



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/19-02/4

URBROJ: 2170/01-17-10-19-1

Rijeka, 31.01.2019 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina između Grada Rijeke i Riječke
nadbiskupije**

MATERIJAL IZRADILA:
Ermina Brdar

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Ermina Brdar

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje:

1. Javni natječaj o zamjeni nekretnina

Temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke o pokretanju postupka zamjene nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke i Riječke nadbiskupije KLASA: 021-05/18-01/138, URBROJ: 2170-01-16-00-18-2 od 29. studenoga 2018. („Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/18), predmet koje je zamjena *nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke* na adresi P.R.Vitezovića 3, 3A i 3B i to 3 poslovna prostora u prizemlju zgrade od 64,74 m², 54,39 m² i 50,86 m² te tri stana u potkrovlju – stan br. 4 od 34,85 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 38,84 m²), stan br. 5 od 59,79 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 63,78 m²) i stan br.6 od 60,49 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 64,48 m²) u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 619 upisanoj u z.k.ul. 861 k.o. Rijeka koja se vodi kao kuća broj 3 s dvorištem i ekonomskom zgradom, a sve prema novoj izmjeri i rješenju o povezivanju Posl. broj 83 RZ-289/16-3 od 28.01.2017. te ispravicima rješenja posl.broja Z-28597/16, Z-4463/17, Z-12175/17 i RZ-289/16 koji se vode pod posl.brojem Z-11012/2018. s *nekretninama u vlasništvu Riječke nadbiskupije* na adresi Janeza Trdine 1a do 1d i Užarska 5 i to poslovnih prostora u prizemlju zgrade od 13 m², 24 m², 12 m², 169 m² i 23 m² sve izgrađeno na k.č.br. 581 z.k.ul. 789 k.o. Rijeka i upisano u zemljišne knjige kao kuća br. 2 i gospodarska zgrada, Gradonačelnik Grada Rijeke raspisao je javni natječaj za zamjenu nekretnina na području Grada Rijeke. Integralni tekst natječaja objavljen je na web stranicama Grada www.rijeka.hr i na oglasnoj ploči Grada Rijeke na Titovom trgu 3 dana 9. prosinca 2018. godine, dok je obavijest o natječaju objavljena u dnevnim novinama „Novom listu“ istoga dana.

Javni natječaj zaključen je 17. prosinca 2018.g. u 12,00 sati. Na natječaj je pristigla 1 (jedna) ponuda u zatvorenoj omotnici.

Povjerenstvo za provedbu natječaja u sastavu Dražen Jukić, Slavica Hrvaćanin i Petar Đurić pristupilo je otvaranju pristigle prijave te utvrdilo da je podnositelj prijave Riječka nadbiskupija sa sjedištem u Rijeci, Slaviše Vajnera Čiče 2, zastupana po Nadbiskupu dr. Ivanu Devčiću, a ovi po punomoćniku Odvjetničkom društvu Kovačević, Koren i partneri d.o.o. U ime punomoćnika Riječke nadbiskupije na otvaranju ponude bio je nazočan odvjetnik Antonio Buhin.

Povjerenstvo je utvrdilo da je pristigla prijava uredna te sukladno tome sačinilo zapisnik na koji nije bilo primjedbi. U svojoj ponudi Riječka nadbiskupija prihvaća sve uvjete natječaja, posebice se to odnosi na utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina prema procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja nekretnina Jasminke Lilić, dipl.ing.građ. iz Rijeke i zamjene nekretnina po načelu „vrijednost za vrijednost“ uz obvezu plaćanja naknade razlike u vrijednosti nekretnina.

Riječka nadbiskupija upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci kao vlasnik nekretnina na adresi Janeza Trdine 1a do 1d i Užarska 5 i to pet poslovnih prostora u prizemlju zgrade od 13 m², 24 m², 12 m², 169 m² i 23 m² sve izgrađenih na k.č.br. 581 z.k.ul. 789 k.o. Rijeka i upisanih u zemljišne knjige kao kuća br. 2 i gospodarska zgrada, za koje je Riječka nadbiskupija priložila vlasnički list u izvorniku.

Ukupna procijenjena vrijednost navedenih nekretnina iznosi 4.461.000,00 kn.

