

4. Prijedlog Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke za razdoblje 2017.-2020.

1. Model društveno poticane stanogradnje

Model društveno poticane stanogradnje uređen je *Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji* („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15), *Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje* („Narodne novine“ broj 106/04, 25/06, 121/11), *Pravilnikom o najmu nekretnina iz programa POS-a* („Narodne novine“ broj 57/15), i *Podatkom o etalonskoj cijeni građenja* („Narodne novine“ broj 100/12). Temeljne odrednice modela jesu poticanje stanogradnje javnim sredstvima koja se osiguravaju u državnom proračunu i proračunima jedinica lokalne samouprave, nultoj stopi profitabilnosti projekata i povoljnim uvjetima financiranja za krajnje kupce. Stanovi građeni po modelu POS-a prodaju se putem lista prioriteta koje formiraju jedinice lokalne samouprave. Stanovi koji se ne prodaju putem liste mogu se izložiti prodaji po tržišnim uvjetima.

Svi financijski parametri u realizaciji projekata POS-a vezani su uz etalonsku cijenu građenja, koja u trenutku izrade ovog Materijala iznosi 6.000,00 HRK / m² izgrađene neto korisne površine. Osnovno ograničenje modela jest konačna prodajna cijena m² stana izgrađenog po modelu POS-a jednaka sumi svih troškova realizacije projekta (zemljište, doprinosi, projektiranje, građenje, nadzor, PDV i dr.) koja ne smije za više od 40% prelaziti etalonsku cijenu građenja, dakle ne smije prelaziti iznos od 8.400,00 HRK / m². Dodatno ograničenje odnosi se na cijenu zemljišta na kojoj se realizira projekt koja ne smije prelaziti 20% etalonske cijene građenja, odnosno 1.500,00 HRK / m².

2. Sudjelovanje Grada Rijeke u projektima POS-a

Grad Rijeka se već po donošenju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji 2001. godine aktivno uključio u izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje te je 2002. godine izgrađeno 93 stana na Škurinjama, a 2004. godine 114 stanova na Srdočima. Za potrebe izgradnje stanova na Škurinjama uloženo je 12,5 milijuna kuna, a za potrebe izgradnje stanova na Srdočima 13,5 milijuna kuna, u oba slučaja za zemljište, infrastrukturu, priključke i komunalni doprinos.

Slika 1. POS Škurinje



Kada je to bilo omogućeno izmjenama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Grad Rijeka je 2006. godine osnovao Agenciju za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (APOS) koja je od svog osnutka izgradila još 379 stanova. Prva 124 stana koja su izgrađena u okviru projekta POS Rujevica I.faza, Grad je otkupio kako bi u njih uselili građani s gradske Liste prioriteta za dodjelu stanova u najam. Vrijednost investicije iznosila je oko 82 milijuna kn (uključivo izgradnju 253 garažno-parkirnih mjesta i 4 poslovna prostora).

Slika 2. POS Rujevica I. faza



Slika 3. POS Rujevica II. faza



Idućim projektom nazvanim POS Rujevica II. faza izgrađene su četiri stambene zgrade s ukupno 80 stanova koji su useljeni i predani kupcima u srpnju 2010. godine. Ova je investicija iznosila oko 50 milijuna kn (uključivo izgradnju 36 garaža). Potom su projektom POS Donja Drenova izgrađene još četiri stambene zgrade s ukupno 80 stanova investicijske vrijednosti oko 42 milijuna kn, a isti su useljeni u svibnju 2014.god.

Slika 4. POS Donja Drenova



Posljednjim realiziranim projektom, POS Hostov breg I. faza, izgrađena je jedna višestambena građevina s pet ulaza i 95 stanova investicijske vrijednosti oko 48 milijuna kn, a isti su useljeni u prosincu 2014.god. Projekti izgrađeni po modelu POS-a putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Rujevica I. faza, Rujevica II. faza, Donja Drenova i Hostov breg ukupno su vrijedni oko 222 milijuna kn.

