



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/10-02/9

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

Rijeka, 15.04.2010.

**MATERIJAL**

**GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE**

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja  
za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Kozala, LOKACIJA broj 4.,  
radi izgradnje višeobiteljske građevine**

**Izradile:**

Dubravka Petrović, d.i.g.

Jelena Karan Cvjetković, dipl. iur.

**Ravnateljica:**

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

**Pročelnik:**

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



## OBRAZLOŽENJE

### OSNOVNI PODACI O LOKACIJAMA

Temeljem odredaba 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*).

Sukladno *Prijedlogu* formirana je građevna čestica pristupne ulice dužine cca 94 m i uz istu građevna čestica za izgradnju višeobiteljske građevine označena kao "lokacija broj 4". Ovim materijalom se daje prijedlog za prodaju "lokacije broj 4." i to uz uvjete kako slijedi:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - površina građevne čestice za samostojeću građevinu  | min 900 m <sup>2</sup> |
| - koeficijent izgrađenosti za samostojeću građevinu   | max 0,25               |
| - koeficijent iskoristivosti za samostojeću građevinu   | max 0,60               |
| - bruto razvijena površina građevine na građevnoj čestici   |                        |
| o samostojeća građevina BRP   | max 600 m <sup>2</sup> |
| - dozvoljeni broj stanova   | max 8                  |
| - dozvoljeni broj etaža: podrum ili suteran, prizemlje i dvije etaže,   | 4                      |
| o Po (S) + P + 2  |                        |
| o pri čemu prilikom gradnje posljednje etaže, ako se izvodi kao etaža stambenog potkrovlja, visina nadozida ne smije biti veća od 90 cm s krovijem nagiba do najviše 23 <sup>0</sup>  |                        |
| - dozvoljena visina građevine   | max 9,0 m              |
| - dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice  |                        |
| o samostojeća građevina   | min 5,0 m              |
| - dozvoljena udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca  | min 6,0 m              |
| - dozvoljena udaljenost regul.pravca od osi pristupne prometnice  | min 5,0 m              |
| - poslovni prostor u stambenoj građevini može se urediti isključivo u etaži prizemlja odnosno u etaži koja ima neposredan pristup prema javnoj prometnoj površini i to u odnosu na ukupnu bruto razvijenu površinu, uz uvjet osiguranja prostora za dostavu i parkirališna mjesta |                        |
| - pomoćne građevine, parkirališta i ostali uvjeti prema UPU Lukovići-Brašćine –Pulac u Rijeci   |                        |

Lokacija broj 4. sukladno grafičkom dijelu *Prijedloga* planirana je na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 1009 oranica i neplodno površine 703 čhv ( 2.528,34 m<sup>2</sup>) u k.o. Kozala. Zemljište je upisano u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojem 515671.

**Okvirna površina** građevne čestice je 1.000 m<sup>2</sup> i kao takva se može ponuditi na prodaju u svrhu sklapanja Predugovora o kupoprodaji zemljišta, a **točna površina** građevne čestice utvrditi će se nakon što kupac zemljišta/investitor izgradnje ishodi pravomoćni akt kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje i sukladno istom izvrši parcelaciju zemljišta.

Od nadležnog Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, kupac zemljišta-investitor izgradnje može ishoditi:

- rješenje o uvjetima građenja (za građevine BRP do 400 m<sup>2</sup>) ili
- lokacijsku dozvolu i potom potvrdu glavnog projekta (za građevine čija je BRP veća od 400 m<sup>2</sup>, a manja ili jednaka 600 m<sup>2</sup>) ili
- rješenje za građenje sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 35/09).

Da bi investitor izgradnje ishodio rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta odnosno rješenje za građenje, lokacija mora imati riješen pristup na javnu prometnu površinu. Pristup "lokaciji broj 4." osigurava se s nove ulice Lukovići, planirane u cijelosti na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke, a za koju je ishoda lokacijska dozvola i u izradi je elaborat parcelacije sukladno istoj.

Nadležni Odjel gradske uprave za komunalni sustav izraditi će glavni i izvedbeni projekt, ishoditi potvrdu glavnog projekta, izgraditi prometnicu i ishoditi uporabnu dozvolu za istu, sve u roku od godinu dana od dana potpisa Predugovora o kupoprodaji za predmetnu nekretninu.

### 1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je građevinsko zemljište označeno kao dio k.č. broj 1009 oranica i neplodno površine 703 čhv (2.528,34 m<sup>2</sup>) u k.o. Kozala u površini od 1.000 m<sup>2</sup>.

Najpovoljnijem ponuditelju nudi se sklapanje Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

Glavni kupoprodajni ugovor sklopit će se nakon što se elaboratom parcelacije utvrdi točna oznaka i površina građevne čestice.

