

**6. Informacija o raskidu Ugovora za izradu usluge pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetskog certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambenih građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova zajedno s kasnjim dodatcima ugovora i osnivanju rezervnog fonda za projekt POS Martinkovac I. faza - Odluka Upravnog vijeća Agencije o usvajanju informacije i rezervnog fonda za lokaciju POS Martinkovac I. faza**

- 6.1. Informacija o raskidu Ugovora za izradu usluge pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetskog certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambenih građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova zajedno s kasnjim dodatcima Ugovora

Na 58. sjednici Upravnog vijeća Agencije održanoj dana 05.5.2016. god. te na 59. sjednici Upravnog vijeća Agencije održanoj dana 29.11.2016. god. prihvaćena je i usvojena Informacija o poništenju postupka javne nabave za izvođenje radova gradnje višestambenih građevina planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 na Martinkovcu u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

Obzirom da je Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (Agencija) pred nadležnim sudom u Rijeci pokrenula postupak radi naknade štete od trgovačkog društva Capital ing d.o.o., Upravnom vijeću Agencije najprije se daje još jednom cijelovita informacija o razlogu raskida Ugovora za izradu usluge pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetskog certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambenih građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova zajedno s kasnjim dodatcima Ugovora.

U drugom dijelu materijala predlaže se Upravnom vijeću Agencije donošenje Odluke kojom se utvrđuje visina rezervnog fonda za lokaciju POS Martinkovac I. faza u iznosu od 937.998,30 kn namijenjenih pokriću trajno nepokrivenih troškova koji će se do okončanja sudskog spora financirati iz sredstava Republike Hrvatske.

Agencija je po prethodno provedenom postupku javne nabave zaključila dana 30.12.2010. godine s trgovačkim društvom **Capital ing d.o.o. Zagreb**, Ugovor o pružanju usluga Broj: UOP-201-12-2010-MP za izradu usluge pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetskog certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambenih građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova (POS Martinkovac I. faza). Tijekom realizacije Ugovora sklopljena su i dva Dodatka osnovnom Ugovoru (u primitku materijala).

Dana 06.5.2013. god. sklopljen je Dodatak I. kojim je ugovorena izrada novih idejnih rješenja izgradnje višestambenih građevina Dp-5 i Dp-7 kao i izrada novih idejnih projekata za ishođenje lokacijskih dozvola višestambenih građevina Dp-5 i Dp-7 s ciljem usklađivanja s odredbama DPU-a stambenog područja Martinkovac i uklapanja u vizure budućeg područja (Broj: UG-0063-A).

Dana 23.7.2015. god. sklopljen je Dodatak II. kojim su stranke dogovorno izmijenile rokove dostave Izvedbenih projekata, Plan izvođenja radova i tender dokumentacije za postupak javne nabave izvođenja radova (Broj: UG-0161-A).

Predmetnim Ugovorom Capital ing d.o.o. kao izvršitelj obvezao se pridržavati svih odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje kao i odredbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji koje se odnose na poslove projektiranja i vršenja projektantskog nadzora.

Sukladno navedenom, Izvršitelj je bio dužan izraditi projektnu dokumentaciju s projektiranim rješenjima koja omogućuju gradnju stanova u zakonskim ograničenjima. U tom smislu, Izvršitelj se člankom 14. Predmetnog Ugovora obvezao izvršiti prepravke izrađenih projekata i troškovnika na način da pojeftini projektna rješenja, o svom trošku, za slučaj da se u postupku javne nabave radova za izgradnju projektiranih objekata utvrdi da dostavljene ponude prelaze vrijednost iz projektantskog troškovnika.

Isto tako člankom 14. Predmetnog Ugovora, Izvršitelj je bio dužan izraditi troškovnik s projektantskim cijenama na način da cijena građenja koja uključuje sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, ostane u okvirima koje propisuje Zakon, a to je etalonska cijena građenja koja iznosi 6.000,00 kn/m<sup>2</sup> i utvrđuje ju Vlada Republike Hrvatske.

S naprijed opisanim uvjetima izvršenja usluge, uprava Capital ing-a d.o.o. te projektanti koji su izrađivali dokumentaciju bili su upoznati ne samo temeljem zakona, propisa i sklopljenog ugovora, već i tijekom brojnih koordinacijskih sastanaka koji su održavani u procesu predlaganja i odabira projektnih rješenja. Tijekom cijelog razdoblja izvršenja usluge Capital ing d.o.o. je opetovano izričito izjavljivao da može izraditi projekt s troškovnikom kojim će dokazati da se predložena projektna rješenja mogu realizirati uz ograničenja u cijeni gradnje prema odredbama Zakona. O svemu navedenom postoji službena dokumentacija.

