



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Poglavarstvo

O b r a z l o ž e n j e

- a) Prijedloga odluke o građevinskom zemljištu**
b) Prijedloga odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom)

UVOD

Važeću Odluku o građevinskom zemljištu donijelo je Poglavarstvo Grada Rijeke još 1997. godine a ista je objavljena u Službenim novinama Primorsko-goranske županije broj 6/97.

Osnov njenog donošenja bio je tada donesen Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (stupio na snagu dana 1. siječnja 1997. godine) kojim je ukinuto društveno vlasništvo i propisano da jedinice lokalne samouprave imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici.

Temeljem Odluke o građevinskom zemljištu, Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom) ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 19/05).

Od tada, ubrzano donošenje novih propisa koji su na bilo koji način "doticali" materiju zemljišta ali i urbanističkog planiranja koje ima bitan utjecaj na zemljište, uzrokovalo je potrebu usklađivanja Odluke što je uz nužne izmjene uvjetovane praksom odnosno primjenom Odluke dovodilo do velikog broja njenih izmjena i dopuna (izmjene i dopune objavljene u "Službenim novinama" broj 27/97, 16/99, 12/00, 3/01 – pročišćeni tekst, 1a/02, 10/04, 11/05 i 3/07).

Dana 1. listopada 2007.godine stupio je na snagu Zakon o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07) koji je donio niz novina u planiranju, realizaciji zahvata u prostoru, gradnji i nadležnosti a time i potrebu za značajne izmjene i dopune Odluke usklađivanjem odnosno novim sadržajem odluke koja uređuje pitanja građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje nove Odluke o građevinskom zemljištu uz prethodno stavljanje izvan snage Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 6/97, 27/97, 16/99, 12/00, 3/01 – pročišćeni tekst, 1a/02, 10/04, 11/05 i 3/07).

Sukladno navedenom, predlažemo i donošenje Odluke o stavljanju izvan snage Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom) ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 19/05) te utvrđivanje prijedloga nove Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom).

a) PRIJEDLOG ODLUKE O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

SADRŽAJ

I. OPĆE ODREDBE

U člancima 1., 2. i 3. definira se predmet uređivanja, pojam građevinskog zemljišta i nositelj vlasničkih ovlasti nad zemljištem u vlasništvu Grada.

Članci 4. i 5. uređuju postupak i nadležnost Poglavarstva za izdavanje suglasnosti odnosno očitovanja Grada Rijeke u postupcima izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja propisanim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07) koji se vode kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje odnosno nadležnog ministarstva.

II. PRIPREMA ZEMLJIŠTA

Članci 6. i 7. definiraju cilj, sadržaj i izvore sredstava pripreme građevinskog zemljišta.

III. CIJENA ZEMLJIŠTA

Članci 8., 9., 10., 11. i 12. određuju strukturu, način izračuna i utvrđivanja prodajne cijene gradskog zemljišta te način plaćanja prodajne cijene.

Prodajna cijena gradskog zemljišta sastoji se od cijene zemljišta i rente.

Cijena (samog) zemljišta ista je na cijelom području grada. Osnovni čimbenik o kojem ovisi visina prodajne cijene je renta. Renta je povećana (dodatna) vrijednost zemljišta nastala urbanizacijom, komunalnim uređenjem, položajnim i drugim pogodnostima određenog zemljišta, a njena visina ovisna je o zoni i namjeni zemljišta. Renta se obračunava po 1 m² građevinskog zemljišta, osim u slučaju kada je brutto razvijena površina planirane građevine veća od površine zemljišta u kojem slučaju se renta obračunava po 1 m² brutto razvijene površine građevine.

S obzirom da postoje lokacije odnosno zemljišta u gradu, za koja nam je praćenjem tržišta nekretnina poznato da u prometu postižu cijenu ponekad i mnogo višu od cijene koja se utvrđuje izračunom prema Cjeniku, predvidjela se mogućnost utvrđivanja vrijednosti zemljišta procjenom sudskog vještaka.

Ovim odredbama određeno je i uvećanje prodajne cijene (za 30 %) u slučajevima kada se zemljište prodaje u svrhu "legalizacije" objekata bespravno sagrađenih na gradskom zemljištu, te mogućnost plaćanja prodajne cijene u obrocima uz kamatu i upis hipoteke na nekretnini koja je predmet prodaje u korist Grada, ukoliko se radi o prodaji zemljišta za formiranje okućnice, formiranje gradilišta ili "legalizaciju".

IV. NAČIN, UVJETI I POSTUPAK PRODAJE I DRUGIH OBLIKA RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Ovo poglavlje (**članci 13. do 25.**) čine odredbe o provođenju javnog natječaja za raspolaganje zemljištem: načinu provođenja, sadržaju odluke o raspisivanju natječaja, tijelu nadležnom za provođenje natječaja (Komisija), te odredbe o pojedinim oblicima raspolaganja zemljištem u vlasništvu grada sklapanjem ugovora odnosno predugovora (prodaja, osnivanje prava građenja, zakup, služnost i osnivanje stvarnih tereta).

U članku 15. određeni su izuzeci od obveze provođenja javnog natječaja propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07) i Zakonu 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).

Članak 26. jedina je odredba koja regulira situaciju kada je Grad kupac zemljišta. Kupoprodajna cijena zemljišta u tom slučaju ovisna je o ponudi osobe koja je prodavatelj, namjeni i potrebi i interesu Grada za kupnjom, a konačna kupoprodajna cijena koja se predlaže Poglavarstvu za prihvaćanje, rezultat je napornih i često "teških" pregovora stručne službe i prodavatelja.

Članak 27. definira uvjete pod kojima Grad Rijeka, sklapanjem sporazuma o prijenosu prava vlasništva, dozvoljava upis vlasništva u korist druge osobe na zemljištu na kojem je (u zemljišnim knjigama) uknjižen kao vlasnik. Naime, osoba koja udovoljava propisanim uvjetima stekla bi pravo vlasništva tog zemljišta u svakom sudskom postupku, slijedom čega je vođenje dugotrajnog i skupog sudskog spora bespotrebno i za stranku i za Grad Rijeku.

