



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/14-04/69-32

URBROJ: 2170/01-15-00-14-36

Rijeka, 21. 07. 2014.

Gradonačelnik je 21. srpnja 2014. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se Informacija o sanaciji krova i pročelja stambeno-poslovne zgrade u Rijeci, Trg R. Hrvatske 2.

2. Grad Rijeka će na ime sanacije pročelja stambeno poslovne zgrade u Rijeci, Trg Republike Hrvatske 2 na račun pričuve zgrade otvoren kod OTP banke Žiro račun: HR6624070003517107121(OTP BANKA) uplatiti iznos od ukupno 452.108,95 kuna (s PDV-om) iz sredstava pričuve za objekte javne, poslovne i stambene namjene, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, pozicija proračuna 1442.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za provedbu ovog zaključka.

**GRADONAČELNIK**



mr. sc. **Vojko OBERSNEL**

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Marina Čauševića, Denis Šulina, Gordane Tomljanović, Marka Rukavine
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X
3. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača
4. Odjel gradske uprave za kulturu, n/r Ivana Šarara i Nikoline Radić-Štivić



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 370-01/14-03/33

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

Rijeka, 04. 07. 2014.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA  
za donošenje

**PREDMET:** Informacija o sanaciji krova i pročelja stambeno-poslovne zgrade  
u Rijeci, Trg R.Hrvatske 2

MATERIJAL IZRADILI:  
Gordana Tomljanović, dipl.iur.

Marko Rukavina, dipl.ing.građ.

VODITELJICA-RAVNATELJICA:  
Denis Šulina, dipl. iur.

VODITELJ-RAVNATELJ:  
Marin Čaušević, dipl.ing.građ.

Pročelnik:

Vladimir Benac



## Obrazloženje:

### A) SANACIJA KROVA

Grad Rijeka suvlasnik je 59,11% stambeno poslovne zgrade u Rijeci, Trg R.Hrvatske 2. Upravitelj je T.D. "Rumat" d.o.o. Rijeka, ukupne površine 1.873,44 m<sup>2</sup>. Ovlašteni predstavnik suvlasnika zgrade je gđa. Denis Šulina. Ovlašteni predstavnik suvlasnika u razdoblju od 01.07.2002. do svibnja 2012. bio je gđin. Drago Bagić, jedan od suvlasnika predmetne zgrade.

Dana 20.12.2011. godine, po provedenom javnom nadmetanju s tvrtkom "Lemal" d.o.o. zaključen je **Ugovor o izvođenju radova broj 20-12/11** na sanaciji i obnovi pročelja i krova na iznos od **1.792.571,25** kuna (sa PDV-om). Dana 15.03.2012. godine s Uredom ovlaštenog inženjera Eusebiom Škarica zaključen je Ugovor o stručnom i obračunskom nadzoru nad izvođenjem građevinsko-obrtničkih radova na uređenju krova i fasade zgrade. Oba ugovora zaključena su bez suglasnosti Grada Rijeke kao većinskog suvlasnika zgrade i potpisana u ime suvlasnika od strane gđina Bagića. Nastavno, zaključen je s Odjelom gradske uprave za kulturu Grada Rijeke i **Ugovor broj 07-3/2012** o sufinanciranju programa sanacije i obnove pročelja i krovova u 2011. i 2012. godine iz sredstava spomeničke rente.

Može se zaključiti da su ugovoreni iznos radova i gospodin Bagić planirali podmiriti na način da se za 50% troškova povuku sredstva iz programa, a preostali dio na teret svih suvlasnika pri čemu su inicijalno nedostajala sredstva u visini cca 40.000,00 kn (konačno utvrđeno kao **39.023,82 kn**) koja su se namjeravala namaknuti iz tekuće pričuve. U tu svrhu, suvlasnici zgrade, izuzev Grada Rijeke, dana 18.05.2012. godine sa OTP bankom zaključili su **Ugovor o dugoročnom kreditu** za investicijsko održavanje zgrade u iznosu od **96.000,00 EUR-a** na rok otplate od 10 godina. S tim ciljem u svrhu otplate podignutog kredita od strane svih suvlasnika zgrade (i Grada Rijeke) mjesečno se uplaćuje zajednička pričuva u visini iznosu od **6.00 kn/m<sup>2</sup>**, a sve temeljem dodatka međuvlasničkog ugovora zgrade koji je gđin Bagić potpisao dana 22.11.2011. godine.

U vrijeme započinjanja s izvođenjem radova stanje pričuve na računu zgrade iznosilo je **113.822,80 kn**.

