

### **Točka 3.**

- b) Prijedlog odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom)**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

Rijeka, 23. 10. 2009.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**  
**n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac**

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) prosjeđujem Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom).***

**GRADONAČELNIK**  
**mr.sc. Vojko OBERSNEL**



## O b r a z l o ž e n j e

### b) **Prijedloga odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom)**

Odluka o građevinskom zemljištu i Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom) donesene su na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke dana 29. svibnja 2008. godine i objavljene u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije broj 20/08.

Od tada do danas donijeti su i stupili na snagu novi propisi koji zahtijevaju izmjenu naprijed navedenih općih akata i to :

1. *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj/regionalnoj samoupravi* ("Narodne novine" broj 109/07) utvrđene su ovlasti i nadležnosti tijela lokalnih jedinica te njihovi međusobni odnosi odnosno podjela ovlasti glede raspolaganja nekretninama odnosno građevinskim zemljištem između Gradonačelnika i Gradskog vijeća.

Najvažnija promjena glede raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave uvedena navedenim Zakonom utvrđena je u članku 13. kojim je propisano da :

- gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne odnosno područne /regionalne) samouprave čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu s zakonskim propisima,
- gradsko vijeće donosi odluku o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 (jedan milijun) kuna.

2. *Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* ("Narodne novine" broj 69/09) donesen kao antirecesijska mjera stupio je na snagu dana 25. lipnja 2009. godine. Navedenim zakonom propisan je "novi" akt temeljem kojeg se u određenim slučajevima može pristupiti gradnji kao i postupak za njegovo donošenje, što zahtijeva dopunu Odluke o građevinskom zemljištu.

Osim novih propisa, sadašnje stanje na tržištu nekretnina odnosno pad prometa nekretnina te posljedično pad cijena, zahtijevalo je analizu mogućnosti smanjenja početnih cijena zemljišta koje putem natječaja nudi na prodaju Grad Rijeka u pojedinim situacijama i za određenu gradnju.

Obzirom da naprijed navedeni propisi i okolnosti zahtijevaju izmjene i dopune praktično 75 % odredbi Odluke o građevinskom zemljištu a podredno i Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom), smatramo svrsishodnim predložiti donošenje novih Odluka.

### a) **Prijedlog Odluke o građevinskom zemljištu**

Sukladno navedenom, u odnosu na do sada važeću Odluku o građevinskom zemljištu, prijedlog Odluke sadrži promjene slijedeće promjene :

1. Nadležnosti koje je do sada imalo Poglavarstvo, a ovim prijedlogom se predlažu prenijeti na Gradonačelnika su slijedeće:
  - izdavanje očitovanja odnosno suglasnosti Grada Rijeke u svezi s mogućnošću ostvarivanja određenog zahvata u prostoru u postupcima izdavanja akata kojima se odobrava građenje;
  - izdavanje očitovanja odnosno suglasnosti Grada Rijeke u postupku utvrđivanja građevne čestice;

- utvrđivanje prodajne cijene zemljišta na posebno vrijednim lokacijama na području Grada, (na prijedlog stručne službe - Odjela za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem), što predstavlja izuzetak od utvrđivanja prodajne cijene temeljem Cjenika građevinskog zemljišta;
  - odlučivanje o načinu plaćanja prodajne cijene (odjednom ili obročno – uz uvjete propisane Odlukom);
  - odlučivanje o provođenju javnog natječaja usmenim nadmetanjem (licitacijom);
  - donošenje odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja;
  - imenovanje Komisije za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada;
  - odlučivanje o roku trajanja prava građenja i visini naknade za pravo građenja (na prijedlog stručne službe);
  - sklapanje ugovora o raspolaganju i stjecanju zemljišta na temelju odluke nadležnog tijela.
  - donošenje Cjenika građevinskog zemljišta.
2. Temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 109/07) i Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09), utvrđena je nadležnost za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke donošenjem odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja na javnom natječaju i odluke o sklapanju sporazuma o prijenosu prava vlasništva te nadležnost za donošenje odluke o stjecanju nekretnina (Gradonačelnik ukoliko vrijednost nekretnine ne prelazi iznos od 1.000.000,00 Kn a Gradsko vijeće ukoliko vrijednost nekretnine prelazi iznos od 1.000.000,00 Kn).
  3. Uvodi se pojam novog akta (rješenje za građenje) kojim se odobrava građenje u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09).
  4. Razrađen je odnosno izmijenjen način obračuna rente (kao dijela cijene) u slučajevima kada se u skladu s Odlukom, renta obračunava po m<sup>2</sup> bruto razvijene površine planirane građevine. Do potrebe promjene obračuna rente došlo je iz razloga što se pokazalo da je dosadašnjim obračunom rente (uvijek u 100 % iznosu utvrđenom Cjenikom građevinskog zemljišta) početna cijena zemljišta manjih građevinskih čestica previsoka u odnosu na tržišne cijene te nema interesa za kupnju takvog zemljišta.
  5. Detaljnije je propisan sadržaj oglasa o raspisivanju i provođenju natječaja i natječajne dokumentacije.
  6. Izmijenjen je (skraćen) naziv Komisije koja provodi javni natječaj.
  7. Predlaže se nadležnost Gradonačelnika za donošenje Cjenika građevinskog zemljišta na prijedlog Odjela.
  8. Predlaže se izmjena u Opisu zona odnosno granica zona građevinskog zemljišta na način da je područje Strmica na Trsatu predloženo kao II zona (do sada III zona građevinskog zemljišta) te stambena zona na Drenovi kao III zona (do sada IV zona građevinskog zemljišta).

**b) Prijedlog Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom)**

Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom) donesena je temeljem članka 14. Odluke o građevinskom zemljištu i primjenjuje se kod prodaje zemljišta i osnivanja prava građenja na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke usmenim nadmetanjem.

Radi usklađenja s Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 109/07), bilo bi potrebno izmijeniti gotovo 75 % Odluke, stoga radi lakšeg snalaženja i čitanja Odluke predlažemo donošenje nove Odluke.

b)

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) i članka 14. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj \_\_\_\_/09) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_ 2009. 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 Odlukom utvrđuju se 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 raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Komisija) koju imenuje Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) 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 m<sup>2</sup> 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 pisane prijave na javni natječaj.
7. Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje zemljišta.

**Članak 4.**

Pisana 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 oznaka 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, ovjerena preslika ili prijepis Rješenja o upisu u sudski registar ili Izvod iz sudskog registra ne stariji od 30 dana (za domaću pravnu osobu),
- izvornik ili ovjerena preslika 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 šalter salu (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 m<sup>2</sup> 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 Gradonačelniku donošenje odluke o ponovnom raspisivanju javnog natječaja.

#### **Članak 7.**

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

Ako ne uspije prva licitacija, Komisija će predložiti Gradonačelniku 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 Gradonačelnik 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 vratit će se položena jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja odluke nadležnog tijela 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 Gradonačelniku, koji donosi odluku po prigovoru.

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

#### **Članak 11.**

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

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi:

- Gradonačelnik, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (slovima: jedanmilijunkuna),
- Gradsko vijeće Grada, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (slovima: jedanmilijunkuna).

Na temelju odluke nadležnog tijela iz stavka 2. ovoga članka, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju kupoprodajni ugovor/predugovor najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor iz stavka 3. ovoga članka u ime Grada sklapa Gradonačelnik.

#### **Članak 12.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom) ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 20/08).

#### **Članak 13.**

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