



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/22-08/138

URBROJ: 2170-1-01-20- 22-1

Rijeka, 08. srpanj 2022. godine

MATERIJAL  
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**Predmet: KRATKI PREGLED REALIZACIJE PROJEKTA KOMPLEKSA ŽABICA**

Izvešće o provedenom natječaju za prodaju nekretnina u k.o. Rijeka, radi izgradnje višenamjenske građevine „Kompleks Žabica“, objavljenom 06.05.2022. godine

**Komisija:**

Jasna Klarić, dipl. iur.

Jasmina Pavličić, dipl. oec.

Slavica Radonjić

Jagoda Tomašić, dipl.iur.

Slavica Šćulac-Strenja, dipl.oec.

**Pročelnik:**

**Dr. sc. Srđan Škunca, d.i.a. i g.**



Suglasan s Izvešćem Komisije

**RIJEKA plus d.o.o.**

**Direktor:**

**Željko Smojver**

## KRATKI PREGLED REALIZACIJE PROJEKTA KOMPLEKSA ŽABICA

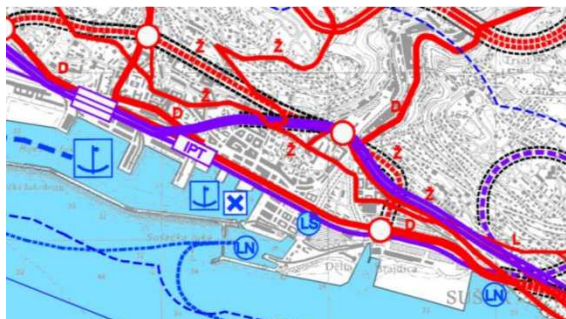
Planiranje modernih putničkih terminala kopnenoga i pomorskoga prijevoza predstavlja (lo je) jedan od ključnih zadataka prostornoga planiranja područja Grada Rijeke u kontinuitetu tijekom zadnjih pedesetak godina. Iz mnogih razloga realizacija nije uslijedila, ali je pripremu za izradu svakoga ključnoga dokumenta, pa tako i Prostornoga plana uređenja grada Rijeke, donesenoga 2003. godine, pratila izrada tzv. sektorskih studija, tj. prostorno-prometnih studija kojima se istraživala i potvrdila mogućnost, izvedivost i opravdanost uspostave modernoga terminala, tzv. zemaljskoga putničkoga terminala na prostoru Zapadne Žabice. Do danas je prevaljen dugačak put tijekom kojega su izrađene studije, dokumenti prostornoga uređenja, projektna dokumentacija, provedena imovinsko-pravna priprema, ali i poduzimane višekratne provjere postavljenoga koncepta.

Iz ovih razloga, držimo važnim sustavno prikazati do sada poduzimane aktivnosti, pri čemu se u ovom pregledu daju naglasci na one najvažnije, a one se mogu, načelno, podijeliti u tri skupine aktivnosti:

- A/      PRIPREMA PROJEKTA, 2003. - 2010.**
- B/      ISTRAŽIVANJE MODELA REALIZACIJE, 2010. - 2013.**
- C/      PROMOCIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA I ULAGANJA, 2013. – 2022.**

### **A/      PRIPREMA PROJEKTA, 2003.-2010.**

**2003.** Donesen *Prostorni plan uređenja grada Rijeke* (SN 31/03) s utvrđenim lokacijama cestovnoga i željezničkoga terminala objedinjenih u zonu *Integriranoga Putničkoga Terminala* (IPT) smještenoga na području nazvano Zapadna Žabica, a s poveznicom na pomorski putnički terminal. Riječ je o planiranju pretpostavki za nastanak suvremenoga *huba* daljinskoga prometa.



*Izvadak iz Prostornoga plana uređenja grada Rijeke,  
s prikazom IPT-a, 2003., Odjel za urbanizam Grada Rijeke*

**2004.**, u ožujku, u nastojanju što brže realizacije planskih rješenja, *Grad Rijeka* i *Hrvatske željeznice d.o.o.* sklopili su **Predugovor o prodaji nekretnina**, kojim je bilo obuhvaćeno 30.000 m<sup>2</sup> zemljišta s pripadajućim željezničkim skladištima na lokaciji Zapadna Žabica. Prema procjeni stalnoga sudskoga vještaka, procijenjena jedinična cijena zemljišta iznosila je 65 €/m<sup>2</sup>, a zgrada 3.045.955,00 €, tj. za kompleks u cijelosti sveukupno: 4.995.955,00 €. Potpisnice Predugovora utvrdile su kako će se konačna kupoprodajna cijena za zemljište utvrditi po provedenoj parcelaciji, a ista će uslijediti po odnošenju detaljnoga plana uređenja.