Grad Rijeka upisan je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci kao vlasnik tri poslovna prostora u prizemlju od 64,74 m², 54,39 m² i 50,86 m² i 3 stana u potkrovlju površine 34,85 m², 59,79 m² i 60,49 m² s pripadajućim dijelovima zajedničkog wc-a i hodnika, na adresi Pavla Rittera Vitezovića 3, 3A i 3B, u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 619 upisanoj u z.k.ul. 861 k.o. Rijeka koja se vodi kao kuća broj 3 s dvorištem i ekonomskom zgradom. Ima status kulturnog dobra. Tumačenjem Ministarstva kulture KLASA: 940-06/13-01/0136, URBROJ: 532-06-01-01/2-13-02 od 18. travnja 2013. godine na predmetnu nekretninu ne odnose se odredbe članka 36. do 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara odnosno na nekretninu se ne primjenjuju odredbe o očitovanju po pravu prvokupa.

Ukupna procijenjena vrijednost navedenih nekretnina iznosi 4.985.068,00 kn.

2. Poslovni prostori

Svi poslovni prostori Riječke nadbiskupije imaju sklopljen ugovor o zakupu za obavljanje različitih djelatnosti (frizerski salon, upravljanje nekretninama, knjižara, pekara) te ostvaruju godišnji prihod od cca 145.000 kn zakupnine bez PDV-a.

Grad Rijeka od 3 poslovna prostora daje u zakup dva temeljem kojih ostvaruje godišnji prihod od cca 118.000 kn bez PDV-a za djelatnost trgovine na malo i ugostiteljstva.

Zamjena nekretnina – poslovnih prostora Grada i Nadbiskupije neće utjecati na prava zakupnika iz postojećih ugovora o zakupu za vrijeme njihova trajanja. Zaštita prava zakupnika biti će izričito navedena u tekstu ugovora o zamjeni nekretnina.

3. Potraživanje Grada prema korisniku (Riječkoj nadbiskupiji)

Prema evidenciji Ri-stana, stanje dugovanja za *stanove 4, 5 i 6* po osnovi korištenja prostora od strane Nadbiskupije - najamnine, komunalne naknade i naknade za uređenje voda s pripadajućom kamatom na dan izrade ovog materijala iznosi 395.355,41 kuna. Prilikom sklapanja ugovora o zamjeni uzet će se u obzir ažurirani podaci o potraživanju po navedenim stavkama na dan sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina.

R.broj	Stan br.	najamnina	Kamata na najam.	Komunalna naknada	Kamata na kom.nakn.	Naknada za uređenje voda	Kamata na nakn. za uređenje.voda	ukupno
1	4	58.697,74	41.254,93	818,92	159,69	681,28	205,60	101.818,16
2	5	93.803,75	64.890,67	1.346,55	256,50	1.105,41	326,72	161.729,60
3	6	77.624,48	51.562,96	1.192,56	214,17	949,44	264,04	131.807,65
Ukupno		230.125,97	157.708,56	3.358,03	630,36	2.736,13	796,36	395.355,41

4. Stanje potraživanja Nadbiskupije prema Gradu (hospicij)

Riječka nadbiskupija, Primorsko-goranska županija i Grad Rijeka potpisali su Sporazum o međusobnoj suradnji kojim se utvrđuje da će potpisnici sufinancirati troškove rekonstrukcije i uređenja te opremanja poslovnog prostora. Navedenim Sporazumom Grad Rijeka se obvezao da će sufinancirati troškove opremanja hospicija u iznosu od 50% troškova, odnosno do 1.000.000,00 kuna. Po navedenom Sporazumu plaćeno je 523.676,88 kn te je preostali dug 459.885,42 kune.

5. Razlike u vrijednosti nekretnine, način obračuna

Usporedbom vrijednosti nekretnina prema dostavljenim elaboratima evidentno je da su nekretnine u vlasništvu Grada procijenjene u višem iznosu stoga se predlaže zamjena nekretnina po principu „vrijednost za vrijednost“ uz obvezu plaćanja razlike u procijenjenoj vrijednosti nekretnina u iznosu od 524.068,00 kn u korist Proračuna Grada Rijeke, sve sukladno odluci o pokretanju postupka zamjene nekretnina između Grada Rijeke i Riječke nadbiskupije te uvjetima javnog natječaja o zamjeni nekretnina utvrđenim na 13. sjednici Gradskoga vijeća od 29. studenog 2018.g.

Također se predlaže da se za iznos od 459.885,42 kune - dugovanje Grada Rijeke po osnovi obveze financiranja Hospicija, izvrši kompenzacija (prijeboj).

Obzirom na kašnjenje Grada u podmirivanju obveza za Hospicij, predlaže se otpis kamata na korištenje stanova iz točke. 3. ovog obrazloženja u korist Nadbiskupije.

6. Sklapanje ugovora o zamjeni

Predlaže se Gradskom vijeću da donese odluku kojom se odobrava sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina temeljem provedenog javnog natječaja, a sukladno činjenicama navedenim u ovom obrazloženju.

