

4. Realizacija projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje

OPIS PROJEKTA

Projekt gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu u Rijeci koja se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Hostov breg uključuje gradnju jedne višestambene građevine s 90-100 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

Prostorne mogućnosti izgradnje na ovoj lokaciji, njezina organizacija i kapacitiranje istraženi su **Studijom višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci** koju je izradila tvrtka Glušica-Dražul arhitekti d.o.o. Rijeka, a u koordinaciji Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, stoga se u daljnjoj prezentaciji projekta koriste podaci i rješenja iz naveden Studije.

Lokacija buduće građevine je smještena na Gornjem Zametu na području Hostovog brega između Ulice Bogomira Čikovića Marčeva sa sjeverne strane (koja vodi prema Pehlinu), Ulice Zametskog korena sa zapadne strane (tangira ulicu u manjem dijelu) te nove županijske prometnice Ž-5025 koja od čvora Rujevica na gradskoj autocesti vodi prema Viškovu i sjeverozapadnim dijelovima prigradskog područja (Pehlin i Gornji Zamet). Sukladno GUP-u grada Rijeke istočnu granicu obuhvata studije formira uski pojaz sportsko-rekreacijske zone, planske R1-4, koja prati županijsku prometnicu Ž-5025. Lokacija je povezana sa Ulicom Zametskog korena preko kolno pješačkog puta. Veza na gradsku mrežu s Gornjeg Zameta i Pehlinom uspostavljena je na poludeniveliranom čvorištu „Hosti“ te predstavlja najkraću vezu spomenutih gradskih naselja do gradskog središta.

Priklučenje građevine na komunalnu infrastrukturu ne zahtjeva nikakva dodatna ulaganja u izgradnju nove infrastrukture koja bi zahtijevala izdvajanja iz gradskog proračuna.



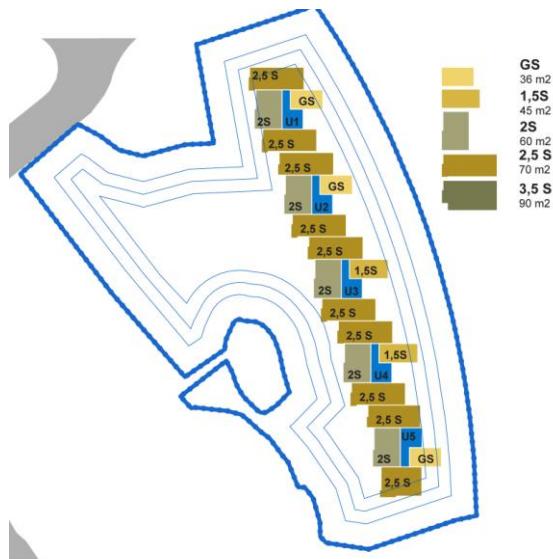
Osnovni podaci o projektu

Vrijednost investicije:	45.130.625,00 kn
Neto površina:	5.652,00 m²
Površina parcele:	7.375,00 m²
Broj stambenih jedinica:	90-100
Prosječna cijena po m ² :	7.984,89 kn

Analizom pristupa predmetnom zahvatu, vlasništva pojedinih katastarskih čestica, prostorno planskih uvjeta i očekivanih procedura za ishođenje akata za gradnju nametnulo se rješenje građenja na jednoj građevnoj čestici koja ima neposredan spoj na javnu kolnu površinu. Oblik građevne čestice je prilagođen katastarskim česticama u vlasništvu Grada Rijeke i RH. Predviđeno je formiranje građevne čestice površine 7375 m², koja se formira iz dijelova katastarskih čestica: 612/1, 612/2, 611/1 i 592/71, sve unutar k.o. Zamet. Građevna čestica ima neposredan spoj na ulicu Zametskog korena, odnosno na dio ulice koji je nedavno rekonstruiran i ima širinu profila veću od 9,5m.

Predviđena je shema građevine sa ukupno 5 stubišta te 4 stana na stubištu. Karakteristični tlocrt jedne stubišne vertikale se sastoји iz dva stana sa dnevnim boravkom i dvije spavaće sobe, obostrano orijentirana na istok i zapad i otvorenom vizurom na jug, jednim jedno-orientiranim stanom na zapad sa dnevnim boravkom i jednom spavaćom sobom, te jednim jedno-orientiranim stanom na istok sa dnevnim boravkom. U postavljenoj shemi je smješten 91 stan. Moguće je povećanje do cca.100 stanova bez bitnog utjecaja na oblikovanje i urbanističke parametre građevine.

Imajući u vidu namjenu građevine, model financiranja i dosadašnja iskustva kupaca, promet u mirovanju je najvećim dijelom smješten na površinu građevne čestice. Manji postotak parkirnih mjesta nalazi se ispod građevine, ali opet u sklopu jedinstvenog prometnog rješenja. Neizgrađeni dio građevne čestice planira se hortikulturno obraditi. Postojeće visoko zelenilo koje se nalazi van izgrađenog dijela čestice će biti sačuvano, a novo visoko zelenilo posađeno između parkirnih mjesta. Na okrugnjениm dijelovima zelenih površina moguće je organizirati grupe za sjedenje, te igrališta za djecu. Različitim popločenjima kolnih i kolno pješačkih površina moguće je dodatni unaprijediti kvalitetu hortikulturnog uređenja.



