



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/14-04/69-32
URBROJ: 2170/01-15-00-14-57
Rijeka, 23. 07. 2014.

Gradonačelnik je 23. srpnja 2014. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se Informacija o okončanom obračunu troškova i financiranja izgradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje

2. Utvrđuje se da su Ugovorne strane na zadovoljavajući način u potpunosti ispunile ugovorene obaveze preuzete Ugovorom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15. studenog 2011. god.) i kasnijim Dodatkom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-12-8 od 18. rujna 2012.god.), izuzev obveze Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.171.343,48 kn te obveze Grada Rijeke da podmiri povećane troškove izgradnje nastale zbog posebnih uvjeta gradnje na planiranoj lokaciji, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona u iznosu od 4.058.806,36 kn.

3. Prihvaća se prijedlog Dodatka II. 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.

4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za isplatu preostalih troškova priključenja Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u iznosu od 1.171.343,48 kn i to u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za isplatu bespovratnih sredstava Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u vrijednosti od 4.058.806,36 kn u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

6. Zadužuju se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za praćenje izvršenja Zaključka.

GRADONAČELNIK



mr. sc. Vojko OBERSNEL



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Denis Šulina
2. APOS, n/r Marijane Pavelić
3. Odjel gradske uprave za komunalni sustav, n/r Irene Miličević
4. Odjel gradske uprave za financije, 2X
5. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene

KLASA: 370-01/14-03/32

URBROJ: 2170/01-17-30-14-1

Rijeka, 23. 07. 2014.

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 izradila:
Marijana Pavelić

Ravnatelj APOS-a Grada Rijeke
Vladimir Benac

Voditeljica-Ravnateljica:
Denis Šulina

Pročelnik:

Vladimir Benac



Obrazloženje uz prijedlog Zaključka

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.

Projekt je realiziran temeljem 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15.11.2011.god.) sklopljenog između Grada Rijeke i Agencije za društveno poticanu stanogradnju kao i kasnijeg 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-12-8 od 18.9.2012.god.). S ciljem dovršenja cjelokupnog projekta daje se informacija o provedenim aktivnostima u realizaciji projekta s okončanim obračunom svih troškova gradnje i izvora financiranja uključivo i javna sredstva, sačinjen je pregled izvršenih obveza uređenih Ugovorom te utvrđen Prijedlog Dodatka II. Ugovora s obrazloženjem predloženih izmjena.

OKONČANI OBRAČUN

1. Okončani obračun troškova i financiranja izgradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje

Investitor:	APOS GRADA RIJEKE
Naziv projekta:	Donja Drenova
Oznake objekata:	S-1, S-2, S-3 i S-4
Adresa:	Rijeka, Brca 20,18,16 i 14
Projektant:	Dražul Glušica arhitekti d.o.o.
Izvođač:	Novotehna d.d. Rijeka
Nadzor:	Flum-ing d.o.o. Rijeka
Izgrađeno stanova:	80 (36 jednosobnih, 28 dvosobnih i 16 trosobnih)
Neto korisna površina:	5.027,05 m ² .
Ukupna vrijednost investicije:	42.194.359,38 kn (s PDV-om)
Cijena kvadratnog metra:	8.393,47 kn/m ²
Prodano stanova:	76
Neprodano stanova:	4

APOS Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) je u koordinaciji s Gradom Rijekom dovršio projekt izgradnje POS-ovih stanova na Donjoj Drenovi te je izradio okončani obračun troškova i financiranja izgradnje. Od prvih pripremnih radnji 2008. godine Agencija je realizirala povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambenih građevina S-1, S-2, S-3 i S-4 od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb, osigurala preostala sredstva putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca realiziranih kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0038-A od 1. listopada 2012. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0037-A od 1. listopada 2012. god. i Splitske banke d.d. Split temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0039-A od 1. listopada 2012. god, ugovorila i izvršila sve investitorske poslove, realizirala izgradnju građevina, ishodovala uporabne dozvole, provela etažiranje te izvršila kupoprodaju i primopredaju svih prodanih stanova kupcima. Pravomoćne Uporabne dozvole ishodovane su od Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 18. travnja 2014. god. za st. građevinu S-1 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/52, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/), za st. građevinu S-2 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/53, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/), za st. građevinu S-3 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/54, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/) i za st. građevinu S-4 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/55, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/). Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno je u razdoblju 19.-21. svibnja 2014. godine dok je primopredaja stanova krajnjim kupcima izvršena dana 22. svibnja 2014. godine.

