



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za komunalni sustav i promet

KLASA: 363-02/23-04/28

URBROJ: 2170-1-07-00-23-1

Rijeka, dana 21. srpnja 2023. godine

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: Informacija o realizaciji projekta gradnje višestambene građevine po programu društveno poticane stanogradnje

- **Projekt: POS ZAMET**

Izradili:

Branimir Tauzer, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke

Irena Mijaljević, Upravni odjel za komunalni sustav i promet

Andrea Bakarčić, Upravni odjel za komunalni sustav i promet

Maja Mičić Bašić, Upravni odjel za gradsku imovinu

Sanja Udović, Upravni odjel za gradsku imovinu

RAVNATELJ APOS

Hrvoje Šćulac

Privremene pročelnice

Maja Malnar

Denis Šulina

Ljiljana Buljan

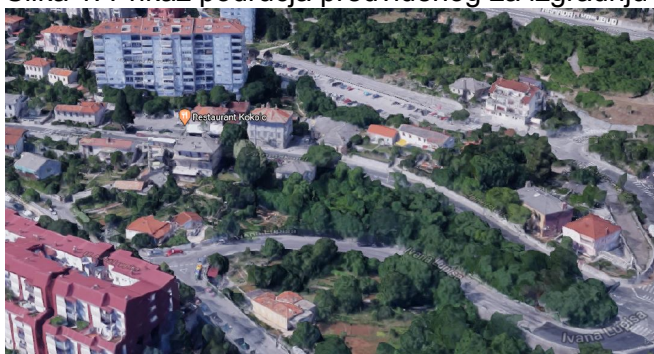


OPIS PROJEKTA

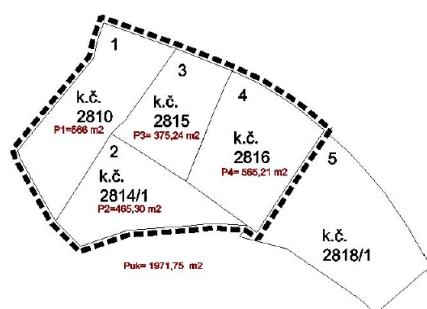
Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (APOS) planira daljnju izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje (POS), s obzirom da je završena izgradnja stanova na lokaciji POS Martinkovac.

S tom svrhom, Agencija je još 2020. godine naručila izradu arhitektonsko urbanističke studije za lokaciju između Zametske ulice i Ulice Ivana Luppisa (čestice u vlasništvu Grada Rijeke), na području granice dva riječka naselja Zamet i Krnjevo, kojom su ispitane prostorne mogućnosti same lokacije. Rezultat studije su izrađena dva idejno arhitektonska rješenja višestambene građevine, te prijedlog uređenja uskog zelenog pojasa u neposrednoj blizini višestambene zgrade (sa istočne strane), gdje je moguće urediti zelenu površinu javne namjene (potencijalna nova pozicije za smještaj spomenika palim borcima NOB-a).

Slika 1. Prikaz područja predviđenog za izgradnju zgrade



Studija je pokazala da postoji mogućnost izgradnje višestambene zgrade sa 25-30 stambenih jedinica, na građevinskim česticama br. 2810, 2814/1, 2815 i potencijalno 2816 k.o. Zamet, ukupne površine 1971,75 m². Iz tog razloga je Gradsko vijeće Grada Rijeke u srpnju 2022. godine donijelo *Odluku o izradi Izmjena Detaljnog plana uređenja središta područja Krnjevo*, s ciljem izmjene obuhvata Plana na način da se iz obuhvata izuzme k.č. br. 2816, površine 568 m² kao i dio Zametske ulice položen duž sjevernoga ruba navedene čestice, a u približnoj površini od 300 m². Nakon toga mogla bi se formirati jedna građevinska čestica od četiri postojeće čestice, kao u grafici u nastavku, za koju bi vrijedili jedinstveni urbanistički uvjeti.



