



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam,
ekologiju i gospodarenje zemljištem**

KLASA: 350-07/11-08/44

URBROJ: 2170/01-01-30- 11-1

Rijeka, 26. svibanj 2011.

MATERIJAL
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**PREDMET: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju natječaja
za privremeni zakup gradskog zemljišta u k.o.Plase**

Izradili:

Marko Brkić, ing.arh.

Sanja Udović, dipl.iur

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



O b r a z l o ž e n j e
prijedloga Odluke o raspisivanju i provođenju natječaja
za privremeni zakup gradskog zemljišta u k.o. Plase

Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem je dana 10.05.2006. godine s trgovačkim društvom Dira gradnja d.o.o. iz Rijeke, Užarska 1, sklopio ugovor o zakupu zemljišta na dijelu k.č.br. 855/2 u k.o.Plase, ukupne površine 20.500,00 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 5.125 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti na dan ispostave računa radi uređenja i privremenog korištenja parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora, privremenog deponiranja iskopanog materijala i druge slične svrhe.

S istim zakupnikom je dana 27.11.2008. godine sklopljen ugovor o zakupu zemljišta na dijelu k.č.br.855/2 u k.o.Plase na dodatnih 10.545,00 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 21.090 kn radi uređenja i korištenja otvorenog skladišnog prostora.

Budući da Dira gradnja d.o.o. kao zakupnik nije podmirivao obveze po sklopljenim ugovorima, Grad Rijeka je dana 30.11.2009. godine otkazao ugovore o zakupu zemljišta, te je putem odvjetničkog ureda pred Općinskim sudom u Rijeci pokrenuo ovršne postupke radi isplate nepodmirene zakupnine te radi ispražnjenja i predaje u posjed zemljišta. Dana 21.01.2011. godine Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje Posl.broj 7 St-145/10-16 kojim se nad trgovačkim društvom Dira gradnja d.o.o. otvara stečajni postupak.

Općinski sud u Rijeci je donio rješenja o ovrsi Posl.broj Ovr-2447/10 i Ovr-2853/10 kojima se ovršeniku Dira gradnja d.o.o. nalaže iseljenje i ispražnjenje od svih njegovih stvari i osoba koje se nalaze na zemljištu, te predaja istog slobodnog od stvari i osoba u posjed Gradu Rijeci. Dana 04.04.2011. godine je izvršen očevid na licu mjesta od strane djelatnika ovog Odjela te je utvrđeno da se na predmetnom zemljištu nalaze građevinska mehanizacija, kamioni, prikolice i kombi, kontejneri, te tri veće i više manjih montažnih građevina.

S obzirom na činjenicu da je interes Grada Rijeke kao vlasnika zemljišta što prije slobodno raspolagati predmetnim zemljištem, predlažemo da se i prije izvršenja i zakazivanja deložacije u sudskom postupku predaje zemljišta u posjed raspiše i provede novi natječaj za zakup predmetnog zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br.48/09).

Time bi bila ostvarena mogućnost da novi zakupnik, Grad Rijeka kao ovrhovoditelj i Dira Gradnja d.o.o. kao ovršenik ostvare dogovor kojim bi novi zakupnik ušao u posjed zemljišta i preuzeo sve pokretnine (riješio eventualno otkupom montažnih objekata, strojeva od ovršenika), ovršenik bi time predao novom zakupniku zemljište u posjed, a isto bi bilo slobodno, a Grad Rijeka ne bi imao dodatnih troškova povodom deložacije.

Naime, da bi se sa predmetnog zemljišta uklonili svi objekti i strojevi, Grad Rijeka je kao ovrhovoditelj dužan predujmiti sve troškove ovrhe koji uključuju promjenu brava, razmontiranje montažnih objekata, premještanje i čuvanje strojeva, objekata i sl., a što za Grad Rijeku u postupku deložacije iziskuje velike troškove. S obzirom na činjenicu da je nad ovršenikom pokrenut stečajni postupak, kao i da je isti bez sredstava, neizvjesno je da li bi i u kojem roku Grad Rijeka mogao od ovršenika namiriti troškove ovrhe.

Ovim prijedlogom obuhvaćen je dio zemljišta koje je bilo predmetom navedenih ugovora o zakupu, te i okolni slobodni dio zemljišta koji nije bio predmetom natječaja za zakup zemljišta ili nije pokriven ugovorima o zakupu, a pogodan je za korištenje.

Predmetno zemljište je sukladno odredbama Generalnog urbanističkog plana ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 7/07) u zoni obveze izrade Detaljnog plana uređenja stambenog područja Rujevica za koji je proveden urbanističko arhitektonski natječaj te su pripreme za izradu detaljnog plana uređenja u tijeku.