**2005.**, ocjenjujući projekt važnim po više osnova (prometna uloga, obnova gradskoga središta i mogućnosti nove prometne organizacije u njemu), Grad Rijeka proveo je *Javni natječaj za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja područja Autobusnog kolodvora Zapadna Žabica*. Između jedanaest pristiglih radova, najuspješnijim je ocijenjen rad tvrtke 3LHD iz Zagreba, koji je, osim prve nagrade, stekao pravo na projektiranje kompleksa.

**2007.**, u studenom donesen je *DPU zemaljskog putničkog terminala „Zapadna Žabica“* (SN 44/07).

**2008.** u ožujku je s tvrtkom 3LHD ugovorena je izrada **idejnoga, glavnoga i izvedbenoga projekta** prometnog i trgovačko-poslovnog kompleksa "Zapadna Žabica" s pristupnom prometnicom i kontaktnim javnim površinama, a u travnju, sukladno Detaljnom planu uređenja ovjeren je i potpisan parcelacijski elaborat kojim su utvrđene čestice za izgradnju kompleksa i pristupne prometnice.

**2009.**, u srpnju, *Grad Rijeka* ušao je u **potpuni posjed nekretnina, tj. i zemljišta i skladišta koje je gotovo u cijelosti preuzeo u kolovozu 2008.**

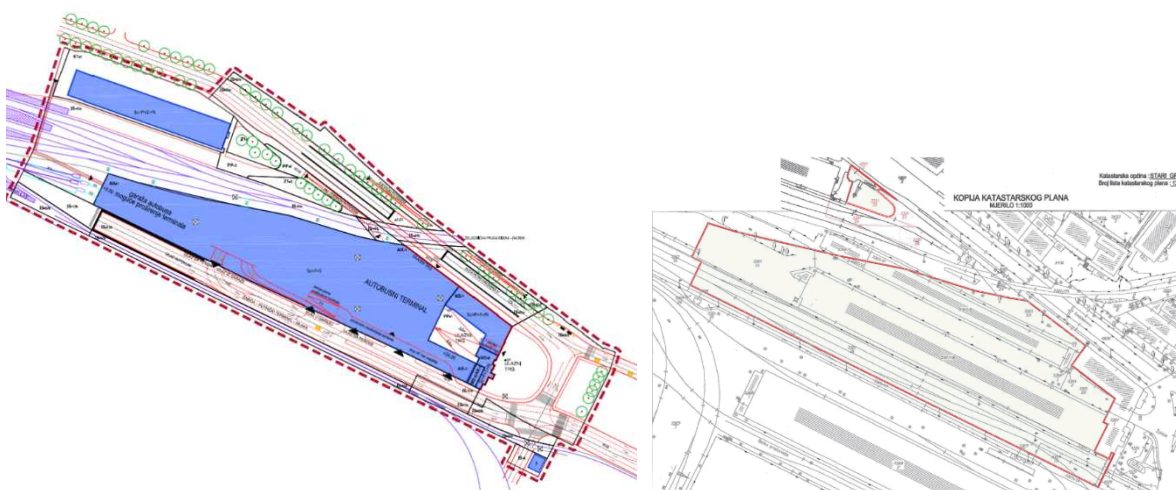
Također, Smjernicama Gradonačelnika Grada Rijeke za mandatno razdoblje 2009-2013. godine, realizacija novoga Autobusnog kolodvora na Zapadnoj Žabici uvrštena je u prioritete Grada Rijeke.

**2010.**, u veljači, **umjesto potpisivanja konačnoga kupoprodajnoga ugovora**, HŽ-a zatražio je preispitivanje kupoprodajne cijene tj. izradu nove procjene vrijednosti nekretnina i mišljenje Državnoga odvjetništva RH na tekst ugovora, nakon čega je Grad Rijeka, radi obrane svojih interesa, u ožujku na nadležnom sudu podigao tužbu protiv HŽ-a.

Iste 2010. godine, u svibnju izdana je **lokacijska dozvola** za Kompleks Zapadna Žabica te pristupne i obodne prometnice, a krajem godine, sklopljen konačni Kupoprodajni ugovor.

**Prema Kupoprodajnom predugovoru i Nagodbi sklopljenoj u sudskoj nagodbi, od HŽ-a otkupljeno je 21.791 m<sup>2</sup> zemljišta** koje je bilo raspodijeljeno na dvije novoplanirane građevinske čestice:

- čestica kompleksa Zapadna Žabica, površine 14.810 m<sup>2</sup>,
  - čestica pristupne prometnice, površine 6.981 m<sup>2</sup>,
- u ukupnoj vrijednosti od 34,7 mil. Kn, pri čemu je HŽ vratio razliku u odnosu na iznos plaćen po osnovi predugovora.



