



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

## GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/13-04/108-13

URBROJ: 2170/01-15-00-13-65

Rijeka, 17. 12. 2013.

Gradonačelnik je 17. prosinca 2013. godine donio sljedeći

### z a k l j u č a k

1. Odobrava se raskid Ugovora o osnivanju prava građenja kojeg je Grad Rijeka radi izgradnje Tenis centra Kozala, spremišta materijala i opreme na k.č. 545/6, k.č. 547/6 i k.č. 532/2 u k.o. Kozala, sklopio s Ratkom Mamula iz Rijeke Petra Kobeka 11 kao nositeljem prava građenja, dana 24. rujna 1998. godine te Dodataka tog Ugovora od 13. srpnja 2000. i 2. studenog 2011. godine.

2. Odbija se zamolba Ratka Mamule upućena Gradu Rijeci dana 22. studenog 2013. godine za utvrđenje dodatnog roka za dovršenje izgradnje komunalne infrastrukture po Ugovoru o reguliranju međusobnih odnosa vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture od dana 27. 04. 2000. godine.

3. Odobrava se raskid Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture od dana 27. 04. 2000. godine, sklopljen između Grada Rijeke i Ratka Mamule iz Rijeke Petra Kobeka 11, radi neizvršenja ugovornih obveza od strane Ratka Mamule.

4. Vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture po Ugovoru iz točke 2. ovog zaključka utvrdit će se po zajedničkoj komisiji u sljedećem sastavu: Dragan Blažević i Tamara Pavlović, kao predstavnici Grada Rijeke uz jednog člana komisije kao predstavnika Ratka Mamule.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje da pisanim putem pozove Ratka Mamulu na određivanje svoga predstavnika za člana zajedničke komisije iz točke 4. ovog zaključka.

6. Za slučaj da zajednička komisija iz točke 4. ovog zaključka ne postigne dogovor o vrijednosti neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture u roku od 7 dana od dana početka s radom, za Grad Rijeku, kao mjerodavna, biti će procjena vrijednosti izrađena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić.

7. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje da po utvrđenju iznosa na ime vrijednosti neizvedenih radova na izgradnji objekata komunalne infrastrukture, Ratku Mamuli uputi pisanu obavijest o raskidu Ugovora iz točke 3. ovog zaključka koja sadrži poziv da u roku od 10 dana od dana primitka te obavijesti isplati Gradu Rijeci iznos na ime vrijednosti neizvedenih radova na izgradnji objekata komunalne infrastrukture, koji će se iznos istekom roka za plaćanje od 10 dana uvećati za pripadajuće zatezne kamate.

8. Ugovor iz točke 3. ove Odluke smatra se raskinutim danom slanja pisane obavijesti iz točke 7. ovog zaključka.

9. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da Ratku Mamuli, uputi pisanu Izjavu o raskidu ugovor iz točke 1. ovog zaključka, temeljem članka 5. Ugovora o osnivanju prava građenja.

10. Ugovor iz točke 1. smatra se raskinutim danom slanja pisane Izjave o raskidu ugovora iz točke 9. ovog zaključka.

11. Po raskidu Ugovora iz točke 1. ovog zaključka Grad Rijeka u obvezi je platiti nositelju prava građenja Ratku Mamuli naknadu koja predstavlja razliku tržišne vrijednosti zemljišta sa objektima koje je izgradio i uredio i tržišne vrijednosti istog neuređenog i neizgrađenog zemljišta koja će se utvrditi nalazom sudskog vještaka graditeljske struke.

Grad Rijeka ima pravo zadržati iznos od 207.834,00 kn koji predstavlja 30% ukupne naknade za osnovano pravo građenja, temeljem članka 10. Ugovora o osnivanju prava građenja na ime naknade štete.

Ratko Mamula je u obvezi podmiriti ukupni dospjeli dug naknade za osnivanje prava građenja uvećan za zateznu kamatu obračunatu na dan raskida oba Ugovora i iznos koji predstavlja vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture, uvećan za pripadajuće zatezne kamate sukladno točki 4. ovog zaključka.

12. Po raskidu Ugovora iz točaka 1. i 2. ovog zaključka, Ratko Mamula dužan je predati u posjed Gradu Rijeci zemljište i sve objekte Tenis centra Kozala.

13. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da Ratku Mamuli po raskidu ugovora iz točke 1. i točke 3. ovog zaključka uputi pisanu Izjavu o prijebodu međusobnih potraživanja s osnova ugovora iz točke 1. i 3. ovog zaključka.

Za iznose međusobnih potraživanja mjerodavne su ugovorne odredbe, financijska dokumentacija Grada Rijeke i procjena vrijednosti utvrđena po Komisiji iz točke 4 ovog zaključka odnosno vrijednost utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić.

Radi realizacije prijeboda potraživanja Ratko Mamula dužan je u roku od 10 dana od primitka Izjave o prijebodu istu potpisati i dostaviti Gradu Rijeci. Prijebod potraživanja izvršit će se temeljem potpisane Izjave o prijebodu međusobnih potraživanja te nakon predaje u posjed zemljišta i objekata na lokaciji Tenis centra Kozala Gradu Rijeci od strane Ratka Mamule.

14. Zadužuju se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje za cjelovitu provedbu ovog zaključka

15. Zadužuje se Odjel gradske uprave za urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za komunalni sustav da najkasnije u roku od 7 dana pozove Ratka Mamulu radi postizanja dogovora o načinu raskida oba ugovora.

**GRADONAČELNIK**



mr. sc. Vojko OBERSNEL

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r Srđana Škunce, Gabrijele Kiš Jerčinović, Meri Pavešić, Dubravke Petrović, Jasmine Pavličić
2. Odjel gradske uprave za komunalni sustav, n/r Irene Miličević, Dragana Blaževića, Maje Malnar
3. Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu, n/r Veljka Karabaića i Igora Načinovića
4. Odjel gradske uprave za financije, 2X
5. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



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

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

KLASA: 350-06/06-03/12

URBROJ: 2170/01-01-20-13-20

Rijeka, 12. prosinac 2013.

## **MATERIJAL**

### **GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE**

Predmet: raskid Ugovora o osnivanju prava građenja na zemljištu u gradskom vlasništvu radi izgradnje Tenis centra Kozala te Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, sklopljenih između Grada Rijeke i Ratka Mamule

Ravnatelj :

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a

Dragan Blažević, d.i.g.

Izradili:

Meri Pavešić, dipl. iur.

Maja Malnar, dipl. iur.

Dubravka Petrović, d.i.g.

Jasmina Pavličić, dipl.oec.

PROČELNICI:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.

Irena Miličević, dip.iur

## **OBRAZLOŽENJE**

### **I. OPĆENITO**

Grad Rijeka, kao osnivač prava građenja i Ratko Mamula iz Rijeke Petra Kobeka 11, kao nositelj prava građenja, sklopili su dana 24. rujna 1998. godine, na temelju provedenog javnog natječaja, Ugovor o osnivanju prava građenja te dva Dodatka tom Ugovoru dana 13. srpnja 2000. i 2. studenog 2001. godine, radi izgradnje Tenis centra Kozala (u daljnjem tekstu: Ugovor o pravu građenja).

Pravo građenja osnovano je na zemljištu u gradskom vlasništvu na površini od 6.298 m<sup>2</sup> (zemljište oznaka k.č. 545/6, k.č. 547/6 i k.č. 532/2 k.o. Kozala), na rok od 20 godina uz slijedeće obveze nositelja prava građenja:

- plaćanje naknade za osnovano pravo građenja u godišnjim obrocima i to za godinu unaprijed do 15. rujna svake godine iznos od protuvrijednosti 4.864,20 EUR (34.639,00 kn), ukupno 97.284,00 EUR (692.780,00 kn) što je definirano člankom 5. Ugovora;
- izgradnja Tenis centra sukladno Idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju sporskog centra Kozala i Odluci o Idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju Sportskog centra Kozala ("Službene novine" Županije primorsko-goranske broj 21/96) u dijelu koji se odnosi na parcelu 2 na kojoj je predviđena izgradnja 3 tenis terena u bloku, središnjeg tenis terena s gledalištem, prizemnog objekta kluba s caffe-barom i terasom, spremišta materijala te pješačkih staza koje sve povezuju;
- izgradnja kolnog prilaza i parkirališta s javnom rasvjetom i odvodnjom oborinskih voda, sve u funkciji Tenis centra, umjesto plaćanja komunalnog doprinosa, o čemu je 27. travnja 2000. sklopio poseban Ugovor o reguliranju međusobnih odnosa vezano uz izgradnju objekata komunalne infrastrukture (u daljnjem tekstu: Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture) kojim je utvrđena vrijednost radova na izgradnji kolnog prilaza i parkirališta u iznosu od 968.204,20 kn, odnosno obveza Ratka Mamule da u slučaju da ne izgradi pristupni put ima Gradu Rijeci platiti navedeni iznos po toj osnovi.

