

## **Realizacija projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje**

### **OPIS PROJEKTA**

Projekt gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci planskih oznaka Dp-5 i Dp-7 koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Martinkovac uključuje gradnju dvije višestambene građevine s ukupno 92 stana s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli.

Gradnja je planirana na neizgrađenom području Martinkovca sukladno odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije budući da je na području planiranog zahvata na snazi Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/09 i Izmjena i dopuna 51/13). Građevne čestice nalaze se u jugoistočnom pretežno neizgrađenom dijelu naselja Martinkovac, na zapadnom dijelu grada Rijeke, između zaobilaznice na jugu i ceste Rijeka – Kastav (D-304) na sjeveru. Ukupna površina novoformiranih građevnih čestica iznosi za građevinu Dp-5 iznosi 4.112 m<sup>2</sup>, a za građevinu Dp-7 1.983 m<sup>2</sup>, sveukupno 6.095 m<sup>2</sup>.



### **Osnovni podaci o projektu**

Vrijednost investicije:	<b>45.605.809,20 kn</b>
Neto površina:	<b>5.532,47 m<sup>2</sup></b>
Površina parcele:	<b>6.095,00 m<sup>2</sup></b>
Broj stambenih jedinica:	<b>92</b>
Prosječna cijena po m <sup>2</sup> :	<b>8.243,30 kn</b>

## VRIJEDNOST INVESTICIJE

Ukupna vrijednost investicije procijenjena je na **45.605.809,20 kn** od čega se 33.032.340,45 kn odnosi na procijenjenu vrijednost građenja koja uključuje troškove izrade projektne dokumentacije, procjenu troškova radova gradnje, stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom, vodnog doprinosa i ostalih nespomenutih troškova građenja, dok se preostalih 12.573.468,75 kn odnosi na vrijednost zemljišta procijenjenu temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, procjenu troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu te troškova komunalnog doprinosa.

Sve vrijednosti iskazane u ovom materijalu dobivene su temeljem podataka iz Idejnog projekta za ishođenje lokacijske dozvole TD: 27/13 Dp-5 i Idejnog projekta za ishođenje lokacijske dozvole TD: 27/13 Dp-7 (Glavni projektant: Kristina Vujica, dipl. ing. arh. za CAPITAL ING d.o.o. Zagreb) temeljem kojih je izrađena Kalkulacija predvidivih troškova izgradnje te na trenutnoj razini razrade projekta predstavljaju tek okvirne veličine i moguće je da tijekom daljnje izrade projektne dokumentacije dođe do određenih odstupanja tako da će se točan iznos troškova građenja znati tek po izradi cjelokupne projektne dokumentacije, ishođenju akata temeljem kojeg se može pristupiti građenju, provedbi postupka javne nabave i odabiru glavnog izvođača radova te stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom.

## PREGLED REALIZIRANIH AKTIVNOSTI

U realizaciji ovog projekta poduzete su sljedeće radnje i aktivnosti:

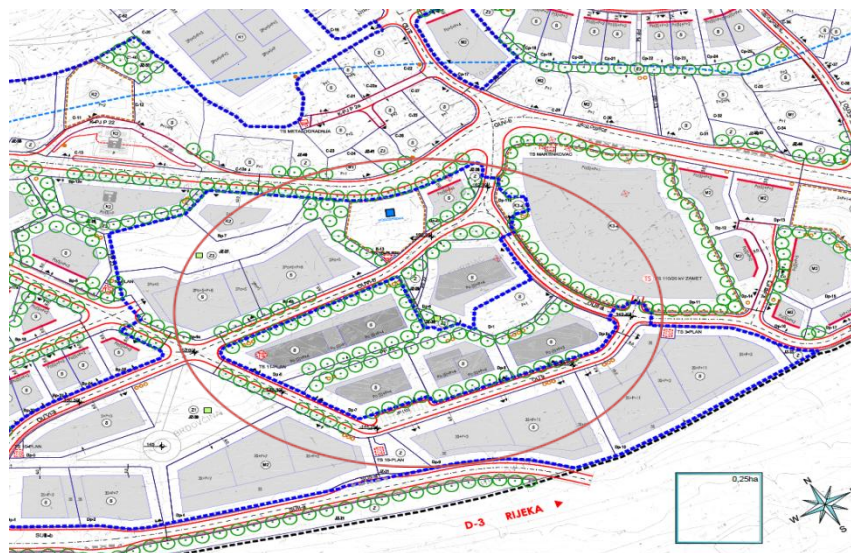
1. GRAD RIJEKA je donio Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/09 i Izmjena i dopuna 51/13) sukladno kojem se realizira projekt gradnje dviju višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Martinkovac** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **45.605.809,20 kn** te izradila **Idejne projekte za ishođenje lokacijske dozvole** (Izradio: Kristina Vujica, dipl. ing. arh. za CAPITAL ING d.o.o. Zagreb) i ishodila pravomoćne lokacijske dozvole.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2014. godinu i Plan za 2015. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac.
4. AGENCIJA je **izvršila ažuriranje Liste prvenstva potencijalnih kupaca stanova iz 2013.god.** po prethodnom završetku pozivanja svih podnositelja zahtjeva za kupnju stana odnosno po "iscrpljivanju" iste na kojoj su se nalazile 432 osobe. Slijedom navedenog, objavljena je Konačna ažurirana lista prvenstva potencijalnih kupaca stanova iz 2013.god. na kojoj se nalazi **305** osoba, Konačna lista kupca stanova koji su realizirali kupovinu temeljem Liste iz 2013.god. na kojoj se nalazi 96 osoba te Konačna lista potencijalnih kupaca stanova brisanih sa Liste iz 2013.god. na kojoj se nalazi 31 osoba (31.3.2015.god.)

