



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/64-50

URBROJ: 2170/01-15-00-19-10

Rijeka, 2. 7. 2019.

Na temelju članka 15. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) Gradonačelnik je, 2. srpnja 2019. godine, donio sljedeću

ODLUKU

1. Grad Rijeka i RIJEKA PROPERTY d.o.o. će temeljem članka 15. Odluke o građevinskom zemljištu, bez provedbe javnog natječaja sklopiti Ugovor o zamjeni nekretnina u k.o. Rijeka kojim će:

a) Grad Rijeka ustupiti u vlasništvo trgovačkom društvu RIJEKA PROPERTY d.o.o. Rijeka. nekretnine u svom vlasništvu oznaka: k.č. 1182/35, površine 155 m² i k.č. 1182/37 površine 216 m² (ukupno 371 m²) na kojima je temeljem Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja područja Potok ("Službene novine" Grad Rijeke broj 14/18) planirana izgradnja poslovno–stambene građevine - hotela na građevnoj čestici planske oznake „45P“;

b) RIJEKAPROPERTY d.o.o. ustupiti u vlasništvo Grada Rijeke k.č. 1182/38 površine 51 m² koja čini dio građevne čestice oznake GP6 a, na kojoj se planira izgradnja nogostupa i dijela južnog trga i k.č. 1182/42 površine 18 m² koja čini dio građevne čestice urbanističke oznake 36 na kojoj se planira izgradnja građevine javne i društvene-zdravstvene namjene D 3.

2. Kupoprodajna cijena nekretnina:

iz točke 1. a) ove odluke iznosi

- za poslovno stambenu namjenu (građevna čestica planske oznake 45P) -2.651,00 kn/m², što za ukupno 371,00 m² iznosi 983.521,00 kn

iz točke 1.b)

- za javnu namjenu-nogostup i dio južnog trga (građevna čestica planske oznake GP6 a) - iznosi 555,00 kn/m² što za ukupno 51 m² iznosi ukupno 28.305,00 kn;

- za javnu i društvenu-zdravstvenu namjenu D 3 (građevna čestica planske oznake 36) 690,00 kn/m², što za ukupno 18 m² iznosi ukupno 12.420,00 kn.

Razlika u vrijednosti nekretnina iznosi 942.796,00 kn koju se kupac obvezuje plaćati obročno u maksimalno 60 mjeseci (5 godina), a prvu ratu platiti u roku od 15 dana od dana ishođenja građevinske dozvole, uz upis založnog prava - hipoteke za iznos prodajne cijene uvećane za kamatu, uz primjenu kamatne stope koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju kod Erste&Steiermarkische Bank d.d.

U cijenu nije uračunat porez koji snosi RIJEKA PROPERTY d.o.o. sukladno važećim zakonskim propisima.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem za provedbu ove Odluke, ukladno uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke



GRADONAČELNIK

mr. s. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. 1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r Srđana Škunce, Gabrijele Kiš Jerčinović, Meri Pavešić
2. Odjel gradske uprave za komunalni sustav, n/r Irene Miličević i Zvonka Štimca
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X
4. Ured za financijsko upravljanje i kontrole, n/r Nade Gunjača
5. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, n/r Ljiljane Buljan



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/19-08/153

URBROJ: 2170/01-01-20- 19-1

Rijeka, 27. lipnja 2019. godine

M A T E R I J A L
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog Odluke o zamjeni zemljišta u k.o. Rijeka radi izgradnje poslovne-stambene građevine- hotela planske oznake 45P na Potoku, bez provedbe javnog natječaja

Izradile:

Meri Pavešić, dipl.iur.

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović d.i.a.

Pročelnik:

Dr. sc. Srđan Škunca, d.i.a. i g.



Obrazloženje

Lokacija planske oznake 45P nalazi se unutar obuhvata Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja područja Potok ("Službene novine" Grad Rijeke broj 14/18). Smještena je u zoni planiranoj za izgradnju poslovne-stambene građevine-hotela koja će biti položena na raskrižju Ulice Viktora Cara Emina i Cambierijeve ulice. Pristup s građevne čestice 45P na javnu prometnu površinu predviđen je s postojeće javne ceste urbanističke oznake GP6b.