Slika 5. POS Hostov breg I. faza



Izvan programa POS-a, za potrebe izgradnje stanova za Sveučilište u Rijeci na području Donje Drenove Grad je među ostalim za zemljište, izgradnju prometnica i potrebnu infrastrukturu uložio dodatnih oko 14 milijuna kuna.

3. Program društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke za razdoblje 2017.-2020.

Grad Rijeka putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju u razdoblju 2017. – 2020. planira gradnju cca 280 stanova na tri lokacije, kako slijedi:

- **Martinkovac I. faza**, do 90 stanova u dvije ili tri zgrade, ukupne NKP cca 6.000 m²,
- **Martinkovac II. faza**, do 96 stanova u tri zgrade, ukupne NKP cca 6.500 m²,
- **Hostov breg II. faza**, do 96 stanova u jednoj zgradi, ukupne NKP cca 7.000 m².

Iskazan broj stanova i neto korisne površine zgrada predstavljaju procijenjene veličine, dok će točni podaci biti poznati po izradi projektne dokumentacije i ishođenju dozvola za građenje. Strukture odnosno sobnost stanova bit će utvrđena projektnom dokumentacijom, a slijedit će odredbe Pravilnika i strukture potreba sukladno utvrđenim Listama prvenstva.

Temeljem navedenih veličina, izrađen je prijedlog Plana poticajnih sredstava RH za potrebe programa POS-a u periodu 2017. – 2020. i upućen Agenciji za pravni promet i poslovanje nekretninama koja po ovlaštenju Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja koordinira distribuciju državnih poticajnih sredstava u programima svih agencija uključenih u realizaciju programa društveno poticane stanogradnje.

Vrijednost planiranih projekata procjenjuje se na nešto više od 163 milijuna kuna, od čega se nešto manje od 30 milijuna financira povlačenjem državnih poticajnih sredstava. Ulaganja Grada Rijeke kojima se financira zemljište i priključenje na komunalnu infrastrukturu procjenjuje se na nešto više od 31 milijun kuna.

S obzirom na stupanj pripremljenosti projekata i mogućnosti realizacije, planirana dinamika je kako slijedi:

- **Martinkovac II. faza**, natječaj za izradu projektne dokumentacije i izvođenje radova gradnje planira se za srpanj 2017., početak radova gradnje i prodaje stanova za travanj 2018., a useljenje za rujan 2019.
- **Martinkovac I. faza**, po izradi studija podobnosti lokacije i opravdanosti gradnje na predmetnoj lokaciji, natječaj za izradu projektne dokumentacije i izvođenje radova gradnje planira se za studeni 2017., početak radova gradnje i prodaje stanova za srpanj 2018., a useljenje za prosinac 2019.
- **Hostov breg II. faza**, po rješavanju pristupnih prometnica i potrebne infrastrukture, natječaj za izradu projektne dokumentacije i izvođenje radova gradnje planiran je za svibanj 2018., početak radova gradnje i prodaje stanova za siječanj 2019., a useljenje za srpanj 2020.

Opravdanost nastavka realizacije programa društveno poticane stanogradnje razvidna je iz činjenice da je u trenutku pisanja ovog materijala, od ukupno 841 podnositelja zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a s obje liste (432 s osnovne liste + 409 s Dopunske liste), 101 kupac je realizirao kupnju stana (96 po osnovnoj listi i 5 po Dopunskoj listi), a 33 su brisana s liste (31 na osnovnoj listi i 2 na Dopunskoj listi) te preostaje 707 potencijalnih kupaca za stanove na budućim projektima.

U nastavku se sukladno navedenoj dinamici daje kratak opis planiranih projekata.

