



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

## GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/10-04/74-37

URBROJ: 2170/01-15-00-10-43

Rijeka, 6. 10. 2010.

Gradonačelnik je 6. listopada 2010. godine donio sljedeći

### I z a k l j u č a k

1. Prihvaća se informacija Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem o promjeni nabavne vrijednosti zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke temeljem Cjenika građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije 18/10) i promjeni vrste i podvrste zemljište na način da isto predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, podvrsta -neuređeno.

#### Tablica 1

*Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke za koje je u evidenciji vlasništva zemljišta izvršena promjena površine i nabavne vrijednosti čestice 30.09. 2010.godine*

redni br.	Ident.br.	k.č.	k.o.	zona	površina m2	udio	stara nabavna vrijednost u kn	nova nabavna vrijednost u kn
1	501318	1062/5	Podvežica	2	845,90	1/1	372.196,01	1.724.104,00

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da dostavi Odjelu gradske uprave za financije naloge za uknjiženje promjene vrijednosti zemljišta prema tablici 1 iz točke 1. ovog Zaključka.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za financije da provede knjiženje navedene čestice u glavnu knjigu imovine Grada Rijeke temeljem naloga iz točke 2. ovog Zaključka.

### II

Na temelju članka 16. stavka 1. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 48/09) Gradonačelnik je donio 6.listopada 2010. godine

### ODLUKU

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Podvežica označenog kao k.č. 1062/5 oranica od 235,2 čhv (845,90 m<sup>2</sup>), u svrhu formiranja građevne čestice višestambene građevine.

Početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 2.038,19 kn/m<sup>2</sup>, što za 845,90 m<sup>2</sup>, ukupno iznosi 1.724.104,00 kn.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta.

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu točke 1. ove Odluke.

GRADONAČELNIK



mr. sc. Vojko OBERSNEL



#### Dostaviti:

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

n/r Srđana Škunce, Gabrijele Kiš Jerčinović,  
Jelene Karan Cvjetković, Dragane Samaržija  
2. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata  
prostoronog uređenja i građenje, n/r Ljiljane Buljan  
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X  
4. Ured za financijsko upravljanje i kontrole, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/10-07/32

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

Rijeka, 06. listopada 2010.

MATERIJAL  
Gradonačelniku na donošenje,

**Predmet:** Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja  
za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke  
u k.o. Podvežica radi izgradnje višestambene građevine

**Izradile:**

Jelena Karan Cvjetković, dipl. iur.

Dragana Samaržija, d.i.g.

**Ravnateljica:**

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



# OBRAZLOŽENJE

## OSNOVNI PODACI O LOKACIJI

Sukladno odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) u zoni uređenih (konsolidiranih) gradskih područja mješovite gradnje – Podvežica oznake 2.9.9.2 primjenom urbanog pravila br. 9a moguća je izgradnja višestambene građevine.

Temeljem zahtjeva investitora Sladis d.d. Rijeka za izdavanje očitovanja Grada Rijeke kao vlasnika zemljišta, stručna služba Odjela izvršila je urbanističku analizu predloženog oblika i veličine novoformirane građevne čestice za gradnju višestambene građevine na k.č. 2338/3, k.č. 2336/1 i na dijelu k.č. 2338/1, sve u k.o. Sušak, sukladno Programskoj skici za definiranje građevne čestice izrađenoj od G.D.-ARH d.o.o. Split / elaborat broj TD-207-2010 / projektant Dario Gabrić d.i.a. te utvrdila da ista zadovoljava odredbe važeće prostorno-planske dokumentacije – Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj: 07/07).

Slijedom naprijed navedenog, Grad Rijeka kao vlasnik zemljišta izdao je Suglasnost KLASE: 350-02/10-01/172, URBROJ: 2170-01-01-10-10-4 od 06. listopada 2010. godine, da investitor na nekretninama u vlasništvu Grada Rijeke označenim kao gr.č.br. 1062/5 upisana u z.k.ul. 1653 k.o. Podvežica (upisana u imovinu Grada Rijeke – inventarni broj 501318) - što odgovara k.č. 2338/3 k.o. Sušak i gr.č.broj 1059/1 upisana u z.k.ul.3, k.o. Podvežica (upisana u imovinu Grada Rijeke što odgovara k.č. 2336/1 k.o. Sušak, ishodi lokacijsku dozvolu i potvrdu glavnog projekta ili rješenje za građenje višestambene građevine sukladno grafičkom prilogu i programskoj skici koji je sastavni dio Suglasnosti.