Na temelju DPU-a izrađena je i provedena parcelacija zemljišta. Ukupna površina građevne čestice 45P iznosi 3059 m² od čega je 2.688 m² (87,87 %) vlasništvo tvrtke Rijeka Property d.o.o. Rijeka, a 371 m² (12,13%) vlasništvo Grada Rijeke.

U građevnu česticu 45P ulazi zemljište u k.o. Rijeka označeno kao:

- k.č. 1182/30 površine 28 m²
- k.č. 1182/31 površine 47 m²
- k.č. 182/32 površine 449 m²
- k.č. 1182/33 površine 232 m²,
- k.č. 1182/34 površine 485 m², sve upisane u z.k.ul. 5003
- k.č. 1182/29 površine 957 m²,
- k.č. 1182/36 površine 32 m², obje upisane u z.k.ul. 5416, sve uknjiženo kao vlasništvo RIJEKA PROPERTY-a d.o.o. Rijeka;
- k.č. 1182/35 površine 155 m²
- k.č. 1182/37 površine 216 m², obje upisane u z.k.ul. 4490 kao vlasništvo Grada Rijeke

Kao investitor izgradnje hotela većinski vlasnik zemljišta RIJEKA PROPERTY-a d.o.o. Rijeka obratio se Gradu Rijeci s prijedlogom za zamjenu zemljišta na način da:

- Grad Rijeka ustupi u vlasništvo RIJEKA PROPERTY-a d.o.o svoje zemljište oznaka k.č. 1182/35 i k.č. 1182/37 k.o. Rijeka koje ulaze u građevnu česticu 45P za izgradnju poslovno-stambene građevine-hotela

- da RIJEKA PROPERTY-a d.o.o. Gradu Rijeci ustupi u vlasništvo k.č. 1182/38 površine 51 m² koja čini dio građevne čestice oznake GP6 a, na kojoj se planira izgradnja nogostupa i dijela južnog trga i k.č. 1182/42 površine 18 m² koja čini dio građevne čestice urbanističke oznake 36 na kojoj se planira izgradnja građevine javne i društvene-zdravstvene namjene D 3, te da Gradu Rijeci isplati razliku u vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

Člankom 15. stavak 2. točka 1. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 48/09 i 14/13, "Službene novine" Grada Rijeke broj 4/14) određeno je da će Grad bez provođenja javnog natječaja prodati/zamijeniti zemljište koje čini dio neizgrađene građevne čestice formirane u skladu sa detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice stoga predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje odluke o prodaji zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke bez provođenja javnog natječaja uz mogućnost zamjene zemljišta, sve kako slijedi:

1. PREDMET PRODAJE/ZAMJENE

1.1. nekretnine u k.o. Rijeka u vlasništvu Grada Rijeke koje čine dio građevne čestice poslovno-stambene građevine-hotela, prema Izmjenama i dopunama Detaljnog plana područja Potok ("Službene novine" Grad Rijeke broj 14/18) urbanističke oznake 45P označene kao:

- k.č. 1182/35 površine 155 m²
- k.č. 1182/37 površine 216 m (ukupno 371 m²)

1.2. nekretnine u k.o. Rijeka u vlasništvu RIJEKA PROPERTY-a d.o.o, označene kao:

- k.č. k.č. 1182/38 površine 51 m² koja čini dio građevne čestice oznake GP6 a
- k.č. 1182/42 površine 18 m² koja čini dio građevne čestice urbanističke oznake 36, (ukupno 69 m²).

2. CIJENA ZEMLJIŠTA

Kupoprodajna cijena zemljišta u I. zoni građevinskog zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine“ Grada Rijeke broj 4/14) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/10 i „Službene novine“ Grada Rijeke broj 13/14 i 3/15)

Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke:

- za poslovno stambenu namjenu (građevna čestica planske oznake 45P) -2.651,00 kn/m2, što za ukupno 371,00 m2 iznosi **983.521,00 kn**

Zemljište u vlasništvu Rijeka property d.o.o.