Ugovorom o pravu građenja su utvrđene odredbe o raskidu ugovora u slučaju neispunjenja obveza Ratka Mamule i to:

- ako ne ispunjava obvezu plaćanja obroka, Grad Rijeka može jednostranom izjavom raskinuti Ugovor o pravu građenja,
- ako ne izgradi Tenis centar u ugovorenom roku, Ugovor o pravu građenja se raskida,

U slučaju raskida Ugovora o pravu građenja, Grad Rijeka ima pravo zadržati 207.834,00 kn na ime naknade štete (30% od iznosa ukupne naknade za osnovano pravo građenja).

Ugovorom o pravu građenja utvrđeno je da u slučaju raskida istog, pravo građenja prestaje, a sve što je na zemljištu izgrađeno i uređeno postaje vlasništvo Grada Rijeke uz obvezu isplate naknade Ratku Mamuli za koliko je izgrađeno i uređeno zemljište vrijednije nego neizgrađeno i neuređeno.

### **II. REALIZACIJA UGOVORNIH OBVEZA**

#### **A. REALIZACIJA UGOVORNIH OBVEZA PREMA UGOVORU O PRAVU GRAĐENJA**

##### **A.1. OBVEZA IZGRADNJE TENIS CENTRA**

Po sklapanju Ugovora, Ratko Mamula je pokrenuo postupak izmjene idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja Sportskog centra Kozala kojom bi se omogućila izgradnja 6 tenis terena umjesto 4 te dodatnog stambenog prostora u okviru građevine tenis kluba što je rezultiralo kašnjanjem u ishođenju dokumentacije i dozvola, te početku izvođenja radova. Traženo je ujedno bilo razlogom sklapanja dva dodatka Ugovoru kojima je rok izgradnje produžen za oko dvije i pol godine. Ratko Mamula ishodio je 2000. godine građevnu dozvolu za traženi program izgradnje Tenis centra Kozala tj. za 6 tenis terena i građevine u kojoj su prema projektu smještene prateće prostorije tenis kluba i caffe bar te u potkrovlju građevine jedan stan, a na građevnoj čestici planirane su i pješačke i zelene površine.

Grad Rijeka je kontinuirano pratio izvršenja obveza vezanih za izgradnju tenis centra. U tom smislu, utvrđeno je da je nositelj prava građenja tijekom 2007. realizirao Tenis centar u opsegu koji je ostao do danas nepromijenjen tj. izvedeno je slijedeće: 6 igrališta od kojih 5 u cijelosti, a 6. igralište, radi neizvođenja završne podloge, koristi se kao parkirališni prostor, prizemna zgrada sa

sadržajima Tenis centra (sanitarni prostor, garderobe s tuš kabinama, spremišta te caffè bar.), te pješačke staze i zelenilo. Pristupna cesta izgrađena je u manjem opsegu tj. probijena je trasa, isplaniran teren, ali je asfaltiran samo manji dio. Također, neizvedenim je ostao i projektom predviđen stan na katu/potkrovlju zgrade tenis-centra.

U travnju 2012. godine pokrenut je postupak utvrđivanja vrijednosti uloženi sredstava u izgradnju Tenis centra i pristupnog puta, a potom i procjenu vrijednosti neizgrađenog i neuređenog zemljišta prije izgradnje i izgrađenog i uređenog zemljišta nakon izgradnje Tenis centra .

Jasminka Lilić, ovlaštenu sudski vještak građevinske struke, izradila je spomenute procjene (Procjena vrijednosti ulaganja i Procjena tržišne vrijednosti nekretnina) kojima je utvrđeno slijedeće:

- Vrijednost neizgrađenog i neuređenog zemljišta iznosi:	2.231.308,09 kn
- Vrijednost ulaganja u objekte (tenis tereni, tenis klub i uređenje okoliša)	1.850.614,05 kn
- Vrijednost izgrađenog i uređenog zemljišta	4.131.922,14 kn

## **A.2. OBVEZA PLAĆANJA:**

Ratko Mamula je nakon sklapanja Ugovora o pravu građenja do 2001. godine redovno plaćao godišnje rate za osnovano pravo građenja. Budući da nakon toga nije vršio uplate prema Ugovoru i ispostavljenim računima, dužniku su slane opomene za neplaćene rate za 2001. - 2004 godinu, pratila se izgradnja, u više navrata je traženo očitovanje o tijeku radova i razlozima kašnjenja, te je isti pozvan na ispunjavanje ugovornih obveza pod prijetnjom jednostranog raskida Ugovora.

