



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/10-01/4

URBROJ: 2170/01-01-30- 10-3

Rijeka, 22.09.2010.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja
za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Trsat-Sušak,
planskih oznaka S-1 i S-2 radi izgradnje višestambenih građevina**

Izradile:

Dragana Samaržija, 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 Detaljnog plana uređenja područja Sveučilišnog kampusa i Kliničkog bolničkog centra na Trsatu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/05), na području stambene namjene planirana je izgradnja novih višestambenih građevina na građevnim česticama urbanističkih oznaka S-1 i S-2, smještenih duž zapadnog ruba izvedene dionice Sveučilišne avenije. Ovim materijalom daje se prijedlog za prodaju obje građevne čestice navedenih planskih oznaka i to uz planom utvrđene detaljne uvjete i način gradnje kako slijedi:

1. Građevna čestica S-1- višestambena građevina

površina građ. čestice	1.600 m ²	oblik građ. čestice	prema graf. prilogu
namjena	stambena	kota prizemlja građevine	+ 136,00
broj etaža	Po+P+3	kota vijenca građevine	+ 149,00
površina nadzemnog građevnog dijela	325 m ²	max. BRP nadzemnog dijela građevine	1300 m ²
površina podzemnog građevnog dijela	480 m ²	max. BRP podzemnog dijela građevine	480 m ²
oblikovanje građevine	suvremeno	broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici (garaža)	min 20
min. površina zelenila	1000 m ² (65%)		

2. Građevna čestica S-2- višestambena građevina

površina građ. čestice	1.440 m ²	oblik građ. čestice	prema graf. prilogu
namjena	stambena	kota prizemlja građevine	+ 139,00
broj etaža	Po+P+3	kota vijenca građevine	+ 152,00
površina nadzemnog građevnog dijela	325 m ²	max. BRP nadzemnog dijela građevine	1.300 m ²
površina podzemnog građevnog dijela	480 m ²	max. BRP podzemnog dijela građevine	480m ²
oblikovanje građevine	suvremeno	broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici (garaža)	min 20
min. površina zelenila	850 m ² (60%)		

- na svakoj građevnoj čestici parkirališna mjesta potrebno je riješiti u sklopu podzemne garaže,
- najviše 10% građevinske bruto površine višestambene građevine dozvoljeno je urediti kao poslovni prostor i to isključivo u razini prizemlja.

Planirana površina građevne čestice S -1 je 1.600 m², a **planirana površina** građevne čestice S -2 je 1.440 m² i kao takve se mogu ponuditi na prodaju u svrhu sklapanja Predugovora o kupoprodaji zemljišta. **Točna površina** građevnih čestica utvrditi će se nakon što kupac zemljišta/investitor izgradnje, temeljem Detaljnog plana uređenja područja Sveučilišnog kampusa i Kliničkog bolničkog centra na Trsatu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/05), izvrši parcelaciju zemljišta istih.

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

- lokacijsku dozvolu i potom potvrdu glavnog projekta, odnosno
- rješenje za građenje sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 35/09).

Obje građevne čestice imaju pristup na postojeću javnu prometnu površinu, novu gradsku ulicu planske oznake GU-2 (Sveučilišna aleja – I dionica).

Zemljište u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište.

Građevna čestica S-1 i građevna čestica S-2 planirane su na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 1543/42 neplodno i okoliš površine 4757 m² upisana u z.k.ul. 2842 k.o. Trsat-Sušak.

Zemljište je upisano u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojem 516162

Na predmetnoj nekretnini pod Z – 10577/05 od 21.07.2005. upisana je zabilježba postojanja spora/povrata u vlasništvo nacionalizirane imovine po zahtjevu Marije Ivandić. Kako je u postupku povrata nesporno utvrđeno da predmetna nekretnina nije predmet povrata, Marija Ivandić je dana 17.09.2010. godine podnijela zahtjev za brisanje neosnovano upisane zabilježbe spora između ostalih i na k.č.br. 1543/42, a koji prijedlog je zaprimljen u zemljišnim knjigama pod Z-14647/2010. Prema dostupnim informacijama postupak brisanja zabilježbe spora biti okončan najkasnije u roku od 7 dana.

S obzirom na navedeno predlažemo da se natječaj za prodaju predmetne nekretnine objavi nakon brisanja zabilježbe spora sa iste.