Iskaz površina građevinskih čestica:

Površina k.č. 2810	P ₁ = 566 m ²
Površina k.č. 2814/1	P ₂ = 465,30 m ²
Površina k.č. 2815	P ₃ = 375,24 m ²
Površina k.č. 2816	P ₄ = 565,21 m ²
Sveukupno P ₁ + P ₂ + P ₃ + P ₄	= 1971,75 m ²

U lipnju 2023. godine izrađen je geodetski elaborat evidentiranja stvarnog stanja čestica i utvrđeno je pet građevinskih čestica unutar obuhvata (k-č. 2810, 2814/1, 2815, 2816, 2803/6), ukupne površine 2011 m², čime se povećala površina buduće čestice za gradnju.

Osnovni podaci o projektu (procjena):

Vrijednost investicije:	2.800.260,00 EUR s PDV-om
Neto površina stanova:	1880 m²
Površina parcele:	2011 m²
Broj stambenih jedinica:	25-30
Maksimalna cijena stana po m ² :	1.489,50 EUR s PDV-om

Slika 2. Vizualizacija građevine, pogled sa zapada



Slika 3. Vizualizacija građevine i zelene površine javne namjene, pogled sa jugozapada



Izvor: Arhitektonsko-urbanistička studija

VRIJEDNOST INVESTICIJE

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **2.800.260,00 EUR s PDV-om** (21.098.558,97 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK) od čega se **2.274.948,75 EUR s PDV-om** (17.140.601,36 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK) odnosi na procijenjenu vrijednost radova građenja. Procjena ostalih troškova koji uključuju projektiranje, stručni nadzor, vodni doprinos i ostale nespomenute troškova građenja je **86.250,00 EUR s PDV-om** (649.850,63 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK), dok se preostalih **439.061,25 EUR s PDV-om** (3.308.106,99 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK) odnosi na vrijednost zemljišta, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu, te trošak komunalnog doprinosa.

Sve vrijednosti iskazane u ovom materijalu dobivene su temeljem podataka iz arhitektonsko-urbanističke studije, procjena troškova građenja na bazi studije isplativosti, te podataka iz projekta POS Martinkovac I. faza koji je u završnoj fazi, što su također bili ulazni podaci za izradu kalkulacije predvidivih troškova investicije.

Na trenutnoj razini razrade projekta iznosi iz ovog materijala predstavljaju okvirne veličine, te je moguće da tijekom daljnjeg razvoja investicije dođe do određenih odstupanja kod pojedinih troškova, tako da će se točniji iznosi u kalkulaciji troškova investicije odrediti po provedbi postupaka javne nabave za projektiranje i gradnju, te stručnog nadzora nad gradnjom, a konačni iznosi na kraju samog projekta.

PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

Pri realizaciji projekta POS Zamet poduzete su do sada sljedeće aktivnosti:

1. Svibanj 2020. godine: Izrada arhitektonsko-urbanističke studije na lokaciji „POS Zamet” za izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje. Autor studije: Area arhitekture d.o.o., Rijeka.
2. Veljača 2022. godine: izvršen otkup katastarske k.č. br. 2814/1 k.o. Zamet, površine 464 m², čime su u cijelosti riješeni imovinsko-pravni odnosi na predmetnoj lokaciji
3. Srpanj 2022. godine: Donesena odluka o izmjeni Detaljnog plana uređenja središta područja Krnjevo (“Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 19/02 i 13/08) u cilju većeg obuhvata čestice za gradnju predmetne zgrade tj. većeg broja stanova na lokaciji POS Zamet.
4. Rujan 2022. godine: Agencija je izradila kalkulaciju predvidivih troškova investicije POS Zamet temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od 19.176.000,00 kn odnosno 2.545.092,57 EUR (po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR =7,53450 kn).
5. Rujan 2022. godine: Agencija je izradila Rebalans Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2022. godinu i Plan za 2023. godinu kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Zamet, a na kojeg je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dalo Suglasnost (KLASA: 370-03/22-01/2, URBROJ: 531-04-02-02-01/01-22-4 od 14.12.2022.).
6. Studeni 2022. godine: Izrada Studije isplativosti izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Zamet u Rijeci, Autor studije: APOS Grada Rijeke.
7. Siječanj 2023. godine: Agencija je izradila novu kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Zamet temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od 2.800.260,00 EUR (21.098.558,97 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK). Nova kalkulacija je izrađena iz razloga što je dana 28.12.2022.

godine stupio na snagu novi podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/2022), koja sada iznosi 993 eura po m² korisne površine stana.