*Površine za izgradnju Komplexa i izgradnju  
sukladne su  
prometne mreže, DPU, 2007.  
DPU*

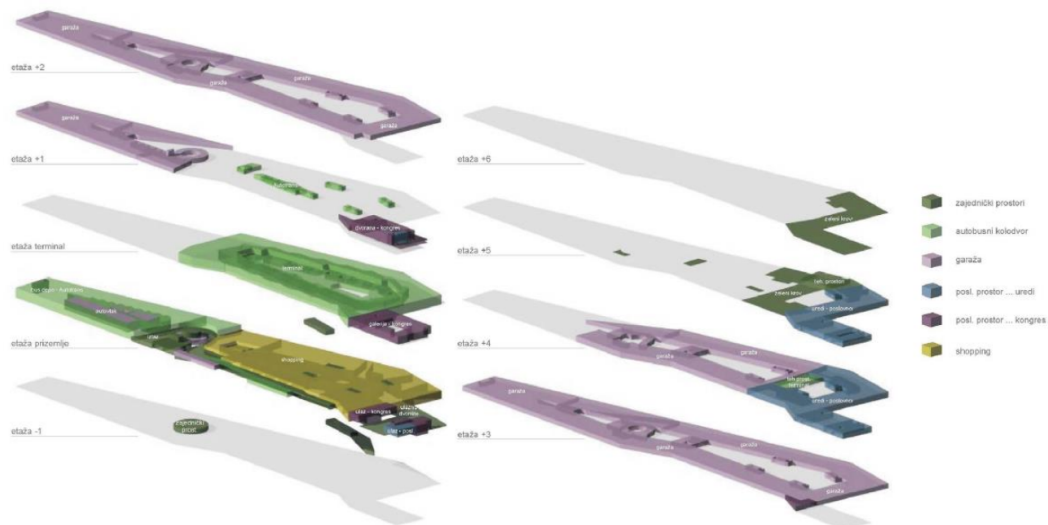
*Granice površine otkupljene od HŽ-a,  
površinama planiranima za izgradnju prema*

**Idejnim projektom, kao osnovom za izdavanje lokacijske dozvole, utvrđen je program izgradnje koji obuhvaća dvije graditeljske cjeline:**

**A/ Komplex Zapadna Žabica** projektiran je kao višekatna, složena višenamjenska građevina ukupne površine 59.800 m<sup>2</sup>, koja obuhvaća:

- **Autobusni kolodvor** s 18 perona za prihvat autobusa i sadržaje za prihvat i pružanje usluga putnicima, površine oko 8.000 m<sup>2</sup>,
- **Garažu za autobuse** – smještaj linijskih autobusa u tranzitu, turističkih i dijela autobusa u mirovanju između vožnji,
- **Javnu garažu** s 940 parkirnih mjesta raspoređenih na 4 etaže – ključni dio projekta, parkiranje u gradskom središtu, 29.800 m<sup>2</sup>,
- **višenamjensku dvoranu** s pratećim sadržajima, **ukupne površine oko 2.500 m<sup>2</sup>**,
- **Komercijalne prostore**
  - **trgovački sadržaj**, površine oko 6.600 m<sup>2</sup>, s oko 25 lokala trgovačke i ugostiteljske namjene.
  - **poslovni prostori** - smješteni na 4. i 5. katu, na oko 4.900 m<sup>2</sup>.

Radi izgradnje Komplexa potrebno je ukloniti sjeverni i južni niz skladišta s izuzetkom 50 metara južnih skladišta u dodiru sa zgradom pomorske uprave.



Shema prostorne organizacije Komplexa Žabica, 3 LHD d.o.o.

### **B/ Prometne površine—nove i rekonstrukcija postojećih**

- izgradnja nove pristupne prometnice duž južne strane Komplexa, dužine 300 m, kao nastavak ulice Riva,
- rekonstrukcija trga Žabica,
- uklanjanje/izmicanje postojećih kolosijeka oznake 12, 13, 14, 15 i 16 te rekonstrukciju željezničkog kolosijeka 16;
- rušenje postojeće portirnice lučko-carinskog područja i izgradnja nove.

Kolateralni učinci izgradnje Komplexa Žabica:

- **potpuna promjena prometne organizacije najužeg gradskog središta** uspostavom:
  - poteza ulica Riva-Ivana Zajca- D-404 – za dvosmjerno kretanje motornih vozila:
  - poteza ulica Scarpina-Adamićeva-Trpimirova – za dvosmjerno kretanje vozila javnoga prijevoza.

Po okončanju opisanih radnji moglo se pristupiti sljedećem koraku, tj. istraživanju mogućnosti realizacije kompleksa.

