

2. Realizacija projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

OPIS PROJEKTA

Projekt gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Drenova uključuje gradnju četiri višestambene građevine s ukupno 80 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parcelama.

Uz navedeno, realizacija projekta POS Drenova uključuje gradnju pristupne prometnice objektima S-3 i S-4 planske oznake U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-3 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U9, gradnju nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, kao i uređenje javne zelene površine planske oznake Z2-1 i pješačkog puta PP-1.



Osnovni podaci o investiciji

Vrijednost investicije:	41.774.766,73 kn
Neto površina:	5.027,05 m ²
Površina parcele:	7.161,00 m ²
Broj stambenih jedinica:	80 (36 1S+DB, 28 2S+DB, 16 3S+DB)
Prosječna cijena po m ² :	8.310,00 kn

Lokacija budućih građevina obuhvaća neizgrađeni prostor smješten između postojeće nedavno izgrađene prometnice (Ulica Brce) na jugozapadu i vangradskog zaštitnog zelenila na sjeveru i sjeverozapadu te ceste koja vodi do starog drenovskog groblja s istočne strane. Projekt je osmišljen na način da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuva okolno zelenilo i na taj način budućim stanašima pruži prožetost vanjskog ozelenjenog i unutarnjeg stambenog

prostora te osigura prozračnost uglavnom dvostrano orijentiranih stambenih jedinica te vizualni kontakt s neposrednim okolišem i vizurama Kvarnera.

Od ukupno 80 stanova koji se planiraju izgraditi, 36 je jednosobnih odnosno jednosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od $46,61\text{m}^2$ do $52,82\text{ m}^2$, 28 ih je dvosobnih odnosno dvosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od $63,02\text{ m}^2$ do $77,78\text{ m}^2$, dok je 16 stanova po strukturi trosobnih odnosno trosobnih s dnevnim boravkom neto korisne površine od $75,32\text{ m}^2$ do $83,64\text{ m}^2$.

Stanovi će kao i u svim dosadašnjim POS projektima Grada Rijeke biti opremljeni etažnim plinskim grijanjem, PVC stolarijom te podnim oblogama I. klase, u zgradama će biti izvedeni liftovi, a sam pristup objektima bit će izведен na način da omogućava pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti. Prizemlje objekata otvoreno je i osim ulaza u objekte i parkirnih mjesta za osobe smanjenje pokretljivosti omogućava i nesmetanu komunikaciju između zelenih površina u okolišu objekata, javne zelene površine te zaštitnog rubnog gradskog zelenila, dok je stanovanje smješteno na četiri nadzemne etaže.

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **41.774.766,73 kn** od čega se 35.471.879,06 kn odnosi na vrijednost gradnje koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, troškove izvođenja radova gradnje, troškove usluge stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom te troškove vodnog doprinosa kao i ostale troškove povezane s gradnjom, dok se preostalih 6.302.887,67 kn odnosi na vrijednost zemljišta, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

Realizacijom ovog projekta nastavlja se urbanizacija ovog dijela Donje Drenove u urbanom, ali i prometnom smislu budući da će uporedo s uređenjem komunalne infrastrukture koja podrazumijeva rekonstrukciju dijela prometnice prema starom drenovskom groblju i ulice Brce započeti i izgradnja spoja ulice Brce na Drenovski put, kao konačnog rješenja prometnog pristupanja cijelom naselju.

Planiranim zahvatom u najvećoj mogućoj mjeri čuva se autohtono zelenilo, a Detaljnim planom uređenja predviđeno je i uređenje zelene površine kao dječjeg igrališta podijeljenog na nekoliko površina sa sadržajima primjerenima različitim uzrastima djece.

