



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/108-56

URBROJ: 2170-1-02-00-26-6

Rijeka, 1. 9. 2026.

Na temelju članka 15. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 5/25 i 9/26) Gradonačelnica Grada Rijeke 1. rujna 2026. godine donijela sljedeću

ODLUKU

1. Grad Rijeka prodat će Tomislavi Rožmanić građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Hosti, označeno kao k.č.br. 388/668 površine 140 m².

Zemljište se prodaje radi formiranja okućnice postojeće stambene građevine na adresi Mihovilići 8A.

Procijenjena vrijednost zemljišta (kupoprodajna cijena) iznosi 14.160,00 eura. U kupoprodajnu cijenu nije uračunat porez na promet nekretnina koji plaća kupac.

Predlaže se sklapanje ugovora o kupoprodaji, uz obvezu uplate kupoprodajne cijene jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora kod javnog bilježnika.

2. Zemljište se prodaje bez provođenja javnog natječaja, sukladno članku 15. stavku 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 5/25 i 9/26).

3. Zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada za provedbu ove odluke, sukladno uvjetima utvrđenim u prijedlogu odluke.



Dostaviti:

1. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, n/r Silvije Kocijan, Sare Antičić i Vedrane Suzanić
2. Upravni odjel za financije i javnu nabavu, 2X



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

**Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i imovinu Grada**

KLASA: 024-02/26-14/42

URBROJ: 2170-1-05-00-26-1

Rijeka, 27.08.2026. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

Predmet: Prijedlog Odluke o prodaji zemljišta u
k.o. Hosti

Izradila:
Vedrana Suzanić

Voditeljica:
Sara Antonić



Privremena Pročelnica

Silvija Kocijan

OBRAZLOŽENJE

Tomislava Rožmanić, vlasnica građevine [REDAKTIRANO], zatražila je da od Grada Rijeke kupi zemljište u vlasništvu Grada Rijeke, koje sukladno rješenju Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje KLASA: UP/I-350-05/23-05/000006, URBROJ: 2170-1-13-01-23-0004 od 15. veljače 2023. godine o utvrđivanju građevne čestice postojeće stambene građevine, izdanom na njezin zahtjev, predstavlja dio građevne čestice građevine [REDAKTIRANO]. Za ozakonjenje navedene stambene građevine i pomoćne građevine u njezinoj funkciji navedeni Odjel izdao je rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/13-03/1853, URBROJ: 2170/01-13-02-20-18 od 25. lipnja 2020. godine.

Sukladno izdanom rješenju izrađen je parcelacijski elaborat, koji je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama i prema kojem građevnu česticu predstavljaju nekretnine u zemljišnim knjigama za k.o. Hosti označene kao:

- k.č.br. 388/470 površine 505 m² - vlasnik Tomislava Rožmanić i
- k.č.br. 388/668 površine 140 m² - vlasnik Grad Rijeka.

Građevna čestica je formirana na zemljištu površine 645 m², koje je u katastarskom operatu za k.o. Marinići označeno kao k.č.br. 3394 površine 645 m².

Od ukupne površine građevne čestice Grad Rijeka je vlasnik 140 m² (21,70% površine građevne čestice).

Grafički privitak na kojem je ucrтана građevna čestica i zemljište u vlasništvu Grada Rijeke, koje je predmet prodaje, priložen je uz ovaj materijal.

