

**Obrazloženje uz Prijedlog Dodatka II. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama
u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu
po programu društveno poticane stanogradnje
– suglasnost Upravnog vijeća za potpisivanje ugovora**

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 u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje (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 – u privitku).

Dana 13.12.2023. godine sklopljen je Ugovor o prijenosu prava vlasništva radi ustupanja zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke na Agenciju zbog provedbe programa društveno poticane stanogradnje na Zametu, lokacija POS Zamet (Broj: UG-2023-347-001).

Dana 04.11.2024. godine sklopljen je Dodatak I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje (Broj: UG-2024-309-001), (u daljnjem tekstu: Dodatak I. Ugovoru – u privitku).

Iznad navedenim Osnovnim ugovorom i Dodatkom I. Ugovoru definirane su, između ostaloga, realizirane aktivnosti na projektu POS Zamet te se sada predlaže ažuriranje aktivnosti u razdoblju od sklapanja Dodatka I. Ugovoru do danas.

Tijekom prosinca 2024. godine pokrenut je ponovljeni postupak javne nabave za izgradnju s izradom projektne dokumentacije kojoj je procijenjena vrijednost nabave iznosila 2.330.671,00 EUR (bez PDV-a). Temeljem objavljenog natječaja zaprimljene su tri ponude i to na iznose od 2.980.000,00 EUR (bez PDV-a), 3.603.840,00 EUR (bez PDV-a) i 3.799.000,00 EUR (bez PDV-a).

Obzirom da je ekonomski najpovoljnija ponuda bila za 27,86% veća od procijenjene vrijednosti nabave, dana 25.03.2025. godine Agencija je uputila Gradonačelniku Grada Rijeke Zahtjev za plansko osiguranje dodatnih sredstava iz Proračuna Grada Rijeke (Broj: IZ-2025-084-001).

Dana 04.04.2025. godine, zaprimljena je Suglasnost Gradonačelnika Grada Rijeke da se nakon provedenog postupka javne nabave „Izgradnja višestambene zgrade s izradom projektne dokumentacije na Zametu u Rijeci koja se gradi po modelu društveno poticane stanogradnje (POS Zamet) – ponovljeni postupak“ prihvati ponuda koja premašuje osigurana sredstva (KLASA:024-03/25-05/99, URBROJ:2170-1-02-00-25-2).

Dana 14.04.2025. godine, sukladno članku 302. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16 i 114/22) donijeta je Odluka o odabiru ponude gospodarskog subjekta VG5, gradnja, inženjering in svetovanje d.o.o., Ljubljana, Slovenija s cijenom od 2.980.000,00 EUR (Broj: IZ-2025-104-001).

Dana 23.04.2025. godine objavljen je podatak o novoj prodajnoj cijeni stana po m² korisne odnosno prodajne površine koja se povećala sa 1.792,50 EUR na 1.912,00 EUR po m² („Narodne novine“ broj 72/25) te je temeljem tog podatka Agencija izradila novu Kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta čime je cjelokupna vrijednost investicije povećana sa 3.369.900,00,00 EUR na 3.594.560,00 EUR (s PDV-om).

Slijedom navedenog, ukupna investicija prema izvorima financiranja procijenjena je kroz I. obrok koji se odnosi na 15% vlastitog učešća kupaca na iznos od 539.184,00 EUR, kroz II. obrok koji se odnosi na vlastita sredstva kupca ili kredit poslovne banke na iznos od 2.265.414,15 EUR te kroz III. obrok koji se nije mijenjao i odnosi se na ulaganje Grada Rijeke i RH na iznos od 789.961,85 EUR (iznosi s PDV-om).

Kalkulacija predvidivih troškova realizacije projekta u nastavku.

Kalkulacija predvidivih troškova realizacije projekta – 06.05.2025. 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	1.880,00	2011	3.594.560,00	3.594.560,00	2.950.498,75	439.061,25	205.000,00

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	1.880,00	2011	1.912,00	1.912,00	1.569,41	233,54	109,04

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	1.880,00	2011	2.950.498,75

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	1.880,00	2011	439.061,25	66.875,00	322.186,25	50.000,00

* Iznos PDV-a je obračunat jer se u kalkulaciji 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	1.880,00	2011	205.000,00	187.500,00	12.500,00	5.000,00	0,00

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	1.880,00	2011	66.875,00	50.000,00	0,00	16.875,00

Tablica 7. Procjena vrijednosti nabave za glavnog izvođača radova

Oznaka objekta	Broj stanova	NKP u m ²	Površina parcele u m ²	Procijenjena 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	1.880,00	2011	2.360.399,00	590.099,75	2.950.498,75	1.255,53

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	1.880,00	2011	3.594.560,00	539.184,00	2.265.414,15	789.961,85
					15,00%	63,02%	21,98%

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	1.880,00	2011	351.249,00	257.749,00	40.000,00	53.500,00

* 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	1.880,00	2011	351.249,00	122.937,15	228.311,85

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	1.880,00	2011	789.961,85	561.650,00	228.311,85

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	1.880,00	2011	29.437,15	93.500,00	122.937,15

U Grad Rijeku, Upravni odjel za komunalni sustav i promet poslan je uz obrazloženje Prijedlog teksta Dodatka II. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje koji se planira sklopiti između Grada Rijeke i Agencije.

