



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 363-02/12-04/36
URBROJ: 2170/01-02-10-12-1

Rijeka, 14.09.2012.

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje**

PREDMET: Realizacija projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

MATERIJAL IZRADILI
Vladimir Benac
Irena Mijaljević

Ravnatelj APOS-a Grada Rijeke
Vladimir Benac

Voditelj-ravnatelj Direkcije
Dragan Blažević

Pročelnik:

Irena Miličević



OPIS PROJEKTA

Projekt gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Martinkovac uključuje gradnju dvije višestambene građevine s ukupno 120 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

Gradnja je planirana na neizgrađenom području Martinkovca sukladno odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije budući da je na području planiranog zahvata na snazi Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/09). Građevne čestice nalaze se u jugoistočnom pretežno neizgrađenom dijelu naselja Martinkovac, na zapadnom dijelu grada Rijeke, između zaobilaznice na jugu i ceste Rijeka – Kastav (D-304) na sjeveru. Ukupna površina novoformiranih građevnih čestica iznosi za građevinu Dp-5 iznosi 4.140 m², a za građevinu Dp-7 2.082 m², sveukupno 6.222 m².



Osnovni podaci o projektu

Vrijednost investicije:	63.625.410,00 kn
Neto površina:	8.406,40 m²
Površina parcele:	6.222,00 m²
Broj stambenih jedinica:	120
Prosječna cijena po m ² :	7.568,69 kn

VRIJEDNOST INVESTICIJE

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **63.625.410,00 kn** od čega se 54.250.000,00 kn odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih nespomenutih troškova građenja, dok se preostalih 9.375.410,00 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

Sve vrijednosti iskazane u ovom Materijalu dobivene su temeljem podataka iz Idejnog projekta za ishođenje lokacijske dozvole TD: 01/11 Dp-5 i Idejnog projekta za ishođenje lokacijske dozvole TD: 01/11 Dp-7 (Glavni projektant: Tihomir Hranilović, dipl. ing. arh. za CAPITAL ING d.o.o. Zagreb) temeljem kojih je izrađena Kalkulacija predvidivih troškova izgradnje te na trenutnoj razini razrade projekta predstavljaju tek okvirne veličine i moguće je da tijekom daljnje izrade projektne dokumentacije dođe do određenih odstupanja tako da će se točan iznos troškova građenja znati tek po izradi cjelokupne projektne dokumentacije, ishođenju akata temeljem kojeg se može pristupiti građenju, provedbi postupka javne nabave i odabiru glavnog izvođača radova te stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.

PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

U realizaciji ovog projekta poduzete su sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je donio Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/07) sukladno kojem se realizira projekt gradnje dviju višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Martinkovac** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **63.625.410,00 kn** te izradila **Idejne projekte za ishođenje lokacijske dozvole** (Izradio: Tihomir Hranilović, dipl. ing. arh. za CAPITAL ING d.o.o. Zagreb).
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac.

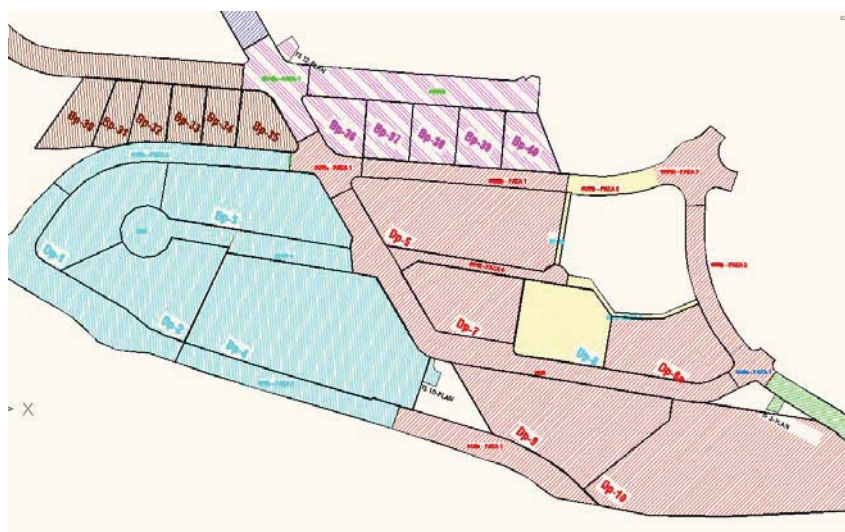
KUMUNALNA INFRASTRUKTURA

U svrhu pokretanja stambene izgradnje na Martinkovcu sukladno Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinkovac, odnosno početka izgradnje višestambenih građevina na parcelama koje po DPU-u Martinkovac nose oznaku Dp-5, Dp-7, DP-8a, Dp-9, DP-10 te alternativno Bp-36, Bp-37, Bp-38, Bp-39 i Bp-40 i puštanja istih u funkciju potrebno je osigurati pristupne ceste s potrebnom infrastrukturom.

