



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 363-02/11-04/33
URBROJ: 2170/01-02-10-11-1

Rijeka, 11.11.2011.

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje**

PREDMET: Realizacija projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

MATERIJAL IZRADILI
Vladimir Benac
Irena Mijaljević
Jelena Mišić

Ravnatelj APOS-a Grada Rijeke
Vladimir Benac

Voditelj Direkcije
Dragan Blažević

Pročelnik:

Irena Miličević



1. OPIS PROJEKTA

Projekt gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Drenova uključuje gradnju četiri višestambene građevine s ukupno 80 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parcelama.

Uz navedeno, realizacija projekta POS Drenova uključuje gradnju pristupne prometnice objektima S-3 i S-4 planske oznake U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-3 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U9, gradnju nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, kao i uređenje javne zelene površine planske oznake Z2-1 i pješačkog puta PP-1.

Slika 1. Vizualizacija objekata interpolacijom u postojeći okoliš



Osnovni podaci o investiciji

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Vrijednost investicije: | 39.964.033,90 kn |
| Neto korisna površina: | 4.914,90 m ² |
| Površina parcele: | 7.161,00 m ² |
| Broj stambenih jedinica: | 80 (36 1S+DB, 28 2S+DB, 16 3S+DB) |
| Prosječna cijena po m2: | 8.131,20 kn |

Lokacija budućih građevina obuhvaća neizgrađeni prostor smješten između postojeće nedavno izgrađene prometnice (Ulica Brce) na jugozapadu i vangradskog zaštitnog zelenila na sjeveru i sjeverozapadu te ceste koja vodi do starog drenovskog groblja s istočne strane. Projekt je osmišljen na način da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuva okolno zelenilo i na taj način budućim stanarima pruži prožetost vanjskog ozelenjenog i unutarnjeg stambenog prostora te osigura prozračnost uglavnom dvostrano orijentiranih stambenih jedinica te vizualni kontakt s neposrednim okolišem i vizurama Kvarnera.

1.1. Struktura i površine stanova

Od ukupno 80 stanova koji se planiraju izgraditi, 36 je jednosobnih odnosno jednosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 46,61m² do 52,82 m², 28 ih je dvosobnih odnosno dvosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 63,02 m² do 77,78 m², dok je 16 stanova po strukturi trosobnih odnosno trosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od 75,32 m² do 83,64 m².

Slika 2. Vizualizacija karakterističnog tlocrta stana



Stanovi će kao i u svim dosadašnjim POS projektima Grada Rijeke biti opremljeni etažnim plinskim grijanjem, PVC stolarijom te podnim oblogama I. klase, u zgradama će biti izvedeni liftovi, a sam pristup objektima bit će izveden na način da omogućava pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti. Prizemlje objekata otvoreno je i osim ulaza u objekte i parkirnih mjesta za osobe smanjenje pokretljivosti omogućava i nesmetanu komunikaciju između zelenih površina u okolišu objekata, javne zelene površine te zaštitnog rubnog gradskog zelenila, dok je stanovanje smješteno na četiri nadzemne etaže.

1.2. Vrijednost investicije

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **39.964.033,90 kn** od čega se 28.525.615,80 kn odnosi na procijenjenu vrijednost gradnje koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije te procjenu troškova izvođenja radova gradnje temeljem projektantskog troškovnika kao i procjenu troškova usluge stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, dok se preostalih 11.438.418,00 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, procjenu troškova uređenja i priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog i vodnog doprinosa.

Dok su troškovi izrade projektne dokumentacije poznati, a troškovi komunalnog i vodnog doprinosa te priključenja na komunalnu infrastrukturu precizno procijenjeni, točan iznos troškova građenja znat će se tek po provedbi postupka javne navabe i odabiru glavnog izvođača radova te stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.

Slika 3. Vizualizacija objekata interpolacijom na orto-foto prikaz



Realizacijom ovog projekta nastavlja se urbanizacija ovog dijela Donje Drenove u urbanom, ali i prometnom smislu budući da će uporedo s uređenjem komunalne infrastrukture koja podrazumijeva rekonstrukciju dijela prometnice prema starom drenovskom groblju i ulice Brce započeti i izgradnja spoja ulice Brce na Drenovski put, kao konačnog rješenja prometnog pristupanja cijelom naselju.

Planiranim zahvatom u najvećoj mogućoj mjeri čuva se autohtono zelenilo, a Detaljnim planom uređenja predviđeno je i uređenje zelene površine kao dječjeg igrališta podijeljenog na nekoliko površina sa sadržajima primjerenima različitim uzrastima djece.

Slika 4. Vizualizacija tlocrta građevina s okolišem



1.3. Izgradnja komunalne infrastrukture

Temeljem članka 70. Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/10), (dalje u tekstu: Odluka), utvrđeno je da se "Gradnji građevina i uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može pristupiti nakon gradnje pripadajućih objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Gradnji/rekonstrukciji ostale ulice na građevnoj čestici oznake U-3 i U-4 potrebno je pristupiti istovremeno s rekonstrukcijom ulice na građevnoj čestici oznake U-8 i gradnjom ulice na građevnoj čestici oznake U-10 planirane Odlukom o Detaljnom planu uređenja središta područja Drenova («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 26/02). Zahvati iz stavka 2. ovoga članka predstavljaju jedinstveni zahvat u prostoru."

Osnovna intencija ove odredbe imala je ishodište u činjenici da postojeća prometnica (građevna čestica U-8) nije izvedena u dužini koja omogućuje kolni priključak građevne čestice S-1, tako da je

za isti neophodno pristupiti i realizaciji planske prometnice oznake U-10, što je u ovoj fazi u neophodnoj dužini i predviđeno.