Od ukupno izgrađenih 80 stanova, prodano je 76 što znači da su 4 u trenutku sastavljanja ovog materijala neprodana. Vrijednost neprodanih stanova iznosi 2.648.307,66 kn, a isti će se sukaldno Zaključku gradonačelnika (KLASA:023-01/14-04/1-15, URBROJ:2170/01-15-00-14-33 od 24.1.2014.god.) ponuditi na daljnu prodaju potencijalnim kupcima važeće Liste prvenstva formirane 03.7.2013.god.

Troškovi izgradnje obuhvaćaju vrijednost zemljišta, obračunati komunalni i vodni doprinos, troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu, troškove projektantskih usluga, svih građevinskih radova, stručnog i obračunskog nadzora te ostale usluge uključivo troškove revizija i kontrola projektne dokumentacije, troškove etažiranja, odvjetničke troškove, troškove ispisa i umnožavanja i dr. Pregled svih troškova izgradnje prikazan je u Tablici 1.

Tablica 1. Troškovi izgradnje

Opis	KN	%
SVEUKUPNO	42.194.359,38 kn	100,0
Neoporezive stavke	5.482.875,66 kn	13,0
Ukupno s PDV-om	36.711.483,72 kn	87,0
PDV	7.320.316,72 kn	19,9
Ukupno oporezive stavke	29.391.167,00 kn	80,1
Građenje	27.855.085,81 kn	100,0
Projektiranje	1.056.200,00 kn	3,8
Radovi građenja	26.311.292,27 kn	94,5
Nadzor	270.000,00 kn	1,0
Ostalo	217.593,54 kn	0,7
Priključci	1.536.081,19 kn	100,0
HEP	1.029.592,77 kn	67,0
Energo	280.000,00 kn	18,2
ViK	226.488,42 kn	14,8
Zemljište	5.482.875,66 kn	100,0
Zemljište	3.547.674,00 kn	64,7
Komunalni doprinos	1.480.650,67 kn	27,0
Vodni doprinos	454.550,99 kn	8,3

Svi troškovi iskazani su bez poreza na dodanu vrijednost koji je iskazan zasebno.

Sukladno propisima koji reguliraju realizaciju programa društveno poticane stanogradnje kao i propisima koji reguliraju javnu nabavu obračun troškova izrađen je u hrvatskim kunama.

Izvori financiranja izgradnje sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 7/13, u daljnjem tekstu:Zakon) obuhvaćaju sredstva uplaćena od strane kupaca na ime učešća u visini 15% predugovorene vrijednosti stana (tzv. I. obrok), sredstva uplaćena od strane kupca u gotovini, putem kredita poslovne banke ili kombinacijom navedenih načina plaćanja u visini predugovorene vrijednosti stana umanjene za uložena državna poticajna sredstva i ulaganje jedinice lokalne samouprave (tzv. II. obrok) te ulaganja Republike Hrvatske doznakom državnih poticajnih sredstava i jedinice lokalne samouprave (tzv. III. obrok). Pregled svih izvora financiranja prikazan je u Tablici 2.

Tablica 2. Izvori financiranja po obrocima

Opis	KN	%
SVEUKUPNO	42.194.393,39 kn	100,0
Naplaćeno	39.546.085,73 kn	93,7
Nenaplaćeno (neprodani stanovi)	2.648.307,66 kn	6,3
I. OBROK	6.266.218,04 kn	14,8
Naplaćeno	5.872.922,34 kn	93,7
Nenaplaćeno (neprodani stanovi)	393.295,70 kn	6,3
II. OBROK	22.730.027,20 kn	53,9
Naplaćeno	21.303.389,67 kn	93,7
Nenaplaćeno (neprodani stanovi)	1.426.637,53 kn	6,3
III. OBROK	13.198.148,15 kn	31,3
Naplaćeno ¹	12.369.773,72 kn	93,7
Nenaplaćeno (neprodani stanovi)	828.374,43 kn	6,3

¹ Naplaćeno putem odobrene obročne otplate te gotovinskim uplatama kupaca

Razlika troškova izgradnje i izvora financiranja od 34,01 kn predstavlja višak nastao usljed matematičkog zaokruživanja kalkuliranih vrijednosti.