U 1. (prvoj) fazi, planira se krenuti sa realizacijom dijela Zone D kako je označeno donjom skicom. Predviđa se sukcesivna izgradnja od maksimalno cca 500 stanova (5-8 kompleksa stambenih zgrada) u razdoblju od dvije do 6 godina. Neophodna je izgradnja prometnica u navedenoj zoni u procijenjenoj dužini od 800 m, koje u sebi moraju sadržavati osnovnu infrastrukturu opskrbe pitke vode, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, visokog i niskog napona i plina. Kada je riječ o infrastrukturi nužno je izvršiti i dogradnju i rekonstrukciju dijela infrastrukture van zahvata Detaljnog plana uređenja posebno što se tiče vode, odvodnja sanitarnih i oborinskih voda i plina.



Izgradnja 1. (prve) faze infrastrukture uključuje ceste planske oznake kako slijedi: OU8a-faza 2, OU8a-faza 1, OU9, OUV1a-faza 1, OUV1b-faza 1, kolno pješački pristup od OU9 prema OU8-faza 1. Za navedene ceste izrađeni su idejni projekti i dobivene su lokacijske dozvole. U tijeku je pokretanje odgovarajućeg postupka javne nabave za izradu glavnih projekata i ishođenja potvrde na glavne projekte. Planirano je u siječnju 2013. zatražiti potvrdu glavnih projekata te nakon dobivanja dozvole za gradnju krenuti u realizaciju 1. faze pristupnih cesta. Procjena izgradnje 1. faze cesta je 10 milijuna kn.



OBVEZE AGENCIJE

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (8.406,40 m²) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **12.609.600,00 kn**.

2. **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 **9.543.811,50 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **35.377.982,00 kn**.

3. Dopršiti izradu projektne dokumentacije te provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishoda akta na temelju kojeg se može pristupiti građenju, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akte temeljem kojih se može pristupiti građenju**, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishoda upravnih dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.
4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 6.222,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije do ishođenja akata temeljem kojih se može pristupiti građenju, a po provedenoj parcelaciji (kojom će biti utvrđene građevne čestice i točne površine), a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i NN 86/12).

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 **4.075.410,00 kn**.

2. 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 **3.300.000,00 kn**.

3. 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 **2.000.000,00 kn** uključivo PDV.

4. Donijeti Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te najkasnije do početka gradnje utvrditi **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Martinkovac.
5. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove gradnje pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina nužnih za funkcioniranje i uporabljivost građevina te osigurati priključenje građevina na opskrbu pitke vode, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, visokog i niskog napona i plina.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju te na ime financiranja prethodno navedenih troškova ukupno iznosi **9.375.410,00 kn**.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna i regulirati dodatkom Ugovora koji se ovim Materijalom predlaže sklopiti.

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. i 26. Zakona.

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.

Povrat sredstava kod prodaje stana sa obročnom otplatom, biti će 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.

KALKULACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA GRADNJE

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije	Ukupna vrijednost investicije	Troškovi građenja	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture
Dp5-7	120	8406,4	6222	70.613.760,00 kn	63.625.410,00 kn	54.250.000,00 kn	9.375.410,00 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Ukupna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Troškovi građenja po m2 NKP-a	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture po m2 NKP-a
Dp5-7	120	8406,4	6222	8.400,00 kn	7.568,69 kn	6.453,42 kn	1.115,27 kn

Tablica 3. Procjena troškova građenja (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi građenja	Radovi gradnje	Projektiranje, nadzor, takse objave i ostali troškovi gradnje	Vodni doprinos
Dp5-7	120	8406,4	6222	54.250.000,00 kn	51.000.000,00 kn	2.500.000,00 kn	750.000,00 kn

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
Dp5-7	120	8406,4	6222	9.375.410,00 kn	2.000.000,00 kn	4.075.410,00 kn	3.300.000,00 kn

Tablica 5. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
Dp5-7	120	8406,4	6222	2.000.000,00 kn	1.300.000,00 kn	500.000,00 kn	200.000,00 kn

Tablica 6. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Procjena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a)	PDV-u procijenjenoj vrijednosti radova gradnje	Procijenjena vrijednost gradnje (s PDV-om)	Procjena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a) po m2 NKP-a
Dp5-7	120	8406,4	6222	40.800.000,00 kn	10.200.000,00 kn	51.000.000,00 kn	4.853,44 kn

Tablica 7. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno investicija	I. obrok (15% učešća kupaca)	II. Obrok (kredit banke)	III. Obrok (JLS + RH)
Dp5-7	120	8406,4	6222	63.625.410,00 kn	9.543.811,50 kn	35.377.982,00 kn	18.703.616,50 kn
					15,00%	55,60%	29,40%

Tablica 8. Pregled ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
Dp5-7	120	8406,4	6222	9.375.410,00 kn	4.075.410,00 kn	3.300.000,00 kn	2.000.000,00 kn

Tablica 9. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
Dp5-7	120	8406,4	6222	9.375.410,00 kn	3.281.393,50 kn	6.094.016,50 kn

Tablica 10. Pregled ulaganja javnih sredstava

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
Dp5-7	120	8406,4	6222	18.703.616,50 kn	12.609.600,00 kn	6.094.016,50 kn