Za samu realizaciju pristupa potrebno je izvesti radove gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-2 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U8, gradnju dijela nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, a koji troškovi se smatraju troškovima uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona.

Slika 5. Izvadak iz DPU-a s oznakama zahvata (zeleno)



PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

U realizaciji ovog projekta poduzete su sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je donio Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova u stambenim zgradama koji će se graditi na području Rujevice II. faza i Drenove po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08) te je na sjednici Poglavarstva Grada Rijeke održanoj dana 20. 01. 2009. godine utvrdio **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih je sveukupno 1.046 osoba ostvarilo pravo na kupnju stana izgrađenog u projektima POS Rujevica II. faza i POS Drenova, od čega je 80 osoba realiziralo svoje pravo kupnjom stana na Rujevici, 59 je odustalo dok će 80 osoba od preostalih 907 potencijalnih kupaca svoje pravo sukladno redoslijedu na listi moći ostvariti kupnjom stana izgrađenog u projektu POS Drenova.
2. Grad Rijeka je 2008. godine proveo Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi u Rijeci temeljem kojeg je pravo izrade projektne dokumentacije dobila autorica prvonagrađenog rada, gđa. Zoka (Zorana) Skorup, a kojim su definirane temeljne odrednice projekta POS Drenova.
3. AGENCIJA je po provedenom javnom nadmetanju zaključila **Okvirni sporazum s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca s Liste iz točke 1. ovog članka, a temeljem kojeg će se sklopiti ugovori o poslovnoj suradnji kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.
4. Slijedom provedenog natječaja iz točke 2., Grad Rijeka je naručio, izradio i donio **Detaljni plan** uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/10), izrađena je projektna dokumentacija i ishođene lokacijske dozvole za ceste U-1, U-2, U-3 i U4 za koje je u tijeku postupak ishođenja potvrda na glavne projekte te postupak ishođenja lokacijskih dozvola za prometnice U-9 i U-10.
5. AGENCIJA je temeljem ovlaštenja autorice prvonagrađenog rada gđe Zoke (Zorane) Skorup od društva Projectura d.o.o. Rijeka po provedenom postupku javne nabave naručila, ugovorila, zaprimila i verificirala **projektну dokumentaciju** temeljem koje su ishođene lokacijske dozvole za gradnju četiri višestambena objekta planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4, a u tijeku je postupak ishođenja Potvrda glavnih projekata.
6. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta** POS Drenova temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **39.964.033,90 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za odabir glavnog izvođača radova te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
7. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2011. godinu i Plan za 2012. godinu** na koji je Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dalo suglasnost (Klasa 370-03/11-01/14, Ur.broj 531-01-11-8 od 29.09.2011.) a kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Drenova te ishodila **suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva na povlačenje povećanih poticajnih sredstava** u visini 35% etalonske cijene po m² neto korisne površine s ciljem osiguravanja sredstava potrebnih za financiranje kupnje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (Klasa 370-3/11-01/15, Ur.broj 531-17-11-2. od 27.09.2011.).

2. OBVEZE APOS-a GRADA RIJEKE

AGENCIJA se u cilju daljnje realizacije projekta POS Drenova obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. **Osigurati dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 6.843,00 m² koje je u vlasništvu Republike Hrvatske na način da za s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sklopi ugovor o prijenosu prava vlasništva nad predmetnim zemljištem.

Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/10) iznosi **4.482.165,00 kn**, a konačna vrijednost utvrdit će se u postupku sklapanja Ugovora o kupoprodaji s Agencijom za upravljanje državnom imovinom temeljem procijene ovlaštenog sudskog vještaka.

2. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 35% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodne točke, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat kao umnožak neto korisne površine budućih višestambenih građevina koja iznosi 4.914,90 m² i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja u trenutku sastavljanja ovog ugovora od 5.808,00 kn iznosi **9.991.008,72 kn**.

3. **Osigurati preostala potrebna sredstva za gradnju** putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca stanova ostvarenih kod poslovnih banaka s kojima će Agencija sklopiti ugovore o poslovnoj suradnji odnosno gotovinskih uplata kupaca.

Procijenjeni iznos sredstava koja će se naplatiti od kupaca kroz I. obrok (15% vlastitog učešća) iznosi **5.994.605,09 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **19.456.855,58 kn**.

4. Provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača** radova gradnje, uključivo i radove posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishoda Potvrda glavnih projekata, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi Potvrde glavnih projekata** kao akata temeljem kojih se može pristupiti građenju, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishoda upotrebni dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

3. OBVEZE GRADA RIJEKE

Grad Rijeka se u cilju daljnje realizacije projekta POS Drenova obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. Osigurati **dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 318,00 m², što će se regulirati Ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti prije početka gradnje, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.

Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/10) iznosi **208.290,00 kn**.

2. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove **gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina**, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-2 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U8, gradnju dijela nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, a koji troškovi se smatraju troškovima uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona.

Procijenjena vrijednost troškova uređenja komunalne infrastrukture koja se Gradu Rijeci priznaje kao ulaganje iznosi **3.342.843,00 kn** uključivo PDV.

Gradnja novih odnosno rekonstrukcija postojećih prometnica podrazumijeva širi zahvat u odnosu na potrebe uređenja komunalne infrastrukture za potrebe realizacije ovog projekta, a samo izvođenje planirano je u fazama, od kojih je uvodno navedena prva faza kao obveza izgradnje Grada Rijeke. Ukupna procjena troškova gradnje pristupnih prometnica je 5.781.000 kn uključivo PDV.

