



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/25-01/7-110

URBROJ: 2170-1-02-00-25-14

Rijeka, 20. 1. 2025.

Gradonačelnik je 20. siječnja 2025. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o građevinskom zemljištu, u predloženom tekstu.
2. Tekst Nacrta prijedloga iz točke 1. ovoga zaključka objavit će se na stranicama Grada www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.
3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu za provedbu točke 2. ovoga zaključka.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Gabrijele Kiš Jerčinović,
Sanje Udović
2. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,
n/r Verene Lelas Turak i Vesne Labudović-Maržić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/8

URBROJ: 2170-1-08-00-25-1

Rijeka, 14. siječanj 2025. god.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Nacrt prijedloga Odluke o građevinskom zemljištu

Izradila:

Sanja Udović

Voditeljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje Prijedloga Odluke o građevinskom zemljištu

Pravni temelj za donošenje Odluke o građevinskom zemljištu je članak 35. stavak 2. 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 – ispr. pročišćenog teksta) kojim je uređeno da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave imaju tijela jedinica lokalne samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 7. prosinca 2023. godine, donijelo je Proračun Grada Rijeke za 2024. godinu i projekcije za 2025. i 2026. godinu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 18/23), a kojim je aktom navedeno da Upravni odjel za gradsku imovinu provodi sedam programa u sklopu kojih su aktivnosti i kapitalni projekti za razdoblje od 2024. do 2026. godine.

S ciljem poboljšanja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja imovinom, nadležni Upravni odjel nastoji ciljano provedbom aktivnosti urediti način raspolaganja imovinom Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad), između ostalog u segmentu zemljišta.

Slijedom iznijetog u tekstu ovog materijala predlaže se donošenje nove Odluke o građevinskom zemljištu.

Prijedlogom nove Odluke pojam građevinskog zemljišta definiran je kao zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina, a nalazi se unutar granica grada Rijeke.

Pojam raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada utvrđen je kao sklapanje pravnih poslova čiji je rezultat prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada u korist fizičke ili pravne osobe, i to: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena te davanje na uporabu ili korištenje.

Priprema zemljišta

Zemljište se priprema za građenje građevina i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad te za prodaju i osnivanje prava građenja na zemljištu za izgradnju objekata različitih namjena sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

Priprema zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje prostornih planova, ishođenje akata za provedbu prostornih planova, izradu i provedbu parcelacijskog elaborata, izradu procjembenih elaborata, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (otkup, zamjena, izvlaštenje i drugo), kao i druge radnje za pripremu građenja ili uređenja zemljišta, te se financira iz sredstava Proračuna Grada te iz drugih izvora određenih zakonom.

Vrijednost zemljišta

Prije raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada, izrađuje se procjembeni elaborat koji obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja, koji mora prihvatiti nadležno Procjeniteljsko povjerenstvo, a sve u skladu s propisom kojim se regulira procjena vrijednosti nekretnina.

Iznimno od procjene tržišne vrijednosti nekretnine, plan približnih vrijednosti se primjenjuje kod unosa zemljišta u imovinu Grada koje je stečeno pravnim slijedom ili bez naknade i kad zemljištem u svom vlasništvu Grad raspolaže bez naknade i to kod:

- raspolaganja zemljištem sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
- raspolaganja sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina,

- raspolaganja zemljištem radi sklapanja sporazuma o prijenosu prava vlasništva,
- ustupanja zemljišta bez naknade,
- darovanja zemljišta Gradu ili predaje zemljišta Gradu bez naknade radi izgradnje nerazvrstane ceste.

Cjenik građevinskog zemljišta primjenjuje se isključivo za određivanje početne visine zakupnine i naknade za osnivanje prava služnosti.

Načini, uvjeti i postupak raspolaganja zemljištem

Zemljište u vlasništvu Grada, Grad prodaje, odnosno istim raspolaže putem javnog natječaja, ako zakonom i odlukom nije drugačije određeno. Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Gradonačelnik, na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu (u daljnjem tekstu: Odjel).

Javni natječaj provodi se za:

- prodaju zemljišta,
- zamjenu zemljišta,
- osnivanje prava građenja,
- zakup zemljišta i
- osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta

Kako bi Grad mogao raspolagati zemljištem radi prodaje, zamjene te osnivanja prava građenja, isto mora biti u skladu s barem jednim od navedenih uvjeta:

- detaljnim planom uređenja ili urbanističkom planom uređenja ili
- korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice ili
- uvjetima gradnje i grafičkom prikazu građevne čestice izdanim od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva.

Javni natječaj se u pravilu provodi prikupljanjem pisanih ponuda, iznimno usmenim nadmetanjem (licitacijom). Prijedlogom odluke propisuje se sadržaj natječajne dokumentacije, sadržaj ponude, kome se podnosi, te tko provodi javni natječaj.

Povjerenstvo o provedenom natječaju izrađuje izvješće s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

U skladu sa člankom 391. stavkom 2. 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 – ispr. pročišćenog teksta), Grad nije u obvezi provesti javni natječaj za slučajeve kada pravo vlasništva na zemljištu u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Uz prethodno navedeno, Grad će bez provođenja javnog natječaja na zahtjev vlasnika, odnosno građevine odnosno investitora zgrade na temelju odluke nadležnog tijela, prodati dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako dio u vlasništvu Grada ne prelazi 50 % ukupno planirane površine građevne čestice, dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ili zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Zemljištem u vlasništvu Grada, raspolagat će se bez provođenja javnog natječaja i ako je isto u skladu korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice.

Odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji zemljišta s najpovoljnijim ponuditeljem donosi:

- Gradonačelnik Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu koja ne prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent), uključujući i iznos od 132.722,81 eura (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent),
- Gradsko vijeće Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu koja prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent).

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika. Ukoliko kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida jednostranom izjavom Grada, a kupac nema pravo na povrat jamčevine. Kupoprodajna cijena može se platiti putem kredita banke, a plaćanje kupoprodajne cijene putem kredita smatra se jednokratnim plaćanjem. U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana putem kredita banke, ugovor o kupoprodaji može sadržavati i druge odredbe o kreditu i načinu plaćanja kupoprodajne cijene.

Grad Rijeka će najkasnije u roku od 30 dana od uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Grad može dati zemljište u svom vlasništvu u zakup za različite namjene navedene u prijedlogu Odluke na rok od 10 godina, a koji može biti i dulji na temelju posebne odluke Gradonačelnika. Na zakupljenom zemljištu nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje, već se dozvoljava gradnja građevina u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 i 155/23) uz suglasnost Grada. Predloženim tekstom Odluke utvrđuju se slučajevi privremenog raskida ugovora o zakupu zemljišta od strane Grada i obveza zakupnika vraćanja zemljišta u posjed Grada slobodnog od stvari i osoba.

Kao jedan o načina raspolaganja zemljištem, prijedlog Odluke predviđa osnivanje prava građenja radi gradnje građevina koje se osniva ugovorom između Grada kao vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja.

Nadalje, Grad na zemljištu u svom vlasništvu može osnovati pravo služnosti puta u korist druge nekretnine i pravo služnosti polaganja i imanja vodova u korist druge određene fizičke ili pravne osobe, u skladu s uvjetima propisanim prijedlogom Odluke.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može ugovorom opteretiti osnivanjem stvarnih tereta, a sadržaj stvarnog tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti zemljišta koje se opterećuje.