Nenaplaćenima su označene kalkulativne vrijednosti I. II. i III. obroka 4 neprodana stana u vrijednosti 2.648.307,66 kn.

Pregled III. obroka s obzirom na način naplate od strane kupaca dan je u Tablici 3.

Tablica 3. Naplata III. obroka

Opis	KN	%
SVEUKUPNO NAPLATA III. OBROKA	13.198.148,15 kn	100,0
Naplaćeno u gotovini (jednokratno)	1.876.995,87 kn	14,2
Naplaćeno u gotovini (djelomično)	80.049,86 kn	0,6
Naplaćeno putem izdanih kredita	10.412.727,99 kn	78,9
Nenaplaćeno (neprodani stanovi)	828.374,43 kn	6,3

Sukladno propisima koji uređuju društveno poticanu stanogradnju, III. obrok predstavlja zbroj ulaganja Republike Hrvatske kroz državna poticajna sredstva i jedinice lokalne samouprave kroz osiguranje zemljišta, podmirenje komunalnog i vodnog doprinosa te financiranja priključaka na komunalnu infrastrukturu u smislu opskrbe pitkom vodom, plinskom energijom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu te priključenja građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu. Pregled navedenih ulaganja prikazan je u Tablici 4.

Tablica 4. Ulaganja RH i Grada Rijeke obračunata kao III. obrok

Opis	KN	%
SVEUKUPNO OBRAČUN III. OBROKA	13.198.140,54 kn	100,0
DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA	10.556.805,00 kn	80,0
Doznačena do 22.2.2013.god.	10.556.805,00 kn	100,0
ULAGANJE GRADA RIJEKE	2.641.335,54 kn	20,0
Zemljište	135.388,50 kn	5,1
Komunalni i vodni doprinos	1.257.881,08 kn	47,6
Priključci	1.248.065,96 kn	47,3

Razlika troškova izgradnje i izvora financiranja od 7,61 kn predstavlja višak nastao usljed matematičkog zaokruživanja kalkuliranih vrijednosti.

Republika Hrvatska je sa 10.556.805,00 kn financirala pripremu projekta, uključivo izradu projektne dokumentacije i ishođenje potrebnih dozvola za gradnju kao i početak izgradnje stambenih objekata te otkup zemljišta u vrijednosti od 3.341.967,00 kn zbog čega su doznačena povećana poticajna sredstva u visini 35% etalonske cijene građenja sukladno zakonskoj regulativi.

Grad Rijeka je sa 4.063.593,14 kn financirao dio zemljišta namjenjenog za izgradnju višestambenih građevina, komunalni i vodni doprinos te priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu, što umanjeno za 35% odnosno 1.422.257,60 kn koji se Gradu vraćaju sukladno propisima koji reguliraju društveno poticanu stanogradnju, čini ulaganje Grada Rijeke od 2.641.335,54 kn, kako je to iskazano u Tablici 4

Sredstvima uloženima od strane Republike Hrvatske te Jedinice lokalne samouprave financirana je izgradnja svih stanova u projektu POS-a Donja Drenova, a povrat istih prikazan je u Tablici 3. Ulaganja Republike Hrvatske i Grada Rijeke (III. obrok) obračunata su u hrvatskim kunama i vezana na tečaj eura prilikom sklapanja Ugovora o obročnoj otplati dok se naplata tih sredstava obavlja u kunama preračunavanjem eurskih iznosa po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Sukladno članku 6. stavku 5. Zakona, Grad Rijeka osigurava financiranje **povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji**. Ista se odnose na **bespovratna sredstva Grada Rijeke** koja su zbog konfiguracije terena i okolnih parcela najvećim dijelom predviđena za pokriće troškova značajnih građevinskih zahvata na iskopima radi zamjene temeljnog tla te načina izvođenja temeljenja na temeljim pločama građevina, a manjim dijelom za izgradnju potpornih zidova uz javnu prometnicu jer se denivelacija terena prema prometnicama nije mogla savladati pokosima. Sve navedeno regulirano je Ugovorom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15.11.2011.god.) te Dodatkom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-12-8 od 18.9.2012.god.) Pored navedenog, navedenim sredstvima izrađen je projekt uređenja zelenih površina i okoliša objekata, uređena je zelena površina između zgrada S-2 i S-3 na kojoj je smješteno dječje igralište s urbanom parkovom opremom i spravama te podlogama za igranje, zatim biotop odnosno umjetno jezerce s ribama, kao i dio staza koji istu povezuje s okolnim objektima i prometnicama. Vrijednost ovih ulaganja utvrđena po okončanom obračunu svih troškova građenja iznosi **4.058.806,36 kn** uključivo PDV.