Tablica 11. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke za 2013.	Izdaci proračuna Grada Rijeke za 2013.	Primici proračuna Grada Rijeke za 2013.
Dp5-7	120	8406,4	6222	-2.018.606,50 kn	5.300.000,00 kn	3.281.393,50 kn

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

ZAKLJUČAK

- 1. Prihvaća se Informacija o realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu 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 na Martinkovcu 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, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem 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 na Martinkovcu 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 na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7
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 na Martinkovcu u Rijeci planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 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, 38/09 i 86/12), (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 na Martinkovcu u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Martinkovac uključuje gradnju dvije višestambene građevine sa 120 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli, planskih oznaka Dp-5 i Dp-7, a sve sukladno Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinovac ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/07).

UVODNA UTANAČENJA

Članak 4.

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

1. Grad Rijeka je donio Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinovac ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/07) sukladno kojem se realizira projekt gradnje dviju višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Martinkovac** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **63.625.410,00 kn** te izradila **Idejne projekte za ishođenje lokacijske dozvole** (Izradio: Tihomir Hranilović, dipl. ing. arh. za CAPITAL ING d.o.o. Zagreb).
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac.

OBVEZE AGENCIJE

Članak 5.

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (8.406,40 m²) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **12.609.600,00 kn**.

2. **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 **9.543.811,50 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **35.377.982,00 kn**.

3. Dopršiti izradu projektne dokumentacije te provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishođenja akta na temelju kojeg se može pristupiti građenju, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akte temeljem kojih se može pristupiti građenju**, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishođenja uporabnih dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

OBVEZE GRADA RIJEKE

Članak 6.

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 6.222,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije do ishođenja akata temeljem kojih se može pristupiti građenju, a po provedenoj parcelaciji (kojom će biti utvrđene građevne čestice i točne površine), 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 **4.075.410,00 kn**.
2. 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 **3.300.000,00 kn**.
3. 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 **2.000.000,00 kn** uključivo PDV.
4. Donijeti Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te najkasnije do početka gradnje utvrditi **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Martinkovac.
5. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove gradnje pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina nužnih za funkcioniranje i uporabljivost građevina te osigurati priključenje građevina na opskrbu pitke vode, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, visokog i niskog napona i plina

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Članak 7.

Ugovorne strane utvrđuju da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju te na ime financiranja troškova iz prethodnog članka ovog Ugovora sveukupno iznosi **9.375.410,00 kn**.

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

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. i 26. 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.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

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 11.

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

Članak 12.

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

U Rijeci, 18. rujna 2012. godine

Broj:

KLASA:
URBROJ:

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Vladimir Benac, dipl. oecc.

Mr. sc. Vojko Obersnel



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 363-02/12-04/35
URBROJ: 2170/01-02-10-12-1

Rijeka, 14.09.2012.

**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

Ravnatelj APOS-a Grada Rijeke
Vladimir Benac

Voditelj-ravnatelj Direkcije
Dragan Blažević

Pročelnik:

Irena Miličević



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.



Osnovni podaci o investiciji

Vrijednost investicije:	41.774.766,73 kn
Neto površina:	5.027,05 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:	8.310,00 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.

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.

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.

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **41.774.766,73 kn** od čega se 35.471.879,06 kn odnosi na vrijednost gradnje koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, troškove izvođenja radova gradnje, troškove usluge stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom te troškove vodnog doprinosa kao i ostale troškove povezane s gradnjom, dok se preostalih 6.302.887,67 kn odnosi na vrijednost zemljišta, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

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.

