

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR  
Gradonačelnik**

KLASA: 370-01/08-01/38  
URBROJ: 2198/01-2-14-34  
Zadar, 10. ožujka 2014.

**- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -**

**PREDMET:** *Prijedlog Odluke o prihvaćanju Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje*

**NADLEŽNOST  
ZA DONOŠENJE:**

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PRAVNI TEMELJ:**

**- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji**  
(„Narodne novine“ br. 109/01,82/04,76/07,38/09,86/12 i 7/13)

**-Statut Grada Zadra - članak 27.**  
(„Glasnik Grada Zadra“ , broj: 9/09, 28/10 i 3/13)

**PREDLAGATELJ:**

**Gradonačelnik**

**IZVJESTITELJ:**

**Gradonačelnik**

**MATERIJAL IZRADIO:**

**Ured Grada**

**O b r a z l o ž e n j e**

Grad Zadar i APN zaključili su 13. travnja 2011. godine Predugovor kojim su utvrdili zajednički interes i načelnu spremnost za izgradnju socijalnih stanova sukladno Zakonu o društvenoj poticanoj stanogradnji, kao i obveze ugovornih strana, od kojih je do sad realizirano:

- APN je s Agencijom za upravljanje državnom imovinom zaključio Ugovor o osnivanju prava građenja bez naknade na čestici na kojoj se gradi zgrada za socijalne stanove;
- sklopljen je Ugovor o izradi projektne dokumentacije po cijeni od 366.540,00kn (s PDV-om);
- dopunjena je projektna dokumentacija za instalaciju fotonaponskog sustava na zgradu A3, u iznosu od 22.000,00 kuna (bez PDV-a);
- 16. prosinca 2013. godine ishođena je lokacijska dozvola;
- Grad Zadar je na predmetnoj lokaciji izgradio kompletnu komunalnu infrastrukturu, koja je postavljena u Ulici Krste Odaka i Frane Kršinića, te djelomično u ulici Josipa Hatzea i Ive Mašine. Kao priprema izgrađen je i kolektor od Jadranske ceste do pročišćivača. Ukupna vrijednost izgrađene komunalne infrastrukture iznosi cca 15.000.000,00 kuna.

Nadalje, novi Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje predstavlja osnovu za nastavak izgradnje, odnosno izgradnju ukupno 73 socijalna stana u višestambenoj građevini „A3“ sukladno Zakonu o društvenoj poticanoj stanogradnji (NN 109/01,82/04,76/07,38/09,86/12i 7/13).

**Obveze Grada Zadra temeljem Novog Ugovora su:**

- pripremiti predmetnu nekretninu za građenje i snositi sve troškove pripreme zemljišta za izgradnju što je u najvećoj mjeri već učinjeno, jer je na području Crvenih kuća već izgrađena komunalna infrastruktura, na koju će se priključiti i zgrada socijalnih stanova;
- predmetnu nekretninu o svom trošku opremiti i priključiti komunalnom infrastrukturuom;
- snositi troškove projektne dokumentacije za komunalnu infrastrukturu;
- snositi troškove premještanja postojeće infrastrukture;
- plaćanje vodnog i komunalnog doprinosa.

Poslove vezane sa opremanjem zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturuom Grad se obvezuje izvesti sukladno terminskom planu, a najkasnije do potpunog završetka građevine;

**Obveze APN kao nositelja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom stanova su:**

- u roku od 15 dana od potvrde glavnog projekta, objaviti javno nadmetanje za usluge stručnog nadzora i konzaltinga, te izvoditelja radova za izgradnju građevine. Za samu izgradnju građevine predviđa se rok od 16 mjeseci;
- snositi troškove izgradnje u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene po m<sup>2</sup> neto korisne površine stambenog prostora u građevinama s pripadajućim dijelovima, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji;

**Po završetku izgradnje i ishođenju akata za uporabu, Gradu Zadru će se predati zgrada i pravo građenja osnovano na predmetnoj čestici.**

Slijedom navedenog dostavlja se Prijedlog Odluke Gradskom vijeću na razmatranje i odlučivanje.