- za javnu i društvenu-zdravstvenu namjenu D 3 (građevna čestica planske oznake 36) 690,00 kn/m2, što za ukupno 18 m2 iznosi ukupno 12.420,00 kn.
- za javnu namjena-nogostup i dio južnog trga (građevna čestica planske oznake GP6 a) - iznosi 555,00 kn/m2 što za ukupno 51 m2 iznosi ukupno 28.305,00 kn; ukupno **40.725,00 kn**

Razlika u vrijednosti nekretnina iznosi **942.796,00 kn** koju je Rijeka Property d.o.o. u obvezi platiti Gradu Rijeci.

U kupoprodajnu cijenu nisu uračunati porezi koje snosi kupac sukladno zakonu.

Sukladno navedenom smatramo prijedlog RIJEKA PROPERTY d.o.o Rijeka prihvatljiv i predlažemo da se utvrdi početna kupoprodajna cijena nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke unutar građevne čestice 45P u iznosu od 2.651,00 kn/m2 odnosno za ukupno 371 m2 ukupno 983.521,00 kn, a cijena nekretnina koje Rijeka Property-a d.o.o. nudi Gradu Rijeci u zamjenu unutar građevne čestice urbanističke oznake 36 690,00 kn/m2, odnosno ukupno 12.420,00 kn, a unutar građevne čestice planske oznake GP6 a - 555,00 kn/m2 odnosno ukupno 28.305,00 kn, odnosno sveukupno 40.725,00 kn.

3. NAČIN PLAĆANJA

Razliku u vrijednosti nekretnina u iznosu od 942.796,00 kn kupac je u obvezi platiti obročno u maksimalno 60 mjeseci (5 godina), prvu ratu platiti 7 dana po pravomoćnosti građevinske dozvole, uz upis založnog prava - hipoteke za iznos prodajne cijene uvećane za kamatu, uz primjenu kamatne stope koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. a sve sukladno članku 12. Odluke o građevinskom zemljištu.

4. OBVEZE PONUDITELJA:

- Ugovor o zamjeni nekretnine sklopiti s Gradom Rijeka - u roku od 30 dana od dana donošenje Odluke Gradonačelnika;
- Plaćati razliku u vrijednosti sukladno ugovoru, a prvu ratu platiti u roku od 15 dana od dana ishoda građevinske dozvole;
- Prihvatiti zatečeno stanje na terenu i kupovinu po principu "viđeno – kupljeno" što isključuje prihvaćanje naknadnih prigovora kupca;
- Dozvoliti Gradu Rijeci upis založnog prava–hipoteke prvog reda u korist Grada Rijeke na k.č. 1182/35 površine 155 m2 i k.č. 1182/37 površine 216 m2 k.o. Rijeka za iznos razlike u cijeni uvećane za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu i troškove prisilne naplate do isplate ukupne prodajne cijene;
- Pribaviti geodetsku, projektnu i svu ostalu potrebitu dokumentaciju te ishoditi građevinsku dozvolu za izgradnju građevine na građevnoj čestici 45P – do 1. studenog 2019, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze;
- Regulirati plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa sukladno važećim propisima;
- Financirati i izvesti sve priključke na javnu komunalnu infrastrukturu sukladno uvjetima nadležnih javnih poduzeća - do novoplanirane građevine što obuhvaća: izradu i ishođenje sve potrebne dokumentacije i izvođenje radova, te prilagodbu postojeće infrastrukture/

izgradnju nove (u i izvan granica zahvata) potrebama novoplanirane građevine na građevnoj čestici 45P, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze.