Slijedom navedenog predlaže se da Gradonačelnik donese slijedeći

Zaključak:

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o zamjeni nekretnina između Grada Rijeke i Riječke nadbiskupije, u predloženom tekstu.

2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog Zaključka proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispr. i 123/17) te članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18-pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj _____ 2019. godine, donijelo je

O D L U K U
o zamjeni nekretnina
u vlasništvu Grada Rijeke i Riječke nadbiskupije

Članak 1.

Grad Rijeka sklopit će ugovor o zamjeni nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke na adresi P.R.Vitezovića 3, 3A i 3B i to 3 poslovna prostora u prizemlju zgrade od 64,74 m², 54,39 m² i 50,86 m² te tri stana u potkrovlju - stan br. 4 od 34,85 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 38,84 m²), stan br. 5 od 59,79 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 63,78 m²) i stan br.6 od 60,49 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 64,48 m²) u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 619 upisanoj u z.k.ul. 861 k.o. Rijeka koja se vodi kao kuća broj 3 s dvorištem i ekonomskom zgradom, a sve prema novoj izmjeri i Rješenju o povezivanju Posl. broj 83 RZ-289/16-3 od 28.01.2017. te ispravicima rješenja posl.broja Z-28597/16, Z-4463/17, Z-12175/17 i RZ-289/16 koji se vode pod posl.brojem Z-11012/2018, ukupne vrijednosti 4.985.068,00 kn.

Članak 2.

Ponuditeljem za sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina iz članka 1. ove Odluke, na temelju provedenog javnog natječaja objavljenog 9. prosinca 2018. godine utvrđuje se RIJEČKA NADBISKUPIJA sa sjedištem u Rijeci, Slaviše Vajnera Čiče 2, s ponuđenom zamjenom nekretnina na adresi Janeza Trdine 1a do 1d i Užarska 5 i to poslovnih prostora u prizemlju zgrade od 13 m², 24 m², 12 m², 169 m² i 23 m² sve izgrađeno na k.č.br. 581 z.k.ul. 789 k.o. Rijeka i upisano u zemljišne knjige kao kuća br. 2 i gospodarska zgrada, ukupne vrijednosti 4.461.000,00 kn.

Članak 3.

Zamjena nekretnina iz članaka 1. i 2. ove Odluke izvršit će se po načelu „vrijednost za vrijednost“, uz obvezu plaćanja razlike procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina u korist Proračuna Grada Rijeke u iznosu od 524.068,00 kn.

Ugovorom o zamjeni nekretnina uglavit će se:

- odredba o sklapanju ugovora o prijeboru za potraživanja Riječke nadbiskupije temeljem obveza Grada Rijeke za sufinanciranje Hospicija u iznosu od 459.885,42 kn,
- odredba o otpisu kamata za dugovanje po osnovi korištenja stanova od strane Riječke nadbiskupije: najamnine, komunalne naknade i naknade za uređenje voda, sa stanjem na dan sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina.

Članak 4.

Na temelju ove Odluke, Gradonačelnik Grada Rijeke sklopit će, u ime Grada Rijeke, ugovor o zamjeni nekretnina s Riječkom nadbiskupijom sa sjedištem u Rijeci, Slaviše Vajnera Čiče 2, temeljem kojeg će:

- **Grad Rijeka** steći u vlasništvo nekretnine na adresi Janeza Trdine 1a do 1d i Užarska 5 i to poslovnih prostora u prizemlju zgrade od 13 m², 24 m², 12 m², 169 m² i 23 m² sve izgrađeno na k.č.br. 581 z.k.ul. 789 k.o. Rijeka i upisano u zemljišne knjige kao kuća br. 2 i gospodarska zgrada,
- **Riječka nadbiskupija** steći u vlasništvo nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke na adresi P.R.Vitezovića 3, 3A i 3B i to 3 poslovna prostora u prizemlju zgrade od 64,74 m², 54,39 m² i 50,86 m² te tri stana u potkrovlju - stan br. 4 od 34,85 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 38,84 m²), stan br. 5 od 59,79 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 63,78 m²) i stan br.6 od 60,49 m² (s pripadajućim dijelom zajedničkog nužnika površine 1,13 m² i hodnika površine 2,86 m², sveukupne površine 64,48 m²) u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 619 upisanoj u z.k.ul./poduložak 861 k.o. Rijeka koja se vodi kao kuća broj 3 s dvorištem i ekonomskom zgradom, , a sve prema novoj izmjeri i Rješenju o povezivanju Posl. broj 83 RZ-289/16-3 od 28.01.2017. te ispravicima rješenja posl.broja Z-28597/16, Z-4463/17, Z-12175/17 i RZ-289/16 koji se vode pod posl.brojem Z-11012/2018.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“.