Sredstva naplaćena u gotovini do sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana raspoređena su sukladno uloženom između Republike Hrvatske i Grada Rijeke, jednako kao i sredstva plasirana kroz Ugovore o obročnoj otplati koja će se vraćati tijekom sljedećih 30 godina, a izrađena je i kalkulacija sredstava uložениh u izgradnju 4 neprodana stana, kako je to prikazano u Tablici 5.

Tablica 5. Povrat javnih sredstava uključenih u III. obrok

Opis	KN	%
SVEUKUPNO III. OBROK	13.198.140,54 kn	100,0
- Republika Hrvatska	10.556.805,00 kn	80,0
- Grad Rijeka	2.641.335,54 kn	20,0
SVEUKUPNO NAPLAĆENO U GOTOVINI	1.876.995,87 kn	14,2
- Republika Hrvatska	1.501.353,00 kn	80,0
- Grad Rijeka	375.642,87 kn	20,0
DJELOMIČNO NAPLAĆENO U GOTOVINI	80.049,86 kn	0,6
- Republika Hrvatska	64.029,49 kn	80,0
- Grad Rijeka	16.020,37 kn	20,0
OBROČNA OTPLATA	10.412.720,38 kn	78,9
- Republika Hrvatska	8.328.822,65 kn	80,0
- Grad Rijeka	2.083.897,73 kn	20,0
NENAPLAĆENO (neprodani stanovi)	828.374,43 kn	6,3
- Republika Hrvatska	662.592,00 kn	80,0
- Grad Rijeka	165.782,43 kn	20,0

Sredstva III. obroka plasirana putem obročne otplate vraćaju se u periodu otplate do maksimalno 30 godina + godina počeka od zaključenja Ugovora o kupoprodaji stana, a naplaćuju se uz zakonom propisane kamate, i to 2% u periodu od sklapanja Ugovora do početka otplate, i 5% u otplati.

PREGLED IZVRŠENJA UGOVORNIH OBVEZA

2. Pregled izvršenih obveza temeljem 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15.11.2011.god.) i kasnijeg Dodatka 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-12-8 od 18.9.2012.god.) s obrazloženjem predloženih izmjena koje su obuhvaćene u Prijedlogu Dodatka II. Ugovora.

Ugovorom 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 i kasnijeg Dodatka 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, utvrđena su međusobna prava i obveze između Grada Rijeke i Agencije u pogledu izgradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci.

Temeljem **Članka 6.** Ugovora Grad Rijeka se obavezao osigurati dio građevinskog zemljišta, snositi troškove komunalnog doprinosa, snositi troškove vodnog doprinosa, nekretnine iz Članka 1. ugovora o svom trošku opremiti komunalnom i drugom infrastrukturom i priključiti građevine na infrastrukturu, izvesti radove o svom trošku uređenja pristupne ceste kao i urediti javne površine do zemljišta na kojem se grade građevine, izvesti priključenje građevine za opskrbu pitkom vodom, opskrbu plinskom energijom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu, izvesti priključenje građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu, osigurati bespovratna sredstva zbog posebnih uvjeta gradnje te otkupiti projektnu dokumentaciju za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4.

Grad Rijeka je osigurao dio građevinskog zemljišta potrebnog za gradnju sveukupne površine 318 m² u iznosu od **208.290,00 kn** čime je izvršio obvezu sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.

Nadalje, Grad Rijeka je izdao Rješenja za plaćanje komunalnog doprinosa (KLASA: UP/I-360-01/11-01/172, URBROJ:2170-01-02-10-12-2-TP od 05.1.2012. g. za st. građevinu S-1, KLASA: UP/I-360-01/11-01/173, URBROJ: 2170-01-02-10-12-2-TP od 05.1.2012.g. za st. građevinu S-2, KLASA:UP/I-360-01/11-01/175, URBROJ:2170-01-02-10-12-2-TP od 05.1.2012. g. za st. građevinu S-3 i KLASA:UP/I-360-01/11-01/174, URBROJ:2170-01-02-10-12-2-TP od 05.1.2012.g. za st. građevinu S-4) kojim je utvrdio obvezniku Agenciji plaćanje komunalnog doprinosa u ukupom iznosu od **1.480.650,67 kn** odnosno 367.833,04 kn za st. građevinu S-1, 354.365,58 kn za st. građevinu S-2, 404.944,65 kn za st. građevinu S-3 i 353.507,40 kn za st. građevinu S-4, te izvršio obvezu plaćanja komunalnog doprinosa s danom 27.01.2012. godine.