1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je građevinsko zemljište sljedećih oznaka:

Građevna čestica	okvirna površina m ²	katastarske čestice k.o. Sušak		zemljišne čestice			
				k.o. Trsat-Sušak		z.k.ul.	vlasnik
S-1	1.600	dio	1436/76	dio	1543/42	2842	Grad Rijeka
S-2	1.440	dio	1436/76	dio	1543/42	2842	Grad Rijeka
UKUPNO	3.040						

Najpovoljnijem ponuditelju nudi se sklapanje Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

Glavni kupoprodajni ugovor sklopit će se nakon što se ovjerenim elaboratom parcelacije utvrdi točna oznaka i površina građevnih čestica.

2. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE ZEMLJIŠTA

ZONA: II (druga),,

NAMJENA: VIŠESTAMBENA

Građevna čestica S-1:

- BRP građevine: 1780 m² od čega: - stambeno – poslovna: 1300 m² (nadzemne etaže),
- garaža 480 m² (podzemna etaža),
- površina zemljišta = 1600 m²

Građevna čestica S-2:

- BRP građevine: 1780 m² od čega: - stambeno – poslovna: 1300 m² (nadzemne etaže),
- garaža 480 m² (podzemna etaža),
- površina zemljišta = 1440 m²

Sukladno članku 9. stavak 3.a Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 48/09) renta se obračunava po metru kvadratnom bruto razvijene površine građevine u iznosu rente utvrđene Cjenikom građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 8/10) i to kako slijedi:

S-1	m2	cijena kn/m2	ukupno
Renta – stamb.-posl.	1300,00	835,00	1.085.500,00 kn
Renta - garaža	480,00	(835,00 x 0,80) 668,00	320.640,00 kn
Cijena zemljišta	1600,00	110,00	176.000,00 kn
UKUPNO			1.582.140,00 kn

S-2	m2	cijena kn/m2	ukupno
Renta – stamb.-posl.	1300,00	835,00	1.085.500,00 kn
Renta - garaža	480,00	(835,00 x 0,80) 668,00	320.640,00 kn
Cijena zemljišta	1440,00	110,00	158.400,00 kn
UKUPNO			1.564.540,00 kn

Temeljem proračuna proizlazi jedinična cijena zemljišta u rasponu od 990 kn (veća) do 1090 kn/m2 (manja). Međutim, budući je riječ o smještaju građevinskih čestica na jednakovrijednoj lokaciji koja je u cijelosti opremljena prometnom, komunalnom i javnom infrastrukturom, kao i temeljem iskustva s prodajom građevinskih čestica na lokacijama sličnih kvaliteta, predlažemo jedinstvenu početnu jediničnu cijenu u iznosu od 1.200 kn/m2.

U cijenu zemljišta nije uračunat porez na promet nekretnina koji snose kupci.

3. PLAĆANJE

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na slijedeći način:

- 80 % u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,
- preostali iznos (približno 20 % 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 15 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća 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.

Ukoliko kupac nekretnine, u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09), pokrene postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor bit će sklopljen tijekom postupka odnosno prije izdavanja narečenog 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 na šalter broj 1 u šalter-sali Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemno 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 **150.000,00 kn** za svaku lokaciju. 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. Temeljem Detaljnog plana uređenja područja Sveučilišnog kampusa i Kliničkog bolničkog centra na Trsatu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/05), 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 4 mjeseci od dana sklapanja Predugovora.

6.2. Sklopiti s Gradom Rijeka Glavni kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije i to u katastru i gruntovnici

6.3. U skladu s odredbama Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja područja Sveučilišnog kampusa i Kliničkog bolničkog centra na Trsatu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/05), izraditi idejni projekt (na posebnoj geodetskoj podlozi), pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te na temelju iste, ishoditi pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju višestambene građevine, izraditi glavni projekt i ishoditi potvrdu glavnog projekta te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze

6.4. 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

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 i ishoditi uporabnu dozvolu za 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. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je zadovoljavanje općih uvjeta natječaja te visina ponuđene kupoprodajne cijene po m² zemljišta, odnosno visina ukupne ponuđene kupoprodajne cijene.

Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude ponuditelja ukoliko ponuditelj, njegov osnivač ili član uprave ima neizmirenih obveza prema Gradu Rijeci ili ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava preuzete obveze iz ugovora sklopljenih s Gradom Rijekom.

8. SADRŽAJ PONUDE

Ponuda za sudjelovanje u natječaju mora obavezno sadržavati:

1. Pisanu ponudu:
 - s navedenim imenom, OIB-om i adresom natjecatelja odnosno nazivom, OIB-om i adresom sjedišta tvrtke,
 - s ponuđenim iznosom cijene u kunama po m² zemljišta i ukupnom ponuđenom cijenom;
2. Dokaz o hrvatskom državljanstvu - preslik osobne iskaznice ili putovnice i OIB (za fizičke osobe);
3. Za domaće pravne osobe – ovjeren preslik rješenja o registraciji tvrtke i OIB;
4. Potpisane OVE uvjete natječaja/natječajnu dokumentaciju za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke.

