



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/10-07/27

URBROJ: 2170/01-01-30- 10-1

Rijeka, 05. srpanj 2010.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog

B. Odluke o prodaji nekretnina u k.o. Zamet

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Izradile :

Dubravka Petrović, d.i.g.

Jelena Karan Cvjetković, dipl. iur.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



OBRAZLOŽENJE

UVOD

Odredbom članka 13. stavak 2. točka 1.c) *Odluke o građevinskom zemljištu* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09) (u daljnjem tekstu *Odluka*) utvrđeno je da Grad Rijeka temeljem javnog natječaja raspolaže zemljištem za formiranje građevne čestice, na kojoj je Grad Rijeka vlasnik dijela novoformirane građevne čestice, a za koju je u postupku izdavanja lokacijske dozvole, sukladno članku 4. *Odluke*, izdao suglasnost.

Odredbom članka 15. *Odluke* određeno je da se odredba članka 13. *Odluke* ne primjenjuje, odnosno da će, na zahtjev vlasnika zemljišta, Grad Rijeka bez provođenja javnog natječaja prodati zemljište u svom vlasništvu osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice.

Sukladno narečenim odredbama, Gradu Rijeci obratila se Tamara Perić iz Rijeke, Izviđačka 2A, s molbom za otkup sveukupno 1.412 m² zemljišta u Marčeljevoj dragi koje temeljem pravomoćnih lokacijskih dozvola

(KLASA: UP/I-350-05/09-05/21 od 19. siječnja 2010., KLASA: UP/I-350-05/09-05/22 od 18. siječnja 2010., KLASA: UP/I-350-05/09-05/23 od 19. siječnja 2010., KLASA: UP/I-350-05/09-05/24 od 18. siječnja 2010., KLASA: UP/I-350-05/09-05/25 od 19. siječnja 2010. te izmjenu i dopunu lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/10-05/21 od 23. veljače 2010.),

ishođenih sa strane "IRAGRADNJE" d.o.o. iz Rijeke, u obiteljskom vlasništvu Tamare Perić, predstavlja dijelove četiri od pet građevnih čestica za gradnju višeobiteljskih građevina – četiri jedinice u dvije dvojne građevine i jedne samostojeće građevine. Lokacije su formirane na zemljištu ukupne površine 4.142 m² od čega 2.440 m² u vlasništvu Tamare Perić, 288 m² u vlasništvu poduzeća "D.M. GRADNJA" d.o.o. iz Rijeke te 1.412 m² u vlasništvu Grada Rijeke.

Nakon provedbe parcelacije (o trošku podnositeljice zahtjeva), definirane su površine za koje se traži otkup i to pregledno izgleda ovako

br.	LOKACIJA	k.č. br.	k.o.	površina za otkup (m ²)	vlasnik	udio vlasništva Grada Rijeke u ukupnoj površini
1.	"A"	1490/24	ZAMET	821 (od 823)	Grad Rijeka	> 20% (članak 13. <i>Odluke</i>) prodaja putem natječaja
2.	"B"	1490/31	ZAMET	561 (od 774)	Grad Rijeka	> 20% (članak 13. <i>Odluke</i>) prodaja putem natječaja
3.	"C"	1490/32	ZAMET	25 (od 791)	Grad Rijeka	< 20% (članak 15. <i>Odluke</i>) prodaja bez natječaja
4.	"D"	-----	-----	-----	-----	-----
5.	"E"	1490/29	ZAMET	5 (od 1.001)	Grad Rijeka	< 20% (članak 15. <i>Odluke</i>) prodaja bez natječaja
UKUPNO				1.412	Grad Rijeka	

U postupku izdavanja narečenih lokacijskih dozvola, Grad Rijeka je, kao vlasnik dijela zemljišta, izdao suglasnost na predmetne zahvate u prostoru (KLASA:350-02/09-01/108 od 28. srpnja 2009.).

Nadalje, kako je Tamara Perić vlasnica sveukupno 3.782 m² zemljišta u Marčeljevoj dragi od čega je na 1.342 m² planirana izgradnja javnih prometnih površina i malim dijelom zona Tenis centra, vlasnica želi 1.342 m² zemljišta zamijeniti s Gradom Rijeka za gore navedeno. Pregledni prikaz ponuđenog zemljišta izgleda ovako

br.	LOKACIJA	k.č. br.	k.o.	površina za otkup m ²	vlasnik
1.	PUT "1"	1496/9	ZAMET	34	Tamara Perić
2.	PUT "2"	1496/10	ZAMET	91	Tamara Perić
3.	cesta Marčeljeva draga-I.faza	1496/6	ZAMET	457	Tamara Perić
		1496/7	ZAMET	572	Tamara Perić
PROMETNE POVRŠINE - UKUPNO				1.154	
4.	u zahvatu Tenis centra	1496/4	ZAMET	15	Tamara Perić
5.		1496/5	ZAMET	173	Tamara Perić
TENIS CENTAR - UKUPNO				188	
SVEUKUPNO				1.342	Tamara Perić

