broj 51/08 od 19. prosinca 2008) (u daljnjem tekstu: Program gradnje) i naknadne dopune koje moraju biti predviđene istim Programom gradnje za 2010. i 2011. godinu i/ili iz drugih proračunskih sredstava Grada Rijeke, mora izgraditi Grad Rijeka u predviđenim rokovima navedenih u Tablici 1.

Tablica 1.

Dijelovi prometnica	Procijenjeni iznos kn	Datum dovršenja
3. Rekonstrukciju sjevernog dijela Zvonimirove ulice i nogostupa od sadašnje centralne osi sukladno lokacijskoj dozvoli KLASA: UP/I-350-05/08-05/131, URBROJ: 2170/01-13-01-08-15/JB od 26.06.2008. investitora Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb	4.000.000,00	31.12.2010.
4. Rekonstrukcija ulaznog dijela Čurbekove ulice	2.527.495,05	31.12.2010.
UKUPNO	6.527.495,05	

Ovim Ugovorom utvrđuju se rokovi i način plaćanja komunalnog doprinosa

Plaćanje komunalnog doprinosa vršiti će Investitor na osnovi utvrđenih iznosa iz ovog Ugovora.

Izuzetno, plaćanje komunalnog doprinosa radi izgradnje dijelove prometnica iz prethodne Tablice 1., obavljat će se sukladno stvarno izvršenim radovima na izgradnji obodne prometnice, po privremenim situacijama ovjerenim od strane nadzornog inženjera i ovlaštenog predstavnika Grada Rijeke, kao priznanje dijela troškova Investitoru za izgradnju dijelova prometnice, uključivo pripadne troškove dijela prometnica prilikom izrade projektne dokumentacije sa taksama, troškove nadzora nad izgradnjom i ostale pripadne troškove.

Ugovorne strane su suglasne da će izgradnju prometnica provesti Investitor uz zakonski regulirane uvjete, te uz praćenje svih aktivnosti od strane ovlaštenog predstavnika Grada Rijeke i njegovih stručnih osoba koje on ovlasti.

Iznos iz Tablice 1. predstavlja procijenjenu vrijednost radova dijelova prometnica, a konačan iznos utvrditi će se temeljem konačnog obračuna prema stvarno ugovorenim cijenama i izvršenim radovima sukladno zakonskim odredbama, a vodeći računa o postavkama iz prednja dva stavka ovog članka.

Investitor je dostavio dinamički plan s pregledom objekata koji će se izgraditi i rokovima izgradnje cjelokupnog višenamjenskog Trgovačkog centra, kako bi omogućio Gradu Rijeci kao nositelju izgradnje da programira izgradnju komunalnih objekata u njegovoj nadležnosti u odgovarajućim rokovima.

Prema dinamičkim planovima predviđeni rokovi izgradnje Trgovačkog centra i rekonstrukcije Zvonimirove ulice su:

- rekonstrukcija Zvonimirove ulice i dijelova prometnica započeti će najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava rekonstrukcija Zvonimirove ulice i dijelova prometnice i biti dovršena u roku od 27 mjeseci od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra,
- dovršenje svih radova i otvaranje Trgovačkog centra predviđeno je najkasnije u roku od 27 mjeseci od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra.

DIJELOVI PROMETNICA

Članak 3.

Izgradnja i rekonstrukcija dijelova prometnice sjeverno od Trgovačkog centra s odgovarajućom pripadnom infrastrukturom izvest će se putem ugovornog izvođača Investitora.

Dijelovi prometnica su neophodni radi pristupa Trgovačkom centru i biti će u javnoj upotrebi.

Točan položaj dijelova prometnice odgovarajuće infrastrukture iz stavka 1. ovog članka kao i prikaz površina iz članka 5. ovog Ugovora, prikazan je na planu koji je Prilog 1. ovog Ugovora, idejnom projektu rekonstrukcije dijela državne ceste D-8 (Zvonimirova ulica) u zoni obuhvata DPU poslovnog bloka u Zvonimirovoj ulici – I faza, broj LD-67-2007 izrađenom od strane Elipsa – S-Z-d.o.o. Zagreb kao dijelu lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/08-05/131, URBROJ: 2170/01-13-01-08-15/JB od 26.06.2008., koji su prilog 2. i 3. ovog Ugovora i svi prilozi čine njegov sastavni dio.