Predmeto zemljište je u zemljišnim knjigama označeno kao k.č.br. 855/2 upisano u z.k.ul.791 k.o. Plase, površine 164.828 m², te je upisano u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojem 503492. Od sveukupne površine od 164.828 m² dio zemljišta površine 44.328 je nepogodno za korištenje, a dio od 120.500 m² je pogodno za korištenje od čega je:

- dio od 53.000,00 m² pokriveno ugovorima o zakupu zemljišta, odnosno isto se koristi te manji dio predstavlja manipulativnu površinu (pristup zakupljenim zemljištima – postojećim i budućim zakupnicima)
- dio od 67.500 m² za koji se predlaže raspisivanje ovog natječaja.

Od ukupne površine za koju se prelaže raspisivanje natječaja manji dio u površini od 2.670 m² je zauzet od Diragranje u stečaju i Rijeka gradnje d.o.o. Na zauzetom dijelu zemljišta nalaze se montažni objekti i strojevi vlasništvo Dira gradnje u stečaju i Rijeka gradnje d.o.o., za koji se vodi sudski postupak predaje u posjed (zakazana deložacija). Predaja u posjed ovog dijela zemljišta na Grad Rijeku rješavat će se u navedenom sudskom postupku deložacijom u narednom roku. Radi bržeg i učinkovitijeg rješavanja predaje u posjed i okončanja spora i ovo zemljište je uključeno u natječaj te je predloženo da prednost u natječaju ima ponuditelja koji preuzme rješavanje posjeda eventualnim otkupom montažnih objekata i mehanizacije od Dira gradnja u stečaju i Rijeka gradnje d.o.o.

Preostali pretežiti dio zemljišta u površini od 64.830 m² je slobodan, odnosno na dijelu te površine se nalaze parkirana vozila, nekoliko strojeva, manji kontejner i rampu (sve vlasništvo Dira gradnje u stečaju i Rijeka gradnje d.o.o.) za koje se također vodi sudski postupak predaje u posjed, koje će Grad Rijeka ukloniti u najdužem roku od 3 mjeseca i ući u posjed tog dijela zemljišta tako da će biti u mogućnosti novom zakupniku predati isto u posjed.

Na ovaj način bi se po uspješno provedenom natječaju preostali dio predmetne zemljište čestice koji je pogodan za korištenje mogao ponovo staviti u funkciju, u roku od 3 mjeseca, od čega bi Grad Rijeka ostvarivao prihod od zakupa, a ne bi imao dodatnog znatnog troška u postupku predaje u posjed (trošak deložacije) za koji je neizvjesno da li bi mogao naplatiti od tuženika Dira gradnje u stečaju.

Slijedom iznijetog predlaže se da se sukladno članku 13. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br.48/09) raspiše i provede natječaj za zakup zemljišta, pod slijedećim uvjetima:

1. PREDMET NATJEČAJA:

Lokacija Pehlin (III. zona):

zemljište dio k.č. 855/2, z.k.ul. 791, u k.o. Plase, površine 67.500 m²

Predmet natječaja je dio zemljišne čestice, a točan oblik i veličina zemljišta koje je predmet natječaja prikazani su na grafičkom prilogu u natječajnoj dokumentaciji. Ponude se mogu odnositi na cjelokupnu površinu koja je predmetom natječaja ili na dio te površine. Površina za koju se podnosi ponuda mora biti prikazana na skici izmjere (iskolčenja) izrađene po ovlaštenom geometru.

2. NAMJENA I ZAKUPNINA:

Namjena:

- uređenje i korištenje zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i sl.

Zakupnina:

Početna visina mjesečne zakupnine određena je Cjenikom građevinskog zemljišta („Službene novine Primorsko-goranske županije br.18/10).

Početna mjesečna zakupnina za zemljište u III. zoni ovisi o površini zakupljenog zemljišta i za utvrđenu namjenu iznosi:

zona zemljišta	površina/mjesečna zakupnina		
	do 200 m ²	200-1000 m ²	preko 1000 m ²
III.	4,00 kn/m²	3,00 kn/m²	2,00 kn/m²

Rok plaćanja zakupnine:

Zakupnina se plaća mjesečno, unaprijed.

Prvi mjesec naplate ide po uvođenju zakupnika u posjed zakupljenog zemljišta, što može biti najduže u roku od tri mjeseca od dana sklapanja ugovora.

3. ROK

Zemljište se daje u zakup na rok od 10 godina, odnosno do privođenja zemljišta trajnoj namjeni u skladu sa dokumentima prostornog uređenja.

4. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 4.1. Pravo učešća u natječaju imaju fizičke osobe koje su hrvatski državljani te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.
- 4.2. Ponude se predaju u pisanom obliku, na naslov: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, u zatvorenoj omotnici s napomenom "Ponuda za natječaj za zakup zemljišta - ne otvarati". Ponude se predaju osobno na šalter 1. u Gradskoj upravi Titov trg 3/priz., do roka označenog u Oglasu. Nepravovremene i nepotpune ponude se neće razmatrati.
- 4.3. Sadržaj ponude:
 - Pisana ponuda,
 - Za fizičke osobe- preslika osobne iskaznice ili domovnice i OIB,
 - Za pravne osobe- preslika rješenja o registraciji i OIB,
 - Potpisana natječajna dokumentacija kojom ponuditelj prihvaća natječajne uvjete,
 - Skica izmjere izrađena po ovlaštenom geometru.
- 4.4. Odlukom čl. 22. Odluke o građevinskom zemljištu određeno je da se ugovor o zakupu zaključuje na rok od 10 godina uz zadržavanje prava Grada Rijeke na prijevremeni jednostrani raskid ugovora ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa ugovorom kao i u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve objekte, uređaje i opremu te čisto i uredno zemljište vrati u posjed Gradu, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.
- 4.5. Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dopuštena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishodenje rješenja o uvjetima građenja, lokacijske dozvole i/ili drugog akta kojim se odobrava građenje, osim izvođenja građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.
- 4.6. Točan oblik i veličina ponudnog zemljišta iz natječaja, grafički je definiran na kopiji katastarskog plana. Grafički prilog biti će sastavni dio natječajne dokumentacije namijenjene zainteresiranim ponuditeljima u fazi provedbe natječaja. Ponude koje će obuhvaćati dio zemljišne čestice koja nije predmetom natječaja neće se razmatrati.

5. POSEBNI UVJET NATJEČAJA

5.1. Obveze Grada Rijeke:

- predati u posjed zemljište (dio zemljišta koji je obuhvaćen prihvaćenom ponudom i obilježen kao slobodno zemljište u raspisu natječaja) uz prisustvo ovlaštenog geometra koji je izradio skicu izmjere (iskolčenja) te o istom sačiniti i potpisati zapisnik o predaji u posjed zemljišta koje je predmet ugovora o zakupu, u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora.
U slučaju da se u roku od 3 mjeseca zemljište ne preda u posjed ugovor se može jednostranom izjavom Grada Rijeke ili zakupnika raskinuti, bez prava zakupnika na potraživanje bilo kakove štete s te osnove.

5.2. Obveze zakupnika:

- uz ponudu dostaviti skicu izmjere (iskolčenja) izrađene po ovlaštenom geometru za zemljište na koje se odnosi ponuda.
- uredno plaćati zakupninu,
- koristiti zemljište u skladu s ugovorom o zakupu, u skladu i sa svrhom zakupa, tj. pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- pristati na povećanje zakupnine u slučaju ako to zakupodavac odredi svojom Odlukom, odnosno Cjenikom,
- dio ili cijelo zakupljeno zemljište ne smije izdati drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca.
- u slučaju da se ponuda odnosi na zauzeti dio zemljišta riješiti posjed tog dijela zemljišta

6. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

- Ugovor o zakupu zemljišta će se sklopiti sa ponuditeljem koji nudi najviši iznos zakupnine po m² zemljišta uz uvjet da je ponuda u skladu sa uvjetima natječaja.
- U slučaju da ponude ponuditelja ne obuhvaćaju zauzeto zemljište prednost u natječaju ima ponuditelj koji nudi veću ukupnu mjesečnu zakupninu.

- U slučaju da pojedina ponuda obuhvaća pored slobodnog i zauzeto zemljište prednost u natječaju ima ponuditelj koji preuzme obvezu rješavanja posjeda zauzetog zemljišta otkupom montažnih objekata od Dira gradnje u stečaju, u najdužem roku od 3 mjeseca. U slučaju većeg broja ponuda u kojima ponuditelji iskazuju spremnost preuzeti rješavanje posjeda u roku od 3 mjeseca prednost ima ponuditelj koji ponudi veću ukupnu zakupninu.
- Ugovor o zakupu sklopit će se u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- Grad Rijeka pridržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude ukoliko se utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba kojoj je ponuditelj osnivač ili član uprave ima nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci, te ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete važećim ugovorima.

