



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/09-01/9

URBROJ: 2170/01-01-30- 09-1

Rijeka, 16.09.2009.godine

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja
za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Srdoči
radi izgradnje višeobiteljskih građevina

Izradile :

Tatjana Vučković, d.i.g.

Meri Pavešić, dipl. iur.

Ravnateljice:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Eda Rumora, d.i.a.

**Pročelnik
Srđan Škunca, d.i.a. i g.**

Signed by: SRDJAN ŠKUNCA 49 27-9408.10389.1
Signing time: Thursday, September 17 2009, 13:1:53 GMT

OBRAZLOŽENJE

1. OSNOVNI PODACI O LOKACIJAMA

Temeljem odredaba *Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07), izvršena je analiza zemljišta na području Marčeljeve Drage, i to neizgrađene lokacije južno od Ulice M. Jakominića, te je izrađen *Prijedlog organiziranja građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih građevina*. U sklopu istoga planirano je formiranje 4 građevne čestice namijenjenih izgradnji višeobiteljskih građevina oznake 5, 6, 7 i 8 i čestica za izgradnju pristupne ulice dužine približno 120 m, koja se spaja na postojeću Ulicu M. Jakominića, a omogućava pristup na javnu prometnu površinu za novoformirane građevne čestice.

Predmetne lokacije smještene su unutar zonekoje su Generalnim urbanističkim planom označene kao "*neuređena (niskokonsolidirana) gradska područja – osobito vrijedni prostori pretežito obiteljske i višeobiteljske gradnje*" oznake 3-3-13-2 *Marčeljeva Draga*. Prema kartografskom prikazu broj 4.6. *Oblici korištenja i način gradnje*, na ovom području je planirana izgradnja višeobiteljskih građevina i primjenjuje se urbano pravilo broj 13 kojim su utvrđeni detaljni uvjeti gradnje obiteljske i višeobiteljske građevine i to kako slijedi:

- najmanja površina novoformirane građevinske čestice 900 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig)..... 0,25
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) 0,6
- najveća dozvoljena bruto razvijena površina građevine 600 m²
- najveći dozvoljeni broj etaža građevinePo (Su) +3 nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina građevine za višeobiteljske građevine 9,0 m
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca 20,0 m
- najveći dozvoljeni broj stanova 8
- najmanja dozvoljena udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ruba građevne čestice 5,0 m
- najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca 6,0 m,
- najmanja dozvoljena udaljenost regulacijskog pravca od osi pristupne prometnice 5,0 m,
- najmanje 40% građevne čestice potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti.

Grafičkim dijelom *Prijedloga organiziranja građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih građevina* definirani su oblici i približne površine građevnih čestica broj 5., broj 6., broj 7. i broj 8. namijenjenih za prodaju, kao i pristupne prometnice u funkciji istih.

Sve navedeno planirano je na zemljištu koje prema katastarskim oznakama predstavlja dio k.č. broj 2067/5 pašnjak i put površine 7777 m² u k.o. Zamet. Prema gruntovnim oznakama, istom odgovara zemljište u k.o. Srdoči i to dio k.č. broj 5/449, upisano vlasništvo Grada Rijeke, dio k.č. 5/462 i dio k.č. 5/463 upisano pravo korištenja prednika Grada Rijeke (u tijeku upis prava vlasništva Grada Rijeke) i dio k.č. broj 2113/4 upisana u z.k.ul. PI (nakon ishoda lokacijske dozvole i izrade i provedbe parcelacijskog elaborata za lokaciju 7. izvršit će se promjena statusa javnog dobra).

Okvirna površina

Lokacije 5 je 960 m², Lokacije 6 je 935 m², Lokacije 7 je 900 m², Lokacije 8 je 905 m², a kako ih prije izdavanja lokacijskih dozvola nije moguće parcelirati i time odrediti konačnu površinu, s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se Predugovor o kupoprodaji.

Točna površina i oblik građevnih čestica koje su predmet prodaje, utvrdit će se nakon što se ishode pravomoćne dozvole za izgradnju višeobiteljskih građevina i za izgradnju pristupne ulice. Za pristupnu ulicu projektiranje i ishoda potrebnih dozvola preuzima Grad Rijeka.

1. PREDMET PRODAJE

Nekretnine koje su predmet prodaje imaju slijedeće oznake:

OZNAKA broj	okvirna površina m ²	katastarske čestice k.o. Zamet		zemljišne čestice			
				k.o. Srdoči		z.k.ul.	vlasništvo
Lokacija 5	960	dio	2067/5	dio	5/449	4164	Grad Rijeka
Lokacija 6	935	dio	2067/5	dio	5/449	4164	Grad Rijeka
Lokacija 7	900	dio	2067/5	dio	5/449	4164	Grad Rijeka
				dio	5/462	628	prednik Grada Rijeke
				dio	5/463	628	prednik Grada Rijeke
				dio	2113/4	PI	javno dobro
Lokacija 8	905	dio	2067/5	dio	5/462	628	prednik Grada Rijeke
				dio	5/463	628	prednik Grada Rijeke
UKUPNO	3 700						

Glavni kupoprodajni ugovor sklopit će se nakon utvrđivanja točnih oznaka i površina građevne čestice, a po ovjeri parcelacijskog elaborata.

2. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE ZEMLJIŠTA

Početna kupoprodajna cijena zemljišta za izgradnju višeobiteljske građevine utvrđena je prema Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 20/08):

LOKACIJA broj 5.

ZONA : II (druga),

NAMJENA : VIŠEOBITELJSKA

OZNAKA	elementi cijene	površina m ²	cijena kn / m ²	ukupno kn	SVEUKUPNO kn
LOKACIJA 5	renta	960	835,00	801.600,00	907.200,00
	zemljište	960	110,00	105.600,00	
LOKACIJA 6	renta	935	835,00	780.725,00	883.575,00
	zemljište	935	110,00	102.850,00	
LOKACIJA 7	renta	900	835,00	751.500,00	850.500,00
	zemljište	900	110,00	99.000,00	
LOKACIJA 8	renta	905	835,00	755.675,00	855.225,00
	zemljište	905	110,00	99.550,00	

cijena zemljišta po m² zemljišta iznosi

945,00 kn

U cijenu zemljišta nije uračunat porez na promet nekretnina koji snosi kupac.

Konačna ukupna kupoprodajna cijena utvrdit će se prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora umnoškom ponuđene jedinične cijene za m² zemljišta i površine zemljišta utvrđene parcelacijskim elaboratom.

3. PLAĆANJE

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na slijedeći način:

- 70 % iznosa u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,

- preostali iznos (približno 30 % iznosa) u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora.

Predugovore o kupoprodaji kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od najviše 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije u katastru i zemljišnim knjigama.

Konačna kupoprodajna cijena utvrdit će se prilikom sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora primjenom jedinične cijene iz Predugovora za površinu utvrđenu parcelacijom zemljišta.

Ukoliko kupac nekretnine, u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* (Narodne novine br. 69/09.), pokrene postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor bit će sklopljen tijekom postupka izdavanja Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.

4. KOMUNALNI DOPRINOS

Kupac zemljišta-investitor izgradnje dužan je platiti Gradu Rijeci komunalni doprinos u suglasju s važećom Odlukom o komunalnom doprinosu. Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se rješenjem koje donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

5. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

5.1. Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani kao i domaće pravne osobe uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke.

5.2. Pravo učešća imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene zakonom.

5.3. Ponude se predaju u pisanom obliku na Naslov:

Grad Rijeka

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

RIJEKA

Titov trg 3, prizemlje

s napomenom: *"Ponuda na natječaj za kupnju zemljišta – ne otvarati"*.

Na omotnici treba obvezno napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja, na koje se ponuda odnosi.

5.3. Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

5.4. Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od **80.000,00 kn** za svaku lokaciju. Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu zemljišta. Ako učesnik u natječaju, čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, odustane od iste, gubi pravo na povrat jamčevine.

Natjecateljima koji ne uspiju u javnom natječaju, kao i onima čije su ponude nepotpune, vraća se uplaćeni iznos jamčevine.

6. OBVEZE KUPCA/INVESTITORA

6.1. U skladu s odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) i grafičkim prilogom *Prijedloga organizacije građevnih čestica*, izraditi idejni projekt na posebnoj geodetskoj podlozi i pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te na temelju iste ishoditi pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju višeobiteljske građevine i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja Predugovora.

