



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/11-08/81

URBROJ: 2170/01-01-30- 11-1

Rijeka, 14. srpanj 2011.

M A T E R I J A L
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog Odluke o prodaji zemljišta u k.o. Zamet

Izradila
Vedrana Suzanić dipl.iur.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović d.i.a.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



O b r a z l o ž e n j e

LOKACIJA I – DJEČJI VRTIĆ GORNJI ZAMET/TIĆI

Grad Rijeka je, kao vlasnik 2/4 idealnog dijela nekretnine u k.o. Zamet, označene kao k.č.br. 863 izdao suglasnost KLASA: 350-02/08-01/206 od 10. veljače 2010. godine i rješenje o uvjetima gradnje KLASA: UP/I-361-03/09-01/99 od 14. lipnja 2010. godine o utvrđivanju građevne čestice višeobiteljske građevine sa 3 stambene jedinice (katnosti S+P+1) na dijelu nekretnine u k.o. Zamet, označene kao k.č.br. 863, temeljem kojih su Matejčić Marica iz Rijeke, Tići 11 i Rudi Baldaš iz Rijeke, Mate Sušnja 24 (svaki vlasnik k.č.br. 863 u 1/4 idealnog dijela), izradili parcelacijski elaborat kojim su od k.č.br. 863 nastale nove k.č. i to k.č.br. 863/1 – bez upisane površine, k.č.br. 863/2 – površine 611 m², k.č.br. 863/3 – bez upisane površine i k.č.br. 863/4 – bez upisane površine.

Nakon formiranja navedenih k.č. stranke su se obratile Gradu Rijeci sa zamolbom da se izvrši zamjena zemljišta na način da oni postanu u cijelosti vlasnici k.č.br. 863/2 za gradnju višeobiteljske građevine, a Grad Rijeka u cijelosti vlasnik k.č.br. 863/1. Pristali su da se zamjena izvrši primjenom obračuna razlike u površini i vrijednosti zemljišta.

K.č.br. 863/1 predstavlja zemljište na kojem je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 31/03 i 26/05) i Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) planirana javna i društvena namjena-predškolska namjena (D4-35). Obzirom da površina k.č.br. 863/1 u zemljišnoj knjizi nije upisana Odjel je procjenom utvrdio da površina iste iznosi oko 1400 m².

Od procijenene površine Grad Rijeka je vlasnik 2/4 idealnog dijela (odnosno 700 m²), Matejčić Marica 1/4 idealnog dijela i Rudi Baldaš 1/4 idealnog dijela (odnosno svaki 350 m²).

Navedene nekretnina se nalazi u 3. zoni građevinskog zemljišta te vrijednost iste iznosi 440,00 kn/m² (cijena zemljišta 330,00 kn/m² + renta 110,00 kn/m²) pa vrijednost zemljišta u vlasništvu Marice Matejčić površine 350 m² iznosi 154.000,00 kn te Rudia Baldaš iznosi 154.000,00 kn (ukupno 308.000,00 kn).

K.č.br. 863/2 površine 611 m² predstavlja građevnu česticu za koju su izdane uvodno navedena suglasnost i rješenje o uvjetima građenja.

Od površine od 611 m², Grad Rijeka je vlasnik 2/4 idealnog dijela (odnosno 305,50 m²), Matejčić Marica 1/4 idealnog dijela (odnosno 152,75 m²) i Rudi Baldaš 1/4 idealnog dijela (odnosno 152,75 m²).

Navedena nekretnina se nalazi u 3. zoni građevinskog zemljišta i vrijednost iste iznosi 530.00 kn/m² (cijena zemljišta 420,00 kn + renta 110,00 kn) pa vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada površine 305,50 m² iznosi 161.915,00 kn.

Razlika u (procijenjenoj) površini i vrijednosti zemljišta za ove dvije nekretnine iznosi 161.607,00 kn – koliko bi Grad Rijeka trebao platiti Marici Matejčić i Rudiu Baldaš, svakome u 1/2 dijela (odnosno po 80.803,50 kn).