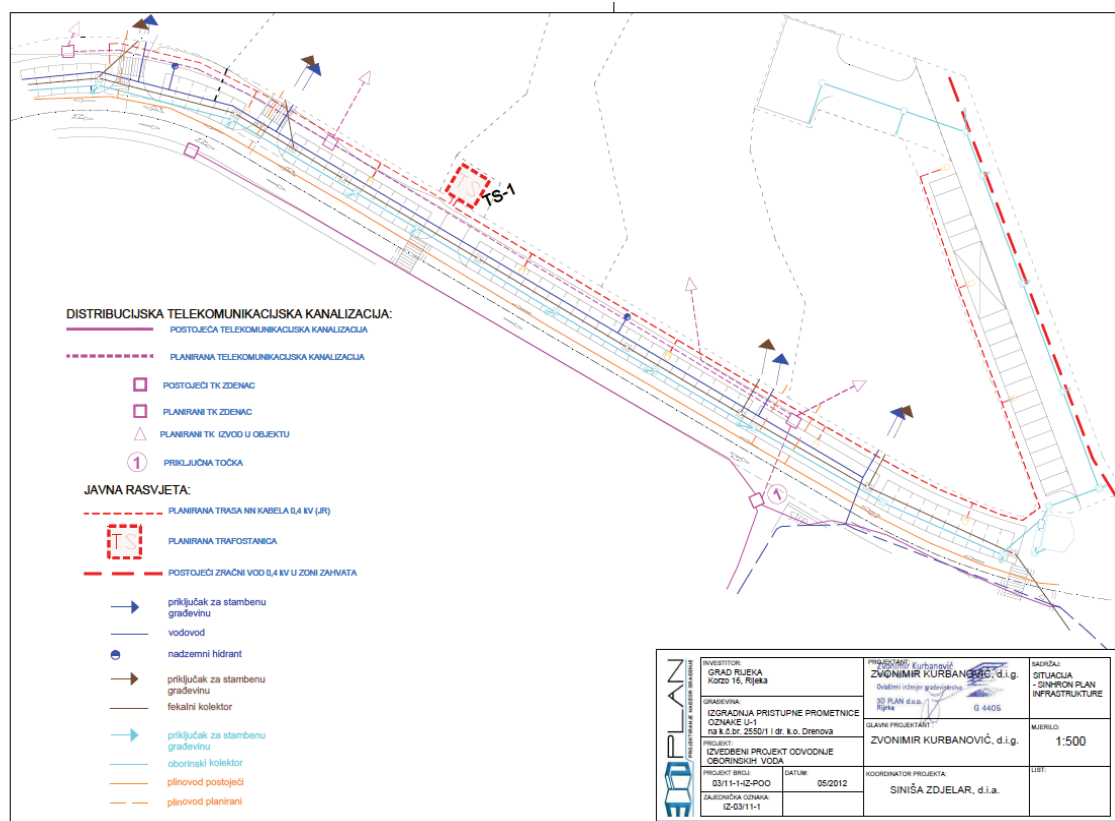
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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.

Za pristupne ceste U-1, U-2, U-3 i U-4 izrađena je kompletna projektna dokumentacija te su dobivene dozvole za gradnju odnosno potvrde glavnih projekata. U tijeku je priprema dokumentacije za natječaj za izgradnju odnosno rekonstrukciju istih. Planira se do kraja godine krenuti u izgradnju i pristupnih cesta prema budućim zgradama odnosno rekonstrukciju ceste U-2 i U-3 i izgradnju cesta U-1 i U-4. Izgradnja cesta obuhvaća i izgradnju/rekonstrukciju kompletne komunalne infrastrukture, oborinske i sanitarne kanalizacije, plinske instalacije, instalacije vode, telekomunikacijske kanalizacije, elektroinstalacije visokog i niskog napona i javne rasvjete. U sklopu izgradnje komunalne infrastrukture izgraditi će se i nova trafostanica. Na postojećoj cesti koja je obuhvaćena rekonstrukcijom, odnosno na novoizgrađenim pristupnim cestama predviđena je izgradnja više od 100-tinjak (120) novih parkirnih mjesta, sa nogostupom i uređenom zelenom površinom, drvoredom uzduž parkiranga.



Nadalje, planirana je i rekonstrukcija postojeće ulice Brce planske oznake U9, gradnju nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10 sa spojem na ulicu Drenovski put. Za predmetni obuhvat izrađen je idejni projekt te je u veljači dobivena Lokacijska dozvola na koju je uložena žalba. **Žalba je još uvijek u rješavanju.** Zbog imovinsko-pravne pripreme i osiguranja financijskih sredstava za realizaciju, predviđena je rekonstrukcija ceste u fazama kako je prikazano na slici 2. Po rješenju žalbe i dobivanju pravomoćne lokacijske dozvole krenuti će se u izradu parcelacijskog elaborata i ostale projektna dokumentacije te ishoda potvrde na glavni projekt.

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. Grad Rijeka je **osigurao dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 318,00 m² te s AGENCIJOM sklopio Ugovor o prijenosu prava vlasništva, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i NN 86/12). Vrijednost predmetnog 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) utvrđena je u iznosu od 208.290,00 kn.
4. Grad Rijeka je osigurao sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmirio troškove **komunalnog doprinosa** u iznosu od 1.480.650,67 kn, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona te AGENCIJI doznačio sredstva potrebna za podmirenje troškova **vodnog doprinosa** obračunatog u visini 454.550,99 kn.
5. 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.
6. 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.
7. 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 te potvrde glavnih projekata za gradnju četiri višestambena objekta planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4.

8. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta** POS Drenova temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **41.774.766,73 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za odabir glavnog izvođača radova te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
9. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu**, 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.).
10. AGENCIJA je **osigurala dio građevinskog zemljišta potrebnog za gradnju** sveukupne površine 6.843,00 m² koje je bilo u vlasništvu Republike Hrvatske na način da je s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sklopila ugovor o prijenosu prava vlasništva nad predmetnim zemljištem po ukupnoj cijeni od 3.339.384,00 kn.
11. AGENCIJA je provela 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. Po izvršnosti Odluke o odabiru, Ugovor o javnim radovima sklopljen je s građevinskim poduzećem **Novotehna d.d.** Rijeka, dok je Ugovor o javnim uslugama za poslove stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom sklopljen s poduzećem **Fluming d.o.o.** Rijeka.
12. **Početak radova gradnje je 17.09.2012. godine.**

OBVEZE AGENCIJE

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

1. **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 (5.027,05 m²) i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja (6.000,00 kn) iznosi **10.556.805,00 kn**.
2. **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 **6.266.215,01 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **22.730.011,19 kn**.
3. Osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishođenja uporabnih dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. 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 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.

