



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/25-01/131-25

URBROJ: 2170-1-02-00-25-8

Rijeka, 16. 12. 2025.

Na temelju članka 15. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 5725) Gradonačelnica je 16. prosinca 2025. godine donijela sljedeću

ODLUKU

1. Grad Rijeka će bez provođenja javnog natječaja sklopiti s V. J. iz Rijeke ugovor o zamjeni nekretnina kojim će:

- V. J. steći nekretnine oznake kč.br. 373/2 i kč.br. 370/2, k.o. Sušak, ukupne površine 246 m², koje prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Trsat („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 29/10.-ispr“) čine dio građevne čestice planske oznake S-O-219, za koje je utvrđena ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 70.100,00 EUR.

- Grad Rijeka steći nekretnine oznake kč.br. 374/1, kč.br. 371/1, i kč.br. 372/1, k.o. Sušak, ukupne površine 36 m², koje prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Trsat („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 29/10.-ispr“) čine dio građevne čestice prometnice planske oznake OU-10-B, za koje je utvrđena ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 10.255,00 EUR.

2. Razlika u vrijednosti nekretnina koju je V. J. u obvezi platiti Gradu Rijeci u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora iznosi 59.845,00 eura.

U navedeni iznos nije uračunat porez koji snosi V. J. sukladno važećim zakonskim propisima.

3. Za provedbu ove odluke zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Gabrijele Kiš Jerčinović,
Ane Fućak
2. Upravni odjel za financije, 2X
3. Upravni odjel za urbanizam, prostorno
uređenje i graditeljstvo, n/r Ljiljane Buljan



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/301

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

Rijeka, 11.12.2025. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

Predmet:
Prijedlog Odluke o zamjeni zemljišta u k.o. Sušak

Izradila:
Ana Fućak

Voditeljica:
Gabrijela Kiš Jerčinović



Pročelnica

Denis Šulina

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj zahtjeva V. J., Naste Rojc 8, Rijeka, predložio je zamjenu zemljišta, a u svrhu privođenja trajnoj namjeni zemljišta sukladno Detaljnom planu uređenja stambenog područja Trsat ("Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 29/10.-ispr; dalje u tekstu DPU).

V. J. predlaže da od Grada Rijeke stekne nekretnine koje se sukladno DPU-u nalaze u građevnoj čestici planske oznake S-O-219 - planirana stambena namjena, a u zamjenu nudi zemljište u svom vlasništvu koje ulazi u zahvat ulice planske oznake OU-10-B – planirana prometnica.

Predmetnim zemljištem raspolaže se bez provođenja javnog natječaja, sukladno čl. 15. st. 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 5/25) obzirom da se radi o dijelu zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja.

U očitovanju Upravnog odjela za komunalni sustav i promet stoji da prometnica planske oznake OU-10-B nije uključena u program građenja komunalne infrastrukture i sredstva za izgradnju iste nisu planirana u Proračunu za 2025. godinu, međutim Upravni odjel za gradsku imovinu u Proračunu za 2025. godinu ima osigurana sredstva za zamjenu zemljišta kojim Grad Rijeka stječe zemljište na kojem je planirana izgradnja prometnica te slijedom toga predloženu zamjenu smatramo prihvatljivom, po principu „vrijednost za vrijednost“ uz nadoplatu razlike vrijednosti nekretnina.

Podnositelj zahtjeva dao je izraditi elaborat parcelacije, a sukladno s DPU-om, koji je potom proveden u zemljišnim knjigama i katastru. Sukladno istome, predmetnu građevnu česticu postojeće stambene građevine (građevna čestica S-O-219), na adresi Naste Rojc 8, čine nekretnine u k.o. Sušak i to:

- kč.br. 374/2 površine 420 m² - suvlasništvo J. V. i I.J., svaki u 1/2 dijela, koja čini 30,95 % ukupne površine građevne čestice,
- kč.br. 371/2 površine 359 m² i k.č. br. 372/2 površine 109 m² – vlasništvo Jovanović Vladimira, koje čine 45,26 % ukupne površine građevne čestice,
- kč.br. 370/2 površine 83 m² i k.č. br. 373/2 površine 163 m² – vlasništvo Grada Rijeke, koje čine 23,79% ukupne površine građevne čestice.

Predmetnim elaboratom nastale su također kč.br. 371/1, površine 14 m², kč.br. 372/1, površine 19 m², i kč.br. 374/1, površine 3 m², sve u k.o. Sušak, u vlasništvu V. J. a koje se prema DPU-u nalaze u zahvatu ulice planske oznake OU-10-B.

Slijedom navedenog, V. J. predložio je zamjenu zemljišta označenog kao kč.br. 371/1, kč.br. 372/1 i kč.br. 374/1, ukupne površine 36m², sve u k.o. Sušak, u svom vlasništvu za zemljišta označena kao kč.br. 373/2, k.o. Sušak i kč.br. 370/2, ukupne površine 246 m², sve u k.o. Sušak, u vlasništvu Grada Rijeke uz plaćanje razlike vrijednosti nekretnina.

Za čestice koje su predmet zamjene Grad Rijeka naručio je procjembeni elaborat te je isti izrađen u rujnu 2025. godine od strane D. D. mag. oec. ing. aedif. Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva na sjednici dana 28. ožujka 2025. godine. Predmetnim elaboratom utvrđene su tržišne vrijednosti katastarskih čestica koje se traže u zamjenu; za kč.br. 373/2, k.o. Sušak, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 46.400,00 EUR, a za kč.br. 370/2, k.o. Sušak, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 23.700,00 EUR, što ukupno iznosi 70.100,00 EUR.

