



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam,
ekologiju i gospodarenje zemljištem**

KLASA: 350-04/05-02/4

URBROJ: 2170/01-01-30- 05-1

Rijeka, 10.02.2010. godine

M A T E R I J A L
Gradonačelniku na donošenje

Predmet : Zapadni trgovački centar- lokacija Krnjevo

**Prijedlog Zaključka o sklapanju Sporazuma o nagodbi između Grada
Rijeke - Zapadnog trgovačkog centra d.o.o. i Unicredit Bank Austria iz
Beča, radi upisa založnog prava (hipoteke) na nekretninama i pravu
građenja u k.o. Plase.-**

I z r a d i l a :
Jasna Klarić, dipl.iur.

Ravnateljica :
Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik
Srđan Škunca, d.i.a. i g.



Issued by: SRDJAN ŠKUNCA 41573406.10369.1
Printing time: Thursday, February 11, 2010, 15:14 GMT

O B R A Z L O Ž E N J E

Zapadni trgovački centar d.o.o. Rijeka, uknjiženi je vlasnik nekretnina u k.o. Plase u zemljišnim knjigama označenih kao: kat. čest. broj 102/63 površine 8100 m², upisane u z.k.,ul. broj 3764, kat.čest. broj 102/77, površine 14 576 m², upisane u z.k.ul. broj 3318, kat.čest. broj 117/31, površine 234 m², upisane u z.k.ul. broj 3495, kat.čest. broj 102/79, površine 8 m², kat.čest. broj 104/3, površine 149 m² i kat.čest. broj 536/19, površine 44 m², sve upisane u z.k.ul. broj 4704, te nositelj prava građenja u 4/5 dijela na k.č. broj 102/87, površine 509 m², upisane u z.k.ul.broj 3318 k.o. Plase. Predmetne nekretnine Zapadni trgovački centar d.o.o. stekao je temeljem Kupoprodajnog ugovora od 15. svibnja 2000. g. i Ugovora o kupoprodaji nekretnina i osnivanju prava građenja od 15. lipnja 2009. g sklopljenih s Gradom Rijeka kao prodavateljem.

Grad Rijeka i Zapadni trgovački centar sklopili su dana 14. srpnja 2009. godine i Ugovor o reguliranju plaćanja komunalnog doprinosa kojim su utvrđene obveze, način i rokovi podmirivanja plaćanja komunalnog doprinosa (u daljnjem tekstu : ugovor o komunalnom doprinosu).

Kupoprodajnim ugovorima Zapadni trgovački centar dozvolio je da se na svim nekretninama koje su predmet kupoprodaje i prava građenja upiše zabilježba zabrane otuđenja i raspolaganja nekretninama i pravom građenja do ispunjenja svih obveza iz ugovora. Ugovorima je također određeno da do ispunjenja obveza, Zapadni trgovački centar može nekretnine i/ili pravo građenja otuđiti ili na drugi način s njima raspolagati uz posebnu suglasnost GRADA RIJEKE, koju isti neće bezrazložno uskratiti uz uvjet da treća osoba, u čiju se korist nekretnine i/ili pravo građenja otuđuju ili opterećuju, sklopi s Gradom Rijeka poseban ugovor/sporazum.

Ukoliko Zapadni trgovački centar ne izvrši svoje obveze u ugovorenim rokovima iz sklopljenih ugovora, Grad Rijeka može jednostranom izjavom raskinuti sve ugovore i predugovor, a posljedice raskida detaljno su regulirane sklopljenim ugovorima.

Zapadni trgovački centar d.o.o., sukladno ugovorima, obratio se Gradu Rijeci zamolbom za brisanje upisane zabilježbe zabrane otuđenja i raspolaganja nekretninama i izdavanje suglasnosti temeljem koje bi se u korist Unicredit Bank Austria upisalo založno pravo – hipoteka kao jedan od instrumenata osiguranja tražbine banke a u svrhu financiranja izgradnje projekta putem kredita Unicredit bank Austria odobrenog u iznosu od 56.284.000,00 € (pedesetšestmilijuna-dvijeistoosamdesetčetiritsućeeura).

Sukladno ugovornim odredbama upis založnog prava – hipoteke u korist banke dozvoljen je uz suglasnost Grada Rijeke i uz uvjet sklapanja posebnog Sporazuma kojim će se regulirati odnosi glede upisa i prava koje proizlaze iz hipoteke.