6.2. Ukoliko kupac nekretnine, u privođenju planiranoj namjeni postupi u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* (Narodne novine br. 69/09.), tada je dužan postupak izdavanja rješenja za građenje pokrenuti u roku od najkasnije 8 mjeseci.

6.3. O svom trošku izraditi parcelacijski elaborat sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za izgradnju višeobiteljske građevine i ishoditi kopiju katastarskog plana, posjedovne i vlasničke listove nakon provedbe parcelacijskog elaborata u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu u roku od najduže 10 mjeseci od dana sklapanja Predugovora.

6.4. Sklopiti s Gradom Rijeka Glavni kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana od dana provedbe parcelacijskog elaborata u katastru i gruntovnici i upisu vlasništva u korist Grada Rijeke. Ukoliko kupac nekretnine, u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* (Narodne novine br. 69/09.), pokrene postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor bit će sklopljen tijekom postupka izdavanja Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.

6.5. Financirati i izvesti sve radove na prelaganju instalacija što obuhvaća: potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova.

- 6.6. Financirati i izvesti sve priključke na komunalnu infrastrukturu što obuhvaća: potrebnu dokumentaciju, izvođenje radova i prilagodbu postojeće infrastrukture (u i izvan granica zahvata) potrebama novoplanirane građevine.
- 6.7. Financirati i izvesti radove za potrebe priključaka i eventualno prelaganje instalacija na građevnoj čestici.
- 6.8. Izgraditi građevinu u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora.
- 6.9. Ishoditi uporabnu dozvolu za višeobiteljsku građevinu u roku od 6 mjeseci od dana kada Grad Rijeka ishodi uporabnu dozvolu za pristupnu ulicu.
- 6.10. U slučaju raskida predugovora/ugovora nastalih krivnjom kupca, Grad Rijeka na ime naknade štete zadržava iznos jamčevine i 10% do tada uplaćenih iznosa.
- 6.11. Prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

7. OBVEZA GRADA RIJEKE

- 7.1. Izvršiti upis vlasništva u korist Grada Rijeka u roku od 90 dana od dana zaključenja Predugovora o kupoprodaji zemljišta.
- 7.2. Snositi trošak izrade idejnog projekta za pristupnu ulicu.
- 7.3. Ishoditi pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju pristupne ulice i parcelirati zemljište sukladno istoj.
- 7.4. Izvršiti promjenu statusa javnog dobra za zemljište upisano u Pl.
- 7.5. Izraditi glavni i izvedbeni projekt i ishoditi potvrdu glavnog projekta za izgradnju pristupne ulice.
- 7.6. Izgraditi pristupnu ulicu i ishoditi uporabnu dozvolu za istu.

8. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Predugovor o kupoprodaji zemljišta Grad Rijeka zaključit će s najpovoljnijim ponuditeljem, a kriterij za odabir najpovoljnije ponude je najviša ponuđena kupoprodajna cijena po m² zemljišta.

Slijedom iznesenog predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke donese sljedeću

