



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/14-04/109-42

URBROJ: 2170/01-15-00-14-73

Rijeka, 30. 12. 2014.

Gradonačelnik je 30. prosinca 2014. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se Informacija o okončanom obračunu troškova i financiranja izgradnje višestambene građevine na Hostovom bregu 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 višestambene građevine na Hostovm bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:360-02/12-08/69, URBROJ:2170/01-02-10-12-1 od 18. rujna 2012. god., izuzev obveze Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.554.325,02 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 758.836,59 kn.

3. Prihvaća se prijedlog Dodatka I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje.

4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za isplatu preostalih troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.554.325,02 kn i to u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da podmiri povećane troškove izgradnje Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u ukupnom iznosu od 758.836,59 kn u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

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



**GRADONAČELNIK**

*[Handwritten signature]*  
**mr. sc. Vojko OBERSNEL**

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Denis Šulina, Marijane Pavelić
2. Odjel gradske uprave za komunalni sustav, n/r Irene Miličević
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X
4. 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: 370-01/14-03/51

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

Rijeka, 29. 12. 2014.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA  
za donošenje

PREDMET: Realizacija projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu  
koja 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 višestambene građevine na Hostovm bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Hostov breg uključuje gradnju jedne višestambene građevine s ukupno 95 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli. Projekt je realiziran temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:360-02/12-08/69, URBROJ:2170/01-02-10-12-1 od 18.9.2012.god.) sklopljenog između Grada Rijeke i Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke. 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 I. Ugovora s obrazloženjem predloženih izmjena.

### OKONČANI OBRAČUN

#### 1. Okončani obračun troškova i financiranja izgradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje

Investitor:	APOS GRADA RIJEKE
Naziv projekta:	Hostov breg
Oznake objekata:	Hb
Adresa:	Rijeka, Zametskog korena 42/A, 42/B, 42/C, 42/D i 42/E
Projektant:	De Finni d.o.o. Pula
Izvođač:	Radnik d.d. Križevci (Nositelj zajednice izvoditelja)
Nadzor:	Eko-plan d.o.o. Zagreb
Izgrađeno stanova:	95 (11 garonijera, 34 jednosobnih, 41 dvosobnih i 9 trosobnih)
Neto korisna površina:	6.629,56 m <sup>2</sup>
Ukupna vrijednost investicije:	47.841.385,67 kn (s PDV-om)
Cijena kvadratnog metra:	od 6.625,19 do 7.600,00 kn/m <sup>2</sup> (ovisno o površini stana)
Prodano stanova:	94
Neprodano stanova:	1

APOS Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) je u koordinaciji s Gradom Rijekom dovršio projekt izgradnje POS-ovih stanova na Hostovom bregu te je izradio okončani obračun troškova i financiranja izgradnje. Od prvih pripremnih radnji 2012. godine, Agencija je realizirala povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambene građevine 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 Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0081-A od 12. rujna 2013. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0085-A od 12. rujna 2013. god., kod Karlovačke banke d.d. Karlovac temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0083-A od 12. rujna 2013. god. te HPB-Stambene štedionice d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0884-A od 12. rujna 2013.god. i Societe Generale-Splitske banke d.d. Split temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0082-A od 12. rujna 2013.god., ugovorila i izvršila sve investitorske poslove, realizirala izgradnju građevine, 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 01.12. 2014. god. za stambenu građevinu sa 5 ulaza (KLASA:UP/I-361-05/14-01/151, URBROJ:2170/01-13-02-14-10/MŽ/). Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno u razdoblju od 19. do 22. prosinca 2014. godine dok je primopredaja stanova krajnjim kupcima izvršena dana 23. prosinca 2014. godine.

Od ukupno izgrađenih 95 stanova, prodano je 94 što znači da je 1 stan u trenutku sastavljanja ovog materijala neprodan. Vrijednost neprodanog stana iznosi 601.858,90 kn, a isti će se sukladno 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 koja je objavljena 03.7.2013.godine te ukoliko se i tada ne uspije prodati onda će se ponuditi na prodaju potencijalnim kupcima Dopunske liste prvenstva koja će biti formirana 2015.godine.