POS Martinkovac II. faza

Predmetna lokacija nalazi se unutar područja stambene namjene smještenog u uglavnom izgrađenom, izuzetno atraktivnom dijelu Grada. Povezanost na prometnu mrežu i javni gradski prijevoz je izuzetno dobra. Zemljište predviđeno za gradnju nalazi se na već formiranom platou, okruženom brzom gradskom prometnicom i definiranom gradnjom unutar stambenog gradskog naselja Srdoči. Plato je ravan, trenutno se koristi kao poligon za autoškolu. Sa lokacije se pružaju izuzetno kvalitetne vizure na Kvarner, a osunčanost terena je najbolja moguća. Područje Srdoča i Martinkovca opremljeno je svom potrebnom komunalnom infrastrukturom, u blizini se nalaze škola, dječji vrtić, pošta, banke, trgovački centri, benzinske stanice, kafići, restorani i dr.

Slika 6. POS Martinkovac II. faza, pogled iz zraka na lokaciju



U neposrednoj blizini realiziran je jedan od prvih POS-ovih projekata na području Grada Rijeke, a okolna gradnja i uređenje naselja omogućava stanovnicima naselja ugodno življenje. Prema javno dostupnim oglasnicima i informacijama od lokalnih agencija za nekretnine, interes za kupnjom stanova u naselju je velik, slijedom čega je ocijenjeno kako je predložena lokacija pogodna i poželjna za gradnju POS-ovih stanova, a interes velik i jasno izražen. Dodatno, s obzirom na poželjnost lokacije i cijenu koja se može postići na tržištu, rizik od eventualne nemogućnosti prodaje stanova na tržištu, a koji se eventualno ne bi prodali putem liste prvenstva ocjenjuje se minimalnim.

Slika 7. POS Martinkovac II. faza, izvod iz DPU-a s označenim obuhvatom



Sagledavajući postojeću prometnu infrastrukturu i uvjete priključenja građevne čestice višestambene građevine iz GUP-a Grada Rijeke, priključak na javnu kolnu površinu je moguće pozicionirati s postojećeg platoa Kamionskog terminala. Ovo privremeno rješenje je jednakovrijedno planskom i omogućava gradnju i korištenje zgrada bez obzira na dinamiku rekonstrukcije pristupne prometnice. Na ovaj način je izbjegnuta potreba za rekonstrukcijom pristupne ulice i dodatno je optimiziran postupak ishođenja akata za građenje.

Uz predmetnu lokaciju provedena je komunalna infrastruktura, što znači da su u okolnim prometnicama izgrađeni mreža kolektora otpadnih sanitarnih voda, vodovodna mreža te telekomunikacijska mreža i elektrodistributivna mreža. U svim ovim komunalnim sustavima postoji rezerva kapaciteta za gradnju objekta od cca. 100 stanova, tako da ovaj zahvat ne zahtijeva dodatna ulaganja u komunalnu infrastrukturu.

Zemljištu za gradnju u vlasništvu je Grada Rijeke (1.289 m²) i Rijeka prometa d.o.o. (4.717 m²) i nije opterećeno teretima koji bi bili evidentirani u zemljišnoj knjizi.

Vrijednost investicije procijenjena je na 54.600.000,00 KN (s uključenim PDV-om), a cijena metra kvadratnog izgrađenog stana na 8.400,00 KN / m². Valja napomenuti kako se radi o maksimalnim zakonom dopuštenim iznosima te da će konačna cijena biti poznata nakon izrade projektne dokumentacije i provođenja javnog natječaja za odabir izvođača koji će zgrade konačno i graditi, a koji iznos čini najveću stavku kalkulirane cijene.

Slika 8. POS Martinkovac II. faza, Prikaz prostorne organizacije budućih građevina



Cijena zemljišta u projektima društveno poticane stanogradnje ograničena je na 1.500,00 KN (s uključenim PDV-om) po m² neto korisne površine. Kalkulacija pokazuje da je najveća moguća cijena zemljišta za gradnju s uključenim PDV-om 9.750.000,00 KN odnosno 1623,38 KN/m² građevinskog zemljišta. Od navedenog iznosa, 7.657.467,53 KN (s uključenim PDV-om) odnosi se na zemljište u vlasništvu Rijeka prometa dok se 2.092.532,47 KN (s uključenim PDV-om) odnosi na zemljište u vlasništvu Grada Rijeke.