Članak 4.

Na osnovi dokumentacije koju je dostavio Investitor, a temeljem preliminarne procjene služba Grada, dio radova na izgradnji dijelova prometnice i pripadajuće infrastrukture u obvezi Grada Rijeke ukupno se procjenjuju na iznos od 6.527.495,05 kn sa uključenim porezom na dodanu vrijednost, sukladno Tablici 1. Za navedenu prometnicu i ugrađenu infrastrukturu, prilikom potpisivanja ugovora, priznaje se navedeni iznos kao iznos dijela komunalnog doprinosa.

Konačni troškovi u odnosu na procjenu iz prednjeg stavka, obračunati će se na način da se troškovima izgradnje, i pripadnim troškovima ostalih naknada, prema stvarno ugovorenim cijenama i izvršenim radovima pridoda i iznos dijela učešća Grada u troškovima projektiranja i stručnog nadzora nad izgradnjom pripadnog dijela prometnica u odnosu na ukupnu izgradnju i rekonstrukciju Zvonimirove i Čurbekove ulice sukladno zakonskim odredbama.

Ujedno, ugovorne strane suglasnost utvrđuju, da ovlašteni predstavnik Grada ima pravo sudjelovanja u svakoj nabavi projektiranja, građenja ili stručnog nadzora.

Investitor se ovime dodatno obvezuje dijelove prometnica sagraditi u cijelosti prema važećoj projektnoj dokumentaciji i za istu ishoditi uporabnu dozvolu.

Članak 5.

Investitor se, sukladno posebnim propisima, po izgradnji ceste i pripadajuće infrastrukture iz članka 3. ovog ugovora obvezuje provesti parcelaciju zemljišta temeljem koje će predmetni dijelovi prometnica s infrastrukturom činiti posebnu funkcionalnu i uporabnu cjelinu s jednom ili više čestica, te na Grad Rijeku posebnim ugovorom prenijeti pravo vlasništva predmetnih dijelova prometnica s infrastrukturom, ukoliko su isti u vlasništvu Investitora i ukoliko to drugim zakonskim odredbama nije drukčije regulirano.

Prijenosom prava vlasništva dijelova prometnica i pripadajuće infrastrukture Gradu Rijeci će se prenijeti vlasništvo dijelova prometnice i odgovarajuće infrastrukture, dok će Investitor zadržati vlasništvo nad zemljištem i svime što se nalazi ispod i iznad ceste u dijelu ulaza u Čurbekovu ulicu. Nakon stjecanja prava vlasništva, Grad Rijeka će preuzeti na svoj teret i trošak sve obaveze u pogledu održavanja i gospodarenja dijelova prometnice i pripadajuće infrastrukture. Prilog 2 i sastavni dio ovog ugovora čini grafički prikaz dijelova prometnica koje će Investitor prenijeti u vlasništvo Grada Rijeke na kojem su navedeni dijelovi prometnica označeni plavom bojom.

Sve eventualne poreze oko prijenosa prava vlasništva i pripadajuće infrastrukture, odnosno etažnog vlasništva ceste i pripadajuće infrastrukture iz članka 3. ovog ugovora obvezuje se snositi Grad Rijeka u cijelosti.

Članak 6.

Stjecanjem prava vlasništva dijelova prometnica i pripadajuće infrastrukture, a odmah po završetku svih izvedenih radova i dovršenoj primopredaji dijelova prometnica, Grad Rijeka mora priznati Investitoru ukupan iznos svih troškova, a koji se u ovom trenutku procjenjuje na iznos od 6.527.495,05 kn, kao dio troška gradnje dijelova prometnice sa pripadajućom infrastrukturom.

Do okončanja izgradnje ugovorne strane suglasno utvrđuju da će navedeni iznos iz stavka 1. obračunavati iz sredstava komunalnog doprinosa određenog člankom 1. ovog ugovora kao prijeboj obračunatih troškova projektiranja i izgradnje dijelova prometnica.