K.č.br. 388/668 nastala je parcelacijom k.č.br. 388/1, na kojoj je u zemljišnoj knjizi bilo upisano pravo služnosti, pod Posl.br.: Z-8165/11, Z-1022/14, Z-11866/14, Z-2614/15, Z-2617/15, Z-12224/15, Z-16343/15 i Z-34360/18. Upisane služnosti su se „automatizmom“ prenijele na novoformiranu k.č.br. 388/668 te je proveden postupak radi brisanja služnosti koje se na istoj u naravi ne vrše, nakon kojeg je na k.č.br. 388/668 ostalo upisano jedino pravo služnosti koje se na istoj vrši u naravi (Z-8165/1, upisanim u korist HT d.d. Zagreb). Obzirom na navedeno zemljište se prodaje sa upisanim teretom prava služnosti Posl.br. Z-8165/11 te kupac preuzima preuzima obvezu da će eventualno prelaganje predmetne instalacije odnosno drugih instalacija koje se na zemljištu eventualno mogu nalaziti izvršiti o svom trošku, bez prava da od Grada traži naknadu navedenih troškova. Kupac je dužan prodavatelju platiti trošak brisanja prava služnosti upisanih na zemljištu koje je predmet prodaje, u iznosu od 63,83 eura.

Procjembenim elaboratom broj: ZEM-388/668-RI/2025, koji je na zahtjev ovog Odjela izradio Dragutin Dičić, mag. oec. ing. aedif., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina/GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. Zagreb, koji je Procjeniteljsko povjerenstvo prihvatilo 20. listopada 2025. godine, tržišna vrijednost k.č.br. 388/668 procjenjena je na 14.600,00 eura.

Odredbom članka 15. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Grada Rijeke" broj 5/25 i 9/26) određeno je da na zahtjev vlasnika zemljišta /ili građevine Grad može, na temelju odluke nadležnog tijela, po tržišnoj cijeni prodati bez provođenja javnog natječaja, ako na zemljištu za to ne postoje stvarnopravne ili druge slične zapreke, dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru odnosno zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada doneseno rješenje o izvedenom stanju (članak 15. stavak 2. Odluke. Člankom 139. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25) propisano je da se svaki zahvat u prostoru provodi u skladu s dokumentima prostornog uređenja odnosno u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru i posebnim propisima, a člankom 2. propisano je da je akt za provedbu zahvata u prostoru i rješenje o utvrđivanju građevne čestice.

Sukladno navedenom, obzirom da zemljište u vlasništvu Grada Rijeke predstavlja dio utvrđene građevne čestice građevine [REDAKTIRANO], da u naravi predstavlja dio okućnice navedene građevine i da površina zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke predstavlja 21,70% površine građevne čestice predlažemo da Gradonačelnica Grada Rijeke, temeljem odredbe članka 15. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu, donese odluku o prodaji zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke bez provođenja javnog natječaja, pod slijedećim uvjetima:

1. PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA:

- k.č.br. 388/668 površine 140 m²
- procijenjen vrijednost zemljišta (kupoprodajna cijena) iznosi 14.160,00 eura
- U kupoprodajnu cijenu zemljišta nije uračunat porez na promet nekretnina koji plaća kupac.
- Predlaže se sklapanje ugovora o kupoprodaji, uz obvezu uplate kupoprodajne cijene jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika.

2. UVJETI PRODAJE

- zemljište se prodaje radi formiranja okućnice postojeće stambene građevine,
- zemljište se prodaje po principu: viđeno-kupljeno, što isključuje naknadne prigovore kupca
- zemljište se prodaje sa upisanim teretom prava služnosti Posl.br. Z-8165/11 te kupac preuzima preuzima obvezu da će eventualno prelaganje predmetne instalacije odnosno drugih instalacija koje se na zemljištu eventualno mogu nalaziti izvršiti o svom trošku, bez prava da od Grada traži naknadu navedenih troškova.

Kupac je dužan prodavatelju pored kupoprodajne cijene platiti i trošak pripreme za prodaju i to:

- trošak izrade procjembenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta u iznosu od 558,75 eura i
- trošak brisanja prava služnosti upisanih na zemljištu koje je predmet prodaje, u iznosu od 63,83 eura.

Sukladno navedenom predlaže se da Gradonačelnica Grada Rijeke donese

ODLUKU

1. Grad Rijeka prodat će Tomislavi Rožmanić građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Hosti, označeno kao k.č.br. 388/668 površine 140 m².