5. GRAD RIJEKA je dostavio AGENCIJI Dopunsku listu prvenstva potencijalnih kupaca stanova na kojoj se nalazi **409** podnositelja zahtjeva, konačna Dopunska lista je objavljena dana 18.3.2015.god. (po prethodno objavljenom Javnom pozivu za podnošenje zahtjeva za kupnju stana radi utvrđivanja Dopunske liste prvenstva za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje)

## KUMUNALNA INFRASTRUKTURA

U svrhu pokretanja stambene izgradnje na Martinkovcu sukladno Izmjenama i dopunama detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac odnosno početka izgradnje višestambenih građevina na parcelama koje po DPU-u Martinkovac nose oznaku Dp-5, Dp-7, Bp-6a i Bp-6b i puštanja istih u funkciju, potrebno je izgraditi niz stambenih ulica sa u trupu pratećom infrastrukturom: instalacijom vode, odvodnjom oborinskih i sanitarnih voda, elektrinstalacije visokog i niskog napona, javne rasvjete, EKI kanalizacije, plinske instalacije i rasteretnog oborinskog kolektora.

Kada je riječ o infrastrukturi nužno je izvršiti i dogradnju i rekonstrukciju dijela infrastrukture van zahvata Detaljnog plana uređenja posebno što se tiče vode, odvodnja sanitarnih i oborinskih voda te plina.



### 1. (prve) FAZE GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Izgradnja 1. (prve) faze komunalne infrastrukture uključuje izgradnju stambenih ulica planske oznake kako slijedi: OU8a-faza 1 i 2, OU9, OUVIa-faza 1, OUVIb-faza 1 i 2, kolno pješački pristup PP10- faza 1. Za navedene stambene ulice izrađeni su idejni projekti i dobivene su lokacijske dozvole. Za stambene ulice OU8a-faza 1 i 2, OU9, OUVIa-faza 1 i kolno pješački pristup PP10- faza 1 izrađeni su glavni projekti i dobivene su dozvole za gradnju. Za stambenu ulicu OUVIb – faza 1 i 2 napravljeni su glavni projekti, te je u tijeku ishođenje dozvola za gradnju. Tijekom siječnja 2015. godine pokrenuta je javna nabava za odabir izvođača radova i nadzora nad izgradnjom stambenih ulica. Očekuje se da bi početak gradnje predmetnih ulica mogao započeti početkom travnja 2015. godine. Ukupna procijenjena vrijednost izgradnje stambenih ulica sa pratećom komunalnom infrastrukturom

iznosi ukupno 19.210.000,00 kn sa PDV-om. Izgradnju stambenih ulica sa pratećom infrastrukturom financirati će se iz Proračuna Grada Rijeke uz sufinanciranje od strane KD Vodovoda i kanalizacije d.o.o., Energa d.o.o., HEPa-ODS d.o.o. Ekлектроprimorja Rijeka, svakog u svom dijelu.

## OBVEZE AGENCIJE

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> neto korisne površine kojima se financira izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (5.532,47 m<sup>2</sup>) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **8.298.705,00 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 **6.840.871,38 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **23.720.029,07 kn**.