Kako niti nakon opomena dug nije podmiren, 2005. godine pokrenut je postupak ovrhe za dugovanje u iznosu od 136.498,57 kn (Ovrv-III-1361/05), a koje se odnosi na neplaćene rate od 2001. do 2004. godine te zateznu kamatu obračunatu na nepravovremeno plaćanje podmirenih rata prije tog razdoblja. Rješenje o ovrsi postalo je pravomoćno dana 07.06. 2006. godine.

Međutim do naplate potraživanja u postupku ovrhe nije došlo zbog nedostatka novčanih sredstava na bankovnom računu orvšenika pa je Poglavarstvo Grada Rijeke, na prijedlog ovog Odjela, 23. siječnja 2007. godine donijelo Odluku kojom se odobrava jednostrani raskid Ugovora. Temeljem posljednje opomene poslana pred raskid Ugovora u siječnju 2007. Ratko Mamula izvršio je plaćanje većeg dijela dugovanja po Ugovoru.

Nakon 2008. godine, Ratko Mamula nastavio je s neizvršavanjem ugovorne obveze plaćanja za što mu je Grad Rijeka poslao opomenu pred ovrhu, a kako niti tada nije podmorio nagomilani dug Grad Rijeka je dana 26. ožujka 2013. godine pokrenuo novi postupak ovrhe koji je u tijeku, broj Ovrv – 5815/13 za ukupni iznos od 278.995,53 kn od čega se na glavnici odnosi 174.462,60 kn, a na kamate 104.532,93 kn.

U međuvremenu, tj. od pokretanja druge ovrhe do danas, Ratku Mamuli dospio je na naplatu još jedan obrok naknade za osnivanje prava građenja, tako da je trenutni iznos duga po osnovi naplate prava građenja povećan za dodatnih 36.743,64 kn i ukupno iznosi 211.206,24 kuna, a s kamatama za nepravovremno plaćanje ukupni dug se povećava za dodatnih 174.227,03, što iznosi sveukupno 385.433,27 kuna.

Nositelj prava građenja je u u dva navrata (10. prosinca 2008. i 8. srpnja 2009.) uputio Gradu Rijeci zahtjev za izdavanje Suglasnosti za uknjižbu prava građenja u zemljišnoj knjizi, koja mu je ista uskraćena zbog neurednog podmirivanja novčanih obveza, te se nekretnine i danas u zemljišnoj knjizi vode kao vlasništvo Grada Rijeke u cjelosti, bez upisanog prava građenja i bilo kakvih tereta u korist nositelja prava građenja.

U srpnju 2013. godine Ratko Mamula je dostavio Gradu Rijeci zamolbu za obročno plaćanje nagomilanog duga te oslobađanje plaćanja zatezanih kamata na propisanom obrascu sukladno Uredbi o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja pa se u Odjelu gradske uprave za financije vodi upravni postupak.

Nakon što je zaprimio opomenu pred raskid Ugovora o pravu građenja Ratko Mamula se ponovo dana 22. studenog 2013. obratio Gradu Rijeci i zatražio razumijevanje njegove teške financijske situacije zbog koje nije bio u mogućnosti podmirivati dugovanja. Napomenuo je da je za opstanak Tenis centra vezana egzistencija cijele njegove obitelji obzirom da sin i on u Tenis centru ostvaruju dohodak, da već ima kreditna zaduženja radi izgradnje Tenis centra te bi raskidom ugovora prije isteka roka, egzistencija cijele obitelji Mamula bila dovedena u pitanje.

## **B. REALIZACIJA UGOVORNIH OBVEZA PREMA UGOVORU O IZGRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

Ugovorom o izgradnji komunalne infrastrukture od dana 27. travnja 2000. godine Ratko Mamula stekao je pravo i obvezu izgraditi objekte komunalne infrastrukture u roku predviđenom za izgradnju objekata iz Ugovora o osnivanju prava građenja, bez prava na naknadu za tu gradnju, a s obzirom da iste gradi umjesto plaćanja komunalnog doprinosa.