8. Svibanj 2023. godine: Stupile na snagu Izmjene Detaljnog plana uređenja središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/02 i 13/08. 08/23)
9. Lipanj 2023. godine: Izrađen geodetski elaborat u svrhu evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica, ispravljanja podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije te diobe ili spajanje katastarskih čestica, za POS Zamet na k.č. 2810, 2814/1, 2815, 2816, 2818/1, 2819/1, 2835, 2834/6 i dio k.č. 2803/3 u k.o. Zamet, odnosno k.č. 433/2, 433/3, 434/1, 434/7, 433/4, 434/8, 434/11, 434/13, 434/2, 274/3 i dijelove k.č. 434/3 i 536/1 u k.o. Plase (zemljišno-knjižno stanje).

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Predmetna lokacija nalazi se na području granice dvaju riječkih naselja Krnjevo i Zamet, između Zametske ulice sa sjeverne strane i Ulice Ivana Luppisa s južne strane. Povezanost na prometnu mrežu i javni gradski prijevoz je izuzetno dobra. Zemljište predviđeno za gradnju nalazi se na pet građevnih čestica, omeđenih lokalnim cestama i potrebnom komunalnom infrastrukturom.

OBVEZE AGENCIJE

Agencija se u cilju daljnje realizacije projekta POS Zamet obvezuje poduzeti sljedeće aktivnosti:

1. Sklopiti ugovor o prijenosu prava vlasništva s Gradom Rijeka radi stjecanja zemljišta potrebnog za gradnju, te provesti uknjižbu vlasništva nad predmetnim zemljištem.
2. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira, izrada projektne dokumentacije, te dio troškova gradnje. Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (1.880 m²) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 993 EUR), te iznosi **466.710,00 EUR**.
3. **Osigurati preostala potrebna sredstva** za gradnju putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca stanova ostvarenih kod poslovnih banaka s kojima će Agencija sklopiti ugovore o poslovnoj suradnji odnosno gotovinskih uplata kupaca.

Procijenjeni iznos sredstava koja će se naplatiti od kupaca kroz I. obrok (15% vlastitog učešća) iznosi **420.039,00 EUR** s uključenim PDV-om, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **1.685.199,15 EUR** s uključenim PDV-om.

4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.
5. Provesti jedinstveni postupak javne nabave za **uslugu projektiranja i radove izgradnje**.
6. Provesti postupak javne nabave za **uslugu stručnog nadzora nad gradnjom**.
7. Osigurati izvršenje **svih investitorskih poslova**:
 - izrada projektne dokumentacije,
 - ishodaenje akata temeljem kojih se može pristupiti građenju,

- uspješno dovršenje gradnje,
- ishođenje uporabne dozvole,
- sklapanje kupoprodajnih ugovora i primopredaja stanova kupcima.

OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju, sveukupne površine 2.011 m² (k.č. 2810, 2815, 2816, 2814/1 i 2803/6 k.o. Zamet, koje odgovara zemljišnoknjižnim k.č. 434/1, 434/7, 434/8, 433/4 i 434/19, sve k.o. Plase), što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i Agencija zaključiti po provedbi geodetskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, a najkasnije do pokretanja postupka javne nabave za projektiranje i gradnju, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21, u daljnjem tekstu: Zakon).
2. Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) i Cjeniku građevinskog zemljišta („Službene novine Grada Rijeke“ broj 1/23) iznosi **257.749,00 EUR** (1.942.009,84 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK). Izračun cijene je dobiven na sljedeći način: BRP zgrade x renta + površina zemljišta x cijena zemljišta = 2.390,00 m² x 95,56 EUR + 2.011,00 m² x 14,60 EUR, II. zona, Stambena namjena s 4 – 8 stanova, program POS-a, garažne građevine.
3. Osigurati sredstva, te o svom trošku, a u ime i za račun Agencije podmiriti troškove **komunalnog doprinosa**, sukladno članku 6. stavku 2. Zakona kojim je propisano da jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke, a koja vrijednost komunalnog doprinosa je sukladno članku 7. stavku 4. Zakona sadržana u prodajnoj cijeni stana. Procijenjena vrijednost troška komunalnog doprinosa iznosi **40.000,00 EUR** (301.380,00 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK).
4. Osigurati te Agenciji pravovremeno podmiriti **troškove priključenja** budućih građevina na komunalnu infrastrukturu u smislu osiguranja opskrbe pitkom vodom, odvodnje otpadnih voda, te priključenja građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 3. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova priključenja iznosi **53.500,00 EUR** bez PDV-a (403.095,75 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK).
5. Najkasnije do početka gradnje utvrditi konačnu listu potencijalnih kupaca stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Zamet, a sve prema Odluci o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:024-01/22-01/170, URBROJ:2170-1-16-00-22-2 od 08. prosinca 2022. godine).
6. O svom trošku podmiriti Agenciji troškove rušenja postojećeg objekta na k.č. 2815 k.o. Zamet u iznosu od **30.826,00 EUR** bez PDV (232.258,50 kn bez PDV-a po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK) za što su u Proračunu Grada Rijeke za 2023. godinu osigurana sredstva na poziciji PR07159, izvor financiranja: 1100, konto: 4211, Kapitalni projekt: POS Zamet - priprema i građenje (K136908).

7. Sukladno obvezi iz točke 1., naći alternativnu lokaciju za spomenik palim borcima NOB-a koji se sada nalazi na k.č. 2810 k.o. Zamet, te izmjestiti spomenik o svom trošku.
8. U slučaju ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti, jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Rijeka dužan je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati izgradnju građevine do potpune dovršenosti, sukladno članku 10.a, stavku 6. Zakona.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju, te na ime financiranja prethodno navedenih troškova izuzev troškova rušenja postojećeg objekta ukupno iznosi **351.249,00 EUR** bez PDV-a (2.642.168,25 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK). Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna, te regulirati dodatkom Ugovora.

Ulaganje Grada Rijeke koristi se za financiranje obročne otplate prodanih stanova kao dio III. obroka, a sve sukladno odredbama članka 25. i 26. Zakona. Ulaganja Grada Rijeke vraćaju se Gradu Rijeci, sukladno odredbama članka 6. stavka 3. i stavka 4. Zakona. Agencija se obvezuje izvršiti povrat ulaganja Gradu Rijeci na način da će 35% vrijednosti ulaganja Agencija doznačiti Gradu Rijeci.

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

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

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

Kalkulacija predvidivih troškova investicije u nastavku.

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Maksimalna vrijednost investicije	Ukupna vrijednost investicije	Troškovi građenja	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Ostali troškovi - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos
1	25-30	1880,00	2011	2.800.260,00 EUR	2.800.260,00 EUR	2.274.948,75 EUR	439.061,25 EUR	86.250,00 EUR

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Maksimalna vrijednost investicije po m ² NKP-a	Ukupna vrijednost investicije po m ² NKP-a	Troškovi građenja po m ² NKP-a	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Ostali troškovi - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos po m ² NKP-a
1	25-30	1880,00	2011	1.489,50 EUR	1.489,50 EUR	1.210,08 EUR	233,54 EUR	45,88 EUR

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi građenja
1	25-30	1880	2011	2.274.948,75 EUR

