



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/12-60

URBROJ: 2170-1-02-00-24-6

Rijeka, 22. 1. 2024.

Gradonačelnik je 22. siječnja 2024. 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 na Martinkovcu u Rijeci prema 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 na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (Ugovor o MPO broj: UG-2020-210-001 od 28.srpnja 2020. godine, Dodatak I. Ugovora o MPO broj: UG-2021-020-002 od 20. siječnja 2021. godine, Dodatak II. Ugovora o MPO broj: UG-2021-085-002 od 26. ožujka 2021. godine).

3. Prihvaća se prijedlog Dodatka III. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

4. Zadužuju se Upravni odjel za komunalni sustav i promet i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za praćenje izvršenja ovog zaključka.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za komunalni sustav i promet,
n/r Maje Malnar
2. Agenciji za društveno poticano stanogradnju
Grada Rijeke, n/r ravnatelja
3. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za komunalni sustav i promet

KLASA: 024-02/24-07/4

URBROJ: 2170-1-07-00-24-1

Rijeka, dana 19. siječnja 2024. godine

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: Realizacija projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu
po programu društveno poticane stanogradnje

- Projekt: POS Martinkovac I.faza

Izradili:

- Agencija za društveno poticano stanogradnju Grada Rijeke
- Upravni odjel za komunalni sustav i promet
- Upravni odjel za gradsku imovinu

RAVNATELJ APOS:

Hrvoje Šćulac

PROČELNICE:

Maja Malnar

Denis Šulina



Obrazloženje uz prijedlog Zaključka

Projekt gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Martinkovac I. faza uključuje gradnju dvije višestambene građevine s ukupno 90 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 višestambenih građevina na Martinkovcu koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (Ugovor broj: UG-2020-210-001 od 28.07.2020. g., Dodatak I. Ugovoru broj: UG-2021-020-002 od 20.01.2021. god. i Dodatak II. Ugovoru broj: UG-2021-085-002 od 26.03.2021. god.) sklopljenog između Grada Rijeke i Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija). 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 III. Ugovora s obrazloženjem predloženih izmjena.

OKONČANI OBRAČUN

1. Okončani obračun troškova i financiranja izgradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje

Investitor:	AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE
Naziv projekta:	POS Martinkovac I. faza
Oznake objekata:	Dp-5 i Dp-7
Adresa:	Rijeka, Dražice Zamet 130, 130A, 131, 131A, 132, 132A
Projektant:	Area Arhitekture d.o.o. , Rijeka
Izvođač:	VG5 d.o.o. , Ljubljana, Slovenija
Nadzor:	AG Projekt d.o.o. , Kostrena
Izgrađeno stanova:	90 (36 jednosobnih i 54 dvosobnih)
Neto korisna površina:	5.379,27 m ²
Ukupna vrijednost investicije:	7.282.308,60 EUR s PDV-om
Cijena kvadratnog metra:	1.353,77 EUR/m ² s PDV-om
Prodano stanova:	90

Agencija je u koordinaciji s Gradom Rijekom dovršila projekt izgradnje POS-ovih stanova na Martinkovcu te je izradila okončani obračun troškova i financiranja izgradnje. Realizirano je povlačenje poticajnih sredstava RH za izgradnju višestambene građevine od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb, osigurana su preostala sredstva putem vlastitog učešća kupaca i kredita kupaca realiziranih kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0169-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-005 od 27. svibnja 2021. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0171-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-010 od 27. svibnja 2021. god., kod Karlovačke banke d.d. Karlovac temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0174-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-008 od 27. svibnja 2021. god., kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb, temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0170-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-009 od 27. svibnja 2021. god., kod Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0172-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-007 od 27. svibnja 2021. god. i kod OTP banke d.d., Split, temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0167-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-006 od 27. svibnja 2021. god. Ugovoreni su i izvršeni svi

investitorski poslovi, realizirana izgradnja građevina, ishodovane uporabne dozvole, provedeno etažiranje, te izvršena kupoprodaja i primopredaja svih izgrađenih stanova kupcima.

Pravomoćne Uporabne dozvole ishodovane su od Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 08.03.2023. god. za stambenu građevinu Dp5 (KLASA: UP/I-361-05/23-01/000019, URBROJ: 2170-1-13-00-23-0013) i za stambenu građevinu Dp7 (KLASA: UP/I-361-05/23-01/000018, URBROJ: 2170-1-13-02-23-0012 /MŽ/).