Procijenjena vrijednost navedenih radova na izgradnji objekata komunalne infrastrukture, po Troškovniku koji čini sastavni dio Ugovora, iznosi 968.204,20 kn (s PDV-om). U slučaju da ne izgradi predmetne objekte u ugovorenom roku, Ratko Mamula je iznos na ime vrijednosti tih radova u obvezi isplatiti Gradu Rijeci u roku od 10 dana od dana primitka obavijesti Grada Rijeke o raskidu Ugovora, a ukoliko objekte izgradi samo u dijelu, tada je dužan Gradu Rijeci platiti vrijednost neizvršenih radova koja će se utvrditi prema podacima iz ugovornog Troškovnika.

Pritom valja napomenuti da je rok za izgradnju objekata komunalne infrastrukture po ovome Ugovoru utvrđen i istovjetan roku za ispunjenje obveza Ratka Mamule iz Ugovora o osnivanju prava građenja te da je istekao dana 02. studenog 2002. godine.

Ovlašteni sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić je, sukladno spomenutom Troškovniku radova koji čini sastavni dio navedenoga Ugovora, izradila procjenu vrijednosti izvedenih radova, u iznosu od 77.468,75 kn (61.975,00 kn + 15.493,75 kn PDV 25%).

S tim u svezi, vrijednost neizgrađenih objekata komunalne infrastrukture može se utvrditi već u trenutku izrade ovoga materijala i to u iznosu od 829.264,84 kn (od iznosa 968.204,20 kn koji predstavlja procijenjenu vrijednost radova na izgradnji komunalne infrastrukture po Troškovniku iz Ugovora oduzima se iznos od 77.468,75 kn koji predstavlja procijenjenu vrijednost izvedenih radova po ovlaštenom sudskom vještaku).

Tako utvrđeni iznos Ratko Mamula bio bi u obvezi platiti Gradu Rijeci u roku od 10 dana primitka obavijesti Grada Rijeke o raskidu Ugovora.

Pritom se navodi da bi ovaj iznos Grad Rijeka po njegovom dospjeću bio ovlašten staviti u prijeboj sa potraživanjima koje bi Ratko Mamula eventualno istaknuo prema Gradu temeljem raskida Ugovora o osnivanju prava građenja.

U pogledu zamolbe Ratka Mamule od dana 22. studenog 2013. godine kojom u odnosu na Ugovor o međusobnim odnosima Grada Rijeke i Ratka Mamule vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture od dana 27. 04. 2000. godine predlaže utvrđenje dodatnog roka za dovršenje izgradnje komunalne infrastrukture, pozivajući se prvenstveno na nezavidne ekonomske prilike u kojima se njegova obitelj nalazi, uz uvažavanje svih iznijetih navoda Ratka Mamule predlaže se ne udovoljiti takvoj zamolbi. Navedeni stav slijedi iz svega prethodno navedenoga, a posebno iz činjenice da su odavno istekli ugovoreni (i produžavani) rokovi za dovršetak izgradnje komunalne infrastrukture.

## **III. DALJNJE POSTUPANJE U ODNOSU NA OBA UGOVORA**

Budući da je u konkretnom slučaju riječ o složenoj problematici uređenoj putem dva ugovorna odnosa, Grad Rijeka je od odvjetničkog društva Vukić, Jelušić, Šulina, Stanković, Jurcan i Jabuka, punomoćnika Grada Rijeke, zatražio mišljenje o daljnjem postupanju.

Navedeno odvjetničko društvo je nakon sagledavanja cjelokupne dokumentacije predmeta dana 07. listopada 2013. godine dostavilo mišljenje iz kojeg u bitnome proizlaze slijedeće mogućnosti postupanja:

- zatražiti od nositelja prava građenja da odredi svog predstavnika u zajedničku komisiju koja će sukladno članku 10. Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture i Troškovniku koji je sastavni dio toga Ugovora utvrditi točan obim i vrijednost neizvedenih odnosno izvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture,
- zatražiti objektivnu i neovisnu procjenu vrijednosti nekretnina na kojima su izgrađeni objekti Tenis centra na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja te procjenu koliko bi te nekretnine vrijedile kao neizgrađeno i neuređeno zemljište, radi utvrđenja razlike koju bi po navedenom Ugovoru Grad Rijeka bio u obvezi platiti nositelju prava građenja,
- uputiti nositelju prava građenja pisanu obavijest o raskidu Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture i pozvati ga da u roku od 10 dana od dana primitka te obavijesti isplati Gradu Rijeci iznos koji predstavlja iznos neizvedenih radova - od kojeg dana počinju teći zatezne kamate na taj iznos,

- ovisno o utvrđenim vrijednostima izgrađenih i neizgrađenih nekretnina, odnosno zemljišta i neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture, donijeti odluku o pokretanju postupka raskida Ugovora o osnivanju prava građenja.
- vezano za pravnu osnovu za raskid i pravne posljedice eventualnog raskida Ugovora o osnivanju prava građenja i Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture, Grad Rijeka ne mora nužno izjaviti raskid oba Ugovora već može ovisno o procjeni isplativosti jedan ugovor ili oba ugovora ostaviti na snazi
- obzirom da pravo građenja nije nikada upisano u zemljišne knjige, ne bi bilo potrebno provoditi postupak rasterećenja i eventualnog sjedinjenja nekretnina.

## **MOGUĆNOST DALJNJEG POSTUPANJA U ODNOSU NA UGOVOR O IZGRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

U odnosu na Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture Grad Rijeka u ovome trenutku ima valjani razlog za raskid toga Ugovora, s obzirom da objekti komunalne infrastrukture nisu u cijelosti izgrađeni, već samo manjim dijelom, a ugovoreni rok za izgradnju i predaju istih objekata Gradu je, kako je to spomenuto, istekao dana 02. 11. 2002. godine.

U odnosu na prijedlog navedenog odvjetničkog društva za formiranje zajedničke komisije koja će sukladno članku 10. Ugovora od dana 27. 04. 2000. godine i Troškovniku koji je sastavni dio toga Ugovora utvrditi točan obim i vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture navodi se kako slijedi.

Grad Rijeka u ovom trenutku raspolaže procjenom svega izgrađenog na zemljištu izvršenom po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić, slijedom čega bi i bez formiranja komisije bilo moguće utvrditi vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture.

Međutim, kako bi vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture između ugovornih stranaka bila nedvojbena i usuglašena, to se ipak predlaže formirati zajedničku komisiju sa ciljem utvrđenja točnog iznosa u pitanju.

Za članove komisije predlažu se Dragan Blažević i Tamara Pavlović kao predstavnici Grada Rijeke te jedan član komisije kao predstavnik Ratka Mamule.

S tim u vezi, predlaže se pisanim putem pozvati Ratko Mamula na imenovanje svoga predstavnika za člana komisije.

Za slučaj da zajednička komisija ne postigne dogovor o vrijednosti neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture u roku od 7 dana od dana početka s radom, za Grad Rijeku, kao mjerodavna, biti će procjena izrađena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić.

Slijedom svega navedenog, predlaže se raskid Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture od dana 27. 04. 2000. godine, sklopljen između Grada Rijeke i Ratka Mamule iz Rijeke Petra Kobeka 11, radi neizvršenja ugovornih obveza od strane Ratka Mamule.

## **MOGUĆNOST DALJNJEG POSTUPANJA U ODNOSU NA UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA**

U odnosu na Ugovor o osnivanju prava građenja u ovome trenutku ima valjani razlog za raskid toga Ugovora, s obzirom na dugovanja rata za osnovano pravo građenja i zato što kompleks Tenis centra, iako je u funkciji, nije do kraja izgrađen prema građevinskoj dozvoli.

U slučaju raskida, Grad Rijeka je u mogućnosti:

- naplatiti dug po Ugovoru o pravu građenja koji trenutno iznosi 392.016,77 kn (glavnica+ kamate),
- naplatiti naknadu štete po Ugovoru o pravu građenja u iznosu od 207.834,00 kn,
- radi istovremenog raskida i Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture, naplatiti dug po Ugovoru o izgradnji komunalne infrastrukture ( u iznosu od 890.735,45 kn)
- preuzeti u posjed nekretnine na kojima je osnovano pravo građenja, (obzirom da pravo građenja nije nikada upisano u zemljišne knjige ne bi bilo potrebno provoditi postupak rasterećenja nekretnina);
- dalje raspolagati nekretninom.