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
1	25-30	1880	2011	439.061,25 EUR	66.875,00 EUR	322.186,25 EUR	50.000,00 EUR

* Iznos PDV je obračunat jer se u kalkulaciji prodajne cijene isti osim na vrijednost zemljišta zaračunava i na vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Tablica 5. Procjena ostalih troškova - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ostali troškovi	Projektiranje	Nadzor	Takse, objave i ostali troškovi gradnje	Vodni doprinos
1	25-30	1880	2011	86.250,00 EUR	62.500,00 EUR	12.500,00 EUR	5.000,00 EUR	6.250,00 EUR

Tablica 6. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	VIK
1	25-30	1880	2011	66.875,00 EUR	50.000,00 EUR	0,00 EUR	16.875,00 EUR

Tablica 7. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Procijena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a)	PDV-u procijenjenoj vrijednosti radova gradnje	Procijenjena vrijednost gradnje (s PDV-om)	Procjena vrijednosti radova gradnje (bez PDV-a) po m ² NKP-a
1	25-30	1880	2011	1.819.959,00 EUR	454.989,75 EUR	2.274.948,75 EUR	968,06 EUR

Tablica 8. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno investicija	I. obrok (15% učešća kupaca)	II. Obrok (kredit banke)	III. Obrok (JLS + RH)
1	25-30	1880	2011	2.800.260,00 EUR	420.039,00 EUR	1.685.199,15 EUR	695.021,85 EUR
					15,00%	60,18%	24,82%

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
1	25-30	1880	2011	351.249,00 EUR	257.749,00 EUR	40.000,00 EUR	53.500,00 EUR

* Cijena zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Grada Rijeke" broj 1/23) iznosi: BRP zgrade x renta + površina zemljišta x cijena zemljišta = 2.390,00 m² x 95,56 EUR + 2011 m² x 14,60 EUR, II.zona, Stambena namjena s 4 – 8 stanova, program POS-a, garažne građevine.

Tablica 10. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju uključeno u III. Obrok
1	25-30	1880	2011	351.249,00 EUR	122.937,15 EUR	228.311,85 EUR

Tablica 11. Pregled ulaganja javnih sredstava - III. Obrok (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
1	25-30	1880	2011	695.021,85 EUR	466.710,00 EUR	228.311,85 EUR

Tablica 12. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke	Izdaci proračuna Grada Rijeke	Primici proračuna Grada Rijeke
1	25-30	1880	2011	29.437,15 EUR	93.500,00 EUR	122.937,15 EUR

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

ZAKLJUČAK

- 1. Prihvaća se Informacija o realizaciji projekta gradnje višestambene građevine po programu društveno poticane stanogradnje POS Zamet.**
- 2. Prihvaća se prijedlog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Zametu koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje u predloženom i priloženom tekstu.**
- 3. Zadužuje se Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Upravni odjel za komunalni sustav i promet, Upravni odjel za gradsku imovinu, Upravni odjel za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo za provedbu točke 2. ovoga Zaključka.**

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE, Rijeka, Titov trg 3, OIB: 33196059754 zastupana po ravnatelju **Hrvoju Šćulcu**, (u daljnjem tekstu: Agencija) s jedne strane

i

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po Gradonačelniku **Marku Filipoviću** (u daljnjem tekstu: Grad Rijeka), s druge strane

kao ugovorne strane sklopili su sljedeći

U G O V O R

o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu realizacije projekta gradnje višestambene građevine na Zametu u Rijeci, koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se projekt iz članka 1. ovoga Ugovora provodi sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21), (u daljnjem tekstu: Zakon), te se sva međusobna prava i obveze ugovornih strana reguliraju sukladno Zakonu.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da projekt gradnje višestambene građevine na Zametu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Zamet uključuje gradnju jedne višestambene zgrade sa 25-30 stanova, uključujući parkirna mjesta, te uređenje okolnog zelenila na parceli, a sve sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

UVODNA UTANAČENJA

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u realizaciji projekta POS Zamet poduzete sljedeće aktivnosti:

1. Svibanj 2020. godine: Izrada arhitektonsko-urbanističke studije na lokaciji „POS Zamet“ za izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje. Autor studije: Area arhitekture d.o.o., Rijeka.

