

Informacija o zaključenom
Dodatku I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje
višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje

Između Grada Rijeke i Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) je dana 03.08.2023. godine sklopljen Ugovor o međusobnim pravima i obvezama Broj: UG-2023-215-001 predmet kojeg je uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu realizacije projekta gradnje višestambene građevine na Zametu u Rijeci, koja se gradi po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor).

Iznad navedenim Ugovorom definirane su, između ostaloga, realizirane aktivnosti na projektu POS Zamet te se predlaže ažuriranje aktivnosti u razdoblju od sklapanja Osnovnog ugovora do danas. Tokom listopada 2023. godine izvršene su izmjene na k.č. 2810, 2814/1, 2815, 2816, 2818/1, 2819/1, 2835, 2834/6 i dio k.č. 2803/3 u k.o. Zamet, odnosno k.č. 433/2, 433/3, 434/1, 434/7, 433/4, 434/8, 434/11, 434/13, 434/2, 274/3 i dijelove k.č. 434/3 i 536/1 u k.o. Plase (zemljišno-knjižno stanje) temeljem prethodno izrađenog geodetskog elaborata.

Tijekom travnja 2024. godine pokrenut je postupak javne nabave za izgradnju s izradom projektne dokumentacije koje je procijenjena vrijednost iznosila 1.869.959,00 EUR (bez PDV-a). Temeljem objavljenog natječaja zaprimljene su tri ponude i to na iznose od 2.680.000,00 EUR (bez PDV-a, 3.471.000,00 EUR (bez PDV-a) i 4.199.000,00 EUR (bez PDV-a).

Obzirom da je najpovoljnija od pristiglih ponuda bila 43,32% veća od procijenjene vrijednosti nabave, u srpnju 2024. je donijeta Odluka o poništenju gore navedene nabave (Broj: IZ-2024-207-005 od 25.07.2024. godine) sukladno članku 298. stavku 1. točki 9. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16 i 114/22).

U kolovozu 2024. godine objavljen je podatak o novoj etalonskoj cijeni građenja koja se povećala sa 993,00 EUR po m² na 1.195,00 EUR po m² („Narodne novine“ broj 99/24) te je temeljem tog podatka Agencija u rujnu 2024. godine izradila novu kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta čime je cjelokupna vrijednost investicije povećana sa 2.800.260,00 EUR na 3.369.900,00 EUR (sa uključenim PDV-om) a slijedom toga je povećana i procijenjena vrijednost nabave sa 1.869.959,00 EUR na 2.330.671,00 EUR (bez PDV-a).

U rujnu 2024. godine Agencija je sukladno zakonskoj regulativi izradila Rebalans Operativno financijskog plana provedbenog programa POS-a za 2024. i Plan za 2025. godinu za Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama kojim su planirana poticajna sredstva RH za financiranje izrade projektne dokumentacije i dijela troškova gradnje. Navedeni poticaji, sukladno novoj kalkulaciji, iznose 561.650,00 EUR (bez PDV-a). Kroz I. obrok koji se odnosi na 15% vlastitog učešća kupaca definiran je procijenjeni iznos od 505.485,00 EUR, kroz II. obrok (vlastita sredstva kupca ili kredit poslovne banke) iznos od 2.074.453,15 EUR (s uključenim PDV-om) a kroz III. obrok (ulaganje Grada Rijeke i RH) iznos od 789.961,85 EUR (s uključenim PDV-om).

Uz navedeno predložena je izmjena troška rušenja postojećeg objekta (iznos od 30.826,00 EUR izmijenjen je na iznos od 30.800,00 EUR) te je planiran u Proračunu Grada Rijeke za 2025. i projekcijama za 2026. i 2027. godinu.

Čestica na kojoj se objekt nalazi promijenjena je iz k.č. 2815 k.o. Zamet u k.č. 434/7 k.o. Plase sukladno prethodno izrađenom geodetskom elaboratu.

Kalkulacija predvidivih troškova realizacije projekta u nastavku.