Sva navedena potraživanja (sveukupno do danas 1.568.054,97 kn, Grad Rijeka naplatio bi prijebojem s potraživanjima Ratka Mamule s osnova raskida Ugovora o pravu građenja i Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture (1.928.082,80 kn prema procjeni sudskog vještaka), a koja potraživanja predstavljaju razliku između tržišne vrijednosti zemljišta sa objektima koje je izgradio i uredio (1.850.614,05 kn) te vrijednosti radova na izgradnji pristupnog puta (77.468,75 kn) i u konačnici isplatiti Ratku Mamuli razliku u iznosu od 360.027,83 kn

Valja napomenuti da objekti nemaju uporabnu dozvolu niti su upisani u katastru i gruntovnici, te bi za Grad Rijeku bio i dodatni trošak ishođenje sve potrebite dokumentacije da se objekti mogu upisati u katastru i gruntovnici.

Prisutan je rizik da Ratko Mamula ospori iznos ulaganja procijenjen na 1.850.614,05 kn za Tenis centar i 77.468,75 kn za izvedene radove na pristupnom putu, odnosno sveukupno 1.928.082,80 kn, da odbije predaju u posjed izgrađenog Tenis centra, rizik vođenja sudskih sporova radi osporavanja visine vrijednosti ulaganja, predaje u posjed i naplate dugovanja.,

Slijedom svega navedenog, predlaže se raskid Ugovora o osnivanju prava građenja od dana 24. 09. 1998. godine, sklopljen između Grada Rijeke i Ratka Mamule iz Rijeke Petra Kobeka 11, radi neizvršenja ugovornih obveza od strane Ratka Mamule.

### PRIKAZ MEĐUSOBNIH ODNOSA U FINACIJSKOM SMISLU

U tablici je dan prikaz vrijednosti ulaganja Ratka Mamule u izgradnju Tenis centra i pristupnog puta, te ukupna dugovanja s osnova oba ugovora (Ugovor o pravu građenja i Ugovora o izgradnji komunalne infrstrukture)

		<i>Uložio Ratko Mamule (kn)</i>	<i>Odbici</i>	<i>Ukupno kn</i>	<i>Konačna razlika ( kn)</i>
UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA	<b>Tenis centar</b>	1.850.614,05	dug po osnovi zakupa - glavnica	211.206,24	
			Dug - kamate	174.227,03	
			trošak ovrhe 2005.	1.715,00	
			trošak ovrhe 2013.	4.868,50	
	ukupno	1.850.614,05	ukupno	392.016,77	+1.458.597,28
			naknada štete u slučaju raskida Ugovora	207.834,00	
		<b>UKUPNO</b>	<b>599.850,77</b>	+1.250.763,28	
UGOVOR O IZGRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	pristupni put	61.975,00	vrijednost radova	968.204,20	
	PDV 25%	15.493,75			
	ukupno	77.468,75	<b>UKUPNO</b>	<b>968.204,20</b>	- 890.735,45
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>1.928.082,80</b>		<b>1.568.054,97</b>	<b>360.027,83</b>

Slijedom iznesenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeće

### ODLUKE

1. Odobrava se raskid Ugovora o osnivanju prava građenja kojeg je Grad Rijeka radi izgradnje Tenis centra Kozala, spremišta materijala i opreme na k.č. 545/6, k.č. 547/6 i k.č. 532/2 u k.o. Kozala, sklopio s Ratkom Mamula iz Rijeke Petra Kobeka 11 kao nositeljem prava građenja, dana 24. rujna 1998. godine te Dodataka tog Ugovora od 13. srpnja 2000. i 2. studenog 2011. godine.
2. Odbija se zamolba Ratka Mamule upućena Gradu Rijeci dana 22. studenog 2013. godine za utvrđenje dodatnog roka za dovršenje izgradnje komunalne infrastrukture po Ugovoru o reguliranju međusobnih odnosa vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture od dana 27. 04. 2000. godine.