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	%
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>47.841.385,67 kn</b>	<b>100,0</b>
Neoporezive stavke	5.949.937,28 kn	12,4
Ukupno s PDV-om	41.891.448,39 kn	87,6
PDV	8.370.987,04 kn	20,0
Ukupno oporezive stavke	33.520.461,35 kn	
<b>Građenje</b>	<b>31.611.704,43 kn</b>	<b>100,0</b>
Projektiranje	1.160.211,66 kn	3,7
Radovi građenja	30.141.206,60 kn	95,3
Nadzor	190.000,00 kn	0,6
Ostalo	120.286,17 kn	0,4
<b>Priključci</b>	<b>1.908.756,92 kn</b>	<b>100,0</b>
HEP	839.279,13 kn	44,0
Energo	337.369,81 kn	17,7
ViK	125.038,71 kn	6,5
Povećani troškovi građenja	607.069,27 kn	31,8
<b>Zemljište</b>	<b>5.949.937,28 kn</b>	<b>100,0</b>
Zemljište	4.830.625,00 kn	81,2
Komunalni doprinos	849.574,77 kn	14,3
Vodni doprinos	269.737,51 kn	4,5

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.

Prema članku 6. stavku 5. Zakona, Grad Rijeka osigurava financiranje povećanih troškova izgradnje zbog posebnih uvjeta gradnje. Navedeni troškovi odnose se na radove izvedene izvan građevne parcele, a koji su bili nužni za dovršenje radova građenja te uključuju izmještanje elektronaponskog kabela, sanaciju pokosa prometnice, izvođenje stepenica do prometnice na ističnom dijelu parcele te uređenje terena izvan granica parcele sjeveroistočno od objekta, a između granice građevne parcele i koridora prometnice, uključivo troškove ovjaganih radova te hortikulturnog uređenja.

Vrijednost ovog ulaganja utvrđena po okončanom obračunu svih troškova građenja iznosi 607.069,27 kn bez poreza na dodanu vrijednost i predstavlja javna sredstva jedinice lokalne samouprave ukalkulirana u tzv. III.obrok.

**Tablica 2. Izvori financiranja po obrocima**

Opis	KN	%
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>47.841.385,67 kn</b>	<b>100,0</b>
Naplaćeno	47.239.526,77 kn	98,7
Nenaplaćeno (neprodani stan)	601.858,90 kn	1,3
<b>I. OBROK</b>	<b>7.176.207,93 kn</b>	<b>15,0</b>
Naplaćeno	7.085.929,09 kn	98,7
Nenaplaćeno (neprodani stan)	90.278,84 kn	1,3
<b>II. OBROK</b>	<b>25.477.842,86 kn</b>	<b>53,3</b>
Naplaćeno	25.158.547,83 kn	98,7
Nenaplaćeno (neprodani stan)	319.295,03 kn	1,3
<b>III. OBROK</b>	<b>15.187.334,88 kn</b>	<b>31,7</b>
Naplaćeno <sup>1</sup>	14.995.049,85 kn	98,7
Nenaplaćeno (neprodani stan)	192.285,03 kn	1,3

<sup>1</sup> Naplaćeno putem odobrene obročne otplate te gotovinskim uplatama kupaca

Nenaplaćenima su označene kalkulativne vrijednosti I. II. i III. obroka jednog neprodanog stana u vrijednosti 601.858,90 kn.