### 2. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE ZEMLJIŠTA

Sukladno odredbi članka 34. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09), cijena zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke utvrđena je Cjenikom građevinskog zemljišta koji čini sastavni dio Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 20/08) uz slijedeće elemente:

ZONA : II ( druga )

NAMJENA : VIŠEOBITELJSKA

|                        | površina m <sup>2</sup> | cijena kn / m <sup>2</sup> | ukupno               |
|------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| renta – višeobiteljska | 1.000                   | 835,00                     | 835.000,00 kn        |
| zemljište              | 1.000                   | 110,00                     | 110.000,00 kn        |
| <b>SVEUKUPNO</b>       |                         |                            | <b>945.000,00 kn</b> |

cijena zemljišta po m<sup>2</sup> zemljišta iznosi

945,00 kn

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

### 3. PLAĆANJE

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na slijedeći način:

- 70 % u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,
- 30 % u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora.

Predugovor o kupoprodaji kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika ili Gradskog vijeća o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije, izrađenog sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, i to u katastru i gruntovnici.

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

Konačna kupoprodajna cijena utvrdit će se kod sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora primjenom jedinične cijene iz Predugovora za površinu utvrđenu parcelacijom 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.
- 5.4. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.
- 5.5. Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od **50.000,00 kn**. Uplaćena jamčevina je dio kupoprodajne cijene 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 Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići-Brašćine-Pulac* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07), a prema grafičkom prilogu *Prijedloga formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* Odjela, izraditi idejni projekt (na posebnoj geodetskoj podlozi), 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 ili  
- pravomoćno rješenje o uvjetima građenja i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora,
- 6.2. ukoliko kupac zemljišta, u privođenju planiranoj namjeni, postupi u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09), tada je dužan ishoditi rješenje za građenje u roku od 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora,
- 6.3. o svom trošku izraditi elaborat parcelacije zemljišta i ishoditi kopiju katastarskog plana, posjedovni i vlasnički list nakon provedbe elaborata parcelacije u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu i to u roku od najduže 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora ukoliko je elaborat parcelacije izrađen sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za izgradnju višeobiteljske građevine odnosno o svom trošku izraditi elaborat parcelacije zemljišta u tijeku postupka ishoda rješenja o uvjetima građenja odnosno rješenja za građenje, a nakon izdavanja rješenja i provedbe elaborata u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu ishoditi kopiju katastarskog plana, posjedovni i vlasnički list,
- 6.4. sklopiti s Gradom Rijeka Glavni kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije i to u katastru i gruntovnici,  
- Ukoliko kupac nekretnine pokrene postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno, u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09), postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor biti će sklopljen tijekom postupka izdavanja jednog od narečenih Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije,
- 6.5. financirati i izvesti sve radove za eventualno prelaganje instalacija, a to 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. izgraditi građevinu u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora,
- 6.8. u slučaju raskida predugovora/ugovora krivnjom kupca, Grad Rijeka na ime naknade štete zadržava iznos jamčevine i 10% do tada uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene,
- 6.9. prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

## 7. OBVEZE GRADA RIJEKE

- 7.1. sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli izvršiti parcelaciju zemljišta za pristupnu ulicu,
- 7.2. izraditi glavni i izvedbeni projekt te ishoditi potvrdu glavnog projekta za izgradnju pristupne ulice,
- 7.3. izgraditi ulicu i ishoditi uporabnu dozvolu za istu u roku od godinu dana od dana potpisa Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

## 8. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Predugovor o kupoprodaji zemljišta Grad Rijeka zaključit će s najpovoljnijim ponuditeljem, a kriterij za odabir najpovoljnije ponude je zadovoljavanje općih uvjeta natječaja te visina ponuđene kupoprodajne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta odnosno visina ukupne ponuđene kupoprodajne cijene.

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 Rijeka označenog kao

**dio k.č. 1009 oranica i neplodno upisana u z.k.ul. 161 k.o. Kozala u površini 1.000 m<sup>2</sup>  
(inventarni broj 515671)**

( LOKACIJA 4.) za izgradnju višeobiteljske građevine na području Kozala – Lukovići sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići-Brašćine-Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07) i *Prijedlogu formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom.*

2. Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **945,00 kn/m<sup>2</sup>** zemljišta **odnosno** za površinu od **1.000 m<sup>2</sup>** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta u iznosu od **945.000,00 kuna.**

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.

Najpovoljnijem ponuditelju Grad Rijeka nudi sklapanje **Predugovora o kupoprodaji zemljišta** i to u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika ili Gradskog vijeća o odabiru. Glavni kupoprodajni ugovor kupac se obvezuje sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije izrađenog temeljem pravomoćne lokacijske dozvole. Ukoliko kupac nekretnine pokrene postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno ili u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09) postupak izdavanja rješenja za građenje, glavni kupoprodajni ugovor biti će sklopljen tijekom postupka izdavanja rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.

3. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja i druge oblike raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada Rijeka za provedbu natječaja sukladno prijedlogu ove Odluke.

Izvod iz karte šireg područja



Kopija katastarskog plana  
M 1:1000



Kopija gruntovnog plana  
M 1:1000

