



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/140-102

URBROJ: 2170-1-02-00-24-32

Rijeka, 28. 11. 2024.

Gradonačelnik je 28. studenog 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine, u predloženom tekstu.

2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura, Lane Abram
3. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,
n/r Dunje Kuhar



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 28. 11. 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednice Ane Trošelj

*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, 2/20 i 3/21) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine.***

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke” broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/24-08/321

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 28.11.2024. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog odluke o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine

MATERIJAL IZRADILE:

Lana Abram

VODITELJ:

Tamara Frankić – Mistura



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Prijedloga odluke o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine

I. OPĆENITO O NEKRETNINI

Dana 1. kolovoza 2024. godine trgovačko društvo RIJEKA SPORT d.o.o., Rijeka, Trg Viktora Bubnja 1, dostavilo je trgovačkom društvu AGRAM BANKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, pismo namjere kojim je iskazalo interes za kupnju nekretnine u Rijeci, na adresi Trg Viktora Bubnja 1, u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se nalazi u sklopu sportskog objekta Dvorana mladosti. Predmetna zgrada sagrađena je 1984. godine.

Predmetni poslovni prostor nalazi se na k.č.br. 1627, upisanoj u zk.ul. br. 176, k.o. Sušak, a koji je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci upisan kao 2. Suvlasnički dio: 235/313 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, kotlovnice, spremišta, sanitarija, čajne kuhinje i ostave ukupne površine 153,21 m², s pripadajuća dva skladišta i terasom ukupne površine 81,61 m², sveukupno površine 234,82 m², što iznosi 235/313 s obzirom na cijelu zgradu, u korist vlasništva trgovačkog društva AGRAM BANKA d.d.

Dodatno se ističe da je predmetnu nekretninu trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d. kao pravni slijednik trgovačkog društva KREDITNA BANKA ZAGREB d.d. steklo u vlasništvo u stečajnom postupku koji se je vodio nad stečajnim dužnikom trgovačkim društvom MALA ZEMLJA d.o.o. za trgovinu i usluge iz Rijeke, i to na način da je kao prvi razlučni vjerovnik nekretninu kupilo stavljanjem u prijeboj svoje tražbine osigurane razlučnim pravom na predmetnoj nekretnini s protutražbinom stečajnog dužnika u visini početne prodajne cijene predmetne nekretnine u iznosu od 77.642,84 eura. Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. 7 St-829/2016-72 od 27. lipnja 2019. godine i rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St-829/2016-61 od 27. ožujka 2019. godine trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d. uknjižilo je pravo vlasništva na navedenoj nekretnini te su pritom brisane sve zabilježbe i tereti na istoj.

Na zaprimljeno pismo namjere trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d. očitovalo se dana 14. kolovoza 2024. godine na način da je istaknulo da nekretnine prodaju prikupljanjem ponuda, pri čemu ne razmatraju ponude ispod procijenjene vrijednosti nekretnine, u konkretnom slučaju iznos od 180.000,00 eura.

Slijedom toga, Grad Rijeka je zbog potrebe provjere tržišne vrijednosti nekretnine zatražio izradu procjembenog elaborata od strane stalnog sudskog vještaka Dražena Duvnjaka, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, te je isti u rujnu 2024. godine dostavio elaborat iz kojeg je vidljivo da je vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 207.000,00 eura. Navedeni elaborat prihvaćen je na 5. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke održanoj dana 8. listopada 2024. godine.

Dana 9. listopada i 31. listopada 2024. godine Grad Rijeka kao jedini osnivač trgovačkog društva RIJEKA SPORT d.o.o., dostavilo je trgovačkom društvu AGRAM BANKA d.d. ponudu za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 180.000,00 eura. Također, navedeno je da ukoliko trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d. prihvati ponudu Grada Rijeke, odluku o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke budući da vrijednost poslovnog prostora prelazi iznos od 132.722,81 eura. Nadalje, Grad Rijeka se obvezao isplatiti kupoprodajnu cijenu najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine.