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 i to:
 - GRAĐEVNA ČESTICA S -1
dio k.č. broj 1543/42 neplodno i okoliš upisana u z.k.ul. 2842 k.o. Trsat-Sušak u površini 1600 m²;
 - GRAĐEVNA ČESTICA S -2
**dio k.č. broj 1543/42 neplodno i okoliš upisana u z.k.ul. 2842 k.o. Trsat-Sušak u površini 1440 m²,
(inventarni broj 516162)**

radi izgradnje višestambenih građevina na području Trsata sukladno odredbama Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja područja Sveučilišnog kampusa i Kliničkog bolničkog centra na Trsatu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/05).

Natječaj će se objaviti nakon što se okonča postupak brisanja zabilježbe spora/povrata na zemljištu koje je predmet prodaje.

2. Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **1200,00 kn/m²** zemljišta **odnosno**
 - **za građevnu česticu S-1** površine **1.600 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **1.920.000,00 kuna,**
 - **za građevnu česticu S-2** površine **1.440 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **1.728.000,00 kuna.**

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na slijedeći način:

- 80% iznosa u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,
- preostali iznos (približno 20% 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 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 Detaljnog plana uređenja područja Sveučilišnog kampusa i Kliničkog bolničkog centra na Trsatu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/05).

Jamčevina iznosi **150.000,00 kuna** za svaku lokaciju i uplaćuje se u korist Proračuna Grada Rijeke na žiro račun depozita broj 2402006-1500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj 05-OIB-510.

3. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu natječaja sukladno prijedlogu ove Odluke.

LOKACIJA: TRSAT

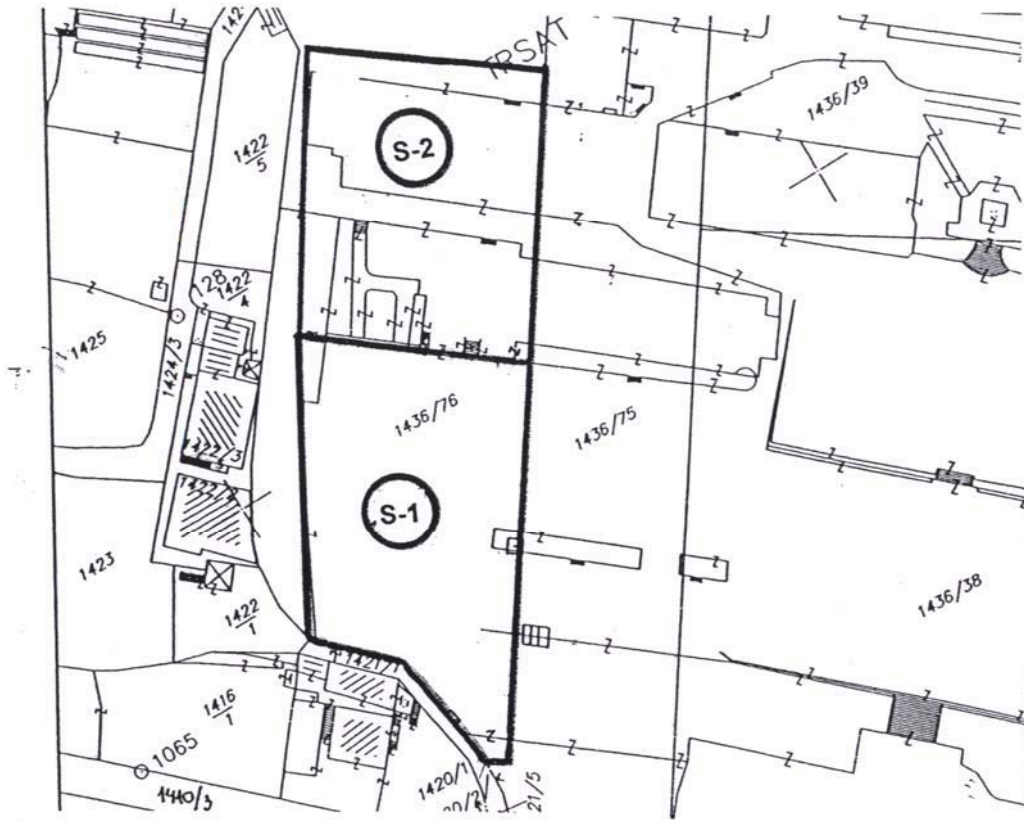
Izvod iz karte šireg područja M 1:5000



Izvod iz DPU-a



Kopija katastarskog plana M 1:1000



Kopija gruntovnog plana M 1:1000