Pri tom Tamara Perić navodi da je suglasna s izračunom vrijednosti nekretnina za otkup/zamjenu prema gradskim odlukama te je spremna isplatiti Gradu Rijeci razliku u vrijednosti nekretnina prema tako izvršenom izračunu.

Sve navedene površine utvrđene su provedenim parcelacijama, izrađenim sukladno
- pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za pristupnu cestu za Tenis centar – faza I. (KLASA:UP/I-350-05/09-05/20 od 26. svibnja 2009.), koju je, u sklopu pripreme, ishodio Grad Rijeka
- pravomoćnim lokacijskim dozvolama za kolno-pristupne puteve 1. i 2. (KLASA:UP/I-350-05/09-05/44 od 29. svibnja 2009. te izmjena i dopuna lokacijske dozvole KLASA:UP/I-350-05/10-05/21 od 23. veljače 2010. i KLASA:UP/I-350-05/09-05/43 od 29. svibnja 2009.) koje je ishodila Tamara Perić i snosila trošak parcelacije budući se tim putevima osigurava prilaz za predmetne lokacije višeobiteljskih građevina, a spajaju se na pristupnu cestu za Tenis centar – faza I.

Slijedom svega narečenog, Grad Rijeka može udovoljiti zahtjevu Tamare Perić i prodati joj bez provedbe javnog natječaja k.č. broj 1490/32 površine 25 m² i k.č. broj 1490/29 površine 5 m², obje u k.o. Zamet, a za prodaju zemljišta oznaka k.č. broj 1490/24 površine 821 m² i k.č. broj 1490/31 površine 561 m², obje u k.o. Zamet predlaže se raspisivanje natječaja.

Prodaju svih navedenih čestica ne može se promatrati izdvojeno već u kontekstu realizacije kompletnog zahvata – i prometnica i lokacija na predmetnom području Marčeljeve drage, te u tu svrhu cjelovitog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Pri tom nisu bitni udjeli zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u pojedinim lokacijama jer bi isti mogli biti i drugačiji formiranjem lokacija istih površina na neki drugi način.

Izračun početnih kupoprodajnih cijena zemljišta, kao i vrijednosti zemljišta koje se nudi u zamjenu, izvršen je sukladno *Odluci o građevinskom zemljištu* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09) i *Cjeniku građevinskog zemljišta* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/10) osim što se za prodaju zemljišta oznake k.č. broj 1490/24 pašnjak površine 821 m² k.o. Zamet, koja čini pretežiti dio građevne čestice "A", za koju se predlaže uvećanje za 30% u odnosu na cijenu od 830,00 kn/m² prema *Odluci i Cjeniku* odnosno 1.079,00 kn/m² (sukladno članku 11. *Odluke*).

Slijedom svega navedenog, predlažemo da prema članku 16., a u skladu s odredbama članka 13. *Odluke o građevinskom zemljištu* Gradonačelnik Grada Rijeke donese odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke i to kako slijedi:

A) PREDMET PRODAJE PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

1. DIO LOKACIJE "A"

- zemljište oznake k.č. broj 1490/24 pašnjak, k.o. Zamet (inventarni broj 516662),
- površina 821 m²,
- zona građevinskog zemljišta: II. (druga),

- namjena: stambena – višeobiteljska (s 4- 8 stanova),
- početna kupoprodajna cijena zemljišta: 1.079,00 kn/m², ukupno 885.859,00 kn,
- u svrhu formiranja građevne čestice za višeobiteljsku građevinu sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA:UP/I-350-05/09-05/21 od 19.01.2010.

Utvrđuje se mogućnost i prednost zamjene za zemljište u k.o. Zamet oznaka 1496/6, 1496/7, 1496/9, 1496/10, 1496/4 i 1496/5 sveukupne površine 1.342 m² i ukupne vrijednosti 612.100,00 kn od čega 1.154 m² po cijeni od 440,00 kn/m² u svrhu izgradnje javnih prometnih površina, a 188 m² po cijeni od 555,00 kn/m² u svrhu formiranja zone javne namjene – sportske.

Razliku u vrijednosti nekretnina u iznosu od 273.759,00 kuna odabrani ponuditelj platiti će Gradu Rijeci u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru.

