

**Prijedlog odluke o sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva na
nekretninama u k.o. Plase, radi izgradnje III. faze državne ceste D-403**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 3. 7. 2020.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednika Andreja Poropata

Na temelju članka 58. 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, 11/18-pročišćeni tekst i 2/20) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva na nekretninama u k.o. Plase, radi izgradnje III. faze državne ceste D-403.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13, 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst i 2/20) za izvjestitelje na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određuju se mr.sc. Vojko Obersnel, dr.sc. Srđan Škunca, pročelnik Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem te Denis Šulina, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva na nekretninama u k.o. Plase, radi izgradnje III. faze državne ceste D-403

Vlada Republike Hrvatske je krajem 2013. godine donijela Program građenja i održavanja javnih cesta na području Republike Hrvatske. Izgradnja državne ceste D-403 istaknuta je u Programu kao projekt od izuzetne važnosti jer se ovom cestom novi kontejnerski terminal na Zagrebačkom pristaništu kao i zapadni dio trgovačke luke, vezuje izravno na čvor Škurinje i preko njega na mrežu hrvatskih i europskih auto-cesta. Osim opisane funkcije, cestom D-403 bit će dograđena mreža gradskih prometnica i omogućeno izravno i međusobno povezivanje stambenih područja Škurinje, Podmurvice, Mlaka i šireg gradskog središta, kao i revitalizacija proizvodno-poslovnog područja duž Baračeve ulice, zahvaljujući planiranim spojevima na Zvonimirovu i Baračevu ulicu.

Zakonom o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11), uređeno je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i oslobađanje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva na zemljištu, prava služnosti i prava građenja na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kada to pravo stječu osobe javnog prava, međusobno jedne od drugih, na njihovu zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te se na taj način rješavaju i imovinsko-pravni odnosi na trasi ceste D-403.

Za predmetnu izgradnju Hrvatske ceste d.o.o. iz Zagreba, Vončinina 3, kao investitor, ishodile su pravomoćnu lokacijsku dozvolu te I., II. i III. izmjenu i dopunu lokacijske dozvole. Izgradnja ove prometnice planirana je u 3 faze.

Temeljem citiranog Zakona, Odlukom Gradskog vijeća, Grad Rijeka je 2014. godine s Hrvatskim cestama, d.o.o. u ime i za račun Republike Hrvatske, sklopio Ugovor o prijenosu prava vlasništva (bez naknade) za dio zemljišta u svom vlasništvu, a unutar građevne čestice I. i II. faze državne ceste D-403, površine 17.650,00 m², ukupne vrijednosti od 7.766.000,00 kn.

Po istoj osnovi, Odlukom Gradskog vijeća iz veljače 2020. godine, Grad Rijeka prenio je Hrvatskim cestama pravo vlasništva (bez naknade) za zemljište u sklopu građevne čestice I. i II. faze državne ceste D-403, površine 12.071,03 m², u vrijednosti 5.311.253,20 kn, a zaključkom Gradonačelnika iz veljače 2020., izvršen je i prijenos zemljišta na kojem nalaze građevine koji nisu u vlasništvu I upravljanju Grada Rijeke, površine 1.346,30 m² i vrijednosti 592.372,00 kuna.

U sklopu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa unutar zahvata III faze izgradnje, Odlukom Gradskog vijeća iz travnja 2020. godine Hrvatskim cestama preneseno je u vlasništvo neizgrađeno građevinsko zemljište površine površine 5.457 m², u vrijednosti od 2.401.080,00 kn, za koje je sklapanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva u tijeku.

Ovim materijalom predlaže se sklapanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva za nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke u III. fazi izgradnje koje čine izgrađene građevinske čestice s pripadajućim poslovnim građevinama.

Projektom izgradnje ceste D-403 predviđeno je potpuno uklanjanje građevina s poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke na adresi Milutina Barača 48/D, prema parcelacijskom elaboratu na k.č.br. 108/9, k.o. Plase i Milutina Barača 48/E, prema parcelacijskom elaboratu na k.č.br. 108/9 i 110/6, k.o. Plase, uz napomenu da je u vlasništvu Grada Rijeke dio objekta na k.č.br. 108/9, dok je dio na k.č.br. 110/6 u vlasništvu RH i nije predmet ovog materijala. Prema starom gruntovnom stanju čestica u vlasništvu Grada Rijeke nosi oznaku k.č. br. 108/1, k.o. Plase, a dio iste je u postupku parcelacije postao k.č.br. 108/9 iste k.o.