2. 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.
3. 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.

4. 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.

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 **3.418.054,66 kn**, što uz uložena bespovratna sredstva u visini **4.058.394,84 kn** daje ukupan iznos izdvajanja proračunskih sredstava od **7.476.449,50 kn**.

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

Ulaganje Grada Rijeke koristi se za financiranje obročne otplate prodanih stanova kao dio III. obroka, a sve sukladno odredbama članka 25. i 26. 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 preudgovora 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.

KALKULACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA GRADNJE

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije	Ukupna vrijednost investicije	Troškovi građenja	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture
S1-S4	80	5027,1	7161	42.227.220,00 kn	41.774.766,73 kn	35.471.879,06 kn	6.302.887,67 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Ukupna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Troškovi građenja po m2 NKP-a	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture po m2 NKP-a
S1-S4	80	5027,1	7161	8.400,00 kn	8.310,00 kn	7.056,20 kn	1.253,79 kn

Tablica 3. Procjena troškova građenja (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi građenja	Radovi gradnje	Projektiranje, nadzor, takse objave i ostali troš. gradnje	Vodni doprinos
S1-S4	80	5027,1	7161	35.471.879,06 kn	33.211.428,07 kn	1.805.900,00 kn	454.550,99 kn

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
S1-S4	80	5027,1	7161	6.302.887,67 kn	1.274.563,00 kn	3.547.674,00 kn	1.480.650,67 kn

Tablica 5. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
S1-S4	80	5027,1	7161	1.274.563,00 kn	885.600,00 kn	344.400,00 kn	44.563,00 kn

Tablica 6. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Procijena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a)	PDV-u procijenjenoj vrijednosti radova gradnje	Procijenjena vrijednost gradnje (s PDV-om)	Procijena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a) po m2 NKP-a
S1-S4	80	5027,1	7161	26.569.142,46 kn	6.642.285,61 kn	33.211.428,07 kn	5.285,24 kn

Tablica 7. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno investicija	I. obrok (15% učešća kupaca)	II. Obrok (kredit banke)	III. Obrok (JLS + RH)
S1-S4	80	5027,1	7161	41.774.766,73 kn	6.266.215,01 kn	22.730.011,19 kn	12.778.540,53 kn
					15,00%	54,41%	30,59%

Tablica 8. Pregled ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni i vodni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
S1-S4	80	5027,1	7161	3.418.054,66 kn	208.290,00 kn	1.935.201,66 kn	1.274.563,00 kn

Tablica 9. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
S1-S4	80	5027,1	7161	3.418.054,66 kn	1.196.319,13 kn	2.221.735,53 kn

Tablica 10. Pregled ulaganja javnih sredstava

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
S1-S4	80	5027,1	7161	12.778.540,53 kn	10.556.805,00 kn	2.221.735,53 kn

Tablica 11. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke za 2013.	Izdaci proračuna Grada Rijeke za 2013.	Primici proračuna Grada Rijeke za 2013.
S1-S4	80	5027,1	7161	-2.013.445,53 kn	3.209.764,66 kn	1.196.319,13 kn

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 Dodatka I. 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 Dodatka I. 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

DODATAK I. UGOVORU
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

Članak 1.

Članak 4. mijenja se i glasi:

"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 Rijeka 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. Grad Rijeka je **osigurao dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 318,00 m² te s AGNECIJOM sklopio Ugovor o prijenosu prava vlasništva, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona. Vrijednost predmetnog 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) utvrđena je u iznosu od 208.290,00 kn.
4. Grad Rijeka je osigurao sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmirio troškove **komunalnog doprinosa** u iznosu od 1.480.650,67 kn, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona te AGENCIJI doznačio sredstva potrebna za podmirenje troškova **vodnog doprinosa** obračunatog u visini 454.550,99 kn.

5. 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.
6. 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.
7. 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 **projektnu dokumentaciju** temeljem koje su ishođene lokacijske dozvole te potvrde glavnih projekata za gradnju četiri višestambena objekta planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4.
8. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta** POS Drenova temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **41.774.766,73 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za odabir glavnog izvođača radova te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
9. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu**, 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.).
10. AGENCIJA je **osigurala dio građevinskog zemljišta potrebnog za gradnju** sveukupne površine 6.843,00 m² koje je bilo u vlasništvu Republike Hrvatske na način da je s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sklopila ugovor o prijenosu prava vlasništva nad predmetnim zemljištem po ukupnoj cijeni od 3.339.384,00 kn.
11. AGENCIJA je provela 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. Po konačnosti Odluke o odabiru, Ugovor o javnim radovima sklopljen je s građevinskim poduzećem **Novotehna d.d.** Rijeka, dok je Ugovor o javnim uslugama za poslove stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom sklopljen s poduzećem **Fluming d.o.o.** Rijeka."

Članak 2.