U drugoj fazi izgradnje predviđa se rekonstrukcija postojeće Ulice Brce oznake U-9 i Vrhak oznake U-10, sa spojem na Ulicu Drenovski put. Izgradnja druge faze uslijediti će po ishodu akata za gradnju te rješavanju imovinsko-pravne pripreme zemljišta temeljem tehničke dokumentacije koja je u fazi izrade. Ukupna procjena troškova gradnje druge faze prometnica iznosi 4.920.000,00 kn uključivo PDV.

3. Osigurati sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmiriti troškove **komunalnog doprinosa**, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona.

Procijenjena vrijednost troškova komunalnog doprinosa iznosi **1.674.238,86 kn**.

4. Osigurati te AGENCIJI pravovremeno doznačiti sredstva za podmirenje troškova **vodnog doprinosa**, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona.

Procijenjena vrijednost troškova vodnog doprinosa iznosi **456.318,24 kn**.

5. Osigurati te AGENCIJI pravovremeno doznačiti sredstva potrebna za podmirenje **troškova priključenja** budućih građevina na komunalnu infrastrukturu u smislu osiguranja opskrbe pitkom vodom, opskrbe plinskom energijom, odvodnje otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu te priključenja građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 3. Zakona.

Procijenjena vrijednost troškova priključenja iznosi **1.274.563,00 kn** uključivo PDV.

6. Osigurati sredstva te Agenciji najkasnije u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje doznačiti bespovratna sredstva potrebna za **podmirenje dijela troškova građenja** povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona.

Procijenjena vrijednost ovih troškova iznosi **4.058.394,84 kn** uključivo PDV.

U postupku izrade projektne dokumentacije potrebne za realizaciju projekta gradnje višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi na odabranoj lokaciji, APOS Grada Rijeke naručio je detaljna geotehnička istraživanja i izradu geotehničkog elaborata temeljenja radi utvrđivanja uvjeta temeljnog tla. Dobiveni podaci ukazali su na vrlo složene uvjete temeljnog tla i bili su nužna su podloga za izradu daljnje projektne dokumentacije. Radi izgradnje višestambenih objekata na lokaciji te je potrebno vršiti **opsežne široke iskope** kao i predvidjeti **zamjenu temeljnog tla** za temeljenje na temeljnoj ploči.

Zbog konfiguracije terena i okolnih parcela te zatečenog stanja potrebno je predvidjeti **raskrčivanje terena** koji je pretežno šumovit **uz očuvanje stabala** smještenih rubno na samim parcelama što je i uvjet iz planske dokumentacije, **izgradnju privremenih gradilišnih putova** kao i **rušenje postojećih objekata** na pojedinim parcelama, a sve kako bi se uopće moglo pristupiti gradnji objekata. Pored navedenog na jednoj od parcela potrebno je i izgraditi **potporne zidove uz javnu prometnicu** jer se denivelacija terena prema prometnicama nije mogla savladati pokosima.

Sve navedeno uzrokuje povećane troškove izgradnje zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji. Procjena troškova za podmirenje dijela troškova građenja povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju dana je temeljem projektantskog troškovnika koji je sastavni dio projektne dokumentacije. S obzirom da se sukladno izrađenoj Kalkulaciji predvidivih troškova izgradnje koja se daje u nastavku materijala ovi troškovi ne mogu uključiti u troškove građenja koji su u svim projektima POS-a vezani uz etalonsku cijenu građenja, Grad Rijeka će sukladno članku 6. stavku 5. Zakona osigurati i Agenciji pravovremeno doznačiti bespovratna financijska sredstva za pokriće povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na odabranoj lokaciji.

7. Otkupiti projektnu dokumentaciju za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4 u visini 182.085,26 kn, koju je AGENCIJA u svoje ime, a za račun Grada Rijeke, temeljem potrebe za usklađenjem projekata zgrada i prometnica i ubrzanja projektne pripreme cijelog projekta POS-a, uz provedeni odgovarajući postupak javne nabave, ugovorila i financirala troškove njene izrade. Grad Rijeka se obvezuje u postupku izdavanja Potvrda glavnih projekata, koji se vodi kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje izvršiti i izmjenu osobe investitora s AGENCIJE na Grad Rijeku.

8. OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Temeljem navedenog, utvrđuje se da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad dijelom zemljišta potrebnog za gradnju te na ime financiranja troškova uređenja i priključenja na komunalnu infrastrukturu sveukupno iznosi **6.956.253,10 kn**, što uz uložena bespovratna sredstva u visini **4.058.394,84 kn** daje ukupan iznos izdvajanja proračunskih sredstava od **11.014.647,94 kn**.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke te visina bespovratnih sredstava utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna.

Sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, iznos ulaganja Grada Rijeke iskazuje se u hrvatskim kunama, a vezuje se na euro po tečaju iz Podatka o etalonskoj cijeni građenja (1 EUR = 7,32945000), što iznosi **949.082,55 EUR**.

Ulaganje Grada Rijeke koristi se za financiranje obročne otplate prodanih stanova kao dio III. obroka, a sve sukladno odredbama članka 25. Zakona.

Ulaganja Grada Rijeke vraćaju se Gradu Rijeci, sukladno odredbama članka 6. stavka 3. i stavka 4. Zakona pri čemu se AGENCIJA obvezuje izvršiti povrat ulaganja Gradu Rijeci na način da će 35% vrijednosti ulaganja iz članka 7. ovog Ugovora AGENCIJA doznačiti Gradu Rijeci u roku od dva mjeseca po naplati AGENCIJE od kupca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

Preostalih 65% vrijednosti ulaganja AGENCIJA se obvezuje ukalkulirati u III. obrok kroz sklopljene Ugovore o kupoprodaji stana s krajnjim kupcima te regulirati i osigurati njihovu naplatu temeljem sklopljenih Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a sve sukladno odredbama članka 25. i članka 26. Zakona.