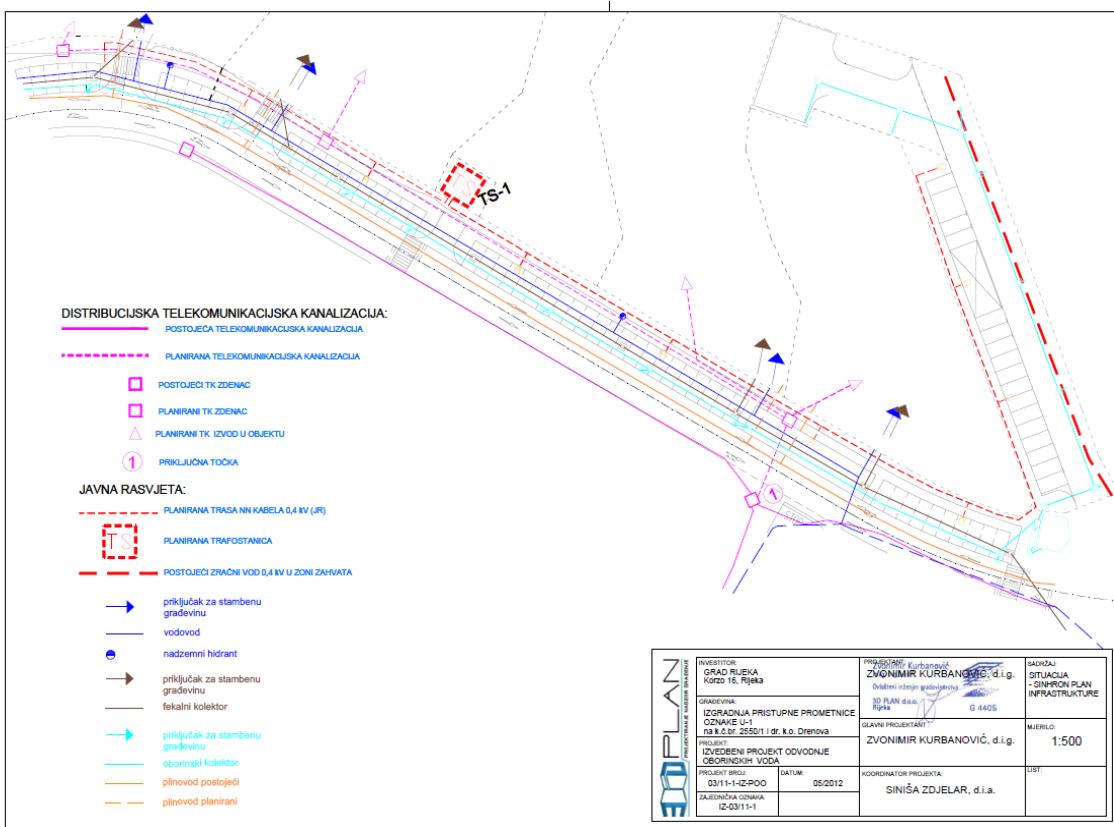
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Temeljem članka 70. Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/10), (dalje u tekstu: Odluka) , utvrđeno je da se "Gradnji građevina i uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može pristupiti nakon gradnje pripadajućih objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Gradnji/rekonstrukciji ostale ulice na građevnoj čestici označe U-3 i U-4 potrebno je pristupiti istovremeno s rekonstrukcijom ulice na građevnoj čestici označe U-8 i gradnjom ulice na građevnoj čestici označe U-10 planirane Odlukom o Detaljnem planu uređenja središta područja Drenova (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/02). Zahvati iz stavka 2. ovoga članka predstavljaju jedinstveni zahvat u prostoru."

Osnovna intencija ove odredbe imala je ishodište u činjenici da postojeća prometnica (građevna čestica U-8) nije izvedena u dužini koja omogućuje kolni priključak građevne čestice S-1, tako da je za isti neophodno pristupiti i realizaciji planske prometnice označe U-10, što je u ovoj fazi u neophodnoj dužini i predviđeno.

Za samu realizaciju pristupa potrebno je izvesti radove gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-2 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U8, gradnju dijela nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, a koji troškovi se smatraju troškovima uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona.

