



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/25-01/117-24

URBROJ: 2170-1-02-00-25-15

Rijeka, 9. 12. 2025.

Gradonačelnica je 9. prosinca 2025. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se sklapanje Dodatka 1. ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 17. rujna 2022. godine, sklopljenog između Grada Rijeke i RIJEKA plus d.o.o. kao prodavatelja te Best in Parking-razvoj d.o.o. (sada: Best in Parking - Žabica Riva Rijeka city terminal d.o.o) kojim će se izmijeniti rok za izgradnju Komplexa Žabica i ishođenje pravomoćne uporabne dozvole utvrđen kao obveza Kupca člankom 8. stavkom 1., točkom 10. Ugovora na način da se isti produljuje do 9. travnja 2026. godine, izmijeniti rok važenja bezuvjetnih neopozivih bankarskih garancija za dobro izvršenje posla, koje sukladno članku 2. točki A.1.2. i B. 1.2. Ugovora važe 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora, odnosno do 17.1.2026. godine, na način da je Kupac dužan Gradu Rijeci i RIJEKA plus d.o.o., najkasnije do 9.1.2026. godine dostaviti nove bezuvjetne, neopozive bankarske garancije s rokom važenja 60 dana dužim od dana isteka za završetak izgradnje Komplexa Žabica i ishođenja pravomoćne uporabne dozvole utvrđenim Dodatkom 1. ugovora, odnosno s novim rokom važenja do 9. lipnja 2026. godine i izmijeniti rok početka zaračunavanja ugovorne kazne iz članka 16. stavka 2. Ugovora, na način da se isti utvrđuje od 10. travnja 2026. godine. Ostale odredbe Ugovora ostaju na snazi.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu za provedbu ovog Zaključka.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Gabrijele Kiš Jerčinović,
Sanje Udović
2. Upravni odjel za financije, 2X



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

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/300

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

Rijeka, 05.12.2025. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

**Predmet: Prijedlog Zaključka o sklapanju Dodatka 1. ugovora o kupoprodaji nekretnina-
Best in Parking Žabica Riva Rijeka city terminal d.o.o.**

Izradila:

Sanja Udović

Voditeljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

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

Predmet prodaje bile su nekretnine u k.o. Rijeka ukupne površine 14810 m², označene kao k.č.br.1228/4 od 8 m², k.č. broj 1228/5 od 2.257 m², k.č. broj 1228/31 od 6.119 m², k.č. broj 1228/40 od 6.381 m² i k.č. broj 1228/42 od 45 m² uz početnu kupoprodajnu cijenu od 4.465,90 kn/m², u vlasništvu Grada Rijeke u 27/50 dijela i RIJEKA plus d.o.o. u 23/50 dijela.

Sukladno Ugovoru o nalogu, u radu Komisije sudjelovale su i predstavнице RIJEKA plusa d.o.o. Natječaj je proveden prikupljanjem pisanih ponuda. Rok za predaju ponuda bio je do 06.06.2022. godine u 15:00 sati, a otvaranje ponuda Komisija je provela 07.06.2022. godine u 12:00 sati, u prostorijama Grada, Titov trg 3.

Za predmetnu lokaciju zaprimljena je ponuda jednog ponuditelja, Best in Parking – razvoj d.o.o., iz Zagreba, Trg Petra Preradovića 6 s ponuđenom kupoprodajnom cijenom od 5.750,00 kn/m², odnosno ukupno 85.157.500,00 kn, odnosno 11.302.342,56 eura. Nakon analize zaprimljene ponude, za koju su stručne službe Grada Rijeke i RIJEKA plus d.o.o. ocijenile da zadovoljava natječajnim uvjetima, Komisija je Gradskom vijeću Grada Rijeke uputila prijedlog Odluke o prodaji nekretnina u (su)vlasništvu Grada Rijeke koji je istu i prihvatio Odlukom KLASA:024-01/22-01/99, URBROJ:2170-1-16-00-22-2 od 21. srpnja 2022. godine, na sjednici održanoj navedenog dana. Skupštine RIJEKA plus d.o.o. na sjednici održanoj 29. srpnja 2022. godine donijela je odluku o prodaji nekretnina u (su) vlasništvu RIJEKA plus d.o.o., površine 6.812,60 m².

Temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke i Skupštine RIJEKA plus d.o.o., Grad Rijeka i RIJEKA plus d.o.o. kao prodavatelji te Best in Parking- razvoj d.o.o. kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac), sklopili su dana 17.9.2022. godine ugovor o kupoprodaji nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor).

Ugovorom su utvrđene obveze i rokovi izvršenja ugovora, bitni za dinamiku realizacije izgradnje Komplexa Žabica kako slijede:

- člankom 4. Ugovora, Kupac nekretnina je 70% kupoprodajne cijene umanjeno za plaćene jamčevine (398.168,43 eura), odnosno 7.513.471,37 eura bio u obvezi podmiriti u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora, odnosno do 17.10.2022. godine,
- člankom 6. stavkom 1. Ugovora, utvrđeno je kako je Kupac dužan podmiriti Gradu Rijeci stvaran trošak pripreme u iznosu od 1.230.652,88 eura u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja Ugovora. U slučaju da Kupac pristupi izmjeni projektne dokumentacije u skladu sa člankom 6., Kupac je bio u obvezi podmiriti 50% iznosa stvarnog troška pripreme, odnosno 615.326,43 eura. Kupac je u ugovornom roku pristupio izmjeni projektne dokumentacije, za što je dana 16.12.2022. godine dobio suglasnost Grada Rijeke, te u roku podmirio 50% iznosa stvarnog troška pripreme,
- člankom 13. stavkom 1. Ugovora utvrđeno je kako će Grad Rijeka i RIJEKA plus d.o.o. Kupcu izdati tabularnu izjavu po uplati 70% kupoprodajne cijene koju su i izdali dana 17.10.2022. godine,
- člankom 14. Ugovora utvrđeno je kako će Grad Rijeka i RIJEKA plus d.o.o. u roku od 13 mjeseci od dana sklapanja Ugovora, Kupcu predati nekretnine u posjed. U odnosu na ovu obvezu, prodavatelji su s predajom u posjed započeli dana 18.10.2023. godine o čemu je zapisnik o primopredaji potpisan 31.10.2023. godine. Zbog kašnjenja u ispražnjenju prostora bivšeg muzeja Torpedo, navedeni prostor je ispražnjen i predan Kupcu u posjed 18.1.2024. godine,
- člankom 8. stavkom 1. točkom 4. Ugovora utvrđena je obveza Kupca ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu i započeti s izgradnjom Komplexa Žabica u roku od 14 mjeseci od dana sklapanja Ugovora. Građevinska dozvola izdana je 14.11.2023. godine i postala pravomoćna 14.12.2023. godine, te je započeo s izgradnjom,

- člankom 4. stavkom 5. Ugovora utvrđeno je kako je Kupac dužan 30% kupoprodajne cijene, odnosno iznos od 3.390.702,77 eura, podmiriti prodavateljima u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica što je izvršio u cijelosti i u roku, radi čega nije bilo potrebe za aktiviranjem bankarskih garancija iz članka 2. točke A. 1.1. i B.1.1., odnosno zbog nepodmirenja 30% kupoprodajne cijene,
- člankom 8. stavkom 1. točkom 10. utvrđena je obveza Kupca izgraditi Komplex Žabica i ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu u roku od 24 mjeseca od dana pravomoćnosti građevinske dozvole, odnosno do 14.12.2025. godine.

Kupac se u dva navrata, i to dopisima od 24.07.2024. godine te 31.01.2025. godine, obratio Gradu Rijeci i RIJEKA plus d.o.o. u kojem je iste obavijestio o mogućnosti traženja produženja rokova izgradnje Komplexa Žabica zbog nepredviđenih okolnosti s kojima se suočio prilikom gradnje. Međutim, u navedenim dopisima nije bio preciziran rok za koji se traži produženje.

U listopadu 2025. godine, Grad Rijeka i RIJEKA plus d.o.o. su zaprimili dopis Kupca, koji je pozivom na članak 15. Ugovora, predložio produljenje roka za izgradnju Komplexa Žabica za 8 mjeseci, odnosno do 15.8.2026. godine.

Člankom 15. stavkom 1. Ugovora utvrđeno je slijedeće: "Ukoliko za vrijeme trajanja nekog ugovorenog roka, nastupe objektivne okolnosti koje onemogućavaju ili otežavaju izvršenje ugovorne obveze bilo koje ugovorne strane, ugovorne strane će sporazumno utvrditi produženje roka za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale".