Slijedom iznesenog, predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke, temeljem čl. 3., 13., 16. i 21. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 48/09), donese slijedeću

ODLUKU

1. Raspisuje se javni natječaj za privremeni zakup zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke na lokaciji:

Pehlin (III. zona):

Zemljište oznake dio k.č. 855/2, z.k.ul. 791, k.o. Plase, površine 67.500 m²

Za namjenu: uređenje i korištenje zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i sl.

Rok privremenog zakupa: 10 godina, odnosno do privođenja zemljišta trajnoj namjeni u skladu sa dokumentima prostornog uređenja.

Utvrđuje se početna mjesečna zakupnina kako slijedi:

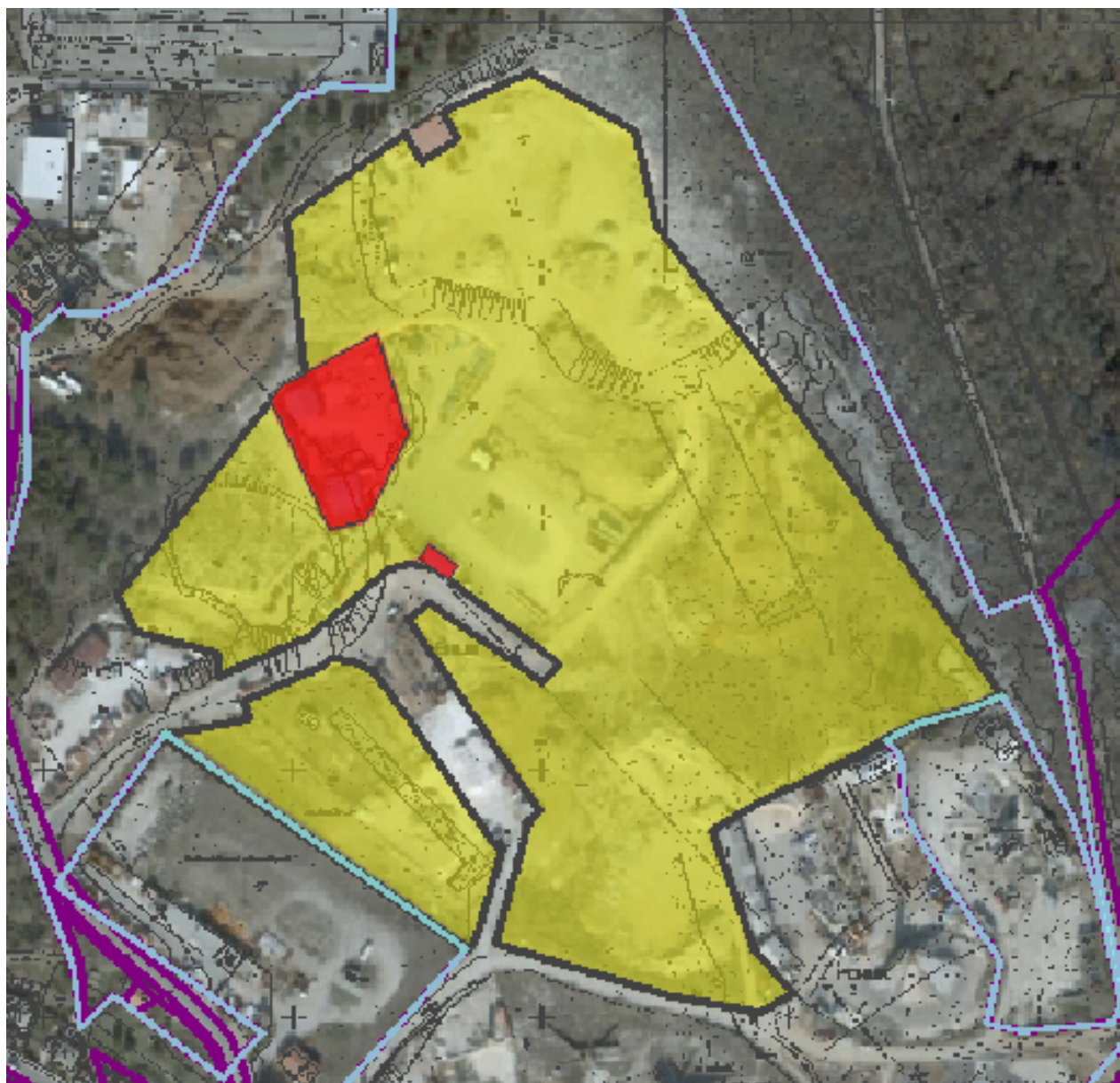
zona zemljišta	mjesečna zakupnina kn/m ²		
	do 200 m ²	200-1000 m ²	preko 1000 m ²
III.	4,00 kn/m²	3,00 kn/m²	2,00 kn/m²

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada, da provede javni natječaj iz toč. 1. ove odluke, sukladno čl. 18. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjeta utvrđenih u prijedlogu ove odluke.

