



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/19-08/168

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

Rijeka, 15. srpnja 2019. godine

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**Predmet:**

Prijedlog Odluke o prodaji/zamjeni nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Srdoči radi izgradnje višestambene građevine na Martinkovcu planske oznake Cp-14, bez provedbe javnog natječaja

**Izradile:**

Meri Pavešić dipl.iur.

Tatjana Vučković, d.i.g.

Jasmina Pavličić, dipl.oec.

**Ravnateljica:**

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik:

Dr. sc. Srđan Škunca, d.i.a. i g.



## O B R A Z L O Ž E N J E

Trgovačko društvo Frutis d.o.o.Rijeka obratilo se Gradu Rijeci s prijedlogom za otkup/zamjenu zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Srdoči označenog kao: k.č. 1864/4 površine 109 m<sup>2</sup> i 41/59 dijela k.č. 5/1391 površine 69 m<sup>2</sup> (površine udjela 47,95 m<sup>2</sup>), ukupne površine 156,95 m<sup>2</sup>, koje prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinkovac (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 18/09 i 51/13) čine dio građevne čestice urbanističke oznake Cp-14 višestambene namjene.

**Ukupna površina građevne čestice Cp-14 iznosi 2129 m<sup>2</sup>.** U istu građevnu česticu, osim 156,95 m<sup>2</sup> (7,37 %) u vlasništvu Grada Rijeke, ulazi i 1972,05 m<sup>2</sup> (92,63 %) u vlasništvu tvrtke Frutis d.o.o. Rijeka (k.č. 5/1390 površine 629 m<sup>2</sup>, k.č. 1864/6 površine 1272 m<sup>2</sup>, k.č. 1864/3 površine 50 m<sup>2</sup> i 18/59 dijela k.č. 5/1391 površine 69 m<sup>2</sup> -površine udjela 21,05 m<sup>2</sup>).

Pristup građevnoj čestici Cp-14 predviđen je s novoplanirane javne površine, ulice, urbanističke oznake OU 4-a (faza 1 i 2). Za novoplaniranu ulice OU4-a (faza 1) priprema je završena te je iste izgrađena, dok je za novoplaniranu ulice OU4-a (faza 2) priprema zemljišta u tijeku (provedena parcelacija).

**Ukupna površina građevne čestice ulice OU4-a (faza2) iznosi 479 m<sup>2</sup>.** Unutar iste, osim k.č. 1864/10 površine 12 m<sup>2</sup> i 13/25 dijela k.č. 5/1381 površine 153 m<sup>2</sup> (površine udjela 79,56 m<sup>2</sup>) odnosno ukupno 91,56 m<sup>2</sup> u vlasništvu Grada Rijeke je i zemljište u vlasništvu tvrtke Frutis d.o.o. ukupne površine 387,44 m<sup>2</sup>

U svom zahtjevu, tvrtka Frutis d.o.o., ponudila je, u zamjenu za gore navedeno zemljište u gradskom vlasništvu koje se nalazi unutar građevne čestice urbanističke oznake Cp-14, zemljište u svom vlasništvu koje se nalazi unutar građevne čestice ulice OU4-a (faza 2) označeno kao k.č. 5/943 površine 10 m<sup>2</sup> i 12/25 dijela k.č. 5/1381 površine 153 m<sup>2</sup> (površine udjela 73,44 m<sup>2</sup>), k.č. 5/1382 površine 239 m<sup>2</sup> i k.č. 1864/11 površine 65 m<sup>2</sup>, ukupne površine 387,44 m<sup>2</sup> uz ponudenu cijenu:

- za stambenu namjenu, Cp-14, u vlasništvu Grada Rijeke: iznos od 1.112,21 kn/m<sup>2</sup> (150,00 EUR/m<sup>2</sup>) odnosno za ukupno 156,95 m<sup>2</sup> ukupno 174.561,36 kn (tečaj na dan 07.06.2019. 1EUR = 7,414708 kn);
- za javnu namjenu, OU4-a (faza2) u vlasništvu Frutis d.o.o.: iznos od 311,42 kn/m<sup>2</sup> (42,00 EUR/m<sup>2</sup>) odnosno za ukupno 387,44 m<sup>2</sup> ukupno 120.656,56 kn (tečaj na dan 07.06.2019. 1EUR = 7,414708 kn).

Razlika u vrijednosti nekretnina iznosi 53.904,80 kn, koju se Frutis d.o.o. obvezuje platiti Gradu Rijeci.

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

Analizom navedene ponude utvrđeno je da su ponudeni iznosi za obje lokacije približnih iznosa po Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/10 i „Službene novine“ Grada Rijeke broj 13/14 i 3/15) te time i prihvatljivi.