3. Odobrava se raskid Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa vezano za izgradnju objekata komunalne infrastrukture od dana 27. 04. 2000. godine, sklopljen između Grada Rijeke i Ratka Mamule iz Rijeke Petra Kobeka 11, radi neizvršenja ugovornih obveza od strane Ratka Mamule.
4. Vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture po Ugovoru iz točke 2. ovoga Zaključka utvrdit će se po zajedničkoj komisiji u sljedećem sastavu: Dragan Blažević i Tamara Pavlović, kao predstavnici Grada Rijeke uz jednog člana komisije kao predstavnika Ratka Mamule.
5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje da pisanim putem pozove Ratka Mamulu na određivanje svoga predstavnika za člana zajedničke komisije iz točke 4. ovoga Zaključka.
6. Za slučaj da zajednička komisija iz točke 4. ovoga Zaključka ne postigne dogovor o vrijednosti neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture u roku od 7 dana od dana početka s radom, za Grad Rijeku, kao mjerodavna, biti će procjena vrijednosti izrađena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić.
7. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje da po utvrđenju iznosa na ime vrijednosti neizvedenih radova na izgradnji objekata komunalne infrastrukture, Ratku Mamuli uputi pisanu obavijest o raskidu Ugovora iz točke 3. ovoga Zaključka koja sadrži poziv da u roku od 10 dana od dana primitka te obavijesti isplati Gradu Rijeci iznos na ime vrijednosti neizvedenih radova na izgradnji objekata komunalne infrastrukture, koji će se iznos istekom roka za plaćanje od 10 dana uvećati za pripadajuće zatezne kamate.
8. Ugovor iz točke 3. ove Odluke smatra se raskinutim danom slanja pisane obavijesti iz točke 7. ovoga Zaključka.
9. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da Ratku Mamuli, uputi pisanu Izjavu o raskidu ugovor iz točke 1., temeljem članka 5. Ugovora o osnivanju prava građenja.
10. Ugovor iz točke 1. smatra se raskinutim danom slanja pisane Izjave o raskidu ugovora iz točke 9. ove Odluke.
11. Po raskidu Ugovora iz točke 1. ovog Zaključka Grad Rijeka u obvezi je platiti nositelju prava građenja Ratku Mamuli naknadu koja predstavlja razliku tržišne vrijednosti zemljišta sa objektima koje je izgradio i uredio i tržišne vrijednosti istog neuređenog i neizgrađenog zemljišta koja će se utvrditi nalazom sudskog vještaka graditeljske struke. Grad Rijeka ima pravo zadržati iznos od 207.834,00 kn koji predstavlja 30% ukupne naknade za osnovano pravo građenja, temeljem članka 10. Ugovora o osnivanju prava građenja na ime naknade štete.  
Ratko Mamula je u obvezi podmiriti ukupni dospjeli dug naknade za osnivanje prava građenja uvećan za zateznu kamatu obračunatu na dan raskida oba Ugovora i iznos koji predstavlja vrijednost neizvedenih radova na objektima komunalne infrastrukture, uvećan za pripadajuće zatezne kamate sukladno točki 4. ovoga Zaključka.
12. Po raskidu Ugovora iz točaka 1. i 2. ovoga Zaključka, Ratko Mamula dužan je predati u posjed Gradu Rijeci zemljište i sve objekte Tenis centra Kozala.
13. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da Ratku Mamul po raskidu ugovora iz točke 1 i točke 3 ove Odluke uputi pisanu Izjavu o prijebodu međusobnih potraživanja s osnova ugovora iz točke 1. i 3. ove Odluke.  
Za iznose međusobnih potraživanja mjerodavne su ugovorne odredbe, financijska dokumentacija Grada Rijeke i procjena vrijednosti utvrđena po Komisiji iz točke 4 ove Odluke odnosno vrijednost utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić.  
Radi realizacije prijeboda potraživanja Ratko Mamula dužan je u roku od 10 dana od primitka Izjave o prijebodu istu potpisati i dostaviti Gradu Rijeci. Prijebod potraživanja izvršit će se temeljem potpisane Izjave o prijebodu međusobnih potraživanja te nakon predaje u posjed zemljišta i objekata na lokaciji Tenis centra Kozala Gradu Rijeci od strane Ratka Mamule.
14. Zadužuju se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje za cjelovitu provedbu ovog Zaključka
15. Zadužuje se Odjel gradske uprave za urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za komunalni sustav da najkasnije u roku od 7 dana pozove Ratka Mamulu radi postizanja dogovora o načinu raskida oba ugovora.

Izvod iz karte 1:5000



Izvod iz grafičkog dijela lokacijske dozvole za izgr. Tenis centra Kozala



Kopija gruntovnog plana oca 1:1440

