



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA**

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

KLASA: 350-07/14-08/4

URBROJ: 2170/01-01-20- 14-1

Rijeka, 20. siječanj 2014.

**MATERIJAL**

**GRADONAČELNIKU NA RAZMATRANJE I UTVRĐIVANJE PRIJEDLOGA**

Predmet: Prijedlog Odluke o kupnji nekretnine u vlasništvu INA-Industrija nafte d.d.

Izradila:

Jasna Klarić, dipl.iur.

Ravnateljica Direkcije za gospodarenje  
zemljištem:

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

Stambena zgrada na adresi Zvonimirova 3, sagrađena prije više od 100 godina na k.č.broj 90/1 k.o. Plase, nalazi se na području Mlake, između industrijskog pogona INE d.d. Mlaka i željezničke pruge Rijeka-Pivka, južno od novoizgrađenog Zapadnog trgovačkog centra. Zgrada ima četiri ulaza i 26 stambenih jedinica, a faktično nema niti kolnog niti pješačkog pristupa od/do javno- prometne površine. Dugi niz godina, stanari su prilaz zgradi ostvarivali s Zvonimirove ulice, na način da su se preko nogostupa spuštali neuređenim putem do željezničke pruge, koju su prelazili na mjestu na kojem je označena izričita zabrana.

Izgradnjom Zapadnog trgovačkog centra na Krnjevu takav prilaz više nije moguć, te je do osiguranja trajnog prilaza, uređeno privremeno rješenje obilaskom centra s južne strane, preko parkirališta crkve Sv. Nikole.

Izgradnjom planirane državne ceste oznake D-403, za koju su već u tijeku pripremni radovi, ovaj će prilaz također biti ukinut.

Izvorni prilaz navedenoj zgradi bio je kolno-pješački prilaz s Ulice Milutina Barača koji prolazi i „presijeca“ industrijski kompleks u vlasništvu INE d.d. i kojim je zbog njegove namjene objektivno nemoguće dozvoliti promet tim kolnim prilazom.

Razmatrajući moguća rješenja, imajući u vidu činjenicu da industrijski pogon INE d.d. nije danas u funkciji i da tehnički nema zapreke da izvorni kolni prilaz bude u upotrebi gotovo odmah, pristupili smo dogovorima s INOM d.d. o mogućim načinima rješavanja ovog problema.

Završetkom pregovora, nakon brojnih sastanaka i predloženih rješenja koja nisu odgovarala jednoj i/ili drugoj strani (služnost, zakup, kupoprodaja, visoka procijenjena kupoprodajna cijena i dodatni troškovi...) postignut je konačni sporazum o kupoprodaji nekretnina (zemljišta) kao trajnom i najpovoljnijem rješenju.

### **Bitni elementi postignutog sporazuma o kupoprodaji s obrazloženjem:**

- 1. Predmet kupoprodaje** je dio kat.čest.broj 89/3 (ukupne površine 6329 m<sup>2</sup>) upisane u z.k.ul.broj 4110 k.o. Plase u površini od 1800 m<sup>2</sup>, u vlasništvu INE – Industrije nafte d.d. Zagreb.

Predmetna nekretnina prema stanju u katastarskom operatu odgovara dijelu kat.čest.broj 4405 k.o. Zamet.

Površina zemljišta za kolno-pješački prilaz iznosi 900 m<sup>2</sup>. Kolno-pješački prilaz presijeca k.č.broj 89/3 na dva dijela čime dodatnih 900 m<sup>2</sup> zemljišta na kojem je izgrađeno skladište (hala) površine 328 m<sup>2</sup>, ostaje „odsječeno“ od ostatka kompleksa i time za INU neupotrebljivo, te je INA zatražila da Grad Rijeka otkupi i tih 900 m<sup>2</sup>, dakle ukupno 1800 m<sup>2</sup>.

Traženje INE d.d. ocijenjujemo potpuno opravdanim i za Grad prihvatljivim i povoljnim, s obzirom da je na toj površini moguće i potrebno urediti parkirališni prostor za okolne poslovne i stambene zgrade.

### **2. Kupoprodajna cijena i dodatni troškovi**

U raznim fazama pregovora, s obzirom na načine rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zakup, služnost...), traženi iznosi zakupnine, naknada i dodatnih troškova za Grad Rijeku bili su izrazito visoki i neprihvatljivi pogotovo iz razloga uvijek privremenog rješenja.

Koncem 2010. godine, na temelju izvršene Procjene vrijednosti nekretnine, INA d.d. je za 1800 m<sup>2</sup> zatražila kupoprodajnu cijenu u iznosu 198.830,98 € (110,46 €/m<sup>2</sup>) kao i plaćanje dodatnih troškova (parcelacija, umanjenje vrijednosti preostale nekretnine, trošak premještanja opreme i trošak izgradnje nove ograde) u iznosu od 139.497,97 €.