Zemljište za izgradnju u vlasništvu Grada Rijeke prenosi se u vlasništvo Agencije kao ulaganje javnih sredstava koja se Gradu otplaćuju sukladno odredbama Zakona. Zemljište za izgradnju u vlasništvu Rijeka prometa kupuje se i isplaćuje sukladno ugovornim rokovima.

Financiranje troškova izgradnje po modelu POS-a provodi se na način da se za pripremu investicije osiguravaju sredstva u državnom proračunu i proračunu jedinica lokalne samouprave na način da jedinica lokalne samouprave osigurava zemljište te podmiruje troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu cijene priključaka i komunalnog doprinosa.

Republika Hrvatska osigurava sredstva potrebna za pripremu projekta, izradu projektne dokumentacije te početak građenja, sve u visini 25% etalonske cijene građenja, odnosno 1.500,00 KN/m². Radovi građenja financiraju se sredstvima kupaca koji stanove plaćaju unaprijed, bilo vlastitim sredstvima bilo kreditnim sredstvima neke od poslovnih banaka uključene u program.

Ulaganje Grada Rijeke u predmetnu investiciju sastoje se od osiguranja dijela zemljišta potrebnog za izgradnju u najvećoj zakonom dopuštenoj vrijednosti od 2.092.532,47 KN (s uključenim PDV-om), osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu u visini 2.800.000,00 KN (s uključenim PDV-om) te osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje troškova komunalnog doprinosa u visini 1.200.000,00 KN (u kalkulaciji se prikazuje iznos komunalnog doprinosa uvećan za PDV, dakle 1.500.000,00 KN, budući da se prodajna vrijednost s uključenim PDV-om utvrđuje u visini troškova investicije). Sveukupno to tvori vrijednost ulaganja u iznosu od 6.092.532,47 KN.

Sukladno odredbama Zakona, 35% ovih sredstava, odnosno 2.131.386,36 KN vraća se Gradu Rijeci po početku gradnje, dok se preostalih 65%, odnosno 3.960.146,10 KN pretvara u tzv. III. obrok obročne otplate koja se kupcima odobrava na rok do maksimalno 30 godina, sukladno kojoj dinamici se i ova sredstva vraćaju Gradu Rijeci.

Tablica 1. POS Martinkovac II. faza, Izvori financiranja

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)
CP2,3,4	96	6.500,00	6006	54.600.000,00 kn	8.190.000,00 kn	32.699.853,90 kn	13.710.146,10 kn
					15,00%	59,89%	25,11%

Glavni rizik svakog POS-ovog projekta predstavlja mogućnost planirane izgradnje uz unaprijed zadane troškove građenja. Minimiziranje ovog rizika moguće je postići objedinjavanjem usluge izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova gradnje u jedinstven ugovor o javnim radovima čime se postiže veća koordiniranost između aktera u građenju a sve s ciljem postizanja što racionalnijih rješenja, što je predviđeno i u daljnjoj realizaciji ovog projekta.

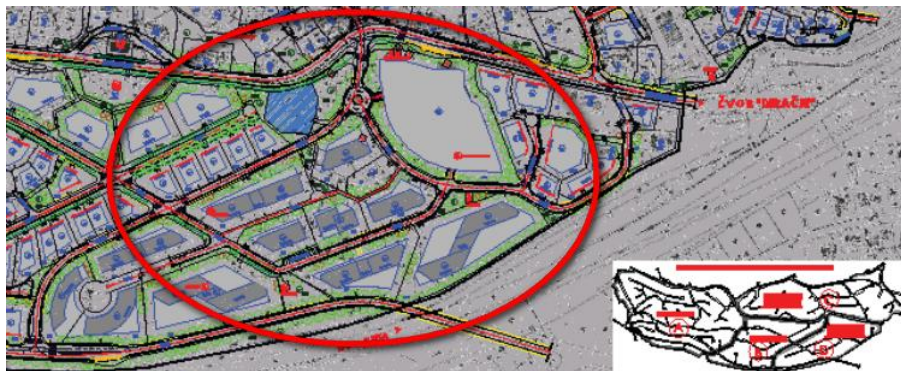
Pored navedenog, minimiziranje rizika moguće je i djelomičnom komercijalizacijom projekta prodajom dijela stanova na tržištu, konkretno 6 stanova na zadnjim etažama, koji zbog položaja i atraktivnosti na tržištu mogu postići daleko veću cijenu od dopuštene u POS-u, uvećavajući time prodajnu vrijednost, a time ujedno i budžet za radove građenja. Navedeni stanovi mogu se prodati na tržištu ili ustupiti budućem izvođaču na ime podmirenja dijela troškova građenja čime se dodatno eliminira rizik nemogućnosti prodaje ovih stanova na tržištu uz navedene cijene.