Slijedom naprijed navedenog, predlaže se Upravnom vijeću Agencije donošenje **Odluke kojom se prihvaća i usvaja prijedlog teksta Dodatka II. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje i daje prethodna suglasnost ravnatelju Agencije za sklapanje istog s Gradom Rijekom.**

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE, Rijeka, Titov trg 3, OIB: 33196059754 zastupana po ravnatelju **Alenu Milakoviću** (u daljnjem tekstu: Agencija) s jedne strane

i

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po Gradonačelniku **Marku Filipoviću** (u daljnjem tekstu: Grad Rijeka), s druge strane

kao ugovorne strane sklopili su sljedeći

D O D A T A K I I. U G O V O R U

o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

1. da su dana 03.08.2023. godine sklopile Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje Broj: UG-2023-215-001 (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), predmet kojeg je, sukladno članku 1. Osnovnog ugovora, uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u pogledu realizacije projekta gradnje višestambene građevine na Zametu u Rijeci, koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje,
2. da su dana 13.12.2023. godine sklopile Ugovor o prijenosu prava vlasništva kojim je Agencija stekla pravo vlasništva na nekretninama u k.o. Plase označenim kao k.č.br.434/1 površine 570 m², k.č.br.434/7 površine 374 m², k.č.br.434/8 površine 569 m², k.č.br.433/4 površine 445 m² i k.č.br.434/19 površine 53 m², ukupne površine 2011 m² u iznosu od 257.749,00 EUR te
3. da su dana 04.11.2024. godine sklopile Dodatak I. Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u realizaciji projekta gradnje višestambene građevine na Zametu po programu društveno poticane stanogradnje Broj: UG-2024-309-001 (u daljnjem tekstu: Dodatak I. Ugovoru), kojim su ažurirane aktivnosti u razdoblju od sklapanja Osnovnog ugovora do Dodatka I. Ugovoru u pogledu realizacije projekta gradnje višestambene građevine na Zametu u Rijeci, koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje

Članak 2.

U članku 4. Osnovnog ugovora dodaju se točke 15., 16., 17., 18. i 19. koje glase:

„15. Prosinac 2024. godine: Agencija je 18.12.2024. godine objavila otvoreni postupak javne nabave male vrijednosti za predmet nabave: „Izgradnja višestambene zgrade s izradom projektne dokumentacije na Zametu u Rijeci koja se gradi po modelu društveno poticane stanogradnje (POS Zamet)-ponovljeni postupak“, evidencijski broj nabave: 9-2024. Predmetni postupak javne nabave objavljen je u Elektroničkom oglasniku javne nabave Republike Hrvatske (EOJN RH) pod brojem poziva za nadmetanje: 2024/S F02-0013398. Procijenjena vrijednost nabave iznosila je 2.330.671,00 EUR (bez PDV-a).

16. Ožujak 2025. godine: dobivena je Suglasnost Gradonačelnika Grada Rijeke za prihvrat ekonomski najpovoljnije ponude koja je bila veća za 27,86% od procijenjenje vrijednosti nabave za što Agencija nije imala osigurana sredstva potrebna za prihvaćanje iste.

17. Travanj 2025. godine: donijeta je Odluka o odabiru ekonomski najpovoljnije ponude sukladno članku 302. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16 i 114/22).

18. Travanj 2025. godine: donesen je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 72/25) kojim se prodajna cijena stana po m² korisne odnosno prodajne površine povećala sa 1.792,50 EUR na 1.912,00 EUR po m².

19. Svibanj 2025. godine: Agencija je izradila novu Kalkulaciju predvidivih troškova realizacije projekta POS Zamet temeljem koje je cjelokupna vrijednost investicije s uključenim PDV-om procijenjena na iznos od 3.594.560,00 EUR. Nova kalkulacija je izrađena iz razloga što je 24.04.2025. godine stupio na snagu novi podatak o prodajnoj cijeni stana po m² („Narodne novine“ broj 72/25), koja sada iznosi 1.912,00 EUR po m² korisne površine stana.”

Članak 3.

U članku 5. Osnovnog ugovora mijenja se točke 3. te sada glasi:

„3. **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 **539.184,00 EUR** s uključenim PDV-om, dok procijenjeni iznos sredstava koji će se naplatiti od kupaca kroz II. obrok (kredit poslovne banke ili gotovinska uplata) iznosi **2.265.414,15 EUR** s uključenim PDV-om.”

Članak 4.

Sve odredbe Osnovnog ugovora i Dodatka I. Ugovoru koje nisu u suprotnosti s ovim Dodatkom II. Ugovoru ostaju na snazi.

Članak 6.

Ovaj Dodatak II. Ugovoru sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka i to 4 (četiri) primjerka za Grad Rijeku i 2 (dva) primjerka za Agenciju.

U Rijeci, _____ godine

Ugovor broj:

ZA AGENCIJU

Ravnatelj

Alen Milaković

ZA GRAD RIJEKU

Gradonačelnik

Marko Filipović