U izvršenju ugovorene usluge, Capital ing d.o.o. je 08.7.2014. god. isporučio idejne projekte za lokacijsku dozvolu, 02.10.2015. godine jedan primjerak glavnih projekata za potrebe ishođenja građevinske dozvole i objavu nabave radova te 07.10.2015. god. jedan primjerak izvedbenih projekata.

U cilju realizacije projekta, **Grad Rijeka** je temeljem sklopljenog Ugovora (Broj: UG-0160-A od 18.5.2015. god.) 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 prenio pravo vlasništva Agenciji nad građevinskim zemljištem u vrijednosti od 6.978.775,00 kn (prema Ugovoru o prijenosu

prava vlasništva Broj: UG-0162-B od 28.5.2015.god.). Isto tako Grad Rijeka je podmario troškove komunalnog doprinosa u iznosu od 1.702.729,91 kn (dana 31.10.2016.god.) te je doznačio dio troškova priključenja građevine na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu u iznosu od 92.034,54 kn (dana 18.7.2016. god.) što sveukupni čini ulaganje od **8.773.539,45 kn** koje se koristi za financiranje obročne otplate prodanih stanova kad dio III. obroka sukladno članku 25. i 26. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, a trenutno se u poslovnim knjigama Agencije vodi kao investicija u tijeku.

Temeljem izrađene i dostavljene projektne dokumentacije, Agencija je, kao obveznik primjene Zakona o javnoj nabavi, provela postupak javne nabave s ciljem sklapanja ugovora za izvođenje radova izgradnje projektiranih višestambenih građevina. **Postupak je poništen** temeljem Odluke o poništenju postupka javne nabave Broj: IZ-4476-A od 24.02.2016. god. iz razloga što su sve zaprimljene ponude bile veće od procijenjene vrijednosti nabave utvrđene projektantskim troškovnikom, pri čemu je najpovoljnija zaprimljena ponuda premašila procijenjenu vrijednost nabave za čak **6.600.189,87 kn** bez poreza na dodanu vrijednost.

Uslijed navedenih okolnosti, Agencija je, držeći da su ispunjeni uvjeti iz članka 14. Ugovora, pozvala Capital ing d.o.o. kao Izvršitelja da izmjeni projektirana rješenja te da o svom trošku izradi novu ili izmijenjenu projektnu dokumentaciju, a sve s ciljem pojeftinjenja planirane gradnje. Nakon niza koordinacijskih sastanaka na kojima su razmatrana moguća rješenja, Capital ing d.o.o. je konačno 12.7.2016. god. dostavio primjerak izmijenjenih glavnih projekata, a 12.9.2016. god. i izmijenjene izvedbene projekte. Dostavljeni su i projektantski troškovnici izrađeni na način da dokazuju mogućnost realizacije projekta u zadanim zakonskim ograničenjima.

Temeljem izmijenjene dokumentacije, Agencija je pokrenula novi postupak javne nabave, ali je 10.11.2016. god. ponovno morala biti donijeta **Odluka o poništenju postupka** javne nabave Broj: IZ-4657-A jer su ponovno sve zaprimljene ponude bile veće od procijenjene vrijednosti nabave utvrđene projektantskim troškovnikom, pri čemu je najpovoljnija zaprimljena ponuda premašila procijenjenu vrijednost nabave za čak **8.353.010,64 kn** bez poreza na dodanu vrijednost.

Postupajući po ugovornim odredbama, Agencija je zatražila obrazloženje i pozvala Capital ind d.o.o. na izradu novog projektnog rješenja s novom projektnom dokumentacijom na što se Capital ing d.o.o. očitovao negativno izjavljujući po prvi puta tijekom izvršenja ugovora kako **NE MOŽE** isporučiti projektnu dokumentaciju koja bi omogućila gradnju stanova uz zakonska ograničenja „jer je cijena gradnje značajno porasla“ pa zbog toga dolazi do većih odstupanja od strane ponuditelja na javnim natječajima koje raspisuje Agencija što rezultira znatno većom cijenom koštanja stana od zakonskih limita.

Agencija je nakon toga raskinula Ugovor s Capital ing-d.o.o. te je 04.4.2017. god. naplatila bankarsku garanciju u iznosu od 331.147,50 kn koja je vrijedila za uredno izvršenje ugovora te je isto tako pred nadležnim sudom u Rijeci 14.3.2017.god. pokrenula postupak radi povrata svih sredstava isplaćenih trgovačkom društvu Capital ing d.o.o. (više o tome u nastavku materijala).

**Slijedom svega gore navedenog, predlaže se Upravnom vijeću Agencije da donese Odluku o prihvaćanju i usvajanju informacije o raskidu Ugovora za izradu usluge pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetskog certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambeni građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova zajedno sa kasnjim dodatcima Ugovora.**

## 6.2. Osnivanje rezervnog fonda za projekt POS Martinkovac I. faza

Nastavno na informaciju o raskidu Ugovora za izradu usluge pripremnih radova projektiranja, izrade projektne dokumentacije i ishodovanja dozvola za izgradnju, energetskog certificiranja, izrade etažnih elaborata višestambeni građevina po modelu POS-a kao subvencioniranom programu stanogradnje na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 te usluge projektantskog nadzora tijekom izvođenja radova zajedno sa kasnjim dodatcima Ugovora u ovom dijelu materijal obrazlaže se i predlaže Upravnom vijeću Agencije donošenje Odluke o pokriću trajno nepokrivenih troškova izrade projektne dokumentacije za lokaciju POS Martinkovac I. faza na teret rezervnog fonda Agencije.

Naime, Agenciji je za predmetnu lokaciju doznačeno 1.356.451,23 kn državnih poticajnih sredstava. Obzirom da su svi troškovi plaćeni u izvršenju ugovora s trgovackim društvom Capital ing d.o.o. podmireni iz povučenih državnih poticajnih sredstava slijedi detaljni pregled doznačenih državnih sredstava za svaki račun u periodu od 2011. do 2016. god.

### Doznačena državna poticajna sredstva za lokaciju POS Martinkovac I. faza

RED. BR.:	POŠILJATELJ	RAČUN BR.	DATUM	IZNOS U KUNAMA BEZ PDV-a	IZNOS DOZNAČENIH DPS U KUNAMA
1	Capital ing d.o.o. – 1. PS (PDV = 23%)	01 77/11	26.05.2011.	79.700,00	98.031,00
2	Capital ing d.o.o. – 2. PS (PDV = 23%)	01 172/11	29.11.2011.	132.060,00	162.433,80
3	Narodne novine d.d. (PDV = 23%)	925061040718	26.02.2011.	1.041,46	1.281,00
4	Narodne novine d.d.	925063169394	24.05.2013.	760,00	950,00
5	Capital ing d.o.o. - 1. PS	59/13	29.05.2013.	69.400,00	86.750,00
6	Capital ing d.o.o. - ok. sit.	102-1-1/2014	29.08.2014.	104.160,00	104.160,00
7	Rijeka projekt d.o.o.	5-1-1	22.01.2015.	19.800,00	19.800,00
8	Škoro d.o.o.	36-1-1	07.04.2015.	13.200,00	13.200,00
9	MHM Projekt d.o.o.	163/1/1	03.07.2015.	11.000,00	13.750,00

10	iB inženjering Belobrajić d.o.o.	20-1-1	18.08.2015.	7.000,00	8.750,00
11	Premur d.o.o.	15-1-1/16	10.03.2016.	38.400,00	38.400,00
12	Grad Rijeka-dozvola DP 7	UL-4958-A	20.07.2016.	1.650,00	1.650,00
13	Grad Rijeka-dozvola DP 5	UL-4959-A	20.07.2016.	4.680,00	4.680,00
14	I-Novine d.d.	61122/57/1	20.07.2016.	140,00	140,00
15	Capital ing d.o.o. – 3. PS	86-1-1/2016	22.07.2016.	273.000,00	273.000,00
16	Hrvatske vode d.d.	vodni doprinos DP-5	09.09.2016.	277.008,48	277.008,48
17	Hrvatske vode d.d.	vodni doprinos DP-7	09.09.2016.	96.714,45	96.714,45
18	Capital ing d.o.o. – 4. PS	103-1-1/2016	12.09.2016.	154.240,00	154.240,00
19	Narodne novine d.d.	925066163079	15.09.2016.	760,00	950,00
20	Narodne novine d.d.	925066174410	03.10.2016.	225,00	281,25
21	Narodne novine d.d.	925066180720	12.10.2016.	225,00	281,25
<hr/>					
	<b>SVEUKUPNO DPS:</b>			<b>1.285.164,39 kn</b>	<b>1.356.451,23 kn</b>
	<b>NEISKORISTIVO - NE TERETI BUDUĆU INVESTICIJU: (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+14+15+18+19+20+21)</b>			<b>866.711,46 kn</b>	<b>937.998,30 kn</b>
	<b>ISKORISTIVO - TERETI BUDUĆU INVESTICIJU: (11+12+13+16+17)</b>			<b>418.452,93 kn</b>	<b>418.452,93 kn</b>

Iznos od **418.452,93 kn** predstavlja troškove koji mogu biti iskazani kao troškovi projekta POS Martinkovac I. faza, budući da se uglavnom odnose na ishođenje dozvola za građenje te podmirenje vodnog doprinosa, za što se u daljnjoj realizaciji projekta planira zatražiti izmjena i dopuna istih.