Također predmetnim elaboratom utvrđene su tržišne vrijednosti katastarskih čestica koje se nude u zamjenu; za kč.br. 374/1, k.o. Sušak, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 855,00 EUR, za kč.br. 371/1, k.o. Sušak utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 3.990,00 EUR, a za kč.br. 372/1, k.o. Sušak, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 5.410,00 EUR, što ukupno iznosi 10.255,00 EUR.

Razlika tržišne vrijednosti nekretnina koje se traže u zamjenu i nekretnina koje se nude u zamjenu iznosi 59.845,00 EUR.

Podnositelj zahtjeva dostavio je izjavu ovjerenu od javnog bilježnika kojom I. J. J., kao suvlasnica nekretnine unutar građevne čestice, daje suglasnost da zemljište u vlasništvu Grada Rijeke stekne V. J.

Slijedom navedenoga, predlaže se donošenje Odluke o zamjeni zemljišta bez provođenja javnog natječaja pod sljedećim uvjetima:

1. PREDMET ZAMJENE I RAZLIKA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- Grad Rijeka daje u zamjenu V. J. nekretnine u svom vlasništvu u k.o. Sušak i to kč.br. 373/2 i kč.br. 370/2, koje čine dio građevne čestice planske oznake S-O-219, ukupne površine 246 m², ukupne vrijednosti 70.100,00 EUR.
- V. J. daje u zamjenu Gradu Rijeci nekretnine u svom vlasništvu u k.o. Sušak i to k.č. br. 374/1, kč.br. 371/1 i kč.br. 372/1 koje čine dio građevne čestice planske oznake OU-10-B, ukupne površine 36 m², ukupne vrijednosti 10.255,00 EUR.
- Razlika u vrijednosti nekretnina koju se V. J. obvezuje platiti Gradu Rijeci iznosi 59.845,00 EUR. U navedeni iznos nije uračunat porez na promet nekretnina i plaća ga Vladimir Jovanović. Razliku u vrijednosti nekretnina u iznosu od 59.845,00 EUR Vladimir Jovanović se obvezuje platiti Gradu Rijeci u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o zamjeni zemljišta.

2. UVJETI RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

- Katastarskim česticama 373/2 i 370/2, obje u k.o. Sušak se raspolaže u svrhu formiranja okućnice postojeće stambene građevine na adresi Naste Rojc 8, Rijeka, sukladno DPU-u stambenog naselja Trsat.
- Katastarske čestice 374/1, 371/1, i 372/1, sve u k.o. Sušak, Grad Rijeka steče u vlasništvo u svrhu proširenja planirane ulice planske oznake OU-10-B, sukladno DPU-u stambenog naselja Trsat.
- Zemljištem se raspolaže po principu: viđeno-kupljeno.
- V. J. preuzima obvezu da će eventualno prelaganje instalacija, koje se mogu nalaziti na zemljištu koje stječe zamjenom, izvršiti o svom trošku, bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu navedenih troškova.
- Utvrđeno je da V. J.ć nema nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci.
- V. J. preuzima obvezu da pored razlike vrijednosti nekretnina plati i iznos stvarnog troška pripreme zemljišta, odnosno cijenu procjembenog elaborata u iznosu od 846,25 EUR.
- U posjed nekretnina stečenih zamjenom Grad Rijeka stupa danom sklapanja ugovora, dok se V. J. nalazi u posjedu nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke.
- Uknjižba vlasništva na nekretninama koje zamjenom stječe Grad Rijeka izvršit će se po sklapanju ugovora o zamjeni nekretnina (odnosno temeljem tabularne izjave sadržane u ugovoru o zamjeni), a uknjižba vlasništva na nekretninama koje zamjenom stječe V. J. izvršit će se po uplati razlike vrijednosti nekretnina Gradu Rijeci, izdavanjem tabularne izjave.

Slijedom iznesenoga, predlažemo da gradonačelnica Grada Rijeke donese sljedeću:

O D L U K U

1. Grad Rijeka će temeljem čl. 15. st. 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 5/25) bez provođenja javnog natječaja sklopiti s V. J.iz Rijeke ugovor o zamjeni nekretnina kojim će:

- V. J. steći nekretnine oznake kč.br. 373/2 i kč.br. 370/2, k.o. Sušak, ukupne površine 246 m², koje prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Trsat („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 29/10.-ispr) čine dio građevne čestice planske oznake S-O-219, za koje je utvrđena ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 70.100,00 EUR.

- Grad Rijeka steći nekretnine oznake kč.br. 374/1, kč.br. 371/1, i kč.br. 372/1, k.o. Sušak, ukupne površine 36 m², koje prema Detaljnom planu uređenja stambenog područja Trsat („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 29/10.-ispr) čine dio građevne čestice prometnice planske oznake OU-10-B, za koje je utvrđena ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 10.255,00 EUR.

2. Razlika u vrijednosti nekretnina koju je V. J. u obvezi platiti Gradu Rijeci u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora iznosi 59.845,00 EUR.

U navedeni iznos nije uračunat porez koji snosi V. J. sukladno važećim zakonskim propisima.

3. Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu.

Grafički prikaz katastarskih čestica na kopiji katastarskog plana, k.o. Sušak

