



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



**GRAD RIJEKA**  
Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-05/18  
URBROJ: 2170/01-15-00-19-2  
Rijeka, 11. ožujka 2019.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**  
**N/p predsjednika Gradskog vijeća,**  
**gospodina Andreja Poropata**

**Predmet: VEDRAN VIVODA – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke**  
**- dostava odgovora**

Poštovani gospodine Poropat,

**član Gradskog vijeća VEDRAN VIVODA je, na 15. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, održanoj 28. veljače 2019. godine, a vezano uz ustupanje nekretnina Republici Hrvatskoj, postavio je pitanje zašto se nije moglo ići u neki drugi aranžman s državom, kao npr. oprost najma ili slično, koji bi država trebala plaćati obzirom da su nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke i da li Grad Rijeke, za te nekretnine u svom vlasništvu ima određenu financijsku dobit s osnova najma predmetnih nekretnina?**

Za svaki model rješavanja duga mora postojati suglasnost obiju strana. U ovom slučaju, Država je bila suglasna s ovakvim modelom rješavanja duga, kroz vlasništvo poslovnih prostora.

Procjena vrijednosti nekretnina vrlo je strogo regulirana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) i pripadajućim pravilnicima kojima se propisuju metode i načini izračuna vrijednosti nekretnina. Procjene vrijednosti nekretnina koje su predmet Sporazuma o namirenju dugovanja ustupanjem nekretnina sačinjene su od strane sudskih vještaka i procjenitelja, a svaki procjembeni elaborat provjeren je od strane Procjeniteljskog povjerenstva na nivou Grada Rijeke te Službe za tehničke poslove Ministarstva državne imovine. Ukoliko Procjeniteljsko povjerenstvo, kao nezavisno tijelo, uoči i najmanje odstupanje od propisane metodologije, vraća procjenitelju elaborat na doradu.

U konkretnom slučaju, nekretnine su procjenjivane prihodovnom i poredbenom metodom, pri čemu su u izračun uzimani podaci o ostvarenim zakupninama i cijene za slične nekretnine na istom području ostvarene u posljednje 4 godine, kako to propisuje Zakon (primjerice, u konkretnom slučaju uzimani su podaci sa adresa: Erazma Barčića 4, Riva 20, Trpimirova 2, Fiumara 13, Riva Boduli 3, Jelačićev trg 1, Kružna 10). Podaci o nekretninama dobiveni su iz aplikacije koja se koristi na području cijele Hrvatske, a puni se podacima područnih jedinica Porezne uprave, dakle, ne postoji mjesto proizvoljnosti prilikom izračuna cijena vrijednosti nekretnina.

Rad procjembenih povjerenstava i stručnih službi koje rade na poslovima nekretnina podvrgnut je stalnom upravnom nadzoru Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, budući da je upravo navedeno ministarstvo predlagatelj Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Spomenuto Procjeniteljsko povjerenstvo dužno je godišnje izraditi izvješće o kretanju prometa nekretnina na svom području i objaviti ga na stranicama Grada [www.rijeka.hr](http://www.rijeka.hr). Navedene analize o kretanju na tržištu nekretnina mogu se vidjeti na sljedećoj poveznici: <https://www.rijeka.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina/>

U svom pitanju gospodin Vivoda navodi da je za sličnu nekretninu onoj ustupljenoj Republici Hrvatskoj na adresi Trg bana Jelačića preko portala Njuškalo tražena cijena od 3.000 €/m<sup>2</sup>. Naime, ukoliko prodaju nekretnine oglašava vlasnik koji nije u obvezi primjenjivati Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, on kao prodavatelj može tražiti cijenu koju želi, odnosno istaknuti cijenu nekretnine po vlastitom nahođenju. Naravno, pri tome se ne može predvidjeti za koju će cijenu nekretnina biti i prodana.

U odnosu na nekretnine – poslovne prostore koje su predmetom sporazuma na adresama Blaža Polića 2, Erazma Bačića 4, Frana Kurelca 3, Jelačićev trg, Jelačićev trg 1, Slaviše Vajnera Čiče 7 B, Zadarska 1, Vodovodna 2 i 5, ističe se da je ukupni godišnji prihod od zakupnine iznosio 1.892.293,28 kn, bez uračunatog PDV-a.