Članak 28. predviđa sklapanje sporazuma o prijenosu prava vlasništva radi upisa prava vlasništva (u zemljišne knjige) u korist osoba koje su otkupom stanarskih prava na stanovima postali vlasnici stanova i suvlasnici zgrade, ali ne i zemljišta. Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, određeno je da su vlasnici stanova postali, bez naknade, postali i vlasnici zemljišta nužnog za redovnu uporabu zgrade, što se utvrđuje sukladno prostorno planskoj dokumentaciji (Odluci o donošenju prostornog plana uređenja Grada Rijeke).

Prema ostalim odredbama ove Odluke "razliku" površine zemljišta između ukupne površine postojeće "okućnice" zgrade i površine zemljišta koje im pripada bez naknade, (su)vlasnici mogu steći u vlasništvo otkupom po cijeni i u postupku propisanim ovom Odlukom.

Članak 29. preuzeta je obveza Grada kao jedinice lokalne samouprave (ustupanje komunalno uređenog građevinskog zemljišta bez naknade) u provođenju stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rada i članova njihovih obitelji, u skladu s Zakonom o pravima hrvatskih branitelja Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine" broj 104/04, 92/05, 02/07 i 107/07).

Članak 31. određuje da se predložena Odluka primjenjuje u svim postupcima u kojima do dana njenog stupanja na snagu nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja.

Sastavni dio Odluke o građevinskom zemljištu je Cjenik građevinskog zemljišta i Opis zona građevinskog zemljišta (Privitak 1. i Privitak 2.)

Cjenikom su određeni kunski iznosi za izračun i način plaćanja (mjesečno, godišnje, jednokratno) :

- prodajne cijene (cijena zemljišta i renta po zonama i namjenama zemljišta),
- zakupnine (prema vrsti zakupa i zoni)
- naknade za pravo služnosti (prema vrsti odnosno svrsi služnosti i zoni).

Izuzetak čini naknada za pravo građenja koja nije utvrđena Cjenikom, već visinu naknade utvrđuje pojedinačnom Odlukom Poglavarstvo, na prijedlog Odjela.

Naime, ograničavajući faktor za propisivanje iznosa naknade za pravo građenja jest činjenica što je pravo građenja ograničeno stvarno pravo odnosno teret na zemljištu ali može biti i pravo gotovo izjednačeno s pravom vlasništva. Osnovni čimbenik koji utječe na vrijednost prava građenja (a time i visinu naknade) je vremensko trajanje prava građenja, s obzirom da se pravo građenja uvijek osniva na određeni rok. Razlog tome je zakonom određena posljedica prestanka prava građenja. Naime protekom roka, pravo građenja prestaje a sve što je na pravu građenja sagrađeno postaje vlasništvo onoga čije je zemljište (Grada) uz njegovu obvezu da nositelju prava građenja isplati onoliko naknadu za zgradu koliko je njegovo zemljište (nekretnina) u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje. Što je rok prava građenja duži visina naknade je veća, a u slučaju osnivanja prava građenja na rok – dok postoji građevina, naknada za pravo građenja je gotovo ili potpuno jednaka prodajnoj cijeni. Stoga se izračun naknade za pravo građenja, u pravilu temelji na prodajnoj cijena koja se umanjuje u postotku s obzirom na namjenu planirane gradnje, amortizaciju građevine i rok odnosno vremensko trajanje prava građenja.

Opis zona građevinskog zemljišta sadrži podjelu i razgraničenje utvrđenih pet zona građevinskog zemljišta na području grada (Atraktivna zona, I, II, III i IV zona). Opis zona izrađen je po ulicama.

Atraktivnu zonu čini najuži centar Grada.

I zonu čini područje šireg centra grada (do granice atraktivne zone), područje uz obalu na istoku i zapadu do granica susjedne Opatije i Kostrene te "enklave" zemljišta na kojima je planirana gradnja centara naselja (Zamet i Trsat).

II zonu čini uglavnom izgrađeno i komunalno opremljeno područje između granica I zone do riječke zaobilaznice i dio područja iznad zaobilaznice.

III zonu čini područje srednjeg stupnja izgrađenosti i opremljenosti, na koje se s obzirom veće prostorne mogućnosti "širi" izgradnja a time i komunalno uređenje. III zona na istoku se proteže do granica susjednih jedinica lokalne samouprave, dok područje na sjeveru i istoku grada do granica susjednih jedinica lokalne samouprave predstavlja (zbog nižeg stupnja izgrađenosti i komunalne (ne)uređenosti predstavlja IV zonu građevinskog zemljišta.

Nižim cijenama građevinskog zemljišta u III i IV zoni nastoji se stimulirati stambena izgradnja u tim zonama.

U privitku ovog obrazloženja nalazi se grafički prikaz zona građevinskog zemljišta na području grada.

b) PRIJEDLOG ODLUKE o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom)

Člankom 13. i 14. Odluke o građevinskom zemljištu određeno je da građevinsko zemljište na kojem ima pravo vlasništva Grad prodaje odnosno njime na drugi način raspolaže temeljem javnog natječaja, koji se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

U stavku 2. članka 14. propisan je izuzetak od provođenja natječaja prikupljanjem pisanih ponuda i to u slučaju prodaje zemljišta za građenje novih građevina (formirane građevne čestice) kada se javni natječaj može provesti usmenim nadmetanjem (licitacijom). Odluku o načinu provođenja javnog natječaja donosi Poglavarstvo kod donošenja odluke o raspisu i provođenju javnog natječaja..

Odlukom o građevinskom zemljištu propisano je da se usmeno nadmetanje provodi sukladno odluci kojom se uređuju uvjeti i postupak javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem a prijedlog ove Odluke je predmet ovog Materijala.