Obzirom da površina k.č.br. 863/1 nije upisana u zemljišnoj knjizi ovaj Odjel će naručiti izradu prijavnog lista kojim će se ista utvrditi i upisati u zemljišnoj knjizi, koji će trošak predstavljati stvarni trošak Odjela vezan uz pripremu zemljišta. Nakon upisa površine k.č.br. 863/1 u zemljišnoj knjizi, ukoliko se utvrdi razlika u procijenjenoj i konačnoj površina k.č.br. 863/1, odnosno eventualna razlika u površini/vrijednosti zemljišta u lokaciji o navedenom će se sklopiti dodatak ugovora.

LOKACIJA II – MATE SUŠNJA 24

Grad Rijeka je Marici Matejčić i Rudiu Baldaš izdao suglasnost za formiranje građevne čestice postojeće stambene zgrade u njihovom vlasništvu na adresi Mate Sušnja 24. Nakon izdavanja suglasnosti stranke su se obratile Gradu Rijeci sa zamolbom da se izvrši zamjena zemljišta na način da oni postanu u cijelosti vlasnici nekretnina u formiranoj građevnoj čestici označenih kao k.č.br. 882/6, 882/10 i 882/11, a Grad Rijeka u cijelosti vlasnik k.č.br. 882/5 na kojoj je planirana gradnja kolno pristupnog puta. Pristali su da se zamjena izvrši primjenom obračuna razlike u površini i vrijednosti zemljišta.

Prema suglasnosti KLASA: 350-02/08-01/206 od 05. srpnja 2011. godine građevna čestica postojeće stambene građevine formirana je na nekretninama u k.o. Zamet označenim kao

- zgr. k.č.br. 302 kuća bez upisane površine (vlasnici Marica Matejčić i Rudi Baldaš, svaki u 1/2 idealnog dijela),

- k.č.br. 882/6 od 393 m² (Grad Rijeka vlasnik 2/4 idealnog dijela odnosno 196,50 m², Marica Matejčić vlasnik 1/4 idealnog dijela i Rudi Baldaš vlasnik 1/4 idealnog dijela),

- k.č.br. 882/10 od 36 m² – vlasništvo Grada Rijeke u 3/6 idealnog dijela (odnosno 18 m²) i trećih fizičkih osoba.

- k.č.br. 882/11 od 49 m² – vlasništvo Grada Rijeke u 2/4 idealnog dijela (odnosno 24,50 m²), Marice Matejčić u 1/4 idealnog dijela i Rudia Baldaš u 1/4 idealnog dijela i

Zemljište se nalazi u 3 zoni građevinskog zemljišta (namjena stambena 1-3 stana) i vrijednost istoga iznosi 530.00 kn/m² (cijena zemljišta 420,00 kn + renta 110,00 kn), što za pojedinu nekretninu iznosi:

- k.č.br. 882/6 – od 393 m² – vlasništvo Grada 196,50 m² – vrijednost 104.145,00 kn,

- k.č.br. 882/10 od 36 m² – vlasništvo Grada 18 m² - vrijednost 9.540,00 kn

- k.č.br. 882/11 od 49 m² – vlasništvo Grada 24,5 m² – vrijednost 12.985,00 kn

- Ukupna vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada iznosi 126.670,00 kn.

Neposredno uz formiranu građevnu česticu postojeće stambene građevine, lokacijskom dozvolom Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje KLASA: UP/I-350-05/09-05/155 od 19. travnja 2010. godine, formirana je građevna čestica za gradnju kolno pristupnog puta u koju ulazi nekretnina u k.o. Zamet, označena kao k.č.br. 882/5 od 52 m², koja je vlasništvo Grada Rijeke u 2/4 idealnog dijela, Marice Matejčić u 1/4 idealnog dijela (13 m²) i Rudia Baldaš u 1/4 idealnog dijela (13 m²).

Zemljište se nalazi u 3. zoni građevinskog zemljišta (javna namjena).

Vrijednost zemljišta sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/10) iznosi 350,00 kn/m² (cijena zemljišta 240,00 kn + renta 110,00 kn). Vrijednost zemljišta u vlasništvu stranaka iznosi ukupno 9.100,00 kn, za svakog suvlasnika po 4.550,00 kn.

Razlika i površini i vrijednosti zemljišta u lokaciji II koje je u vlasništvu Grada odnosno u vlasništvu Marice Matejčić i Rudia Baldaš iznosi 117.570,00 kn – koliko bi Marici Matejčić i Rudiu Baldaš (svaki u 1/2 dijela) trebali platiti Gradu Rijeci.