### **B/ ISTRAŽIVANJE MODELA REALIZACIJE, 2010.- 2013.**

Razdoblje u kojemu su ispitivani modeli moguće realizacije Komplexa Žabica preklapa se s razdobljem velikih ulaganja u građevine javne i društvene namjene, pripreme i opremanja lokacija za njihovu izgradnju kroz pripremu i izgradnju komunalne i prometne infrastrukture, za što su bila angažirana značajna financijska sredstva iz različitih izvora financiranja. Svakako je potrebno prisjetiti se barem nekih projekata koji su realizirani usporedo s projektnom i imovinsko-pravnom pripremom lokacije Zapadna žabica, kao i u razdoblju nakon toga, poput:

- dovršetka izgradnje *Centra Zamet, s podzemnom garažom i javnim trgom*, 2009. godine,
- dovršetka izgradnje atletske dvorane na Kantridi, 2010.,

- dovršetka izgradnje *kompleksa bazena na Kantridi i plaže Ploče*, 2011., s prethodnom rekonstrukcijom 478 m Istarske ulice i izgradnje 328 m ulice Podkoludricu tijekom 2007.-2008.,
- dovršetka izgradnje Dječjega vrtića Srdoči s pristupnom cestom, 2011. godine,
- izgradnja 275 m Sveučilišne avenije i nastavka Dukićeve ulice u razdoblju 2009.-10., u funkciji novih visokoškolskih građevina podizanih istovremeno na Sveučilišnom kampusu na Trsatu,
- izgradnja 2. faze Ulice Ivana Pavla II u razdoblju 2009.-11., a u funkciji i pristupa garaži Zagrad II, dovršenoj 2014. godine,
- kao i izgradnja nove ceste preko Rujevice, u dužini od 2,67 km, tijekom 2009.-13.

Iako je bilo i brojnih drugih ulaganja, već navedena ukazivala su na potrebu traganja za modelom izgradnje koji ne bi bio oslonjen na proračunske mogućnosti Grada i/ili njegovo daljnje zaduživanje. U tim smislu:

**2010.** proveden je Natječaj za iskazivanje interesa za ulaganje u gradnju poslovnih, trgovačkih i drugih sadržaja u sklopu kompleksa Zapadna Žabica, a pod naslovom Žabica-Bus terminal, projekt uvršten u **Book of Investments/Katalog ulaganja** tadašnje APIU/Agencija za poticanje izvoza i ulaganja Vlade Republike Hrvatske, a potom i u kataloge njezinih sljednica, kao i katalog ulaganja PGŽ.

Zahvaljujući uvrštenju u Book of Investments, polučen je veliki interes različitih ulagača i uspostavljeni brojni kontakti u kojima su razmatrani i raspravljani različiti modeli realizacije. Naime, u oba naveden dokumenta kao mogućnosti realizacije projekta navedeni su:

- Prodaja nekretnine,
- Prodaja prava građenja,
- Model Javno-privatnoga partnerstva.

Potpuni interes ulagača vladao je za prvi model, tj. prodaju nekretnine, dok prodaja prava građenja nije nailazila ni na kakav interes jer je riječ o visokoj investiciji za koju banke, koje istu financijski prate, nemaju mogućnosti osiguranja sredstava koje ulažu.

Za treći model, tj. javno-privatno partnerstvo potencijalni ulagači iskazivali su interes, međutim, provedivost i financijski aspekt istoga taj je trebalo provjeriti budući da u zemljama u EU i izvan nje postoji različita zakonska regulita, odnosno praksa.

Budući da je u Republici Hrvatskoj bio uspostavljen relativno svjež zakanodavni okvir, a djelovala je i Agencija za privatno-javno partnerstvo,

**2011.** pokrenuto je ispitivanje mogućnosti primjene ovoga modela, te je tijekom godine:

- Gradskom vijeću upućen na odobrenje prijedlog izgradnje Komplexa Zapadna Žabica po modelu javno-privatnog partnerstva – Gradsko vijeće prihvatilo Prijedlog;
- stručne službe Grada izradile i predale Agenciji za privatno-javno partnerstvo dokumentaciju potrebnu za odobrenje realizacije projekta po predloženom modelu;
- Agencija za privatno-javno partnerstvo izdala Rješenje o odobravanju projekta;
- Gradskom vijeću upućeno na odobrenje *Izvešće o provedenim radnjama s Prijedlogom aktivnosti za provedbu projekta Komplexa Zapadna Žabica po ugovornom modelu javno-privatnog partnerstva*. Gradsko vijeće prihvatilo Informaciju i Prijedlog;
- Gradonačelnik osnovao stručno Povjerenstvo (djelatnici Grada različitih profila i specijalnosti) za izradu cjelokupne potrebne dokumentacije.
- sklopljen **Ugovor o uslugama savjetovanja na području poslovnih analiza za izgradnju kompleksa Zapadna Žabica po ugovornom obliku javno-privatnog partnerstva** s tvrtkom PPP centar iz Zagreba.