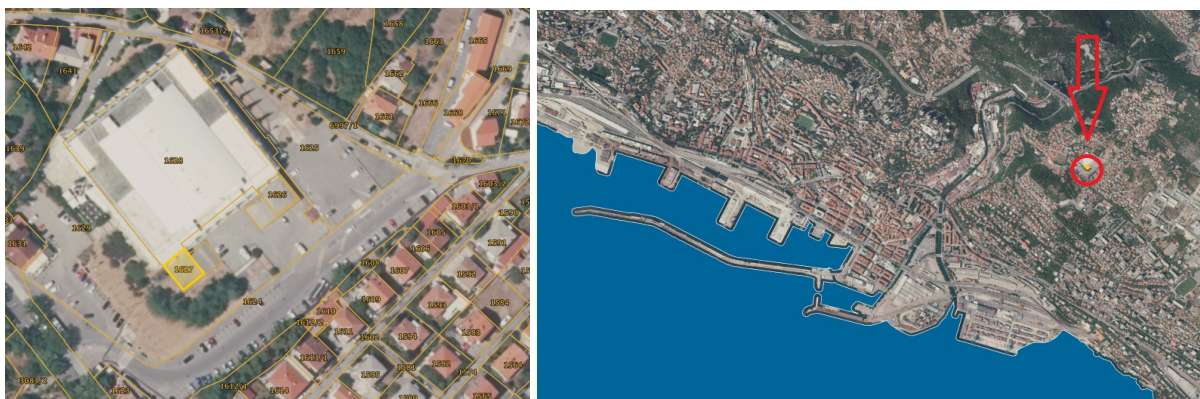
Dana 22. studenog 2024. godine trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d. pisano se očitovalo da prihvaća ponudu Grada Rijeke za kupnju predmetne nekretnine po ponuđenoj cijeni.

II. GRAĐEVINSKO STANJE NEKRETNINE

Poslovni prostor konstrukcijski je u solidnom stanju, a što se odnosi na stanje elemenata zidova i ostalih vidljivih struktura. Krov objekta izveden je kao betonska ploča pristupnog stubišta za glavni ulaz dvorane. Isti je mjestimično porozan što omogućuje prodor vode kroz istu konstrukciju, a izolacija nije vidljiva ili je kroz protek vremena u potpunosti dotrajala. Unutrašnjost poslovnog prostora je u lošem stanju iz razloga dužeg razdoblja nekorištenja kao i neodržavanja. U prostoru se nalazi oprema i namještaj prijašnjeg korisnika. Također, vidljiva su značajna oštećenja na stropu uredske prostorije koja se odnose na otpali dio postojećeg spuštenog stropa i dijela parketa poda, a koje je nastalo uslijed prodora vode u unutrašnjost prostora. Nadalje, postoje nedostaci koji se odnose na stanje keramičkog opločenja i dotrajalosti opreme sanitarnih čvorova. Stanje i funkcionalnost instalacija prostora koje se odnose na instalaciju struje, dovoda i odvoda vode, kao i razvod centralnog grijanja sa radijatorima unutar poslovnog prostora nije moguće utvrditi. Vanjska stolarija je izvedena od drvenih jednokrlnih prozora upitne funkcionalnosti, neodržavana je, te različitog stanja očuvanosti prema određenim pozicijama. Unutarnja stolarija je u funkcionalnom stanju.

Slijedom navedenog, poslovni prostor moguće je urediti i dovesti u funkcionalno stanje uz potrebne građevinsko obrtničke radove uređenja, odnosno sanaciju oštećenih dijelova.