**GRADONAČELNIK**  
Božidar Kalmeta, dipl.ing, v.r.

Temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine", broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 7/13) i članka 27. Statuta Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra", broj: 9/09, 28/10 i 3/13), **Gradsko vijeće Grada Zadra**, na \_\_\_\_ . **sjednici**, održanoj **dana** \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ **2014.** godine, **d o n o s i**

## **O D L U K U**

**1. Prihvaća se tekst Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje, prema tekstu u privitku.**

**2. Ovlašćuje se Gradonačelnik zaključiti Ugovor iz točke 1. ove Odluke.**

**3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Glasniku Grada Zadra“.**

**Klasa:** 370-01/08-01/38

**Ur.broj:** 2198/01-1-14-35

**Zadar, \_\_\_\_\_ 2014. godine**

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PREDSJEDNIK**  
**Živko Kolega, dr.med.**

NACRT 07.03.2014.

**GRAD ZADAR**, Narodni trg 1, OIB: 65952269093, (u daljnjem tekstu: Grad), kojeg zastupa gradonačelnik Božidar Kalmeta, s jedne strane

i

**AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA**, Zagreb, Savska cesta 41/VI, (u daljnjem tekstu: APN), OIB: 69331375926, koju zastupa direktor Slavko Čukelj, dipl.ing.građ., univ.spec.aedif., s druge strane

sklapaju slijedeći

## **UGOVOR**

### **o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje**

#### **CILJ I PREDMET UGOVORA**

##### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 13. travnja 2011. godine sklopile Predugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje, temeljem kojeg su ugovorne strane utvrdile zajednički interes i načelnu spremnost pristupanju izgradnji socijalnih stanova u višestambenoj građevini „A3“, sukladno članku 3. stavak 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 7/13, u daljnjem tekstu: Zakon).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je između APN-a i Agencije za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: AUDIO), sklopljen dana 22. rujna 2011. godine Ugovor o osnivanju prava građenja temeljem kojeg je AUDIO osnivao pravo građenja na k.č.br. 3812/9, u naravi pašnjak površine 6002 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 451, k.o. Crno, u korist APN-a kao nositelja prava građenja i to bez naknade.

##### **Članak 2.**

Ovim ugovorom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze u pogledu gradnje višestambene građevine oznake „A3“, s ukupno 73 (sedamdesettri) stana i pripadajućih parkirališnih mjesta, na k.č.br. 3812/9, k.o. Crno, na lokaciji Crvene kuće u Zadru, a koja će se graditi na način i pod uvjetima određenim Detaljnim planom uređenja stambene zone Crvene kuće u Zadru (Glasnik grada Zadra br. 06/08 i 4/13) koji važi za predmetno područje, sukladno važećim zakonima i drugim propisima, na nekretnini iz članka 1. stavak 2. ovog ugovora.

## **PRAVA I OBVEZE U VEZI S IZGRADNJOM**

### **Članak 3.**

U svrhu izgradnje stambene građevine, Grad se obvezuje:

1. pripremiti nekretninu iz članka 1. stavak 2. ovoga ugovora za građenje i snositi sve troškove pripreme zemljišta za izgradnju,
2. nekretninu iz članka 1. stavak 2. ovoga ugovora o svom trošku opremiti komunalnom infrastrukturom i priključiti građevinu na ovu infrastrukturu, sukladno uvjetima iz lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta, a u opsegu kako slijedi:
  - urediti javne pristupne površine, odnosno ceste, javne površine i parkirališta, javnu rasvjetu do građevine, a sve nužno za nesmetano funkcioniranje predmetne građevine;
  - urediti dječje igralište na parceli predviđenoj DPU-om;
  - izvesti priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu za:
    - opskrbu pitkom vodom putem gradske vodovodne mreže;
    - odvodnju otpadnih i oborinskih voda na gradsku kanalizacijsku mrežu;
    - izvesti priključenje građevina na mrežu zemnog plina;
    - izvesti priključenje građevine na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.
3. snositi troškove izrade projektne dokumentacije za radove navedene točkom 2. ovoga članka;
4. snositi troškove dopune projekta za fotonaponski sustav zgrade;
5. snositi sve troškove izmještanja postojeće infrastrukture (kablova, vodova i sl.) sa predmetnog zemljišta, u slučaju potrebe za istim;
6. temeljem ugovora o cesiji, izvršiti plaćanje vodnog doprinosa, neophodnog za ishodenje potvrde glavnog projekta;
7. snositi troškove komunalnog i vodnog doprinosa, sukladno ispostavljenim rješenjima nadležnih tijela;
8. u roku od 8 (osam) dana od dana potpisivanja ovog ugovora dostaviti APN-u odgovarajući instrument osiguranja, tj. izjavu ovjerenu od strane javnog bilježnika, kojom Grad jamči ispunjenje svojih obveza preuzetih ovim ugovorom.