Članak 5. mijenja se i glasi:

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

1. **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 (5.027,05 m²) i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja (6.000,00 kn) iznosi **10.556.805,00 kn**.
2. **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 **6.266.215,01 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **22.730.011,19 kn**.
3. Osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishođenja uporabnih dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima.**"

Članak 3.

Članak 6. mijenja se i glasi:

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

1. 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 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 ishođenju 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.

2. 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.

3. 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.

4. Otkupiti projektну 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.

Članak 4.

U članku 7. iznos "6.956.253,10" zamjenjuje se iznosom "**3.418.054,66**", a iznos "11.014.647,94" zamjenjuje se iznosom "**7.476.449,50**".

Članak 5.

U članku 7. stavak 3. briše se.

Članak 6.

Sve ostale odredbe Ugovora ostaju neizmijenjene.

U Rijeci, 18. rujna 2012. godine

Broj:

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

Vladimir Benac, dipl. oec.

KLASA:
URBROJ:

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Mr. sc. Vojko Obersnel



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 363-02/12-04/34
URBROJ: 2170/01-02-10-12-1

Rijeka, 14.09.2012.

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje**

PREDMET: Realizacija projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje

MATERIJAL IZRADIO

Vladimir Benac
- u suradnji s Odjelom gradske uprave
za razvoj, urbanizam, ekologiju
i gospodarenje zemljištem

Ravnatelj APOS-a Grada Rijeke
Vladimir Benac

Voditelj-ravnatelj Direkcije
Dragan Blažević

Pročelnik:

Irena Miličević



OPIS PROJEKTA

Projekt gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Hostov breg uključuje gradnju jedne višestambene građevine s 90-100 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

Prostorne mogućnosti izgradnje na ovoj lokaciji, njezina organizacija i kapacitiranje istraženi su **Studijom višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci** koju je izradila tvrtka Glušica-Dražul arhitekti d.o.o. Rijeka, a u koordinaciji Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, stoga se u daljnjoj prezentaciji projekta koriste podaci i rješenja iz naveden Studije.

Lokacija buduće građevine je smještena na Gornjem Zametu na području Hostovog brega između Ulice Bogomira Čikovića Marčeva sa sjeverne strane (koja vodi prema Pehlinu), Ulice Zametskog korena sa zapadne strane (tangira ulicu u manjem dijelu) te nove županijske prometnice Ž-5025 koja od čvora Rujevica na gradskoj autocesti vodi prema Viškovu i sjeverozapadnim dijelovima prigradskog područja (Pehlin i Gornji Zemet). Sukladno GUP-u grada Rijeke istočnu granicu obuhvata studije formira uski pojas sportsko-rekreacijske zone, planske R1-4, koja prati županijsku prometnicu Ž-5025. Lokacija je povezana sa Ulicom Zametskog korena preko kolno pješačkog puta. Veza na gradsku mrežu s Gornjeg Zameta i Pehlina uspostavljena je na poludeniveliranom čvorištu „Hosti“ te predstavlja najkraću vezu spomenutih gradskih naselja do gradskog središta.

Priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu ne zahtjeva nikakva dodatna ulaganja u izgradnju nove infrastrukture koja bi zahtijevala izdvajanja iz gradskog proračuna.



Osnovni podaci o projektu

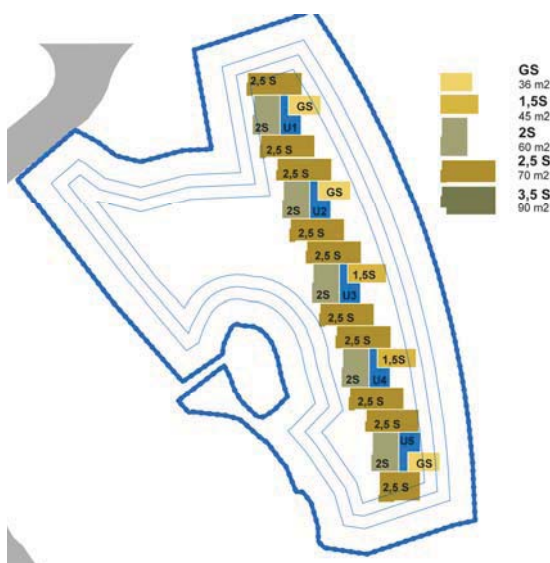
Vrijednost investicije:	45.130.625,00 kn
Neto površina:	5.652,00 m²
Površina parcele:	7.375,00 m²
Broj stambenih jedinica:	90-100
Prosječna cijena po m2:	7.984,89 kn

Analizom pristupa predmetnom zahvatu, vlasništva pojedinih katastarskih čestica, prostorno planskih uvjeta i očekivanih procedura za ishođenje akata za gradnju nametnulo se rješenje građenja na jednoj građevnoj čestici koja ima neposredan spoj na javnu kolnu površinu. Oblik građevne čestice je prilagođen katastarskim česticama u vlasništvu Grada Rijeke i RH.

