



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 023-01/10-04/52-30
URBROJ: 2170/01-15-00-10-31
Rijeka, 1. 06. 2010.

Gradonačelnik je 1. lipnja 2010. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Grad Rijeka i Projekt Stari grad d.o.o. sklopit će Ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim će se utvrditi:

- slijed ugovornih odnosa za nekretnine na kojima će Projekt Stari grad d.o.o. kao investitor sagraditi poslovno-stambeni objekt pod nazivom "Projekt Stari grad",
- rok za izgradnju poslovno-stambene građevine i ishođenje uporabne dozvole – 36 mjeseci od dana sklapanja ovog ugovora,
- da se, umjesto plaćanja ugovorne kazne za nepoštivanje roka izgradnje po ugovoru sklopljenom s EPU d.o.o. Rijeka dana 20.01.2006. g., Projekt Stari grad d.o.o. obvezuje na k.č. broj 458/2 i k.č. broj 458/5 k.o. Rijeka ukupne površine 178 m², o svom trošku urediti i opremiti dječje igralište prema projektu uređenja koji će dostaviti GRAD RIJEKA u sklopu projekta uređenja javne površine Klobučarićevog trga - u roku od 6 mjeseci od ishođenja uporabne dozvole za građevinu, u protivnom GRAD RIJEKA ovlašten je radove izvršiti samostalno odnosno putem treće osobe a troškove uređenja prema troškovniku radova potraživati i naplatiti od Projekta Stari grad d.o.o.

2. Grad Rijeka i Projekt Stari grad d.o.o. sklopit će Ugovor o zamjeni nekretnina i diobi suvlasničke zajednice kojim će:

- Grad Rijeka steći u vlasništvo: k.č. broj 458/2 od 173 m² upisanu u z.k. ul. 3361; k.č. broj 458/5 površine 5 m² upisanu u z.k. ul. broj 535 i k.č. broj 608/8 površine 5 m² upisanu u z.k. ul. broj 5450 sve u k.o. Rijeka (sveukupno 183 m²),
- Projekt Stari grad d.o.o. steći u vlasništvo: 160/1985 dijela k.č. broj 608/1 (ukupna površina 1985 m² – suvlasnički udio 160 m²) i 36/682 dijela k.č. broj 643/3 (ukupna površina 682 m² – suvlasnički udio 36 m²) – sveukupno 196 m²).

Istim ugovorom dijeli se suvlasnička zajednica na k.č. broj 608/1 i 643/3 na način da se površine suvlasničkih dijelova Projekta Stari grad d.o.o. (160 m² i 36 m²) spajaju u novonastalu česticu oznake 608/4 ukupne površine 1270 m², a površine suvlasničkih udjela Grada Rijeke na istim česticama čine novoformirane k.č.broj 608/1 od 1825 m² i 643/3 od 646 m².

Za razliku u površini nekretnina koje su predmet zamjene (13 m²) Projekt Stari grad d.o.o. obvezuje se platiti kupoprodajnu cijenu sukladno važećem Cjeniku građevinskog zemljišta u iznosu od 4.280,00 Kn/m² što za 13 m² iznosi ukupno 55.640,00 Kn, u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora i ispostavljanja računa.

3. Za provedbu ovoga zaključka zadužuje se Odjel za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

GRADONAČELNIK



mr.sc. **vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r Srđana Škunce, Gabrijele Kiš-Jerčinović, Jasne Klarić
2. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, n/r Ljiljane Buljan
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X
4. Ured za financijsko upravljanje i kontrole, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/10-07/25

URBROJ: 2170/01-01-30- 10-1

Rijeka, 14.05.2010.

M A T E R I J A L
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet : GRAD RIJEKA – PROJEKT STARI GRAD d.o.o. Rijeka

1. Prijedlog Zaključka o sklapanju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa
2. Prijedlog Zaključka o sklapanju Ugovora o zamjeni nekretnina i diobi suvlasničke zajednice

Izradila :
Jasna Klarić, dipl.iur.