Prijeboj iznosa izgradnje dijelova prometnica komunalnog doprinosa obračunavati će se sukladno stvarno izvršenim radovima, ovjerenim po ovlaštenom predstavniku Grada Rijeke, a započeti će prilikom početka izgradnje dijelova prometnica, a ne ranije od 20 mjeseci od dana potpisa ovog ugovora.

Svaki prijeboj odobravati će se temeljem obračunskog financijskog dokumenta koji će ispostavljati Investitor a ovjeriti ovlašteni predstavnik Grada Rijeke.

Ugovorne strane se obvezuju izvršiti konačni obračun prijeboja i uređenje međusobnih obračuna po predmetu obračuna iz ovog članka u krajnjem roku od 27 mjeseci od dana pravomoćnosti akata kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra.

Članak 7.

Radi prijenosa prava vlasništva sa Investitora na Grad Rijeku, odmah po dovršetku ugovorenih radova i izvršene parcelacije dijelova prometnica, Investitor i Grad Rijeka zaključit će posebni Ugovor.

Investitor se prilikom konačne primopredaje dijelova prometnice obvezuje Gradu Rijeci dostaviti svu dokumentaciju vezanu uz gradnju dijelova prometnice s pripadajućom infrastrukturom, uključivo sve projekte s građevnom dozvolom, gradilišnu dokumentaciju, te projekte izvedenog stanja zaključno s dokazima kvalitete i uporabnom dozvolom dijelova prometnica.

O primopredaji dijelova prometnica ugovorne strane obvezuju se sastaviti primopredaji zapisnik potpisan po ovlaštenim predstavnicima ugovornih strana.

Članak 8.

Grad Rijeka obvezuje se u slučaju eventualnog prijenosa dijelova prometnica iz članka 3. ovog ugovora u vlasništvo ili na upravljanje trećoj osobi, u ugovoru o prijenosu predvidjeti, odnosno, u ugovor o prijenosu ugraditi u korist ovdje Investitora ili svakodobnog drugog vlasnika i/ili upravitelja centra ista prava predviđena ovim ugovorom.

PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 9.

Preostali komunalni doprinos, osim iznosa iz članka 6. ovog ugovora, od 20.000.000 kn (slovima: dvadesetmilijunakuna) Investitor će platiti u ratama kako slijedi.

- d) Prvi obrok u visini 70.138,03 EUR (slovima sedamdesettisućastotridesetosameuraitricenta) obračunatih u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za 1 EUR važećem na dan upisa uknjižbe prava vlasništva Investitora na nekretninama upisanim u k.o. Plase ukupne površine 15 011 m², označene kao kat. čest. broj 102/77 površine 14 576 m² upisane u z.k.ul. broj 3318, kat. čest. broj 117/31 površine 234 m² upisane u z.k.ul. broj 3495 te kat. čest. broj 102/79 površine 8 m², kat. čest. broj 104/3 površine 149 m² i kat. čest. broj 536/19 površine 44 m², sve upisane u z.k.ul. broj 4704. Obrok dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana upisa uknjižbe prava vlasništva Investitora na nekretninama.
- e) Slijedećih 18 (slovima: osamnaest) uzastopnih mjesečnih obroka po 140.276,06 EUR (slovima: stočetrdesettisućadvjestosedamdesetšesteuraišestcenti), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za 1 EUR važećem na 1. (prvi) dan mjeseca nastanka obveze svakog pojedinog obroka počevši u roku od 2 (slovima: dva) mjeseca od pravomoćnosti akta na temelju kojeg se može početi rekonstrukcija dijela državne ceste D-8 (Zvonimirova ulica), a ne kasnije od 01. siječnja 2010. godine. Obroci dospijevaju na plaćanje u roku od 15 dana od dana nastanka obveze svakog pojedinog obroka.
- f) Zadnji obrok u visini 210.414,09 EUR (slovima: dvjestodesettisućachetristočetrnaest-euraidevetcenti) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pravomoćnosti uporabne dozvole za prodajno-poslovnu građevinu, a ne kasnije od 27 (slovima: dvadesetsedam) mjeseci od dana pravomoćnosti akta kojim se dozvoljava gradnja Trgovačkog centra, što se smatra danom nastanka obveze. Obrok dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana nastanka obveze.