S obzirom na izuzetno visoku cijenu (ukupno 338.328,95 €), nastavilo se s pregovorima, na kraju kojih je INA uvažavajući javni interes i stanje na tržištu nekretnina, izradila 10.06.2013.godine novu Procjenu vrijednosti nekretnine temeljem koje je postignut sporazum o kupoprodaji, kako slijedi :

- Kupoprodajna cijena za 1800 m2 nekretnine iznosi 135.257,36 €, (75,14 €/m2) što prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za € na dan 15.01.2014.godine (1 € = 7,624 HRK) predstavlja iznos od 1.031.202,10 HRK. Kupoprodajna cijena izražena u € isplatiti će se u tri obroka obračunata u kunskom iznosu prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za € važećem na dan plaćanja.
- Parcelaciju zemljišta kojom će kat.čest. koja je predmet kupoprodaje dobiti svoju zasebnu oznaku i površinu (1800 m2) izraditi će o svom trošku Grad Rijeka, za što je pred završetkom izrada idejnog projekta.
- Potrebna rušenja, demontaže i premještanja postojeće opreme INE i izgradnja nove ograde kojom će se sigurnosti radi ograditi „smanjeni“ kompleks INE, utvrditi će se obostrano prihvaćenim idejnim projektom, radove će izvesti INA d.d. a njihov trošak snositi će Grad Rijeka u stvarnom iznosu ali ne višem od 200.000,00 Kn s uključenim PDV-om.

Ovako postignutim sporazumom prvotno zatražena ukupna cijena od 338.328,95 € smanjena je za više od 50 %.

### **3. Realizacija kupoprodaje**

Uprava INE d.d. donijela je 24.09.2013.godine Odluku kojom je odobrena prodaja i zaključivanje kupoprodajnog ugovora.

Za kupnju dijela nekretnine k.č.broj 89/3 u površini od 1800 m2 sklopiti će se kupoprodajni ugovor sastavni dio kojeg je skica predmetnog zemljišta izrađena na kopiji katastarskog plana. Po izradi i provedbi parcelacijskog elaborata kojim će biti točno određena oznaka i površina zemljišta, radi uknjižbe prava vlasništva Grada Rijeke u zemljišne knjige sklopiti će se Aneks kupoprodajnom ugovoru.

S obzirom da vrijednost nekretnine koja je predmet kupoprodaje prelazi iznos od 1.000.000,00 Kn, sukladno odredbi članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13) odluku o stjecanju nekretnine donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke.

Slijedom svega iznesenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg

## **ZAKLJUČKA**

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o kupnji nekretnine u k.o. Plase, u predloženom tekstu.
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovoga Zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na usvajanje i donošenje.



Klasa : 935-06/12-01/00001  
Ur. br: 541-17-2- 218 -12- 11131  
U Rijeci, dana 18.12.2012

Katastarska općine : Zamet  
Broj lista katastarskog plana : 43.49

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
MJERILO 1:1000



IZRADIO-LA: \_\_\_\_\_

Prema Zakonu o upravnim pristojbama:

a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55 u iznosu od \_\_\_\_\_ kn

b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. \_\_\_\_\_ t. \_\_\_\_\_

Prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno \_\_\_\_\_ kn



KATASTARSKOG PLANA VJERNA  
KOPIJU I TVRDI I OVIJERAVA:  
\_\_\_\_\_ pročelnik

Stjepan Štefan, dipl.ino.veod. v.r.

Na temelju članka 28. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09,11/10 i 5/13), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici \_\_\_\_\_, donijelo je

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

### **o kupnji nekretnine u k.o. Plase**

1. Grad Rijeka kupit će dio nekretnine u k.o. Plase označene kao kat.čest.broj 89/3 u površini od 1800 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 4110, u vlasništvu INA-Industrija nafte d.d., Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 10, radi izgradnje i uređenja kolno-pješačkog prilaza stambenoj zgradi na adresi Zvonimirova 3 i izgradnje i uređenja parkirališta na Mlaki.
2. Kupoprodajna cijena nekretnine iz točke 1. Ove Odluke utvrđuje se u 135.257,36 €. što prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za € na dan 15.01.2014.godine (1 € = 7,624 HRK) predstavlja iznos od 1.031.202,10 HRK.  
Kupoprodajna cijena izražena u € isplatiti će se u tri obroka u kunskom iznosu obračunatom prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za € važećem na dan plaćanja.
3. Na temelju ove Odluke Gradonačelnik Grada Rijeke sklopit će, u ime Grada Rijeke kao kupca, ugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke 1. Ove Odluke.
4. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Grada Rijeke".

**Predsjednica Gradskog vijeća :**

**Dorotea Pešić-Bukovac v.r.**