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

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



O B R A Z L O Ž E N J E

1. Prijedloga Zaključka o sklapanju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa

a) Dana 28. studenog 2003. godine između GRADA RIJEKE i Austrograda d.o.o. sklopljen je Ugovor a dana 18. studenog 2004. godine i Dodatak I istom ugovoru, kojim su ugovorne strane regulirale međusobne odnose u svezi s izgradnjom podzemne garaže, javnih površina te poslovno-stambenih građevina na Klobučarićevom trgu u Rijeci (ex lokacija Nikola Tesla) – u daljnjem tekstu: UGOVOR I.

Predmet ugovora bile su nekretnine koje je Austrograd d.o.o. kupio od TD Fenixve d.o.o. u stečaju, na kojima je Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb imala upisano fiducijarno vlasništvo kao i pravo građenja radi izgradnje podzemne garaže.

Predmet UGOVORA I, između ostalog, bila je i izgradnja poslovno-stambene građevine na dijelu nekretnina (u ugovoru označeno kao faza III) koja je predmet ovog prijedloga, sada pod nazivom "Projekt Stari grad").

b) S obzirom da je Austrograd d.o.o. bez ugovorom obvezne suglasnosti Grada Rijeke otuđio nekretnine u korist EPU-a d.o.o., dana 20. siječnja 2006. godine između GRADA RIJEKE, Austrograd d.o.o. i EPU d.o.o. sklopljen je Ugovor o međusobnim odnosima (u daljnjem tekstu: UGOVOR II). Ugovorom je Grad Rijeka izdao suglasnost na prijenos vlasništva nekretnina, a EPU d.o.o. je stupio na mjesto Austrograda d.o.o. i preuzeo obaveze Austrograda d.o.o. iz UGOVORA I od 28.11.2003. godine.

Sklapanjem UGOVORA II (članak 6. stavak 3.), EPU-u d.o.o. utvrđen je rok za izgradnju poslovno-stambene građevine koja je predmet ovog prijedloga - 24 mjeseci od sklapanja ugovora.

Navedeni je rok istekao 20. siječnja 2008. godine, a za neizvršenu obvezu izgradnje u ugovorenom roku primjenjuje se odredba o ugovornoj kazni iz UGOVORA I od 28. 11. 2003. g. koja je određena novčano u iznosu od 510 €/danu zakašnjenja do maksimalnog iznosa od 15.300,00 €. Pri tome ističemo da je neizvršenje izgradnje u roku dijelom i nastupa objektivnih okolnosti (izmjena odnosno donošenje novog Detaljnog plana uređenja Stari grad).

c) 11. rujna 2008. godine EPU d.o.o. promijenio je naziv i sjedište tvrtke u PROJEKT STARI GRAD d.o.o., što je evidentirano u sudskom registru trgovačkih društava i zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci slijedom čega se radi o istom pravnom subjektu koji je sklopio UGOVOR II od 20. siječnja. 2006. godine i time stupio na mjesto Austrograda d.o.o. u Ugovor I.

d) Za izgradnju predmetne poslovno-stambene građevine, Projekt Stari grad d.o.o. Rijeka ishodio je, temeljem važećeg Detaljnog plana uređenja, pravomoćnu lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/09-05/42, URBROJ:2170/01-13-01-09-27 od 27.07.2009. godine te temeljem iste izradio parcelacijski elaborat (KLASA: 932-08/09-02/485, URBROJ: 541-14-2/03-10-04) a u tijeku su aktivnosti na ishođenju Potvrde glavnog projekta, čime će biti ispunjeni uvjeti za početak izgradnje.

Slijedom navedenog, a budući da je trgovačko društvo EPU d.o.o. promijenilo naziv i sjedište te sada posluje kao Projekt Stari grad d.o.o., predlaže se sklapanje Ugovora o uređenju međusobnih odnosa između Grada Rijeke i Projekt Stari grad d.o.o. kojim će se utvrditi:

- slijed ugovornih odnosa (podtočke a, b i c) za nekretnine na kojima će Projekt Stari grad d.o.o. kao investitor sagraditi poslovno-stambeni objekt pod nazivom "Projekt Stari grad" odnosno prema dosadašnjim ugovorima Faza III,
- rok za izgradnju poslovno- stambene građevine i ishođenje uporabne dozvole – 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora,
- ugovorna kazna za nepoštivanje roka izgradnje od strane EPU d.o.o. (po UGOVORU I) i način ispunjenja (u nastavku).