2. DIO LOKACIJE "B"

- zemljište oznake k.č. broj 1490/31 pašnjak, k.o. Zamet (inventarni broj 516679),
- površina 561 m²,
- zona građevinskog zemljišta: II. (druga),
- namjena: stambena – višeobiteljska (s 4- 8 stanova),
- početna kupoprodajna cijena zemljišta: 830,00 kn/m², ukupno 465.630,00 kn,
- u svrhu formiranja građevne čestice za višeobiteljsku građevinu sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA:UP/I-350-05/09-05/22 od 18.01.2010.

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

3. PLAĆANJE

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti

- u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora, koji će se sklopiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja nakon provedenog javnog natječaja za prodaju zemljišta

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 kojeg 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.

Pravo učešća u natječaju imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene Zakonom.

5.2. 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 obvezno treba 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.

6. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA

6.1. preslika pravomoćne lokacijske dozvole za gradnju na lokaciji čiji je dio predmet prodaje

- 6.2. dokaz o vlasništvu zemljišta u zahvatu lokacije čiji je dio predmet prodaje
- 6.3. dokaz o vlasništvu zemljišta oznake k.č. broj 1496/4, 1496/5, 1496/6 , 1496/7, 1496/9 i 1496/10, sve u k.o. Zamet koje se nudi u zamjenu za zemljište u zahvatu lokacije "A".
- 6.4. Izjava vlasnika da se u zamjenu za zemljište u zahvatu lokacije "A" nudi zemljište oznaka k.č. broj 1496/6, 1496/7, 1496/9 i 1496/10 k.o. Zamet ukupne površine 1.154 m² po cijeni od 440,00 kn/m² te k.č. br. 1496/4 i 1496/5 k.o. Zamet ukupne površine 188 m² po cijeni od 555,00 kn/m² što znači da se u zamjenu nudi sveukupno 1.342 m² u Marčeljevoj dragi za sveukupno 612.100,00 kn uz obvezu isplate razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmeti prodaje/zamjene.

7. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Ugovor o kupoprodaji (zamjeni) zemljišta Grad Rijeka zaključiti će s najpovoljnijim ponuditeljem, a kriterij za odabir najpovoljnije ponude je zadovoljavanje općih i posebnih uvjeta natječaja te visina ponuđene kupoprodajne cijene.

B) PREDMET PRODAJE BEZ PROVEDBE JAVNOG NATJEČAJA

članak 15. stavak 2. podstavak 1. *Odluke*

1. DIO LOKACIJE "C"

- zemljište oznake k.č. broj 1490/32 pašnjak, k.o. Zamet (inventarni broj 516678)
- površina 25 m²
- zona građevinskog zemljišta: II. (druga)
- namjena: stambena – višeobiteljska (s 4- 8 stanova)
- kupoprodajna cijena zemljišta: 830,00 kn/m², ukupno 20.750,00 kn
- u svrhu formiranja građevne čestice za višeobiteljsku građevinu sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA:UP/I-350-05/09-05/23 od 19.01.2010.

2. DIO LOKACIJE "E"

- zemljište oznake k.č. broj 1490/29 pašnjak, k.o. Zamet (inventarni broj 516664)
- površina 5 m²
- zona građevinskog zemljišta: II. (druga)
- namjena: stambena – višeobiteljska (s 4- 8 stanova)
- kupoprodajna cijena zemljišta: 830,00 kn/m², ukupno 4.150,00 kn
- u svrhu formiranja građevne čestice za višeobiteljsku građevinu sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA:UP/I-350-05/09-05/25 od 19.01.2010.

3. PLAĆANJE

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti

- u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora, koji će se sklopiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o prodaji zemljišta bez provedbe javnog natječaja sukladno članku 15. stavku 2. podstavku 1 *Odluke*.

Slijedom iznesenog predlažemo da Gradonačelnik donese sljedeću

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao

k.č. 1490/24 pašnjak površine 821 m² upisana u k.o. Zamet – dio LOKACIJE "A"
(inventarni broj 516662)

po početnoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od **1.079,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **821 m²** ukupno **885.859,00 kuna**, radi formiranja građevne čestice za izgradnju višeobiteljske stambene građevine sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli.

Nudi se prednost i mogućnost zamjene za nekretnine u k.o. Zamet, sukladno uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke, označene kao k.č. broj 1496/6, 1496/7, 1496/9, 1496/10, 1496/4 i 1496/5 sveukupne površine 1.342 m² i ukupne vrijednosti 612.100,00 kn.

2. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao

k.č. 1490/31 pašnjak površine 561 m² upisana u k.o. Zamet – dio LOKACIJE "B"
(inventarni broj 516679)

po početnoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od **830,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **561 m²** ukupno **465.630,00 kuna**, radi formiranja građevne čestice za izgradnju višeobiteljske stambene građevine sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli.

3. Grad Rijeka prodati će Tamari Perić iz Rijeke, Izviđačka 2A sukladno odredbi članka 15. stavka 2. *Odluke o građevinskom zemljištu* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09), građevinsko zemljište u svojem vlasništvu označeno kao

k.č. broj 1490/32 pašnjak površine 25 m² u k.o. Zamet – dio LOKACIJE "C"
(inventarni broj 516678)

i
k.č. broj 1490/29 pašnjak površine 5 m² u k.o. Zamet – dio LOKACIJE "E"
(inventarni broj.516664)

po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od **830,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **25 m²** ukupno **20.750,00 kuna**, a za površinu od **5 m²** ukupno **4.150,00 kn**, radi formiranja građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih stambenih građevina sukladno pravomoćnim lokacijskim dozvolama.

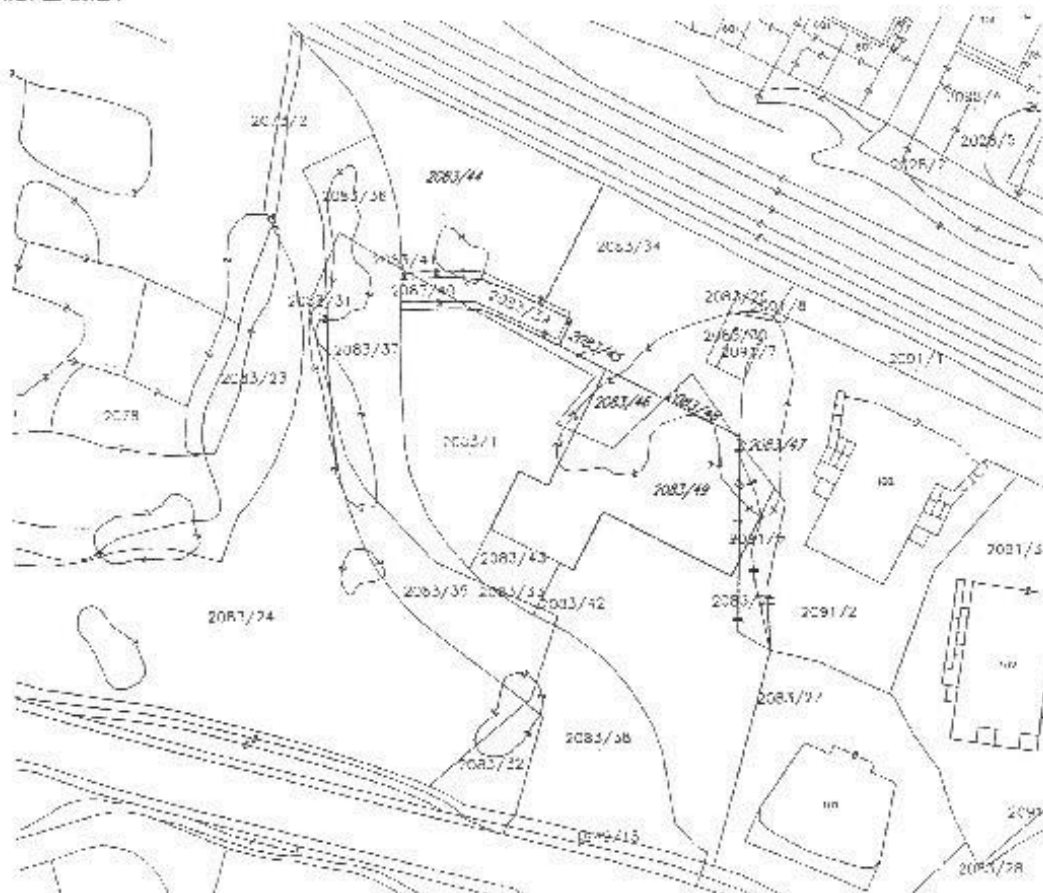
4. Za provedbu natječaja iz točke 1. i točke 2. ove Odluke zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke.
5. Za realizaciju točke 3. ove Odluke zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

LOKACIJE U MARČELJEVOJ DRAGI



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
M 1:1000

k.d. ZAMET



LOKACIJE U MARČELJEVOJ DRAGI

KOPIJA GRUNTOVNOG PLANA
M 1:1000

K.O. ZAMET