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/zamjeni zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke bez provođenja javnog natječaja, sve kako slijedi:

### 1. PREDMET PRODAJE /ZAMJENE

**1.1. Grad Rijeka daje u zamjenu nekretnine** u svom vlasništvu u k.o. Srdoči, koje čini dio građevne čestice urbanističke oznake Cp-14 (višestambena namjena), označene kao:

- k.č. 1864/4 površine 109 m<sup>2</sup>
- 41/59 dijela k.č. 5/1391 površine 69 m<sup>2</sup> (površine udjela 47,95 m<sup>2</sup>)

ukupne površine 156,95 m<sup>2</sup>, ukupne vrijednosti 174.561,36 kn, koje Grad Rijeka daje u zamjenu za vrijednost zemljišta unutar građevne čestice urbanističke oznake OU4-a (faza2),

**1.2. Frutis d.o.o. daje u zamjenu nekretnine** u svom vlasništvu u k.o. Srdoči, koje čini dio građevne čestice urbanističke oznake OU4-a faza2 (javna namjena – ulice),označene kao:

- k.č. 5/943 površine 10 m<sup>2</sup>
- 12/25 dijela k.č. 5/1381 površine 153 m<sup>2</sup> (površine udjela 73,44 m<sup>2</sup>)
- k.č. 5/1382 površine 239 m<sup>2</sup>
- k.č 1864/11 površine 65 m<sup>2</sup>,

ukupne površine 387,44 m<sup>2</sup>, ukupne vrijednosti 120.656,56 kn, koje Frutis d.o.o. daje u zamjenu za vrijednost zemljišta unutar građevne čestice urbanističke oznake Cp-14.

Razlika u vrijednosti nekretnina iznosi 53.904,80 kn, koju se Frutis d.o.o. obvezuje platiti Gradu Rijeci.

## **2. NAČIN PLAĆANJA**

Razliku u vrijednosti nekretnina u iznosu od 53.904,80 kn Frutis d.o.o. je u obvezi platiti u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o zamjeni.

## **3. OBVEZE FRUTIS-A D.O.O.:**

- 4.1. Ugovor o zamjeni nekretnine sklopiti s Gradom Rijeka - u roku od 30 dana od dana donošenje Odluke Gradonačelnika.
- 4.2. U roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora platiti Gradu Rijeci razliku u vrijednosti nekretnina kojese predmet zamjene u iznosu od 53.904,80 kn.
- 4.3. Regulirati plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa
- 4.4. 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 Cp-14, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze.
- 4.5. Izgraditi građevinu i ishoditi uporabnu dozvolu te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze
- 4.6. Financirati i izvesti sve radove za eventualna prelaganja instalacija i potrebna uklanjanja na građevnoj čestici Cp-14, što obuhvaća potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova te snasiranje svih troškova koji iz narečenog prizlaze.
- 4.7. Prihvatiti zatečeno stanje na terenu i kupovinu po principu "viđeno – kupljeno" što isključuje prihvaćanje naknadnih prigovora kupca

## **4. UKNJIŽBA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I STUPANJE U POSJED**

- U posjed neketnina stečenih zamjenom strane u zamjeni stupaju po sklapanju Ugovora
- Uknjižba nekretnina koje zamjenom stječe Grad Rijeka izvršit će se po sklapanju Ugovora o zamjeni, a uknjiža nekretnina koje zamjenom stječe Frutis d.o.o. izvršit će se po isplati razlike u vrijednosti nekretnina

## **6. RASKID UGOVORA O ZAMJENI NEKRETNINA**

Ukoliko Frutis d.o.o. ne plati razliku u vrijednosti nekretnina u ugovorenom roku, a nisu nastupile objektivne okolnosti, prodavatelj može uputiti pisanu opomenu i pozvati ga da u primjerenom roku obvezu ispuni, a ako ni u naknadnom primjerenom roku obvezu ne ispuni, prodavatelj može jednostranom izjavom raskinuti ugovor te se isti smatra raskinutim protekom 30 dana od dana upućivanja kupcu izjave o raskidu.

Slijedom svega iznesenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke, da donese slijedeću