Temeljem suglasnosti Grada Rijeke, koja je sastavni dio ovog materijala, **definiran je oblik i približna površina** novoformirane građevne čestice višestambene građevine ukupne površine približno 2660 m<sup>2</sup> koju čine nekretnine u k.o. Podvežica označene kao:

- dio k.č. br. 1062/1 od 409,2 čhv (1471,75 m<sup>2</sup>) - fiducijarno vlasništvo Partner banke d.d. Zagreb, Vončinina 2, uknjiženo temeljem Sporazuma o prijenosu prava vlasništva radi osiguranja tražbine od 06.02.2009. g., sklopljenim sa Sladisom d.d. Rijeka, dio površine od približno 1454,07 m<sup>2</sup> što predstavlja 54,66 % ukupne površine građevne čestice
- cijela k.č. br. 1062/5 površine od 235,2 čhv (845,93 m<sup>2</sup>) – vlasništvo Grada Rijeke u cijelosti što predstavlja 31,80 % ukupne površine građevne čestice
- dio k.č. br. 1059/1 od 248 čhv (891,97 m<sup>2</sup>) - društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Rijeka, dio površine od približno 330 m<sup>2</sup> što predstavlja 12,41 % ukupne površine građevne čestice

Okvirna površina građevne čestice je 2660 m<sup>2</sup>, od čega je 44,21 % ukupne površine vlasništvo Grada Rijeke.

Točna površina građevne čestice definirati će se po izvršenoj parcelaciji zemljišta.

Obzirom na navedeno, u svrhu ishodovanja lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta ili rješenja za građenje višestambene građevine u k.o. Podvežica, potrebno je da investitor između ostalog otkupi i zemljište označeno kao k.č. br. 1062/5 u površini 845,90 m<sup>2</sup> u vlasništvu Grada Rijeke.

Za dio zemljišta označenoga kao k.č. br. 1059/1 koje također ulazi u građevnu česticu predmetne građevine u k.o. Podvežica, investitor će imovinsko-pravne odnose rješavati nakon izrade parcelacije zemljišta kojom će se utvrditi točna površina i oznaka dijela ovog zemljišta te nakon što se na istom izvrši upis vlasništva na Grad Rijeku (postupak u tijeku) i brisanje zabilježbe postojanja spora/povrata u vlasništvo nacionalizirane imovine po zahtjevu Katarine Ratković. Obzirom na navedeno zemljište biti će predmet novog natječaja sukladno tada važećoj Odluci o građevinskom zemljištu.

Programskom skicom za definiranje građevne čestice (elaborat broj TD-207-2010) buduće višestambene građevine na k.č. 2338/3, na dijelu k.č. 2338/1 i k.č. 2336/1, sve u k.o. Sušak (grunt. K.o. Podvežica) utvrđeni su slijedeći uvjeti:

- planirana površina građevne čestice: .....približno 2660 m<sup>2</sup>
- bruto razvijena površina građevine: 8950 m<sup>2</sup> od čega :
  - stambeno – poslovna: 5150 m<sup>2</sup>
  - garaža 2x1900 m<sup>2</sup>: 3800 m<sup>2</sup>
- kis = 3,36

Ispod građevine u podzemnim etažama predviđa se ukopana garaža s približno 120 parkirnih mjesta.

Građevna čestica ima pristup sa javne prometne površine.

Konačni elementi izgradnje buduće višestambene građevine i uređenja građevne čestice biti će utvrđeni pravomoćnom lokacijskom dozvolom/potvrdom glavnog projekta ili rješenjem za građenje sukladno posebnim uvjetima građenja izdanih od tijela s javnim ovlastima.

Temeljem lokacijske dozvole ili suglasnosti Grada Rijeke potrebno je izraditi elaborat parcelacije i provesti ga u katastru i zemljišno-knjižnom operatu na temelju kojega će se definirati konačna površina predmetne građevne čestice.

Ovim materijalom se daje prijedlog za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke koje se u cjelosti nalazi u predmetnoj građevnoj čestici, gruntovne oznake k.č. br. 1062/5 oranica površine 235,2 čhv (845,90 m<sup>2</sup>).

Slijedom svega navedenoga predlažemo donošenje odluke o raspisivanju i provođenju natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke, sve kako slijedi:

## 1. PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA

Predmet prodaje je zemljište u vlasništvu Grada Rijeke **površine 845,90 m<sup>2</sup>** označeno kao

- **k.č. br. 1062/5** - površine 235,20 čhv (845,90 m<sup>2</sup>), z.k.ul. 1653 k.o. Podvežica

namijenjeno za formiranje građevne čestice buduće višestambene građevine sukladno odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije – Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj: 07/07) i Suglasnost KLASE: 350-02/10-01/172, URBROJ: 2170-01-01-10-10-4 od 06. listopada 2010. godine

Nudi se sklapanje ugovora o prodaji zemljišta.