Iznos od **937.998,30 kn** odnosi se na neupotrebljivu projektну dokumentaciju po kojoj se krivnjom projektanta, dakle trgovачkog društva Capital ing d.o.o., u dva pokušaja nije uspjelo ugovoriti izvođača radova te započeti s izgradnjom novih stanova sukladno zakonskoj regulativi. Upravo ova sredstva ne mogu opravdano teretiti buduću investiciju te biti ukalkulirana u prodajnu cijenu stana.

Navedeni iznos Agencija će nastojati u cijelosti vratiti u Proračun Republike Hrvatske. U tom smislu je aktiviranjem bankarske garancije naplaćeno 331.147,50 kn, a od uskrate isplate po 4. Privremenoj situaciji dodatnih je 154.240,00 kn (bez poreza na dodanu vrijednost). Za preostalih 452.610,80 kn podignuta je tužba na isplatu (937.998,30 kn-331.147,50 kn-154.240,00 kn).

Obzirom da se projekt POS Martinkovac I. faza do sada financirao isključivo sredstvima iz Državnog proračuna, predloženo je Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama koja je doznačavala sredstva, da se od sveukupno doznačenih 1.356.451,23 kn sredstava projekt teretiti za 418.452,93 kn dok bi se ostatak od 937.998,30 kn iskazao kao trajno nepokriveni troškovi koji će se financirati do okončanja sudskog spora na teret rezervnog fonda i neće teretiti buduću investiciju (u privitku Zahtjev Agencije, Broj: IZ-4800-A od 11.5.2017. god.).

Na taj način je predloženo Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama donošenje Odluke o pokriću trajno nepokrivenih troškova na teret rezervnog fonda u iznosu od 937.998,30 kn do pravomoćnosti sudske presude.

Povrat iznosa od 937.998,30 kn Agencija planira vratiti u Državni proračun na slijedeći način:

- iznos od 331.147,50 kn naplaćen aktiviranjem bankarske garancije ODMAH po donošenju odluke i suglasnosti Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama,
- iznos od 154.240,00 kn od uskrate isplate dospjelih obveza po osnovi 4. Privremene situacije Capital ing-a d.o.o. ODMAH po donošenju odluke i suglasnosti Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama,
- iznos od 452.610,80 kn ODMAH po naplati od Capital ing-a d.o.o. po završetku svih sudskeih postupaka po ovom osnovu.

Nastavno na navedeno, a sukladno članku 10., stavku 3. Zakona o društveno poticanju stanogradnji, Agencija je dužna iz finansijskih sredstava Republike Hrvatske osnovati rezervni fond radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti u slučaju ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravovremeno prodan **i zbog drugih nepredvidivih okolnosti**, stoga se **predlaže Upravnom vijeću Agencije donošenje Odluke o pokriću trajno nepokrivenih troškova izrade projektne dokumentacije u iznosu u 937.998,30 kn na teret rezervnog fonda Agencije, a sve do okončanja sudskega sporazuma.**

U primitku:

1. Ugovor o pružanju usluga između Capital ing-a d.o.o. i Agencije, Broj: UOP-201-12-2010-MP od 30.12.2010. god.,
2. Dodatak I. Ugovoru o pružanju usluga, Broj: UG-0063-A od 06.5.2013. god.,
3. Dodatak II. Ugovoru o pružanju usluga, Broj: UG-0161-A od 23.7.2015. god.,
4. 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 između Grada Rijeke i Agencije, Broj: UG-0160-A od 18.5.2015. god.,
5. Ugovor o prijenosu prava vlasništva između Grada Rijeke i Agencije, Broj: UG-0162-B od 28.5.2015. god.,
6. Odluka Agencije o poništenju postupka javne nabave, Broj: IZ-4476-A od 24.02.2016. god.,
7. Odluka Agencije o poništenju postupka javne nabave, Broj: IZ-4657-A od 10.11.2016. god.,
8. Zahtjev Agencije prema Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama, Broj: IZ-4800-A od 11.5.2017. god.