Obzirom na planirane urbanističke namjene navedenih nekretnina i stanje na terenu svrsishodno je da se imovinsko pravni odnosi na navedenim nekretninama riješe zamjenom nekretnina na način da Grad Rijeka postane vlasnik k.č.br. 863/1 i 882/5, a Marica Matejčić i Rudi Baldaš vlasnici k.č.br. 863/2, 882/6, 882/10 i 882/11, uz plaćanje razlike u vrijednosti istih.

Sukladno navedenom predlaže se da se, u skladu sa odredbom članka 13. stavak 1. točka 1c. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 48/09) i Cjenika građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 18/10) koji je sastavni dio Odluke, donese odluka o raspisivanju i provođenju natječaja za prodaju/zamjenu zemljišta u vlasništvu Grada, pod slijedećim uvjetima:

I PREDMET PRODAJE I CIJENA ZEMLJIŠTA

Lokacija I

- Zona i namjena zemljišta: 3 (treća), stambena sa 1- 3 stana

- **K.č.br. 863/2 od 611 m² (Grad Rijeka vlasnik 2/4 idealnog dijela odnosno 305,50 m²)**

- Kupoprodajna cijena zemljišta -cijena zemljišta 110,00 kn + renta 420,00 kn= 530,00 kn/m² odnosno za 305,50 m² ukupno 161.915,00 kn

- Utvrđuje se mogućnost zamjene za nekretninu u k.o. Zemet, označenu kao k.č.br. 863/1, na kojoj je dokumentima prostornog uređenja planirana javna i društvena namjena-predškolska namjena (D4-35), uz plaćanje razlike u vrijednosti zemljišta.

Lokacija II

- Zona i namjena zemljišta: 3 (treća), stambena sa 1- 3 stana

- **K.č.br. 882/6 od 393 m2 (Grad Rijeka vlasnik 2/4 idealnog dijela odnosno 196,50 m2)**

Kupoprodajna cijena zemljišta – cijena zemljišta 110,00 kn + renta 420,00 kn= 530,00 kn/m2 odnosno za 196,50 m2 ukupno 104.145,00 kn

- **K.č.br. 882/11 od 49 m2 (Grad Rijeka vlasnik 2/4 idealnog dijela odnosno 24,50 m2)**

Kupoprodajna cijena zemljišta – cijena zemljišta 110,00 kn + renta 420,00 kn= 530,00 kn/m2 odnosno za 24,50 m2 ukupno 12.985,00 kn

- **K.č.br. 882/10 od 36 m2 (Grad vlasnik 3/6 idealnog dijela odnosno 18 m2)**

Kupoprodajna cijena zemljišta – cijena zemljišta 110,00 kn + renta 420,00 kn= 530,00 kn/m2 odnosno za 18 m2 ukupno 9.540,00 kn

- Utvrđuje se mogućnost zamjene za nekretninu u k.o. Zemet, označenu kao k.č.br. 882/5 na kojoj je planirana gradnja kolnog pristupa, uz plaćanje razlike u vrijednosti zemljišta.

II OPĆI UVJETI NATJEČAJA:

Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i domaće pravne osobe koje mogu dokazati pravni interes za otkup/zamjenu zemljišta koje je predmet natječaja. Pismene ponude se predaju na Naslov: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Titov trg 3 - prizemlje, šalter broj 1, s napomenom "Ponuda na natječaj - ne otvarati – zemljište br.". Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepravovremeno podnesene i nepotpune ponude neće se razmatrati.

III POSEBNI UVJETI NATJEČAJA:

Lokacija 1.

- Dokaz o vlasništvu nekretnina u k.o. Zemet, označenih kao k.č.br. 863/1 i k.č.br. 863/2 (izvadak iz zemljišne knjige, original ne stariji od 15 dana)

- Ponuda da se sklopi ugovor o zamjeni nekretnine označene kao k.č.br. 863/1 (vlasništvo Matejčić Marice u 1/4 idealnog dijela i Rudia Baldaš u 1/4 idealnog dijela) za k.č.br. 863/2 (vlasništvo Grada Rijeke u 2/4 idealnog dijela).

