



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/22-03/56
URBROJ: 2170-1-15-00-22-2
Rijeka, 13. lipnja 2022.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: **DANIJEL IMGRUND** – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **DANIJEL IMGRUND** je, temeljem članka 73. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke postavio sljedeće pitanje:

„Molio bih informaciju vezano za problematiku priznavanja upisa vlasništva za zemljište za izgradnju stambeno poslovnog objekta Baštijanova 7C Rijeka. Naime, predstavnici suvlasnika stambenog poslovnog objekta Baštijanova 7C tvrde da je Grad Rijeka 1996. godine prodao zemljište trgovačkom društvu Komfor d.o.o. za izgradnju stambenog poslovnog objekta koji se sastoji od 10 stambenih i 6 poslovnih jedinica. Nadalje se tvrdi da je zemljište u potpunosti plaćeno gradu Rijeci te isto dokazuju Zaključkom utb 2170/01-01-20-17-9 od 22. veljače 2017. godine u kojem je navedeno da je trgovačko društvo Komfor d.o.o. platio kupoprodajnu cijenu za zemljište na kojem je trebala biti započeta gradnja za još dvije poslovne zgrade. Međutim, predstavnici suvlasnika navode da Grad Rijeka onemogućuje upis zemljišta koje je bilo predmet prodaje gore navedenom trgovačkom društvu te najavljuju pokretanje postupaka pri nadležnom sudu. Slijedom svega navedenog molim Vas da se uključite u eventualno rješavanje navedene problematike te ako postoji mogućnost rješavanja predmetnog problema da nas o istom izvijestite“.

Stambeno-poslovna zgrada, na adresi Baštijanova 7C, sagrađena je na temelju Ugovora o kupoprodaji zemljišta zaključenog 1996. godine između Grada Rijeka i Komfor d.o.o. Rijeka. Prodaja gradskog zemljišta, odnosno stjecanje vlasništva zemljišta za izgradnju planirana tri stambeno-poslovna objekta, uvjetovano je izvršenjem svih ugovornih preuzetih obveza od strane Komfor d.o.o. kao investitora.

Osnovna ugovorna obveza bila je plaćanje kupoprodajne cijene za zemljište i komunalnog doprinosa za koji je investitor preuzeo obvezu da će umjesto plaćanja u novcu, u istoj vrijednosti izvesti, u ugovoru točno specificirane i troškovno (financijski) procijenjene, radove na izgradnji prometne i komunalne infrastrukture u okruženju zgrade.

Komfor d.o.o. platio je kupoprodajnu cijenu za zemljište na kojem je izgrađena zgrada Baštijanova 7C, kao i za zemljište na kojem su trebale biti izgrađene još dvije stambeno-poslovne zgrade u vrijednosti 279.298,00 Kn, a od svih predviđenih radova na ime komunalnog doprinosa izvedeno je samo javno stepenište u vrijednosti, prema ugovoru, od 74.110,00 Kn.

U tijeku izgradnje, Termo-klima d.o.o. Kostrena preuzela je investiciju, odnosno objekt, o čemu su Termo-klima d.o.o. i Komfor d.o.o. sklopili nagodbu u kojoj je navedeno, a što je u skladu s ugovorom, da stupa na snagu nakon što Grad Rijeka na istu izda suglasnost. Grad Rijeka, zbog nepodmirenog komunalnog doprinosa, takvu suglasnost nikada nije izdao.

Unatoč tome, Komfor d.o.o. i Termo-klima d.o.o. međusobno su podijelili „vlasništvo“ prostora u zgradi i izvršili prodaju stanova, poslovnih prostora i garažnih mjesta u izgrađenoj zgradi. Naglašavam pritom da je protivno građevnoj dozvoli, izgrađena jedna etaža više od dozvoljene, koja je međusobnom podjelom pripala Komforu d.o.o. a koja je naknadno i legalizirana.

S obzirom da je ugovor iz 1996. godine raskinut sudskim putem i sudskom presudom utvrđena obveza plaćanja komunalnog doprinosa, Rješenjem Odjela gradske uprave za komunalni sustav od 10. svibnja 2010. godine određena je visina komunalnog doprinosa za zgradu u iznosu od 692.558,65 Kn, koji do danas nije podmiren. To je razlog zbog kojeg Grad Rijeka ne može izdati tabularnu izjavu podobnu za upis prava vlasništva na zemljište ispod zgrade.

Tijekom godina, u nekoliko navrata od strane Termo-klime d.o.o. i vanknjižnih vlasnika prostora u zgradi (predstavnik stanara, angažiranog geodetskog stručnjaka, odvjetnika) iskazan je interes za konačno rješenje vlasničkih odnosa. Posljednji put interes je iskazan 2020. godine., a konačno rješenje vlasničkih odnosa u interesu je i Grada Rijeke.

Stoga je od početka Grad nudio sklapanje nagodbe, i to na način da će se u iznos duga komunalnog doprinosa uvećanog za zakonske zatezne kamate (zbog neplaćanja) uračunati odnosno umanjiti dug za vrijednost izgrađenog javnog stepeništa (74.110,00 Kn) i iznos kupoprodajne cijene zemljišta za dva objekta koja nisu izgrađena u vrijednosti 279.298,00 Kn, što smatramo velikim doprinosom Grada Rijeke u konačnom rješenju ove situacije s obzirom da sadašnji vanknjižni vlasnici nisu navedene iznose niti platili.

Također, od strane Grada predlagano je i da se iznos duga obračunat na opisani način, obračuna na m² prostora u zgradi te da vlasnici podmire dug sukladno kvadraturi prostora kojeg posjeduju. O načinu podmirenja duga moguće su opcije sukladno važećim zakonskim i gradskim propisima.

Unatoč zahtjevima za rješenje situacije i ponudama Grada „vanknjižni“ vlasnici nikada se nisu pozitivno očitovali na ponuđene prijedloge Grada, a zbog neplaćanja tijekom svih godina, za pretpostaviti je da su zakonske zatezne kamate koje će se obračunati na dan sklapanja nagodbe i veće od osnovnog duga.

Dakle, činjenice su slijedeće :

- Komunalni doprinos zakonska je obveza,
- Zbog neplaćanja odnosno zbog neizvršenja obveza umjesto plaćanja komunalnog doprinosa, sukladno sklopljenom Ugovoru, Grad Rijeka nije u mogućnosti izdati tabularnu izjavu za upis prava vlasništva, jer bi se na taj način omogućila „legalnost“ zgrade i vlasništvo stanova, poslovnih i garažnih prostora bez ispunjenja zakonske obveze,
- Sadašnji „vanknjižni“ vlasnici sklapali su kupoprodajne ugovore s nevlasnicima, za stanove i prostore u zgradi koji ne postoje u zemljišnim knjigama,
- U kupoprodajnim ugovorima je navedeno da im prodavatelj jamči da su nekretnine koje se prodaju njegovo isključivo vlasništvo te da nema nikakvih potraživanja trećih osoba .

Sadašnji „vlasnici“ trebali su i trebaju svoje odnose rješavati prvenstveno s osobama od kojih su kupili prostore i koji su bili obveznici komunalnog doprinosa, ukoliko je potrebno čak i sudskim putem, a ukoliko to nisu u mogućnosti, podmiriti komunalni doprinos i kamate te na taj način riješiti vlasničko-pravni status nekretnina.

Grad Rijeka svakako je i dalje otvoren za rješenje kojim će se ispuniti zakonska obveza naplate komunalnog doprinosa i priznavanjem prava vlasništva omogućiti svim strankama uknjižba prava vlasništva u zemljišne knjige.

S poštovanjem,