### **Članak 4.**

Obveze u svezi s opremanjem zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturom, te priključivanjem stambene građevine na infrastrukturu iz članka 3. točka 2. ovoga Ugovora, Grad će u svoje ime i o svojem trošku izvršiti u rokovima utvrđenim terminskim planom građenja, a koji će biti sastavni dio Ugovora o građenju građevine.

Terminski plan građenja stambene građevine utvrdit će APN i izvoditelj radova na građevini te će isti dostaviti Gradu.

NACRT 07.03.2014.

Grad se obvezuje poslove iz stavka 1. ovoga članka izvršiti u cijelosti najkasnije do dovršenja svih građevinsko-obrtničkih radova, odnosno potpunog završetka građevine. U svrhu obavljanja radova opremanja zemljišta na kojem se gradi građevina komunalnom i drugom infrastrukturom, APN dozvoljava za korist Grada ili pravnih osoba pružatelja usluga komunalne infrastrukture, osnivanje prava služnosti izvođenja radova opremanja zemljišta iz članka 1. stavak 2. ovog Ugovora, komunalnom i drugom infrastrukturom iz članka 3. točka 2. ovog ugovora, bez naknade te dozvoljava da se isto pravo uknjiži u zemljišnim knjigama.

#### **Članak 5.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je APN, sukladno članku 9. Zakona, nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom stanova u građevini iz članka 2. ovog Ugovora te da će po završetku izgradnje i ishodu akta za uporabu i sklapanja Ugovora o kupoprodaji stanova s Gradom, iste predati Gradu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je temeljem članka 6. Ugovora iz članka 1. ovog Ugovora određeno da će APN nakon izgradnje građevine iz članka 2. ovog Ugovora, preneti na Grad pravo građenja osnovano na k.č.br. 3812/9, k.o. Crno.

#### **PRAVA I OBVEZE APN-a**

#### **Članak 6.**

U okviru izvršavanja poslova na izgradnji građevina koja je predmet ovoga Ugovora, APN se obvezuje:

1. snositi troškove izgradnje u dijelu koji odgovara visini 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> neto korisne površine stambenog prostora u građevinama s pripadajućim dijelovima, sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji,
2. osigurati izvršenje svih investitorskih poslova, ugovoriti izgradnju, osigurati stručni nadzor i konzalting, ishoditi rješenja o uporabi i dr., sve sukladno važećim propisima.

#### **Članak 7.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je APN, u svrhu izvršenja svojih obveza proveo postupak javne nabave i sklopio Ugovor o izradi projektne dokumentacije s trgovačkim društvom ARHITEKTI PAULIĆ d.o.o. iz Zagreba.

Temeljem navedenog Ugovora, ukupna cijena izrade projektne dokumentacije iznosi 366.540,00 kn (s PDV-om).

Dana 16. prosinca 2013. godine ishodena je lokacijska dozvola te je projektantu na temelju 1. i 2. privremena situacije, do sada plaćeno ukupno 126.650,00 kn, s PDV-om.

NACRT 07.03.2014.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sukladno Zaključku gradonačelnika grada Zadra, Klasa: 350-01/13-01/48, Ur.broj: 2198/01-1/4-13-2 od dana 20. studenog 2013. godine, Grad prihvatio podmirenje troškova dopune projektne dokumentacije za instalaciju fotonaponskog sustava na zgradu A3, u visini od 22.000,00 kn (bez PDV-a).