U definiranju strukture stanova vodit će se računa o potrebama budućih stanara te iskustvima iz dosadašnjih projekata dok će sami stanovi kao i u svim dosadašnjim POS projektima Grada Rijeke biti opremljeni etažnim plinskim grijanjem, PVC stolarijom te podnim oblogama I. klase. U stubištima se planiraju ugraditi liftovi, a sam pristup objektima bit će izведен na način da omogućava pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti. Prizemlje objekata djelomično je otvoreno i osim ulaza u objekte, spremišta i parkirnih mesta za osobe smanjenje pokretljivosti omogućava i nesmetanu komunikaciju između zelenih površina u okolišu objekata te zaštitnog rubnog zelenila, dok je stanovanje uglavnom smješteno na nadzemnim etažama.

VRIJEDNOST INVESTICIJE

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **45.130.625,00 kn** od čega se 36.700.000,00 kn odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove izrade projekti dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora na gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih nespomenutih troškova građenja, dok se preosta 8.430.625,00 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke građevinskom zemljištu, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu troškova komunalnog doprinosa.

Sve vrijednosti iskazane u ovom Materijalu dobivene su temeljem podataka iz Stud višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu temeljem kojih je izrađen Kalkulacija predvidivih troškova izgradnje te na trenutnoj razini razrade projekta predstavlja tek okvirne veličine i moguće je da tijekom izrade projektne dokumentacije dođe do određenih odstupanja tako da će se točan iznos troškova građenja znati tek po izradi cjelokupne projektne dokumentacije, ishođenju akta temeljem kojeg se može pristup građenju, provedbi postupka javne nabave i odabiru glavnog izvođača radova te stručnošću obračunskog nadzora nad gradnjom.

PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

U realizaciji ovog projekta poduzete su sljedeće radnje i aktivnosti:

1. Grad Rijeka je izradio **Studiju višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci** (Izrađivač: Siniša Glušica dipl. ing. arh. za Dražul Glušica arhitekti d.o.o. Rijeka, koordinator Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem) kojom su definirane temeljne odrednice projekta POS Hostov breg u smislu utvrđivanja obuhvata te urbanističkog rješenja unutar obuhvata, kao i idejnog rješenja višestambene građevine, čime je definirana tipologija građevine, neto i bruto površina građevine, broj parkirnih mjesta, broj stambenih jedinica te površina stambene građevne čestice.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Hostov breg** temeljem koje je cijelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **45.130.625,00 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za radove gradnje s projektiranjem te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Hostov breg.

OBVEZE AGENCIJE

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m^2 neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine ($5.652,00 m^2$) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **8.478.000,00 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 **6.769.593,75 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se

naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **24.403.125,00 kn.**

3. Provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje s projektiranjem** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishodišta akta na temelju kojeg se može pristupiti građenju, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akt temeljem kojih se može pristupiti građenju**, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetne građevine do dovršetka građenja i **ishodišta uporabne dozvole** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.
4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 7.375,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Ugovora, a po prijedlogu parcelacije (kojom će biti utvrđene građevne čestice i točne površine), a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o društveno poticanju stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i NN 86/12).

Procijenjena vrijednost 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) iznosi **4.830.625,00 kn.**

2. Osigurati sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmiriti troškove **komunalnog doprinosa**, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona.

Procijenjena vrijednost troškova komunalnog doprinosa iznosi **2.200.000,00 kn.**

3. 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 **1.400.000,00 kn** uključivo PDV.

4. Donijeti Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te najkasnije do početka gradnje utvrditi **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Hostov breg.

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 ukupno iznosi **8.430.625,00 kn**.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna i regulirati dodatkom Ugovora o međusobnim pravima i obvezama koji se ovim Materijalom predlaže sklopiti.

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.

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 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 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 učeštu 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.

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.

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
H	91	5652	7375	47.476.800,00 kn	45.130.625,00 kn	36.700.000,00 kn	8.430.625,00 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
H	91	5652	7375	8.400,00 kn	7.984,89 kn	6.493,28 kn	1.491,62 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 s projektiranjem	Nadzor, takse objave i ostali troškova gradnje	Vodni doprinos
H	91	5652	7375	36.700.000,00 kn	35.200.000,00 kn	1.000.000,00 kn	500.000,00 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
H	91	5652	7375	8.430.625,00 kn	1.400.000,00 kn	4.830.625,00 kn	2.200.000,00 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
H	91	5652	7375	1.400.000,00 kn	900.000,00 kn	350.000,00 kn	150.000,00 kn

