



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija stambeni poslovi  
KLASA: 370-01/12-03/4  
URBROJ: 2170/01-02-20-12-1  
Rijeka, 02. 02. 2012.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA  
za donošenje

**Predmet: Prijedlog Zaključka za sklapanje Dodatka II Ugovora o prodaji nekretnine  
na adresi u Rijeci – Pod Voltun 13**

MATERIJAL IZRADILA:  
Tamara Frankić, dipl.iur.

Voditelj Direkcije:  
Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



## Obrazloženje:

Grad Rijeka i M. M. sklopili su dana 22.11.2006. godine Ugovor o prodaji nekretnine, predmet kojeg je bila prodaja nekretnine na adresi u Rijeci – Pod Voltun 13 izgrađene na k.č.br. 392 K.O. Rijeka, upisana u z.k.ul. 480 iste K.O, a koja se sastojala od: zajedničkih dijelova – stepenica, WC-a u prizemlju i hodnika površine 24,80 m<sup>2</sup>, suterenskog dijela površine 24,73 m<sup>2</sup>, prizemlja površine 10,39 m<sup>2</sup>, prvog kata površine od 18,16 m<sup>2</sup>, drugog kata površine od 19,32 m<sup>2</sup>, te tavanškog dijela površine 18,24 m<sup>2</sup>, sveukupne netto površine 115,54 m<sup>2</sup>, s pripadajućim zemljištem.

Nekretnina je bila u izrazito ruševnom stanju i iziskivala je znatna financijska sredstva da bi se dovela u funkciju stanovanja. Kako Grad Rijeka u to vrijeme nije imao sredstava osiguranih za rekonstrukciju objekta, a postojala je opravdana bojazan da se isti uruši i time ugrozi život, zdravlje i imovinu ljudi, odlučeno je predmetnu nekretninu izložiti prodaji. Da bi se Grad Rijeka osigurao da će se predmetni objekt doista i rekonstruirati nakon prodaje trećim osobama, odlučeno je uvjetovati prodaju objekta na način da se u zemljišnim knjigama upiše zabilježba kojom se kupcu – vlasniku zabranjuje svako otuđivanje i raspolaganje nekretninom bez prethodne pisane suglasnosti Grada Rijeke, a koja ima biti upisana dok kupac ne izvrši rekonstrukciju nekretnine odnosno dok ne dostavi dokaz o ishodovanoj uporabnoj dozvoli za rekonstrukciju.

Tako je citiranim ugovorom bilo ugovoreno da se kupac obvezuje najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora započeti s rekonstrukcijom nekretnine, a to sukladno Detaljnom planu kojim je predviđena rekonstrukcija odnosno nadogradnja do P+3, na ukupno 140 m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne namjene te je također utanačeno da će se u zemljišnim knjigama upisati zabilježba kako je naprijed iznijeto. Rok je kasnije produljen na zamolbu kupca, najkasnije do 01.08.2008. godine, a to temeljem odluke Poglavarstva Grada Rijeke od 22.04.2008. godine.

Dana 04.01.2012. godine Gradu Rijeci se obratila g-đa M. M. sa zamolbom da Grad Rijeka izmijeni odredbe važećeg Ugovora o prodaji nekretnine i izda dozvolu za brisanje upisane zabilježbe, kako bi se nekretnina mogla izložiti prodaji na tržištu, obrazlažući traženo činjenicom da su izvršili veći broj potrebnih radova rekonstrukcije objekta, kao i sa činjenicom da se poslovanje njenog supruga koji radi u građevinarstvu pogoršalo, te da su opterećeni financijskim problemima.

Postupajući po zamolbi kupca, od strane djelatnika ove Direkcije dana 11.01.2012. godine obavljen je očevid kojom prilikom je utvrđeno da je nekretnina rekonstruirana odnosno da su na istoj izvršeni slijedeći radovi:

- rušenja dotrajalih pregradnih zidova, međukatnih konstrukcija i krova
- izvedene su nove međukatne konstrukcije (dijelom spregnute, dijelom pune ab ploče), te konstrukcija unutarnjeg metalnog stubišta
- izvedeni su novi pregradni zidovi, te ožbukana unutrašnjost zgrade
- izvedeno je novo krovno krovište, krovni pokrov i postavljena nova krovna limarija
- postavljena je instalacija odvoda i dovoda vode, te je zgrada priključena na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu
- izvedena je sanacija pročelja zgrade (nova žbuka), te je ista završno oličena
- dijelom je izvedena elektroinstalacija unutar zgrade.

Nadalje je temeljem obavljenog izvida utvrđeno da je za potpuno stavljanje zgrade u funkciju potrebno još postaviti vanjsku i unutarnju stolariju, podne i zidne obloge, te dovršiti elektroinstalaciju odnosno utvrđeno je da je rekonstrukcija u bitnom dijelu okončana, što znači da je svrha radi koje je zabilježba zabrane otuđenja i raspolaganja bila uknjižena sada i postignuta, te da više nema opasnosti od eventualnog urušavanja i ugrožavanja ljudi i imovine.

Uzevši u obzir činjenicu da se postigla svrha radi koje je zabilježba zabrane otuđenja i raspolaganja upisana u zemljišnim knjigama kao i činjenicu da g-đa M. M. financijski nije u mogućnosti izvršiti navedene radove do kraja, iz kojeg bi razloga nekretninu prodala, preduvjet čega je brisanje upisane zabilježbe u zemljišnim knjigama, držimo da je njenoj zamolbi osnovano udovoljiti, te u svrhu brisanja zabilježbe zabrane otuđenja i raspolaganja nekretninom sklopiti Dodatak ugovoru kojim bi se isto reguliralo i izdala dozvola za brisanje uknjiženog tereta.

Slijedom navedenog OGU za komunalni sustav, Direkcija stambeni objekti predlaže na usvajanje sljedeći

#### ZAKLJUČAK

1. Grad Rijeka i M.M. sklopiti će Dodatak II Ugovora o prodaji nekretnine od 22.11.2006. godine temeljem kojeg će se utvrditi da se briše čl. 4. osnovnog ugovora kojim kupac izričito dozvoljava da se u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci upiše zabilježba zabrane svakog otuđivanja i raspolaganja nekretninom na adresi Pod Voltun 13.
2. Obvezuje se OGU za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi na provedbu ovog zaključka.