Povrat navedenih ulaganja AGENCIJA se obvezuje vršiti sukladno naplati od strane kupaca, na način da od svake cjelovite ili djelomične uplate kupaca na ime otplate III. obroka Gradu Rijeci uplati razmjerni dio sukladno učešću ulaganja Grada Rijeke u ukupnim ulaganjima javnih sredstva obračunatima kroz III. obrok.

Otplata III. obroka vrši se po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Povrat sredstava kod prodaje stana sa obročnom otplatom, biti osiguran osnivanjem založnog prava na posebnim dijelovima zgrade, s time da se kao založni vjerovnik na prvom mjestu upisuje poslovna banka, a kao založni vjerovnik na drugom mjestu se upisuje AGENCIJA.

4. KALKULACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA GRADNJE

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Maksimalna vrijednost investicije | Vrijednost investicije | Vrijednost građenja | Vrijednost zemljišta i komunalne infrastrukture |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 10.335.568,32 kn | 10.034.184,72 kn | 7.116.916,43 kn | 2.917.268,29 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 8.523.123,84 kn | 8.922.415,52 kn | 6.168.289,09 kn | 2.754.126,42 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 11.251.954,56 kn | 10.973.426,98 kn | 8.077.904,93 kn | 2.895.522,06 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 9.853.388,16 kn | 10.034.006,68 kn | 7.162.505,35 kn | 2.871.501,33 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 39.964.034,88 kn | 39.964.033,90 kn | 28.525.615,80 kn | 11.438.418,10 kn |

Tablica 2. Proračun investicije po m² NKP-a (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Maksimalna vrijednost investicije po m ² NKP-a | Vrijednost investicije po m ² NKP-a | Vrijednost građenja po m ² NKP-a | Vrijednost zemljišta i komunalne infrastrukture po m ² NKP-a |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|---|--|---|---|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 8.131,20 kn | 7.894,10 kn | 5.599,02 kn | 2.295,07 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 8.131,20 kn | 8.512,13 kn | 5.884,65 kn | 2.627,48 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 8.131,20 kn | 7.929,92 kn | 5.837,48 kn | 2.092,44 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 8.131,20 kn | 8.280,25 kn | 5.910,63 kn | 2.369,62 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 8.131,20 kn | 8.131,20 kn | 5.803,91 kn | 2.327,29 kn |

Tablica 3. Troškovi građenja (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Ukupno | Radovi gradnje | Projektiranje i nadzor | Takse, objave i ostali troškovi gradnje* |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|--|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 7.116.916,43 kn | 6.651.916,43 kn | 450.000,00 kn | 15.000,00 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 6.168.289,09 kn | 5.703.289,09 kn | 450.000,00 kn | 15.000,00 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 8.077.904,93 kn | 7.612.904,93 kn | 450.000,00 kn | 15.000,00 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 7.162.505,35 kn | 6.697.505,35 kn | 450.000,00 kn | 15.000,00 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 28.525.615,80 kn | 26.665.615,80 kn | 1.800.000,00 kn | 60.000,00 kn |

* procjena troškova objave i ostalih troškova gradnje odnosi se na zahvat u cjelini te je raspored troškova po objektima proizvoljan

Tablica 4. Procijenjena vrijednost zemljišta

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Vrijednost zemljišta po m ² | Vrijednost zemljišta | Vrijednost zemljišta otkupljenog od RH | Vrijednost zemljišta koje osigurava Grada Rijeka |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|--|------------------------|--|--|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 655,00 kn | 1.215.680,00 kn | 1.215.680,00 kn | 0,00 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 655,00 kn | 1.164.590,00 kn | 1.164.590,00 kn | 0,00 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 655,00 kn | 1.118.740,00 kn | 1.118.740,00 kn | 0,00 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 655,00 kn | 1.191.445,00 kn | 983.155,00 kn | 208.290,00 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 655,00 kn | 4.690.455,00 kn | 4.482.165,00 kn | 208.290,00 kn |

Tablica 5. Troškovi doprinosa i uređenje komunalne infrastrukture

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m2 | Površina parcele u m2 | Ukupno troškovi uređenja komunalne infrastrukture | Komunalni doprinos | Vodni doprinos | Uređenje infrastrukture* |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------|---|------------------------|----------------------|--------------------------|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 1.384.208,29 kn | 431.112,16 kn | 117.385,38 kn | 835.710,75 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 1.287.531,42 kn | 355.102,44 kn | 96.718,23 kn | 835.710,75 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 1.438.984,06 kn | 474.090,76 kn | 129.182,55 kn | 835.710,75 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 1.362.676,33 kn | 413.933,50 kn | 113.032,08 kn | 835.710,75 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 5.473.400,10 kn | 1.674.238,86 kn | 456.318,24 kn | 3.342.843,00 kn |

* procjena troškova odnosi se na zahvat u cjelini

Tablica 6. Troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m2 | Površina parcele u m2 | Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu | HEP* | Energo | ViK |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 317.380,00 kn | 221.400,00 kn | 86.100,00 kn | 9.880,00 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 302.005,00 kn | 221.400,00 kn | 68.880,00 kn | 11.725,00 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 337.798,00 kn | 221.400,00 kn | 103.320,00 kn | 13.078,00 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 317.380,00 kn | 221.400,00 kn | 86.100,00 kn | 9.880,00 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 1.274.563,00 kn | 885.600,00 kn | 344.400,00 kn | 44.563,00 kn |