POS Martinkovac I. faza

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 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).

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 4.140 m², a za građevinu Dp-7 2.082 m², sveukupno 6.222 m².

Slika 9. POS Martinkovac I. faza, izvod iz DPU-a s označenim obuhvatom



U svrhu pokretanja stambene izgradnje na Martinkovcu sukladno Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinkovac, odnosno početka izgradnje višestambenih građevina s mogućnošću gradnje preko 500 stanova, na parcelama koje po DPU-u Martinkovac nose oznaku Dp-5 (POS), Dp-7 (POS), DP-8a, Dp-9, DP-10 te alternativno Bp-36, Bp-37, Bp-38, Bp-39 i Bp-40 i Dp-8a i puštanja istih u funkciju potrebno je osigurati pristupne ceste s potrebnom infrastrukturom, konkretno prometnicama u navedenoj zoni u dužini od cca 800 m, koje u sebi sadrže osnovnu infrastrukturu opskrbe pitke vode, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, visokog i niskog napona i plina. Pored navedenog, nužno je izvršiti i dogradnju i rekonstrukciju dijela infrastrukture van zahvata Detaljnog plana uređenja posebno što se tiče vode, odvodnje sanitarnih i oborinskih voda i plina. Izgradnja 1. (prve) faze infrastrukture uključuje ceste planske oznake kako slijedi: OU8a-faza 2, OU8a-faza 1, OU9, OUVIa-faza 1, OUVIb-faza 1, kolno pješački pristup od OU9 prema OU8-faza 1. Navedeni radovi su u tijeku.

Projekt gradnje POS-ovih stanova na ovoj lokaciji (Dp-5 i Dp-7) nakon nekoliko godina rada na njegovoj realizaciji ponovno kreće iz početka. Razlog leži u činjenici da izrađena projektna dokumentacija ne omogućava gradnju stanova uz ograničenja u troškovima odnosno prodajnoj cijeni koja čine samu srž modela društveno poticane stanogradnje. Valja napomenuti da je navedeno razlog zašto se isti iako nazvan POS Martinkovac I. faza zapravo planira realizirati nakon u međuvremenu pripremljenog projekta POS Martinovac II. faza.

Naime, temeljem izrađene projektne dokumentacije po društvu Capital ing d.o.o. iz Zagreba, Agencija je kao obveznik primjene Zakona o javnoj nabavi 2015.god. provela postupak nabave s ciljem sklapanja ugovora za izvođenje radova izgradnje višestambenih građevina sa 92 stana, ali je početkom 2016.god. morala biti donesena Odluka o poništenju postupka javne nabave jer je cijena najpovoljnije ponude bila veća od osiguranih i planiranih sredstava temeljenih na projektnoj dokumentaciji i to za 6.600.189,87 kn (bez poreza na dodanu vrijednost). Prema ugovornim odredbama tvrtka Capital ing d.o.o. pristupila je „preprojektiranju“ projekta bez dodatnih troškova po Agenciju na osnovu kojeg je Agencija ponovno pokrenula novi natječaj za odabir izvođača radova, ali je nažalost krajem 2016.god. isti opet morao biti poništen iz razloga što je cijena najpovoljnije ponude bila veća od procijenjene vrijednosti nabave za 8.353.010,64 kn (bez poreza na dodanu vrijednost). Više o tome može se vidjeti u točki 5. materijala za sjednicu Upravnog vijeća Agencije u kojoj je data detaljna Pisana 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 kasnijim dodacima Ugovora.