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

**Tablica 3. Naplata III. obroka**

Opis	KN	%
<b>SVEUKUPNO NAPLATA III. OBROKA</b>	<b>15.187.334,88 kn</b>	<b>100,0</b>
Naplaćeno u gotovini (jednokratno)	3.421.524,21 kn	22,5
Naplaćeno putem izdanih kredita	11.573.525,64 kn	76,2
Nenaplaćeno (neprodani stan)	192.285,03 kn	1,3

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	%
<b>SVEUKUPNO OBRAČUN III. OBROKA</b>	<b>15.187.334,88 kn</b>	<b>100,0</b>
<b>DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA</b>	<b>9.944.340,00kn</b>	<b>65,5</b>
Doznačena do 18.3.2014.god.	9.950.730,00 kn	100,0
Povrat zbog smanjenja NKP-a 23.12.2014.god.	-6.390,00 kn	-
<b>ULAGANJE GRADA RIJEKE</b>	<b>5.242.994,85 kn</b>	<b>34,5</b>
Zemljište	3.139.906,25 kn	59,9
Komunalni doprinos	552.223,60 kn	10,5
Priključci i ostalo	1.550.865,00 kn	29,6

Republika Hrvatska je sa **9.944.340,00 kn** financirala pripremu projekta, uključivo izradu projektne dokumentacije i ishođenje potrebnih dozvola za gradnju kao i početak izgradnje stambenog objekta sukladno zakonskoj regulativi u visini 25% vrijednosti etalonske cijene građena koja iznosi 6.000,00 kn. S obzirom da je po izvršenom etažiranju zgrade došlo do smanjenja neto korisne površine sa 6.633,82 na 6.629,56 m<sup>2</sup> izvršen je povrat državnih poticajnih sredstava u iznosu od 6.390,00 kn za naknadno utvđenu razliku od 4,26 m<sup>2</sup>.

Grad Rijeka je sa 8.066.145,92 kn financirao zemljište namjenjeno za izgradnju višestambene građevine u vrijednosti od 4.830.625,00 kn zatim komunalni doprinos u iznosu od 849.574,77 kn te priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu 1.627.109,56 kn kao i povećane troškove građenja u iznosu od 758.836,59 kn; što umanjeno za 35% odnosno 2.823.151,07 kn koji se Gradu vraćaju sukladno propisima koji reguliraju društveno poticanu stanogradnju, čini ulaganje Grada Rijeke od **5.242.994,85 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 Hostov breg, 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. Navedeni troškovi odnose se na radove izvedene izvan građevne parcele, a koji su bili nužni za dovršenje radova građenja te uključuju izmještanje elektonaponskog kabla, sanaciju pokosa prometnice, izvođenje stepenica do prometnice na ističnom dijelu parcele te uređenje terena izvan granica parcele sjeveroistočno od objekta, a između granice građevne parcele i koridora prometnice, uključivo troškove zemljanih radova te hortikulturnog uređenja. Gore navedeno regulirat će se Dodatkom I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje. Vrijednost ovog ulaganja utvrđena po okončanom obračunu svih troškova građenja iznosi **758.836,59 kn** uključivo PDV-e i Gradu se vraćaju sukladno propisima koji reguliraju društveno poticana stanogradnja.

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 slijedećih 30 godina, a izrađena je i kalkulacija sredstava uloženih u izgradnju jednog neprodanog stana, kako je to prikazano u Tablici 5.

**Tablica 5. Povrat javnih sredstava uključenih u III. obrok**

Opis	KN	%
<b>SVEUKUPNO III. OBROK</b>	<b>15.187.334,88 kn</b>	<b>100,0</b>
- Republika Hrvatska	9.944.340,00 kn	65,5
- Grad Rijeka	5.242.994,88 kn	34,5
<b>SVEUKUPNO NAPLAĆENO U GOTOVINI</b>	<b>3.421.524,21 kn</b>	<b>22,5</b>
- Republika Hrvatska	2.240.700,00 kn	65,5
- Grad Rijeka	1.180.824,21 kn	34,5
<b>OBROČNA OTPLATA</b>	<b>11.573.525,64 kn</b>	<b>76,2</b>
- Republika Hrvatska	7.580.659,29 kn	65,5
- Grad Rijeka	3.992.866,35 kn	34,5
<b>NENAPLAĆENO (neprodan stan)</b>	<b>192.285,03 kn</b>	<b>1,3</b>
- Republika Hrvatska	125.985,00 kn	65,5
- Grad Rijeka	66.300,03 kn	34,5

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 višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:360-02/12-08/69, URBROJ:2170/01-02-10-12-1 od 18.9.2012.god.) s obrazloženjem predloženih izmjena koje su obuhvaćene u Prijedlogu Dodatka I. Ugovora.

Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane, utvrđena su međusobna prava i obveze između Grada Rijeke i Agencije u pogledu izgradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci.

Temeljem **Članka 6.** Ugovora Grad Rijeka se obaveza osigurati građevinsko zemljište, snositi troškove komunalnog doprinosa nekretnine iz Članka 1. ugovora, o svom trošku opremiti komunalnom i drugom infrastrukturom i priključiti građevine na infrastrukturu odnosno 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.

Grad Rijeka je osigurao građevinsko zemljište potrebno za gradnju sveukupne površine 7.375 m<sup>2</sup> u iznosu od **4.830.625,00 kn** čime je izvršio obvezu sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.

Nadalje, Grad Rijeka je izdao Rješenja za plaćanje komunalnog doprinosa (KLASA: UP-I-360-01/13-01/68, URBROJ:2170-01-02-10-13-2-TP od 29.3.2013. god. za višestambenu građevinu kojim je utvrdio obvezniku Agenciji plaćanje komunalnog doprinosa u ukupom iznosu od **849.574,77 kn**, te izvršio obvezu plaćanja komunalnog doprinosa s danom 26.4.2013. godine.

Ugovorna obveza Grada Rijeke pod točkom 3. vezano za priključenje građevine 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 **72.784,54 kn** koja su doznačena na transakcijski račun Agencije dana 10.7.2013. god. dok će razliku koja se odnosi na preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od **1.554.325,02 kn** izvršiti u roku od 30 dana od okončanog obračuna.

Nadalje, sukladno članku 6. stavku 5. Zakona, Jedinica lokalne samouprave može osigurati i financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na planiranoj lokaciji. Isto će se regulirati Prijedlogom Dodatka I. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje te će Grad Rijeka izvršiti obvezu u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje u iznosu od **758.836,59 kn** uključivo PDV. Ta sredstva predstavljaju javna sredstva Grada Rijeke i vraćaju se sukladno propisima koji reguliraju društveno poticana stanogradnja.

Ugovorna obveza Grada Rijeke pod točkom 4. vezano za donošenje Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te utvrđivanje Konačne liste potencijalnih kupaca stanova je **izvršena** dana 01.7.2013.god. kada je na Kolegiju gradonačelnika utvrđeno 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, a sve po prethodno donešenoj gore navedenoj Odluci koja je objavljena u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije" broj 6/13.

Temeljem **Članka 5.** Ugovora Agencija se u okviru izvršenja poslova na izgradnji građevine na sljedeće obvezala realizirati povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambene građevine 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/štedionice 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 višestambene građevine od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb u ukupnom iznosu od **9.944.340,00 kn** na način da je do 18.3.2014.god. povučeno sveukupno 9.950.730,00 kn te je po izvršenom etažiranju zgrade naknadno ustanovljeno smanjenje neto korisne površine za 4,26 m<sup>2</sup> (sa 6.633,82 na 6.629,56 m<sup>2</sup>) slijedom čega je izvršen povrat poticajnih sredstava RH u iznosu od 6.390,00 kn. Nadalje, Agencija je osigurala preostala sredstva putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca realiziranih kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0081-A od 12. rujna 2013. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0085-A od 12.rujna 2013. god., kod Karlovačke banke d.d. Karlovac temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0083-A od 12. rujna 2013. god te HPB-Stambene štedionice d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0884-A od 12. rujna 2013.god. i Societe Generale-Splitske banke d.d. Split temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj:UG-0082-A od 12. rujna 2013.god.