* procjena troškova dobivena je od strane HEP-a za sva četiri objekta

Tablica 7. Povećani troškovi gradnje zbog specifičnosti lokacije (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m2 | Površina parcele u m2 | Ukupno povećani troškovi građenja | Pripremni radovi | Priprema terena | Zemljani radovi |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 2.007.593,70 kn | 134.365,20 kn | 1.086.520,50 kn | 786.708,00 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 609.852,45 kn | 130.527,60 kn | 296.891,25 kn | 182.433,60 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 740.141,43 kn | 146.389,68 kn | 426.434,85 kn | 167.316,90 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 700.807,26 kn | 144.588,96 kn | 208.571,10 kn | 347.647,20 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 4.058.394,84 kn | 885.600,00 kn | 2.018.417,70 kn | 1.484.105,70 kn |

Tablica 8. Procijenjena vrijednost nabave za glavnog izvođača radova (u sve iznose uključen je PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m2 | Površina parcele u m2 | Ukupno procijenjena vrijednost nabave | Ukupno procijenjena vrijednost nabave (bez PDV-a) | Procijenjena vrijednost nabave troškova koji ulaze u obračun | Procijenjena vrijednost nabave troškova koji ne ulaze u obračun |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------------------------------|---|--|---|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 8.659.510,13 kn | 7.040.252,14 kn | 6.651.916,43 kn | 2.007.593,70 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 6.313.141,54 kn | 5.132.635,40 kn | 5.703.289,09 kn | 609.852,45 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 8.353.046,36 kn | 6.791.094,60 kn | 7.612.904,93 kn | 740.141,43 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 7.398.312,61 kn | 6.014.888,30 kn | 6.697.505,35 kn | 700.807,26 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 30.724.010,64 kn | 24.978.870,44 kn | 26.665.615,80 kn | 4.058.394,84 kn |

Tablica 9. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Ukupno investicija | I. obrok (15% učešća kupaca) | II. Obrok (kredit banke) | III. Obrok (JLS + RH) |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 10.034.184,72 kn | 1.505.127,71 kn | 4.839.132,55 kn | 3.689.924,47 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 8.922.415,52 kn | 1.338.362,33 kn | 4.420.073,55 kn | 3.163.979,64 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 10.973.426,98 kn | 1.646.014,05 kn | 5.359.515,96 kn | 3.967.896,98 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 10.034.006,68 kn | 1.505.101,00 kn | 4.838.133,52 kn | 3.690.772,15 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 39.964.033,90 kn | 5.994.605,09 kn | 19.456.855,58 kn | 14.512.573,24 kn |
| | | | | 100,00% | 15,00% | 48,69% | 36,31% |

Tablica 10. Pregled ulaganja javnih sredstava

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Ukupno ulaganje javnih sredstava | Poticajna sredstva Republike Hrvatske | Ukupno ulaganje Grada Rijeke | Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 4.285.480,37 kn | 2.583.892,08 kn | 1.701.588,29 kn | 1.106.032,39 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 3.720.317,38 kn | 2.130.780,96 kn | 1.589.536,42 kn | 1.033.198,68 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 4.589.770,70 kn | 2.812.988,64 kn | 1.776.782,06 kn | 1.154.908,34 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 4.351.693,37 kn | 2.463.347,04 kn | 1.888.346,33 kn | 1.227.425,11 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 16.947.261,82 kn | 9.991.008,72 kn | 6.956.253,10 kn | 4.521.564,52 kn |

Tablica 11. Pregled ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Ukupno ulaganje Grada Rijeke | Zemljište, doprinosi i priključci | Uređenje infrastrukture | Povećani troškovi gradnje |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 3.709.181,99 kn | 865.877,54 kn | 835.710,75 kn | 2.007.593,70 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 2.199.388,87 kn | 753.825,67 kn | 835.710,75 kn | 609.852,45 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 2.516.923,49 kn | 941.071,31 kn | 835.710,75 kn | 740.141,43 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 2.589.153,59 kn | 1.052.635,58 kn | 835.710,75 kn | 700.807,26 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 11.014.647,94 kn | 3.613.410,10 kn | 3.342.843,00 kn | 4.058.394,84 kn |

Tablica 12. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

| Oznaka objekta | Broj stanova | NKP u m ² | Površina parcele u m ² | Neto odljev proračunskih sredstava Grada Rijeke | Ukupno ulaganje (izuzev bespovratnih sredstava) | 35% koji se vraćaju odmah | Bespovratna sredstva za povećane troškove gradnje |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|---|---|---------------------------|---|
| S1 | 20 | 1271,10 | 1856,00 | 3.113.626,09 kn | 1.701.588,29 kn | 595.555,90 kn | 2.007.593,70 kn |
| S2 | 16 | 1048,20 | 1778,00 | 1.643.051,13 kn | 1.589.536,42 kn | 556.337,75 kn | 609.852,45 kn |
| S3 | 20 | 1383,80 | 1708,00 | 1.895.049,77 kn | 1.776.782,06 kn | 621.873,72 kn | 740.141,43 kn |
| S4 | 24 | 1211,80 | 1819,00 | 1.928.232,37 kn | 1.888.346,33 kn | 660.921,22 kn | 700.807,26 kn |
| Ukupno: | 80 | 4914,90 | 7161,00 | 8.579.959,36 kn | 6.956.253,10 kn | 2.434.688,59 kn | 4.058.394,84 kn |