Ugovorna obveza Grada Rijeke pod točkom 4. vezano za podmirenje troškova vodnog doprinosa temeljem Rješenja Hrvatskih voda od 09.1.2012.god. koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu izvršena je na način da je Grad doznačio ukupan iznos od **454.550,99 kn** na transakcijski račun Agencije dana 20.1.2012.god. (odnosno za st. građevinu S-1 iznos od 117.019,98 kn po Rješenju KLASA:UP/I-325-08/12-01/0000011, URBROJ:374-3303-2-12-2, za st. građevinu S-2 iznos od 96.437,36 kn po Rješenju KLASA:UP/I-325-08/12-01/0000013, URBROJ:374-3303-2-12-2, za st. građevinu S-3 iznos od 128.674,35 kn po Rješenju KLASA:UP/I-325-08/12-01/0000009 i za st. građevinu S-4 iznos od 112.419,30 kn po Rješenju KLASA:UP/I-325-08/12-01/0000012, URBROJ:374-3303-2-12-2).

Grad Rijeka je u sklopu izgradnje komunalne infrastrukture za izgradnju stanova na Donjoj Drenovi u 2014. godini u svoje ime i za svoj račun izgradio pristupne ceste sa pratećom komunalnom infrastrukturom za višestambene objekte S-1, S-2, S-3 i S-4 koji se smatraju troškovi uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona.

Ugovorna obveza Grada Rijeke pod točkom 5. vezano za priključenje građevina za opskrbu pitkom vodom, opskrbu plinskom energijom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu, priključenje građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu dijelomično je izvršena na način da je Agencija kao investitor izvela navedene radove dok je Grad Rijeka osigurao sredstva u iznosu od **748.758,00 kn** koja su doznačena na transakcijski račun Agencije u periodu od 2012. do 2013. godine dok će razliku koja se odnosi na preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od **1.171.343,48 kn** izvršiti u roku od 30 dana od okončanog obračuna.

Ugovorna obveza Grada Rijeke pod točkom 6. kojom se Grad obvezao bespovratno financirati povećane troškove izgradnje nastale zbog posebnih uvjeta gradnje na planiranoj lokaciji, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona odnosi se na podmirenje dijela troškova građenja. Ista će se ispuniti u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje u iznosu od **4.058.806,36 kn** uključivo PDV.

Grad Rijeka je izvršio otkup projektna dokumentacije za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4 u visini **185.046,00 kn** koju je Agencija u svoje ime, a za račun Grada, temeljem potrebe za usklađenjem projekata zgrada i prometnica i ubrzanja projektna pripreme cijelog projekta POS-a, uz provedeni odgovarajući postupak javne nabave, ugovorila i financirala troškove njenje izrade.

Temeljem **Članka 5.** Ugovora Agencija se u okviru izvršenja poslova na izgradnji građevina na sljedeće obvezala realizirati povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambenih građevina S-1, S-2, S-3 i S-4 od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, osigurati preostala potrebna sredstva za izgradnju putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca stanova ostvarenih kod poslovnih banaka te osigurati izvršenje svih investitorskih poslova, realizirati izgradnju građevina i stručni nadzor, ishoditi uporabne dozvole i dr., sve sukladno važećim propisima.

Agencija je realizirala povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambenih građevina S-1, S-2, S-3 i S-4 od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb u ukupnom iznosu od **10.556.805,00 kn** te osigurala preostala sredstva putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca realiziranih

kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0038-A od 1. listopada 2012. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0037-A od 1. listopada 2012. g. i Splitske banke d.d. Split temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji Broj:UG-0039-A od 1. listopada 2012. god.