Zaključivanje Ugovora o kupoprodaji stana izvršeno je u razdoblju od 20. 4. do 11. 5.2023. god. dok je primopredaja stanova krajnjim kupcima izvršena u periodu od 27.4. do 11.5.2023. god.

Od ukupno izgrađenih 90 stanova, 82 su prodana kupcima temeljem Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje utvrđene 2013. godine, a 8 temeljem Dopunske Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje utvrđene 2015. godine.

Troškovi izgradnje obuhvaćaju vrijednost zemljišta, obračunati vodni doprinos, troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu, troškove projektantskih usluga, svih građevinskih radova, stručnog i obračunskog nadzora te ostale usluge uključivo troškove izrade geotehničkih elaborata, geodetske usluge, troškove etažiranja, troškove odvjetnika i javnog bilježnika, troškove ispisa i umnožavanja i dr.

Pregled svih troškova izgradnje prikazan je u Tablici 1.

Tablica 1. Troškovi izgradnje

Opis	Iznos	%
SVEUKUPNO S PDV-om	7.282.308,60 EUR	100,0
Ukupno oporezive stavke	5.825.846,88 EUR	80,0
PDV	1.456.461,72 EUR	20,0
Građenje	5.343.238,74 EUR	100,0
Projektiranje	182.892,03 EUR	3,4
Radovi građenja	5.126.447,10 EUR	95,9
Nadzor	24.553,72 EUR	0,5
Ostalo	9.345,89 EUR	0,2
Prikljucci	139.182,88 EUR	100,0
HEP	105.469,64 EUR	75,8
ViK	33.713,24 EUR	24,2
Zemljište	343.425,26 EUR	100,0
Zemljište	328.321,15 EUR	95,6
Vodni doprinos	15.104,11 EUR	4,4

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

Izvori financiranja izgradnje sukladno Zakonu 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) 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 osigurao je financiranje dijela povećanih troškova izgradnje zbog posebnih uvjeta gradnje. Navedeni troškovi odnose se na priznavanje razlike u cijeni izvođaču radova, sukladno dostavljenoj ponudi izvođača radova i pratećoj dokumentaciji, a radi poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvodima (tzv. "Korona kriza" i "Ukrajinska kriza").

Ukupna vrijednost povećanih troškova izgradnje utvrđena po okončanom obračunu svih troškova građenja iznosi 200.233,02 eura bez PDV-a. Od navedenog iznosa 91.606,43 eura predstavljaju povećani troškovi izgradnje koji su uračunati u investiciju, a ostatak od 108.626,59 eura se odnosi na bespovratna sredstva jedinice lokalne samouprave sukladno zakonskoj regulativi o čemu više u nastavku teksta.

Tablica 2. Izvori financiranja po obrocima

Opis	Iznos	%
SVEUKUPNO	7.282.294,30 EUR	100,0
Naplaćeno	7.282.294,30 EUR	100,0
I. OBROK	1.092.346,33 EUR	15,0
Naplaćeno	1.092.346,33 EUR	100,0
II. OBROK	4.672.366,40 EUR	64,2
Naplaćeno	4.672.366,40 EUR	100,0
III. OBROK	1.517.581,57 EUR	20,8
Naplaćeno ¹	1.517.581,57 EUR	100,0

¹ Naplaćeno putem odobrene obročne otplate te gotovinskim uplatama kupaca

Razlika troškova izgradnje i izvora financiranja proizlazi uslijed preračunavanja iz kune u euro i matematičkog zaokruživanja kalkuliranih vrijednosti.

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

Tablica 3. Naplata III. obroka

Opis	Iznos	%
SVEUKUPNO NAPLATA III. OBROKA	1.517.595,71 EUR	100,0
Naplaćeno u gotovini (jednokratno)	429.827,23 EUR	28,3
Naplaćeno putem izdanih kredita	1.087.754,34 EUR	71,7
Konverzija ²	14,14 EUR	0,0

²Zbog preračunavanja iz kune u euro došlo je do preraspodjele visina obroka, stoga su kupci dio III. obroka već uplatili u I. i II. obroku u iznosu od 14,14 eura odnosno povećanje prva dva obroka posljedično je dovelo do smanjenja preostalog iznosa za otplatu stana – trećeg obroka. Slijedom navedenog do razlike je došlo zbog primjene fiksnog tečaja konverzije i provođenja matematičkih operacija.