- Izgraditi građevinu i ishoditi uporabnu dozvolu te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze- u roku od 2 godine od dana ishoda građevinske dozvole;
- Financirati i izvesti sve radove za eventualna prelaganja instalacija i potrebna uklanjanja na građevnoj čestici 45P, što obuhvaća potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova te snalažanje svih troškova koji iz narečenog proizlaze ;
- Stupiti u posjed nekretnina koje su predmet ugovora po sklapanju ugovora;
- Dozvoliti Gradu Rijeci upis prava vlasništva na nekretninama koje Grad stječe zamjenom, po sklapanju ugovora
- Prihvatiti zatečeno stanje na terenu i kupovinu po principu "viđeno – kupljeno" što isključuje prihvaćanje naknadnih prigovora kupca

5. OVEZE GRADA RIJEKE

- Dozvoliti upis prava vlasništva RIJEKA PROPERTY d.o.o. na zemljištu koje ugovorom stječe u vlasništvo po njegovu sklapanju
- Ugovorom dati suglasnost RIJEKA PROPERTY-u d.o.o. za ishoda građevinske dozvole za izgradnju građevine-hotela na građevnoj čestici planske oznake 45 P
Slijedom iznesenog, predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke donese sljedeću:

ODLUKU

1. Grad Rijeka i RIJEKA PROPERTY d.o.o. će temeljem članka 15. Odluke o građevinskom zemljištu, bez provedbe javnog natječaja sklopiti Ugovor o zamjeni nekretnina u k.o. Rijeka kojim će:

a) Grad Rijeka ustupiti u vlasništvo trgovačkom društvu RIJEKA PROPERTY d.o.o. Rijeka. nekretnine u svom vlasništvu oznaka: k.č. 1182/35, površine 155 m² i k.č. 1182/37 površine 216 m² (ukupno 371 m²) na kojima je temeljem Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja područja Potok ("Službene novine" Grad Rijeke broj 14/18) planirana izgradnja poslovno – stambene građevine - hotela na građevnoj čestici planske oznake „45P“;

b).RIJEKA PROPERTY d.o.o. ustupiti u vlasništvo Grada Rijeke k.č. 1182/38 površine 51 m² koja čini dio građevne čestice oznake GP6 a, na kojoj se planira izgradnja nogostupa i dijela južnog trga i k.č. 1182/42 površine 18 m² koja čini dio građevne čestice urbanističke oznake 36 na kojoj se planira izgradnja građevine javne i društvene-zdravstvene namjene D 3.

2. Kupoprodajna cijena nekretnina:

iz točke 1. a) ove odluke iznosi

- za poslovno stambenu namjenu (građevna čestica planske oznake 45P) -2.651,00 kn/m², što za ukupno 371,00 m² iznosi **983.521,00 kn**

iz točke 1.b)

- za javnu namjenu-nogostup i dio južnog trga (građevna čestica planske oznake GP6 a) - iznosi 555,00 kn/m² što za ukupno 51 m² iznosi ukupno 28.305,00 kn;
- za javnu i društvenu-zdravstvenu namjenu D 3 (građevna čestica planske oznake 36) 690,00 kn/m², što za ukupno 18 m² iznosi ukupno 12.420,00 kn.

Razlika u vrijednosti nekretnina iznosi 942.796,00 kn koju se kupac obvezuje plaćati obročno u maksimalno 60 mjeseci (5 godina), a prvu ratu platiti u roku od 15 dana od dana ishoda građevinske dozvole, uz upis založnog prava - hipoteke za iznos prodajne cijene uvećane za kamatu, uz primjenu kamatne stope koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju kod Erste&Steiermarkische Bank d.d.

U cijenu nije uračunat porez koji snosi RIJEKA PROPERTY d.o.o d.o.o. sukladno važećim zakonskim propisima.

3.Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem za provedbu ove Odluke, sukladno uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke



Izvod iz karte šireg područja



Kopija gruntovnog plana



 Građevna čestica **45P**

 Vlasništvo Grada Rijeke, predmet zamjene

 Vlasništvo Rijeka Property, predmet zamjene

Kopija katastarskog plana



- Građevna čestica **45P**
- Vlasništvo Grada Rijeke, predmet zamjene
- Vlasništvo Rijeke Property, predmet zamjene