Tablica 13. KUĆA 1 - površine i strukture stanova

| kat | stan | m2 | NKP | sobnost |
|------|------|-------|-------|------------|
| I. | 1 | 79,71 | 77,72 | DVOSOBNI |
| | 2 | 48,34 | 46,75 | JEDNOSOBNI |
| | 3 | 70,98 | 69,5 | DVOSOBNI |
| | 4 | 49,46 | 48,17 | JEDNOSOBNI |
| | 5 | 76,9 | 75,62 | TROSOBNI |
| II. | 6 | 79,71 | 77,72 | DVOSOBNI |
| | 7 | 48,34 | 46,75 | JEDNOSOBNI |
| | 8 | 70,98 | 69,5 | DVOSOBNI |
| | 9 | 49,46 | 48,17 | JEDNOSOBNI |
| | 10 | 76,9 | 75,62 | TROSOBNI |
| III. | 11 | 79,71 | 77,72 | DVOSOBNI |
| | 12 | 48,34 | 46,75 | JEDNOSOBNI |
| | 13 | 70,98 | 69,5 | DVOSOBNI |
| | 14 | 49,46 | 48,17 | JEDNOSOBNI |
| | 15 | 76,9 | 75,62 | TROSOBNI |
| IV. | 16 | 79,84 | 77,78 | DVOSOBNI |
| | 17 | 48,34 | 46,75 | JEDNOSOBNI |
| | 18 | 70,98 | 69,5 | DVOSOBNI |
| | 19 | 49,46 | 48,17 | JEDNOSOBNI |
| | 20 | 76,9 | 75,62 | TROSOBNI |

Tablica 14. KUĆA 2 - površine i strukture stanova

| kat | stan | m2 | NKP | sobnost |
|------|------|-------|-------|------------|
| I. | 1 | 84,91 | 83,64 | TROSOBNI |
| | 2 | 52,78 | 51,53 | JEDNOSOBNI |
| | 3 | 52,82 | 51,55 | JEDNOSOBNI |
| | 4 | 76,61 | 75,32 | TROSOBNI |
| II. | 5 | 84,91 | 83,64 | TROSOBNI |
| | 6 | 52,78 | 51,53 | JEDNOSOBNI |
| | 7 | 52,82 | 51,55 | JEDNOSOBNI |
| | 8 | 76,61 | 75,32 | TROSOBNI |
| III. | 9 | 84,91 | 83,64 | TROSOBNI |
| | 10 | 52,78 | 51,53 | JEDNOSOBNI |
| | 11 | 52,82 | 51,55 | JEDNOSOBNI |
| | 12 | 76,61 | 75,32 | TROSOBNI |
| IV. | 13 | 84,91 | 83,64 | TROSOBNI |
| | 14 | 52,78 | 51,53 | JEDNOSOBNI |
| | 15 | 52,82 | 51,55 | JEDNOSOBNI |
| | 16 | 76,61 | 75,32 | TROSOBNI |

Tablica 15. KUĆA 3 - površine i strukture stanova

| kat | stan | m2 | NKP | sobnost |
|------|------|-------|-------|------------|
| I. | 1 | 64,79 | 63,32 | DVOSOBNI |
| | 2 | 48,29 | 46,74 | JEDNOSOBNI |
| | 3 | 77,39 | 76 | DVOSOBNI |
| | 4 | 50,08 | 49,06 | JEDNOSOBNI |
| | 5 | 48,37 | 46,81 | JEDNOSOBNI |
| | 6 | 65,49 | 64,03 | DVOSOBNI |
| II. | 7 | 64,79 | 63,32 | DVOSOBNI |
| | 8 | 48,29 | 46,74 | JEDNOSOBNI |
| | 9 | 77,39 | 76 | DVOSOBNI |
| | 10 | 50,08 | 49,06 | JEDNOSOBNI |
| | 11 | 48,37 | 46,81 | JEDNOSOBNI |
| | 12 | 65,49 | 64,03 | DVOSOBNI |
| III. | 13 | 64,79 | 63,32 | DVOSOBNI |
| | 14 | 48,29 | 46,74 | JEDNOSOBNI |
| | 15 | 77,39 | 76 | DVOSOBNI |
| | 16 | 50,08 | 49,06 | JEDNOSOBNI |
| | 17 | 48,37 | 46,81 | JEDNOSOBNI |
| | 18 | 65,49 | 64,03 | DVOSOBNI |
| IV. | 19 | 64,79 | 63,32 | DVOSOBNI |
| | 20 | 48,29 | 46,74 | JEDNOSOBNI |
| | 21 | 77,39 | 76 | DVOSOBNI |
| | 22 | 50,08 | 49,06 | JEDNOSOBNI |
| | 23 | 48,37 | 46,81 | JEDNOSOBNI |
| | 24 | 65,49 | 64,03 | DVOSOBNI |