Zemljište se prodaje radi formiranja okućnice postojeće stambene građevine [REDACTED]

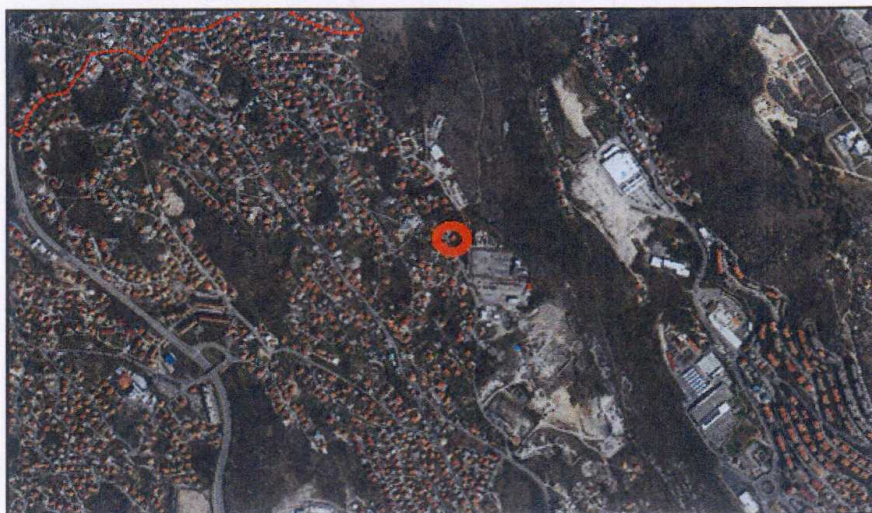
Procijenjena vrijednost zemljišta (kupoprodajna cijena) iznosi 14.160,00 eura. U kupoprodajnu cijenu nije uračunat porez na promet nekretnina koji plaća kupac.

Predlaže se sklapanje ugovora o kupoprodaji, uz obvezu uplate kupoprodajne cijene jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora kod javnog bilježnika.

2. Zemljište se prodaje bez provođenja javnog natječaja, sukladno članku 15. stavku 2. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Grada Rijeke" broj 5/25 i 9/26).

3. Zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada za provedbu ove Odluke, sukladno uvjetima utvrđenim u prijedlogu Odluke.

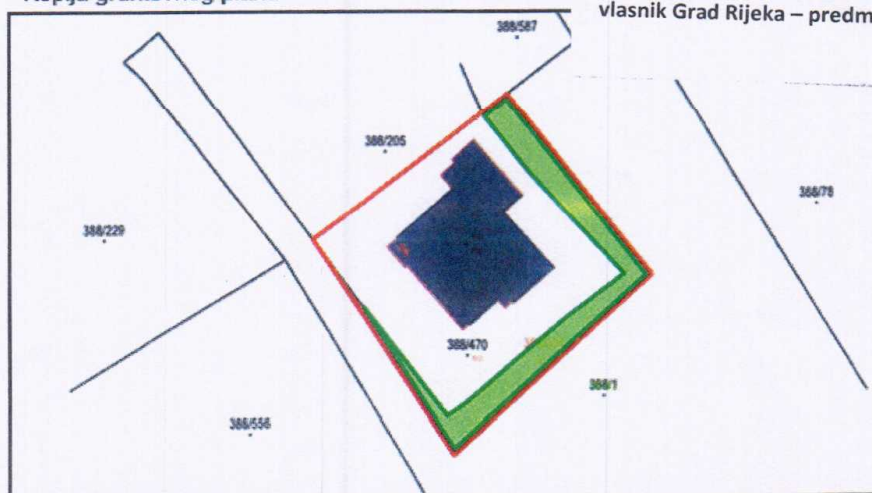
Izvod iz karte šireg područja



Kopija katastarskog plana



Kopija gruntovnog plana



Građevna čestica —
vlasnik Grad Rijeka – predmet prodaje —