



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/08-01/3

URBROJ: 2170/01-01-30- 08-1

Rijeka, 05.11.2009. godine

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja
za prodaju (zamjenu) nekretnina u k.o. Kozala**

Ravnateljice:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Eda Rumora, d.i.a.

Denis Šulina, dipl. iur.

Izradili:

Dubravka Petrović, d.i.g.

Jelena Karan Cvjetković, dipl.iur.

Neven Jeličić, d.i.a.

Tamara Frankić, dipl.iur.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



Digitally signed by Srđan Škunca 4327-9408.10389.1
DN: cn=Srdjan Skunca, o=Grad Rijeka, ou=Primorsko-Goranska županija, email=srdjan.skunca@rijeka.hr, c=HR
Reason: I am the signer.
Signing time: Thursday, November 5, 2009, 13:49:47 GMT

OBRAZLOŽENJE

OSNOVNI PODACI

Sukladno odredbama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići – Brašćine – Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07), izrađen je *Prijedlog formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* (u daljnjem tekstu *Prijedlog*).

Istim se formiraju dvije nove građevne čestice oznaka LOKACIJA 4. i LOKACIJA 5. za izgradnju višeobiteljskih građevina, formiraju građevne čestice postojećih stambenih građevina na adresama Lukovići 2 i Kozala 69 te građevna čestica kolno-pješačkog prilaza u funkciji predmetne mikrolokacije.

1. LOKACIJE 4. i 5. planirane su na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke i dijelom na zemljištu u vlasništvu Giannia Gotlibovića.
2. Građevna čestica postojeće stambene građevine na adresi Lukovići 2, u k.o. Kozala, planirana je tako da, osim zemljišta u vlasništvu Giannia Gotlibovića, istu čini i zemljište u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao k.č. broj 1022/1, dio k.č. broj 1023/2, dio k.č. broj 1010/1 i dio k.č. broj 1009 te zemljište u vlasništvu Ivana Pavića iz Rijeke, Kozala 69 označeno kao dio k.č. broj 1021/1 i dio k.č. broj 1021/2.
3. Građevna čestica postojeće stambene građevine na adresi Kozala 69 planirana je na zemljištu u k.o. Kozala oznaka k.č. broj 1011 i k.č. broj 1012/2, suvlasništvo Grada Rijeke u 1/3 i Ivana Pavića u 2/3 dijela, k.č. broj 1012/1 i k.č. broj 1012/3, vlasništvo Ivana Pavića, dio k.č. broj 1010/1, vlasništvo Grada Rijeke i dio k.č. broj 1010/2, vlasništvo Giannija Gotlibovića.
4. Građevna čestica kolno-pješačkog prilaza planirana je na zemljištu u k.o. Kozala oznaka k.č. broj 1013, dijelovima k.č. broj 1012/2 i k.č. broj 1011, sve u suvlasništvu Grada Rijeke u 1/3 i Ivana Pavića u 2/3 dijela te dijelovima k.č. broj 1021/1 i k.č. broj 1021/2, k.č. broj 1012/1 i k.č. broj 1012/3, vlasništvo Ivana Pavića.

Obzirom na izneseno, s *Prijedlogom* su upoznati vlasnici nekretnina na adresama Lukovići 2 i Kozala 69, Gianni Gotlibović i Ivan Pavić i obojica su ga prihvatila. Stoga se ovim materijalom predlaže rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na način da Grad Rijeka, Gianni Gotlibović i Ivan Pavić izvrše zamjenu nekretnina kojom će Grad Rijeka postati vlasnik zemljišta u cijelosti na LOKACIJAMA 4. i 5. i kolno-pješačkom prilazu, Gianni Gotlibović u cjelosti građevne čestice postojeće građevine na adresi Lukovići 2, a Ivan Pavić u cjelosti građevne čestice postojeće građevine na adresi Kozala 69.

Stranke su suglasne da se izračun vrijednosti zemljišta u zamjeni izvrši primjenom Odluke o građevinskom zemljištu i Cjenika građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 20/08) odnosno da cijena zemljišta za stambenu namjenu iznosi 945,00 kn/m², a cijena zemljišta za javnu namjenu (kolno-pješački prilaz) iznosi 440,00 kn/m².

Uvjet Giannija Gotlibovića je da nakon provedbe elaborata parcelacije za eventualnu razliku u površini nekretnina koje su predmet zamjene niti jedna ugovorna strana ne potražuje isplatu razlike u vrijednosti.

S obzirom da prema *Prijedlogu* građevnu česticu Giannija Gotlibovića čini i 51 m² zemljišta u vlasništvu Ivana Pavića (dijelovi k.č. broj 1021/1 i 1021/2 obje u k.o. Kozala), a građevnu česticu Ivana Pavića i 33 m² zemljišta u vlasništvu Giannija Gotlibovića (dio k.č. broj 1010/2 k.o. Kozala), stranke će međusobno riješiti imovinsko-pravne odnose na način utvrđen *Prijedlogom* i Predugovorom kako bi se zajamčila provedba istog u cijelosti.

Slijedom svega iznesenog predlažemo donošenje odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju/zamjenu nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke i to kako slijedi:

1. LOKACIJA 1. – dio građevne čestice postojeće stambene građevine Lukovići 2

PREDMET PRODAJE/zamjene je zemljište u k.o. Kozala, u vlasništvu Grada Rijeke, ukupne površine približno 450 m² označeno kao

- dio k.č. broj 1023/2,
- k.č. broj 1022/1,
- dio k.č. broj 1009,
- dio k.č. broj 1010/1, sve u k.o. Kozala,

u svrhu formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine Lukovići 2.

CIJENA ZEMLJIŠTA

- zona zemljišta: II (druga),
- namjena: stambena – višeobiteljska,
- jedinična cijena: 945,00 kn/m²,
- ukupna cijena: 425.250,00 kuna.

2. LOKACIJA 2. – dio građevne čestice postojeće stambene građevine Kozala 69

PREDMET PRODAJE/zamjene su nekretnine u k.o. Kozala, vlasništvo Grada Rijeke i to kako slijedi

- dio nekretnine označene kao k.č. broj 1011 kuća br. 131/1 sa dvorištem i cestom površine 154 čhv, vlasništvo Grada Rijeke u 1/3 dijela - u površini od 32,09 m² stambene građevine i 170 m² dvorišta,
- dio k.č. broj 1012/2 ruševina i put površine 10 čhv, vlasništvo Grada Rijeke u 1/3 dijela - u površini od 12 m²
- dio k.č. broj 1010/1 neplodno površine 84 čhv k.o. Kozala - u površini od 250 m²

odnosno sveukupno 32,09 m² stambene građevine i 432 m² zemljišta u svrhu formiranja građevne čestice stambene građevine Kozala 69.

CIJENA NEKRETNINA

Ukupna cijena nekretnina iznosi 675.565,00 kn od čega:

- za stambenu građevinu: 8.331,36 kn/m² što za 32,09 m² iznosi ukupno 267.325,00 kn,
- za zemljište: 945,00 kn/m² što za 432 m² iznosi ukupno 408.240,00 kn
(zona zemljišta II (druga), namjena: stambena – višeobiteljska).

3. PLAĆANJE

4.

Lokacija 1.

Prema *Prijedlogu*, zemljište u vlasništvu Grada Rijeke i zemljište koje se nudi u zamjenu imaju istu namjenu, površinu i vrijednost.

Ukoliko se elaboratom parcelacije utvrdi razlika u površini, ugovorne strane su suglasne da bez obzira u čiju korist ista bude, neće potraživati isplatu razlike.

Lokacija 2.

Razliku u vrijednosti nekretnina koje su predmeti zamjene odabrani ponuditelj platiti će Gradu Rijeci u dva obroka na slijedeći način:

- cijenu za dio stambene građevine u iznosu od 267.325,00 kn i 70% cijene za zemljište u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,
- 30% cijene za zemljište u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog ugovora.

Konačna i stvarna razlika u vrijednosti nekretnina utvrditi će se u Glavnom ugovoru primjenom jediničnih cijena iz Predugovora za površine utvrđene elaboratom parcelacije zemljišta.

4. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA za LOKACIJU broj 1.

1. Dokaz o vlasništvu zemljišta oznake k.č. broj 1023/1 k.o. Kozala.
2. Izjava da se u zamjenu za zemljište u vlasništvu Grada Rijeke nudi zemljište označeno kao dio k.č. broj 1023/1 oranica u k.o. Kozala u površini približno 450 m² po ukupnoj cijeni od 425.250,00 kn odnosno 945,00 kn/m².

za LOKACIJU broj 2.

1. Dokaz o vlasništvu zemljišta oznake k.č. broj 1012/1, k.č. broj 1012/3, k.č. broj 1021/1 i k.č. broj 1021/2, sve u k.o. Kozala, dokaz o suvlasništvu zemljišta oznake k.č. broj 1011, k.č. broj 1012/2 i k.č. broj 1013, sve u k.o. Kozala.
2. Izjava da se u zamjenu za nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke nudi zemljište za izgradnju kolno-pješačkog puta označeno kao dijelovi k.č. broj 1012/1, k.č. broj 1012/3, k.č. broj 1021/1 i k.č. broj 1021/2 te dijelove suvlasničkih udjela k.č. broj 1011 i k.č. broj 1012/2, sve u k.o. Kozala, sveukupne površine približno 327 m² po ukupnoj cijeni od 143.880,00 kn odnosno 440,00 kn/m² uz obvezu nadoplate razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmeti prodaje/zamjene.

5. OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Obveze ponuditelja:

- 5.1. sklopiti Predugovor s Gradom Rijeka na temelju *Prijedloga formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* (u daljnjem tekstu *Prijedlog*) - u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;
- 5.2. potpisom Predugovora dozvoliti Gradu Rijeci raspisivanje javnog natječaja za prodaju zemljišta na lokacijama 4. i 5.;
- 5.3. u roku od 15 dana od dana potpisa Predugovora za lokaciju 2., isplatiti Gradu Rijeci 70% razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmeti zamjene, na osnovu izračuna površina iz *Prijedloga*;
- 5.4. zemljište koje se nudi u zamjenu, prazno od osoba i stvari predati u posjed Gradu Rijeci u roku od 15 dana od dana potpisa Predugovora;
- 5.5. potpisom Predugovora izdati Gradu Rijeci suglasnost za ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju kolno-pješačkog prilaza i potpisati elaborat parcelacije izrađen sukladno istoj;
- 5.6. sukladno *Prijedlogu*, ishoditi neki od dokumenata prostornog uređenja, na temelju istog izraditi elaborat parcelacije građevnu česticu postojeće stambene građevine te isti provesti u katastru i zemljišno-knjižnom operatu;
- 5.7. riješiti imovinsko-pravne odnose odnosno izvršiti zamjenu zemljišta s privatnom osobom na način utvrđen *Prijedlogom*;
- 5.8. nakon provedbe elaborata parcelacije u katastru i zemljišno-knjižnom operatu, sklopiti Glavni ugovor o zamjeni nekretnina s Gradom Rijeka - u roku od 15 dana od dana provedbe elaborata parcelacije u katastru i zemljišno-knjižnom operatu.

Obveze Grada Rijeke:

- izvršiti pripremu i izgraditi kolno-pješački prilaz sukladno *Prijedlogu formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* (u daljnjem tekstu *Prijedlog*). Priprema obuhvaća: izradu idejnog projekta, ishođenje lokacijske dozvole, izradu i provedbu elaborata parcelacije, izradu glavnog projekta i ishođenje potvrde glavnog projekta.
- sukladno *Prijedlogu* ishoditi izmjenu lokacijske dozvole za građevnu česticu stambene građevine Lukovići 2 na temelju projektne dokumentacije koju će Gradu dostaviti investitor – vlasnik pretežitog dijela građevne čestice, izraditi elaborat parcelacije i isti provesti u katastru i zemljišno-knjižnom operatu.

5. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

Pravo učešća u natječaju imaju fizičke osobe koje su hrvatski državljani.

Ponude se predaju u pisanom obliku na Naslov: *Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Rijeka, Titov trg 3*, u zatvorenoj omotnici na šalter broj 1 u šalter sali na adresi Titov trg 3, prizemlje. Na omotnici, uz napomenu "*Ponuda za natječaj – ne otvarati*", obvezno treba napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja na koje se ponuda odnosi.

Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja.

7. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Najpovoljnija ponuda je ponuda ponuditelja koji zadovoljava i prihvaća opće i posebne uvjete natječaja.

8. PONUDA TREBA OBVEZNO SADRŽAVATI

- pisanu ponudu,
- presliku osobne iskaznice ili domovnice,
- dokaz o zadovoljavanju posebnih uvjeta natječaja,
- potpisane Uvjete za prikupljanje ponuda (Natječajnu dokumentaciju)

Slijedom iznesenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje

ODLUKE

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju / zamjenu nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke kako slijedi:

1.a. LOKACIJA 1.

Predmet prodaje/zamjene je zemljište ukupne površine približno 450 m² u k.o. Kozala, u vlasništvu Grada Rijeke, označeno kao:

dio k.č. broj 1023/2,
k.č. broj 1022/1,
dio k.č. broj 1009,
dio k.č. broj 1010/1, sve u k.o. Kozala,

u svrhu formiranja građevne čestice za postojeću stambenu građevinu Lukovići 2 sukladno *Prijedlogu formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* (u daljnjem tekstu *Prijedlog*) izrađenom na temelju odredaba Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići – Brašćine – Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07).

Kupoprodajna cijena iznosi 945,00 kn/m² odnosno za površinu od 450 m² ukupno 425.250,00 kn.

Nudi se zamjena zemljišta za zemljište iste površine, namjene i vrijednosti označeno kao dio k.č. broj 1023/1 oranica u površini od približno 450 m² k.o. Kozala.

1.b. LOKACIJA 2.

Predmet prodaje/zamjene su nekretnine u k.o. Kozala, vlasništvo Grada Rijeke:

- dio nekretnine označene kao k.č. broj 1011 kuća br. 131/1 sa dvorištem i cestom površine 154 čhv, vlasništvo Grada Rijeke u 1/3 dijela - u površini od 32,09 m² stambene građevine i 170 m² dvorišta ,

- dio k.č. broj 1012/2 ruševina i put površine 10 čhv, vlasništvo Grada Rijeke u 1/3 dijela - u površini od 12 m²
- dio k.č. broj 1010/1 neplodno površine 84 čhv k.o. Kozala - u površini od 250 m²

odnosno sveukupno 32,09 m² stambene građevine i 432 m² zemljišta u svrhu formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine Kozala 69 sukladno *Prijedlogu* izrađenom na temelju odredaba Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići – Brašćine – Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07).

Ukupna cijena nekretnina iznosi 675.565,00 kn od čega:

- za stambenu građevinu: 8.331,36 kn/m² odnosno za 32,09 m² ukupno 267.325,00 kn
- za zemljište: 945,00 kn/m² kuna odnosno za 432 m² ukupno 408.240,00 kuna.

Nudi se zamjena nekretnina za nekretnine u vlasništvu ponuditelja u k.o. Kozala ukupne površine približno 327 m² označene kao: dio k.č. broj 1012/3, dio k.č. broj 1021/1 i dio k.č. broj 1021/2 sve u k.o. Kozala te zemljište u suvlasništvu označeno kao dijelovi k.č. broj 1011 i k.č. broj 1012/2 k.o. Kozala, na kojima je predviđena izgradnja kolno-pješačkog prilaza, po cijeni od 440,00 kn/m² odnosno za ukupno 327 m² 143.880,00 kn.