Plaćanje obroka je potrebno vršiti u korist računa Proračuna Grada Rijeke broj 2402006-1837300005, s propisanim pozivom na broj odobrenja 21-5720-1260600-105.

Na nepravovremeno plaćeni iznos komunalnog doprinosa Investitor je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

Od dana obveze nastanka plaćanja komunalnog doprinosa pa do dana sklapanja ovog ugovora Investitor se oslobađa zateznih kamata obzirom na protekli rok rješavanja vlasništva Grada s Investitora temeljem Kupoprodajnog ugovora za kupnju dijela lokacije od 15.06.2009. godine.

Članak 10.

Investitor će uplatiti Gradu Rijeka na ime dijela komunalnog doprinosa određenog u članku 1. ovog ugovora iznose određene u članku 9. ovog ugovora bez obzira na trošak koji će snositi Grad radi dovršenja navedenih radova izgradnje dijelova prometnica.

Ako ukupni troškovi koje će stvarno snositi Grad Rijeka do završetka radova budu viši u odnosu na iznose navedene u članku 6. razliku će osigurati Grad Rijeka u roku plaćanja nastalih obveza troškova radova.

Ako ukupni troškovi koje će stvarno snositi Grad Rijeka do završetka radova budu niži u odnosu na iznose navedene u članku 6. razliku će osigurati Investitor koji se obvezuje preostalu razliku uplatiti Gradu Rijeci u roku od 15 dana od dana okončanog obračuna troškova izgradnje dijela prometnica.

Komunalni doprinos kao fiksni i nepromjenljivi iznos Investitor će platiti u ratama na osnovi ugovorenih rokova plaćanja, navedenih u ovom Ugovoru u članku 9.

Nakon isplate svakog pojedinog iznosa, navedena će se vrijednost automatski obračunati kao smanjenje obveze prema ukupnom zaduženju iznosa komunalnog doprinosa iz čl. 1. ovog Ugovora.

Kao osiguranje plaćanja Investitor je dužan u roku od 15 (slovima: petnaest) dana po potpisu ovog ugovora dostaviti Gradu Rijeci korporativnu garanciju društva majke Universale International Realitäten Gesellschaft m. b. H., Austrija.

DINAMIKA IZGRADNJE GRAĐEVINA

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da je Grad Rijeka, a u cilju sigurnije i brže izgradnje dijelova prometnica i samog Trgovačkog centra aktivno sudjelovati u aktivnostima izdavanja neophodnih prometnih dozvola te, da će sukladno rokovima glavnog Investitora za izgradnju Trgovačkog centra i prometnica, nastaviti odgovarajuće aktivnosti na realizaciji svojih obveza.

Radi realizacije aktivnosti iz stavka 1. ovog članka Investitor se obvezuje:

- a) da će učiniti sve što je u njegovoj moći kako bi Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb predale zahtjev za građevinsku dozvolu ili potvrdu glavnog projekta rekonstrukcije dijela državne ceste D-8 (Zvonimirova ulica) u zoni obuhvata DPU poslovnog bloka u Zvonimirovoj ulici – I faza, sa obveznim projektom usklađenog prometnog rješenja Zvonimirove ulice u svim fazama izgradnje Trgovačkog centra, ovjeren od strane Hrvatskih cesta d.o.o., a koji se odnosi na zauzeće Zvonimirove ulice,
- b) izraditi verificirani projekt kompletnog prelaganja instalacija u Zvonimirovoj ulici,
- c) izraditi projekte prelaganja sve javne infrastrukture na samom gradilištu Trgovačkog centra, sve ovjereno od nadležnih tijela s javnim ovlastima sva zaključno do 01. listopada 2009. godine.