Konačno, unatoč čak tri izrađena troškovnika kojima je dokazivano da izrađena projektna dokumentacija može služiti za realizaciju projekta POS-a, nakon dva neuspjela natječaja trgovačko društvo Capital ing d.o.o. očitovao se da ne može isporučiti projektnu dokumentaciju i troškovnike sukladno propisanoj zakonskoj regulativi. Svojim postupanjem Capital ing d.o.o. je Agenciju cijelo vrijeme izvršavanja usluge, namjerno ili nesavjesno, držao u zabludi da može izvršiti preuzete ugovorne obveze. Slijedom svega navedenog, Agencija je s navedenim društvom raskinula zaključeni ugovor, aktivirala bankovnu garanciju te naplatila 30% ugovorenog iznosa, zadržala dio neisplaćenih sredstava po već isplaćenim situacijama te pred nadležnim sudom u Rijeci pokrenula postupak radi povrata svih sredstava isplaćenih Capital ing.-u s osnova naknade isplaćene za izrađenu dokumentaciju. Unatoč navedenom, izgubljeno vrijeme za realizaciju projekta nažalost nije moguće nadoknaditi, a cijeli projekt mora krenuti ispočetka.

Slika 10. POS Martinkovac I. faza, Idejno rješenje budućih građevina, Capital ing d.o.o.



U tom smislu, započete su pripreme za izradu studija podobnosti lokacije i opravdanosti gradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na predmetnoj lokaciji temeljem kojih će se pristupiti izradi novog natječaja u kojem će se objединiti usluge izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova gradnje u jedinstven ugovor o javnim

radovima čime se postiže veća koordiniranost između aktera u građenju, sve s ciljem postizanja što racionalnijih rješenja.

Polazišne odrednice novog projekta jesu gradnja do 90 stanova u dvije ili tri zgrade, ukupne željene neto korisne površine od cca 6.000 m². Moguća su manja odstupanja, a precizniji podaci utvrdit će se po dovršetku svih potrebnih analiza i studija kojima će se precizno utvrditi svi parametri buduće gradnje (površine, stupanj opremljenosti stanova i sl.), a sve kako bi se osigurala realizacija projekta uz poštivanje svih ograničenja modela POS-a.

Zemljište za izgradnju u vlasništvu Grada Rijeke prenosi se u vlasništvo Agencije kao ulaganje javnih sredstava koja se Gradu otplaćuju sukladno odredbama Zakona.

Ulaganje Grada Rijeke u predmetnu investiciju sastoji se od osiguranja dijela zemljišta potrebnog za izgradnju u najvećoj zakonom dopuštenoj vrijednosti od 7.000.000,00 KN (s uključenim PDV-om), osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu u visini 1.600.000,00 KN (s uključenim PDV-om) te osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje troškova komunalnog doprinosa u visini 1.800.000,00 KN (u kalkulaciji se prikazuje iznos komunalnog doprinosa uvećan za PDV, dakle 2.250.000,00 KN, budući da se prodajna vrijednost s uključenim PDV-om utvrđuje u visini troškova investicije). Sveukupno to tvori vrijednost ulaganja u iznosu od 10.400.000,00 KN.

Sukladno odredbama Zakona, 35% ovih sredstava, odnosno 3.640.000,00 KN vraća se Gradu Rijeci po početku gradnje, dok preostalih 65%, odnosno 6.760.000,00 KN pretvara u tzv. III. obrok obročne otplate koja se kupcima odobrava na rok do maksimalno 30 godina, sukladno kojoj dinamici se i ova sredstva vraćaju Gradu Rijeci.