3. Dopršiti izradu projektne dokumentacije te provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora nad gradnjom**, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akte temeljem kojih se može pristupiti građenju**, 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**.
4. Zaključiti **Ugovore o poslovnoj suradnji s poslovnim bankama** za kreditiranje kreditno sposobnih potencijalnih kupaca kojima će se utvrditi uvjeti kreditiranja kupnje izgrađenih stanova.
5. Temeljem ažurirane Liste prvenstva potencijalnih kupaca stanova iz 2013.god. pozivati potencijalne kupce koji ostvaruju pravo na kupnju stana sukladno Odluci o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 6/13, Službene novine Grada Rijeke broj 1/14 i 12/14) te ukoliko se ista "iscrpi", a ostane neprodanih stanova, pozivati potencijalne kupce s Dopunske liste prvenstva potencijalnih kupaca stanova iz 2015. god. koji ostvaruju pravo na kupnju stana izgrađenog u projektu POS Martinkovac.

## OBVEZE GRADA RIJEKE

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

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 6.095,00 m<sup>2</sup>, što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije do ishođenja akata temeljem kojih se može pristupiti građenju, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13 i 26/15).

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 **6.978.775,00 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 **1.800.000,00 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 **1.600.000,00 kn** uključivo PDV.

4. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove gradnje pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina nužnih za funkcioniranje i uporabljivost građevina te osigurati priključenje građevina na opskrbu pitke vode, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, visokog i niskog napona i plina.

## 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 **10.378.775,00 kn**.

Konačan iznos ulaganja Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja višestambenih građevina i izradi okončanog obračuna i regulirati dodatkom Ugovora 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 iz članka 7. ovog Ugovora AGENCIJA doznačiti Gradu Rijeci u roku od tri 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 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 će osiguran osnivanjem založnog prava na posebnim dijelovima zgrade, s time da se kao založni vjerovnik na prvom mjestu upisuje poslovna banka, a kao založni vjerovnik na drugom mjestu se upisuje AGENCIJA.

Dana 18.9.2012.god., Gradonačelnik Grada Rijeke donio je Zaključak (KLASA:023-01/12-04/57-81, URBROJ: 2170/01-15-00-12-2 ) kojim se prihvaća Informacija o realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje kao i prijedlog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Ugovor iz 2012.god.).

Predmetni Ugovor iz 2012.god. zaključen je dana 18.9.2012.god. između Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke i Grada Rijeke (KLASA:360-02/12-08/68, URBROJ:2170/01-02-10-12-1).

Daljnjom realizacijom projekta POS Martinkovac, došlo je do izmjene bitnih činjenica i okolnosti, kao i podataka sadržanih u Ugovoru iz 2012.god., koje su opisane i navedene u ovom materijalu.

Zbog navedenog predlaže se između ostalog i raskid Ugovora iz 2012.god., te sklapanje novog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje.

## KALKULACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA GRADNJE

Tablica 1. Proračun investicije (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije	Ukupna vrijednost investicije	Troškovi građenja	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	46.472.748,00 kn	45.605.809,20 kn	33.032.340,45 kn	12.573.468,75 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Maksimalna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Ukupna vrijednost investicije po m2 NKP-a	Troškovi građenja po m2 NKP-a	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture po m2 NKP-a
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	8.400,00 kn	8.243,30 kn	5.970,63 kn	2.272,67 kn

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi građenja	Radovi gradnje	Projektiranje, nadzor, takse, objave i ostali troš. gradnje	Vodni doprinos
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	33.032.340,45 kn	31.000.000,00 kn	1.532.340,45 kn	500.000,00 kn

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

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Troškovi zemljišta i komunalne infrastrukture	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	12.573.468,75 kn	1.600.000,00 kn	8.723.468,75 kn	2.250.000,00 kn

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

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	1.600.000,00 kn	1.000.000,00 kn	400.000,00 kn	200.000,00 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
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	24.800.000,00 kn	6.200.000,00 kn	31.000.000,00 kn	4.482,63 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)
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	45.605.809,20 kn	6.840.871,38 kn	23.720.029,07 kn	15.044.908,75 kn
					15,00%	52,01%	32,99%

Tablica 8. Pregled ulaganja Grada Rijeke

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
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	10.378.775,00 kn	6.978.775,00 kn	1.800.000,00 kn	1.600.000,00 kn

Tablica 9. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV izuzev troškova priključenja)

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 uključeno u III. Obrok
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	10.378.775,00 kn	3.632.571,25 kn	6.746.203,75 kn

Tablica 10. Pregled ulaganja javnih sredstava (III. Obrok)

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
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	15.044.908,75 kn	8.298.705,00 kn	6.746.203,75 kn