Predviđeno je formiranje građevne čestice površine 7375 m², koja se formira iz dijelova katastarskih čestica: 612/1, 612/2, 611/1 i 592/71, sve unutar k.o. Zamet. Građevna čestica ima neposredan spoj na ulicu Zametskog korena, odnosno na dio ulice koji je nedavno rekonstruiran i ima širinu profila veću od 9,5m.

Predviđena je shema građevine sa ukupno 5 stubišta te 4 stana na stubištu. Karakteristični tlocrt jedne stubišne vertikale se sastoji iz dva stana sa dnevnim boravkom i dvije spavaće sobe, obostrano orijentirana na istok i zapad i otvorenom vizurom na jug, jednim jedno-orijentiranim stanom na zapad sa dnevnim boravkom i jednom spavaćom sobom, te jednim jedno-orijentiranim stanom na istok sa dnevnim boravkom. U postavljenoj shemi je smješten 91 stan. Moguće je povećanje do cca.100 stanova bez bitnog utjecaja na oblikovanje i urbanističke parametre građevine.

Imajući u vidu namjenu građevine, model financiranja i dosadašnja iskustva kupaca, promet u mirovanju je najvećim dijelom smješten na površinu građevne čestice. Manji postotak parkirnih mjesta nalazi se ispod građevine, ali opet u sklopu jedinstvenog prometnog rješenja. Neizgrađeni dio građevne čestice planira se hortikulturno obraditi. Postojeće visoko zelenilo koje se nalazi van izgrađenog dijela čestice će biti sačuvano, a novo visoko zelenilo posađeno između parkirnih mjesta. Na okrupnjenim dijelovima zelenih površina moguće je organizirati grupe za sjedenje, te igrališta za djecu. Različitim popločenjima kolnih i kolno pješačkih površina moguće je dodatni unaprijediti kvalitetu hortikulturnog uređenja.



U definiranju strukture stanova vodit će se računa o potrebama budućih stanara te iskustvima iz dosadašnjih projekata dok će sami stanovi kao i u svim dosadašnjim POS projektima Grada Rijeke biti opremljeni etažnim plinskim grijanjem, PVC stolarijom te podnim oblogama I. klase. U stubištima se planiraju ugraditi liftovi, a sam pristup objektima bit će izveden na način da omogućava pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti. Prizemlje objekata djelomično je otvoreno i osim ulaza u objekte, spremišta i parkirnih mjesta za osobe smanjenje pokretljivosti omogućava i nesmetanu komunikaciju između zelenih površina u okolišu objekata te zaštitnog rubnog zelenila, dok je stanovanje uglavnom smješteno na nadzemnim etažama.

VRIJEDNOST INVESTICIJE

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **45.130.625,00 kn** od čega se 36.700.000,00 kn odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih nespomenutih troškova građenja, dok se preostalih 8.430.625,00 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

Sve vrijednosti iskazane u ovom Materijalu dobivene su temeljem podataka iz Studije višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu temeljem kojih je izrađena Kalkulacija predvidivih troškova izgradnje te na trenutnoj razini razrade projekta predstavljaju tek okvirne veličine i moguće je da tijekom izrade projektne dokumentacije dođe do određenih odstupanja tako da će se točan iznos troškova građenja znati tek po izradi cjelokupne projektne dokumentacije, ishođenju akta temeljem kojeg se može pristupiti građenju, provedbi postupka javne nabave i odabiru glavnog izvođača radova te stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.

PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

U realizaciji ovog projekta poduzete su sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je izradio **Studiju višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci** (Izrađivač: Siniša Glušica dipl. ing. arh. za Dražul Glušica arhitekti d.o.o. Rijeka, koordinator Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem) kojom su definirane temeljne odrednice projekta POS Hostov breg u smislu utvrđivanja obuhvata te urbanističkog rješenja unutar obuhvata, kao i idejnog rješenja višestambene građevine, čime je definirana tipologija građevine, neto i bruto površina građevine, broj parkirnih mjesta, broj stambenih jedinica te površina stambene građevne čestice.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Hostov breg** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **45.130.625,00 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za radove gradnje s projektiranjem te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Hostov breg.

OBVEZE AGENCIJE

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (5.652,00 m²) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **8.478.000,00 kn**.

2. **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 **6.769.593,75 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **24.403.125,00 kn**.

3. Provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje s projektiranjem** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishoda akta na temelju kojeg se može pristupiti građenju, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akt temeljem kojih se može pristupiti građenju**, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetne građevine do dovršetka građenja i **ishoda uporabne dozvole** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.
4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 7.375,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Ugovora, a po prijedlogu parcelacije (kojom će biti utvrđene građevne čestice i točne površine), a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i NN 86/12).

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 **4.830.625,00 kn**.

2. 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 **2.200.000,00 kn**.

3. 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 **1.400.000,00 kn** uključivo PDV.

4. Donijeti Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te najkasnije do početka gradnje utvrditi **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Hostov breg.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju te na ime financiranja prethodno navedenih troškova ukupno iznosi **8.430.625,00 kn**.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna i regulirati dodatkom Ugovora o međusobnim pravima i obvezama koji se ovim Materijalom predlaže sklopiti.