Tablica 16. KUĆA 4 - površine i strukture stanova

| kat | stan | m2 | NKP | sobnost |
|------|------|-------|-------|------------|
| I. | 1 | 64,16 | 63,02 | DVOSOBNI |
| | 2 | 48,17 | 46,61 | JEDNOSOBNI |
| | 3 | 70,34 | 68,77 | DVOSOBNI |
| | 4 | 50,41 | 49,1 | JEDNOSOBNI |
| | 5 | 76,73 | 75,45 | TROSOBNI |
| II. | 6 | 64,16 | 63,02 | DVOSOBNI |
| | 7 | 48,17 | 46,61 | JEDNOSOBNI |
| | 8 | 70,34 | 68,77 | DVOSOBNI |
| | 9 | 50,41 | 49,1 | JEDNOSOBNI |
| | 10 | 76,73 | 75,45 | TROSOBNI |
| III. | 11 | 64,16 | 63,02 | DVOSOBNI |
| | 12 | 48,17 | 46,61 | JEDNOSOBNI |
| | 13 | 70,34 | 68,77 | DVOSOBNI |
| | 14 | 50,41 | 49,1 | JEDNOSOBNI |
| | 15 | 76,73 | 75,45 | TROSOBNI |
| IV. | 16 | 64,16 | 63,02 | DVOSOBNI |
| | 17 | 48,17 | 46,61 | JEDNOSOBNI |
| | 18 | 70,34 | 68,77 | DVOSOBNI |
| | 19 | 50,41 | 49,1 | JEDNOSOBNI |
| | 20 | 76,73 | 75,45 | TROSOBNI |

Slijedom naprijed izloženog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

- 1. Prihvaća se Informacija o realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.**
- 2. Prihvaća se prijedlog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje u predloženom i priloženom tekstu.**
- 3. Zadužuje se Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Odjel gradske uprave za komunalni sustav Grada Rijeke i Odjel gradske uprave za financije za provedbu točke 2. ovoga Zaključaka.**

U privitku: Prijedlog teksta Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE, Rijeka, Titov trg 3, OIB: 33196059754 zastupana po ravnatelju **Vladimiru Bencu**, dipl. oec. (u daljnjem tekstu: AGENCIJA) s jedne strane

i

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po Gradonačelniku mr. sc. **Vojku Obersnelu** (u daljnjem tekstu: Grad Rijeka), s druge strane

kao ugovorne strane sklopili su sljedeći

U G O V O R

**o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta
gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u
Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje**

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu realizacije projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se projekt iz članka 1. ovoga ugovora provodi sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07 i 38/09), (u daljnjem tekstu: Zakon) te se sva međusobna prava i obveze ugovornih strana reguliraju sukladno Zakonu.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da projekt gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Drenova uključuje gradnju četiri višestambene građevine s ukupno 80 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parcelama.

Uz navedeno u prethodnom stavku ovoga članka, realizacija projekta POS Drenova uključuje gradnju pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-3 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U9, gradnju nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, kao i uređenje javne zelene površine planske oznake Z2-1 i pješačkog puta PP-1.

UVODNA UTANAČENJA

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u realizaciji projekta POS Drenova do trenutka sklapanja ovog Ugovora poduzele sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je donio Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova u stambenim zgradama koji će se graditi na području Rujevice II faza i Drenove po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08) te je na sjednici Poglavarstva Grada Rijeke održanoj dana 20. 01. 2009. godine utvrdio **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Drenova.
2. Grad Rijeka je 2008. godine proveo Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi u Rijeci temeljem kojeg je pravo izrade projektne dokumentacije dobila autorica prvonagrađenog rada, gđa. Zoka (Zorana) Skorup, a kojim su definirane temeljne odrednice projekte POS Drenova.
3. AGENCIJA je po provedenom javnom natječaju zaključila **Okvirni sporazum s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca s Liste iz stavka 1. točke 1. ovog članka, a temeljem kojeg će se sklopiti ugovori o poslovnoj suradnji kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.
4. Slijedom provedenog natječaja iz stavka 1. točke 2. ovog članka, Grad Rijeka je naručio, izradio i donio **Detaljni plan** uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" 29/10).
5. AGENCIJA je temeljem ovlaštenja autorice prvonagrađenog rada gđe Zoke (Zorane) Skorup od društva Projectura d.o.o. Rijeka po provedenom postupku javne nabave naručila, ugovorila, zaprimila i verificirala **projektну dokumentaciju** temeljem koje su ishođene lokacijske dozvole za gradnju četiri višestambena objekta planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 te gradnju i rekonstrukciju prometnica U-1, U-2, U-3 i U-4, a u trenutku sklapanja ovog Ugovora u tijeku je postupak ishođenja Potvrda na glavne projekte.
6. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Drenova** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **39.964.033,90 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za odabir glavnog izvođača radova te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
7. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2011. godinu i Plan za 2012. godinu** na koji je Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dalo suglasnost (Klasa 370-03/11-01/14, Ur.broj 531-01-11-8 od 29.09.2011.) a kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Drenova te ishodila **suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva na povlačenje povećanih poticajnih sredstava** u visini 35% etalonske cijene po m² neto korisne površine s ciljem osiguravanja sredstava potrebnih za financiranje kupnje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (Klasa 370-3/11-01/15, Ur.broj 531-17-11-2. od 27.09.2011.).

Članak 5.

AGENCIJA se u cilju daljnje realizacije projekta POS Drenova obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. **Osigurati dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 6.843,00 m² koje je u vlasništvu Republike Hrvatske na način da s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sklopi ugovor o prijenosu prava vlasništva nad predmetnim zemljištem.

Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/10) iznosi **4.482.165,00 kn**, a konačna vrijednost utvrdit će se u postupku sklapanja Ugovora o kupoprodaji s Agencijom za upravljanje državnom imovinom temeljem procijene ovlaštenog sudskog vještaka.

2. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 35% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovog članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat kao umnožak neto korisne površine budućih višestambenih građevina koja iznosi 4.914,90 m² i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja u trenutku sastavljanja ovog ugovora od 5.808,00 kn iznosi **9.991.008,72 kn**.

3. **Osigurati preostala potrebna sredstva za gradnju** putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca stanova ostvarenih kod poslovnih banaka s kojima će Agencija sklopiti ugovore o poslovnoj suradnji odnosno gotovinskih uplata kupaca.