Grad radi izgradnje građevina i uređenja javnih površina kojih je on investitor, kao i za pripremu zemljišta radi njegove prodaje ili osnivanja prava građenja može kupiti zemljište o čemu odluku ovisno o tržišnoj vrijednosti zemljišta utvrđenoj procjemenim elaboratom donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće.

Predloženom Odlukom propisana je mogućnost dopuštanja uknjižbu prava vlasništva u korist druge osobe na zemljištu na kojem je Grad upisan kao vlasnik uz kumulativno ispunjene uvjete: da je zemljište stečeno u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova, ako je na zemljištu izgrađena građevina na temelju valjanog pravnog osnova te da ima zakonit, istinit i pošten posjed.

Uz prethodno navedeno, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva na zemljištu na kojem je rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, utvrđeno kao zemljište za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade, u korist svih (su)vlasnika postojeće stambene zgrade koji su otkupili stanove sa stanarskim pravom u skladu sa suvlasničkim omjerima, a sve temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno u korist njihovih pravnih slijednika, sklapanjem Sporazuma o prijenosu prava vlasništva.

Prijedlogom Odluke je propisana obveza Grada ustupanja bez naknade građevinskog zemljišta u II, III i IV zoni građevinskog zemljišta za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, u skladu s propisom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Prijelazne i završne odredbe

Sastavni dio teksta prijedloga Odluke su prijelazne i završne odredbe kojima se regulira stupanje na snagu nove Odluke te prestanak važenja trenutno važeće Odluke.

Postupci započeti po odredbama trenutno važeće Odluke u kojima do dana stupanja na snagu nove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, dovršiti će se prema odredbama nove Odluke.

Gradonačelnik će u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Cjenik građevinskog zemljišta u smislu članka 33. stavka 1. nove Odluke, a do donošenja istoga, ostaje na snazi i primjenjivat će se trenutno važeći Cjenik („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 1/23).

Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

U odnosu na važeću Odluku i izmjene iste koje je donijelo Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednicama 26. studenog 2009. godine, 28. ožujka 2013. godine i 27. ožujka 2014. godine, najznačajnija razlika je što će se vrijednost zemljišta kojim Grad Rijeka raspolaže utvrditi procjembenim elaboratom, sukladno propisima kojima se regulira procjena vrijednosti nekretnina, a ne kao do sad sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta. Iznimno, vrijednost će se utvrđivati primjenom plana približnih vrijednosti, te sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta.

Primjena procjembenih elaborata i plana približnih vrijednosti pri utvrđivanju vrijednosti zemljišta obveza je Grada Rijeke, u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15).

Nadalje, prijedlog nove odluke razlikuje se u odnosu na važeću Odluku i po pitanju izdavanja suglasnosti Grada Rijeke (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru) u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno suglasnosti Grada Rijeke (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine) koje je sukladno važećoj odluci izdavao Gradonačelnik na prijedlog Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem. Prijedlogom nove odluke, odredbe koje su se odnosile na izdavanje suglasnosti (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru, odnosno s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine) se ukidaju.

Važećom Odlukom je propisano plaćanje prodajne cijene odjednom ili obročno, o čemu odluku donosi Gradonačelnik, a obročno plaćanje prodajne cijene se odobrava pod uvjetom da mjesečni obrok iznosi najmanje 46,45 eura, najduži rok za isplatu prodajne cijene iznosi 60 mjeseci (5 godina) uz dozvolu kupca potpisom ugovora na zemljištu (nekretnini) koje je predmet ugovora upisa založnog prava - hipoteke za iznos prodajne cijene uvećane za kamatu, do isplate ukupne prodajne cijene i obračun kamate po stopi koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju koju primjenjuje Erste&Steiermarskische bank d.d na iznos prodajne cijene.

Prijedlogom nove odluke utvrđeno je kako kupoprodajnu cijenu kupac plaća jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika, u protivnom se ugovor raskida jednostranom izjavom Grada uz gubitak prava kupca na povrat jamčevine. Također, utvrđen je rok za izdavanje tabularne isprave podobne za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca najkasnije u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene u cijelosti kao i mogućnost podmirenja kupoprodajne cijene putem kredita banke što se smatra jednokratnim plaćanjem.

Obročno plaćanje kupoprodajne cijene se u praksi u pojedinim slučajevima pokazala lošim radi neredovitog podmirenja mjesečnih obroka od strane kupaca, te je intencija ukidanja ovakvog načina plaćanja, osiguranje naplate kupoprodajne cijene odjednom i u cijelosti.

Važećom Odlukom, između ostalog je, propisana prodaja zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja, suglasnosti Grada Rijeke ili urbanističkom suglasnosti.

U međuvremenu je došlo do izmjene propisa koji uređuju područje prostornog uređenja kojim je propisana prodaja i u skladu s urbanističkim planom uređenja, ne samo u skladu s detaljnim planom uređenja, te je prijedlog odluke potrebno uskladiti s važećim zakonskim rješenjima.

Također, obzirom da se prijedlogom ove Odluke, odredbe vezane za izdavanje suglasnosti s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru, odnosno s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine) ukidaju, istim su utvrđeni novi uvjeti prodaje zemljišta u vlasništvu Grada, a koja bi bila u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom, uz uvažavanje urbanističkog aspekta svake pojedine lokacije.

Slijedom prethodno navedenog, u odnosu na važeću Odluku utvrđena je mogućnost prodaje zemljišta na kojem je Grad uknjižen kao vlasnik odnosno suvlasnik, za građenje građevine i za formiranje (uređenje) građevne čestice, na kojoj je Grad uknjižen kao suvlasnik odnosno vlasnik dijela novoformirane građevne čestice, u skladu s urbanističkim planom uređenja, korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice ili uvjetima gradnje i grafičkom prikazu građevne čestice izdanim od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva, te u slučaju formiranja (uređenja) građevne čestice (okućnice) na kojoj je izgrađena građevina u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i izrađenom i provedenom parcelacijskom elaboratu.

Nadalje, u odnosu na važeću Odluku, nadopunjen je sadržaj natječajne dokumentacije na način da ista sadrži i odredbe kojom Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude, a naročito za slučaj da se utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba kojoj je ponuditelj osnivač ili član uprave ima nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci, ukoliko ne ispunjava ili neuredno

ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima i odredba prema kojoj Grad Rijeka u svakom trenutku može odustati od sklapanja ugovora bez ikakvog daljnjeg obrazloženja.

Intencija uvrštenja istih kao sastavnog dijela natječajne dokumentacije je ograničiti mogućnost sklapanja pravnih poslova s najpovoljnijim ponuditeljima za koje je utvrđeno da neuredno ispunjavanju financijske obveze prema Gradu Rijeci, budući da se u praksi isto pokazalo kao nužnim rješenje kojim Grad Rijeka u slučaju izvanrednih okolnosti koje nisu bile poznate u vrijeme raspisa natječaja, a od utjecaja su za sklapanje ugovora, može odustati od sklapanja istoga.

Odredbama važeće Odluke propisane su namjene radi kojih Grad Rijeka može davati zemljište u zakup, koja gradnja i radovi su nisu dozvoljeni na zakupljenom zemljištu te izuzetak od istog, kao i rok trajanja zakupa.