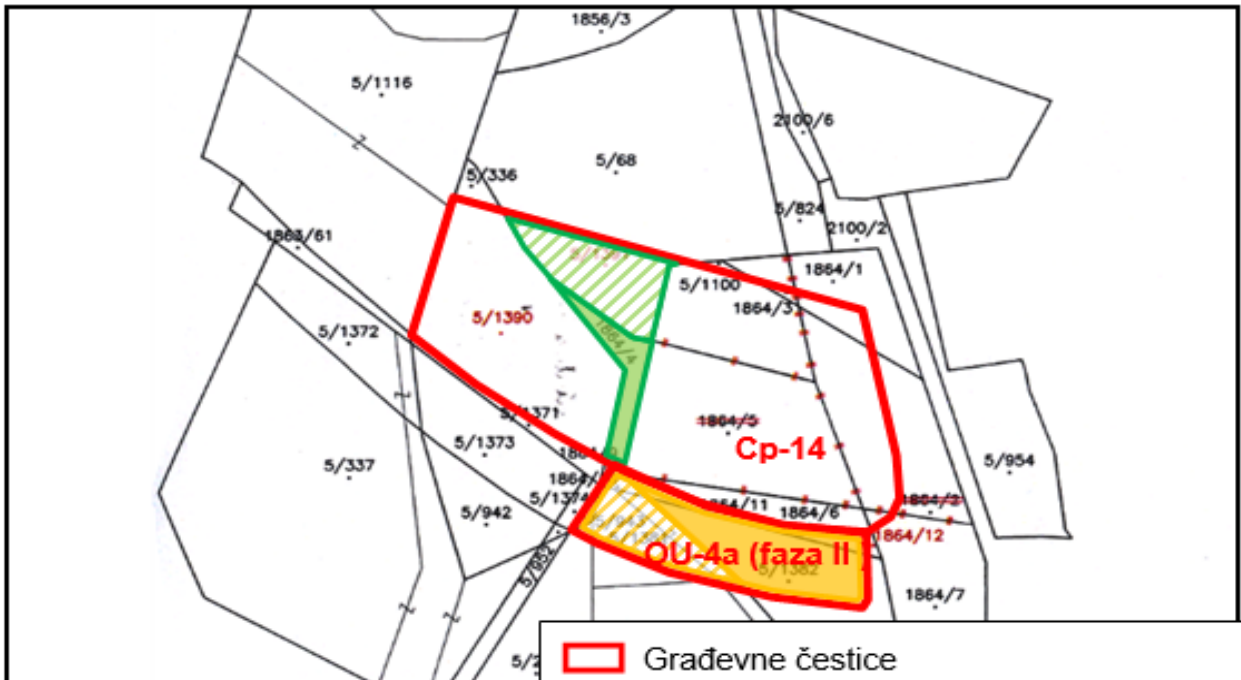
## O D L U K U

1. Grad Rijeka će, bez provođenja javnog natječaja, sukladno ovom prijedlogu Odluke, sa Trgovačkim društvom Frutis d.o.o. skloptiti ugovor o zamjeni nekretnina u k.o. Srdoči kojim će :
  - a) Grad Rijeka ustupiti u vlasništvo Frutis-u d.o.o. nekretnine koje, prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinkovac (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 18/09 i 51/13) čine dio građevne čestice urbanističke oznake Cp-14, ukupne površine 156,95 m<sup>2</sup> označene kao:
    - k.č. 1864/4 površine 109 m<sup>2</sup>
    - 41/59 dijela k.č. 5/1391 površine 69 m<sup>2</sup> ( površine udjela 47,95 m<sup>2</sup>)
  - b) Frutis d.o.o. ustupiti u vlasništvo Grada Rijeke nekretnine koje, prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Martinkovac (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 18/09 i 51/13), čine dio građevne čestice ulice urbanističke oznake OU4-a (faza2), ukupne površine 387,44 m<sup>2</sup>,označene kao:
    - k.č. 5/943 površine 10 m<sup>2</sup>
    - 12/25 dijela k.č. 5/1381 površine 153 m<sup>2</sup> ( površine udjela 73,44 m<sup>2</sup>)
    - k.č. 5/1382 površine 239 m<sup>2</sup>
    - k.č 1864/11 površine 65 m<sup>2</sup>
2. Kupoprodajna cijena nekretnina:
  - iz točke 1. a) Ove Odluke iznosi 1.112,21 kn/m<sup>2</sup> (150,00 EUR/m<sup>2</sup>) odnosno za ukupno 156,95 m<sup>2</sup> ukupno 174.561,36 kn (tečaj na dan 07.06.2019. 1EUR = 7,414708 kn)
  - iz točke 1. b) Ove Odluke iznosi 311,42 kn/m<sup>2</sup> (42,00 EUR/m<sup>2</sup>) odnosno za ukupno 387,44 m<sup>2</sup> ukupno 120.656,56 kn (tečaj na dan 07.06.2019. 1EUR = 7,414708 kn)Razlika u vrijednosti nekretnina iznosi od 53.904,80 kn koju je Frutis d.o.o. u obvezi platiti Gradu Rijeci u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o zamjeni.  
U kupoprodajnu cijenu nije uračunat porez koji snosi kupac sukladno važećim zakonskim propisima.
3. Za provedbu ove Odluke zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

Izvod iz karte šireg područja



Kopija gruntovnog plana



Kopija katastarskog plana