Kako se sa III. obrokom zatvara zajam prema RH i jedinici lokalne samouprave tj. Gradu Rijeci, prilikom prvog povrata javnih sredstava u II. tromjesečju ove godine, vratilo se 14,14 eura čime je u potpunosti podmirena obveze prema Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama i Gradu Rijeci vezano za dani zajam.

Konačno, kupcima će III. obrok biti u visini razlike između uplaćenog predujma (I. i II. obrok) i ukupne cijene stana, dok će s druge strane Agencija s povratima primljenih III. obroka i 14,14 eura u potpunosti podmiriti obveze prema RH i jedinici lokalne samouprave.

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 doprinosa te financiranja priključaka na komunalnu infrastrukturu u smislu opskrbe pitkom vodom, odvodnju otpadnih 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	Iznos	%
SVEUKUPNO OBRAČUN III. OBROKA	1.517.595,71 EUR	100,0
DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA	1.213.718,10 EUR	80,0
Doznačeno	1.213.718,10 EUR	100,0
ULAGANJE GRADA RIJEKE	303.877,61 EUR	20,0
Zemljište	213.408,75 EUR	70,2
Priključci i ostalo	90.468,86 EUR	29,8

Republika Hrvatska je sa 1.213.718,10 eura financirala pripremu projekta, uključivo izradu projektne dokumentacije i ishođenje potrebnih dozvola za gradnju kao i početak izgradnje

viđestambenih građevina sukladno zakonskoj regulativi u visini 25% vrijednosti etalonske cijene građenja, odnosno 225,63 eur/m² (1.700,00 kn/m² prije uvođenja eura kao službene valute u RH).

Grad Rijeka je sa ukupno 467.504,02 eura financirao sljedeće: zemljište namijenjeno za izgradnju višestambene građevine u vrijednosti od 328.321,15 eura, zatim priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu u iznosu od 139.182,87 eura. Umanjeno za 35% odnosno 163.626,41 eura koji se Gradu vraćaju sukladno propisima koji reguliraju društveno poticanu stanogradnju, to čini ulaganje Grada Rijeke od 303.877,61 eura, 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 Martinkovac I. faza, a povrat istih prikazan je u Tablici 4. Ulaganja RH i Grada Rijeke obračunata kao III. obrok.

Sukladno članku 6. stavku 5. Zakona, Grad Rijeka osigurava financiranje povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji. Kako je već gore navedeno, predmetni troškovi odnose se na priznavanje razlike u cijeni sukladno ponudi izvođača radova. Naime, izvođač radova je 07.10.2022. godine dostavio Agenciji dopis sa zahtjevom za priznavanje razlike u cijeni. Zahtjev je obrazložen globalnim poremećajem na tržištu građevinskih materijala i proizvoda, te je kao dodatna argumentacija navedeno da je Vlada RH 21. lipnja 2022. godine donijela Zaključak o postupanju radi ublažavanja posljedica poremećaja cijena građevinskog materijala i proizvoda („Narodne novine“ broj 107/2021) kojim se pozivaju naručitelji koji imaju sklopljene ugovore u postupcima javne nabave da zajedno s ugovarateljima pristupe analizi ugovorenih jediničnih cijena, kako bi utvrdili one stavke na koje je cijena utjecala više od 10 %. Isto tako, u dopisu se spominje i Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22) koji u članku 627. propisuje mogućnost izmjene cijene radova ukoliko su se cijene povećale u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka.

Nakon analize dopisa i ponude, te pribavljanja službenog stava pravne struke, mišljenja nadzornog inženjera na projektu, te neovisnog mišljenja stručnjaka iz područja građevinarstva vezano za način izračuna razlike u cijeni, upućen je prijedlog zaključka Gradu Rijeci gdje se predlaže priznavanje razlike u cijeni u visini od ukupno 200.233,02 EUR bez PDV-a, za financiranje radova na izgradnji višestambenih zgrada.

Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke, KLASA: 024-02/22-01/124-29, URBROJ: 2170-1-15-00-22-19 od 13.12.2022. i Dodatkom III. Ugovora o javnim radovima po sistemu „ključ u ruke“ od 12.01.2023. god., vrijednost ovog ulaganja iznosi 200.233,02 eura bez PDV-a. Po okončanom obračunu svih troškova građenja, dio sredstava u iznosu od 91.606,43 eura osigurala je Agencija iz izvora prihoda od prodaje stanova. Ostatak od 108.626,59 eura osigurao je Grad Rijeka iz izvora općih prihoda i primitaka sukladno članku 6. stavku 3. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama između Agencije i Grada (Broj Ugovora: UG-2020-210-001 od 28.7.2020. god.), a odnose se na bespovratna sredstva Grada Rijeke prema zakonskoj regulativi.

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, kako je to prikazano u Tablici 5.

Tablica 5. Povrat javnih sredstava uključenih u III. obrok

Opis	Iznos	%
SVEUKUPNO III. OBROK	1.517.595,71 EUR	100,0
- Republika Hrvatska	1.213.718,10 EUR	80,0
- Grad Rijeka	303.877,61 EUR	20,0
SVEUKUPNO NAPLAĆENO U GOTOVINI	429.827,23 EUR	28,3
- Republika Hrvatska	343.765,36 EUR	80,0
- Grad Rijeka	86.061,87 EUR	20,0
OBROČNA OTPLATA	1.087.754,34 EUR	71,7
- Republika Hrvatska	869.941,43 EUR	80,0
- Grad Rijeka	217.812,91 EUR	20,0
KONVERZIJA	14,14 EUR	0,0
- Republika Hrvatska	11,31 EUR	80,0
- Grada Rijeka	2,83 EUR	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 1% u periodu od sklapanja Ugovora do početka otplate, i 2% u otplati.

PREGLED IZVRŠENJA UGOVORNIH OBVEZA

2. Pregled izvršenih obveza temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje između Agencije i Grada Rijeke (Osnovni Ugovor broj: UG-2020-210-001 od 28.7.2020. god., Dodatak I. Ugovora broj: UG-2021-020-002 od 20.01.2021. god. i Dodatak II. Ugovora broj: UG-2021-085-002 od 26.03.2021. god.), s obrazloženjem predloženih izmjena koje su obuhvaćene u Prijedlogu Dodatka III. Ugovora.

Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje broj: UG-2020-210-001 od 28.7.2020. god., Dodatkom I. Ugovoru broj: UG-2021-020-002 od 20.01.2021. god. i Dodatkom II. Ugovoru broj: UG-2021-085-002 od 26.03.2021. god. utvrđena su međusobna prava i obveze između Grada Rijeke i Agencije u pogledu izgradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci.

Temeljem **Članka 6.** Ugovora Grad Rijeka se obavezao 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, odvodnju otpadnih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu, izvesti priključenje građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je 19. prosinca 2020. godine: na 31. sjednici donijelo Odluku o visini naknade za prijenos prava vlasništva na nekretninama u k.o. Srdoči, odricanju od potraživanja komunalnog doprinosa i bespovratnom financiranju troškova priključenja na vodnokomunalnu infrastrukturu za izgradnju stambenih građevina na Martinkovcu po programu društveno poticane stanogradnje (Klasa: 021-05/20-01/150, Urbroj: 2170-01-16-00-20-2 od 19.12.2020. god.).

Grad Rijeka se, temeljem gore spomenute Odluke **odrekao potraživanja komunalnog doprinosa.**

Također, Grad Rijeka je osigurao građevinsko zemljište potrebno za gradnju sveukupne površine 6.113 m² u konačnom iznosu od **328.321,15 EUR** čime je izvršio obvezu sukladno članku 6. stavku 2. Zakona. 2023. godine godine sklopljen je Dodatak III. Ugovora o prijenosu prava vlasništva., kojim je cijena zemljišta smanjena i utvrđena u konačnom iznosu od 53,71 eura/m².

Ugovorna obveza Grada Rijeke vezano za priključenje građevine za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu, priključenje građevina na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu je izvršena na način da je Agencija kao investitor izvela navedene radove dok je Grad Rijeka osigurao sredstva u iznosu od **139.182,87 EUR.**

Ugovorna obveza Grada Rijeke pod točkom 4. vezano za donošenje Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 6/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 1/14 i 12/14), te utvrđivanje Konačne liste potencijalnih kupaca stanova je **izvršena** na način da je utvrđena osnovna (2013. god) i potom dopunska lista prvenstva (2015. god.), sa ukupno 707 potencijalnih kupaca. Grad Rijeka je produljio važenje listi do kraja projekta POS Martinkovac, a prije pozivanja potencijalnih kupaca, svi koji se nalaze na listi su bili u obvezi ažurirati određenu dokumentaciju radi protoka vremena.

Temeljem **Članka 5.** Ugovora Agencija se u okviru izvršenja poslova na izgradnji građevina 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, 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 **1.213.718,10 eura.** 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-0169-A od 27. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-005 od 24. svibnja 2021. god., zatim kod Privredne banke d.d. Zagreb temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0171-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-010 od 27. svibnja 2021. god., kod Karlovačke banke d.d. Karlovac temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0174-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-008 od 27. svibnja 2021. god., kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb, temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0170-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-009 od 27. svibnja 2021. god., kod Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0172-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-007 od 27. svibnja 2021. god. i kod OTP banke d.d., Split, temeljem Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: UG-0167-A od 24. rujna 2015. god. i Aneksa I. Sporazuma o poslovnoj suradnji Broj: IZ-2021-147-006 od 27. svibnja 2021. 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 izgrađenih stanova kupcima.

Člankom 8. regulirana je obveza Agencije da izvrši povrat ulaganja Gradu Rijeci koja je obveza ispunjena na način da je ulaganje Grada Rijeke na ime vrijednosti prenesenog zemljišta za gradnju, te troška elektroenergetskih, te priključaka VIK-a, bez poreza na dodanu vrijednost, koje iznosi ukupno 467.504,02 EUR 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. Kalkulativna vrijednost m² stana po kojoj su zaključivani Predugovori o kupoprodaji stana bila je 10.200,00 kn/m². Konačnim obračunom potvrđena je stvarna cijena koštanja od **1.353,77 eur/m²** (10.200,00 kn/m² po fiksnom tečaju 1 EUR=7,53450) s kojom vrijednošću su sklapani konačni Ugovori o kupoprodaji.

Agencija je u razdoblju od 20. travnja do 11. svibnja 2023. godine sa svim kupcima zaključila Ugovore o kupoprodaji za 90 prodanih stanova i Ugovore o obročnoj otplati sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, a primjerci svih potpisanih Ugovora o kupoprodaji dostavljeni su Gradu Rijeci, Upravnom odjelu za komunalni sustav i promet.

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 višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (Osnovni Ugovor broj: UG-2020-210-001 od 28.7.2020. god., Dodatak I. Ugovora broj: UG-2021-020-002 od 20.01.2021. god. i Dodatak II. Ugovora broj: UG-2021-085-002 od 26.03.2021. god.).

DODATAK III. UGOVORU

3. Prijedlog Dodatka III. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

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

DODATAK III. UGOVORU

o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 28.07.2020. godine sklopile Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje broj: UG-2020-210-001 (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), 20.01.2021. Dodatak I. Osnovnog ugovora (broj UG-2021-020-002), te 26.03.2021. Dodatak II. Osnovnog ugovora (broj UG-2021-085-002), predmet kojih je, sukladno članku 1. Osnovnog ugovora, uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu izgradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci, koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da se članak 4. mijenja i glasi

"Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u realizaciji projekta POS Martinkovac do trenutka sklapanja ovog Dodatka III. Ugovoru poduzele sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Travanj 2019. godine: Izrada Idejnog projekta višestambenih građevina na lokaciji POS Martinkovac I. faza, radi izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje (novi koncept). Autor projekta: Area arhitekture d.o.o., Rijeka.
2. Svibanj 2019. godine: Zaključkom Gradonačelnika od 27. svibnja 2019. godine (KLASA: 023-01/19-04/41-46, URBROJ: 2170/01-15-00-19-53) produžen je rok na koji su utvrđene Lista reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje i Dopunska lista reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje, za razdoblje od dvije godine odnosno do 03. srpnja 2021. godine.
3. Rujan 2019. godine: Tehničko savjetovanje, istraživanje tržišta i procjena troškova gradnje na bazi projektantskog troškovnika prilikom izrade idejnog projekta na lokaciji POS Martinkovac I. faza. Izvođač: Conni - Projekt d. o. o., Rijeka.