Agencija je u koordinaciji s Gradom Rijekom izvršila sve investitorske poslove, realizirala izgradnju građevina, ishodovala uporabne dozvole, provela etažiranje te izvršila kupoprodaju i primopredaju svih prodanih stanova kupcima. Pravomoćne Uporabne dozvole ishodovane su od Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 18. travnja 2014. god. za st. građevinu S-1 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/52, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/), za st. građevinu S-2 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/53, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/), za st. građevinu S-3 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/54, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/) i za st. građevinu S-4 (KLASA:UP/I-361-05/14-01/55, URBROJ:2170/01-13-02-14-6/VL/). Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno je u razdoblju 19.-21. svibnja 2014. godine dok je primopredaja stanova krajnjim korisnicima izvršena dana 22. svibnja 2014. godine.

Od ukupno izgrađenih 80 stanova, prodano je 76 što znači da su 4 u trenutku sastavljanja ovog materijala neprodana. Vrijednost neprodanih stanova iznosi **2.648.307,66 kn**, a isti će se sukaldno Zaključku gradonačelnika (KLASA:023-01/14-04/1-15, URBROJ:2170/01-15-00-14-33 od 24.1.2014.god.) ponuditi na daljnju prodaju potencijalnim kupcima važeće Liste prvenstva formirane 03.7.2013.god.

Člankom 8. regulirana je obveza Agencije da izvrši povrat ulaganja Gradu Rijeci koja je obveza ispunjena na način da je cjelokupno ulaganja Grada u visini **4.063.593,14 kn** sukladno Članku 25. stavku 2. Zakona plasirano kupcima putem Ugovora o obročnoj otplati s razdobljem povrata do najviše 31 godine (uključivo poček) počevši od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a po uvjetima iz Članka 26. istog Zakona, pri čemu će se povrat ulaganja Gradu Rijeci vršiti sukladno naplati od strane kupaca, a temeljem dostavljenog Zbirnog otplatnog plana otplate III. obroka. Kalkulativna vrijednost m² stana po kojoj su zaključivani Predugovori o kupoprodaji stana iznosila je 8.310,00 kn/m², dok je konačnim obračunom utvrđena stvarna cijena koštanja od 8.393,47 kn/m² s kojom vrijednošću su sklapani konačni Ugovori o kupoprodaji.

Agencija je u razdoblju od 19. do 21. svibnja 2014. godine sa svim kupcima zaključila Ugovore o kupoprodaji za 76 prodanih stanova kao i Ugovore o obročnoj otplati sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, a primjerci svih potpisanih ugovora dostavljeni su Gradu Rijeci, Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Obveza Agencije iz **Članka 9.** da se povrat sredstava kod prodaje stana na obročnu otplatu osigura zasnivanjem založnog prava na posebnim dijelovima zgrade, time da se prvo mjesto založnog prava upisuje u korist banke, a kao založni vjerovnik na drugom mjestu upisuje se Agencija, ispunjena je na način da je Agencija upisala založno pravo za sva sredstva plasirana kupcima. Obrazloženje se daje u nastavku.

Temeljem Zakona, nositelj prava i obveza društveno poticane stanogradnje je, na nivou RH, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama - APN, koja temeljem članka 9a Zakona djeluje u svoje ime, a za račun RH. Nositelj predmetnih prava i obveza na nivou jedinice lokalne samouprave je neprofitna organizacija osnovana od strane jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: Agencija), koja temeljem odredbe člana 10a Zakona također posluje u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave.

Na Agenciju se temeljem Zakona prenosi vlasništvo zemljišta, ona je prodavatelj u predugovorima i ugovorima o kupoprodaji, ona je vjerovnik u ugovorima o obročnoj otplati kojima se osigurava povrat sredstava društveno poticane stanogradnje uloženi od strane RH i jedinice lokalne samouprave, ona je po Zakonu ovlaštena pokrenuti ovrhu i ona je, od sredstava ostvaranih prodajom stana u postupku ovrhe, ovlaštena namiriti potraživanja RH i jedinice lokalne samouprave srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana. Dakle, nositelj svih prava i obveza prema kupcu nekretnine je Agencija.

Upis hipoteke na stanu za osiguranje povrata trećeg obroka (društveno poticajna sredstva RH i ulaganja jedinice lokalne samouprave) realiziran je sporazumom stranaka u formi javnobilježničkog akta. Predmetnim sporazumom vlasnik nekretnine – založni dužnik dozvoljava upis hipoteke na kupljenoj nekretnini u korist vjerovnika. Sukladno Zakonu, formalnopravni vjerovnik prema kupcu je Agencija, slijedom čega je hipoteku za osiguranje povrata trećeg obroka bilo moguće upisati jedino u korist Agencije.