### **2013., temeljem rezultata Komparatora troškova javnoga sektora, odlučeno o odustajanju od realizacije Komplexa po modelu JPP. O čemu je riječ?**

Komparator troškova javnog sektora definiran je Zakonom o javno-privatnom partnerstvu kao *usporedba sadašnje vrijednosti ukupnih životnih troškova u ugovorenom razdoblju projekta po tradicionalnom (proračunskom) modelu financiranja u odnosu na istu vrstu troškova koji se pojavljuju primjenom modela JPP-a*

Naime, u okviru JPP modela izvedbe kompleksa, u obzir se uzimaju ukupni životni troškovi koji uz troškove građenja uključuju i troškove održavanja i zamjene te financiranja kao i prihoda od eventualne komercijalne aktivnosti, sve u pretpostavljenom razdoblju trajanja JPP-a. Stoga je spomenutim Zakonom i Uredbi o provedbi projekata javno-privatnog partnerstva određeno da javno tijelo treba izračunati dvije vrste naknada:

- naknadu u slučaju izvedbe projekta po tradicionalnom (proračunskom) modelu, i
- naknadu koja bi se plaćala kada bi se projekt organizirao po modelu JPP-a.

Naknada koja bi se plaćala izvedbom projekta na tradicionalan način, u naravi predstavlja **plaćanje iz proračuna** za namirenje ukupnih životnih troškova projekta. Ova naknada je i predmetom razmatranja Ministarstva financija prilikom ocijene direktnih fiskalnih obveza u postupku izdavanja suglasnosti na prijedlog projekta.

Naknada koja bi se plaćala kada bi se projekt organizirao po modelu JPP-a, predstavlja plaćanja javnoga partnera privatnom partneru kao naknadu za preuzete rizike.

Primjena JPP modela se smatra opravdanim ukoliko su **ukupni životni troškovi privatne opcije manji od tradicionalne (proračunske) opcije**.

U smislu navedenoga, kao i okolnosti da je 2012. godine tvrtka Rijeka-promet d.d. postala suvlasnikom 23/50 nekretnine, čime se nastali novi zahtjevi u reguliranju odnosa javnoga i privatnoga partnera, odlučeno je o odustajanju od model JPP-a.

### **C/ PROMOCIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA I ULAGANJA**

Razjasnivši (ne)mogućnosti primjene realizacije Komplexa prema modelu JPP-a, daljnja promocija Projekta u razdoblju **2013.-2021.** bila je usmjerena na prezentaciju zainteresiranim ulagačima putem sajмова nekretnina, Invest EU portala i dr. U tim i drugim oblicima komunikacije nudila se prodaja nekretnine (alt. I prava građenja, neovisno o ranijim iskustvima), ali i ispitivale mogućnosti nalaženja **strateškoga partnera** koji bi tvrtku Rijeka-promet prihvatio kao upravitelja, a potom i vlasnika garaže i autobusnoga kolodvora.

S obzirom na strukturu namjene površina, ovakav model bio je prihvatljiv većini ulagača isključivo u prepuštanju na upravljanje (i u vlasništvo) autobusnoga kolodvora, dok je garaža predstavljala sastavni dio komercijalne osnove provedbe projekta.

Potrebno je, međutim, napomenuti kako je tijekom istoga razdoblja bio iskazan značajan interes ulagača koji su zahtijevali temeljito preuređenje projekta i to na način povećanja površine trgovačkih sadržaja na čak 30.000 m<sup>2</sup>, smanjenje kapaciteta garaže te minimiziranje površine autobusnoga kolodvora. Ako znamo da je površina Zapadnoga trgovačkoga centra oko 30-ak tisuća m<sup>2</sup> (bez garaže), tada je jasna neprimjerenost ovakvoga trgovačkoga kapaciteta u neposrednoj blizini pješačke zone Korzo.



Uvažavajući vremenski pomak u odnosu na razdoblje dovršetka projekta, 2011.-12., kao i moguće promjene interesa na tržištu nekretnina, Grad Rijeka sklopio je 2016. s tvrtkom Colliers Advisory, doo ugovor o izradi *Studije najbolje namjene s analizom isplativosti optimalnoga scenarija za kompleks Zapadna Žabica* izradom koje je trebalo provjeriti aktualnost projekta u odnosu na interes tržišta. Za ovu studiju izravno je bio zainteresiran i RIJEKA plus, d.o.o., na koji je prenesen vlasnički udio Rijeka-prometa, a koji je tom prilikom bio procijenjen na iznos od 3.755.900,00 EUR, a nekretnina u cijelosti 8.165.000,00 EUR.