Za pristupne ceste U-1, U-2, U-3 i U-4 izrađena je kompletna projektna dokumentacija te su dobivene dozvole za gradnju odnosno potvrde glavnih projekata. U tijeku je priprema dokumentacije za natječaj za izgradnju odnosno rekonstrukciju istih. Planira se do kraja godine krenuti u izgradnju i pristupnih cesta prema budućim zgradama odnosno rekonstrukciju ceste U-2 i U-3 i izgradnju cesta U-1 i U-4. Izgradnja cesta obuhvaća i izgradnju/rekonstrukciju kompletne komunalne infrastrukture, oborinske i sanitарne kanalizacije, plinske instalacije, instalacije vode, telekomunikacijske kanalizacije, elektroinstalacije visokog i niskog napona i javne rasvjete. U sklopu izgradnje komunalne infrastrukture izgraditi će se i nova trafostanica. Na postojećoj cesti koja je obuhvaćena rekonstrukcijom, odnosno na novoizgrađenim pristupnim cestama predviđena je izgradnja više od 100-tinjak (120) novih parkirnih mjesta, sa nogostupom i uređenom zelenom površinom, drvoredom uzduž parkirnoga.



Nadalje, planirana je i rekonstrukcija postojeće ulice Brce planske oznake U9, gradnju nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10 sa spojem na ulicu Drenovski put. Za predmetni obuhvat izrađen je idejni projekt te je u veljači dobivena Lokacijska dozvola na koju je uložena žalba. **Žalba je još uvijek u rješavanju.** Zbog imovinsko-pravne pripreme i

osiguranja finansijskih sredstava za realizaciju, predviđena je rekonstrukcija ceste u fazama kako je prikazano na slici 2. Po rješenju žalbe i dobivanju pravomoćne lokacijske dozvole krenuti će se u izradu parcelacijskog elaborata i ostale projektne dokumentacije te ishodjenja potvrde na glavni projekt.



PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

U realizaciji ovog projekta poduzete su sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je donio Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova u stambenim zgradama koji će se graditi na području Rujevice II. faza i Drenove po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08) te je na sjednici Poglavarstva Grada Rijeke održanoj dana 20. 01. 2009. godine utvrdio **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih je sveukupno 1.046 osoba ostvarilo pravo na kupnju stana izgrađenog u projektima POS Rujevice II. faza i POS Drenova, od čega je 80 osoba realiziralo svoje pravo kupnjom stana na Rujevici, 59 je odustalo dok će 80 osoba od preostalih 907 potencijalnih kupaca svoje pravo sukladno redoslijedu na listi moći ostvariti kupnjom stana izgrađenog u projektu POS Drenova.
2. Grad Rijeka je 2008. godine proveo **Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje** višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi u Rijeci temeljem kojeg je pravo izrade projektne dokumentacije dobila autorica prvonagrađenog rada, gđa. Zoka (Zorana) Skorup, a kojim su definirane temeljne odrednice projekta POS Drenova.
3. Grad Rijeka je **osigurao dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 318,00 m² te s AGNECIJOM 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 i NN 86/12). Vrijednost predmetnog zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/10) utvrđena je u iznosu od 208.290,00 kn.
4. Grad Rijeka je osigurao sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmirio troškove **komunalnog doprinosa** u iznosu od 1.480.650,67 kn, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavnika 2. Zakona te AGENCIJI doznačio sredstva potrebna za podmirenje troškova **vodnog doprinosa** obračunatog u visini 454.550,99 kn.
5. AGENCIJA je po provedenom javnom nadmetanju zaključila **Okvirni sporazum s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca s Liste iz točke 1. ovog članka, a temeljem kojeg će se sklopiti ugovori o poslovnoj suradnji kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.
6. Slijedom provedenog natječaja iz točke 2., Grad Rijeka je naručio, izradio i donio **Detaljni plan** uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/10), izrađena je projektna dokumentacija i ishođene lokacijske dozvole za ceste U-1, U-2, U-3 i U4 za koje je u tijeku postupak ishođenja potvrda na glavne projekte te postupak ishođenja lokacijskih dozvola za prometnice U-9 i U-10.
7. AGENCIJA je temeljem ovlaštenja autorice prvonagrađenog rada gđe Zoke (Zorane) Skorup od društva Projectura d.o.o. Rijeka po provedenom postupku javne nabave naručila, ugovorila, zaprimila i verificirala **projektну dokumentaciju** temeljem koje su ishođene lokacijske dozvole te potvrde glavnih projekata za gradnju četiri višestambena objekta planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4.

8. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Drenova** temeljem koje je cijelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **41.774.766,73 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za odabir glavnog izvođača radova te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
9. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu**, a kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Drenova te ishodila **suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva na povlačenje povećanih poticajnih sredstava** u visini 35% etalonske cijene po m^2 neto korisne površine s ciljem osiguravanja sredstava potrebnih za financiranje kupnje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (Klasa 370-3/11-01/15, Ur.broj 531-17-11-2. od 27.09.2011.).
10. AGENCIJA je **osigurala dio građevinskog zemljišta potrebnog za gradnju** sveukupne površine 6.843,00 m^2 koje je bilo u vlasništvu Republike Hrvatske na način da je s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sklopila ugovor o prijenosu prava vlasništva nad predmetnim zemljištem po ukupnoj cijeni od 3.339.384,00 kn.
11. AGENCIJA je provela postupak javne nabave za odabir glavnog izvođača radova gradnje, uključivo i radove posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom. Po izvršnosti Odluke o odabiru, Ugovor o javnim radovima sklopljen je s građevinskim poduzećem **Novotehna d.d.** Rijeka, dok je Ugovor o javnim uslugama za poslove stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom sklopljen s poduzećem **Fluming d.o.o.** Rijeka.
12. **Početak radova gradnje je 17.09.2012. godine.**

OBVEZE AGENCIJE

AGENCIJA se u cilju daljnje realizacije projekta POS Drenova obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 35% etalonske cijene građenja po m^2 neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodne točke, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje. Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat kao umnožak neto korisne površine budućih višestambenih građevina ($5.027,05 m^2$) i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja (6.000,00 kn) iznosi **10.556.805,00 kn**.
2. **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 **6.266.215,01 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **22.730.011,19 kn**.
3. **Osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i ishođenja uporabnih dozvola** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.

OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove **gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina**, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-2 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U8, gradnju dijela nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, a koji troškovi se smatraju troškovima uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova uređenja komunalne infrastrukture iznosi **3.342.843,00 kn** uključivo PDV.

Gradnja novih odnosno rekonstrukcija postojećih prometnica podrazumijeva širi zahvat u odnosu na potrebe uređenja komunalne infrastrukture za potrebe realizacije ovog projekta, a samo izvođenje planirano je u fazama, od kojih je uvodno navedena prva faza kao obveza izgradnje Grada Rijeke. Ukupna procjena troškova gradnje pristupnih prometnica je 5.781.000 kn uključivo PDV.

U drugoj fazi izgradnje predviđa se rekonstrukcija postojeće Ulice Brce oznake U-9 i Vrhak oznake U-10, sa spojem na Ulicu Drenovski put. Izgradnja druge faze uslijediti će po ishođenju akata za gradnju te rješavanju imovinsko-pravne pripreme zemljišta temeljem tehničke dokumentacije koja je u fazi izrade. Ukupna procjena troškova gradnje druge faze prometnica iznosi 4.920.000,00 kn uključivo PDV.

2. Osigurati te AGENCIJI pravovremeno doznačiti sredstva potrebna za podmirenje **troškova priključenja** budućih 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. Procijenjena vrijednost troškova priključenja iznosi **1.274.563,00 kn** uključivo PDV.
3. Osigurati sredstva te Agenciji najkasnije u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje doznačiti bespovratna sredstva potrebna za **podmirenje dijela troškova građenja** povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona. Procijenjena vrijednost ovih troškova iznosi **4.058.394,84 kn** uključivo PDV.

U postupku izrade projektne dokumentacije potrebne za realizaciju projekta gradnje višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi na odabranoj lokaciji, APOS Grada Rijeke naručio je detaljna geotehnička istraživanja i izradu geotehničkog elaborata temeljenja radi utvrđivanja uvjeta temeljnog tla. Dobiveni podaci ukazali su na vrlo složene uvjete temeljnog tla i bili su nužna su podloga za izradu daljnje projektne dokumentacije. Radi izgradnje višestambenih objekata na lokaciji te je potrebno vršiti **opsežne široke iskope** kao i predvidjeti **zamjenu temeljnog tla** za temeljenje na temeljnoj ploči.

Zbog konfiguracije terena i okolnih parcela te zatečenog stanja potrebno je predvidjeti **raskrčivanje terena** koji je pretežno šumovit **uz očuvanje stabala** smještenih rubno na samim parcelama što je i uvjet iz planske dokumentacije, **izgradnju privremenih gradilišnih putova** kao i **rušenje postojećih objekata** na pojedinim parcelama, a sve kako bi se uopće moglo pristupiti gradnji objekata. Pored navedenog na jednoj od parcela potrebno je i izgraditi **potporne zidove uz javnu prometnicu** jer se denivelacija terena prema prometnicama nije mogla savladati pokosima.

Sve navedeno uzrokuje povećane troškove izgradnje zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji. Procjena troškova za podmirenje dijela troškova građenja povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju dana je temeljem projektantskog troškovnika koji je sastavni dio projektne dokumentacije. S obzirom da se sukladno izrađenoj Kalkulaciji predvidivih troškova izgradnje koja se daje u nastavku materijala ovi troškovi ne mogu uključiti u troškove građenja koji su u svim projektima POS-a vezani uz etalonsku cijenu građenja, Grad Rijeka će sukladno članku 6. stavku 5. Zakona osigurati i Agenciji pravovremeno doznačiti bespovratna finansijska sredstva za pokriće povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na odabranoj lokaciji.

4. Otkupiti projektnu dokumentaciju za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4 u visini 182.085,26 kn, koju je AGENCIJA u svoje ime, a za račun Grada Rijeke, temeljem potrebe za usklađenjem projekata zgrada i prometnica i ubrzanja projektne pripreme cijelog projekta POS-a, uz provedeni odgovarajući postupak javne nabave, ugovorila i financirala troškove njene izrade. Grad Rijeka se obvezuje u postupku izdavanja Potvrda glavnih projekata, koji se vodi kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje izvršiti i izmjenu osobe investitora s AGENCIJE na Grad Rijeku.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Temeljem navedenog, utvrđuje se da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad dijelom zemljišta potrebnog za gradnju te na ime financiranja troškova uređenja i priključenja na komunalnu infrastrukturu sveukupno iznosi **3.418.054,66 kn**, što uz uložena bespovratna sredstva u visini **4.058.394,84 kn** daje ukupan iznos izdvajanja proračunskih sredstava od **7.476.449,50 kn**.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke te visina bespovratnih sredstava utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna.

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 pri čemu se AGENCIJA obvezuje izvršiti povrat ulaganja Gradu Rijeci na način da će 35% vrijednosti ulaganja iz članka 7. ovog Ugovora AGENCIJA doznačiti Gradu Rijeci u roku od dva mjeseca po naplati AGENCIJE od kupca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

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 navedenih ulaganja 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.

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.

KALKULACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA GRADNJE

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 zemljišta i komunalne infrastrukture
S1-S4	80	5027,1	7161	42.227.220,00 kn	41.774.766,73 kn	35.471.879,06 kn	6.302.887,67 kn

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 zemljišta i komunalne infrastrukture po m ² NKP-a
S1-S4	80	5027,1	7161	8.400,00 kn	8.310,00 kn	7.056,20 kn	1.253,79 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi građenja	Radovi gradnje	Projektiranje, nadzor, takse objave i ostali troš. gradnje	Vodni doprinos
S1-S4	80	5027,1	7161	35.471.879,06 kn	33.211.428,07 kn	1.805.900,00 kn	454.550,99 kn

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture	Priklučci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
S1-S4	80	5027,1	7161	6.302.887,67 kn	1.274.563,00 kn	3.547.674,00 kn	1.480.650,67 kn

Tablica 5. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Priklučci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
S1-S4	80	5027,1	7161	1.274.563,00 kn	885.600,00 kn	344.400,00 kn	44.563,00 kn

Tablica 6. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	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 m2 NKP-a
S1-S4	80	5027,1	7161	26.569.142,46 kn	6.642.285,61 kn	33.211.428,07 kn	5.285,24 kn