Ovim prijedlogom su propisane dodatne namjene radi kojih se zemljište može ponuditi u zakup (radi privremenog deponiranja građevinskog materijala za potrebe gradilišta i za druge svrhe, sukladno posebnoj odluci Gradonačelnika), precizirani su slučajevi pod kojima se dozvoljava gradnja građevina u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 i 155/23), mogućnost sklapanja ugovora o zakupu zemljišta na dulji rok od 10 godina ukoliko se isti utvrdi posebnom odlukom Gradonačelnika, te su propisani slučajevi jednostranog raskida ugovora od strane Grada Rijeke. U odnosu na odredbe važeće Odluke koje uređuju institut služnosti, ovim prijedlogom institut služnosti je detaljnije propisao uvjete za osnivanje prava služnosti, te propisane slučajeve jednostranog raskida ugovora o osnivanju prava služnosti.

U nastavku se daje obrazloženje po pojedinim člancima predložene Odluke:

• **Članak 1.**

Ovim se člankom predlaže utvrditi predmet Odluke, odnosno da se istom propisuje priprema građevinskog zemljišta za gradnju i uređenje, način utvrđivanja početne prodajne cijene, te način, uvjeti i postupak prodaje i drugih raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke kao i izuzeće od primjene Odluke.

• **Članak 2.**

Ovim člankom se utvrđuje kako se izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju jednako rodno značenje, jednako odnose na muški i ženski rod.

• **Članak 3.**

Ovim se člankom definira pojam građevinskog zemljišta i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Rijeke.

• **Članak 4.**

Ovim se člankom određuje način te tijela nadležna za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke.

- **Članci 5. i 6.**

Ovim se člancima utvrđuju razlozi za pripremu zemljišta, što ista obuhvaća te izvore financiranja.

- **Članak 7.**

Ovim člankom se utvrđuje način utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta i obveza izrade procjemenog elaborata.

- **Članak 8.**

Ovim člankom se utvrđuju slučajevi primjene plana približnih vrijednosti.

- **Članak 9.**

Ovim člankom se utvrđuju slučajevi primjene Cjenika građevinskog zemljišta.

- **Članci 10. do 12.**

Ovim člancima se utvrđuje što predstavlja početni iznos kupoprodajne cijene ili ukupnog iznosa naknade, obveza kupca podmirenja stvarnih troškova pripreme, te način plaćanja kupoprodajne cijene.

- **Članci 13. do 19.**

Ovim se člancima utvrđuju način, uvjeti i postupak raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada putem javnog natječaja te izuzeci od provođenja javnog natječaja, utvrđuje tijelo nadležno za donošenje odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, način objave javnog natječaja i tekst objave, sadržaj natječajne dokumentacije, utvrđuje tijelo koje provodi javni natječaj i sastav istog, te utvrđuje tijelo koje donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja kao i odluke o raspolaganju.

- **Članak 20.**

Ovim člankom se utvrđuje sklapanje predugovora po provedenom javnom natječaju i što se istim uređuje.

- **Članci 21. do 24.**

Ovim se člancima utvrđuju namjene radi koji se zemljište u vlasništvu može dati u zakup, rok važenja zakupa, razlozi za prijevremeni raskid ugovora o zakupu zemljišta od strane Grada Rijeke, obveze zakupnika u slučaju prijevremenog raskida te uvjeti za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

- **Članci 25. i 26.**

Ovim se člancima uređuje institut prava građenja, način osnivanja prava građenja, vrijeme na koje se isto osniva, način utvrđivanja početne visine naknade za osnivanje prava građenja, te postupak osnivanja prava građenja.

- **Članak 27.**

Ovim člankom se uređuje institut prava služnosti, vrijeme na koje se isto osniva, način utvrđivanja početne visine naknade za osnivanje prava građenja i izuzetak od plaćanja naknade za istu.

- **Članak 28.**

Ovim člankom se uređuje institut stvarnih tereta, te sadržaj istoga.

- **Članak 29.**

Ovim se člankom utvrđuju uvjeti i tijelo koje donosi odluku o kupnji zemljišta od strane Grada Rijeke.

- **Članak 30.**

Ovim se člankom utvrđuju uvjeti i tijelo koje donosi odluku o priznanju prava vlasništva na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke.

- **Članak 31.**

Ovim se člankom uređuje priznanje prava vlasništva na zemljištu nužnom za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade u korist svih suvlasnika koji su otkupili stanove sa stanarskim pravom sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

- **Članak 32.**

Ovim se člankom uređuje ustupanje bez naknade građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

- **Članak 33.**

Ovim se člankom utvrđuje tijelo koje donosi Cjenik građevinskog zemljišta, te opis zona koje čine sastavni dio Odluke.

- **Članak 34.**

Ovim člankom se utvrđuje da stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke broj 4/14).

• **Članak 35.**

Ovim člankom se utvrđuje da će se postupci započeti po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke broj 4/14) u kojima do dana stupanja na snagu ove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, dovršiti prema odredbama ove Odluke.

• **Članak 36.**

Ovim člankom se utvrđuje da će Gradonačelnik u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Cjenik građevinskog zemljišta u smislu članka 33. stavka 1. ove Odluke, a do donošenja istoga, ostaje na snazi i primjenjivat će se Cjenik građevinskog zemljišta („Službene novine Grada Rijeke“ broj 1/23).

• **Članak 37.**

Ovim člankom se utvrđuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/123, 85/15 i 69/22) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacрте općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba. Ocjenjujući sadržaj ovoga akta takvim, Gradonačelnik Grada Rijeke ga je uvrstio u Plan savjetovanja s javnošću.

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o građevinskom zemljištu, u predloženom tekstu.
2. Tekst Nacrta prijedloga iz točke 1. ovoga Zaključka objavit će se na stranicama Grada www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.
3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu za provedbu točke 2. ovoga Zaključka.

Na temelju članka 35. stavka 2. 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- ispr. pročišćenog teksta) 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), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2025. godine, donijelo je

ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje priprema građevinskog zemljišta za gradnju i uređenje, način utvrđivanja početne prodajne cijene građevinskog zemljišta te način, uvjeti i postupak prodaje i drugih oblika raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na davanje na korištenje javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

Građevinsko zemljište (u daljnjem tekstu: zemljište) je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina, a nalazi se unutar granica grada Rijeke.

Pod raspolaganjem zemljištem u vlasništvu Grada podrazumijeva se sklapanje pravnih poslova čiji je rezultat prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada u korist fizičke ili pravne osobe, i to: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, razvrgrnuće suvlasničke zajednice, zamjena te davanje na uporabu ili korištenje.

Članak 4.

Grad raspolaže zemljištem u svojem vlasništvu namjenski, u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom koja se primjenjuje na zemljištu koje je predmet raspolaganja.

Sukladno odredbama ove Odluke, tijela nadležna za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada su Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) i Gradsko vijeće Grada (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće).

II. PRIPREMA ZEMLJIŠTA

Članak 5.

Zemljište se priprema za građenje građevina i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad te za prodaju i osnivanje prava građenja na zemljištu za izgradnju objekata različitih namjena sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

Priprema zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje prostornih planova, ishođenje akata za provedbu prostornih planova, izradu i provedbu parcelacijskog elaborata, izradu procjembenih elaborata, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (otkup, zamjena, izvlaštenje i drugo), kao i druge radnje za pripremu građenja ili uređenja zemljišta.

Članak 6.