S investitorom Projekt Stari grad d.o.o. postignut je dogovor da će umjesto predviđene novčane ugovorne kazne za prekoračenje roka, izvršiti uređenje nekretnine koju će zamjenom nekretnina steći u vlasništvo GRAD RIJEKA također na lokaciji Klobučarićev trg (oznake kat. čest. broj 4570/2 k.o. Stari Grad, odnosno zemljišno knjižne čestice broj 458/2 i kat.čest. broj 458/5 k.o. Rijeka ukupne površine 178 m²). Predmetnu nekretninu uredit će kao javnu zelenu površinu na način da će na istoj o svom trošku urediti dječje igralište (uređenje površine, postavljanje ljuljački, tobogana, klupa i drugih pratećih sadržaja dječjih igrališta koliko dozvoljava površina te parcele) prema projektu uređenja koji će dostaviti GRAD RIJEKA u sklopu projekta uređenja javne površine Klobučarićevog trga - najkasnije u roku od 6 mjeseci od ishođenja uporabne dozvole za građevinu, u protivnom, GRAD RIJEKA ovlašten je radove izvršiti samostalno odnosno putem treće osobe a troškove uređenja prema troškovniku radova potraživati i naplatiti od Projekta Stari grad, na što PROJEKT STARI GRAD potpisom ugovora izričito pristaje.

2. Prijedlog Zaključka o sklapanju Ugovora o zamjeni nekretnina i diobi suvlasničke zajednice

Kako je navedeno u obrazloženju pod točkom 1. ovog Materijala za izgradnju poslovno-stambene građevine Projekt Stari grad d.o.o. ishodio je pravomoćnu lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/09-05/42, URBROJ:2170/01-13-01-09-27 od 27.07.2009. godine te temeljem iste izradio parcelacijski elaborat.

Detaljnim planom uređenja Stari grad ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 26/08) izmijenjen je (u odnosu na plan koji je bio na snazi 2003. godine) oblik građevne čestice za izgradnju poslovno-stambene građevine na Klobučarićevom trgu.

Iz navedenog razloga potrebno je da Grad Rijeka i Projekt Stari grad d.o.o. sklope Ugovor o zamjeni nekretnina i diobi suvlasničke zajednice kojim će svaka ugovorna strana steći u vlasništvo nekretnine koje prema važećem detaljnom planu čine građevne čestice poslovno-stambene građevine (Projekt Stari grad d.o.o.) i trga – javne površine (Grad Rijeka).

Istovremeno će Grad Rijeka steći u vlasništvo i nekretnine na kojoj će Projekt Stari grad d.o.o. urediti dječje igralište na ime ugovorne kazne, što je opisano u obrazloženju točke 1.

Zamjenom nekretnina :

- Grad Rijeka stječe u vlasništvo: k.č. broj 458/2 od 173 m² upisanu u z.k. ul. 3361; k.č. broj 458/5 površine 5 m² upisanu u z.k. ul. broj 535 i k.č. broj 608/8 površine 5 m² upisanu u z.k.ul.broj 5450 sve u k.o. Rijeka (sveukupno 183 m²),
- Projekt Stari grad d.o.o. stječe u vlasništvo: 160/1985 dijela k.č. broj 608/1 (ukupna površina 1985 m² – suvlasnički udio 160 m²) i 36/682 dijela k.č. broj 643/3 (ukupna površina 682 m² – suvlasnički udio 36 m²) – sveukupno 196 m²).

Istim ugovorom vrši se i dioba suvlasničke zajednice na način da se:

- površine suvlasničkih udjela koje stječe Projekt Stari grad spajaju u novonastalu česticu poslovno stambene građevine oznake 608/4 ukupne površine 1270 m²,
- površine suvlasničkih udjela Grada Rijeke su nove površine k.č.broj 608/1 i 643/3.

Razlika u površini nekretnina koje su predmet zamjene iznosi 13 m² ,za koju se Projekt Stari grad d.o.o. obvezuje platiti kupoprodajnu cijenu sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta koji je stupio na snagu 11.05.2010.godine ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 14/10) u iznosu od 4.280,00 Kn/m² odnosno za 13 m² ukupno = 55.640,00 Kn, u roku od 8 dana od dana potpisa ugovora i ispostavljanja računa.