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. i 26. Zakona.

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 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.

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.

KALKULACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA GRADNJE

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije	Ukupna vrijednost investicije	Troškovi građenja	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture
H	91	5652	7375	47.476.800,00 kn	45.130.625,00 kn	36.700.000,00 kn	8.430.625,00 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Ukupna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Troškovi građenja po m2 NKP-a	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture po m2 NKP-a
H	91	5652	7375	8.400,00 kn	7.984,89 kn	6.493,28 kn	1.491,62 kn

Tablica 3. Procjena troškova građenja (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi građenja	Radovi gradnje s projektiranjem	Nadzor, takse objave i ostali troškova gradnje	Vodni doprinos
H	91	5652	7375	36.700.000,00 kn	35.200.000,00 kn	1.000.000,00 kn	500.000,00 kn

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
H	91	5652	7375	8.430.625,00 kn	1.400.000,00 kn	4.830.625,00 kn	2.200.000,00 kn

Tablica 5. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
H	91	5652	7375	1.400.000,00 kn	900.000,00 kn	350.000,00 kn	150.000,00 kn

Tablica 6. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Procjena vrijednosti radova gradnje s projektiranjem (bez PDV-a)	PDV-u procijenjenoj vrijednosti radova gradnje s projektiranjem	Procijenjena vrijednost gradnje s projektiranjem (s PDV-om)	Procjena vrijednosti radova gradnje s projektiranjem (bez PDV-a) po m2 NKP-a
H	91	5652	7375	28.160.000,00 kn	7.040.000,00 kn	35.200.000,00 kn	4.982,31 kn

Tablica 7. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno investicija	I. obrok (15% učešća kupaca)	II. Obrok (kredit banke)	III. Obrok (JLS + RH)
H	91	5652	7375	45.130.625,00 kn	6.769.593,75 kn	24.403.125,00 kn	13.957.906,25 kn
					15,00%	54,07%	30,93%

Tablica 8. Pregled ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
H	91	5652	7375	8.430.625,00 kn	4.830.625,00 kn	2.200.000,00 kn	1.400.000,00 kn

Tablica 9. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
H	91	5652	7375	8.430.625,00 kn	2.950.718,75 kn	5.479.906,25 kn

Tablica 10. Pregled ulaganja javnih sredstava

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
H	91	5652	7375	13.957.906,25 kn	8.478.000,00 kn	5.479.906,25 kn

Tablica 11. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke za 2013.	Izdaci proračuna Grada Rijeke za 2013.	Primici proračuna Grada Rijeke za 2013.
H	91	5652	7375	-649.281,25 kn	3.600.000,00 kn	2.950.718,75 kn

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

ZAKLJUČAK

- 1. Prihvaća se Informacija o realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje.**
- 2. Prihvaća se prijedlog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi 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, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem 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 višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi 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 višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi 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 višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi 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, 38/09 i NN 86/12), (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 višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Hostov breg uključuje gradnju jedne višestambene građevine s 90 - 100 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

UVODNA UTANAČENJA

Članak 4.

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

1. Grad Rijeka je izradio **Studiju višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci** (Izrađivač: Siniša Glušica, dipl. ing. arh. za Dražul Glušica arhitekti d.o.o. Rijeka) kojom su definirane temeljne odrednice projekta POS Hostov breg u smislu utvrđivanja obuhvata te urbanističkog rješenja unutar obuhvata, kao i idejnog rješenja višestambene građevine, čime je definirana tipologija građevine, neto i bruto površina građevine, broj parkirnih mjesta, broj stambenih jedinica te površina stambene građevne čestice.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Hostov breg** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **45.130.625,00 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za radove gradnje s projektiranjem te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Hostov breg.

OBVEZE AGENCIJE

Članak 5.

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (5.652,00 m²) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **8.478.000,00 kn**.

2. **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 **6.796.593,75 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **24.403.125,00 kn**.

3. Provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje s projektiranjem** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishoda akta na temelju kojeg se može pristupiti građenju, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akt temeljem kojih se može pristupiti građenju**, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetne građevine do dovršetka građenja i **ishoda**

uporabne dozvole te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

OBVEZE GRADA RIJEKE

Članak 6.

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 7.375,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Ugovora, a po prijedlogu parcelacije (kojom će biti utvrđene građevne čestice i točne površine), 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 **4.830.625,00 kn**.
2. 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 **2.200.000,00 kn**.
3. 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 **1.400.000,00 kn** uključivo PDV.
4. Donijeti Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te najkasnije do početka gradnje utvrditi **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Hostov breg.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Članak 7.

Ugovorne strane utvrđuju da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju te na ime financiranja troškova iz prethodnog članka ovog Ugovora sveukupno iznosi **8.430.625,00 kn**.

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

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. i 26. 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.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

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 11.

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

Članak 12.

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

U Rijeci, 18. rujna 2012. godine

Broj:

KLASA:
URBROJ:

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Vladimir Benac, dipl. oecc.

Mr. sc. Vojko Obersnel