Priprema zemljišta financira se iz sredstava Proračuna Grada te iz drugih izvora određenih zakonom.

III. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Članak 7.

Prije raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada izradit će se procjembeni elaborat, koji obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja, utvrđenih u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Procjenu tržišne vrijednosti iz stavka 1. ovoga članka prihvaća nadležno Procjeniteljsko povjerenstvo osnovano prema posebnom zakonu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina kada je tim zakonom određeno da Procjeniteljsko povjerenstvo prihvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Članak 8.

Plan približnih vrijednosti primjenjuje se kod unosa zemljišta u imovinu Grada koje je stečeno pravnim slijedom ili bez naknade i kad zemljištem u svom vlasništvu Grad raspolaže bez naknade i to kod:

- raspolaganja zemljištem sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, sukladno članku 31. ove Odluke,
- raspolaganja sukladno Zakonu o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina,
- raspolaganja zemljištem radi sklapanja sporazuma o prijenosu prava vlasništva, sukladno čl. 30. ove Odluke,
- ustupanja zemljišta bez naknade, sukladno članku 32. ove Odluke,
- darovanja zemljišta Gradu ili predaje zemljišta Gradu bez naknade radi izgradnje nerazvrstane ceste.

Članak 9.

Cjenik građevinskog zemljišta (u daljnjem tekstu: Cjenik) primjenjuje se za određivanje početne visine zakupnine i naknade za osnivanje prava služnosti.

Članak 10.

Tržišna vrijednost utvrđena procjembenim elaboratom iz članka 7. stavka 1. ove Odluke je početni iznos kupoprodajne cijene ili ukupnog iznosa naknade.

Članak 11.

Osim kupoprodajne cijene, odnosno iznosa naknade, kupac odnosno investitor dužan je platiti i pripadajuće stvarne troškove pripreme zemljišta iz članka 5. ove Odluke.

Članak 12.

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika.

Ukoliko kupac u ugovorenom roku iz stavka 1. ovoga članka ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida jednostranom izjavom Grada, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

Grad će, najkasnije u roku od 30 dana od uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Kupoprodajna cijena može se platiti putem kredita banke, a plaćanje kupoprodajne cijene putem kredita smatra se jednokratnim plaćanjem.

U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene putem kredita banke, ugovor o kupoprodaji može sadržavati i druge odredbe o kreditu i načinu plaćanja kupoprodajne cijene.

IV. NAČINI, UVJETI I POSTUPAK RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Članak 13.

Zemljište u vlasništvu Grada, Grad prodaje odnosno istim na drugi način raspolaže temeljem javnog natječaja, ako zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Javni natječaj provodi se za:

1. prodaju zemljišta:

- a) za građenje nove građevine, koje predstavlja utvrđenu građevnu česticu ili zemljište za koje je potrebno provesti postupak utvrđivanja građevne čestice, osim u slučaju iz članka 15. stavka 2. točke 1. ove Odluke.
- b) za građenje nove građevine, koje predstavlja dio utvrđene građevne čestice ili dio građevne čestice koju je potrebno utvrditi, osim u slučaju iz članka 15. stavka 2. podstavka 1. ove Odluke.
- c) za formiranje građevne čestice (okućnice) na kojoj je izgrađena građevina, u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja te izrađenom i provedenom parcelacijskom elaboratu, osim u slučaju iz članka 15. stavka 2. podstavka 2. ove Odluke,

2. zamjenu zemljišta,

3. osnivanje prava građenja,

4. zakup zemljišta,

5. osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

Raspolaganje zemljištem iz stavka 2., točke 1., podtočaka a. i b., točke 2. i točke 3. ovoga članka mora biti u skladu barem s jednim od navedenih uvjeta:

- detaljnim planom uređenja ili urbanističkom planom uređenja,
- korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice ili
- uvjetima gradnje i grafičkom prikazu građevne čestice izdanim od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice na zemljištu na kojem je Grad uknjižen kao suvlasnik, provodi se neposrednom pogodbom, na prijedlog suvlasnika ili Grada, pod uvjetom da je prijedlog u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom koja se primjenjuje na zemljištu koje je predmet razvrgnuća.

Članak 14.

Javni natječaj provodi se u pravilu prikupljanjem pisanih ponuda, a iznimno se može provesti usmenim nadmetanjem – licitacijom (dalje u tekstu: licitacija) po odluci Gradonačelnika.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, neposredno nakon javnog otvaranja ponuda pristupit će se licitaciji, na kojoj sudjeluju prisutni ponuditelji koji su ponudili isti iznos kupoprodajne cijene.

Članak 15.

Odredba članka 13. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada pravo vlasništva na zemljištu u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine odnosno investitora zgrade Grad će, na temelju odluke nadležnog tijela, bez provođenja javnog natječaja prodati:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako dio u vlasništvu Grada ne prelazi 50 % ukupno planirane površine građevne čestice,
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja,
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Zemljištem u vlasništvu Grada raspolagat će se na način utvrđen u prethodnom stavku ovoga članka i ako je isto u skladu korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvatanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice.

Članak 16.

Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Gradonačelnik, na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu (u daljnjem tekstu: Odjel).

Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Tekst objave iz stavka 2. ovoga članka sadrži osobito:

- predmet javnog natječaja i vrstu pravnog posla,
- oznaku i površinu zemljišne čestice,
- početnu kupoprodajnu cijenu odnosno naknadu,
- iznos stvarnih troškova pripreme zemljišta (ako postoje),
- posebne uvjete javnog natječaja (ako postoje),
- način i mjesto podizanja natječajne dokumentacije,
- način i rok podnošenja ponuda na javni natječaj, kada se isti provodi putem pisanih ponuda, odnosno način i rok podnošenja prijave na javni natječaj, kada se isti provodi putem licitacije,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda kada se javni natječaj provodi putem pisanih ponuda odnosno mjesto i vrijeme održavanja licitacije kada se javni natječaj provodi putem licitacije.

Članak 17.

Natječajna dokumentacija iz članka 16. stavka 3. ove Odluke sadrži:

- predmet javnog natječaja,
- vrstu pravnog posla,
- podatke o lokaciji,
- početni iznos kupoprodajne cijene/naknade po m²,

- iznos stvarnih troškova pripreme zemljišta (ako postoje),
 - iznos jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj i način njezina plaćanja,
 - rok i način plaćanja kupoprodajne cijene odnosno naknade,
 - posebne uvjete javnog natječaja (ako postoje),
 - mjerila za odabir najpovoljnije ponude odnosno prijave,
 - rok za podnošenje ponude odnosno prijave na javni natječaj,
 - mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda, odnosno održavanja licitacije
 - prava i obveze ponuditelja u svezi s realizacijom predmeta javnog natječaja,
 - prava i obveze Grada u svezi s realizacijom predmeta javnog natječaja,
 - odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu odnosno naknadu, a da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene uplaćena jamčevina vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako isti odustane od sklapanja ugovora ili odustane od svoje ponude nakon početka licitacije,
 - obrazac ponude s podacima koje ispunjava ponuditelj i popis dokumentacije koju ponuditelj treba priložiti uz ponudu,
 - odredbu kojom Grad zadržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude, a naročito za slučaj da se utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba kojoj je ponuditelj osnivač ili član uprave ima nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci, ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima
 - odredbu prema kojoj Grad u svakom trenutku može odustati od sklapanja ugovora bez ikakvog daljnjeg obrazloženja,
 - izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da potpisom natječajne dokumentacije pristaje i preuzima sva prava i obveze utvrđene natječajnom dokumentacijom.
- Natječajna dokumentacija može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi s raspolaganjem zemljištem.
- Pisana ponuda i pripadajuća dokumentacija, koju ponuditelj treba priložiti uz ponudu, moraju biti uvezane na način da čine cjelinu.
- Ponude koje nisu u skladu s natječajnom dokumentacijom i ponude koje su pristigle izvan roka neće se razmatrati.