Slijedom navedenog, utvrđuje se da su Ugovorne strane na zadovoljavajući način u potpunosti ispunile ugovorene obaveze preuzete Ugovorom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15 studenog 2011. god.) i Dodatkom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-12-8 od 18. rujna 2012. god.), izuzev obveze Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od **1.171.343,48 kn** u roku od 30 dana od okončanog obračuna te obveze Grada Rijeke da podmiri povećane troškove izgradnje nastale zbog posebnih uvjeta gradnje na planiranoj lokaciji, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona u iznosu od **4.058.806,36 kn** u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

DODATAK II. UGOVORU

3.Prijedlog Dodatka II. 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

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

D O D A T A K I I . U G O V O R U
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.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 15. studenog 2011.godine sklopile Ugovor 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 KLASA: 360-02/11-08/82, URBROJ: 2170/01-02-10-11-1MI (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor) te dana 18. rujna 2012.godine 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 KLASA: 360-02/11-08/82, URBROJ: 2170/01-02-10-12-8, predmet kojeg je, sukladno članku 1. Osnovnog ugovora, uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu izgradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

Članak 2.

Članak 4. mijenja se i glasi:

"Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u realizaciji projekta POS Drenova do trenutka sklapanja ovog Dodatka II. Ugovoru 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 redosljedu na listi moći ostvariti kupnjom stana izgrađenog u projektu POS Drenova. Po zaključivanju Liste reda prvenstva sukladno Zaključku gradonačelnika, KLASA:023-01/14-04/1-15, URBROJ:2170/01-15-00-14-33 od 24.1.2014.god.) Grad Rijeka donio je Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 06/13) te je utvrdio na Kolegiju gradonačelnika održanom dana 01.srpnja 2013.god. da se **Konačna lista prvenstva** na kojoj su 432 osobe dostavi Agenciji radi provođenja postupka prodaje raspoloživih stanova koji se grade u Rijeci po programu društveno poticane stanogradnje
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, 86/12 i 7/13). 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 su se sklopili ugovori o poslovnoj suradnji kojima se utvrđuju 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).
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 **konačnu kalkulaciju troškova realizacije projekta** POS Drenova temeljem koje cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om iznosi **42.194.359,38 kn**.
9. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-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.
12. AGENCIJA je realizirala **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. Iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak neto korisne površine višestambenih građevina (5.027,05 m²) i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja (6.000,00 kn) te iznosi **10.556.805,00 kn**.
13. AGENCIJA je **osigurala preostala potrebna sredstva za gradnju** putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca stanova ostvarenih kod poslovnih banaka s kojima je Agencija sklopila ugovore o poslovnoj suradnji odnosno gotovinskih uplata kupaca. Konačni iznos sredstava koja su se naplatila od kupaca kroz I. obrok (15% vlastitog učešća) iznosi **5.872.922,34 kn**, dok iznos sredstava koji se naplatio od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **21.303.389,67 kn** i to za 76 prodanih stanova.
14. AGENCIJA je izvršila sve investitorske poslove u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i **ishođenja uporabnih dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

15. GRAD RIJEKA je izvršio otkupu projektne dokumentacije za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4 na način da je Agencija zaprimila sredstva u iznosu od **185.046,00 kn** zaključno sa 22.3.2013.godine."
16. GRAD RIJEKA je u svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izveo radove **gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina**, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koje nose 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.

Članak 3.

Članak 6. mijenja se i glasi:

1. GRAD RIJEKA je osigurao te AGENCIJI pravovremeno doznačio dio sredstva potrebnih za podmirenje **troškova priključenja** 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. Do dana sastavljanja ovog ugovora Grad Rijeka je osigurao sredstva u iznosu od 748.758,00 kn koja su obročno doznačavana Agenciji u periodu od 2012. do 2013. godine, a preostali iznos u vrijednosti od 1.171.343,48 kn podmirit će u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

Konačna vrijednost troškova priključenja iznosi **1.920.101,48 kn** uključivo PDV.

2. GRAD RIJEKA će 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.

Konačna vrijednost ovih troškova iznosi **4.058.806,36 kn** uključivo PDV.

