

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR  
Gradonačelnik**

**KLASA:** 370-01/14-01/52  
**URBROJ:** 2198/01-2-21-46  
*Zadar*, 15. ožujka 2021.

**- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -**

**PREDMET:** Prijedlog Odluke o visini naknade za opremanje komunalnom infrastrukturom i podmirenje pripadajućih troškova za potrebe stambene građevine iz Programa društveno poticane stanogradnje – objekta A1 u sklopu obuhvata DPU-a „Crvene kuće“

**NADLEŽNOST  
ZA DONOŠENJE:** GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

**PRAVNI TEMELJ:** **Zakon o društveno poticanoj stanogradnji**  
(„Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09,  
86/12, 7/13, 26/15, 57/18 i 66/19)

**Statut Grada Zadra - članak 27.**  
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 -  
pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19 i 2/20)

**PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik

**IZVJESTITELJ:** Pročelnica Mirjana Zubčić, dipl.iur.  
i  
pročelnik Darko Kasap, dipl.ing.stroj.

**MATERIJAL IZRADIO:** Ured Grada

**O b r a z l o ž e n j e**

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama i Grad Zadar su 17. travnja 2019. godine, sklopili Predugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje br. 37-06-PMPO-2019, kojim su ugovorne strane regulirale zajednički interes i načelnu spremnost pristupanju izgradnji stambene građevine iz Programa POS-a, radne oznake A1, na lokaciji Crvene kuće u Zadru.

Predmetni Ugovor bio je temelj za poduzimanje pripremnih radnji vezanih za izgradnju građevine.

Tako je nakon što je 28. rujna kompletirana sva potrebna dokumentacija od strane društva Trinas d.o.o. iz Osijeka koje je temeljem Ugovora zaduženo za izradu projektne dokumentacije i ishođenja dozvola za izgradnju višestambene građevine iz Programa društveno poticane stanogradnje u Zadru - Crvene kuće, 1. listopada 2020. godine izdana Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama građevinska dozvola.

Na temelju javnog nadmetanja Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklopila je ugovore i to:

- 11.02.2021. sklopljen Ugovor o obavljanju poslova i djelatnosti upravljanja projektom gradnje s ZEM NADZOR d.o.o. iz Zagreba;
- 11.02.2021. sklopljen Ugovor o obavljanju poslova stručnog nadzora i konzaltinga s GIN-COMPANY d.o.o. iz Zadra;
- 12.02.2021. sklopljen Ugovor o građenju s izvođačem radova LAVČEVIĆ ZADAR d.o.o. iz Zadra

Građevinski radovi na izgradnji višestambene građevine POS-a započeli su 5. ožujka 2021. godine.

Nastavno na okončanje svih pripremnih radnji kao i obveze Grada Zadra preuzete predmetnim Predugovorom, a sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji potrebno je utvrditi visinu naknade za opremanje komunalnom infrastrukturom i podmirenje pripadajućih troškova za potrebe stambene građevine, te zaključiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje.

Ugovorom se, u odnosu na obveze Grada Zadra, konstatira kako je Grad Zadar o svom trošku opremio nekretninu odnosno uredio javne pristupne površine, ceste, javno parkiralište, javnu rasvjetu do predmetne građevinske čestice a sve nužno za nesmetano funkcioniranje građevine.

A u cilju realizacije projekta do potpune funkcionalnosti Grad Zadar se obvezuje:

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 građevine na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu odnosno snositi cjelokupan trošak priključenja građevine na elektroenergetsku mrežu;
  - izvesti priključenje građevine na plinsku mrežu;
- podmiriti troškove komunalnog doprinosa.

U odnosu na navedene troškove za preuzete obveze predlaže se naknada u kunsnoj protuvrijednosti u iznosu od 172,06 €/m<sup>2</sup> neto korisne površine stambenog prostora, što ukupno za stambeni prostor u površini od 6.932,89 m<sup>2</sup> iznosi 1.192.873,05€, u kunsnoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Slijedom navedenog dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog Odluke o utvrđivanju visine naknade za opremanje komunalnom infrastrukturom i podmirenje pripadajućih troškova za potrebe stambene građevine iz Programa društveno poticane stanogradnje – na razmatranje i odlučivanje.

**GRADONAČELNIK**

*Branko Dukić, v.r.*

Temeljem odredbe članka 6. stavak 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 – ispravak, 26/15 i 57/18 i 66/19) i članka 27. Statuta Grada Zadra (“Glasnik Grada Zadra”, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19 i 2/20), **Gradsko vijeće Grada Zadra**, na \_\_\_ sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_ **2021.** godine, **d o n o s i**

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

### **Članak 1.**

Ovom Odlukom utvrđuje se visina naknade za opremanje komunalnom infrastrukturom i podmirenje pripadajućih troškova za potrebe stambene građevine iz Programa društveno poticane stanogradnje – objekta A1 u sklopu obuhvata DPU-a „Crvene kuće“, koja će se graditi prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 – ispravak, 26/15 i 57/18 i 66/19).