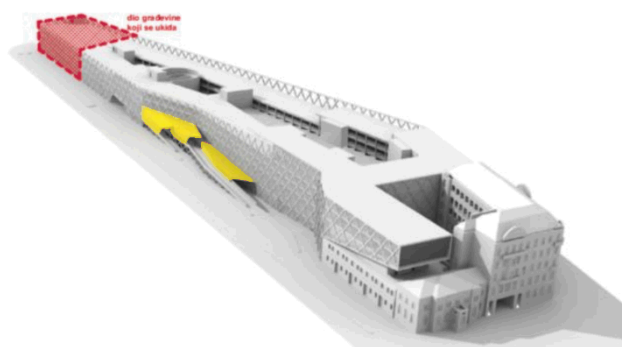
Prema preporukama konzultanata (Colliers), projektanti iz tvrtke 3LHD do veljače 2017. izradili su izmjene idejnoga rješenja kompleksa.

Ovim izmjenama zadržana je osnovna struktura Komplexa, a projektne intervencije su primarno bile usmjerene na okrupnjavanje pojedinih grupa sadržaja po katovima, odnosno u zonama vertikalnih komunikacija, provjera fleksibilnosti prostora za različite namjene (poslovni, hotelski, ugostiteljski i sl. sadržaji) Garažni kapacitet ponešto je smanjen, ali je zadržan na razini od oko 900 PM, a odustalo se i od višenamjenske dvorane.

Osim na tržištu nekretnina, Grad Rijeka prijavio je 2018. godine projekt Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, a sukladno najavama o mogućnosti ulaganja Ministarstva u ovakav tip infrastrukturnih građevina. Na žalost, do usmjeravanja očekivanih sredstava u izgradnju autobusnih kolodvora nije došlo, a nije bilo moguće niti razviti poseban model realizacije koji bi uvažio činjenicu kako sadržaj autobusnoga kolodvora čini oko 15% površine kompleksa.

Tijekom sljedećih godina provedena su dodatna istraživanja racionalizacije projekta, pa je tako, primjerice, izrađena studija optimizacije autobusnoga kolodvora prema kojoj se broj perona može smanjiti s predviđenih 18 na 14, a analizirajući uvjete i troškove temeljenja, projektanti 3LHD-a izradili su idejna rješenja skraćanja zgrade za 50, 70 i 80 m. Radi oblika građevine, ovim zahvatima ne utječe se na oblikovanje zgrade, primarno se smanjuje kapacitet garaže i ta na najmanje 800 PM (što je kapacitet predviđen Detaljnim planom uređenja), a smanjenja bruto razvijene površine za (okvirno) 5-10.000 m<sup>2</sup> utječe na smanjenje troškova izgradnje i povećanje brzine.

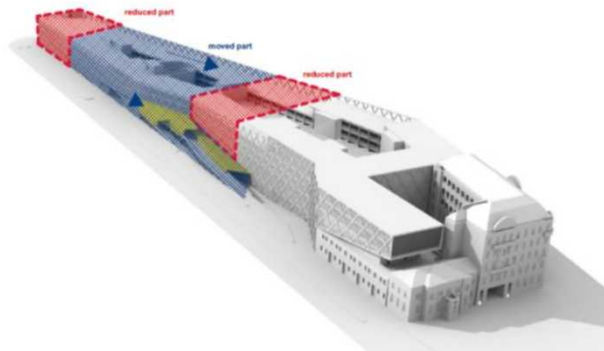
Važno je napomenuti kako niti izrađena idejna rješenja ne obvezuju potencijalne ulagače, a svakako predstavljaju korisnu dokumentaciju u cilju utvrđivanja konačnoga programa izgradnje.



*Ispitavanje mogućnosti skraćanja*

*Komplexa za 50 m, 3LHD*





*Ispitavanje mogućnosti skraćanja*

*Kompleksa 80 m, 3LHD*

U smislu navedenoga, spomenute studije predstavljale su korisne stručne podloge i za donošenje *Odluke o prodaji lokacije Zapadna Žabica u svibnju 2022. godine.*

Kako je već poznato, u okviru Natječajne dokumentacije natjecateljima je ostavljena mogućnost izmjene projektne dokumentacije, ali uz zadovoljavanje sljedećih uvjeta:

- Poštovanje odredbi tj. prostornih pokazatelja utvrđenih Detaljnim planom uređenja,
- Zadržavanje kapaciteta prihvata vozila na razini od 800 mjesta,
- Projektiranje i izvedba autobusnoga terminala s 14 perona i pratećim sadržajima za prihvat putnika,
- Trgovački sadržaj ne može prelaziti površinu od 8.000 m<sup>2</sup>,

A izradu izmijenjenih projektnih rješenja potrebno je povjeriti tvrtki 3LHD, čime se štiti koncepcijski pristup i kontinuitet autorskoga pristupa u projektiranju.