Tablica 2. POS Martinkovac I. faza, Izvori financiranja

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)
DP 5 i 7	90	6.000,00	6095	50.400.000,00 kn	7.560.000,00 kn	27.080.000,00 kn	15.760.000,00 kn
					15,00%	53,73%	31,27%

Glavni rizik svakog POS-ovog projekta predstavlja mogućnost planirane izgradnje uz unaprijed zadane troškove građenja. Minimiziranje ovog rizika moguće je postići objedinjavanjem usluge izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova gradnje u jedinstven ugovor o javnim radovima čime se postiže veća koordiniranost između aktera u građenju a sve s ciljem postizanja što racionalnijih rješenja, što je predviđeno i u daljnjoj realizaciji ovog projekta.

Pored navedenog, minimiziranje rizika moguće je i djelomičnom komercijalizacijom projekta prodajom dijela stanova na tržištu, konkretno većih stanova koji se mogu projektirati na zadnjim etažama, a koji zbog položaja i atraktivnosti na tržištu mogu postići daleko veću cijenu od dopuštene u POS-u, uvećavajući time prodajnu vrijednost, a time ujedno i budžet za radove građenja. Navedeni stanovi mogu se prodati na tržištu ili ustupiti budućem izvođaču na ime podmirenja dijela troškova građenja čime se dodatno eliminira rizik nemogućnosti prodaje ovih stanova na tržištu uz navedene cijene.

POS Hostov breg II. faza

Predmetna lokacija u okviru koje se nalazi zemljište za realizaciju projekta POS Hostov breg II. nalazi se unutar područja stambene namjene definiranog GUP-om Grada Rijeke, smještenom u izuzetno atraktivnom dijelu Grada i dobro je povezano na prometnu mrežu. Mikrolokacija predviđena za gradnju nalazi se na terenu u blagom padu, okruženog s istočne strane brzom gradskom prometnicom (GU III – glavna mjesna cesta), a sa zapadne i sjeverne strane zonom obiteljskih kuća i višestambene građevine izgrađene u projektu POS Hostov breg I. faza. Zona obuhvata trenutno je zarasla u srednje visoko raslinje, među kojim se ističu stablašice primorskog bora. Sa lokacije se pružaju izuzetno kvalitetne vizure na Kvarner, a insolacija terena je najbolja moguća. Postavljeni koncept usvaja sve kvalitete lokacije i prenosi ih u kvalitetu življenja budućih stanara POS-a.

Prema javno dostupnim oglasnicima i informacijama od lokalnih agencija za nekretnine, interes za kupnjom stanova u naselju je izražen, slijedom čega je ocijenjeno kako je predložena lokacija pogodna i poželjna za gradnju POS-ovih stanova, a interes jasno izražen. Dodatno, s obzirom na poželjnost lokacije i cijenu koja se može postići na tržištu, rizik od eventualne nemogućnosti prodaje stanova na tržištu, a koji se eventualno ne bi prodali putem liste prvenstva ocjenjuje se minimalnim.

Sagledavajući postojeću prometnu infrastrukturu i uvjete priključenja građevne čestice višestambene građevine iz GUP-a Grada Rijeke, priključak na javnu kolnu površinu se mora izvesti preko planirane, projektom već predviđene sabirne prometnice SU XI, koja predstavlja vezu na glavnu mjesnu cestu GU III. Procjena je da zahvat, osim navedenog, ne zahtjeva značajna ulaganja u komunalnu infrastrukturu.

Analizom vlasničkih i posjedovnih odnosa na predmetu obuhvata, te interpoliranjem istih sa podacima stvarnog stanja na terenu uz potrebu što kraćeg i jednostavnijeg puta za postizanjem čistih vlasničkih odnosa, prijedlog oblika građevne čestice obuhvaća samo zemljište koje je u vlasništvu Grada Rijeke (7.726,0 m²).

Vrijednost investicije procijenjena je na 58.800.000,00 KN (s uključenim PDV-om), a cijena metra kvadratnog izgrađenog stana na 8.400,00 KN / m². Valja napomenuti kako se radi o maksimalnim zakonom dopuštenim iznosima te da će konačna cijena biti poznata nakon izrade projektne dokumentacije i provođenja javnog natječaja za odabir izvođača koji će zgrade konačno i graditi, a koji iznos čini najveću stavku kalkulirane cijene.