4. Siječanj 2020. godine: Agencija je izradila Rebalans Operativno financijskog plana POS-a za 2019. godinu i Plan za 2020. godinu kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac I. faza, a na kojeg je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja dalo Suglasnost (KLASA: 370-03/19-01/2, URBROJ: 531-01-20-2 od 15. siječnja 2020. godine).
5. Svibanj 2020. godine: Agencija je izradila kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Martinkovac I. faza temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od 54.508.800,00 kn (usklađenje sa izmjenom etalonske cijene građenja od 20.05.2020.).
6. Svibanj 2020. godine: Izrada studije isplativosti izgradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na lokaciji POS Martinkovac I. faza u Rijeci. Autor studije: APOS Grada Rijeke.
7. Lipanj 2020. godine: Donesena Rješenja o izmjeni i/ili dopuni lokacijskih dozvola za zgrade Dp 5 i Dp7 na Martinkovcu.
8. Srpanj 2020. godine: Objavljeno javno nadmetanje u postupku javne nabave male vrijednosti za izgradnju višestambenih zgrada s izradom projektne dokumentacije na Martinkovcu u Rijeci koji se grade po modelu društveno poticane stanogradnje (evidencijski broj nabave - 03/2020).
9. Srpanj 2020. godine: Sklopljen Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: građevine), broj Ugovora: UG-2020-210-001 (u daljnjem tekstu: Ugovor).
10. Prosinac 2020. godine: Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 19. prosinca 2020. godine donijelo Odluku o visini naknade za prijenos prava vlasništva na nekretninama u k.o. Srdoči, odricanju od potraživanja komunalnog doprinosa i bespovratnom financiranju troškova priključenja na vodnocomunalnu infrastrukturu za izgradnju stambenih građevina na Martinkovcu po programu društveno poticane stanogradnje (KLASA: 021-05/20-01/150, URBROJ: 2170-01-16-00-20-2) koja je objavljena u „Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 17/20.
11. Siječanj 2021. godine: Sklopljen Dodatak I. Ugovora o prijenosu prava vlasništva, kojim je vrijednost zemljišta na kojem je planirana izgradnja višestambenih građevina smanjena i utvrđena u iznosu od 393,00 HRK/m².
12. Siječanj 2021. godine: Sklopljen Dodatak I. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama, kojim se definiraju iznosi ulaganja Grada Rijeke.
13. Veljača 2021. godine: Sklopljen ugovor s izvođačem radova za projektiranje i gradnju.
14. Ožujak 2021. godine: Sklopljen Dodatak II. Ugovora o prijenosu prava vlasništva, kojim je Agencija stekla pravo vlasništva na nekretnini tj. zemljištu površine 18 m².
15. Ožujak 2021. godine: Sklopljen Dodatak II. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama.
16. Lipanj 2021. godine: Ishođene građevinske dozvole za višestambene zgrade Dp5 i Dp7.
17. Srpanj 2021. godine: Započeta izgradnja objekata.

18. Prosinac 2022. godine: Donesen zaključak Grada Rijeke kojim se prihvaća zahtjev izvođača radova za priznavanjem razlike u cijeni na projektu POS Martinkovac I. faza u ukupnom iznosu 200.233,02 EUR.
19. Svibanj 2023. godine: Sklopljen Dodatak III. Ugovora o prijenosu prava vlasništva, kojim je cijena zemljišta smanjena za 1,56 EUR/m².
20. Travanj 2023. godine: 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.

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da se članak 6. mijenja i glasi:

1. Grad Rijeka je **osigurao građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 6.113,00 m² te s Agencijom sklopio Ugovor o prijenosu prava vlasništva, Dodatak I. Dodatak II., te Dodatak III. Ugovora o prijenosu prava vlasništva, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona. Vrijednost predmetnog zemljišta utvrđena je u iznosu od **328.321,15 EUR**, sukladno odluci gradskog vijeća o visini naknade za prijenos prava vlasništva na nekretninama u k.o. Srdoči, odricanju od potraživanja komunalnog doprinosa i bespovratnom financiranju troškova priključenja na vodnokomunalnu infrastrukturu za izgradnju stambenih građevina na Martinkovcu po programu društveno poticane stanogradnje (Klasa: 021-05/20-01/150, Urbroj: 2170-01-16-00-20-2 od 19.12.2020. god.), te Dodacima Ugovora o prijenosu vlasništva između Grada i Agencije.
2. Grad Rijeka je se odrekao potraživanja **komunalnog doprinosa**, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona, temeljem odluke gradskog vijeća o visini naknade za prijenos prava vlasništva na nekretninama u k.o. Srdoči, odricanju od potraživanja komunalnog doprinosa i bespovratnom financiranju troškova priključenja na vodnokomunalnu infrastrukturu za izgradnju stambenih građevina na Martinkovcu po programu društveno poticane stanogradnje (Klasa: 021-05/20-01/150, Urbroj: 2170-01-16-00-20-2 od 19.12.2020. god.), te Dodatka I. ovog Ugovora.
3. Grad Rijeka je osigurao te Agenciji pravovremeno doznačio sredstva potrebna za podmirenje **troškova priključenja** građevina na komunalnu infrastrukturu u smislu osiguranja opskrbe pitkom vodom, odvodnje otpadnih 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 Dodatka III. ugovora Grad Rijeka je osigurao sredstva u iznosu od **173.978,59 EUR** koja su doznačavana Agenciji prema potrebi, što je ujedno i ukupna konačna vrijednost troškova priključenja s porezom na dodanu vrijednost.

Članak 4.

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

"Sveukupno ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju građevina, te na ime financiranja prethodno navedenih troškova iznosi 1.402.778,58 EUR bez poreza na dodanu vrijednost i to:

1. 928.978,03 EUR kao vrijednost zemljišta za izgradnju (dijelom nepovratno)
2. 139.182,87 EUR kao vrijednost priključenja na kom. infrastrukturu

3. 225.991,09 EUR kao vrijednost komunalnog doprinosa (nepovratno)
4. 108.626,59 EUR kao vrijednost povećanih troškova građenja (nepovratno).

Nepovratno ulaganje Grada Rijeke u iznosu od 935.274,56 EUR odnosi se na dio cijene zemljišta za gradnju građevina u iznosu od 600.656,88 EUR, potraživanje komunalnog doprinosa za gradnju građevina u iznosu od 225.991,09 EUR, te dio troška povećane cijene građenja u iznosu od 108.626,59 EUR.

Povratno ulaganje Grada Rijeke u iznosu od 467.504,02 EUR odnosi se na vrijednost prenesenog zemljišta za gradnju u iznosu od 328.321,15 EUR, trošak elektroenergetskih priključaka u iznosu od 105.469,64 EUR, te trošak priključaka VIK-a u iznosu od 33.713,23 EUR, a koristi se za financiranje obročne otplate prodanih stanova kao dio III. obroka sukladno odredbama članka 25. i 26. 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 i 58/21) te članka 8. Ugovora.

Ulaganja Grada Rijeke u iznosu od 467.504,02 EUR čine dio III. obroka sukladno odredbama Zakona, a temeljem sklopljenih Ugovora o kupoprodaji stana i Ugovora o obročnoj otplati sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini. Ulaganje Grada Rijeke u iznosu od 935.274,56 EUR su nepovratna sredstva kojima se financira investicija, sukladno članku 6. stavku 5. Zakona.“

Članak 5.

Sve odredbe Osnovnog ugovora, te Dodataka I. i II. koje nisu u suprotnosti sa ovim Dodatkom III. Ugovora ostaju na snazi.

Članak 6.

Ovaj Dodatak III. Ugovora je sklopljen u 8 (osam) istovjetnih primjeraka i to po 4 (četiri) primjerka za svaku ugovornu stranu.

Članak 7.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Dodatka III. Ugovora, što potvrđuju svojim potpisima.

U Rijeci, _____ godine
Broj:

KLASA: 360-02/20-08/70
URBROJ: 2170-1-07-00-23-5

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

Hrvoje Šćulac

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Marko Filipović

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 na Martinkovcu u Rijeci prema 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 na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (Ugovor o MPO broj: UG-2020-210-001 od 28.07.2020. god., Dodatak I. Ugovora o MPO broj: UG-2021-020-002 od 20.01.2021., Dodatak II. Ugovora o MPO broj: UG-2021-085-002 od 26.03.2021. god.).**
- 3. Prihvaća se prijedlog Dodatka III. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.**
- 4. Zadužuju se Upravni odjel za komunalni sustav i promet i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za praćenje izvršenja Zaključka.**