Tablica 6. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Procjena vrijednosti radova gradnje s projektiranjem (bez PDV-a)	PDV-u procijenjenoj vrijednosti radova gradnje s projektiranjem	Procijenjena vrijednost gradnje s projektiranjem (s PDV-om)	Procjena vrijednosti radova gradnje s projektiranjem (bez PDV-a) po m ² NKP-a
H	91	5652	7375	28.160.000,00 kn	7.040.000,00 kn	35.200.000,00 kn	4.982,31 kn

Tablica 7. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja

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)
H	91	5652	7375	45.130.625,00 kn	6.769.593,75 kn	24.403.125,00 kn	13.957.906,25 kn

15,00%

54,07%

30,93%

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 doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
H	91	5652	7375	8.430.625,00 kn	4.830.625,00 kn	2.200.000,00 kn	1.400.000,00 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
H	91	5652	7375	8.430.625,00 kn	2.950.718,75 kn	5.479.906,25 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
H	91	5652	7375	13.957.906,25 kn	8.478.000,00 kn	5.479.906,25 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.
H	91	5652	7375	-649.281,25 kn	3.600.000,00 kn	2.950.718,75 kn

U pritoku: prijedlog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU 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

U G O V O R

**o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta
gradnje višestambene građevine na Hostovom bregu koja se gradi 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 Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi 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 (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i NN 86/12), (u dalnjem 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 Hostovom bregu u Rijeci koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Hostov breg uključuje gradnju jedne višestambene građevine s 90 - 100 stanova s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

UVODNA UTANAČENJA

Članak 4.

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

1. Grad Rijeka je izradio **Studiju višestambene izgradnje po modelu POS-a na Hostovom bregu u Rijeci** (Izrađivač: Siniša Glušica, dipl. ing. arh. za Dražul Glušica arhitekti d.o.o. Rijeka) kojom su definirane temeljne odrednice projekta POS Hostov breg u smislu utvrđivanja obuhvata te urbanističkog rješenja unutar obuhvata, kao i idejnog rješenja višestambene građevine, čime je definirana tipologija građevine, neto i bruto površina građevine, broj parkirnih mjesa, broj stambenih jedinica te površina stambene građevne čestice.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Hostov breg** temeljem koje je cijelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **45.130.625,00 kn** te pripremila **dokumentaciju za nadmetanje** za radove gradnje s projektiranjem te za uslugu stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativno-financijskog plana POS-a za 2012. godinu i Plan za 2013. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Hostov breg.

OBVEZE AGENCIJE

Članak 5.

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m^2 neto korisne površine kojima se financira kupnja zemljišta iz prethodnog stavka ovoga članka, izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine ($5.652,00 m^2$) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **8.478.000,00 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 **6.796.593,75 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **24.403.125,00 kn**.

3. Provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje s projektiranjem** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, a koji će se zbog ubrzanja dinamike realizacije projekta provesti prije ishodenja akta na temelju kojeg se može pristupiti građenju, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akt temeljem kojih se može pristupiti građenju**, osigurati izvršenje svih investitorskih poslova u cilju realizacije gradnje predmetne građevine do dovršetka građenja i **ishodenja uporabne dozvole** te sklapanja kupoprodajnih ugovora i **primopredaje stanova krajnjim kupcima**.
4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.

OBVEZE GRADA RIJEKE

Članak 6.

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 7.375,00 m², što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Ugovora, a po prijedlogu parcelacije (kojom će biti utvrđene građevne čestice i točne površine), a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.
Procijenjena vrijednost 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) iznosi **4.830.625,00 kn**.
2. Osigurati sredstva te o svom trošku, a u ime i za račun AGENCIJE podmiriti troškove **komunalnog doprinosa**, koji se smatraju troškovima priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu članka 6. stavka 2. Zakona.
Procijenjena vrijednost troškova komunalnog doprinosa iznosi **2.200.000,00 kn**.
3. 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 **1.400.000,00 kn** uključivo PDV.
4. Donijeti Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje te najkasnije do početka gradnje utvrditi **Konačne liste potencijalnih kupaca** stanova temeljem kojih se ostvaruje pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Hostov breg.

OBRAČUN I POVRAT ULAGANJA GRADA RIJEKE

Članak 7.

Ugovorne strane utvrđuju da ulaganje Grada Rijeke na ime prijenosa prava vlasništva nad zemljištem potrebnim za gradnju te na ime financiranja troškova iz prethodnog članka ovog Ugovora sveukupno iznosi **8.430.625,00 kn.**

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina 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.

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

Otplata III. obroka vrši se po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Članak 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 10 (deset) istovjetnih primjeraka i to po 5 (pet) primjerka za svaku ugovornu stranu.

Članak 12.

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

U Rijeci, 18. rujna 2012. godine

Broj:

ZA AGENCIJU
Ravnatelj

Vladimir Benac, dipl. oecc.

KLASA:
URBROJ:

ZA GRAD RIJEKU
Gradonačelnik

Mr. sc. Vojko Obersnel