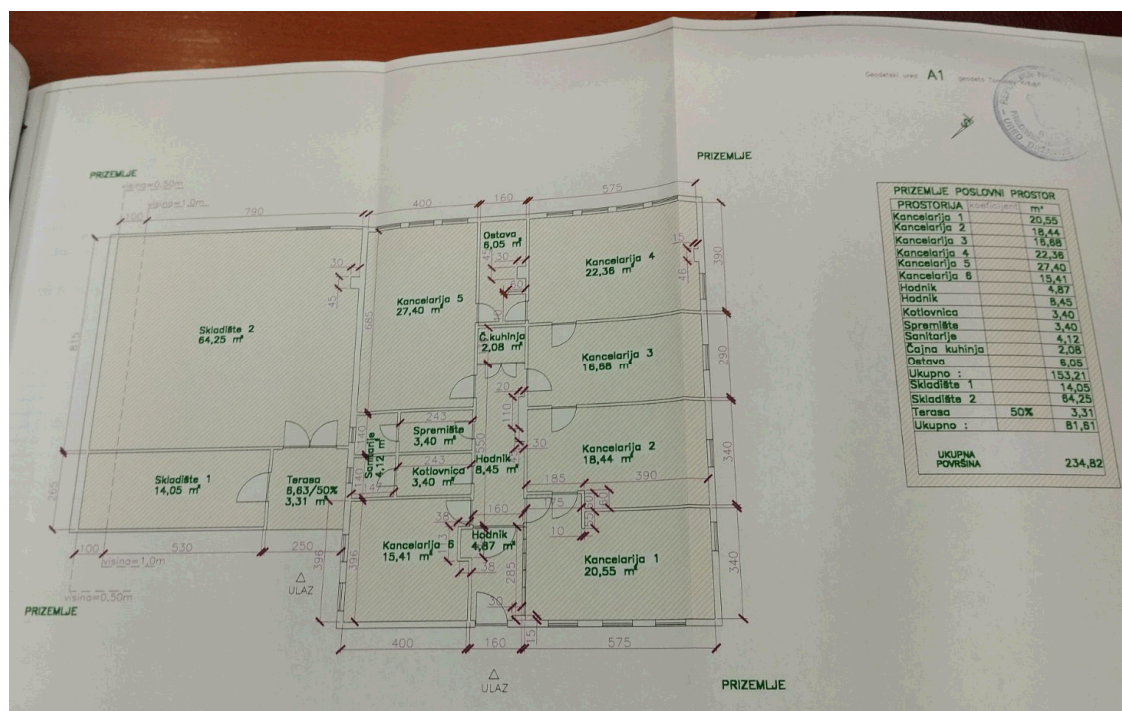
LOKACIJA



FOTODOKUMENTACIJA



TLOCRT



III. SVRHA KUPNJE

Predmetni poslovni prostor zbog svoje lokacije, kao i činjenice da se nalazi u sklopu sportskog objekta Dvorana mladosti na Trsatu na adresi Trg Viktora Bubnja 1, pogodan je za razne namjene stoga bi se realizacijom kupoprodaje izravno povećao broj poslovnih prostora koji čine imovinu Grada Rijeke, kao i mogućnosti davanja istog u zakup. Također, ističe se da je pristup nekretnini moguć interventnim vozilima s asfaltirane prometnice, a mogućnost parkiranja je na javnim parkiralištima u blizini zgrade.

IV. SREDSTVA ZA REALIZACIJU

Predmetna nekretnina procijenjena je na iznos od 180.000,00 eura. Slijedom naprijed navedenog, na pozicijama Upravnog odjela za gradsku imovinu, u okviru programa 1362 - Kapitalna ulaganja u objekte javne i poslovne namjene, na kapitalnom projektu K136223 - Kupnja stambenog i poslovnog prostora, Drugim izmjenama i dopunama za 2024. godinu predloženo je povećanje planiranog iznosa kako bi se osigurala sredstva za kupnju predmetne nekretnine.

Obzirom da vrijednost nekretnine prelazi iznos od 132.722,81 eura, to temeljem 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 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, 2/20 i 3/21), o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Rijeke odlučuje Gradsko vijeće Grada Rijeke.

Slijedom navedenog predlaže se da Gradonačelnik donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine, u predloženom tekstu.
2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju 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-ispr.pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) te 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, 2/20 i 3/21), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____2024. godine, donijelo je

O D L U K U

o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine

Članak 1.

Trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d., iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 70663193635, upisano je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci kao vlasnik nekretnine označene kao k.č.br. 1627, upisane u zk.ul. br. 176, k.o. Sušak i to:

„2. Suvlasnički dio: 235/313 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od 6 kancelarija, dva hodnika, kotlovnice, spremišta, sanitarija, čajne kuhinje i ostave ukupne površine 153,21 m², s pripadajuća dva skladišta i terasom ukupne površine 81,61 m², sveukupno površine 234,82 m², što iznosi 235/313 s obzirom na cijelu zgradu“.

Članak 2.

Trgovačko društvo AGRAM BANKA d.d. iz Zagreba i Grad Rijeka sklopit će ugovor o kupoprodaji nekretnine navedene u članku 1. ove Odluke za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 180.000,00 eura (slovima: stoosamdesettisuća eura) bez PDV-a.

Članak 3.

Sve troškove u vezi sklapanja ugovora iz članka 2. ove Odluke, njegove provedbe u zemljišnim knjigama i drugim nadležnim tijelima snosit će Grad Rijeka.

Članak 4.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Rijeke za sklapanje ugovora iz članka 2. ove Odluke.

Članak 5.

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