Članak 18.

Javni natječaj iz članka 13. ove Odluke provodi Povjerenstvo za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Povjerenstvo o provedenom javnom natječaju izrađuje izvješće s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi nadležno tijelo Grada.

Članak 19.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za raspolaganje zemljištem u smislu članka 13. stavka 2. ove Odluke, kao i odluku o raspolaganju u smislu članka 15. donosi:

- Gradonačelnik, za zemljište čija vrijednost, utvrđena procjembenim elaboratom iz članka 7. stavka 1. ove Odluke, ne prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima:stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent)
- Gradsko vijeće, za zemljište čija vrijednost, utvrđena procjembenim elaboratom iz članka 7. stavka 1. ove Odluke prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima:stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent)

Na temelju odluke nadležnog tijela iz stavka 1. ovoga članka, odgovarajući ugovor u ime Grada sklapa Gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 20.

Za građenje na lokacijama na kojima, osim zemljišta u vlasništvu Grada, postoji i zemljište (nekretnina) u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe, radi odabira najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje predugovora provodi se javni natječaj iz članka 13. ove Odluke.

Predugovorom Grad i najpovoljniji ponuditelj (investitor) uređuju naročito:

- a. prava i obveze te rok za sklapanje glavnog ugovora,
- b. način i obvezu rješavanja imovinsko-pravne pripreme odnosno imovinsko pravnih odnosa (kupoprodaja, zamjena, izvlaštenje i slično) s trećim osobama koje imaju pravo vlasništva odnosno drugo stvarno pravo na dijelu zemljišta (nekretnina) na lokaciji,
- c. pravo investitora na odustanak od predugovora i na raskid predugovora u slučaju objektivne nemogućnosti rješenja imovinsko-pravnih odnosa s trećim osobama,
- d. prava i obveze te rokove u svezi gradnje planirane građevine na lokaciji.

Ako je na osnovu sklopljenog predugovora imovinsko- pravna priprema utvrđena kao obveza Grada, ista se smatra dovršenom danom upisa prava vlasništva Grada na svim nekretninama koje su predmet imovinsko-pravne pripreme.

Ako je na osnovu sklopljenog predugovora imovinsko- pravna priprema utvrđena kao obveza investitora, investitor je dužan o svom trošku riješiti imovinsko-pravne odnose s trećim osobama, a ista se smatra dovršenom danom upisa prava vlasništva investitora na svim nekretninama koje su predmet imovinsko-pravne pripreme.

Članak 21.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može dati u zakup:

1. radi uređenja građevne čestice na kojoj postoji izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe, sukladno rješenju o utvrđivanju građevne čestice ili detaljnom planu uređenja,
2. radi uređenja i korištenja zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe, a nalazi se izvan građevne čestice iz stavka 1. točke 1. ovoga članka,
3. radi korištenja zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja,
4. radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu,
5. radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
6. radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
7. radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene,
8. radi korištenja zemljišta za ekološku proizvodnju hrane osobama koje su registrirane za obavljanje te djelatnosti,
9. radi privremenog deponiranja građevinskog materijala za potrebe gradilišta,
10. za druge svrhe, sukladno posebnoj odluci Gradonačelnika.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa, uz prethodnu pisanu suglasnost Grada kao zakupodavca.

Na zemljištu koje je predmet zakupa dozvoljena je postava privremenog montažnog objekta površine do 12 m² koja se može koristiti samo u svrhu zakupa.

Za postavu objekta iz članka 21. stavka 4. ovoga članka i gradnju građevina iz članka 22. ove Odluke, zakupnik je dužan od Grada ishoditi pisanu suglasnost.

Ako je predmet ponude za zakup dio zemljišne čestice koja je predmet javnog natječaja, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geometru.

Davanje zemljišta u podzakup ili na korištenje trećoj osobi nije dozvoljeno.

Početna visina zakupnina utvrđuje se Cjenikom iz članka 9. ove Odluke.

Članak 22.

Na zemljištu koje je predmet zakupa na temelju Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 i 155/23) dozvoljena je gradnja sljedećih građevina:

- ograde visine do 2,2 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnanog i uređenog terena uz ogradu,
- ogradnog zida visine do 1,6 m i potpornog zida visine do 1 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnanog i uređenog terena uz ogradu odnosno zid do najviše točke ograde odnosno zida,
- privremene građevine za potrebe građenja građevine odnosno uređenja gradilišta, osim asfaltne baze, separacije agregata, tvornice betona, dalekovoda i transformatorske stanice radi napajanja gradilišta električnom energijom te prijenosnog spremnika za smještaj, čuvanje ili držanje eksplozivnih tvari osim nadzemnog i podzemnog spremnika goriva zapremine do 5 m³,
- građevina i oprema namijenjena biljnoj proizvodnji u zatvorenom prostoru s potkonstrukcijom koja se ne temelji i komunikacijskim trakama od betonskih predgotovljenih elemenata i jednostrukim ili dvostrukim pokrovom koji nije krut (plastična folija, mreža i sl.) i to: plastenici širine do 6 m, najveće visine u sljemenu 3,5 m bez temelja, poda i komunikacijskih traka i plastenici širine veće od 6 m i/ili visine u sljemenu veće od 3,5 m s ili bez trakastih temelja ili temelja samaca, s ili bez izvedenog poda s komunikacijskim trakama od betonskih predgotovljenih elemenata u skladu s tipskim projektom.

Članak 23.

Ugovor o zakupu sklapa se na rok od najdulje 10 godina.

Iznimno od roka iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu se može sklopiti i na dulji rok na temelju posebne odluke Gradonačelnika.

Ugovorom iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrđuje se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor u sljedećim slučajevima:

- u slučaju trajnog privođenja zemljišta namjeni,
- ako zakupnik prestane s korištenjem zemljišta duže od devedeset (90) dana,
- zbog smrti zakupnika ili brisanja iz sudskog registra, osim u slučajevima iz članka 24. ove Odluke,
- ako zakupnik koristi zemljište suprotno odredbama ugovora o zakupu,
- ako zakupnik koristi zemljište suprotno odredbama važeće Odluke o komunalnom redu,
- ako zakupnik uredno ne plaća godišnju zakupninu, odnosno ukoliko ne podmiri tri mjesečne zakupnine u kalendarskoj godini,
- ako zakupodavac izgubi pravo raspolaganja zemljištem,
- ako zakupnik dio ili cijelo zemljište da drugome na korištenje ili podzakup,
- u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

U slučaju jednostranog raskida ugovora iz prethodnog stavka ovoga članka, zakupnik se obvezuje sa zemljišta ukloniti sve građevine, uređaje i nasade o svom trošku, te zemljište predati u posjed Gradu, slobodno od stvari i osoba, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Ukoliko zakupnik ne ukloni sve građevine, uređaje i nasade o svom trošku, isto će ukloniti Grad o trošku zakupnika.