### **Članak 2.**

Utvrđuje se da objekt iz članka 1. ove Odluke sukladno projektnoj dokumentaciji ima ukupnu neto korisnu površinu stambenog prostora od 6.932,89 m<sup>2</sup>.

### **Članak 3.**

U odnosu na naknade i priključke troškovi koji se plaćaju u postupku ishođenja akata za gradnju predmetnog objekta, Grad Zadar snosi troškove izgradnje infrastrukture, troškove komunalnog doprinosa, kao i troškove priključenja predmetnog objekta na elektroenergetsku mrežu, komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda te plinsku mrežu.

### **Članak 4.**

Ukupni iznos troškova iz članka 3. ove Odluke prikazan u odnosu na neto korisnu površinu stambenog prostora iznosi 172,06 E/m<sup>2</sup>.

### **Članak 5.**

Sukladno odredbama ove Odluke Grad Zadar i Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama zaključit će Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje stambene građevine, a prema nacrtu koji se nalazi u prilogu.

### **Članak 6.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**KLASA:** 370-01/14-01/52  
**URBROJ:**  
**Zadar,**

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PREDSJEDNIK**

*Zvonimir Vrančić, dr.med.*

**GRAD ZADAR**, Narodni trg 1, Zadar, OIB: 09933651854, (u daljnjem tekstu: Grad), koji zastupa gradonačelnik, dr. Branko Dukić, s druge strane

i

**AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA**, Savska cesta 41/VI, Zagreb, OIB: 69331375926, (u daljnjem tekstu: APN), koju zastupa direktor Dragan Hristov, dipl. oec., 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 suglasne su da je APN, temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske od 15. ožujka 2019. godine, Klasa: 022-03/19-04/77, Ur.broj: 50301-26/24-19-2, sklopio dana 17. travnja 2019. godine Ugovor o darovanju nekretnine s Ministarstvom državne imovine. Temeljem navedenog Ugovora, APN je postao vlasnik nekretnine označene kao k.č.br. 3810/90, u naravi Sokin brig šuma, površine 7469 m<sup>2</sup>, upisane u k.o. Crno.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je između APN-a i Grada, dana 17. travnja 2019. godine, sklopljen Predugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje br. 37-06-PMPO-2019, kojim su ugovorne strane regulirale zajednički interes i načelnu spremnost pristupanju izgradnji stambene građevine iz Programa POS-a, radne oznake A1, na lokaciji Crvene kuće u Zadru.

##### **Članak 2.**

Ovim ugovorom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze u pogledu izgradnje višestambene građevine s uređenjem okoliša i parkirališta na k.č.br. 3810/90, upisanoj u k.o. Crno, koja se sastoji od 100 stambenih jedinica i ukupno 146 parkirališnih mjesta.

Višestambena građevina je katnosti Po+P+4+Pk kaskadno - podrum, prizemlje, 4 karakteristična kata i potkrovlje.

Projektirana višestambena zgrada ima dvije dilatacije od koji svaka sadrži 50 stambenih jedinica, ukupne netto korisne površine 6.932,89 m<sup>2</sup>.

Navedena građevina gradit će se na način i pod uvjetima određenim Građevinskom dozvolom, KLASA: UP/I-361-03/19-01/000577, UR.BROJ: 2198/01-5-20-0030 od 01. listopada 2020. godine, te projektnoj dokumentaciji izrađenoj od strane trgovačkog društva TRINAS PROJEKT d.o.o. iz Osijeka, sukladno važećim zakonima i drugim propisima, na nekretnini iz ovog članka.

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

##### **Članak 3.**

U svrhu izgradnje predmetne građevine, Grad je o svom trošku opremio nekretninu iz članka 2. ovog ugovora odnosno uredio javne pristupne površine, ceste, javno parkiralište, javnu rasvjetu do predmetne građevinske čestice, a sve nužno za nesmetano funkcioniranje građevine koja će se izgraditi na toj građevinskoj čestici.

U cilju realizacije projekta do potpune funkcionalnosti Grad Zadar se obvezuje:

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 građevine na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distributivnu telekomunikacijsku mrežu odnosno snositi cjelokupan trošak priključenja građevine na elektroenergetsku mrežu;
- izvesti priključenje građevine na plinsku mrežu;
- podmiriti troškove komunalnog doprinosa.

#### Članak 4.

Obveze u svezi s priključivanjem stambene građevine na infrastrukturu iz članka 3. točke 1. 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 višestambene građevine utvrdit će APN i izvođač radova na građevini te će isti dostaviti Gradu.

Grad se obvezuje poslove iz stavka 1. ovoga članka izvršiti u cijelosti najkasnije do 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. ovog Ugovora, komunalnom i drugom infrastrukturom iz članka 3. točke 1. ovog ugovora, bez naknade te dozvoljava da se isto pravo, uknjiži u zemljišnim knjigama.

#### Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Gradu, sukladno Odluci Gradskog vijeća o visini naknade za opremanje komunalnom infrastrukturom i podmirenje pripadajućih troškova za potrebe stambene građevine iz programa POS-a objekt A1 u sklopu obuhvata DPU „Crvene kuće“ grada Zadra KLASA:-----, URBROJ: -----od -----2021. godine, na ime naknade za opremanje građevine komunalnom i drugom infrastrukturom iz članka 3. točke 2. ovog ugovora, kao i za troškove izrade projektne dokumentacije za radove opisane člankom 3. ovog ugovora, pripada naknada u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od **172,06 €/m<sup>2</sup> (bez PDV-a)** neto korisne površine prodanog stambenog prostora u građevini, obračunato u skladu s deviznom klauzulom utvrđenom u svakom pojedinačnom ugovoru o kupoprodaji stana, što ukupno za stambeni prostor u površini od **6.932,89 m<sup>2</sup>** iznosi **1.192.873,05 €**, u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

APN se obvezuje 35% iznosa naknade iz stavka 1. ovoga članka, odnosno ukupno **417.505,57 €** u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate, Gradu platiti u roku 3 (tri) mjeseca od naplate APN-a od kupaca, na temelju zaključenih Predugovora o kupoprodaji stana.

APN se obvezuje preostali iznos naknade iz stavka 1. ovog članka, u iznosu od **775.367,48 €** Gradu plaćati u tromjesečnim obrocima, uz mirovanje otplate tj. poček od najviše 21 godinu od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, uz kamatnu stopu 1% godišnje na razdoblje počeka, te kamatu od 2% godišnje na preostalo razdoblje otplate, sve uz deviznu klauzulu sukladno odredbama ugovora o kupoprodaji stana i dinamici obročne otplate određene istim ugovorom.

Prema odredbi članka 75. stavka 3. točka a) Zakona o PDV-u, APN je obveznik plaćanja PDV-a.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se Grad obvezuje osigurati sredstva za ispunjenje svih svojih obveza iz članka 3. ovog Ugovora, u Proračunu Grada za 2021. i 2022. godinu.

#### PRAVA I OBVEZE APN-a

#### Članak 6.

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

1. snositi troškove izgradnje u dijelu koji odgovara visini do **40% etalonske cijene** građenja po m<sup>2</sup> neto korisne površine stambenog prostora u građevini s pripadajućim dijelovima, sukladno odredbama Zakona.
2. snositi troškove vodnog doprinosa u cijelosti.
3. sukladno okvirima postavljenim Zakonom, osigurati preostala potrebna sredstva za izgradnju od kupaca stanova i putem poslovnih banaka,
4. osigurati izvršenje svih investitorskih poslova, ugovoriti izgradnju, osigurati stručni nadzor i konzalting, voditelja projekta, ishoditi uporabnu dozvolu i dr., sve sukladno važećim propisima.

#### Članak 7.

APN je započeo izgradnju stambene građevine te se obvezuje istu završiti u roku 600 kalendarskih dana od uvođenja Izvođača u posao, sukladno Ugovoru o građenju za predmetnu građevinu.

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

#### **Članak 8.**

Ugovorne strane utvrđuju da je Grad proveo postupak i utvrdio konačnu listu reda prvenstva kupaca za kupnju stanova koji se grade u okviru Programa društveno poticane stanogradnje na temelju Odluke o uvjetima, kriterijima i postupku za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje.

#### **Članak 9.**

APN je dužan na temelju pojedinačnih zaključaka izvršnog tijela Grada o odobravanju zahtjeva za kupnju stana, sklopiti Predugovor o kupoprodaji stana sukladno Zakonu, dok će se ugovor o kupoprodaji stana sklopiti najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od dana izdavanja pravomoćne uporabne dozvole za građevinu.

#### **Članak 10.**

APN će svaki predugovor i ugovor iz članka 9. ovoga ugovora dostaviti Gradu na znanje, najkasnije 15 (petnaest) dana od dana njegova sklapanja.

#### **Članak 11.**

Ugovorne strane suglasne su da će povrat sredstava kod prodaje stana na obročnu otplatu, biti osiguran osnivanjem založnog prava na nekretnini iz članka 1. i 2. ovoga ugovora, odnosno na posebnim dijelovima zgrade, time da se prvo mjesto založnoga prava upisuje u korist banke, drugo u korist APN-a i treće u korist Grada.

### **NAKNADA ŠTETE**

#### **Članak 12.**

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 13.**

Ugovorne strane suglasne su da Grad može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ako APN iz neopravdanih razloga ne započne s izgradnjom odnosno ne dovrši gradnju građevine u roku određenom člankom 7. ovoga Ugovora.

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

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

#### **Članak 14.**

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 prema mjestu sjedišta nekretnine.

#### **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: 370-01/14-01/52  
URBROJ:  
Zadar,

KLASA:  
URBROJ:  
Zagreb,

**ZA GRAD**  
**GRADONAČELNIK**  
Branko Dukić

**ZA APN**  
**DIREKTOR**  
Dragan Hristov, dipl. oec.