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM NATJEČAJU  
ZA PRODAJU NEKRETNINA U K.O. RIJEKA, radi izgradnje višenamjenske  
građevine "Kompleks Žabica" objavljenom 06.05.2022. godine**

Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke, provela je, temeljem Odluke Gradonačelnika KLASA: 024-02/22-01/45-18 od 05.05.2022. godine i Ugovora o nalogu sklopljenog između RIJEKA plusa d.o.o. i Grada Rijeke dana 04.05. 2022. godine, javni natječaj za prodaju nekretnina u k.o. Rijeka radi izgradnje višenamjenske građevine „Kompleks Žabica“, koji je objavljen u dnevniku „Novi list“ i na internetskim stranicama Grada Rijeke 06.05.2022. godine.

Sukladno Ugovoru o nalogu, u radu Komisije sudjeluju predstavnice RIJEKA plusa d.o.o. Jagoda Tomašić, dipl.iur. i Slavica Šćulac-Strenja, dipl.oec.

Natječaj je proveden prikupljanjem pisanih ponuda. Rok za predaju ponuda bio je do 06.06.2022. godine u 15:00 sati.

Otvaranje ponuda Komisija je provela 07.06.2022. godine u 12:00 sati, u prostorijama Grada, Titov trg 3.

**PREGLED LOKACIJE NA NATJEČAJU**

**LOKACIJA: k.o. Rijeka**

**1. Predmet prodaje :**

- nekretnine ukupne površine 14.810 m<sup>2</sup>, označene kao: k.č. broj 1228/4 od 8 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/5 od 2.257 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/31 od 6.119 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/40 od 6.381 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1228/42 od 45 m<sup>2</sup>, sve upisane u z.k. ul. broj 5749.
- početna kupoprodajna cijena nekretnina: 4.465,90 HRK/m<sup>2</sup>
- način plaćanja kupoprodajne cijene : 70% - u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i 30% - u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole,
- kupac je u obvezi platiti Gradu Rijeci stvarne troškove pripreme nekretnina.

Vlasnici nekretnina: Grad Rijeka u 27/50 dijela i RIJEKA plus d.o.o. u 23/50 dijela.

Nudi se sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

**1.1. PONUDE**

Pristigla je jedna pravodobna i potpuna ponuda.

| <b>Ponuditelj/i</b>  | <b>Površina<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Ponuđena<br/>kupoprodajna<br/>cijena kn/m<sup>2</sup></b> | <b>Ukupno kn</b> |
|--|-----------------------------------|--|------------------|
| <b>Best in Parking<br/>– razvoj d.o.o.,<br/>Zagreb<br/>Trg Petra<br/>Preradovića 6</b> | 14.810<br>m <sup>2</sup>          | 5.750,00 kn/m <sup>2</sup>                                   | 85.157.500,00    |

## 1.2. ANALIZA I OCJENA PONUDE

Sukladno Odluci o raspisu javnog natječaja, Komisija je pristiglu ponudu uputila Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem na analizu i ocjenu ponude.

Stručna služba dostavila je Komisiji očitovanje 350-06/21-01/1, URBROJ: 2170-1-01-20-22-32 od 4. srpnja 2022. godine kojim je, nakon provedene analize i ocjene ponude, utvrđeno da je ponuda pravovremena, potpuna i valjana.

U analizi ponude sudjelovali su Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Odjel gradske uprave za financije i Ured za unutarnju reviziju te TD RIJEKA plus d.o.o. Rijeka.

Zbog različitih pravnih i financijskih sustava u Republici Austriji i Republici Hrvatskoj, za ocjenu valjanosti predane dokumentacije:

- održani su sastanci sudionika u ocjeni ponude: 21.06.2022., 23.06.2022., 28.06.2022. i 06.07.2022. godine,
- zatražena i dobivena potrebna pojašnjenja od ponuditelja,
- pribavljena potvrda Oberbank AG iz Beča,
- pribavljen Sporazum između Breiteneder Immobilien Parking AG i Best in Parking – razvoj d.o.o. kojim se potvrđuje da je Best in Parking – razvoj d.o.o. dio grupe trgovačkih društava Breiteneder Immobilien Parking AG koje je osnovano za potrebe natječaja te da je zato Best in Parking – razvoj d.o.o. podnijelo ponudu na natječaju, te da je Breiteneder Immobilien Parking AG suglasan da Best in Parking – razvoj d.o.o. za potrebe natječaja koristi sve reference i tražene dokaze sposobnosti Breiteneder Immobilien Parking AG
- od Veleposlanstva Republike Austrije zatraženo i dobiveno očitovanje iz kojeg je vidljivo da su priložene isprave dokazi financijske i ekonomske sposobnosti u Republici Austriji te da su izdane od ovlaštenog društva za ocjenu boniteta u Republici Austriji (KSV1870).