Naime, praksa je pokazala da postoji izuzetan interes tržišta za kupnju zemljišta u vlasništva Grada koje predstavlja formiranu građevnu česticu za građenje novih građevina. Taj je interes potvrđen u velikom broju pisanih ponuda koje su pristizale na natječaje provedene prikupljanjem pismenih ponuda.

Pokazalo se također da su pisane ponude cijene u zatvorenoj omotnici ograničavajući faktor za postizanje tržišne kupoprodajne cijene ali i za same ponuditelje, s obzirom da je tako ponuđena cijena konačna i ne može se mijenjati u tijeku natječaja.

Stoga da bi kupnja zemljišta za novu gradnju bila dostupna većem broju zainteresiranih i da bi se postigla realna (tržišna vrijednost) zemljišta, u Odluci o građevinskom zemljištu predviđena je mogućnost provođenja javnog natječaja usmenim nadmetanjem (licitacijom) sukladno odluci koja je predmet ovog materijala.

Odlukom se utvrđuju uvjeti i postupak javnog natječaja usmenim nadmetanjem (licitacijom).

Usmeno nadmetanje provodi Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke, koju imenuje Poglavarstvo.

Odlukom se utvrđuje :

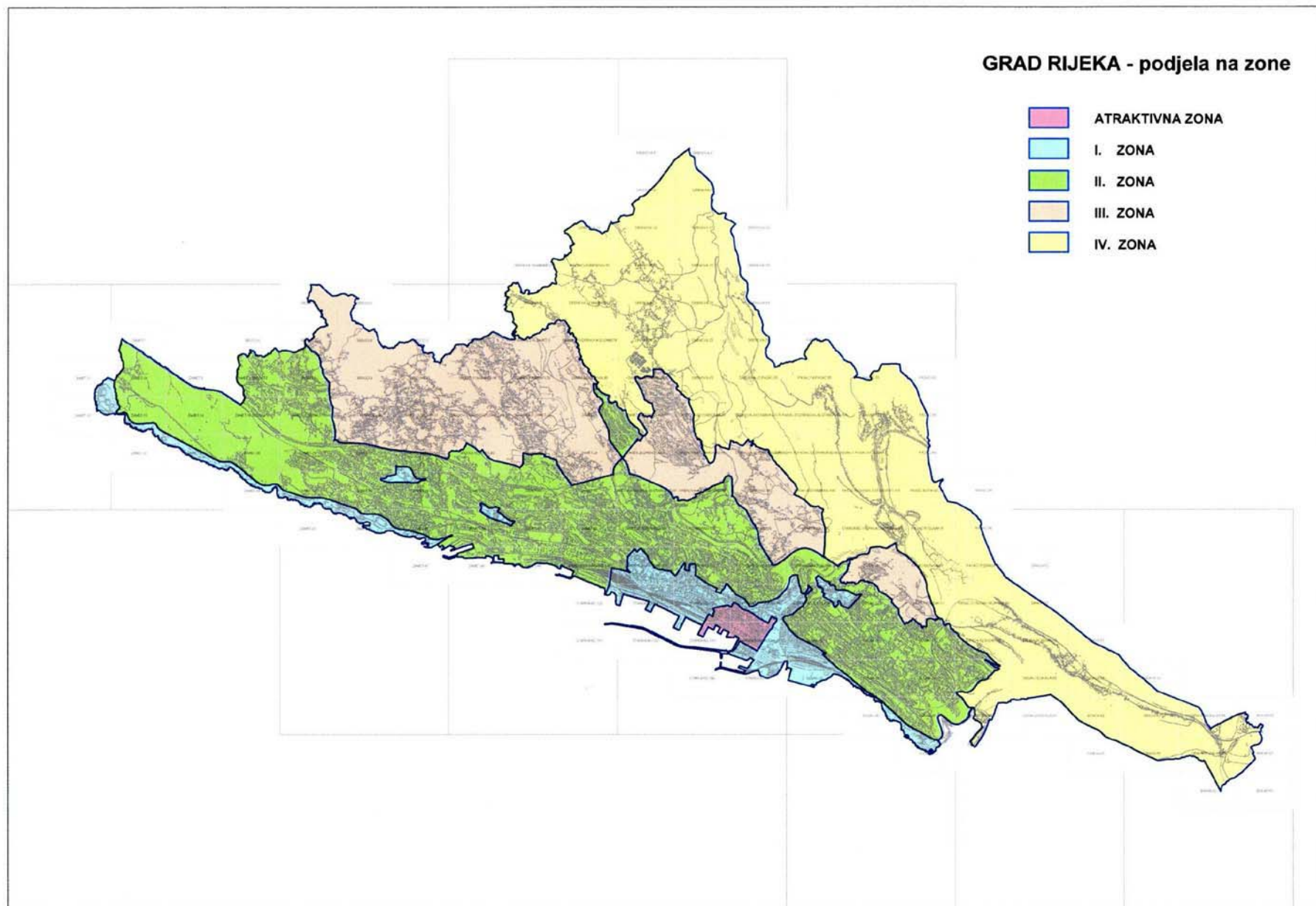
- sadržaj teksta objave,
- sadržaj prijave za sudjelovanje na licitaciji i rok za podnošenje prijave,
- postupak licitacije,

- uvjeti održavanja i ponavljanje licitacije,
- ovlasti Komisije i Poglavarstva,
- vođenje i sadržaj zapisnika o licitaciji,
- pravo prigovora.

Na sjednici održanoj 6. svibnja 2008. godine Poglavarstvo Grada Rijeke utvrdilo je a) Prijedlog odluke o građevinskom zemljištu i b) Prijedlog odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom) koji se proslijeđuju Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

**Predsjednik Poglavarstva
mr.sc. Vojko Obersnel, v.r.**

PRIKAZ ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



a)

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06) i članka 40. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 23/01, 4/02, 13/02, 3/05, 9/06, 17/06 – pročišćeni tekst, 8/07 i 44/07), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici _____ 2008. godine donijelo je

O D L U K U **o građevinskom zemljištu**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

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

Članak 2.