Radi nastavka realizacije izgradnje koja u konačnici ovisi o financiranju, predlažemo izdavanje brisovnog očitovanja i izdavanje suglasnosti za upis hipoteke sklapanjem trostranog Sporazuma o nagodbi (Grad Rijeka-Zapadni trgovački centar d.o.o.-Unicredit bank Austria) s slijedećim bitnim elementima :

- Grad Rijeka dozvoljava brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i raspolaganja nekretninama i izdaje suglasnost za upis založnog prava– hipoteke u korist Unicredit Bank Austria na nekretninama i pravu građenja koje su predmet ugovora;
- po upisu hipoteke, potpisom Sporazuma Zapadni trgovački centar d.o.o. dozvoljava ponovan upis zabrane raspolaganja i otuđenja nekretninama i pravom građenja do ispunjenja svih ugovornih obveza a banka se obvezuje da za vrijeme trajanja roka za izgradnju neće upisano založno pravo prenositi na drugu osobu niti će u tom vremenu pokretati bilo kakav postupak koji ima za cilj namirenje potraživanja iz vrijednosti predmetnih nekretnina te kao osiguranje dozvoljava upis zabrane raspolaganja založnim pravom – hipotekom;
- Ukoliko zbog neispunjenja ugovornih obveza Zapadnog trgovačkog centra Grad Rijeka jednostranom izjavom raskine Ugovore iz točke 1. kao i/ili ugovor o komunalnom doprinosu, Unicredit bank Austria pristaje na ukidanje i dozvoljava brisanje hipoteke, nakon što Grad Rijeka novčane iznose koji u slučaju raskida pripadaju Zapadnom trgovačkom centru plati

Unicredit Bank Austria na koju je Zapadni trgovački centar Sporazumom prenio svoja potraživanja koja mu pripadaju u slučaju raskida.

- Iznimno, Unicredit bank Austria ima pravo pokrenuti postupak radi namirenja svojeg dospjelog, a neplaćenog potraživanja unutar rokova izgradnje ukoliko i pod uvjetom da stjecatelj založnih nekretnina i prava građenja prethodno sklopi s Gradom poseban pisani sporazum kojim će preuzeti sve obveze Zapadnog trgovačkog centra prema Gradu iz svih sklopljenih ugovora.

Slijedom svega iznesenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke, donošenje slijedećeg

Z A K L J U Č K A

1. Grad Rijeka sklopit će sa Zapadnim trgovačkim centrom d.o.o. i Unicredit bank Austrija Sporazum o nagodbi sa slijedećim bitnim elementima :

- Grad Rijeka dozvoljava brisanje zabrane otuđenja i raspolaganja na kat.čest. broj 102/63 površine 8100 m2 upisane u z.k.ul.broj 3764, te izdaje suglasnost za raspolaganje upisom založnog prava (hipoteke) u korist Unicredit Bank Austria na nekretninama u vlasništvu Zapadnog trgovačkog centra u k.o. Plase, označenim kao : kat.čest. broj 102/63 površine 8100 m2 upisane u z.k.ul.broj 3764 kat.čest. broj 102/77 površine 14 576 m2 upisane u z.k.ul. broj 3318, kat.čest. broj 117/31 površine 234 m2 upisane u z.k.ul. broj 3495, kat.čest. broj 102/79 površine 8 m2, kat.čest. broj 104/3 površine 149 m2 i kat.čest. broj 536/19 površine 44 m2 sve upisane u z.k.ul. broj 4704, te pravu građenja na k.č. broj 102/87 površine 509 m2 upisane u z.k.ul. broj 3318 kojeg je Zapadni trgovački centar d.o.o. nositelj u 4/5 dijela, za iznos do najviše 56.284.000,00 €;

- po upisu založnog prava – hipoteke, ponovno će se u zemljišnim knjigama upisati zabrana raspolaganja i otuđenja nekretninama i pravom građenja do ispunjenja svih ugovornih obveza kao i zabrana raspolaganja založnim pravom – hipotekom;

- ukoliko zbog neispunjenja ugovornih obveza Zapadnog trgovačkog centra dođe do raskida Kupoprodajnog ugovora od 15. svibnja 2000. g., Ugovora o kupoprodaji nekretnina i osnivanju prava građenja od 15. lipnja 2009. g i/ili Ugovora o reguliranju plaćanja komunalnog doprinosa od 14. srpnja 2009.godine Unicredit bank Austria pristaje na ukidanje i dozvoljava brisanje hipoteke, nakon što novčane iznose koji raskidom pripadaju Zapadnom trgovačkom centru Grad Rijeka plati Unicredit Bank Austria;

- za vrijeme trajanja ugovorenih rokova za ispunjenje obveza, Unicredit bank Austria neće založno pravo prenositi na drugu osobu niti pokretati bilo kakav postupak za namirenje svojih potraživanja iz vrijednosti nekretnina, osim ukoliko i pod uvjetom da stjecatelj prethodno sklopi s Gradom poseban pisani sporazum kojim će preuzeti sve obveze Zapadnog trgovačkog centra iz svih sklopljenih ugovora.

2. Za realizaciju ovog Zaključka zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.