Tablica 7. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno investicija	I. obrok (15% učešća kupaca)	II. Obrok (kredit banke)	III. Obrok (JLS + RH)
S1-S4	80	5027,1	7161	41.774.766,73 kn	6.266.215,01 kn	22.730.011,19 kn	12.778.540,53 kn

15,00% 54,41% 30,59%

Tablica 8. Pregled ulaganja Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni i vodni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
S1-S4	80	5027,1	7161	3.418.054,66 kn	208.290,00 kn	1.935.201,66 kn	1.274.563,00 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
S1-S4	80	5027,1	7161	3.418.054,66 kn	1.196.319,13 kn	2.221.735,53 kn

Tablica 10. Pregled ulaganja javnih sredstava

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
S1-S4	80	5027,1	7161	12.778.540,53 kn	10.556.805,00 kn	2.221.735,53 kn

Tablica 11. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke za 2013.	Izdaci proračuna Grada Rijeke za 2013.	Primici proračuna Grada Rijeke za 2013.
S1-S4	80	5027,1	7161	-2.013.445,53 kn	3.209.764,66 kn	1.196.319,13 kn

U pritiku: Prijedlog teksta Dodatka I. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNU GRADA RIJEKE, Rijeka,
Titov trg 3, OIB: 33196059754 zastupana po ravnatelju **Vladimiru Bencu**, dipl. oecc. (u
dalnjem tekstu: AGENCIJA) s jedne strane

i

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po Gradonačelniku mr. sc.
Vojku Obersnelu (u dalnjem tekstu: Grad Rijeka), s druge strane

kao ugovorne strane sklopili su sljedeći

DODATAK I. UGOVORU
o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta
gradnje višestambenih građevina planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4 na Donjoj Drenovi
u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

Članak 1.

Članak 4. mijenja se i glasi:

"Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u realizaciji projekta POS Drenova do trenutka sklapanja ovog Ugovora poduzele sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je donio Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova u stambenim zgradama koji će se graditi na području Rujevice II. faza i Drenove po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08) te je na sjednici Poglavarstva Grada Rijeke održanoj dana 20. 01. 2009. godine utvrdio **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih je sveukupno 1.046 osoba ostvarilo pravo na kupnju stana izgrađenog u projektima POS Rujevica II. faza i POS Drenova, od čega je 80 osoba realiziralo svoje pravo kupnjom stana na Rujevici, 59 je odustalo dok će 80 osoba od preostalih 907 potencijalnih kupaca svoje pravo sukladno redoslijedu na listi moći ostvariti kupnjom stana izgrađenog u projektu POS Drenova.
2. Grad Rijeka je 2008. godine proveo **Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje** višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi u Rijeci temeljem kojeg je pravo izrade projektne dokumentacije dobila autorica prvonagrađenog rada, gđa. Zoka (Zorana) Skorup, a kojim su definirane temeljne odrednice projekta POS Drenova.
3. Grad Rijeka je **osigurao dio građevinskog zemljišta** potrebnog za gradnju sveukupne površine 318,00 m² te s AGNECIJOM sklopio Ugovor o prijenosu prava vlasništva, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona. Vrijednost predmetnog zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/10) utvrđena je u iznosu od 208.290,00 kn.