Radi preciziranja i dinamike izgradnje kako cestovnih objekata koji su predmet financiranja iz komunalnog doprinosa tako i dinamika izgradnje Trgovačkog centra Investitor se u roku od 90 (slovima: devedeset dana) od dana dobivanja dozvole za izgradnju Trgovačkog centra, obvezuje izraditi detaljan dinamički plan odvijanja radova, te ga dostaviti Gradu Rijeci na usvajanje, posebno u dijelu zauzeća Zvonimirove ulice.

Rokovi izvršenja obveza iz prethodna dva stavka ovog članka bitni su sastojak ugovora.

NAKNADA ZA IZGRADNJU KOLEKTORA

Članak 12.

Investitor ovim ugovorom temeljem članka 10. točka 12. Kupoprodajnog predugovora od 23.12.2005. godine regulira i svoju obvezu plaćanja dijela troškova izgradnje Energetskog kanala spojnog gravitacijskog kolektora u omjeru količina otpadnih voda glavnog gradskog kolektora i količine otpadnih voda iz Trgovačkog centra.

Omjer se prema projektiranim postavkama iz Glavnog projekta projektanta TEH-PROJEKT HIDRO d.o.o. RIJEKA, br. 001-RI/06, T.D. 0628, Knjiga 4. od srpanj 2007. definira u odnosu 25 l/s:307,5 l/s, odnosno 8,13% od ukupno stvarno utvrđenih iznosa izgradnje energetskog kanala u iznosu od 409.000,31 EUR, u što je uključen porez na dodanu vrijednost.

Ukupan iznos naknade dobivene temeljem stvarno utvrđenih iznosa izgradnje određuje se u iznosu od $39,06\% \times 409.000,31 \text{ EUR} = 33.251,73 \text{ EUR}$ (slovima: tridesettrisućedvjestopedesetjedaneur-sedamdesettricenta) koji će platiti Investitor u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za 1 EUR na dan ispostave posebnog računa temeljem odredbi ovog članka.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Ugovorne strane utvrđuju da međusobne ugovorne obveze iz ovog ugovora predstavljaju njihovu stvarnu volju te se radi njihove realizacije u slučaju eventualne nemogućnosti provođenja svih radnji na način predviđen ovim ugovorom bilo zbog zakonskih bilo zbog drugih objektivnih okolnosti, obvezuju međusobno dogovorom iznaći drugi odgovarajući model odnosno pristupiti izmjeni ovog ugovora na način kojim će postići ostvarivanje ovim ugovorom određenih ciljeva.

Članak 14.

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

Članak 15.

Ugovorne strane za realizaciju ovog ugovora ugovaraju ovlaštene predstavnike:

Za Investitora: Michael Wittmann, direktor

Za Grad Rijeku: Irena Miličević, pročelnik i Dragan Blažević, ravnatelj.

Članak 16.

Sastavni dio ovog ugovora čine sljedeći prilozi:

Prilog 1: Grafički prikaz dijelova prometnica čija je rekonstrukcija obveza Grada Rijeke

Prilog 2: Grafički prikaz dijelova prometnica koje će Investitor prenijeti u vlasništvo Grada Rijeke

Prilog 3: Nacrt ugovora između Grada Rijeke, Hrvatskih cesta d.o.o. i Investitora

Prilog 4: Punomoć Hrvatskih cesta d.o.o. društvu Elipsa – S.Z. d.o.o.

Članak 17.

Ovaj ugovor sklopljen je u 8 (osam) istovjetna primjerka na hrvatskom, a 4 (četiri) na njemačkom jeziku, po 4 (četiri) primjerka na hrvatskom i 2 (dva) na njemačkom jeziku za svaku ugovornu stranu. U slučaju razmimoilaženja u tumačenju, mjerodavan je hrvatski jezik.

Članak 18.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog ugovora, ugovorne strane isti potpisuju po ovlaštenim osobama.

U Rijeci, dana _____ 2009. godine

KLASA: 360-02/07-05/9

UR.BROJ:2170-01-02-10-09-6/DB

ZAPADNI TRGOVAČKI CENTAR d.o.o.

GRAD RIJEKA:

Direktor:

Gradonačelnik:

Michael Wittmann

Mr. sc. Vojko Obersnel