Grad Rijeka dao je izraditi procjembene elaborate kojima je utvrđena vrijednost zemljišta i navedenih poslovnih prostora, kao osnova za sklapanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva zemljišta bez naknade, odnosno radi utvrđivanja naknade za građevine predviđene za uklanjanje. Tako je Procjembenim elaboratom broj 3/2020 od 5. travnja 2020. godine utvrđena tržišna vrijednost građevine – poslovnog prostora na adresi Milutina Barača 48/D i dijela građevine – poslovnog prostora na adresi Milutina Barača 48/E, zajedno sa pripadajućim zemljištem u ukupnom iznosu od 1.171.199,97 kn.

Procjembene elaborate izradilo je TD Arhitektura LOZICA iz Zagreba, a Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Rijeke je iste prihvatilo na izvanrednoj e-sjednici dana 16. travnja 2020. godine.

Ugovor o prijenosu prava vlasništva, dakle obuhvaća zemljište i građevine poslovne namjene, čija je vrijednost utvrđena navedenim elaboratom, kako slijedi:

A/ Zemljište

Prema parcelacijskom elaboratu, riječ je o zemljištu označenom kao:

- k.č.br. 108/9, površine 874 m², k.o. Plase, procijenjene tržišne vrijednosti u sveukupnom iznosu od 881.305,11 kuna, a koji se odnosi na:
 - o građevinsko zemljište površine 874 m²: 771.562,11 kn
 - o vanjsko uređenje – asfaltirano dvorište 109.743,00 kn

B/ Građevine

Građevine predviđene za uklanjanje se prema parcelacijskom elaboratu nalaze na adresi Milutina Barača 48/D, na k.č.br. 108/9, k.o. Plase i Milutina Barača 48/E, na k.č.br. 108/9 i 110/6, k.o. Plase (dio u vlasništvu Grada Rijeke nalazi se na k.č.br. 108/9, dok je dio na k.č. 110/6 u vlasništvu RH i nije predmet ovog materijala). U naravi, riječ je poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke danima u zakup kako slijedi:

1. Poslovni prostor na adresi Milutina Barača 48/D površine 79 m² - zakupnik HIDRO INŽINJERING d.o.o., Ugovor o zakupu br. 8816, s rokom zakupa od 8. srpnja 2016. do 8. srpnja 2026. god.
2. Poslovni prostor na adresi Milutina Barača 48/E površine 150 m² - zakupnik DIVING TEAM d.o.o., Ugovora o zakupu br. 8973, s rokom zakupa od 16. lipnja 2017. do 16. lipnja 2027.

Navedene ugovore o zakupu Grad Rijeka je, kao zakupodavac, otkazao 24. ožujka 2020. i to sukladno članku 39. Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke br. 8/18 i 13/19) u kojem je navedeno: „*Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako se građevina u kojoj se nazali poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Grada*“.

Otkazi ugovora o zakupu uslijedili su po zaprimljenom pisanom očitovanju Hrvatskih cesta d.o.o. koje je dana 20. ožujka 2020. god. pristiglo e-mailom, u kojem je, između ostalog, navedeno: „*Prema dostavljenim informacijama na adresama M. Barača 48/C, 48/D i 48/E Grad Rijeka ima poslovne prostore koje, na temelju zaključenih ugovora koriste zakupoprimci. Projektom izgradnje državne ceste D-403 predmeti poslovni prostori predviđeni su za rušenje u cijelosti. Hrvatske ceste d.o.o. planiraju započeti uklanjanje objekata koji se nalaze na trasi buduće državne ceste 01. travnja 2020. god. budući da radovi izgradnje predmetne državne ceste trebaju započeti 01. lipnja ove godine.*“

Slijedom navedenog, stručne službe Grada su postupile u cilju osiguravanja optimalnih uvjeta za realizaciju strateškog projekta izgradnje ceste D-403, te dana 31. ožujka 2020. godine preuzele su predmetne poslovne prostore slobodne od osoba i stvari.

Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti nekretnine broj 3/2020 od 5. travnja 2020. godine izrađenim od TD Arhitektura Lozica iz Zagreba, a koji je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Rijeke prihvatilo na sjednici održanoj dana 16. travnja 2020. godine, utvrđena je tržišna vrijednost navedenih poslovnih prostora u ukupnom iznosu od 289.894,86 kn, kako niže slijedi:

- zgrade radionica i spremišta u nizu na M. Barača 48/D:	134.651,42 kn
- dio poslovne zgrade na M. Barača 48/E:	155.243,44 kn
ukupno	289.894,86 kn

Slijedom iznijetog predlaže se sklapanje ugovora o prijenosu prava vlasništva sa Grada Rijeke na Republiku Hrvatsku za poslovne prostore na adresi M. Barača 48/D i M. Barača 48/E – dio, koji se nalaze na zemljištu, uz naknadu u ukupnom iznosu od 289.894,86 kuna, s tim da se

predlaže da se naknada vrijednosti za objekte Grada riješi kroz sklapanje Sporazuma II o namirenju duga Grada Rijeke prema RH, odnosno da se u Sporazumu II dugovanje Grada Rijeke umanji za navedeni iznos.

U odnosu na navedeni prijedlog, da se naknada za objekte kompenzira kroz sklapanje Sporazuma II o namirenju duga Grada Rijeke prema RH, napominje se da su Grad Rijeka i RH dana 13. ožujka 2019. godine sklopile Sporazum o namirenju duga Grada Rijeke prema RH, temeljem kojeg je kroz prijenos vlasništva na nekretninama u korist RH namiren dio dugovanja Grada Rijeke prema RH u iznosu od 49.171.131,48 kuna. Odredbom članka 3. navedenog Sporazuma utvrđeno je da će se preostali dio dugovanja Grada Rijeke (25.084.931,48 kuna) namiriti sklapanjem Sporazuma II.

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 2. 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. pročišćenog teksta, 123/17 i 98/19) i 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, 11/18 - pročišćeni tekst i 2/20), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici dana _____, donijelo je

O D L U K U

o sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva na nekretninama u k.o. Plase, radi izgradnje III. faze državne ceste D-403

1. Temeljem Zakona o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina ("Narodne novine" broj 80/11) Grad Rijeka i Hrvatske ceste d.o.o. iz Zagreba, Vončinina 3 u ime i za račun Republike Hrvatske, sklopit će Ugovor o prijenosu prava vlasništva kojim Grad Rijeka prenosi Republici Hrvatskoj nekretnine u k.o. Plase, koje sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli Klasa: UP/I-350-05/06-01/170 Urbroj: 531-06-07-22/NK, pravomoćnoj I. Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/11-01/75 Urbroj: 531-06-11-4/NK, pravomoćnoj II. Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/11-01/0001/74, Urbroj: 531-06-1-15-0004 i pravomoćnoj III. Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/18-01/000086, Urbroj: 531-06-1-1-18-0006 predstavljaju dio građevne čestice III faze državne ceste D-403, i to:

a) zemljište - prema parcelacijskom elaboratu označeno kao k.č.br. 108/9, površine 874 m², k.o. Plase, ukupne tržišne vrijednosti u iznosu od 881.305,11 kuna, bez plaćanja naknade.

b) građevine - poslovni prostor na adresi M. Barača 48/D i dio poslovnog prostora na adresi 48/E, prema parcelacijskom elaboratu označeno kao k.č.br. 108/9, k.o. Plase, ukupne tržišne vrijednosti u iznosu od 289.894,86 kuna, uz plaćanje naknade.

Plaćanje naknade vrijednosti za poslovne prostore riješit će se kroz sklapanje Sporazuma II o namirenju duga Grada Rijeke prema Republici Hrvatskoj, na način da se Sporazumom II utvrdi da se dugovanje Grada Rijeke prema Republici Hrvatskoj umanjuje za navedeni iznos.

2. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Rijeke za sklapanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva u ime Grada Rijeke.

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