2. Veljača 2022. godine: izvršen otkup katastarske k.č.br.2814/1 k.o. Zamet, površine 464 m², čime su u cijelosti riješeni imovinsko-pravni odnosi na predmetnoj lokaciji.
3. Srpanj 2022. godine: Donesena odluka o izmjeni Detaljnog plana uređenja središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/02 i 13/08) u cilju većeg obuhvata čestice za gradnju predmetne zgrade tj. većeg broja stanova na lokaciji POS Zamet.
4. Rujan 2022. godine: Agencija je izradila kalkulaciju predvidivih troškova investicije POS Zamet temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od 19.176.000,00 kn odnosno 2.545.092,57 EUR (po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR =7,53450 kn).
5. Rujan 2022. godine: Agencija je izradila Rebalans Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2022. godinu i Plan za 2023. godinu kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Zamet, a na kojeg je Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dalo Suglasnost (KLASA: 370-03/22-01/2, URBROJ: 531-04-02-02-01/01-22-4 od 14.12.2022.).
6. Studeni 2022. godine: Izrada Studije isplativosti izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Zamet u Rijeci, Autor studije: APOS Grada Rijeke.
7. Siječanj 2023. godine: Agencija je izradila novu kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Zamet temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od 2.800.260,00 EUR (21.098.558,97 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK). Nova kalkulacija je izrađena iz razloga što je dana 28.12.2022. godine stupio na snagu novi podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/2022), koja sada iznosi 993 eura po m² korisne površine stana.
8. Svibanj 2023. godine: Stupile na snagu Izmjene Detaljnog plana uređenja središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/02 i 13/08. 08/23)
9. Lipanj 2023. godine: Izrađen geodetski elaborat u svrhu evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica, ispravljanja podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije te diobe ili spajanje katastarskih čestica, za POS Zamet na k.č. 2810, 2814/1, 2815, 2816, 2818/1, 2819/1, 2835, 2834/6 i dio k.č. 2803/3 u k.o. Zamet, odnosno k.č. 433/2, 433/3, 434/1, 434/7, 433/4, 434/8, 434/11, 434/13, 434/2, 274/3 i dijelove k.č. 434/3 i 536/1 u k.o. Plase (zemljišno-knjižno stanje).

OBVEZE AGENCIJE

Članak 5.

Agencija se u cilju daljnje realizacije projekta POS Zamet obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. Sklopiti ugovor o prijenosu prava vlasništva s Gradom Rijeka radi stjecanja zemljišta potrebnog za gradnju, te provesti uknjižbu vlasništva nad predmetnim zemljištem.

2. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine kojima se financira, izrada projektne dokumentacije, te dio troškova gradnje. Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (1.880 m²) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 993 EUR), te iznosi **466.710,00 EUR**.

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

Procijenjeni iznos sredstava koja će se naplatiti od kupaca kroz I. obrok (15% vlastitog učešća) iznosi **420.039,00 EUR** s uključenim PDV-om, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **1.685.199,15 EUR** s uključenim PDV-om.

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

5. Provesti jedinstveni postupak javne nabave za **uslugu projektiranja i radove izgradnje..**

6. Provesti postupak javne nabave za **uslugu stručnog nadzora nad gradnjom.**

7. Osigurati izvršenje **svih investitorskih poslova:**

- izrada projektne dokumentacije,
- ishođenje akata temeljem kojih se može pristupiti građenju,
- uspješno dovršenje gradnje,
- ishođenje uporabne dozvole,
- sklapanje kupoprodajnih ugovora i primopredaja stanova kupcima.

OBVEZE GRADA RIJEKE

Članak 6.