Građevinskim zemljištem (u daljnjem tekstu: zemljište) smatra se zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili dokumentom prostornog uređenja namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina, a nalazi se unutar granica Grada.

Članak 3.

Nositelj vlasničkih ovlasti nad zemljištem u vlasništvu Grada je Poglavarstvo Grada (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo).

Članak 4.

U postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja, lokacijske dozvole, potvrde glavnog projekta, rješenja o izvedenom stanju i potvrde izvedenog stanja koji se vodi u Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje te u postupku izdavanja lokacijske dozvole i građevinske dozvole koji se vodi u nadležnom ministarstvu, pismeno očitovanje odnosno suglasnost Grada u svezi s mogućnošću ostvarivanja određenog zahvata u prostoru (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice) izdat će Poglavarstvo na prijedlog Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem (u daljnjem tekstu: Odjel).

U cilju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u vlasništvu Grada, u tijeku postupka izdavanja rješenja o uvjetima građenja i rješenja o izvedenom stanju koji se vodi u Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, temeljem suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka, Grad i podnositelj zahtjeva sklopiti će odgovarajući ugovor.

U slučaju kada Poglavarstvo, s obzirom na kratkoću roka, nije u mogućnosti izdati pismeno očitovanje u smislu stavka 1. ovoga članka, pismeno očitovanje izdat će Odjel te o istome bez odlaganja izvijestiti Poglavarstvo.

Članak 5.

U postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice koji se vodi u Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, pisano očitovanje odnosno suglasnost Grada (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice) izdat će Poglavarstvo na prijedlog Odjela.

Kada se očitovanje iz stavka 1. ovoga članka izdaje u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice nužne za redovnu uporabu građevine, suglasnost će se izdati sukladno odredbi članka 58. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 12/05).

II. PRIPREMA ZEMLJIŠTA

Članak 6.

Zemljište se priprema za građenje građevina i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad te za prodaju i osnivanje prava građenja na zemljištu.

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

Članak 7.

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

III. CIJENA ZEMLJIŠTA

Članak 8.

Cijena zemljišta obračunava se po metru kvadratnom zemljišta, a utvrđena je Cjenikom građevinskog zemljišta u jedinstvenom iznosu za cijelo područje Grada.

Članak 9.

Renta je dodatna vrijednost zemljišta nastala urbanizacijom, ulaganjem i opremanjem zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturom, položajnim i drugim pogodnostima određenog zemljišta.

Visina rente iz stavka 1. ovoga članka obračunava se po metru kvadratnom zemljišta, ovisno o zoni i namjeni zemljišta, a utvrđena je Cjenikom građevinskog zemljišta.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako je brutto razvijena površina planirane građevine veća od površine zemljišta, renta se obračunava po metru kvadratnom brutto razvijene površine građevine.

Članak 10.

Prodajna cijena zemljišta sastoji se od cijene zemljišta i rente.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju dvojbe o tržišnoj vrijednosti određenog zemljišta, prodajna cijena zemljišta utvrđuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Osim prodajne cijene, kupac odnosno investitor dužan je platiti i pripadajuće stvarne troškove pripreme zemljišta iz članka 6. ove Odluke.

Kod prodaje zemljišta sukladno članku 13. stavku 2. točki 1d.) i članku 15. stavku 2. podstavku 3. ove Odluke, prodajna cijena zemljišta uvećava se za 30%.

Članak 11.

Izuzetno od odredbe članka 10. stavka 1. ove Odluke, za prodaju zemljišta na posebno vrijednim lokacijama unutar bilo koje zone na području Grada, prodajnu cijenu zemljišta utvrđuje Poglavarstvo, na prijedlog Odjela.

Posebno vrijedne lokacije iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Odjel s obzirom na položajnu pogodnost, komunalnu opremljenost i uređenost, planiranu namjenu, interes tržišta i interes Grada za privođenje zemljišta namjeni.

Članak 12.

Prodajna cijena zemljišta iz članka 13. stavka 2. točke 1.b), 1.c) i 1.d) ove Odluke plaća se odjednom ili obročno, o čemu odluku donosi Poglavarstvo.

Obročno plaćanje prodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka odobrava se pod uvjetom da:

- mjesečni obrok iznosi najmanje 350,00 Kn,
- najduži rok za isplatu prodajne cijene iznosi 60 mjeseci (5 godina),
- kupac potpisom ugovora na zemljištu (nekretnini) koje je predmet ugovora dozvoli upis založnog prava – hipoteke za iznos prodajne cijene uvećane za kamatu, do isplate ukupne prodajne cijene.

U slučaju obročnog plaćanja, na iznos prodajne cijene obračunava se kamata po stopi koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju koju primjenjuje Erste&Steiermarskische bank d.d.

IV. NAČIN, UVJETI I POSTUPAK PRODAJE I DRUGIH OBLIKA RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Članak 13.

Zemljište na kojem ima pravo vlasništva, Grad prodaje odnosno istim na drugi način raspolaze temeljem javnog natječaja, ako zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Javni natječaj provodi se za:

1. Prodaju zemljišta
 - a) za građenje građevine,
 - b) za formiranje (uređenje) građevne čestice (okućnice) na kojoj je izgrađena građevina, sukladno suglasnosti iz članka 4. i 5. ove Odluke ili detaljnom planu uređenja i izrađenom i provedenom parcelacijskom elaboratu,
 - c) za formiranje (uređenje) građevne čestice, na kojoj je Grad uknjižen kao suvlasnik odnosno vlasnik dijela novoformirane građevne čestice, sukladno suglasnosti iz članka 4. i 5. ove Odluke ili detaljnom planu uređenja i izrađenom i provedenom parcelacijskom elaboratu
 - d) za usklađenje (legalizaciju) građevina izgrađenih na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke, sukladno suglasnosti iz članka 4. i 5. ove Odluke ili detaljnom planu uređenja i izrađenom i provedenom parcelacijskom elaboratu.
2. Darovanje zemljišta,
3. Zamjenu zemljišta,
4. Osnivanje prava građenja,
5. Zakup zemljišta,
6. Osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

Članak 14.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, javni natječaj za prodaju zemljišta iz članka 13. stavka 2. točke 1a.) i 4. ove Odluke može se provesti usmenim nadmetanjem (licitacijom) po odluci Poglavarstva, a sukladno odluci kojom se uređuju

uvjeti i postupak javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem.