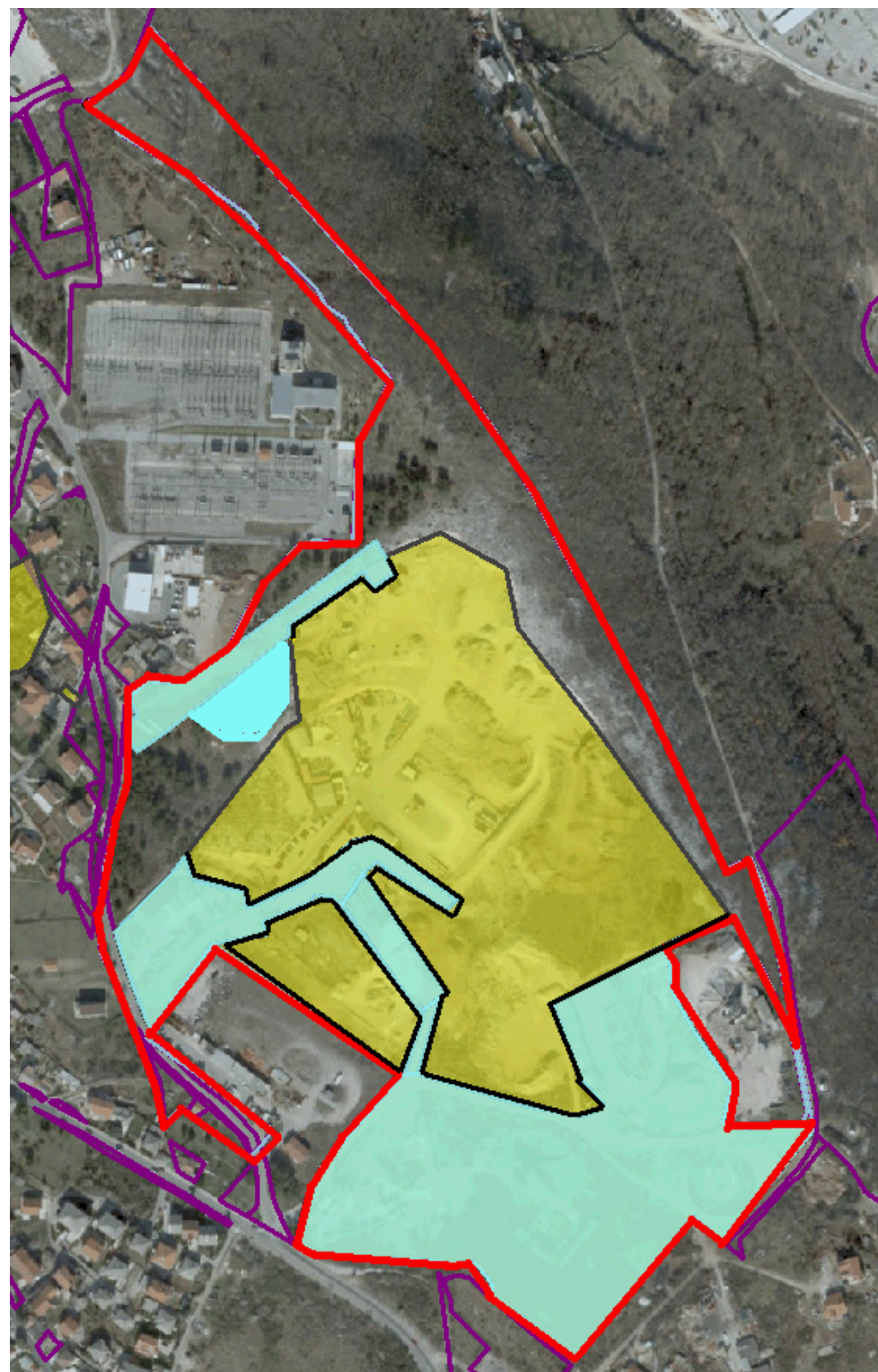
Zemljište koje je predmet natjčaja:

dio k.č. 855/2, K.O. Plase površine 67.500,00m²

žuto:	slobodni dio – 64.830 m ²
crveno:	zauzeti dio – 2.670 m ²



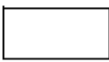
Grafički prikaz cijele čestice



 granica građevne čestice
164.828 m²

 predmet natječaja
67.500 m²

 zemljište u zakupu, koje
se koristi i manipulativni
prostor
53.000 m²

 preostali dio zemljišne
čestice nepogodan za
korištenje
44.328 m²