Uz prihvaćanje obveze da Grad Rijeka za razliku u površini i vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene plati iznos od 308.000,00 kn, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Nakon izrade prijavnog lista kojim će se utvrditi i u zemljišnoj knjizi upisati stvarna površina k.č.br. 863/1 sklopiti će se dodatak ugovora kojim će se utvrditi stvarna i konačna površina zemljišta koje je predmet prodaje/zamjene, o istome sklopiti dodatak ugovora, što uključuje i obvezu plaćanja razlike u konačnoj površini/vrijednosti zemljišta.

Lokacija 2.

- Dokaz o vlasništvu nekretnina u k.o. Zemet, označenih kao k.č.br. 882/6 i k.č.br. 882/5 (izvadak iz zemljišne knjige, original ne stariji od 15 dana)

- Ponuda da se sklopi ugovor o zamjeni nekretnina označenih kao k.č.br. 882/6, 882/10 i 882/11 (vlasništvo Grada Rijeke u 2/4 idealnog dijela) za nekretnine u k.o. Zemet, označenu kao k.č.br. 882/5 (vlasništvo Matejčić Marice u 1/4 idealnog dijela i Rudia Baldaš u 1/4 idealnog dijela)

Uz prihvaćanje obveze da Marica Matejčić i Rudi Baldaš za razliku u površini i vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene plate 117.570,00 kn (svaki u 1/2 dijela) u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

- Prihvaćanje obveze kupca da zemljište koje je predmet prodaje kupuje u stanju viđeno – kupljeno uz obveze kupca da instalacije koje se eventualno mogu nalaziti na istome preloži o svom trošku, bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu istih.

IV MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE:

Kupoprodajni ugovor/ugovor o zamjeni sklopiti će se sa osobom koja uz uvjet prihvaćanja početne kupoprodajne cijene zadovoljava opće i posebne uvjete natječaja.

Grad Rijeka zadržava pravo neprihvaćanja ponude ponuditelja za kojeg se utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba čiji je osnivač ili član uprave, ima nepodmirene obveze prema Gradu Rijeci ili ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete važećim sklopljenim ugovorima.

V PONUDA TREBA OBVEZNO SADRŽAVATI:

- Pismenu ponudu,

- Za pravne osobe – preslika rješenja o registraciji, OIB,

- Za fizičke osobe – dokaz državljanstva RH, OIB,
- Izjavu o prihvatanju uvjeta natječaja i potpisanu natječajnu dokumentaciju
- Dokaz o zadovoljenju općih i posebnih uvjeta natječaja

Sukladno iznesenom predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedeće

O D L U K E

1.1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Zamet, označenog kao k.č.br. 863/2 od 611 m² (odnosno 305,50 m²),

Početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 530,00 kn/m² što za 305,50 m² iznosi 161.915,00 kn. Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

1.2. Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta radi građenje višeobiteljske stambene građevine, uz mogućnost zamjene za zemljište u k.o. Zamet, označeno kao k.č.br. 863/1 i plaćanje Grada Rijeke razlike u površini i vrijednosti zemljišta u iznosu od 161.607,00 kn.

2.1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Zamet, označenog kao k.č.br. 882/6 od 393 m² (odnosno 196,50 m²), k.č.br. 882/11 od 49 m² (odnosno 24,50 m²) i k.č.br. 882/10 (odnosno 18 m²)

Početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 530,00 kn/m², što za k.č.br. 882/6 odnosno 196,50 m² iznosi 104.145,00 kn, za k.č.br. 882/11 odnosno 49 m² iznosi 12.985,00 kn i za k.č.br. 882/10 odnosno 36 m² iznosi 9.540,00 kn. Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

2.2. Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta radi formiranja građevne čestice postojeće građevine, uz mogućnost zamjene za zemljište u k.o. Zamet, označeno kao k.č.br. 882/5 i plaćanje Gradu Rijeci razlike u površini i vrijednosti zemljišta u iznosu od 117.570,00 kn.

3. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da javni natječaj iz točke 1. ove Odluke provede sukladno članku 16. i 17. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.

KOPIJA GRUNTOVNOG PLANA

Mjerilo 1: 1000

LOKACIJA 1



LOKACIJA II