Kalkulacija predvidivih troškova realizacije projekta – 04.11.2024. godine

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 priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Ostali troškovi - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos
1	25-30	1880,00	2011	3.369.900,00 EUR	3.369.900,00 EUR	2.850.838,75 EUR	439.061,25 EUR	80.000,00 EUR

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 priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa po m ² NKP-a	Ostali troškovi - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos po m ² NKP-a
1	25-30	1880,00	2011	1.792,50 EUR	1.792,50 EUR	1.516,40 EUR	233,54 EUR	42,55 EUR

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi građenja
1	25-30	1880	2011	2.850.838,75 EUR

Tablica 4. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, zemljišta te komunalnog doprinosa	Priključci na komunalnu infrastrukturu	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos
1	25-30	1880	2011	439.061,25 EUR	66.875,00 EUR	322.186,25 EUR	50.000,00 EUR

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

Tablica 5. Procjena ostalih troškova - projektiranje, nadzor, takse objave, vodni doprinos (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ostali troškovi	Projektiranje	Nadzor	Takse, objave i ostali troškovi gradnje	Vodni doprinos
1	25-30	1880	2011	80.000,00 EUR	62.500,00 EUR	12.500,00 EUR	5.000,00 EUR	0,00 EUR

Tablica 6. Procjena troškova priključaka na komunalnu infrastrukturu (svi iznosi uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Priključci na komunalnu infrastrukturu	HEP	Energo	ViK
1	25-30	1880	2011	66.875,00 EUR	50.000,00 EUR	0,00 EUR	16.875,00 EUR

Tablica 7. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Procjena 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 m ² NKP-a
1	25-30	1880	2011	2.280.671,00 EUR	570.167,75 EUR	2.850.838,75 EUR	1.213,12 EUR

Tablica 8. Pregled investicije s obzirom na izvore financiranja (svi iznosi uključuju PDV)

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)
1	25-30	1880	2011	3.369.900,00 EUR	505.485,00 EUR	2.074.453,15 EUR	789.961,85 EUR
					15,00%	61,56%	23,44%

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

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	Vrijednost zemljišta	Komunalni doprinos	Ukupno troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu
1	25-30	1880	2011	351.249,00 EUR	257.749,00 EUR	40.000,00 EUR	53.500,00 EUR

* Cijena zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Grada Rijeke" broj 1/23) iznosi: BRP zgrade x renta + površina zemljišta x cijena zemljišta = 2.390,00 m² x 95,56 EUR + 2011 m² x 14,60 EUR, II.zona, Stambena namjena s 4 – 8 stanova, program POS-a, garažne građevine.

Tablica 10. Pregled povrata ulaganja Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje Grada Rijeke	35% koji se vraćaju odmah	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju uključeno u III. Obrok
1	25-30	1880	2011	351.249,00 EUR	122.937,15 EUR	228.311,85 EUR

Tablica 11. Pregled ulaganja javnih sredstava - III. Obrok (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Ukupno ulaganje javnih sredstava	Poticajna sredstva Republike Hrvatske	Ulaganje Grada Rijeke umanjeno za 35% koji se vraćaju
1	25-30	1880	2011	789.961,85 EUR	561.650,00 EUR	228.311,85 EUR

Tablica 12. Pregled primitaka i izdataka Grada Rijeke (iznosi ne uključuju PDV)

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Neto novčani tijek proračuna Grada Rijeke	Izdaci proračuna Grada Rijeke	Primici proračuna Grada Rijeke
1	25-30	1880	2011	29.437,15 EUR	93.500,00 EUR	122.937,15 EUR

Dana 04.11.2024. zaključen je Dodatak I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje između Grada Rijeke i Agencije (u privitku).

Istim se uz Agenciju, zadužuju Upravni odjel za komunalni sustav i promet, Upravni odjel za gradsku imovinu i Upravni odjel za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Rijeke za provedbu svega gore navedenog.

Slijedom naprijed izloženog, predlaže se Upravnom vijeću Agencije usvajanje Informacije o zaključenom Dodatku I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje.