



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

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

KLASA: 350-07/11-08/126

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

Rijeka, 13. listopada 2011.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju
zemljišta i osnivanje prava služnosti na zemljištu u k.o. PAŠAC u vlasništvu
Grada Rijeke**

**Ravnatelj :
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

Grad Rijeka vlasnik je zemljišta označenog kao

- k.č. broj 1385/109 gradilište površine 175 čhv upisana u z.k.ul. 820 k.o. PAŠAC,
- k.č. broj 1385/123 gradilište površine 206 čhv upisana u z.k.ul. 896 k.o. PAŠAC i
- k.č. broj 1385/128 gradilište površine 181 čhv upisana u z.k.ul. 817 k.o. PAŠAC, koje je upisano u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojevima 509750, 509777 i 509749.

Sukladno odredbama članka 101. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07), na predmetnom zemljištu moguće je formirati LOKACIJU 1., LOKACIJU 2. i LOKACIJU 3. za gradnju obiteljskih građevina. U grafičkim priložima je za svaku od tri lokacije prikazan oblik, regulacijski i građevni pravac te mjesto priključka na prometnicu.

Utvrđeni su parametri za izgradnju i to kako slijedi:

- *najveća dozvoljena brutto razvijena površina građevine iznosi 400 m²,*
- *najveći dozvoljeni broj etaža obiteljske i višeobiteljske građevine iznosi podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže,*
- *najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,0 m za obiteljsku građevinu, a 9,0 m za višeobiteljsku građevinu,*
- *najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) za samostojeću građevinu iznosi 0,4,*
- *najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) za samostojeću građevinu iznosi 0,8,*
- *najmanja dozvoljena širina građevine duž građevnog pravca za samostojeću građevinu iznosi 14,0 m,*
- *najveći dozvoljeni broj stanova za obiteljsku građevinu iznosi dva stana, a za višeobiteljsku građevinu iznosi tri stana te nije dozvoljeno povećanje broja stanova rekonstrukcijom,*
- *broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici potrebno je osigurati sukladno članku 156. narečene Odluke,*
- *najmanja dozvoljena udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m, a najmanja dozvoljena udaljenost regulacijskog pravca od osi pristupne prometnice iznosi 4,60 m,*
- *najmanje 30% građevne čestice potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti,*
- *najmanja dozvoljena širina kolno-pristupnog puta iznosi 4,50 m, a njegova najveća dužina iznosi 50 m,*
- *pomoćne građevine potrebno je graditi sukladno članku 80. narečene Odluke.*

Kako je na predmetnom području postojeća cesta neadekvatne širine, potrebno je granice planiranih građevnih čestica odmaknuti i na taj način osigurati prostor za rekonstrukciju – proširenje postojeće ceste. To znači da se na prodaju mogu ponuditi dijelovi navedenih gruntovnih čestica pa se budućim kupcima nudi sklapanje predugovora o kupoprodaji, a nakon parcelacije zemljišta mogu se slopit glavni ugovori na osnovu točnih površina utvrđenih parcelacijom.

Obzirom na narečeno, sve tri lokacije imaju pristup na postojeću cestu preko dijela zemljišta označenog kao k.č. broj 1385/1 k.o. PAŠAC za koje je u tijeku upis prava vlasništva i dijelova gruntovnih čestica iz kojih se formiraju lokacije, označenih redom kao k.č.br. 1385/109, 1385/123 i 1385/128 k.o. PAŠAC, a koji ostaju u vlasništvu Grada Rijeke radi planirane rekonstrukcije – proširenja ceste.

Do rekonstrukcije ceste, Grad Rijeka će na predmetnom zemljištu u korist investitora gradnje na sve tri lokacije osnovati pravo služnosti.

Slijedom svega navedenog, predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta te osnivanje prava služnosti prolaza na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke, sve kako slijedi:

1. PREDMET NATJEČAJA

1.1 PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA

Predmet prodaje je građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao

- dio k.č. broj 1385/109 gradilište ukupne površine 175 čhv (630 m²) upisana u z.k.ul. 820
k.o. PAŠAC
u površini od 608 m²
- dio k.č. broj 1385/123 gradilište ukupne površine 206 čhv (741 m²) upisana u z.k.ul. 896
k.o. PAŠAC
u površini od 680 m² i
- dio k.č. broj 1385/128 gradilište ukupne površine 181 čhv (651 m²) upisana u z.k.ul. 817
k.o. PAŠAC
u površini od 603 m².

radi formiranja LOKACIJE 1., LOKACIJE 2. i LOKACIJE 3. za gradnju obiteljskih stambenih građevina sukladno odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07).