## 2. IZRAČUN KUPOPRODAJNE CIJENE

Vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao k.č. 1062/5 oranica upisana u z.k.ul. 1653 k.o. Podvežica, utvrđena je prema Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 48/09) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 18/10).

ZONA: II zona

NAMJENA: višestambena

- BRP građevine: 8950 m<sup>2</sup> od čega : - stambeno – poslovna: 5150 m<sup>2</sup> (nadzemne etaže)
- garaža 3800 m<sup>2</sup> (podzemne etaže)

Koeficijent iskoristivosti (kis): 3,36

Površina zemljišta: 2660 m<sup>2</sup>

Površina gradskog zemljišta koje je predmet prodaje: 845,90 m<sup>2</sup>

Sukladno članku 9.stavak 3.b) ukoliko je koeficijent iskoristivosti od 2 do 5, renta se obračunava u visini 75% iznosa rente utvrđene Cjenikom građevinskog zemljišta i to kako slijedi:

zona II (druga)	m <sup>2</sup>	cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupno
Renta – stamb.-posl.	5150,00	(835,00 x 0,75) 626,25	3.225.187,50 kn
Renta – garaže	3800,00	(835,00 x 0,75 x 0,80) 501,00	1.903.800,00 kn
Cijena zemljišta	2660,00	110,00	292.600,00 kn
<b>UKUPNO</b>			<b>5.421.587,50 kn</b>

- početna kupoprodajna **cijena zemljišta po m<sup>2</sup>: 2.038,19 kn (279,20 €)**
- ukupna početna kupoprodajna **cijena za 845,90 m<sup>2</sup> zemljišta: 1.724.104,00 kn (236.178,76 €)**

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

Ugovor o prodaji kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

### **3. PLAĆANJE**

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac se obvezuje platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o prodaji (zamjeni).

### **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 i mogu dokazati pravni interes za otkup zemljišta koje je predmet natječaja 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 treba obavezno 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. Nepravovremeno podnesene ponude i nepotpune ponude neće se razmatrati.

## 6. POSEBNI UVJET NATJEČAJA

- dokaz o pravnom interesu- ovjereni povjesni z.k. izvadak za k.č.br. 1062/1, k.o. Podvežica iz kojeg je vidljiv pravni interes za kupnju zemljišta u svrhu formiranja građevne čestice radi izgradnje višestambene građevine
- posjedovanje Suglasnosti Grada Rijeke koje se odnosi na zemljište koje je predmet prodaje

## 7. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuda ponuditelja koji prihvaća početnu kupoprodajnu cijenu, zadovoljava opće te ispunjava i prihvaća posebne uvjete natječaja.

Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude ukoliko se utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba kojoj je ponuditelj osnivač ili član uprave ima nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci te ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima.

Nakon donošenja odluke Gradskog vijeća, s najpovoljnijim ponuditeljem će se sklopiti ugovor o prodaji nekretnina.

## 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 m<sup>2</sup> 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 - ovjereni preslik rješenja o registraciji tvrtke i OIB
4. Potpisane OVE uvjete natječaja/natječajnu dokumentaciju za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke
5. Dokaz o zadovoljavanju posebnih uvjeta natječaja.

Sukladno Zakonu o proračunu (Narodne novine broj 87/08), Zakonu o lokalnoj (područnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), Statutu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) i Zaključku Poglavarstva Grada Rijeke od 26.02.2010. KLASA: 023-01/10-04/13-13, URBROJ: 2170/01-15-00-10-29, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem unio promjenu nabavne vrijednosti za čestice zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u obimu prikazanom u tablici 1., 30.09.2010. godine za k.č.br. 1062/5, k.o. Podvežica, za koju će biti raspisan javni natječaj za prodaju.

Prilikom prvotnog upisa podataka u evidenciju zemljišta za predmetnu nekretninu došlo je do pogreške na način da je ista upisana po vrsti-izgrađeno, podvrsta-sportski objekti, te je naknadno ustanovljeno da predmetno zemljište predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, podvrsta-neuređeno.

Promjena nabavne vrijednosti zemljišta izvršena je temeljem Cjenika građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije 18/10).

**Tablica 1**

***Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke za koje je u evidenciji vlasništva zemljišta izvršena promjena površine i nabavne vrijednosti čestice 30. 09.2010.godine***

redni br.	Ident.br.	k.č.	k.o.	zona	površina m <sup>2</sup>	udio	stara nabavna vrijednost u kn	nova nabavna vrijednost u kn
1	501318	1062/5	Podvežica	2	845,90	1/1	372.196,01	1.724.104,00



Sukladno svemu naprijed navedenom predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeće

## I Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se informacija Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem o promjeni nabavne vrijednosti zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke temeljem Cjenika građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije 18/10) i promjeni vrste i podvrste zemljište na način da isto predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, podvrsta -neuređeno.

**Tablica 1**

***Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke za koje je u evidenciji vlasništva zemljišta izvršena promjena površine i nabavne vrijednosti čestice 30.09. 2010.godine***

redni br.	Ident.br.	k.č.	k.o.	zona	površina m <sup>2</sup>	udio	stara nabavna vrijednost u kn	nova nabavna vrijednost u kn
1	501318	1062/5	Podvežica	2	845,90	1/1	372.196,01	1.724.104,00

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da dostavi Odjelu gradske uprave za financije naloge za uknjiženje promjene vrijednosti zemljišta prema tablici 1 iz točke 1. ovog Zaključka.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za financije da provede knjiženje navedene čestice u glavnu knjigu imovine Grada Rijeke temeljem naloga iz točke 2. ovog Zaključka.

## II O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Podvežica označenog **kao k.č. 1062/5 oranica od 235,2 čhv (845,90 m<sup>2</sup>)**, u svrhu formiranja građevne čestice višestambene građevine.

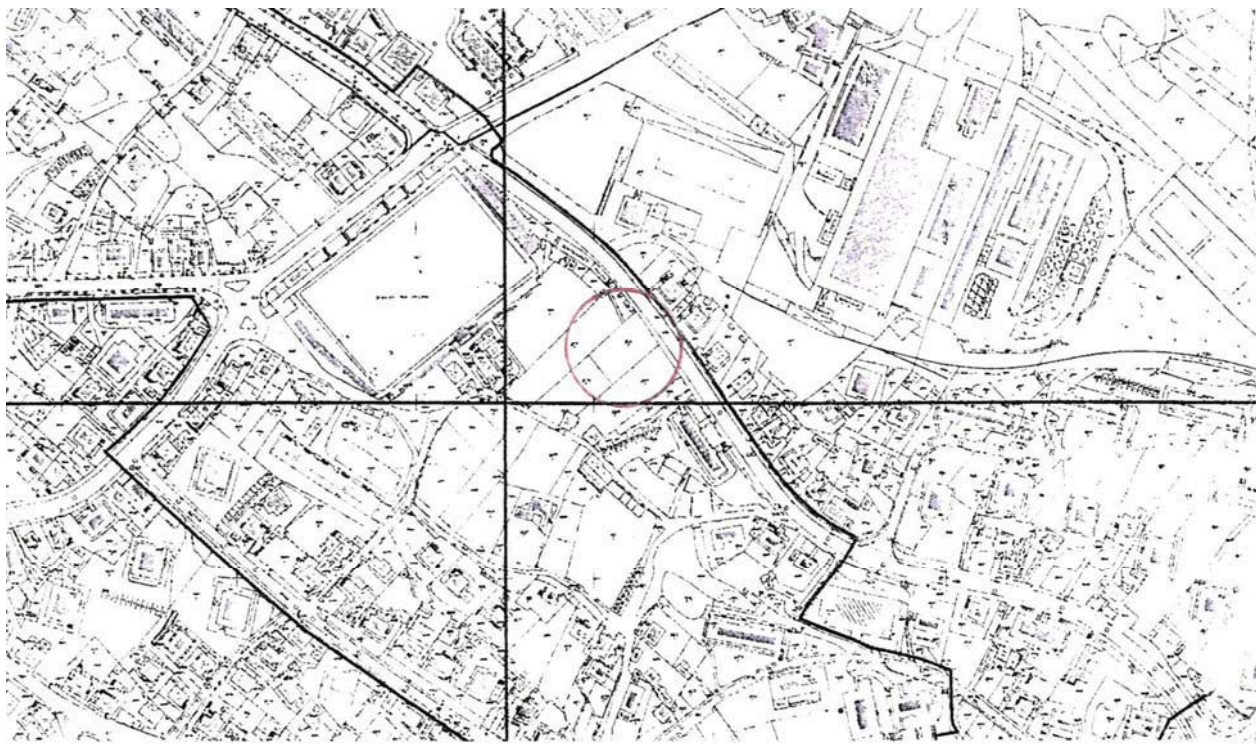
Početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi **2.038,19 kn/m<sup>2</sup>**, što za 845,90 m<sup>2</sup>, ukupno iznosi **1.724.104,00 kn.**

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.



Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta.

2. Zadužuje se komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu točke 1. ove Odluke.





Kopija gruntovnog plana M 1:1000

	građevna čestica
	predmet prodaje