Agencija je u koordinaciji s Gradom Rijekom izvršila sve investitorske poslove, realizirala izgradnju građevine, ishodovala uporabnu dozvolu, provela etažiranje te izvršila kupoprodaju i primopredaju svih prodanih stanova kupcima. Pravomoćna Uporabne dozvola ishodovana je od Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 01.12.2014. god. (KLASA:UP/I-361-05/14-01/151, URBROJ:2170/01-13-02-14-10/MŽ). Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno je u razdoblju 19.-22. prosinca 2014. god. dok je primopredaja stanova krajnjim korisnicima izvršena dana 23. prosinca 2014. god.

Od ukupno izgrađenih 95 stanova, prodano je 94 što znači da je 1 stan u trenutku sastavljanja ovog materijala neprodan. Vrijednost neprodanog stana iznosi 601.858,90 kn, a isti će se sukladno 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 objavljene 03.7.2013.god. te ukoliko se i tada ne uspije prodati onda će se ponuditi na prodaju potencijalnim kupcima Dopunske liste prvenstva koja će biti formirana 2015.god.

**Člankom 8.** regulirana je obveza Agencije da izvrši povrat ulaganja Gradu Rijeci koja je obveza ispunjena na način da je cjelokupno ulaganje Grada u visini **8.066.145,92 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 m<sup>2</sup> stana po kojoj su



zaključivani Predugovori o kupoprodaji stana kretala se ovisno o površini stana od 6.625,19 do 7.600,00 kn/m<sup>2</sup> (veća površina-manja cijena stana i obrnuto). Konačnim obračunom potvrđena je stvarna cijena koštanja od 6.625,19 do 7.600,00 kn/m<sup>2</sup> s kojom vrijednošću su sklapani konačni Ugovori o kupoprodaji.

Agencija je u razdoblju od 19. do 22. prosinca 2014. godine sa svim kupcima zaključila Ugovore o kupoprodaji za 94 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 ostvarenih 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 višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:360-02/12-08/69, URBROJ:2170/01-02-10-12-1 od 18. rujna 2012. god.), izuzev obveze Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od **1.554.325,02 kn** te povećane troškove građenja u iznosu od **758.836,59 kn** u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

## DODATAK I. UGOVORU

### 3.Prijedlog Dodatka I. Ugovoru 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

## DODATAK I. UGOVORU

### o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje

#### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 18. rujna 2012.godine sklopile Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), predmet kojeg je, sukladno članku 1. Osnovnog ugovora, uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu izgradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje.

#### Članak 2.

Članak 4. mijenja se i glasi:

"Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u realizaciji projekta POS Hostov breg do trenutka sklapanja ovog Dodatka I. Ugovoru 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 **konačnu kalkulaciju troškova realizacije projekta POS Hostov breg** temeljem koje cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om iznosi **47.841.385,67 kn**.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013/14. godinu**, a kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Hostov breg.
4. AGENCIJA je realizirala **povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> neto korisne površine kojima se financira, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje. Iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak neto korisne površine višestambenih građevina (6.629,56 m<sup>2</sup>) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (6.000,00 kn) te iznosi **9.944.340,00 kn**.

5. AGENCIJA je **osigurala preostala potrebna sredstva za gradnju** putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca stanova ostvarenih kod poslovnih banaka/štedionice s kojima je Agencija sklopila sporazume o poslovnoj suradnji. Konačni iznos sredstava koja su se naplatila od kupaca kroz I. obrok (15% vlastitog učešća) iznosi **7.085.929,09 kn**, dok iznos sredstava koji se naplatio od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **25.158.547,83 kn** i to za 94 prodanih stanova.
6. AGENCIJA je provela postupak javne nabave za odabir glavnog izvođača radova gradnje s projektiranjem, te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom. Po konačnosti Odluke o odabiru, Ugovor o javnim radovima s projektiranjem sklopljen je s nositeljem Zajednice ponuditelja, građevinskim poduzećem **Radnik d.d. Križevci**, dok je Ugovor o javnim uslugama za poslove stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom sklopljen s poduzećem **Eko-plan d.o.o.** Zagreb.
7. 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**.
8. AGENCIJA je po provedenom javnom pozivu zaključila Sporazum o poslovnoj suradnji s **bankama/štedionicom** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca s Liste reda prvenstva iz 2013.god., a temeljem kojeg se utvrđuju uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