Slika 11. POS Hostov breg II. faza, Prikaz prostorne organizacije buduće građevine



Cijena zemljišta u projektima društveno poticane stanogradnje ograničena je na 1.500,00 KN (s uključenim PDV-om) po m² neto korisne površine. Kalkulacija pokazuje da je

najveća moguća cijena zemljišta za gradnju s uključenim PDV-om 10.500.000,00 KN odnosno 1.359,05 KN/m² građevinskog zemljišta.

Zemljište za izgradnju u vlasništvu Grada Rijeke prenosi se u vlasništvo Agencije kao ulaganje javnih sredstava koja se Gradu otplaćuju sukladno odredbama Zakona.

Financiranje troškova izgradnje po modelu POS-a provodi se na način da se za pripremu investicije osiguravaju sredstva u državnom proračunu i proračunu jedinica lokalne samouprave na način da jedinica lokalne samouprave osigurava zemljište te podmiruje troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu u smislu cijene priključaka i komunalnog doprinosa. Republika Hrvatska osigurava sredstva potrebna za pripremu projekta, izradu projektne dokumentacije te početak građenja, sve u visini 25% etalonske cijene građenja, odnosno 1.500,00 KN/m². Radovi građenja financiraju se sredstvima kupaca koji stanove plaćaju unaprijed, bilo vlastitim sredstvima bilo kreditnim sredstvima neke od poslovnih banaka uključene u program.

Ulaganje Grada Rijeke u predmetnu investiciju sastoji se od osiguranja dijela zemljišta potrebnog za izgradnju u najvećoj zakonom dopuštenoj vrijednosti od 10.500.000,00 KN (s uključenim PDV-om), osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje troškova priključenja na komunalnu infrastrukturu u visini 2.700.000,00 KN (s uključenim PDV-om) te osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje troškova komunalnog doprinosa u visini 1.440.000,00 KN (u kalkulaciji se prikazuje iznos komunalnog doprinosa uvećan za PDV, dakle 1.800.000,00 KN, budući da se prodajna vrijednost s uključenim PDV-om utvrđuje u visini troškova investicije). Sveukupno to tvori vrijednost ulaganja u iznosu od 14.640.000,00 KN.

Sukladno odredbama Zakona, 35% ovih sredstava, odnosno 5.124.000,00 KN vraća se Gradu Rijeci po početku gradnje, dok preostalih 65%, odnosno 9.516.000,00 KN pretvara u tzv. III. obrok obročne otplate koja se kupcima odobrava na rok do maksimalno 30 godina, sukladno kojoj dinamici se i ova sredstva vraćaju Gradu Rijeci.

Tablica 3. POS Hostov breg II. faza, Izvori financiranja

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)
	96	7.000,00	7726	58.800.000,00 kn	8.820.000,00 kn	29.964.000,00 kn	20.016.000,00 kn
					15,00%	50,96%	34,04%

Glavni rizik svakog POS-ovog projekta predstavlja mogućnost planirane izgradnje uz unaprijed zadane troškove građenja. Minimiziranje ovog rizika moguće je postići objedinjavanjem usluge izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova gradnje u jedinstven ugovor o javnim radovima čime se postiže veća koordiniranost između aktera u građenju a sve s ciljem postizanja što racionalnijih rješenja, što je predviđeno i u daljnjoj realizaciji ovog projekta.

Pored navedenog, minimiziranje rizika moguće je i jeftinijim projektnim rješenjima uz smanjenje veličine građevine, konkretno katnosti koja se ograničava na P+4, čime se eliminira potreba za ugradnjom dodatnih stubišta odnosno stubišnih dizala te konačno pojeftinjuje cijena po m² neto korisne površine. U ovoj varijanti moguće je postići do 72 stana neto korisne površine cca 5.300 m².

Slika 12. POS Hostov breg II. faza, Prikaz prostorne organizacije buduće građevine manje izgrađenosti



Temeljem naprijed izloženog predlaže se Upravnom vijeću Agencije donošenje Odluke o usvajanju Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke za razdoblje 2017.-2020.god.