Zakupnik se, u slučaju iz stavka 3. ovog članka, obvezuje, od trenutka raskida ugovora o zakupu, do dana predaje zemljišta u posjed Gradu, plaćati naknadu za korištenje predmetnog zemljišta u iznosu zakupnine.

Članak 24.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

- bračnom drugu, izvanbračnom drugu, životnom partneru, neformalnom životnom partneru,

djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditeljima zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave koristiti zemljište koje je predmet zakupa za istu namjenu,
– pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostave dokaz o pravnom sljedništvu i dokaz o brisanju
dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenja nadležnog tijela).

Članak 25.

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može osnovati pravo građenja u korist druge osobe, radi gradnje građevina.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja.

Vrijeme na koje se osniva pravo građenja utvrđuje Gradonačelnik, na temelju prijedloga Odjela.

Početna visina naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se sukladno članku 7. stavku 1. ove Odluke.

Na postupak osnivanja prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 13. ove Odluke.

Članak 26.

Na sadržaj, mogućnost stavljanja u pravni promet, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava.

Članak 27.

Grad može na zemljištu u svom vlasništvu, kao poslužnom dobru, ugovorom osnivati pravo služnosti puta u korist druge nekretnine, kao povlasnog dobra, u skladu s posebnim uvjetima, odnosno uvjetima priključenja izdanim od nadležnog Upravnog odjela za komunalni sustav i promet.

Grad može na zemljištu u svom vlasništvu ugovorom osnivati pravo služnosti polaganja i imanja vodova u korist druge određene fizičke ili pravne osobe, u skladu s posebnim uvjetima izdanim od nadležnog tijela kao i u slučaju kada je posebnim propisima određena obveza osnivanja prava služnosti.

Ugovor o osnivanju prava služnosti sklapa se na neodređeno vrijeme.

Ugovorom iz stavka 3. ovoga članka utvrđuje se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor u sljedećim slučajevima:

- u slučaju trajnog privođenja zemljišta u vlasništvu Grada namjeni,
- kada služnost izgubi svoju razumnu svrhu,
- ukoliko ovlaštenik prava služnosti zemljište koristi protivno namjeni za koju je služnost osnovana,
- ako ovlaštenik prava služnosti uredno ne plaća godišnju naknadu za osnovanu služnost

Početna visina naknade za osnivanje prava služnosti utvrđuje se sukladno članku 9. ove Odluke.

Za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada u korist pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske ne plaća se naknada.

Članak 28.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može ugovorom opteretiti osnivanjem stvarnih tereta.

Sadržaj stvarnog tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti zemljišta koje se opterećuje.

Članak 29.

Za građenje građevina i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad kao i za pripremu zemljišta radi njegove prodaje ili osnivanja prava građenja Grad može kupiti zemljište.

Odluku o kupnji zemljišta temeljem pisane ponude prodavatelja (vlasnika), a sukladno tržišnoj vrijednosti zemljišta utvrđene procjembenim elaboratom iz članka 7. stavka 1. ove Odluke i obrazloženog prijedloga Odjela, donosi:

- Gradonačelnik, za kupoprodajnu cijenu zemljišta koja ne prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima:stotridesetdvjetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent)
- Gradsko vijeće, za kupoprodajnu cijenu zemljišta koja prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima:stotridesetdvjetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent).

Na temelju odluke nadležnog tijela iz stavka 2. ovoga članka, kupoprodajni ugovor u ime Grada kao kupca sklapa Gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 30.

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist druge osobe ukoliko su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da je zemljište stečeno u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova,
- ako je na zemljištu izgrađena građevina na temelju valjanog pravnog osnova te
- da ima zakonit, istinit i pošten posjed.

Upis prava vlasništva u zemljišne knjige u smislu stavka 1. ovoga članka, Grad će dozvoliti i osobi koja dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja zemljišta.

U svrhu upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, Grad i osoba iz stavaka 1. i 2. ovoga članka sklopit će sporazum o prijenosu prava vlasništva koji sadrži tabularnu izjavu.

Odluku o sklapanju sporazuma iz stavka 3. ovoga članka donosi:

- Gradonačelnik, za zemljište čija vrijednost, utvrđena planom približnih vrijednosti iz članka 8. ove Odluke, ne prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima:stotridesetdvjetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent)
- Gradsko vijeće, za zemljište čija vrijednost utvrđena planom približnih vrijednosti iz članka 8. ove Odluke, prelazi od 132.722,81 eura (slovima:stotridesetdvjetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent)

Na temelju odluke nadležnog tijela iz stavka 4. ovoga članka, sporazum o prijenosu prava vlasništva u ime Grada sklapa Gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 31.

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, a koje je rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, utvrđeno kao zemljište za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist svih (su)vlasnika postojeće stambene zgrade koji su otkupili stanove sa stanarskim pravom, u skladu sa Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno u korist njihovih pravnih slijednika, u skladu s njihovim suvlasničkim omjerima.

U svrhu upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, Grad i osobe iz stavka 1. ovoga članka sklopit će sporazum o prijenosu prava vlasništva koji sadrži tabularnu izjavu.

Sporazum iz stavka 2. ovoga članka, u ime Grada, sklapa Gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 32.

Za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji Grad će, na zahtjev stranke, u skladu s propisima kojima se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ustupiti bez naknade građevinsko zemljište u II, III i IV zoni građevinskog zemljišta.

Članak 33.

Cjenik iz članka 9. ove Odluke donosi Gradonačelnik.

Opis zona građevinskog zemljišta nalazi se u privitku i čini sastavni dio ove Odluke (Privitak 1.).

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke broj 4/14).

Članak 35.

Postupci započeti po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke broj 4/14) u kojima do dana stupanja na snagu ove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, dovršiti će se prema odredbama ove Odluke.

Članak 36.

Gradonačelnik će u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Cjenik iz članka 33. stavka 1. ove Odluke.

Do donošenja Cjenika iz stavka 1. ovoga članka, ostaje na snazi i primjenjivat će se Cjenik građevinskog zemljišta („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 1/23).

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke.

PRIVITAK 1.

OPIS ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

ATRAKTIVNA ZONA:

Granica atraktivne zone počinje na morskoj obali na zapadnom rubu De Franceschijevog gata kod ulazu u luku, dalje ide preko Trga Žabica, siječe Trpimirovu ulicu i diže se Kapucinskim stubama do Ciottine ulice. Dalje ide istom ulicom do mosta nad prugom. Spušta se na prugu, prati njen pravac do ulaska u tunel (ispod garaže »Autotransa«). Dalje ide česticom garaže »Autotransa« do Barčičeve. Zatim ide istom ulicom te se diže stubama do Ulice Pomerio. Spušta se Ulicom Pomerio i Ulicom žrtava fašizma do njenog raskrižja s Ulicom Aldo Collonello i Agatićevom ulicom. Dalje ide Ulicom Aldo Collonello do Školjića. Nastavlja se pročeljem zgrada na Školjiću do ulice Fiumara. Dalje ide Fiumarom i zapadnom obalom Mrtvog kanala do Jelačićeva trga. Ide uz Jelačićev trg do Ribarske ulice i nastavlja se istom ulicom do njezinog raskršća s Ulicom Ivana Zajca i Wenzelovom ulicom. Nastavlja zatim Wenzelovom ulicom do raskrižja s Verdijevoj ulicom. Ide Verdijevoj ulicom, siječe Rivu boduli, ide do mora i morskom granicom do točke početka opisa atraktivne zone.