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, Grad će, bez provođenja javnog natječaja prodati zemljište u svom vlasništvu, i to:

- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice,
- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- osobi koja je na tom zemljištu izgradila građevinu za stalno stanovanje bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, pod uvjetom da je građevina izgrađena u skladu s prostornim planom te ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi rješenje o uvjetima građenja odnosno drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Članak 16.

Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Poglavarstvo.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se u dnevnom tisku, a sadrži osobito:

1. Uvjete javnog natječaja:

- pravo učešća na javnom natječaju,
- visinu i način plaćanja jamčevine,
- način i rok podnošenja ponuda,
- mjerila za odabir najpovoljnije ponude.

2. Podatke o zemljištu:

- oznaku i površinu zemljišne čestice,
- podatke o lokaciji,
- opis opremljenosti zemljišta.

3. Podatke o cijeni:

- početnu cijenu,
- iznos pripadajućih stvarnih troškova pripreme zemljišta,
- način plaćanja cijene.

4. Podatke za sklapanje ugovora:

- rok za sklapanje ugovora,
- bitne elemente ugovora,
- rok za gradnju,
- uvjete za raskid ugovora.

5. Posebne uvjete.

Članak 17.

Javni natječaj iz članka 13. ove Odluke provodi Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada, koju imenuje Poglavarstvo.

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

Mandat Komisije traje četiri godine.

Komisija donosi odluke većinom glasova svih članova Komisije,

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Poglavarstvo na osnovu prijedloga Komisije.

Članak 18.

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., 14. i 16. 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 samostalno i 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 19.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može dati u zakup:

1. radi uređenja građevne čestice na kojoj postoji izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe, sukladno suglasnosti iz članka 4. i 5. ove Odluke 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.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup u smislu stavka 1. točke 5., 6. i 7. ovoga članka, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

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

Članak 20.

Ugovor o zakupu sklapa se na vrijeme od 10 godina.

Ugovorom iz stavka 1. ovoga članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka

vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje i fasade te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Visina zakupnine utvrđena je Cjenikom građevinskog zemljišta.

Članak 21.

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može osnovati pravo građenja u korist druge osobe, radi gradnje građevina i/ili uređenja javnih površina.

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

Vrijeme na koje se osniva pravo građenja te visinu naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se odlukom Poglavarstva, na osnovu prijedloga Odjela.

Na postupak osnivanja prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 13., 14., 16., 17. i 18. ove Odluke.

Članak 22.

Na sadržaj, prometnost, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

Članak 23.

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može ugovorom osnivati služnosti u korist vlasnika određene druge nekretnine kao i nositelja prava građenja na njoj ili u korist druge pojedinačno određene osobe.

Ugovor o osnivanju prava služnosti sklapa se na neodređeno vrijeme.

Ugovorom se utvrđuje pravo Grada da ukine osnovanu služnost kada služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Visina naknade za osnovanu služnost utvrđena je Cjenikom građevinskog zemljišta.

Članak 24.

Iznimno od odredbe članka 23. stavka 4. ove Odluke, za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada u korist pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ne plaća se naknada.

Članak 25.

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 26.

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 donosi Poglavarstvo na temelju pisane ponude prodavatelja (vlasnika) i obrazloženog prijedloga Odjela.

Članak 27.

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist druge osobe, pod slijedećim uvjetima:

- da je zemljište stekla u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova,
- ako je na zemljištu izgrađena građevina, da je ista izgrađena 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 (nekretnine) od knjižnog prednika do sebe.

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

Članak 28.

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, a koje je u postupku iz članka 5. ove Odluke utvrđeno kao zemljište za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist vlasnika stanova odnosno (su)vlasnika postojeće stambene zgrade.

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

Članak 29.

Ministarstvu obitelji, branitelja i Ministarstvu međugeneracijske solidarnosti Grad će ustupiti bez naknade građevinsko zemljište u II., III. i IV. zoni građevinskog zemljišta za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 30.

Cjenik građevinskog zemljišta iz članka 8., 9., 20. i 23. ove Odluke i Opis zona građevinskog zemljišta nalaze se u privitku i čine sastavni dio ove Odluke (Privitak 1. i Privitak 2.).

Članak 31.

Postupci započeti po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 6/97, 27/97, 16/99, 12/00, 3/01 – pročišćeni tekst, 1a/02, 10/04, 11/05 i 3/07) u kojima do dana stupanja na snagu ove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja iz članka 16. ove Odluke, dovršiti će se prema odredbama ove Odluke.

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

**C J E N I K
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

1. Utvrđuje se cijena zemljišta (članak 8. Odluke) u iznosu od 110,00 Kn po m2 građevinskog zemljišta na cijelom području grada Rijeke.

2. Utvrđuje se iznos rente (članak 9. Odluke) u Kn po m2 građevinskog zemljišta odnosno po m2 brutto razvijene površine građevine kako slijedi :

ZONA	N A M J E N A			
	Trgovačka ugostiteljska i uslužna	Poslovna industrijska višestambena i višeobiteljska	Stambena obiteljska i program POS-a	Javna
Atraktivna	1.965,00	1.375,00	925,00	580,00
I.	1.550,00	1.080,00	720,00	445,00
II.	1.215,00	835,00	545,00	330,00
III.	945,00	650,00	420,00	240,00
IV.	745,00	500,00	315,00	175,00

U slučaju da je namjena prostora različita uzima se razmjernan odnos traženih namjena.

