



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/23-03/73
URBROJ: 2170-1-02-00-23-2
Rijeka, 18. svibnja 2023.

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

Predmet: VEDRAN VIVODA – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **VEDRAN VIVODA** je, temeljem članka 73. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke, pisanim putem postavio sljedeće pitanje:

„Poštovani, molim da mi temeljem članka 73. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke odgovorite na sljedeće pitanje:

S obzirom da je Sveučilište u Rijeci odustalo od obnove HŽ-ovog nebodera (prenoćišta) u ulici Ulici Prvog Maja i vratilo nekretninu Državi, može li Grad kontaktirati Državu/Vladu da nekretninu ovaj put daruje Gradu po sličnim uvjetima i da se neboder od 15 katova prenamjeni po mogućnosti u stanove za najam za mlade obitelji? U svakom slučaju da se zaustavi propadanje nekretnine u širem centru grada i napokon iskoristi neboder od 15 katova s garažom?

Površina: 2.641 m² (ukupna površina čestice. Prenocište se sastoji se od suterena, prizemlja i 15 (petnaest) katova. Neto korisna površina objekta iznosi 6.870 m², plus dograđeni objekt (prostor ambulante) neto korisne površine 510 m² i natkrivene garaže neto korisne površine 238 m². Objekt je sagrađen 1978. godine. Objekt je samostojeća zgrada s dvorištem, koja se nalazi u užem centru grada Rijeke, u I. gradskoj zoni poslovno trgovačko stambene namjene.“

U nastavku dostavljam odgovor na pitanje člana Gradskoga vijeća.

Naime, u odnosu na vlasništvo nekretnine - HŽ neboder – prenoćište na adresi u Rijeci, Prvog maja 34/I, ono je sagrađeno na kč.br. 2637, k.o. Kozala (koja odgovara kč.br. 3063, k.o. Stari Grad) i upisan u zk.ul. 2360 iste k.o. kao *Konačište i dvorište u ul. Prvog maja*, površine 2641 m², kao vlasništvo Republike Hrvatske.

Nekretnina se u naravi sastoji od dvije dilatacije, nekad korištene kao samački hotel i ambulanta, obje na istoj čestici i istog režima vlasništva, a što se može i vidjeti iz diobnog nacrtu koji dostavljam u pravitku.

Povijesni slijed vlasništva na predmetnoj nekretnini detaljnije ću objasniti u nastavku.

Naime, nekretnina je po izgradnji bila upisana kao društveno vlasništvo, a kao korisnik je upisano Željezničko-transportno poduzeće Zagreb, OOUR čvora Rijeka. Zatim je, temeljem Odluke Vlade RH o podjeli trgovačkog društva HŽ, od 6. srpnja 2006. godine, kao vlasnik upisana HŽ Infrastruktura d.o.o. Zagreb, Mihanovićeve 12.

Temeljem Ugovora o međusobnom podmirivanju dugovanja prijenosom nekretnina u k.o. Kozala, od 2. rujna 2014. godine, nekretnina se upisuje kao vlasništvo Republike Hrvatske koja, temeljem Ugovora o darovanju, od 2. prosinca 2014. godine i pravnog mišljenja ODO Rijeka od 31. listopada 2014. godine, nekretninu daruje Sveučilištu u Rijeci, uz istovremenu zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine bez suglasnosti RH.

Sukladno odredbi čl. 8. Statuta Sveučilišta u Rijeci, utvrđeno je da je osnivač Sveučilišta Republika Hrvatska. U istom članku, propisano je da je Sveučilište pravna osoba te da je ustrojeno kao ustanova i upisano u sudski registar ustanova kod Trgovačkog suda u Rijeci te u Upisnik visokih učilišta i Upisnik znanstvenih organizacija koji vodi ministarstvo nadležno za znanost i visoko obrazovanje. U konačnici, temeljem Ugovora o darovanju od 2. prosinca 2014. godine, Ugovora o darovanju od 16. siječnja 2015. godine, Pravnog mišljenja ODO Rijeka od 14. lipnja 2018. godine, Dodatka I ugovora o darovanju od 12. srpnja 2018. godine, Obavijesti o raskidu ugovora od 6. srpnja 2020. godine te Tabularne izjave od 24. srpnja 2020. godine, kao vlasnik prijepora upisuje se Republika Hrvatska.

