



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/13-04/37-98

URBROJ: 2170/01-15-00-13-26

Rijeka, 10. 04. 2013.

Gradonačelnik je 10. travnja 2013. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Grad Rijeka i Bononia 3M građenje d.o.o. Rijeka sklopiti će Dodatak 2. Predugovora o osnivanju prava građenja od 24. Siječnja 2006.godine kojim će se :

- odgoditi sklapanje glavnog ugovora o osnivanju prava građenja za jednu godinu od dana sklapanja Dodatka 2.,
- utvrditi obveza investitora za plaćanje dijela troškova pripreme u iznosu od 50.000,00 € najkasnije do 15. rujna 2013.godine.

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



GRADONAČELNIK

[Handwritten signature]
mr. sc. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r Srđana Škunce, 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: 350-07/13-08/61

URBROJ: 2170/01-01-30- 13-1

Rijeka, 03. travanj 2013.

MATERIJAL
za razmatranje na UŽEM KOLEGIJU

**Predmet: Lokacija GOMILA
GRAD RIJEKA – BONONIA 3M GRAĐENJE d.o.o. Rijeka -
Prijedlog Odluke o sklapanju Dodatka 2. Predugovoru o osnivanju prava
građenja .**

Izradila:

Jasna Klarić, dipl.iur.

Pročelnik:

Srdan Škunca, d.i.a. i g.



OBRAZLOŽENJE

Između Grada Rijeke i Bononia 3M Građenje d.o.o. Rijeka, sklopljen je dana 24. siječnja 2006. godine Predugovor o osnivanju prava građenja na lokaciji Gomila (dalje: Predugovor) i dana 28. prosinca 2006. godine Dodatak 1. Predugovoru.

Predmet Predugovora su nekretnine ukupne površine cca 6.440 m² u k.o. Rijeka na kojima je planirana izgradnja podzemne garaže površine 5.696 m² (u Predugovoru definirano kao Program 1) i nadzemnih stambeno-poslovnih građevina površine 4.386 m² (u Predugovoru definirano kao Program 2).

Pravo građenja ugovoreno je na rok – 99 godina od dana sklapanja glavnog ugovora.

Ukupna cijena prava građenja ugovorena je u iznosu od 9.093.500,00 €, od čega za Program 1 = 5.593.472,00 € a za Program 2 = 3.500.028,00 €.

Temeljem Predugovora, uključujući jamčevinu u iznosu od 550.000,00 HRK, investitor je do danas platio ukupno 2.273.112,00 € odnosno 25 % cijene prava građenja za svaki pojedini Program.

U roku od 30 dana od dana sklapanja glavnog ugovora investitor ima obvezu platiti 45 % cijene prava građenja za svaki Program (ukupno cca 4.090.000,00 €) a preostalih 30 % - u roku od 15 dana od pravomoćnosti prve građevinske dozvole (potvrde glavnog projekta) za svaki Program.

Predugovorom je određeno da će se glavni ugovor o osnivanju prava građenja sklopiti u roku od 30 dana od dana provedbe parcelacijskog elaborata odnosno dovršetku imovinsko-pravne pripreme na lokaciji Gomila.

Imovinsko-pravna priprema ugovorna je obveza Grada Rijeke.

Imovinsko-pravna priprema obuhvaćala je :

- Izradu, proceduru i usvajanje Detaljnog plana uređenja Stari Grad – donesen na sjednici Gradskog vijeća dna 03.07.2008. godine
- Ishođenje Izvoda iz detaljnog plana i izradu i provedbu geodetskog elaborata parcelacije u katastru i zemljišnim knjigama
- Procjenu vrijednosti svih nekretnina u obuhvatu i
- Rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama.

Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa obuhvaćalo je stjecanje i upis prava vlasništva Grada Rijeke na 240 katastarskih čestica a među njima : rješavanje odnosa s vlasnicima pet stanova u stambenim zgradama Pod Kaštelom 25 i Krojačka 1, ugostiteljskog objekta Korkyra i Ministarstvom pravosuđa Republike Hrvatske (za dio dvorišta zgrade Okružnog suda u Rijeci). Imovinsko-pravna priprema rješavana je kupnjom zamjenskih stanova, kupnjom zemljišta a za većinu nekretnina proveden je zahtjevan postupak izvlaštenja.

Troškovi pripreme zemljišta koje je u cijelosti snosio Grad Rijeka iznose približno 900.000,00 € a iste će platiti investitor u stvarnom iznosu - u roku od 15 dana od izdavanja uporabne dozvole za podzemnu garažu.

Zbog nerealnih pa i nezamislivih zahtjeva vlasnika i vremenski dugotrajnog postupka izvlaštenja (prvostupanjski postupak, drugostupanjski postupak i konačni sudski postupak pred Županijskim sudom), posljednji postupak izvlaštenja okončan je krajem 2011. godine, a posljednji sudski spor početkom 2013.godine, čime su se stekli uvjeti za sklapanje glavnog ugovora.

Na tu temu održano je s investitorom nekoliko sastanaka.

Investitor je izrazio interes i spremnost „za ostanak“ u projektu, ali zbog objektivnih problema u odobravanju i financiranju novih projekata od strane talijanskih banaka kao i izlaska jednog partnera iz tvrtke zbog financijskih problema, za sada nije u mogućnosti sklopiti glavni Ugovor o osnivanju prava građenja.

Investitor je pismenim putem zamolio sklapanje Dodatka Predugovoru kojim će se odgoditi sklapanje glavnog ugovora za jednu (1) godinu i temeljem kojeg će investitor najkasnije do 15. rujna 2013.godine platiti 50.000,00 € na ime dijela troškova pripreme zemljišta.

Objektivne su činjenice :

- da je prisutna svjetska ekonomska kriza i recesija nastupila dvije godine nakon sklapanja Predugovora
- da je općepoznat problem financiranja velikih novih projekata od strane banaka te
- da je tržište nekretnina zbog ekonomske krize nestabilno s tendencijom stalnog pada.

Također su činjenice :

- da je 2006. godine investitor bio jedini ponuditelj na provedenom javnom natječaju,
- da se radi o izuzetno velikom i financijski zahtjevnom projektu,
- da je investitor svoje obveze koje su prethodile imovinsko-pravnoj pripremi zemljišta uredno i na vrijeme ispunjavao
- da je dokumentaciju i pripremu projekta do sada uložio znatna sredstva
- da je temeljem Predugovora tijekom 2006. i 2007. godine platio 2.273.112,00 € (25 % cijene prava građenja) čime je dokazao ozbiljnost svoje ponude i namjeru realizacije projekta
- da u proteklom periodu nije zatražio raskid predugovora i povrat uložениh sredstava čime i nadalje pokazuje svoju spremnost za realizaciju projekta.

Slijedom iznesenog smatramo molbu investitora za odgodom sklapanja glavnog ugovora za jednu godinu uz plaćanje 50.000,00 € na ime dijela troškova pripreme zemljišta – opravdanom, te predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

1. Grad Rijeka i Bononia 3M građenje d.o.o. Rijeka sklopiti će Dodatak 2. Predugovora o osnivanju prava građenja od 24. Siječnja 2006.godine kojim će se :
 - odgoditi sklapanje glavnog ugovora o osnivanju prava građenja za jednu godinu od dana sklapanja Dodatka 2.,
 - utvrditi obveza investitora za plaćanje dijela troškova pripreme u iznosu od 50.000,00 € najkasnije do 15. rujna 2013.godine.
 -
2. Za realizaciju ovog Zaključka zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.