Stavkom 2. istoga članka utvrđeno je kako se pod objektivnom okolnosti podrazumijeva okolnost koja je nastupila bez krivnje ugovorne strane koja se na nju poziva i na čije prevladavanje ugovorna strana nije i ne može utjecati.

U svom dopisu, Kupac je iznio cijeli niz problema prilikom realizacije izgradnje Komplexa Žabica, koje prema njegovom mišljenju, predstavljaju objektivne okolnosti koje su mu otežale pravovremenu realizaciju projekta, zbog čega je došlo do kašnjenja u izgradnji i radi čega predlaže produženje roka dovršetka izgradnje.

Isti se mogu podijeliti u tri osnovne skupine:

Prva skupina razloga kašnjenja odnosi se na kašnjenje u predaji prostora bivšeg muzeja Torpeda za koji se navodi kako je kasnilo 79 dana (iseljen tek 18.1.2024. godine), čišćenje glomaznog otpada iz zapečaćenih suterenskih prostorija za koje se navodi da je uklonjen s 34 dana zakašnjenja (isto je prema navodima Kupca trajalo do 26.2.2024. godine), te uklanjanje trafostanice iz sjevernog skladišta za koje se navodi kako je trajalo 22 dana duže, odnosno do 22.4.2024. godine. Ukupno kašnjenje prema prethodno navedenoj skupini je po mišljenju Kupca uzrokovalo kašnjenje od ukupno 135 dana.

Druga skupina razloga kašnjenja odnosi se na probleme u pronađenim podzemnim i nadzemnim instalacijama (HŽ kabeli, HŽ komunikacijska antena i oprema i ostale podzemne instalacije) čije je izmještanje, prema navodima Kupca uzrokovalo kašnjenje od 113 dana, te dostavu pogrešnog položaja kanala Beli Kamik od strane KD Vodovod i kanalizacija što je uzrokovalo kašnjenje od 29 dana, odnosno produljenje do 29.5.2024. godine. Ukupno kašnjenje prema prethodno navedenoj skupini je po mišljenju Kupca uzrokovalo kašnjenje od ukupno 142 dana.

Treća skupina razloga kašnjenja odnosi se izmještanje kolosijeka 16 koje je prema planu trebalo biti završeno do kraja 2024. godine, a završeno je tek u travnju 2025. godine, što je po mišljenju Kupca uzrokovalo kašnjenje od 95 dana i dodatne nepredviđene troškove.

Unutar stručnih službi Grada Rijeke u odnosu na iznesene okolnosti iz nadležnosti Grada, utvrđeno je kako je u odnosu na kašnjenje u predaji prostora ex muzeja Torpedo, točno kako je isti Kupcu predan u posjed 18.1.2024. godine.

U odnosu na čišćenje glomaznog otpada, utvrđeno je kako je Grad Rijeka dana 26.1.2024. godine Kupcu dao suglasnost na ponudu u kojoj je bilo navedeno kako će vrijeme čišćenja biti 7 do 9 dana, te je Kupac naknadno 26.2.2024. godine dostavio ponudu za dodatne radove s vremenom čišćenja od 7 dana, slijedom čega s tog osnova nije moglo doći do kašnjenja od 34 dana. Slijedom navedenog, ocijenjeno je kako se Kupcu može za period od 18.10.2023. godine do 4.2.2024. godine, odnosno od dana početka predaje nekretnina u posjed Kupcu, pa do završetka vremena čišćenja podzemnih prostora nakon izdane suglasnosti Grada Rijeke dana 26.2.2024. godine,

mogu priznati 109 dana, te s osnova dodatnog čišćenja period od 26.2.2024. godine do 4.3.2024. godine, dodatnih 7 dana, odnosno sveukupno 116 dana.

U odnosu na treću skupinu razloga kašnjenja koja se odnosi na izmještanje kolosijeka 16, ocijenjeno je kako se radovi na izmještanju istog izvodili radi pripreme zemljišta za gradnju Produžene ulice Riva te su se odvijali na zemljišnim česticama koje ne graniče s građevinskom česticom na kojoj se gradi Komplex Žabica. Prometni tokovi za oba gradilišta nisu se preklapali za vrijeme izvođenja radova tako da nije bilo niti otežanog prometovanja vozila gradilišta što je vidljivo iz tada važećih privremenih prometnih rješenja za to područje grada.