Nadalje, držimo nužnim istaknuti da su predmetni poslovni prostori bili u specifičnom režimu korištenja – ugovori o zakupu koji nisu temeljeni na javnom natječaju, već su zakupnici poslovne prostore koristili po početnim cijenama zakupnine za područje u kojem se poslovni prostor nalazi.

Sve navedeno, sukladno članku 5. st. 1. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke 8/18“), kojim je propisano da se ugovor o zakupu za poslovni prostor u vlasništvu Grada Rijeke može sklopiti bez provođenja javnog natječaja u slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave po početnoj cijeni zakupnine sukladno djelatnosti koje se obavlja u poslovnom prostoru, a koja je propisana Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 2/15, 1/16 i 5/18).

Također, Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave nisu u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja propisana člancima 19. i 20., citirane Odluke, prilikom sklapanja ugovora o zakupu. Nadalje, novi zakonski propisi definirali su, primjerice, da bi Državnom arhivu ubuduće trebalo davati nekretninu na korištenje bez naknade.

Napominjem da se Grad, u cilju rješavanja dugovanja, u više navrata obraćao nadležnim tijelima Republike Hrvatske, pri čemu su razmatrane mogućnosti podmirenja dijela ovog dugovanja prijebijem međusobnih potraživanja Grada i Republike Hrvatske. Naime, Grad na dan 31.12.2017. godine u izvanbilančnim evidencijama ima i evidentirano potraživanje od Republike Hrvatske za kamatu po obveznicama Republike Hrvatske u obliku knjižnog potraživanja s osnova prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo u iznosu od cca 10,4 milijuna kuna.

Nadalje, Grad i Republika Hrvatska već godinama pokušavaju razriješiti i druga otvorena pitanja poput međusobnih vlasničko-pravnih odnosa na pojedinim nekretninama na području grada Rijeke, primjerice nekretninama koje su u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja Grad, kao i nekretninama koje su u vlasništvu Grada, a koriste ih pravosudna tijela i tijela državne uprave.

Slijedom navedenog, a u skladu s dosadašnjim dogovorima Grada i nadležnih ministarstava Republike Hrvatske, sačinjen je Sporazum o namirenju dugovanja ustupanjem nekretnina prema kojem će Grad ustupanjem nekretnina Republici Hrvatskoj podmiriti dio dugovanja s osnove obveze za 55% naplaćenih prihoda od prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo.

Vlada RH je na sjednici 8. ožujka 2019. godine dala suglasnost Ministarstvu državne imovine za sklapanje Sporazuma o namirenju dugovanja ustupanjem nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke u iznosu od 49,1 milijun kuna.

Napominjem da su se nepovoljna gospodarska kretanja, kao i stalne promjene poreznih propisa od početka gospodarske krize, negativno odrazila na ostvarenje prihoda gradskog proračuna, u prvom redu na ostvarenje prihoda od poreza na dohodak, kao najznačajnijeg gradskog prihoda, kao i na ostvarenje prihoda od imovine, prihoda od komunalnih doprinosa i naknada te prihoda od prodaje imovine, a što je u konačnici rezultiralo manjim prihodima gradskog proračuna i stvaranjem predmetnog duga.

Nadalje, treba istaknuti ovo nije prvi takav primjer kada Grad prepušta svoje nekretnine državi. I do sada na ovakav su način državi bile prepuštene nekretnine, ponajprije one u kojima su smještene tijela državne uprave, gdje je iznos najma nizak. Grad Rijeka je, naime, na isti način Državi svojedobno prepustio dio nekretnina u kojima radi Ured za obranu Rijeka, a u nastojanju da stekne u vlasništvo prostor vojarne na Trsatu, kako bi na tom prostoru omogućili izgradnju sveučilišnog kampusa i razvoj Sveučilišta u Rijeci.

**S poštovanjem,**

**GRADONAČELNIK**