4. Grad Rijeka je osigurao sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmirio troškove **komunalnog doprinosa** u iznosu od 1.480.650,67 kn, a koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona te AGENCIJI doznačio sredstva potrebna za podmirenje troškova **vodnog doprinosa** obračunatog u visini 454.550,99 kn.
5. AGENCIJA je po provedenom javnom nadmetanju zaključila **Okvirni sporazum s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca s Liste iz točke 1. ovog članka, a temeljem kojeg će se sklopiti ugovori o poslovnoj suradnji kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.
6. Slijedom provedenog natječaja iz točke 2., Grad Rijeka je naručio, izradio i donio **Detaljni plan** uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/10), izrađena je projektna dokumentacija i ishođene lokacijske dozvole za ceste U-1, U-2, U-3 i U4 za koje je u tijeku postupak ishođenja potvrda na glavne projekte te postupak ishođenja lokacijskih dozvola za prometnice U-9 i U-10.
7. AGENCIJA je temeljem ovlaštenja autorice prvonagrađenog rada gđe Zoke (Zorane) Skorup od društva Projectura d.o.o. Rijeka po provedenom postupku javne nabave naručila, ugovorila, zaprimila i verificirala **projektну dokumentaciju** temeljem koje su ishođene lokacijske dozvole te potvrde glavnih projekata za gradnju četiri višestambena objekta planskih oznaka S-1, S-2, S-3 i S-4.
8. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta** POS Drenova temeljem koje je cijelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **41.774.766,73 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za odabir glavnog izvođača radova te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
9. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu**, a kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Drenova te ishodila **suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva na povlačenje povećanih poticajnih sredstava** u visini 35% etalonske cijene po m² neto korisne površine s ciljem osiguravanja sredstava potrebnih za financiranje kupnje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (Klasa 370-3/11-01/15, Ur.broj 531-17-11-2. od 27.09.2011.).
10. AGENCIJA je **osigurala dio građevinskog zemljišta potrebnog za gradnju** sveukupne površine 6.843,00 m² koje je bilo u vlasništvu Republike Hrvatske na način da je s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sklopila ugovor o prijenosu prava vlasništva nad predmetnim zemljištem po ukupnoj cijeni od 3.339.384,00 kn.
11. AGENCIJA je provela postupak javne nabave za odabir glavnog izvođača radova gradnje, uključivo i radove posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom. Po konačnosti Odluke o odabiru, Ugovor o javnim radovima sklopljen je s građevinskim poduzećem **Novotehna d.d.** Rijeka, dok je Ugovor o javnim uslugama za poslove stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom sklopljen s poduzećem **Fluming d.o.o.** Rijeka."

Članak 2.

Članak 5. mijenja se i glasi:

"AGENCIJA se u cilju daljnje realizacije projekta POS Drenova obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 35% etalonske cijene građenja po m^2 neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodne točke, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje. Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat kao umnožak neto korisne površine budućih višestambenih građevina ($5.027,05 m^2$) i 35% vrijednosti etalonske cijene građenja (6.000,00 kn) iznosi **10.556.805,00 kn**.
2. **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 **6.266.215,01 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **22.730.011,19 kn**.
3. **Osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetnih građevina do dovršetka građenja i ishođenja uporabnih dozvola te sklapanja kupoprodajnih ugovora i primopredaje stanova krajnjim kupcima."**

Članak 3.

Članak 6. mijenja se i glasi:

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

1. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove **gradnje i rekonstrukcije pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina**, odnosno pristupne prometnice do objekata S-3 i S-4 koja nosi plansku oznaku U-1, rekonstrukciju postojeće prometnice planske oznake U-2 u naravi ceste koja vodi prema starom drenovskom groblju, rekonstrukciju postojeće ulice Brce planske oznake U8, gradnju dijela nastavka postojeće Ulice Brce planske oznake U10, proširenje postojeće ulice Brce novim parkirnim mjestima planskih oznaka U-3 i U-4, a koji troškovi se smatraju troškovima uređenja komunalne infrastrukture u smislu članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 2. Zakona. Procijenjena vrijednost troškova uređenja komunalne infrastrukture iznosi **3.342.843,00 kn** uključivo PDV.

Gradnja novih odnosno rekonstrukcija postojećih prometnica podrazumijeva širi zahvat u odnosu na potrebe uređenja komunalne infrastrukture za potrebe realizacije ovog projekta, a samo izvođenje planirano je u fazama, od kojih je uvodno navedena prva faza kao obveza izgradnje Grada Rijeke. Ukupna procjena troškova gradnje pristupnih prometnica je 5.781.000 kn uključivo PDV.

U drugoj fazi izgradnje predviđa se rekonstrukcija postojeće Ulice Brce oznake U-9 i Vrhak oznake U-10, sa spojem na Ulicu Drenovski put. Izgradnja druge faze uslijediti će po ishođenju akata za gradnju te rješavanju imovinsko-pravne pripreme zemljišta temeljem tehničke dokumentacije koja je u fazi izrade. Ukupna procjena troškova gradnje druge faze prometnica iznosi 4.920.000,00 kn uključivo PDV.