### Članak 3.

Članak 6. mijenja se i glasi:

1. Grad Rijeka je **osigurao građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 7.375,00 m<sup>2</sup> 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 **4.830.625,00 kn**.
2. Grad Rijeka je osigurao sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmirio troškove **komunalnog doprinosa** u iznosu od **849.574,77 kn**, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona.
3. 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 **72.784,54 kn** koja su doznačavana Agenciji dana 10.7.2013.god., a preostali iznos u vrijednosti od **1.554.325,02 kn** podmirit će u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.

Konačna vrijednost troškova priključenja iznosi **1.627.109,56 kn** uključivo PDV.

4. GRAD RIJEKA će osigurati sredstva te Agenciji najkasnije u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje doznačiti 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 **758.836,59 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 radove izvedene izvan građevne parcele, a koji su bili nužni za dovršenje radova građenja te uključuju izmještanje elektonaponskog kabla, sanaciju pokosa prometnice, izvođenje stepenica do prometnice na ističnom dijelu parcele te uređenje terena izvan granica parcele sjeveroistočno od objekta, a između granice građevne parcele i koridora prometnice, uključivo troškove zemljanih radova te hortikulturnog uređenja.

5. GRAD RIJEKA je donio Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje koja je objavljena u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije" broj 6/13 te je 03.7.2013.god. objavio Konačnu listu reda prvenstva kupaca temeljem koje se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Hostov breg."

#### **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 višestambene građevine na Hostovom bregu i izradi okončanog obračuna.

#### **Članak 5.**

Ugovorne strane su suglasne da se članak 7. Osnovnog ugovora mijenja i glasi:

"Ugovorne strane utvrđuju da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nekretnina iz članka 1. ovog Dodatka I. Ugovoru te na ime financiranja troškova iz članka 6. Osnovnog sveukupno iznosi **8.066.145,92 kn** i to:

- 4.830.625,00 kn kao vrijednost prenesenog zemljišta za izgradnju;
- 849.574,77 kn kao vrijednost podmirenog komunalnog doprinosa;
- 1.627.109,56 kn kao vrijednost priključaka;
- 758.836,59 kn kao vrijednost povećanih troškova građenja.

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 koje nisu u suprotnosti sa ovim Dodatkom I. Ugovoru ostaju na snazi.

#### **Članak 8.**

Ovaj Dodatak I. 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 I. Ugovoru, što potvrđuju svojim potpisima.

U Rijeci, 29.12.2014. godine

Broj:UG-0148-A

KLASA: 370-01/14-01/890  
URBROJ: 2170/01-17-30-14-

ZA AGENCIJU  
Ravnatelj

ZA GRAD RIJEKU  
Gradonačelnik

Vladimir Benac, dipl. oec.

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 višestambene građevine na Hostovom bregu 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 višestambene građevine na Hostovm bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:360-02/12-08/69, URBROJ:2170/01-02-10-12-1 od 18. rujna 2012. god., izuzev obveze Grada Rijeke da podmiri preostale troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.554.325,02 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 758.836,59 kn.**
3. **Prihvaća se prijedlog Dodatka I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje.**
4. **Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za isplatu preostalih troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 1.554.325,02 kn i to u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.**
5. **Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da podmiri povećane troškove izgradnje Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u ukupnom iznosu od 758.836,59 kn u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje.**
6. **Zadužuju se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za praćenje izvršenja Zaključka.**