Dana 1. prosinca 2025. godine održana je sjednica Povjerenstva za praćenje realizacije projekta Zapadna Žabica i zahvata u kontaktnom području (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), imenovano Zaključkom Gradonačelnice KLASA:024-02/25-01/81-10, URBROJ:2170-1-02-00-25-13 od 2.rujna 2025. godine, na kojoj se analizirao zahtjev investitora i kupca Best in parking d.o.o. za produženje roka završetka izgradnje Komplexa Žabica do 15.8.2026. godine i razlozi kašnjenja radova.

Povjerenstvo je utvrdilo kako se u ovom trenutku Kupcu mogu priznati nesporni dani za koje je moguće produžiti rok izgradnje Komplexa Žabica i ishođenja pravomoćne uporabne dozvole od 116 dana s osnova kašnjenja u predaji prostora bivšeg muzeja Torpeda i čišćenja glomaznog otpada iz zapečaćenih suterenskih prostorija, dok će se u odnosu na ostale iznesene razloge od strane Kupca, odluka o utemeljenosti zahtjeva donijeti nakon dostave dodatne dokumentacije koja bi potkrijepila argumente Kupca te analize iste.

Slijedom svega naprijed navedenog, Kupcu se zbog objektivnih okolnosti koje su nastale bez njegove krivnje i na koje nije mogao utjecati može odobriti produljenje roka za završetak izgradnje Komplexa Žabice i ishođenje pravomoćne uporabne dozvole za 116 dana, odnosno do 9. travnja 2026. godine.

Stoga se ovim materijalom predlaže sklapanje Dodatka 1. ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 17.9.2022. godine kojim će se:

- izmijeniti rok za izgradnju Komplexa Žabica i ishođenje pravomoćne uporabne dozvole utvrđen kao obveza Kupca člankom 8. stavkom 1., točkom 10. Ugovora na način da se isti produljuje do 9. travnja 2026. godine,
- izmijeniti rok važenja bezuvjetnih, neopozivih bankarskih garancija za dobro izvršenje posla, koje sukladno članku 2. točki A.1.2. i B. 1.2 Ugovora važe 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora, odnosno do 17.1.2026. godine, na način da je Kupac dužan Gradu Rijeci i RIJEKA plus d.o.o. najkasnije do 9. siječnja 2026. godine dostaviti nove bezuvjetne, neopozive bankarske garancije s rokom važenja 60 dana dužim od dana isteka roka za završetak izgradnje Komplexa Žabica i ishođenja pravomoćne uporabne dozvole utvrđenim Dodatkom 1. ugovora, odnosno s novim rokom važenja istih do 9. lipnja 2026. godine,
- izmijeniti rok početka zaračunavanja ugovorne kazne iz članka 16. stavka 2. Ugovora, na način da se isti utvrđuje od 10. travnja 2026. godine.

U skladu s iznesenim, predlaže se da Gradonačelnica Grada Rijeke donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Odobrava se sklapanje Dodatka 1. ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 17.9.2022. godine, sklopljenog između Grada Rijeke i RIJEKA plus d.o.o. kao prodavatelja te Best in Parking-razvoj d.o.o. (sada: Best in Parking - Žabica Riva Rijeka city terminal d.o.o.) kojim će se izmijeniti rok za izgradnju Komplexa Žabica i ishođenje pravomoćne uporabne dozvole utvrđen kao obveza Kupca člankom 8. stavkom 1., točkom 10. Ugovora na način da se isti produljuje do 9. travnja 2026. godine, izmijeniti rok važenja bezuvjetnih neopozivih bankarskih garancija za dobro izvršenje posla, koje sukladno članku 2. točki A.1.2. i B. 1.2. Ugovora važe 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora, odnosno do 17.1.2026. godine, na način da je Kupac dužan Gradu Rijeci i RIJEKA plus d.o.o., najkasnije do 9.1.2026. godine dostaviti nove bezuvjetne, neopozive bankarske garancije s rokom važenja 60 dana dužim od dana isteka za završetak izgradnje Komplexa Žabica i ishođenja pravomoćne uporabne dozvole utvrđenim Dodatkom 1. ugovora, odnosno s novim rokom važenja do 9. lipnja 2026.

godine i izmijeniti rok početka zaračunavanja ugovorne kazne iz članka 16. stavka 2. Ugovora, na način da se isti utvrđuje od 10. travnja 2026. godine. Ostale odredbe Ugovora ostaju na snazi.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu za provedbu ovog Zaključka.