Elementi izračuna cijene za 1 m² :

ZONA : A (Atraktivna),

NAMJENA : mješovita – pretežito poslovna,

Brutto razvijena površina 4900,00 m² od toga : 63 % poslovna namjena (trgovačka, ugostiteljska, uslužna i uredska djelatnost) i 37 % stambena namjena,

Površina građevne čestice : 1.270 m²

Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke koje je predmet ugovora, uneseno je u evidenciju vlasništva pod inventarnim brojevima 513552 (k.č. broj 608/1) i 513992 (k.č. broj 643/3).

S obzirom da zemljište u vlasništvu Grada (ukupno 196 m²) čini manje od 20 % površine planirane građevne čestice (površina 1270 m²) formirane sukladno Detaljnom planu i lokacijskoj dozvoli, za ovo otuđenje temeljem članka 15. stavka 2. podstavka 1. Odluke o građevinskom zemljištu (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 48/09) ne provodi se javni natječaj.

Slijedom svega iznesenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

1. Grad Rijeka i Projekt Stari grad d.o.o. sklopit će Ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim će se utvrditi:
 - slijed ugovornih odnosa za nekretnine na kojima će Projekt Stari grad d.o.o. kao investitor sagraditi poslovno-stambeni objekt pod nazivom "Projekt Stari grad",
 - rok za izgradnju poslovno-stambene građevine i ishođenje uporabne dozvole – 36 mjeseci od dana sklapanja ovog ugovora,
 - da se, umjesto plaćanja ugovorne kazne za nepoštivanje roka izgradnje po ugovoru sklopljenom s EPU d.o.o. Rijeka dana 20.01.2006. g., Projekt Stari grad d.o.o obvezuje na k.č. broj 458/2 i k.č. broj 458/5 k.o. Rijeka ukupne površine 178 m², o svom trošku urediti i opremiti dječje igralište prema projektu uređenja koji će dostaviti GRAD RIJEKA u sklopu projekta uređenja javne površine Klobučarićevog trga - u roku od 6 mjeseci od ishođenja uporabne dozvole za građevinu, u protivnom GRAD RIJEKA ovlašten je radove izvršiti samostalno odnosno putem treće osobe a troškove uređenja prema troškovniku radova potraživati i naplatiti od Projekta Stari grad d.o.o.
2. Grad Rijeka i Projekt Stari grad d.o.o. sklopit će Ugovor o zamjeni nekretnina i diobi suvlasničke zajednice kojim će:
 - Grad Rijeka steći u vlasništvo: k.č. broj 458/2 od 173 m² upisanu u z.k. ul. 3361; k.č. broj 458/5 površine 5 m² upisanu u z.k. ul. broj 535 i k.č. broj 608/8 površine 5 m² upisanu u z.k. ul. broj 5450 sve u k.o. Rijeka (sveukupno 183 m²),
 - Projekt Stari grad d.o.o. steći u vlasništvo: 160/1985 dijela k.č. broj 608/1 (ukupna površina 1985 m² – suvlasnički udio 160 m²) i 36/682 dijela k.č. broj 643/3 (ukupna površina 682 m² – suvlasnički udio 36 m²) – sveukupno 196 m²).Istim ugovorom dijeli se suvlasnička zajednica na k.č. broj 608/1 i 643/3 na način da se površine suvlasničkih dijelova Projekta Stari grad d.o.o. (160 m² i 36 m²) spajaju u novonastalu česticu oznake 608/4 ukupne površine 1270 m², a površine suvlasničkih udjela Grada Rijeke na istim česticama čine novoformirane k.č.broj 608/1 od 1825 m² i 643/3 od 646 m².
Za razliku u površini nekretnina koje su predmet zamjene (13 m²) Projekt Stari grad d.o.o. obvezuje se platiti kupoprodajnu cijenu sukladno važećem Cjeniku građevinskog zemljišta u iznosu od 4.280,00 Kn/m² što za 13 m² iznosi ukupno 55.640,00 Kn, u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora i ispostavljanja računa.
3. Za realizaciju ovog Zaključka zadužuje se Odjel za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