2. Osigurati te AGENCIJI pravovremeno doznačiti sredstva potrebna za podmirenje **troškova priključenja** budućih 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.

Procijenjena vrijednost troškova priključenja iznosi **1.274.563,00 kn** uključivo PDV.

3. Osigurati sredstva te Agenciji najkasnije u roku od 30 dana od okončanog obračuna svih troškova gradnje doznačiti bespovratna sredstva potrebna za **podmirenje dijela troškova građenja** povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju, a sve sukladno članku 6. stavku 5. Zakona.

Procijenjena vrijednost ovih troškova iznosi **4.058.394,84 kn** uključivo PDV.

U postupku izrade projektne dokumentacije potrebne za realizaciju projekta gradnje višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi na odabranoj lokaciji, APOS Grada Rijeke naručio je detaljna geotehnička istraživanja i izradu geotehničkog elaborata temeljenja radi utvrđivanja uvjeta temeljnog tla. Dobiveni podaci ukazali su na vrlo složene uvjete temeljnog tla i bili su nužna su podloga za izradu daljnje projektne dokumentacije. Radi izgradnje višestambenih objekata na lokaciji te je potrebno vršiti **opsežne široke iskope** kao i predvidjeti **zamjenu temeljnog tla** za temeljenje na temeljnoj ploči.

Zbog konfiguracije terena i okolnih parcela te zatečenog stanja potrebno je predvidjeti **raskrčivanje terena** koji je pretežno šumovit **uz očuvanje stabala** smještenih rubno na samim parcelama što je i uvjet iz planske dokumentacije, **izgradnju privremenih gradilišnih putova** kao i **rušenje postojećih objekata** na pojedinim parcelama, a sve kako bi se uopće moglo pristupiti gradnji objekata. Pored navedenog na jednoj od parcela potrebno je i izgraditi **potporne zidove uz javnu prometnicu** jer se denivelacija terena prema prometnicama nije mogla savladati pokosima.

Sve navedeno uzrokuje povećane troškove izgradnje zbog posebnih uvjeta gradnje na samoj lokaciji. Procjena troškova za podmirenje dijela troškova građenja povećanih zbog posebnih uvjeta gradnje na lokaciji predviđenoj za gradnju dana je temeljem projektantskog troškovnika koji je sastavni dio projektne dokumentacije. S obzirom da se sukladno izrađenoj Kalkulaciji predvidivih troškova izgradnje koja se daje u nastavku materijala ovi troškovi ne mogu uključiti u troškove građenja koji su u svim projektima POS-a vezani uz etalonsku cijenu građenja, Grad Rijeka će sukladno članku 6. stavku 5. Zakona osigurati i Agenciji pravovremeno doznačiti bespovratna finansijska sredstva za pokriće povećanih troškova izgradnje nastalih zbog posebnih uvjeta gradnje na odabranoj lokaciji.

4. Otkupiti projektnu dokumentaciju za izgradnju i rekonstrukciju pristupnih prometnica planskih oznaka U-1, U-2, U-3 i U-4 u visini 182.085,26 kn, koju je AGENCIJA u svoje ime, a za račun Grada Rijeke, temeljem potrebe za usklađenjem projekata zgrada i prometnica i ubrzanja projektne pripreme cijelog projekta POS-a, uz provedeni odgovarajući postupak javne nabave, ugovorila i financirala troškove njene izrade. Grad Rijeka se obvezuje u postupku izdavanja Potvrda glavnih projekata, koji se vodi kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje izvršiti i izmjenu osobe investitora s AGENCIJE na Grad Rijeku.

Članak 4.

U članku 7. iznos "6.956.253,10" zamjenjuje se iznosom "**3.418.054,66**", a iznos "11.014.647,94" zamjenjuje se iznosom "**7.476.449,50**".

Članak 5.

U članku 7. stavak 3. briše se.

Članak 6.

Sve ostale odredbe Ugovora ostaju neizmijenjene.

U Rijeci, 18. rujna 2012. godine

Broj:

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

Vladimir Benac, dipl. oecc.

KLASA:
URBROJ:

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Mr. sc. Vojko Obersnel