Procijenjeni iznos sredstava koja će se naplatiti od kupaca kroz I. obrok (15% vlastitog učešća) iznosi **5.994.605,09 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **19.456.855,58 kn**.

4. Provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača** radova gradnje, uključivo i radove posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishoda Potvrda glavnih projekata, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi Potvrde glavnih projekata** kao akata temeljem kojih se može pristupiti građenju, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishoda upotrebni dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

Članak 6.

Grad Rijeka se u cilju daljnje realizacije projekta POS Drenova obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. Osigurati **dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 318,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti prije početka gradnje, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona. Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 18/10) iznosi **208.290,00 kn**.
2. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove **gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina**, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-2 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U8, gradnju dijela nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, a koji troškovi se smatraju troškovima uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova uređenja komunalne infrastrukture koja se Gradu Rijeci priznaje kao ulaganje iznosi **3.342.843,00 kn** uključivo PDV.
3. Osigurati sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmiriti troškove **komunalnog doprinosa**, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova komunalnog doprinosa iznosi **1.674.238,86 kn**.
4. Osigurati te AGENCIJI pravovremeno doznačiti sredstva za podmirenje troškova **vodnog doprinosa**, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova vodnog doprinosa iznosi **456.318,24 kn**.
5. Osigurati te AGENCIJI pravovremeno doznačiti sredstva potrebna za podmirenje **troškova priključenja** budućih građevina na komunalnu infrastrukturu u smislu osiguranja opskrbe pitkom vodom, opskrbe plinskom energijom, odvodnje otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu te priključenja građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 3. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova priključenja iznosi **1.274.563,00 kn** uključivo PDV.
6. Osigurati sredstva te Agenciji najkasnije u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje doznačiti bespovratna sredstva potrebna za **podmirenje dijela troškova građenja** povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona. Procijenjena vrijednost ovih troškova iznosi **4.058.394,84 kn** uključivo PDV.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Članak 7.

Ugovorne strane utvrđuju da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad dijelom zemljišta potrebnog za gradnju te na ime financiranja troškova iz prethodnog članka ovog Ugovora sveukupno iznosi **6.956.253,10 kn**, što uz uložena bespovratna sredstva u visini 4.058.394,84 kn daje ukupan iznos izdvajanja proračunskih sredstava od 11.014.647,94 kn.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke te visina bespovratnih sredstava utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna i regulirati dodatkom ovog Ugovora.

Sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, iznos ulaganja Grada Rijeke iskazuje se u hrvatskim kunama, a vezuje se na euro po tečaju iz Podatka o etalonskoj cijeni građenja (1 EUR = 7,32945000), što iznosi **949.082,55 EUR**.

Ulaganje Grada Rijeke iz stavka 1. ovoga članka koristi se za financiranje obročne otplate prodanih stanova kao dio III. obroka, a sve sukladno odredbama članka 25. Zakona.

Članak 8.

Ulaganja Grada Rijeke vraćaju se Gradu Rijeci, sukladno odredbama članka 6. stavka 3. i stavka 4. Zakona.

AGENCIJA se obvezuje izvršiti povrat ulaganja Gradu Rijeci na način da će 35% vrijednosti ulaganja iz članka 7. ovog Ugovora AGENCIJA doznačiti Gradu Rijeci u roku od dva mjeseca po naplati AGENCIJE od kupca na temelju zaključenog Predugovora o kupoprodaji.

Preostalih 65% vrijednosti ulaganja AGENCIJA se obvezuje ukalkulirati u III. obrok kroz sklopljene Ugovore o kupoprodaji stana s krajnjim kupcima te regulirati i osigurati njihovu naplatu temeljem sklopljenih Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a sve sukladno odredbama članka 25. i članka 26. Zakona.

Povrat ulaganja iz prethodnog stavka ovoga članka AGENCIJA se obvezuje vršiti sukladno naplati od strane kupaca, na način da od svake cjelovite ili djelomične uplate kupaca na ime otplate III. obroka Gradu Rijeci uplati razmjerni dio sukladno učešću ulaganja Grada Rijeke u ukupnim ulaganjima javnih sredstva obračunatima kroz III. obrok.

Otplata III. obroka vrši se po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne da će povrat sredstava kod prodaje stana sa obročnom otplatom, biti osiguran osnivanjem založnog prava na posebnim dijelovima zgrade, s time da se kao založni vjerovnik na prvom mjestu upisuje poslovna banka, a kao založni vjerovnik na drugom mjestu se upisuje AGENCIJA.

POSEBNE ODREDBE

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Grad Rijeka otkupiti projektnu dokumentaciju za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4 u visini 182.085,26 kn, koju je AGENCIJA u svoje ime, a za račun Grada Rijeke, temeljem potrebe za usklađenjem projekata zgrada i prometnica i ubrzanja projektne pripreme cijelog projekta POS-a, uz provedeni odgovarajući postupak javne nabave, ugovorila i financirala troškove njene izrade. Grad Rijeka se obvezuje u postupku izdavanja Potvrda glavnih projekata, koji se vodi kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje izvršiti i izmjenu osobe investitora s AGENCIJE na Grad Rijeku.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti sporazumnog rješenja ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 10 (deset) istovjetnih primjeraka i to po 5 (pet) primjerka za svaku ugovornu stranu.

Članak 13.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora, što potvrđuju potpisima svojih ovlaštenih predstavnika.

U Rijeci, 15. studenog 2011. godine

Broj:

KLASA:
URBROJ:

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Vladimir Benac, dipl. oec.

Mr. sc. Vojko Obersnel