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju, sveukupne površine 2.011 m² (k.č. 2810, 2815, 2816 , 2814/1 i 2803/6 k.o. Zamet, koje odgovara zemljišnoknjižnim k.č. 434/1, 434/7, 434/8, 433/4 i 434/19, sve k.o. Plase), što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i Agencija zaključiti po provedbi geodetskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, a najkasnije do

pokretanja postupka javne nabave za projektiranje i gradnju, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.

2. Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Grada Rijeke" broj 1/23) iznosi **257.749,00 EUR** (1.942.009,84 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK).
Izračun cijene je dobiven na sljedeći način: BRP zgrade x renta + površina zemljišta x cijena zemljišta = 2.390,00 m² x 95,56 EUR + 2.011,00 m² x 14,60 EUR, II.zona, Stambena namjena s 4 – 8 stanova, program POS-a, garažne građevine.
3. Osigurati sredstva, te o svom trošku, a u ime i za račun Agencije podmiriti troškove **komunalnog doprinosa**, sukladno članku 6. stavku 2. Zakona kojim je propisano da jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke, a koja vrijednost komunalnog doprinosa je sukladno članku 7. stavku 4. Zakona sadržana u prodajnoj cijeni stana. Procijenjena vrijednost troška komunalnog doprinosa iznosi **40.000,00 EUR** (301.380,00 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK).
4. Osigurati te Agenciji pravovremeno podmiriti **troškove priključenja** budućih građevina na komunalnu infrastrukturu u smislu osiguranja opskrbe pitkom vodom, odvodnje otpadnih voda, te priključenja građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 3. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova priključenja iznosi **53.500,00 EUR** bez PDV-a (403.095,75 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK).
5. Najkasnije do početka gradnje utvrditi Konačnu listu potencijalnih kupaca stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Zamet, a sve prema Odluci o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA:024-01/22-01/170, URBROJ:2170-1-16-00-22-2 od 08. prosinca 2022. godine).
6. O svom trošku podmiriti Agenciji troškove rušenja postojećeg objekta na k.č. 2815 k.o. Zamet u iznosu od **30.826,00 EUR** bez PDV (232.258,50 kn bez PDV-a po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK) za što su u Proračunu Grada Rijeke za 2023. godinu osigurana sredstva na poziciji PR07159, izvor financiranja: 1100, konto: 4211, Kapitalni projekt: POS Zamet - priprema i građenje (K136908).
7. Sukladno obvezi iz točke 1., naći alternativnu lokaciju za spomenik palim borcima NOB-a koji se sada nalazi na k.č. 2810 k.o. Zamet, te izmjestiti spomenik o svom trošku.
8. U slučaju ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti, jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Rijeka dužan je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati izgradnju građevine do potpune dovršenost, sukladno članku 10.a, stavku 6. Zakona.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Članak 7.

Ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju, te na ime financiranja prethodno navedenih troškova izuzev troškova rušenja postojećeg objekta ukupno iznosi **351.249,00 EUR** bez PDV-a (2.642.168,25 HRK po fiksnom tečaju 1 euro = 7,53450 HRK).

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

Ulaganje Grada Rijeke iz stavka 1. ovoga članka koristi se za financiranje obročne otplate prodanih stanova kao dio III. obroka, a sve sukladno odredbama članka 25. i 26. Zakona.

Članak 8.

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

Agencija se obvezuje izvršiti povrat ulaganja Gradu Rijeci na način da će 35% vrijednosti ulaganja iz članka 7. ovog Ugovora Agencija doznačiti Gradu Rijeci.

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

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

Članak 9.

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

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

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

Članak 11.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka i to 4 (četiri) primjerka za Grad Rijeku i 2 (dva) primjerka za Agenciju.

Članak 12.

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

U Rijeci, _____ godine

Ugovor broj:

ZA AGENCIJU
RIJEKU

ZA GRAD

Ravnatelj

Gradonačelnik

Marko Filipović

Hrvoje

Šćulac