3. Utvrđuje se visina zakupnine (članak 20. Odluke) kako slijedi:

3.1. radi uređenja građevne čestice na kojoj je izgrađena građevina u Kn po m2 zemljišta, GODIŠNJE:

ZONA	ZAKUPNINA
Atraktivna	80,00
I.	50,00
II.	35,00
III.	25,00
IV.	20,00

3.2. radi uređenja i korištenja zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe, a nalazi se izvan građevne čestice u Kn po m2 zemljišta, GODIŠNJE :

ZONA	ZAKUPNINA
Atraktivna	20,00
I.	15,00
II.	10,00
III.	7,00
IV.	5,00

3.3. radi korištenja zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja, u Kn po m2 zemljišta GODIŠNJE:

ZONA	ZAKUPNINA
Atraktivna	15,00
I.	10,00
II.	7,00
III.	5,00
IV.	4,00

3.4. u svrhu korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu u Kn po m2 zemljišta, GODIŠNJE:

POVRŠINA	ZAKUPNINA
0-200 m2	4,00
PREKO 200 m2	2,00

3.5. radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme, u Kn po m2 zemljišta, MJESEČNO:

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m2		
	do 30	30 -100	preko 100
Atraktivna	30,00	25,00	20,00
I.	25,00	20,00	15,00
II.	20,00	15,00	12,00
III.	18,00	13,00	9,00
IV.	15,00	10,00	7,00

3.6. radi korištenja zemljišta za parkirališni prostor u Kn po m2 zemljišta, MJESEČNO:

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m2		
	do 30	30 -200	preko 200
Atraktivna	10,00	7,00	5,00
I.	10,00	7,00	5,00
II.	8,00	6,00	4,00
III.	5,00	4,00	3,00
IV.	3,00	3,50	2,00

3.7. radi korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene u Kn po m2 zemljišta, MJESEČNO:

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m2		
	do 200	200 -1000	preko 1000
Atraktivna	7,00	5,50	4,00
I.	7,00	5,50	4,00
II.	5,50	4,00	3,00
III.	4,00	3,00	2,00
IV.	3,00	2,00	1,00

4. Utvrđuje se visina naknade za osnovanu služnost (članak 23. Odluke) u Kn po m2 zauzetog dijela čestice, JEDNOKRATNO kako slijedi:

ZONA	NAKNADA
Atraktivna	50,00
I.	45,00
II.	35,00
III.	30,00
IV.	25,00

5. Utvrđuje se visina naknade za osnovanu služnost u svrhu polaganja i imanja vodova (članak 23. Odluke) u iznosu od 10,00 Kn po m2 zauzete površine zemljišta, GODIŠNJE.

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 parcelom 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 raskršća 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. Nastavlja zatim Wenzelovom do raskršća s Verdijevom. Ide Verdijevom ulicom, siječe Ulicu Riva 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 Industrijskom ulicom do raskršća sa Zvonimirovom ulicom. Diže se istočnim krakom ulice Podmurvice do Vukovarske ulice. Spušta se Vukovarskom ulicom i nastavlja dijelom Ulice Viktora Cara Emina do raskršća s Cambierijevom i Ulicom Josipa Završnika. Ide Ulicom Josipa Završnika do raskršća 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 raskršća s Ulicom Fućkovo. Ide Ulicom Fućkovo do njenog raskršća s Ulicom Stjepana Vidulića. Nastavlja se istom ulicom do raskršća sa Stubama Marka Remsa. Ide dijelom Stubama Marka Remsa do raskršća sa Ulicom Ljudevita Matešića. Ide zatim cijelom dužinom Ulice Ljudevita Matešića do raskršća sa Ulicom Ivana Rendića te se spušta dijelom iste ulice do raskršća sa Ulicom Moše Albaharija i Ive Marinkovića. Nastavlja se dijelom Ulice Ive Marinkovića te se penje prostorom istočno od zgrade Osnovne škole »Brajda« do Omladinske ulice. Dalje ide dijelom Omladinske ulice do raskršća s Laginjinom ulicom. Spušta se Laginjinom ulicom do raskršća sa Šetalištem Vladimira Nazora. Nastavlja se cijelom dužinom Šetalištem 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 raskršća 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 raskršća s ulicama Liburnijska i Istarska. Nastavlja se Istarskom ulicom do raskršća s Ljubljanskom cestom i Opatijskom cestom. Dalje ide cijelom dužinom Opatijskom cestom te obuhvaća plato uvale Preluk duž stjenovitog usjeka do granice Grada Rijeke s 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 Ulice Put Bože Felkera kod zgrade broj 14 gdje se spušta u smjeru Ulice Slavka Krautzeka istočnom granicom parcela objekata u Senoinoj ulici, siječe Ulicu Slavka Krautzeka i ide na zapad obuhvaćajući objekte i parcele uz Ulicu Slavka Krautzeka i Ulicu fra Serafina Schona, siječe Ulicu fra Serafina Schona i prati parcelu crkve (ogradni zid) s njene južne strane do Šetališta Joakima Rakovca. Dalje ide duž Šetališta Joakima Rakovca do objekta čitaonice, ide južnom granicom parcele 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 raskršća sa Ulicom Bože Felkera i dalje Ulicom Bože Felkera do početne točke.