Glede dijela objekta koji je nekad bio u funkciji ambulante, Gradu Rijeci se obratilo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 27. veljače 2023. godine, radi očitovanja o objektu ambulante, odnosno radi daljnjeg raspolaganja nekretninom u vlasništvu RH.

Grad Rijeka se povratno očitovao kako je predmetna ambulanta nekad bila zdravstvena ustanova Dom zdravlja željezničara iz Zagreba, Ispostava Rijeka te da je, 2002. godine, provedeno spajanje Domova zdravlja Centar, Medveščak, Trnje i Novi Zagreb te Domova zdravlja studenata i Željezničara u jednu ustanovu pod nazivom Dom zdravlja Zagreb – Centar, čiji je osnivač i vlasnik Grad Zagreb. Iz navedenog proizlazi da je time i riječka ispostava Doma zdravlja željezničara Zagreb, nakon spajanja sa još pet zagrebačkih Domova zdravlja, u sastavu ustanove Doma zdravlja Zagreb-Centar.

Što se tiče trenutnog stanja nekretnine, radi se o nekretnini koja je već dulji period nekorištena, dakle nije održavana ni po tekućem ni po investicijskom održavanju, odnosno prepuštena je propadanju. Slijedom navedenog, upitno je stanje svih konstruktivnih elemenata (znatno oštećena zaštita od prodora vode koja za posljedicu ima utjecaj na nosivu konstrukciju). Vanjska ovojnica, u potpunosti se treba zamijeniti novom, kao i sve instalacije (vodovodna, elektro, strojarska), treba zadovoljiti zaštitu od požara te sve unutarnje jedinice koje su devastirane izvesti kao nove, odnosno objekt rekonstruirati sukladno važećim propisima. Procjena potrebnih ulaganja nije rađena, ali sa sigurnošću se može reći da se radi o izuzetno velikim troškovima ulaganja, uz napomenu da se radovi trebaju izvesti prema sadašnjim propisima Zakona o gradnji i drugim propisima koji reguliraju to područje, kao i uz suglasnost projektanta predmetne građevine. Stoga se, u ovom trenutku, potrebna daljnja ulaganja niti aproksimativno ne mogu procijeniti.

Približan podatak o potrebnim ulaganjima, odnosno vrijednost cjelokupne investicije, utvrdio bi se po izrađenom idejnom projektu s troškovnikom, s definiranom namjenom te svim potrebnim prethodnim ispitivanjima, odnosno po provedenom postupku javne nabave za izbor izvođača vrlo kompleksnih radova. Činjenica da je Sveučilište u Rijeci odustalo od projekta, potvrđuje sve prethodno navedeno.

Glede prijedloga darovanja nekretnine od strane Republike Hrvatske Gradu Rijeci, treba istaknuti da smo saznali da je u pripremi donošenje novog Zakona o upravljanju državnom imovinom, kojim će se vjerojatno riješiti i pitanje neiskorištenih nekretnina. Naime, prijedlogom novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u državnom vlasništvu, između ostalog predlaže se da se nekretnine u državnom vlasništvu i to građevinsko zemljište, građevine te druga zemljišta izvan građevinskog područja, koje nisu povjerene na upravljanje drugom tijelu temeljem posebnog zakona, povjeravaju na upravljanje Županijama, sjedištima županija ili velikom gradu (iznad 35.000 stanovnika), a koje se nalaze na njihovom području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Pritom Županije upravljaju nekretninama koje se nalaze na njihovom području, a izvan područja grada - sjedišta županije ili velikog grada.

Nekretninama u državnom vlasništvu u smislu prijedloga zakona, može se raspolagati javnim natječajem ili neposrednom pogodbom, uz naknadu, a iznimno i bez naknade.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na koje se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku, moguće je kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske.

Raspolaganje se provodi na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osobito u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja programa gospodarenja otpadom
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

O zahtjevima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanova čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, odlučuje nadležno tijelo, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Slijedom svega prethodno navedenog, smatramo kako je potrebno pričekati donošenje novog Zakona o upravljanju državnom imovinom, koji će jasno definirati i riješiti pitanje neiskorištenih nekretnina.

S poštovanjem,