## 1.3. PRIJEDLOG KOMISIJE

Komisija **p r e d l a ž e** da se kao ponuditelj za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina utvrdi: **Best in Parking – razvoj d.o.o., OIB: 37656856653, Zagreb, Trg Petra Preradovića 6** s ponuđenom kupoprodajnom cijenom od 5.750,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno ukupno: 85.157.500,00 kn.

Slijedom iznesenog, Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu grada Rijeke predlaže Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje sljedećeg

### ZAKLJUČKA

1. Prihvaća se Informacija – Kratki pregled realizacije projekta Komplexa Žabica
2. Prihvaća se Izvešće Komisije za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke o provedenom natječaju za prodaju nekretnina u k.o. Rijeka, radi izgradnje višenamjenske građevine “Komplex Žabica”, objavljenom 06.05.2022. godine, za sljedeću lokaciju:

## 2.1. LOKACIJA: k.o. Rijeka

Predmet prodaje :

- nekretnine ukupne površine 14.810 m<sup>2</sup> označene kao: k.č. broj 1228/4 od 8 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/5 od 2.257 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/31 od 6.119 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/40 od 6.381 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1228/42 od 45 m<sup>2</sup>, sve upisane u z.k. ul. broj 5749.
- početna kupoprodajna cijena nekretnina: 4.465,90 kn/m<sup>2</sup>,
- način plaćanja kupoprodajne cijene : 70% - u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i 30% - u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole,
- kupac je u obvezi platiti Gradu Rijeci stvarne troškove pripreme nekretnina.

Vlasnici nekretnina: Grad Rijeka u 27/50 dijela i RIJEKA plus d.o.o. u 23/50 dijela.

Nudi se sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

2.2. Ponuditeljem za sklapanje Ugovora, u smislu točke 2.1. ove Odluke, utvrđuje se: **Best in Parking – razvoj d.o.o. Zagreb, Trg Petra Preradovića 6**, s ponuđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu 5.750,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 85.157.500,00 kn, od čega :

Ponuđena kupoprodajna cijena za 27/50 dijela nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 45.985,050,00 kn (površina suvlasničkog udjela 7.997,40 m<sup>2</sup>).

Ponuđena kupoprodajna cijena za 23/50 dijela nekretnina u vlasništvu RIJEKA plus d.o.o. iznosi 39.172.450,00,00 kn (površina suvlasničkog udjela 6.812,60 m<sup>2</sup>).

3. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji nekretnina u (su)vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.

4. Informacija iz točke 1. i Prijedlog Odluke iz točke 3. ovog Zaključka upućuju se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i donošenje.



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA :  
URBROJ:  
Rijeka,

Na temelju odredbe 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 3. 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 – ispravak pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 46. Statuta Grada Rijeka ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeka" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeka, na sjednici \_\_\_\_\_ 2022. godine, donijelo je

## ODLUKU

### o prodaji nekretnina u (su)vlasništvu Grada Rijeka

1. Grad Rijeka prodat će 27/50 dijela nekretnina ukupne površine 14.810 m<sup>2</sup> u k.o. Rijeka, označenih kao: k.č. broj 1228/4 od 8 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/5 od 2.257 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/31 od 6.119 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1228/40 od 6.381 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1228/42 od 45 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. broj 5749, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 5.750,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno za 7.997,40 m<sup>2</sup> (površina suvlasničkog udjela Grada Rijeka) ukupno 45.985.050,00 kn.

2. Najpovoljnijim ponuditeljem za kupoprodaju nekretnina točke 1. ove Odluke, na temelju provedenog javnog natječaja objavljenog 6. svibnja 2022. godine u dnevnom tisku „Novi list“ i na web stranicama Grada Rijeka, utvrđuje se Best in Parking – razvoj d.o.o., Zagreb, OIB: 37656856653, Trg Petra Preradovića 6, s kojim će Gradonačelnik Grada Rijeka, u ime Grada Rijeka sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnina.

3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeka“.

**Predsjednica Gradskog vijeća**

**Grada Rijeka:**

**Ana Trošelj**

Karta šireg područja



Detaljni plan uređenja zemaljskog putničkog terminala „Zapadna Žabica“ (Sl.n. 44/07)