I. ZONI pripada i područje koje počinje kod raskršća Liburnijske i Zametske ulice, nastavlja Zametskom ulicom na zapad do raskršća Hegedušićeve ulice i Ulice Ivana Lupisa, diže se Hegedušićevom ulicom do raskršća sa Crnčićevom ulicom, ide na istok Crnčićevom ulicom do stambenog niza te se spušta uz stambeni niz u Crnčićevoj ulici (kućni brojevi 1.- 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 Turaka. Diže se Ulicom Avelina Turaka do objekta zdravstvene stanice, ide ispod parcele zdravstvene stanice i osnovne škole, te se penje do Ulice Ivana Čikovića Belog. Spušta se Ulicom Ivana Čikovića Belog do raskršća 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 Opatija u Ulici Pavlovac, nastavlja granicom Grada Rijeke i Grada Opatija te Grada Rijeke i Općine Matulji prema sjeveru do željezničke pruge, ide sjevernim rubom pruge do granice Grada Rijeke s Gradom Kastav. Nastavlja se dalje granicom Grada Rijeke i Grada Kastva do Ulice Kurirski put na istočnom dijelu naselja Srdoči. Spušta se Ulicom Kurirski put, ulicom Markovići do zgrade broj 13 te istočnim dijelom naselja Srdoči do raskršća 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 naselje Blečići. Ide dalje zaobilaznicom u smjeru istoka iznad naselja Zapadni Zamet, do naselja Lenci gdje napušta zaobilaznicu, ide u smjeru sjevera do Ulice Ante Mandića, siječe ulicu te se istočnim dijelom naselja Pilepići rubom parcela penje do zgrade broj 3/A u Ulici Čavalsko. Nastavlja ulicom Čavalsko prema istoku te se nakon raskršća sa Ulicom Škrobotovac kratko penje prema sjeveru, skreće u smjeru istoka paralelno sa budućom prometnicom oznake Ž-5025, sječe buduću prometnicu i obuhvaća objekte Lovorke Kukanić te rubom parcela nastavlja do raskršća 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 raskršća sa Škurinjskom cestom, diže se zatim prostorom zapadnog dijela naselja Škurinje (obuhvaćajući sve stambene objekte i njihove parcele 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 raskršća sa Ulicom Ive Lole Ribara. Kratko ide Ulicom Ive Lole Ribara prema istoku te skreće prema jugu istočnim dijelom naselja Škurinjska draga (obuhvaćajući sve stambene objekte u Ulicama Sadska, Škurinjskih žrtava, Budicinova, 22. lipnja i Save Vukelića). Spušta se Parkom Katice Mitel Katinka do Osječke ulice. Ponovno se vraća na čvor Škurinje te na zaobilaznicu, ide dalje tunelom Škurinje prema naselju Rastočine. Prije viadukta Mihačeva draga na zaobilaznici skreće u Ulicu Mihačeva Draga, nastavlja ulicom u smjeru istoka, kratko se diže iznad Ulice Mihačeva draga obuhvaćajući zgrade i parcele 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 I, te ide trasom tunela, zatim preko mosta na Rječini. Tu se spaja s Grobničkom cestom, ide jednim dijelom iste, te se diže prirodnom granicom na Partizanski put. Nastavlja se do Ulice Vrlje, obuhvaćajući pripadajuće objekte s parcelama u toj ulici i ide dalje na istok do zgrade Strmica 30 obuhvaćajući objekte i parcele u Ulici Strmica, J Kulfaneka, Špina i Put Bože Felkera, nastavlja preko bivše Vojarne Trsat do Ulice Vjekoslava Dukića, diže se i ide prema istoku te obuhvaća sve objekte i njihove parcele u Ulici Ivana Matrljana i Ulici braće Ružić. Nastavlja do Ulice Kačjak, spušta se do pješačkog mosta preko pruge i ide dalje Ulicom Sveta Ana te skreće u smjeru jugo-istoka obuhvaćajući objekte i parcele uz Ulicu Sveti križ do spoja sa Ulicom Ratka Petrovića nakon čega se spušta do Ulice Franje Belulovića obuhvaćajući sve stambene objekte iz Ulice Ratka Petrovića. Kratko zatim nastavlja Ulicom Franje Belulovića do spoja sa Ulicom Dr. Zdravka Kučića nakon čega nastavlja istom do raskršća 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, 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 sa granicom II. ZONE do čvora Škurinje. Nastavlja se paralelno sa granicom II. ZONE do Osječke ulice te dalje Osječkom ulicom u smjeru sjevera, paralelno sa granicom II. ZONE i do raskršća sa Ulicom Ive Lole Ribara i Škurinjska cesta. Dalje nastavlja granicom II. ZONE prema sjeveru do zgrade br 31 u Ulici Save Jugo Bujkove te dalje prema sjeveru obuhvaćajući objekte i parcele 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 parcela u smjeru jugo-zapada do granice Grada Rijeke i Općine Viškovo, kod zgrade Baretićevo 56 u naselju Pehlin. Dalje ide na zapad granicom Grada Rijeke do spoja sa II. ZONOM u Ulici Kurirski put u naselju Srdoči te paralelno sa II. Zonom u smjeru juga do čvora Diračje na zaobilaznici. Nastavlja prema istoku paralelno sa granicom II. ZONE do početne točke opisa III. ZONE, u Vukovarskoj ulici.

IV. ZONA:

Granica IV. ZONE počinje na granici Grada Rijeke i Općine Viškovo u naselju Pehlin, iza zgrade Baretićevo 56. Nastavlja se granicom Grada Rijeke i Općinama Viškovo, Jelenje, Čavle, Gradom Bakrom i Općinom Kostrena, do granice II. ZONE kod Brodogradilišta Viktor Lenac nakon čega se penje granicom II. ZONE do spoja sa III. ZONOM u Ulici Kačjak. Ide dalje paralelno sa granicom III. ZONE do naselja Orehovica te do spoja sa granicom II. ZONE u ulici Grobnička cesta. Nastavlja granicom II. ZONE do spoja sa III. ZONOM iznad istočnog portala tunela Katarina na zaobilaznici, ide prema sjeveru granicom III. ZONE do naselja Gornja Drenova te prema jugu do ponovnog spoja sa II. ZONOM u Ulici Ive Lole Ribara, u naselju Škurinjska draga. Nastavlja granicom II. ZONE do spoja sa III. ZONOM u Ulici Save Jugo Bujkove te granicom III. ZONE do početne točke opisa IV. ZONE.

b)

Na temelju članka 40. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 23/01, 4/02, 13/02, 3/05, 9/06, 17/06 – pročišćeni tekst, 8/07 i 44/07) i članka 14. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj ___/08), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici _____ 2008. godine donijelo je

O D L U K U
o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom)

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti i način provođenja javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) usmenim nadmetanjem (licitacijom).