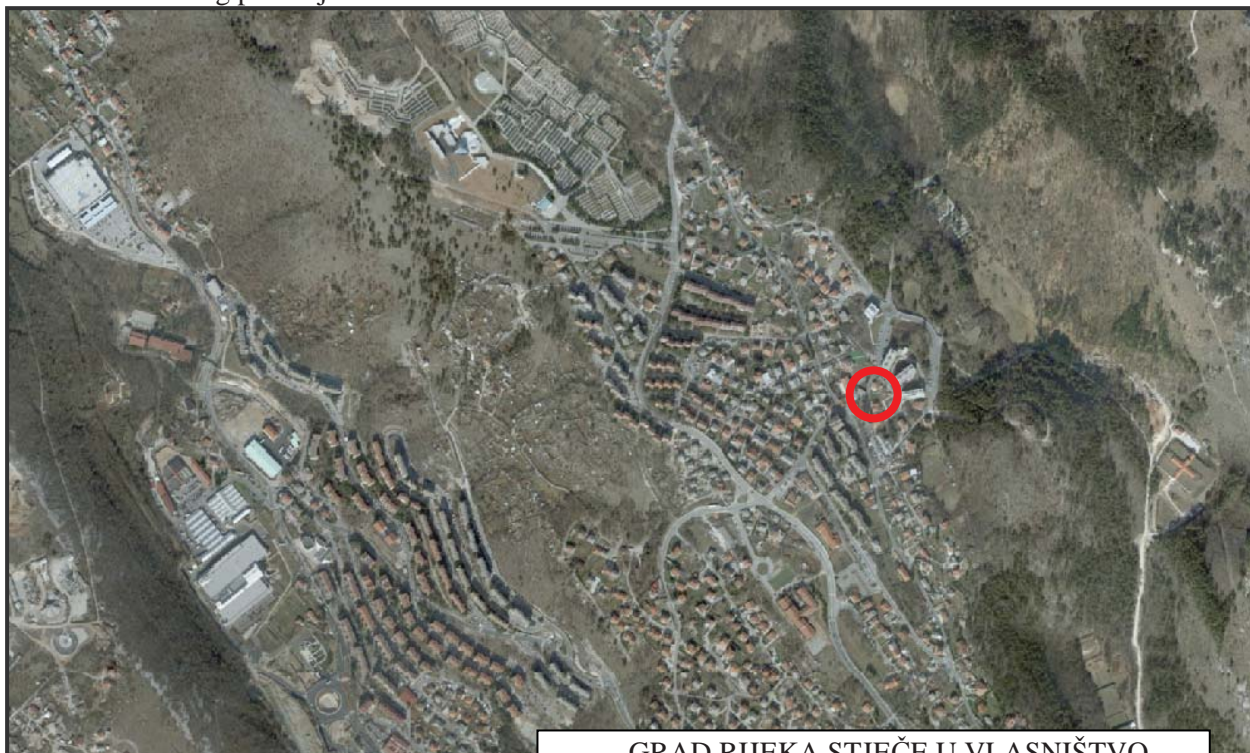
Razliku u vrijednosti nekretnina koje su predmeti zamjene odabrani ponuditelj platiti će Gradu Rijeci u dva obroka na slijedeći način:

- cijenu za dio stambene građevine u iznosu od 267.325,00 kn i 70% cijene za zemljište u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,
 - 30% cijene za zemljište u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog ugovora.
- Iznos za dio stambene građevine uknjižit će se u korist Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, a iznos za zemljište u korist Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.



3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za izradu glavnog projekta i ishođenje potvrde glavnog projekta te izgradnju kolno-pješačkog prilaza sukladno *Prijedlogu formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* i ovoj Odluci.

4. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu javnog natječaja sukladno Odluci o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.



Izvod iz karte šireg područja



GRAD RIJEKA STJEČE U VLASNIŠTVO

-  Vlasništvo fizičkih osoba - predmet zamjene
-  Suvlasnički udio fizičkih osoba od 2/3

VLASNIŠTVO GRADA RIJEKE predmet prodaje/zamjene

-  Vlasništvo
-  Suvlasnički udio

Kopija katastarskog plana