I. ZONA:

Granica I. zone počinje na obali južno od svjetionika na Mlaci i ide Baračevom ulicom do raskrižja sa Zvonimirovom ulicom. Diže se istočnim krakom Ulice Podmurvice do Vukovarske ulice. Spušta se Vukovarskom ulicom i nastavlja dijelom Ulice Viktora Cara Emina do raskrižja s Cambierijevom ulicom i Ulicom Josipa Završnika. Ide Ulicom Josipa Završnika do raskrižja s Ulicom Nikole Cara gdje se spušta dijelom Ulice Nikole Cara te prelazi na Ulicu 1. maja. Diže se dijelom Ulice 1. maja do njenog raskrižja s ulicom Fučkovo. Ide ulicom Fučkovo do njenog raskrižja s Ulicom Stjepana Vidulića. Nastavlja se istom ulicom do raskrižja sa Stubama Marka Remsa. Ide dijelom Stubama Marka Remsa do raskrižja s Ulicom Ljudevita Matešića. Ide zatim cijelom dužinom Ulice Ljudevita Matešića do raskrižja s Ulicom Ivana Rendića te se spušta dijelom iste ulice do raskrižja s Ulicom Moše Albaharija i Ulicom Ive Marinkovića. Nastavlja se dijelom Ulice Ive Marinkovića te se penje prostorom istočno od zgrade Osnovne škole »Braida« do Omladinske ulice. Dalje ide dijelom Omladinske ulice do raskrižja s Laginjinom ulicom. Spušta se Laginjinom ulicom do raskrižja sa Šetalištem Vladimira Nazora. Nastavlja se cijelom dužinom Šetališta Vladimira Nazora. Dalje ide prostorom iznad Vodovodne ulice (i paralelno s njom) obuhvaćajući sve izgrađene objekte podno stjenovitog usjeka do objekta broj 41 u

Vodovodnoj ulici. Siječe tok Rječine i spušta se njenom istočnom obalom nizvodno do objekta broj 20 u Ružičevoj ulici. Ide dalje uz sjeverno pročelje istog objekta gdje siječe Ulicu Franje Račkog. Ide Ulicom Franje Račkog do broja 58. Diže se uz Bošket do objekta broj 4 i nastavlja se prirodnom granicom iznad objekata od broja 58 do broja 26 u Ulici Franje Račkog gdje siječe Trsatske stube Petra Kružića. Trsatskim stubama Petra Kružića spušta se do njihovog sjecišta sa željezničkom prugom. Nastavlja se željezničkom prugom prema Pećinama te prati prugu do nadvožnjaka na raskršću Strossmayerove ulice i Kumičićeve ulice. Spušta se Stubama trinaestorice streljanih do njihovog spoja na Šetalište XIII. divizije. Ide Šetalištem XIII. divizije do raskrižja s Ulicom Janka Polića Kamova. Nastavlja se malim dijelom Jadranskom magistralom i spušta se do morske granice obuhvaćajući sve pripadajuće objekte. Nastavlja morskom granicom od istoka na zapad do početne točke I. ZONE.

I. ZONI pripada i područje koje počinje u Brodogradilištu »3. maj« ide dalje Pulskom ulicom do njenog raskrižja sa Liburnijskom i Istarskom ulicom. Nastavlja se Istarskom ulicom do raskrižja s Ljubljanskom cestom i Opatijskom cestom. Dalje ide cijelom dužinom Opatijskom cestom te obuhvaća plato uvale Preluk duž stjenovitog usjeka do granice Grada Rijeke sa granicom Grada Opatije na ulici Pavlovac te se granicom spušta do morske obale. Nastavlja morskom granicom prema istoku do početne točke u Brodogradilištu »3. maj«.

I. ZONI pripada i područje koje počinje od Puta Bože Felkera kod zgrade broj 14 gdje se spušta u smjeru Ulice Slavka Krautzeka istočnom granicom čestica objekata u Šenojnoj ulici, siječe Ulicu Slavka Krautzeka i ide na zapad obuhvaćajući objekte i čestice uz Ulicu Slavka Krautzeka i Ulicu fra Serafina Schöna, siječe Ulicu fra Serafina Schöna i prati česticu crkve (ogradni zid) s njene južne strane do Šetališta Joakima Rakovca. Dalje ide duž Šetališta Joakima Rakovca do objekta čitaonice, ide južnom granicom čestice objekta čitaonice na zapad, obuhvaća objekte u Ulici Petra Zrinskog do objekta broj 17, siječe Ulicu Petra Zrinskog i obuhvaća Trsatsku gradinu. Ide na sjever te sa sjeverne strane do Glavinićeve ulice, zatim Glavinićevom ulicom do raskrižja s Ulicom Bože Felkera i dalje Ulicom Bože Felkera do početne točke.

I. ZONI pripada i područje koje počinje kod raskrižja Liburnijske i Zametske ulice, nastavlja Zametskom ulicom na zapad do raskrižja Hegedušićeve ulice i Ulice Ivana Lupisa, diže se Hegedušićevom ulicom do raskrižja s Crnčićevom ulicom, ide na istok Crnčićevom ulicom do stambenog niza te se spušta uz stambeni niz u Crnčićevoj ulici (kućni brojevi 1. do 9.). Dalje ide južnom stranom stambenog niza do Ulice Krnjevo i stepenicama se spušta na početnu točku.

I. ZONI pripada i područje koje počinje na raskršću Ulice Bože Vidasa i Ulice Avelina Turka. Diže se Ulicom Avelina Turka do objekta zdravstvene stanice, ide ispod čestice zdravstvene stanice i osnovne škole, te se penje do Ulice Ivana Čikovića Belog. Spušta se Ulicom Ivana Čikovića Belog do raskrižja sa Ulicom Bože Vidasa te se vraća Ulicom Bože Vidasa do početne točke.