Članak 2.

Javni natječaj iz članka 1. ove Odluke provodi Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Komisija) koju imenuje Poglavarstvo Grada (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo) na temelju odluke kojom se uređuje građevinsko zemljište (u daljnjem tekstu: zemljište).

Komisija donosi odluke većinom glasova svih članova Komisije.

Članak 3.

Javni natječaj objavljuje se u dnevnom tisku najmanje 25 dana prije održavanja licitacije.

Tekst objave javnog natječaja iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:

1. podatke o zemljištu (zemljišno-knjižnoj oznaci i površini zemljišta, namjeni i zoni zemljišta)
2. početni (jedinični i ukupni) iznos prodajne cijene po m² zemljišta, određen u kunama,
3. iznos jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj i način njezina plaćanja,
4. dan, vrijeme i mjesto provedbe licitacije,
5. podatak o mjestu i vremenu podizanja natječajne dokumentacije,
6. rok za podnošenje pismene prijave na javni natječaj.

Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje zemljišta.

Članak 4.

Pismena prijava za sudjelovanje na licitaciji mora sadržavati :

- potpisan zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime natjecatelja i prebivalište (za fizičku osobu) odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu) te oznaku rednog broja zemljišta za koji se podnosi prijava, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- potpisanu natječajnu dokumentaciju (natječajni uvjeti),
- presliku osobne iskaznice (za domaću fizičku osobu),
- presliku putovnice (za stranu fizičku osobu),
- izvornik, ovjerenu presliku ili prijepis rješenja o upisu u sudski registar ili izvod iz sudskog registra ne stariji od 30 dana (za domaću pravnu osobu),
- izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice (za domaću fizičku osobu – obrtnika),
- ovjereni prijevod izvornika isprave o registraciji tvrtke u matičnoj državi (za stranu pravnu osobu).

Prijava iz stavka 1. ovoga članka predaje se u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Rijeka, Titov trg 3, s napomenom – "Prijava na licitaciju za prodaju zemljišta – ne otvarati", u šalteru (Pisarnica).

Rok za podnošenje prijave iznosi najviše 20 dana od dana objave javnog natječaja.

Rok za provedbu licitacije iznosi 25 dana od dana objave javnog natječaja.

Članak 5.

Komisija upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije predsjednik Komisije utvrđuje broj pristiglih prijava i zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet.

Ako Komisija utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.

Komisija utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup licitaciji te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjednik Komisije započinje s licitacijom.

Nakon unošenja podataka o natjecateljima u zapisnik, licitacija započinje s natjecateljima koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji.

Članak 6.

Komisija provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda cijene po 1 m² ne može biti niža od one objavljene u aktu o raspisivanju javnog natječaja.

Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.

U drugom krugu, početna isključna ponuda cijene je najviša ponuđena cijena iz prethodnog kruga.

Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (galama, šetnja ili izlazak iz prostorije, ometanje drugih natjecatelja i slično) Komisija ima pravo prekinuti licitaciju i predložiti Poglavarstvu donošenje odluke o ponovnom raspisivanju javnog natječaja.

Članak 7.

Prva licitacija za određenu lokaciju može se održati ako na licitaciji sudjeluju najmanje tri natjecatelja koji udovoljavaju uvjetima javnog natječaja.

Ako ne uspije prva licitacija, Komisija će predložiti Poglavarstvu donošenje odluke o ponovnom raspisivanju javnog natječaja, time da se u objavi naznačuje da je to druga licitacija.

Druga licitacija može se održati ako na istoj sudjeluju najmanje dva natjecatelja koja udovoljavaju uvjetima javnog natječaja.

Licitacije iz stavka 1. i 3. ovoga članka smatraju se neuspjelim ako poslije trećeg poziva nije ponuđena cijena veća od početne.

Članak 8.

Ako druga licitacija u smislu članka 7. ove Odluke ne uspije, odluku o ponovnom raspisivanju javnog natječaja ili odustanku od daljnje prodaje određenog zemljišta donosi Poglavarstvo na prijedlog Komisije.

Članak 9.

Ako najpovoljniji ponuditelj na samoj licitaciji ili kasnije odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora/predugovora nema pravo na povrat jamčevine.

Smatrat će se da je najpovoljniji ponuditelj odustao od sklapanja ugovora/predugovora iz stavka 1. ovoga članka i u slučaju kada ne potpiše zapisnik o provedenoj licitaciji.

Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene vratiti će se položena jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Poglavarstva o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 10.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o: datumu i vremenu održane licitacije, imenima članova Komisije, podatke o zemljištu, početnoj (jediničnoj i ukupnoj) prodajnoj cijeni, sudionicima licitacije, podnesenim prijavama te postignutoj prodajnoj cijeni.

U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 2. ovoga članka, zapisnik potpisuju prisutni natjecatelji i članovi Komisije.

Nakon završene licitacije zainteresiranim natjecateljima se, na njihov zahtjev, uručuje preslika zapisnika.

Ako natjecatelj ne potpiše zapisnik i smatra da postupak licitacije nije pravilno proveden, ima pravo u roku od pet dana od provedene licitacije uložiti prigovor Komisiji.

Komisija je dužna prigovor s izvješćem o provedenom javnom natječaju dostaviti Poglavarstvu, koje donosi odluku po prigovoru.

Odluka iz stavka 6. ovoga članka dostavlja se podnositelju prigovora.

Članak 11.

Komisija podnosi Poglavarstvu izvješće o provedenoj licitaciji s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje kupoprodajnog ugovora/predugovora.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnine donosi Poglavarstvo.

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.