Tablica 11. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m2	Površina parcele u m2	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke za 2015.	Izdaci proračuna Grada Rijeke za 2015.	Primici proračuna Grada Rijeke za 2015.
Dp 5-7	92	5.532,47	6095	232.571,25 kn	3.400.000,00 kn	3.632.571,25 kn

**U prilogu: Prijedlog teksta Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje**



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

i

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

kao ugovorne strane sklopili su sljedeći

## **U G O V O R**

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

#### **Članak 2.**

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

#### **Članak 3.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da projekt gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu u Rijeci koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje skraćenog naziva POS Martinkovac uključuje gradnju dvije višestambene građevine sa 92 stana s pristupnim putovima i parkirnim mjestima te uređenjem okolnog zelenila na parceli, planskih oznaka Dp-5 i Dp-7, a sve sukladno Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinovac ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/09 i Izmjena i dopuna 51/13).

## UVODNA UTANAČENJA

### Članak 4.

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

1. Grad Rijeka je donio Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/09 i Izmjena i dopuna 51/13) sukladno kojem se realizira projekt gradnje dviju višestambenih građevina na Martinkovcu planskih oznaka Dp-5 i Dp-7.
2. AGENCIJA je izradila **kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Martinkovac** temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od **45.605.809,20 kn** te izradila **Idejne projekte za ishođenje lokacijske dozvole** (Izradio: Kristina Vujica, dipl. ing. arh. za CAPITAL ING d.o.o. Zagreb) i ishodila pravomoćne lokacijske dozvole.
3. AGENCIJA je izradila **Rebalans operativo-financijskog plana POS-a za 2014. godinu i Plan za 2015. godinu** kojim su osigurana poticajna sredstva Republike Hrvatske za realizaciju projekta POS Martinkovac.

## OBVEZE AGENCIJE

### Članak 5.

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

1. **Realizirati povlačenje poticajnih sredstava Republike Hrvatske** u visini 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> neto korisne površine kojima se financira izrada projektne dokumentacije te dio troškova gradnje.

Procijenjeni iznos poticajnih sredstava izračunat je kao umnožak okvirne neto korisne površine buduće višestambene građevine (**5.532,47 m<sup>2</sup>**) i 25% vrijednosti etalonske cijene građenja (koja u trenutku izrade ovog materijala iznosi 6.000,00 kn) i iznosi **8.298.705,00 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 **6.840.871,38 kn**, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **23.720.029,07 kn**.

3. Dopršiti izradu projektne dokumentacije te provesti postupak javne nabave za **odabir glavnog izvođača radova gradnje** te za uslugu **stručnog i obračunskog nadzora**

**nad gradnjom**, sklopiti kupoprodajne ugovore radi **stjecanja zemljišta** potrebnog za gradnju te po uknjižbi vlasništva nad predmetnim zemljištem **ishoditi akte temeljem kojih se može pristupiti građenju**, 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**.

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 Martinkovac obvezuje poduzeti sljedeće radnje:

1. Osigurati **građevinsko zemljište** potrebno za gradnju sveukupne površine 6.095,00 m<sup>2</sup>, što će se regulirati ugovorom o prijenosu prava vlasništva koji će Grad Rijeka i AGENCIJA zaključiti najkasnije do ishođenja akata temeljem kojih se može pristupiti građenju, a sve sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.
2. Procijenjena vrijednost zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta („Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 18/10) iznosi **6.978.775,00 kn**.
3. 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 **1.800.000,00 kn**.

4. 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 **1.600.000,00 kn** uključivo PDV.

5. O svom trošku te u svoje ime i za svoj račun izvesti radove gradnje pristupnih prometnica, parkirališnih i pješačkih površina nužnih za funkcioniranje i uporabljivost građevina te osigurati priključenje građevina na opskrbu pitke vode, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, visokog i niskog napona i plina.

## **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 **10.378.775,00 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 tri 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 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.**

Ovim Ugovorom raskida se Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambenih građevina na Martinkovcu koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje, sklopljen dana 18. rujna 2012.god. između Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke i Grada Rijeke (KLASA:360-02/12-08/68, URBROJ:2170/01-02-10-12-1).

### **Članak 13.**

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

U Rijeci, \_\_\_\_\_ 2015. godine

Broj: UG-

ZA AGENCIJU  
Ravnatelj

Vladimir Benac, dipl. oec.

KLASA:  
URBROJ:

ZA GRAD RIJEKU  
Gradonačelnik

Mr. sc. Vojko Obersnel