Temeljem Zaključka iz stavka 4. ovog članka, APN će provesti odgovarajući postupak za dougovaranje navedenih usluga s trgovačkim društvom ARHITEKTI PAULIĆ d.o.o. iz Zagreba.

Plaćanje dougovorenog iznosa iz stavka 4. ovog članka, Grad se obvezuje izvršiti na račun APN-a br. IBAN HR9323300031500203036 otvoren kod Societe Generale Splitske Banke d.d., u roku 20 dana od dana ispostave fakture APN-a, kako bi APN mogao pravovremeno izvršiti ugovornu obvezu te platiti projektantu u ugovorenom roku.

### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će APN u roku 15 (petnaest) dana od ishođenja potvrde glavnog projekta, objaviti javno nadmetanje za usluge stručnog nadzora i konzaltinga kao i za izvoditelja radova na izgradnji građevine iz članka 2. ovog Ugovora.

APN će započeti izgradnju stambene građevine te se obvezuje istu završiti u roku 16 mjeseci od uvođenja Izvoditelja u posao, sukladno Ugovoru o građenju za predmetnu građevinu.

APN se obvezuje dostaviti Gradu Ugovor o građenju i Ugovor o nadzoru građevine, najkasnije u roku 15 (petnaest) dana od dana potpisa istog.

### **Članak 9.**

Sukladno sklopljenim Ugovorima iz članka 8. ovog Ugovora, APN će biti obvezan ugovorenu cijenu plaćati Izvoditeljima temeljem ispostavljenih privremenih situacija ovjerenih od strane stručnog nadzora Naručitelja u roku od 30 dana od ovjere situacija, a sukladno operativnom terminsko financijskom planu koji će biti sastavni dio ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u roku 10 (deset) dana od dana sklapanja ugovora iz članka 8. ovog Ugovora, sklopiti Aneks ovom ugovoru kojim će se, sukladno terminsko-financijskom planu izgradnje, definirati dinamika plaćanja Predugovorne, odnosno ugovorne cijene stanova.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će najkasnije u roku 45 dana od početka izgradnje, sklopiti Predugovor o kupoprodaji svih stanova dok će se u roku 7 dana od ishođenja uporabne dozvole, sklopiti Ugovor o kupoprodaji stanova.

## **NAKNADA ŠTETE**

### **Članak 10.**

Svaka ugovorna strana sama snosi obvezu naknade štete, plaćanja kazni, dodatnih troškova i slično, koji nastanu kao posljedica izvršavanja ili neizvršavanja njenih obveza iz ovog Ugovora, sukladno pozitivnim pravnim propisima Republike Hrvatske.

## **JEDNOSTRANI RASKID UGOVORA**

### **Članak 11.**

Ugovorne strane suglasne su da Grad može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ako APN iz neopravdanih razloga ne započne s izgradnjom odnosno ne dovrši gradnju građevina u roku određenom člankom 8. ovoga Ugovora.

Ugovorne strane suglasne su da APN može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ako Grad ne izvrši u cijelosti svoje obveze u pogledu pripreme građevinskog zemljišta za izgradnju, osiguranja komunalne i druge infrastrukture i priključaka, plaćanja cijene stanova a sve u rokovima koji omogućavaju nesmetan početak i tijek gradnje prema pravilima struke.

U slučaju jednostranog raskida iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka ugovorne strane će sporazumno razriješiti pitanje do tada uloženi sredstava u izgradnju.

### **Članak 12.**

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 Zagrebu.

### **Članak 15.**

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora, što potvrđuju svojim potpisima.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) izvorna primjerka od kojih po 1 (jedan) primjerak zadržavaju javni bilježnik i APN, dok će Grad za svoje potrebe osigurati odgovarajući broj ovjerenih preslika.

KLASA:  
UR.BROJ:  
Zadar,

**ZA GRAD**  
**GRADONAČELNIK**  
Božidar Kalmeta

KLASA:  
UR.BROJ:  
Zagreb, 07. ožujak 2014.

**ZA APN**  
**DIREKTOR**  
Slavko Čukelj, dipl.ing.građ.  
univ.spec.aedif.