Slijedom zaključenog Ugovora o izvođenju radova, izvedena je sanacija krova i to u potpunosti, dok su radovi na sanaciji pročelja započeti i odmah potom obustavljeni. Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Rijeci potvrdio je da su radovi na krovu izvedeni u skladu sa konzervatorskim uvjetima. Prema Okončanoj situaciji i Računu broj 124-1/2012 od 17.09.2012. godine, vrijednost izvedenih radova iznosi **615.988,75 kn**, a koji iznos je i isplaćen s računa pričuve. Sukladno preuzetim obvezama, Odjela za kulturu uplatio je 50% vrijednosti izvedenih radova tj. iznos od **307.994,38 kn**.

Tijekom izvođenja radova tvrtka "Lemal"d.o.o. Rijeka započela je i sanaciju dijela zgrade – unutarnjeg pročelja na način da je u potpunosti otučena žbuka, ali nije se pristupilo radovima na žbukanju tog dijela. Stoga je na tom dijelu stalno prisutno procurenje u unutrašnjost zgrade i to u stanove i poslovne prostore, na što su se suvlasnici stalno žalili. Navedene radove tvrtka "Lemal" d.o.o. nije naplatila.

Dana 05.07.2012. godine zaključen je sporazumni raskid Ugovora o stručnom i obračunskom nadzoru nad izvođenjem građevinsko-obrtničkih radova na uređenju krova i fasade zgrade. Istoga dana, dakle dana 05.07.2012. godine zaključen je novi Ugovor o stručnom i obračunskom nadzoru nad izvođenjem građevinsko-obrtničkih radova na uređenju krova i fasade zgrade broj 01/12. s tvrtkom "AG Projekt" d.o.o. iz Kostrene, a dana 13.07.2012. godine Dodatak 1. Ugovora o izvođenju radova broj 20-12/11 na sanaciji i obnovi pročelja i krova. Konačno, dana 18.03.2013. zaključen je i Sporazumni raskid Ugovora o izvođenju radova broj 20-12/11 na sanaciji i obnovi pročelja i krova sa tvrtkom "Lemal" d.o.o. Rijeka iz razloga što je tek tada od tvrtke "Lemal" d.o.o. zaprimljena cjelokupna dokumentacija vezana za izvedene radove kojom prilikom je sačinjen i Zapisnik o primopredaji izvedenih radova.

Stanje zajedničke pričuve zgrade na dan 16.04.2013. godine iznosilo je: **475.594,67 kn**

## **B) SANACIJA PROČELJA I RADOVI ŽBUKANJA KORTILA**

Prilikom započetih radova na sanaciji pročelja od strane tvrtke Lemal d.o.o. utvrđeno je da je isto u stanju koje iziskuje dodatnu analizu i potrebu za izvođenjem radova koji nisu prvotno ugovoreni. Stoga je naručen i izrađen elaborat sanacije pročelja zgrade koji obuhvaća sve dijelove pročelja, a posebno sanaciju ornamentike i profilacije pročelja, te je dostavljen Konzervatorskom odjelu u Rijeci na davanje suglasnosti.

Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, dostavio je dana 20.12.2012. godine Rješenje kojim se izdaje prethodno odobrenje za sanaciju fasade zgrade u Rijeci, Trg R.Hrvatske 2 prema Izvedbenom projektu izrađenom od strane tvrtke AG – projekt d.o.o. Kostrena.

Navedenim Rješenjem stekli su se uvjeti da upravitelj zgrade – TD "Rumat" d.o.o. Rijeke, provede postupak javne nabave u svrhu dobivanja najpovoljnije ponude od strane izvođača za sanaciju fasade.

Zbog novonastalih okolnosti Odjel gradske uprave za kulturu je produžio rok izvršenja programa najkasnije do 31.12.2014. godine.

Nakon provedenog javnog nadmetanja T.D. Rumat d.o.o. Rijeka je kao upravitelj u ime i za račun suvlasnika stambeno-poslovne zgrade u Rijeci, Trg R. Hrvatske 2 dana 17.07.2013. godine zaključio Ugovor o javnim radovima broj 1/13 sa tvrtkom "Teh-Gradnja" d.o.o. Zagreb, Stonska 21 za izvođenje radova na sanaciji pročelja zgrade na iznos od **1.408.243,75 kn** (sa PDV-om).

Kao što je naprijed navedeno, nakon izvedenih i isplaćenih radova po ugovoru s tvrtkom Lemal d.o.o. stanje zajedničke pričuve zgrade iznosilo je **475.594,67 kn**. U odnosu na ugovoreni iznos, troškovi sanacije pročelja zgrade iznose **1.408.243,75 kn** (sa PDV-om) od čega OGU za kulturu snosi 50% troškova te je već tada utvrđeno kako sredstva zajedničke pričuve zgrade neće biti dostatna za pokriće cjelokupnih troškova sanacije tj. da će nedostajati **228.527,21 kn**.

Stručni i obračunski nadzor nad obavljanjem rečenih radova vršila je tvrtka Rubeco d.o.o. Rijeka, A.B.Šimića 58 temeljem Ugovora o stručnom i obračunskom nadzoru nad obavljanjem građevinsko-obrtničkih radova na sanaciji pročelja stambeno-poslovne zgrade u Rijeci, Trg Republike Hrvatske 2 broj 05/13 na iznos od 20.125,00 kn sa PDV-om.

Rok izvođenja radova utvrđen je na 210 kalendarskih dana od dana uvođenja u posao. Sa radovima se je započelo dana 12.09.2013. godine a isti su okončani dana 08.04.2014. godine.

## **C) OBRAZLOŽENJE VRIJEDNOSTI IZVEDENIH RADOVA**

Izvođenje radova nadzirano je od strane konzervatorskog odjela u Rijeci i vanjskog stručnog nadzora.

Zbog okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti došlo je do potrebe izvođenja pojedinih radova u manjim, odnosno većim količinama od ugovorenih (primjerice: tijekom otucanja žbuke došlo je do ispadanja opeke iz ležišta – predviđeno 10 m<sup>2</sup> – izvedeno 22,45 m<sup>2</sup>, izrada profilacija oko prozora – predviđeno 25 m' izvedeno 37,92 m'). Dodatno pojavila se je i potreba izrade određenog broja novih grilja i to kao zamjena dotrajalih, što je bilo predviđeno ugovornim troškovnikom i kao zamjena aluminijskih za drvene na inzistiranje konzervatora, što nije bilo predviđeno, međutim sve navedeno može se podvesti pod više/manje izvedeno/ugovoreno.

Ugovor o izvođenju radova sklopljen je po sistemu **obračuna po građevinskoj knjizi**.

Odjel gradske uprave za kulturu prema Programu ima osnove "priznati" 50% vrijednosti radova po ugovorenom troškovniku u odnosu na količine i vrstu radova.

Tako je došlo do situacije da su stavke koje su ugovornim troškovnikom predviđene u većim količinama od konačno izvedenih priznate od strane OGU za kulturu u 50% dijela *izvedenih* radova (odnosno za iznos od **261.875,93 kn** nisu izvedeni ugovoreni radovi), dok su stavke kod kojih je došlo do povećanja u količinama izvedenog "priznate" u dijelu od 50% ugovorenih iznosa (za radove izvedene van ugovorenih količina, odnosno za iznos **289.655,45 kn**).

Navedeno je u konačnici proizvelo i manju uplatu od strane Odjela za kulturu i to u vrijednosti od **144.791,67 kn** u odnosu na izvedene radove koji predstavljaju više radnje, odnosno veće količine od ugovorenih stavki.

Dodatno se napominje da navedeni radovi nisu mogli biti predviđeni prilikom izrade projekta, odnosno troškovnika za izvođenje radova jer oštećenja u punoj mjeri nisu bila vidljiva prilikom pregleda pročelja zgrade.

Cijena svih ukupno izvedenih radova iznosi **1.436.043,27 kn** (s PDV-om) što je za 2 % odnosno 27.779,52 kn više od Ugovorene cijene i tu su razliku po Programu dužni podmiriti suvlasnici u cjelokupnom iznosu.

Odjel gradske uprave za kulturu prema Ugovoru o sufinanciranju trebao je sudjelovati u iznosu od 704.121,76 kn što predstavlja 50 % od ukupnog ugovorenog iznosa izvođenja radova. Slijedom činjenice da sukladno Okončanom obračunu ukupno izvedeni radovi iznose 1.436.043,27 kn, obveza Odjela za kulturu bi iznosila 50% navedenog iznosa odnosno 718.021,64 kn.

**Međutim, iz naprijed navedenih razloga, ukupni iznos koji je Odjel gradske uprave za kulturu priznao po ispostavljenim situacijama konačno je iznosila 573.229,97 kn.**

Navedena situacija pojave više/manje radova u odnosu na ugovoreno nije rijetka u sanaciji pročelja i krovova starijih građevina budući se prilikom izrade projekata i troškovnika uobičajeno ne mogu predvidjeti koji se sve radovi moraju izvesti, a da bi objekt po konačnoj sanaciji zadovoljio uvijete Konzervatorskog odjela.

Dodatno su izvedeni i radovi žbukanja kortila, koji ukupno iznose **39.766,25 kn**.

Naime, tvrtka Lemal d.o.o. izvela je radove na uklanjanju žbuke sa tog dijela zgrade, međutim nije izvedeno žbukanje, te je isto izvedeno u sklopu radova po tvrtki "Teh-Gradnja" d.o.o. Zagreb, Stonska 21, zbog sprečavanja daljnjeg prodora oborinske vode u unutrašnjost zgrade.

### **C) OBRAČUN SUFINANCIRANJA MEĐU SUVLASNICIMA**

Zaključno, utvrđeno je kako slijedom svih iznijetih činjenica i događanja, stanje zajedničke pričuve zgrade nije dostatno za namirenje iznosa troškova sanacije. Konkretno, nedostaje iznos od **452.108,95 kn** (s PDV-om), a što je zbroj sredstava za koja se znalo da nedostaju prilikom sklapanja prvobitnog ugovora s tvrtkom "Lemal" d.o.o. (**39.023,82 kn**), sredstava za koja se znalo da nedostaju prilikom sklapanja ugovora s tvrtkom "Teh-gradnja" d.o.o. (**228.527,21 kn**), sredstava koja nisu mogla biti priznata od strane OGU za kulturu (**144.791,67 kn**) te sredstava koja su utrošena za dovršenje radova u kortilu (**39.766,25 kn**).

Navedeni iznos tereti sve suvlasnike s time da sukladno suvlasničkom udjelu od 59,11 % na Grad Rijeku otpada iznos od **267.241,60 kn**, a na ostale suvlasnike iznos od **184.867,35 kn**.

Slijedom činjenice da su suvlasnici za podmirenje svih navedenih radova bez sudjelovanja Grada Rijeke podigli kredit kod OTP banke, čime su de-facto jamčili i za obveze Grada Rijeke, opravdano je da Grad Rijeka preuzme obvezu podmirenja nedostajućih sredstava.

Navedeni iznos uplaćuje se na račun pričuve zgrade koji se vodi kod OTP banke, s kojeg računa se temeljem Naloga ovlaštenog predstavnika suvlasnika vrši plaćanje izvođaču radova.

Slijedom naprijed iznijetog, predlaže se da se navedeni iznos u cjelosti plati iz sredstava Proračuna Grada Rijeke i to iz sredstava pričuve za objekte javne, poslovne i stabene namjene, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, pozicija proračuna 1442, s time da se isplata iznosa koji se odnosi na obvezu ostalih suvlasnika u iznosu od **184.867,35 kn** smatra predujmom plaćanja pričuve od strane Grada Rijeke za prostore i stan kojih je Grad u zgradi vlasnik.

Naime, kako je naprijed rečeno svi suvlasnici po navedenom ugovoru o kreditu, otplaćuju kredit OTP banci do 01.08.2022. godine, uplaćujući mjesečno pričuvu u iznosu od 6,00kn /m2. Iz navedenog iznosa osigurava se mjesečni obrok rate kredita, kao i iznosi potrebni za funkcioniranje zgrade - naknada upravitelju, naknada za osiguranje zgrade, troškovi održavanja zgrade.

Naknada iznosa kojim Grad Rijeka namiruje obveze ostalih suvlasnika u iznosu od **184.867,35 kn** regulirala bi se u razdoblju **od 01.01.2015. do 01.08.2022.** godine (**92** mjeseca) u kojem se vrši i otplata kredita OTP banci, kroz povećanje iznosa pričuve za ostale suvlasnike a umanjeње iznosa pričuve za Grad Rijeku.

Na navedeni način istovremeno bi se osigurao dovoljan priliv sredstava za podmirenje obveza zgrade kao i za nužno održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Naime, rata kredita je cca 7.700 kn, 540,00 kn iznosi mjesečni iznos naknade upravitelja, te 660,00 kn mjesečni iznos naknade za osiguranje.

Sve navedeno se ima utvrditi u međuvlasničkom ugovoru za predmetnu zgradu po donošenju Zaključka.

**Slijedom navedenog, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom predlaže da Gradonačelnik donese sljedeći**

### **z a k l j u č a k**

1. Priprihaća se Informacija o sanaciji krova i pročelja stambeno-poslovne zgrade u Rijeci, Trg R.Hrvatske 2.

2. Grad Rijeka će na ime sanacije pročelja stambeno poslovne zgrade u Rijeci, Trg Republike Hrvatske 2 na račun pričuve zgrade otvoren kod OTP banke **Žiro račun: HR6624070003517107121(OTP BANKA)** uplatiti iznos od ukupno 452.108,95 kuna (s PDV-om) iz sredstava pričuve za objekte javne, poslovne i stabene namjene, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, pozicija proračuna 1442.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za provedbu ovog Zaključka.