Sukladno članku 6. stavku 5. Zakona, Grad Rijeka osigurava financiranje povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji. Ista se odnose na bespovratna sredstva Grada Rijeke koja su zbog konfiguracije terena i okolnih parcela najvećim dijelom predviđena za pokriće troškova značajnih građevinskih zahvata na iskopima radi zamjene temeljnog tla te načina izvođenja temeljenja na temeljnim pločama građevina, a manjim dijelom za izgradnju potpornih zidova uz javnu prometnicu jer se denivelacija terena prema prometnicama nije mogla savladati pokosima. Sve navedeno regulirano je Osnovnim Ugovorom te Dodatkom I. Ugovoru. Pored navedenog, navedenim sredstvima izrađen je projekt uređenja zelenih površina i okoliša objekata, uređena je zelena površina između zgrada S-2 i S-3 na kojoj je smješteno dječje igralište s urbanom parkovom opremom i spravama te podlogama za igranje, zatim biotop odnosno umjetno jezerce s ribama, kao i dio staza koji istu povezuje s okolnim objektima i prometnicama."

Članak 4.

Člankom 7. stavkom 2. Osnovnog ugovora je utvrđeno da će se konačno učešće Grada Rijeke, u smislu predmeta Osnovnog ugovora, utvrditi dodatkom Ugovoru, a po završetku građenja višestambenih građevina S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi i izradi okončanog obračuna.

Članak 5.

Ugovorne strane su suglasne da se članak 6. Osnovnog ugovora i kasnijeg Dodatka I. Ugovoru mijenja i glasi:

"Ugovorne strane utvrđuju da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nekretnina iz članka 1. ovog Dodatka II. Ugovoru te na ime financiranja troškova iz članka 6. Osnovnog ugovora i kasnijeg Dodatka I. Ugovoru sveukupno iznosi **4.063.593,14 kn** i to:

- 208.290,00 kn kao vrijednost prenesenog zemljišta za izgradnju;
- 1.935.201,66 kn kao vrijednost podmirenog komunalnog i vodnog doprinosa;
- 1.920.101,48 kn kao vrijednost priključaka.

Sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, ulaganja Grada Rijeke iskazuju se u hrvatskim kunama, a vezuju se na tečaj eura prilikom sklapanja Ugovora o obročnoj otplati dok se naplata tih sredstava obavlja u kunama preračunavanjem eurskih iznosa po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ulaganja Grada Rijeke iz stavka 1. ovoga članka čine dio III. obroka sukladno odredbama Zakona i koriste se za financiranje obročne otplate prodanih stanova, a temeljem sklopljenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini."

Članak 6.

Članak 8. mijenja se i glasi:

"Ulaganja Grada Rijeke 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 26. Zakona.

Povrat ulaganja Gradu Rijeci 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 7.

Sve odredbe Osnovnog ugovora i Dodatka I. Ugovoru koje nisu u suprotnosti sa ovim Dodatkom II. Ugovoru ostaju na snazi.

Članak 8.

Ovaj Dodatak II. Ugovoru je sklopljen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka i to po 5 (pet) primjeraka za svaku ugovornu stranu.

Članak 9.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Dodatka II. Ugovoru, što potvrđuju svojim potpisima.

U Rijeci, 24.07.2014. godine

Broj:UG-0124-A

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

Vladimir Benac, dipl. oec.

KLASA:
URBROJ:

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Mr. sc. Vojko Obersnel

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

ZAKLJUČAK

1. **Prihvaća se Informacija o okončanom obračunu troškova i financiranja izgradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje**
2. **Utvrđuje se da su Ugovorne strane na zadovoljavajući način u potpunosti ispunile ugovorene obaveze preuzete Ugovorom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-11-1MI od 15. studenog 2011. god.) i kasnijim Dodatkom 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 (KLASA:360-02/11-08/82, URBROJ:2170/01-02-10-12-8 od 18. rujna 2012.god.), izuzev obveze Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.171.343,48 kn te obveze Grada Rijeke da podmiri povećane troškove izgradnje nastale zbog posebnih uvjeta gradnje na planiranoj lokaciji, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona u iznosu od 4.058.806,36 kn.**
3. **Prihvaća se prijedlog Dodatka II. 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.**
4. **Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za isplatu preostalih troškova priključenja Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u iznosu od 1.171.343,48 kn i to u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.**
5. **Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za isplatu bespovratnih sredstava Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u vrijednosti od 4.058.806,36 kn u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.**
6. **Zadužuju se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za praćenje izvršenja Zaključka.**