II. ZONA:

Granica II. ZONE počinje sa zapadne strane na granici Grada Rijeke s Gradom Opatijom u ulici Pavlovac, nastavlja granicom Grada Rijeke i Grada Opatije te Grada Rijeke i Općine Matulji prema sjeveru do željezničke pruge, ide sjevernim rubom pruge do granice Grada Rijeke s Gradom Kastvom. Nastavlja se dalje granicom Grada Rijeke i Grada Kastva do ulice Kurirski put na istočnom dijelu područja Srdoči. Spušta se ulicom Kurirski put, ulicom Markovići do zgrade broj 13 te istočnim dijelom područja Srdoči do raskrižja ulica Mate Lovraka i Gustava Krkleca. Nastavlja dijelom Ulice Gustava Krkleca prema jugu i dalje do Ulice Ante Modrušana, siječe ulicu i nastavlja prema jugu do istočnog ruba Ulice Tina Ujevića te u smjeru zaobilaznice do čvora Diračje obuhvaćajući područje Blečići. Ide dalje zaobilaznicom u smjeru istoka iznad područja Zapadni Zemet do područja Lenci gdje napušta zaobilaznicu, ide u smjeru sjevera do Ulice Ante Mandića, siječe ulicu te se istočnim dijelom područja Pilepići rubom čestica penje do zgrade broj 3/A u ulici Čavalsko. Nastavlja ulicom Čavalsko prema istoku te se nakon raskrižja s ulicom Škrobotovac kratko penje prema sjeveru, skreće u smjeru istoka paralelno s budućom prometnicom oznake Ž-5025, siječe buduću prometnicu i obuhvaća objekte Lovorke Kukanić te rubom čestice nastavlja do raskrižja ulice Minakovo i Vukovarske ulice. Spušta se Vukovarskom ulicom do zapadnog portala tunela Škurinje II. U pravcu tunela nastavlja do čvora Škurinje te zapadnim rubom čvora do Osječke ulice. Diže se Osječkom ulicom do raskrižja sa Škurinjskom cestom, diže se zatim prostorom zapadnog dijela područja Škurinje (obuhvaćajući sve stambene objekte i njihove čestice u ulicama Ive Lole Ribara, Negrieva i Save Jugo Bujkove), vraća se u smjeru istoka do Ulice Milana Rustanbega, ide sjevernim krakom Ulice Milana Rustanbega, diže se prema Ulici XIX. udarne divizije te istom ulicom do raskrižja s Ulicom Ive Lole Ribara. Kratko ide Ulicom Ive Lole Ribara prema istoku te skreće prema jugu istočnim dijelom područja Škurinjska draga (obuhvaćajući sve stambene objekte u ulicama Sadska, Škurinjskih žrtava, Budicinova, 22. lipnja i Save Vukelića). Spušta se Parkom Katice Mitel Katinke do Osječke ulice. Ponovno se vraća na čvor Škurinje te na zaobilaznicu, ide dalje tunelom Škurinje prema području Rastočine. Prije vijadukta Mihačeva draga na zaobilaznici skreće u ulicu Mihačeva Dragu, nastavlja ulicom u smjeru istoka, kratko se diže iznad ulice Mihačeva draga obuhvaćajući zgrade i čestice na sjevernom dijelu ulice, vraća se na ulicu i nastavlja do desne krivine gdje se diže prema sjeveru i ponovno vraća u smjeru ulice Drenovski put. Spušta se ulicom Drenovski put i nastavlja ulicom Kozala do zaobilaznice. Zaobilaznicom ide do tunela Katarina, trasom tunela, zatim preko mosta na Rječini. Tu se spaja s Grobničkom

cestom i istom nastavlja prema području Orehovica do spoja sa ulicom Kačjak, nastavlja ulicom Kačjak na istok te se spušta do pješačkog mosta preko pruge i ide dalje Ulicom Sveta Ana te skreće u smjeru jugo-istoka obuhvaćajući objekte i čestice uz Ulicu Sveti križ do spoja sa Ulicom Ratka Petrovića nakon čega se spušta do Ulice Franje Belulovića obuhvaćajući sve stambene objekte u Ulici Ratka Petrovića. Kratko zatim nastavlja Ulicom Franje Belulovića do spoja sa Ulicom Dr. Zdravka Kučića nakon čega nastavlja istom do raskrižja sa Stubama braće Pavlinić. Nastavlja Stubama braće Pavlinić u smjeru Brodogradilišta Viktor Lenac do istočne granice Grada Rijeke po kojoj se vraća u smjeru zapada do granice I. ZONE. Nastavlja paralelno sa granicom I. ZONE do svjetionika na Mlaci, spušta se do mora i ide morskom granicom, obuhvaćajući obalni dio do zapadnog dijela Brodogradilišta »3. maj« nakon čega nastavlja paralelno s granicom I. ZONE do točke početka opisa II. ZONE.

III. ZONA:

Granica III. ZONE počinje u Vukovarskoj ulici na poziciji zapadnog portala tunela Škurinje II. i ide u smjeru istoka paralelno s granicom II. ZONE do čvora Škurinje. Nastavlja se paralelno s granicom II. ZONE do Osječke ulice te dalje Osječkom ulicom u smjeru sjevera, paralelno s granicom II. ZONE i do raskrižja s Ulicom Ive Lole Ribara i Škurinjske ceste. Dalje nastavlja granicom II. ZONE prema sjeveru do zgrade broj 31 u Ulici Save Jugo Bujkove te dalje prema sjeveru obuhvaćajući objekte i čestice uz Škurinjsku cestu, Put Lovrankini i južni dio Ulice Škurinjskih boraca nakon čega se spušta i siječe Škurinjsku cestu između zgrada broj 62 i 64. Nastavlja rubom čestica u smjeru jugo-zapada do granice Grada Rijeke i Općine Viškovo, kod zgrade Baretićevo broj 56 u području Pehlin. Dalje ide na zapad granicom Grada Rijeke do spoja sa II. ZONOM u ulici Kurirski put u području Srdoči te paralelno sa II. Zonom u smjeru juga do čvora Dirače na zaobilaznici. Nastavlja prema istoku paralelno sa granicom II. ZONE do početne točke opisa III. ZONE, u Vukovarskoj ulici. Drugi dio III. ZONE počinje u Osječkoj ulici na sjevernom dijelu čvora Škurinje i ide kroz Park Katice Mitel Katinke i dalje istočno od područja Škurinje paralelno sa granicom II. ZONE do spoja sa Ulicom Ive Lola Ribara. Diže se prirodnom granicom do ulice Paškinovac. Ide cijelom dužinom iste obuhvaćajući sve pripadajuće objekte do spoja s Ulicom Ivana Žorža. Ide dalje prirodnom granicom koja omeđuje područje Donja Drenova (obuhvaćajući sve objekte u Ulici braće Hlača, Skudarovskoj ulici, Ulici Ružice Mihić i Ulici Kućina). Ide Ulicom Braće Hlača i spaja se na Drenovski put te dalje prostorom sjeverno od objekata na Drenovskom putu, Vrhak, Brca i Brdina, spuštajući se prirodnom granicom prema jugu do spoja s Drenovskim putom te do streljane. Nastavlja ulicom Pulac obuhvaćajući pripadajuće objekte područja te se spušta prema području Katarina, Ulicom Oktaviana Valića na sjevernom dijelu područja. Nastavlja dalje prostorom koji omeđuje Katarinu i spušta se prirodnom granicom do početka mosta iznad Rječine na trasi Zaobilaznice do spoja sa II. ZONOM nakon čega se vraća prema zapadu paralelno s granicom II. ZONE do spoja s ulicom Kozala. Dalje ide prema sjeveru paralelno s granicom II. ZONE ulicama Kozala, Drenovski put i Mihačeva draga do trase Zaobilaznice i dalje do početne točke u Osječkoj ulici.

IV. ZONA:

Granica IV. ZONE počinje na granici Grada Rijeke i Općine Viškovo na području Pehlin, iza zgrade Baretićevo broj 56. Nastavlja se granicom Grada Rijeke i Općina Viškovo, Jelenje, Čavle, Grada Bakra i Općine Kostrena, do granice II. ZONE kod Brodogradilišta Viktor Lenac nakon čega ide paralelno s granicom II. ZONE do spoja s III. ZONOM na zapadnom dijelu mosta preko Rječine na trasi Zaobilaznice. Ide dalje paralelno s granicom III. ZONE do područja Gornja Drenova te do spoja s granicom II. ZONE u Ulici Ive Lola Ribara. Nastavlja granicom II. ZONE do spoja s III. ZONOM u Ulici Save Jugo Bujkove te dalje paralelno s granicom III. ZONE prema zapadu do početne točke opisa IV. ZONE.