O D L U K U

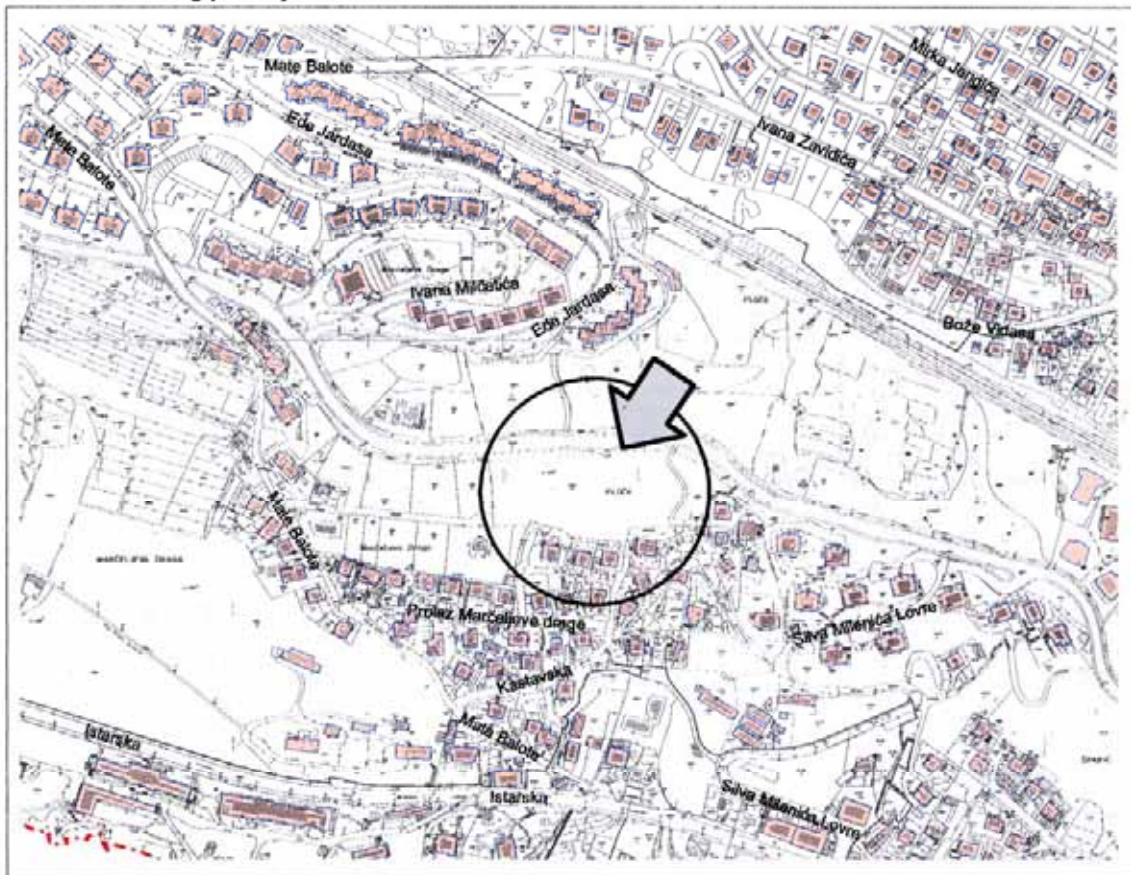
1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke i to:
 - LOKACIJA broj 5.
dio k.č. 5/449 pašnjak i put upisana u z.k.ul. 4164 k.o. Srdoči u površini 960 m²
 - LOKACIJA broj 6.
dio k.č. 5/449 pašnjak i put upisana u z.k.ul. 4164 k.o. Srdoči u površini 935 m²
 - LOKACIJA broj 7.
dio k.č. 5/449 pašnjak i put upisana u z.k.ul. 4164 k.o. Srdoči,
dio k.č. 5/462 pašnjak upisana u z.k.ul. 628 k.o. Srdoči,
dio k.č. 5/463 pašnjak upisana u z.k.ul. 628 k.o. Srdoči,
i dio k.č. 2113/4 pašnjak upisana u PI k.o. Srdoči,
sveukupne površine 900 m²,
 - LOKACIJA broj 8.
dio k.č. 5/462 pašnjak upisana u z.k.ul. 628 k.o. Srdoči,
dio k.č. 5/463 pašnjak upisana u z.k.ul. 628 k.o. Srdoči,
sveukupne površine 905 m²,

radi izgradnje višeobiteljskih građevina na području Marčeljeve Drage sukladno odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) i *Prijedloga organizacije građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih građevina* koji je sastavni dio ove Odluke.
2. Utvrđuje se početna jedinična kupoprodajna cijena u iznosu od **945,00 kn/m²** zemljišta **odnosno**
 - za **LOKACIJU broj 5.** površine **960 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **907.200,00 kuna,**
 - za **LOKACIJU broj 6.** površine **935 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **883.575,00 kuna,**
 - za **LOKACIJU broj 7.** površine **900 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **850.500,00 kuna,**
 - za **LOKACIJU broj 8.** površine **905 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **855.225,00 kuna**
3. Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na sljedeći način:
 - 70 % iznosa u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,
 - preostali iznos (približno 30 % iznosa) u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora.
4. Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je s Gradom Rijeka sklopiti **Predugovor o kupoprodaji zemljišta** u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru.
Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana provedbe parcelacijskog elaborata izrađenog temeljem pravomoćne lokacijske dozvole. Ukoliko kupac nekretnine, u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* (Narodne novine br. 69/09.), pokrene postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor bit će sklopljen tijekom postupka izdavanja Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.
5. Jamčevina iznosi **80.000,00 kuna** za svaku lokaciju i uplaćuje se u korist Proračuna Grada Rijeka na žiro račun depozita broj 2402006-1500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj 05-matični broj poduzeća za pravne osobe ili JMBG za fizičke osobe -510.
6. Za financiranje i izradu glavnog i izvedbenog projekta, ishođenje potvrde glavnog projekta te financiranje i izgradnju pristupne ulice, kojom se osigurava pristup za LOKACIJE 5., 6., 7. i 8., zadužuje se Grad Rijeka.

7. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja i druge oblike raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu natječaja.

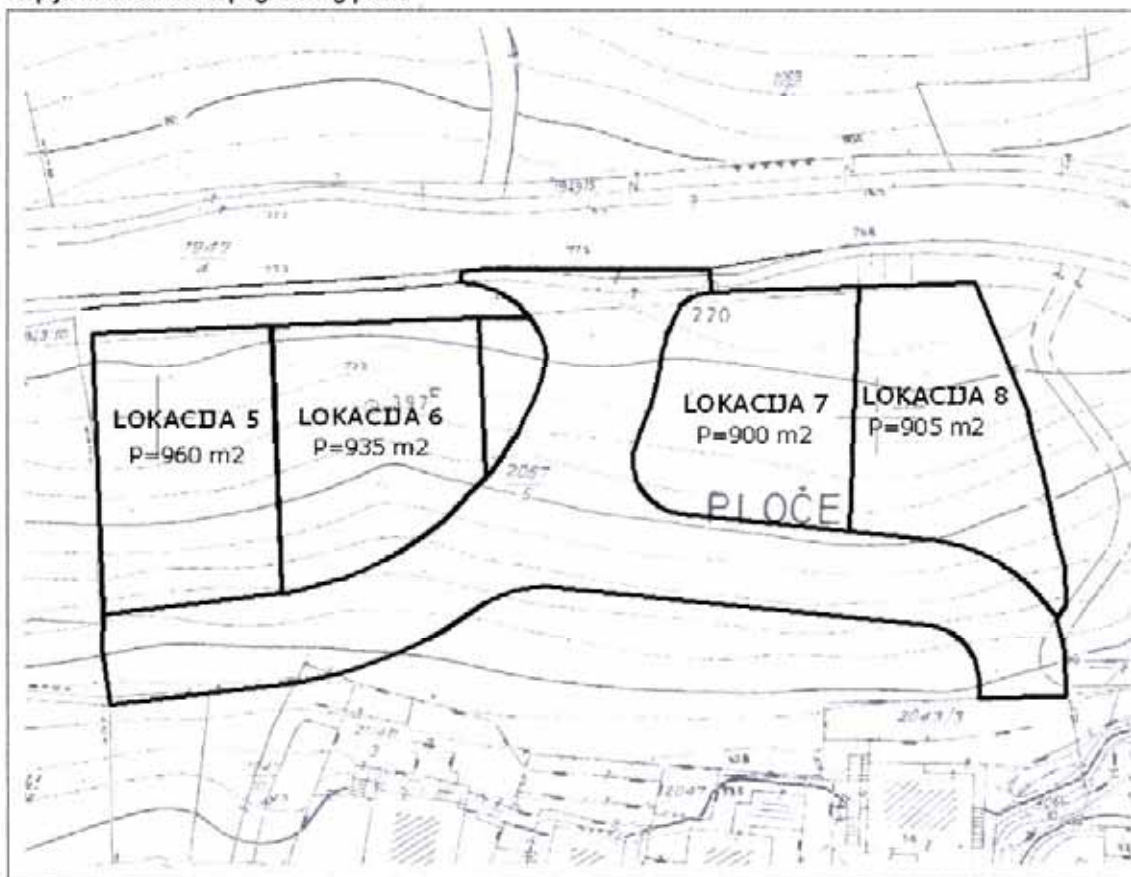
LOKACIJA: MARČELJEVA DRAGA PRIJEDLOG ORGANIZACIJE GRAĐEVNIH ČESTICA ZA IZGRADNJU VIŠEOBITELJSKIH GRAĐEVINA

Izvod iz karte šireg područja 1:5000



SCA

Kopija katastarsko-topografskog plana



Urbanističko rješenje



ICPA

Kopija gruntovnog plana