Početna kupoprodajna cijena zemljišta za gradnju obiteljske stambene građevine utvrđuje se prema *Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta* („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 48/09 i 18/10) i to uz slijedeće elemente:

ZONA: IV. (četvrta)

NAMJENA: STAMBENA – OBITELJSKA

CIJENA: 430,00 kn/m²

ZEMLJIŠTE ZA LOKACIJU 1.: 608 m²

UKUPNA CIJENA ZA LOKACIJU 1.: **261.440,00 kn**

ZEMLJIŠTE ZA LOKACIJU 2.: 680 m²

UKUPNA CIJENA ZA LOKACIJU 2.: **292.400,00 kn**

ZEMLJIŠTE ZA LOKACIJU 3.: 603 m²

UKUPNA CIJENA ZA LOKACIJU 3.: **259.290,00 kn**

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

Najpovoljnijim ponuditeljima nudi se Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

Točne površine građevnih čestica utvrditi će se nakon što kupci zemljišta/investitori izgradnje ishode pravomoćna rješenja o uvjetima građenja odnosno pravomoćne lokacijske dozvole i sukladno istima izvrše parcelaciju zemljišta.

1.2. PREDMET SLUŽNOSTI I NAKNADA ZA OSNOVANU SLUŽNOST

Predmet osnivanja prava služnosti je zemljište u k.o. PAŠAC u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao

- dio k.č. broj 1385/109 u površini od 5,0 m² i dio k.č.br. 1385/1 u površini od 8,0 m², odnosno u ukupnoj površini od 13,0 m² za LOKACIJU 1.
- dio k.č. broj 1385/123 u površini od 7,0 m² i dio k.č.br. 1385/1 u površini od 9,0 m², odnosno u ukupnoj površini od 16,0 m² za LOKACIJU 2.
- dio k.č. broj 1385/128 u površini od 9,0 m² i dio k.č.br. 1385/1 u površini od 9,0 m², odnosno u ukupnoj površini od 18,0 m² za LOKACIJU 3.

ZONA: III (treća)

POČETNA NAKNADA ZA OSNOVANU SLUŽNOST: 25,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta, što za površinu od 13,0 m² zemljišta iznosi ukupno 325,00 kuna

za površinu od 16,0 m² zemljišta iznosi ukupno 400,00 kuna

za površinu od 18,0 m² zemljišta iznosi ukupno 450,00 kuna

2. PLAĆANJE

Kupoprodajnu cijenu zemljišta i naknadu za osnivanje prava služnosti kupac/ovlaštenik prava služnosti plaća na slijedeći način:

- 70 % kupoprodajne cijene zemljišta i naknadu za osnivanje prava služnosti u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora
- 30 % kupoprodajne cijene zemljišta 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 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 biti će sklopljen tijekom postupka odnosno prije izdavanja jednog od narečenih Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.

Konačna kupoprodajna cijena utvrditi će se kod sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora primjenom jedinične cijene iz Predugovora za površinu utvrđenu parcelacijom zemljišta.

3. 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 najkasnije do izdavanja građevne dozvole.

4. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

4.4. Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od po **13.000,00 kn** za lokacije 1. i 3. te **14.500,00 kn** za lokaciju 2. Uplaćena jamčevina je dio kupoprodajne cijene zemljišta. Ako učesnik u natječaju, čija je ponuda po odluci Gradonačelnika Grada Rijeke 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.

4.5. Sadržaj ponude:

- pisana ponuda s ponuđenim iznosom kupoprodajne cijene po m² i ukupnim iznosom ponuđene kupoprodajne cijene
- podaci o ponuditelju (ime, OIB i adresa ponuditelja)
- dokaz o hrvatskom državljanstvu (za fizičke osobe) odnosno ovjerena preslika rješenja o registraciji i OIB (za pravne osobe)
- za strane fizičke i pravne osobe dokumentacija sukladno uvjetima utvrđenim Zakonom
- dokaz o uplati jamčevine

5. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA

U daljnjoj realizaciji svaki budući kupac/investitor je u obvezi :

- 5.1. u skladu s odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07), a prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio uvjeta natječaja, izraditi idejni projekt (na posebnoj geodetskoj podlozi), pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te na temelju iste ishoditi pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju obiteljske građevine i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 10 mjeseci od dana sklapanja Predugovora ili pravomoćno rješenje o uvjetima građenja i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 14 mjeseci od dana sklapanja Predugovora
- 5.2. 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 14 mjeseci od dana sklapanja Predugovora
- 5.3. 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 14 mjeseci od dana sklapanja Predugovora ukoliko je elaborat parcelacije izrađen sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli odnosno o svom trošku izraditi elaborat parcelacije zemljišta u tijeku postupka ishođenja 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
- 5.4. 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.
- 5.5. financirati i izvesti sve radove za eventualno prelaganje instalacija, a to obuhvaća potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova
- 5.6. 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
- 5.7. u slučaju raskida predugovora/ugovora krivnjom kupca, Grad Rijeka na ime naknade štete zadržava iznos jamčevine i 10% do tada uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene.
- 5.8. prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

6. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Predugovor o kupoprodaji zemljišta Grad Rijeka zaključiti će s najpovoljnijim ponuditeljem, a kriterij za odabir najpovoljnije ponude je zadovoljavanje općih i prihvaćanje posebnih uvjeta natječaja te visina ponuđene kupoprodajne cijene po m² zemljišta odnosno visina ukupne ponuđene kupoprodajne cijene.

Slijedom iznesenog predlažemo donošenje sljedeće

ODLUKE

1. Raspisuje se javni natječaj:

1.1. za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao:

- dio k.č. broj 1385/109 gradilište ukupne površine 175 čhv (630 m²) upisana u z.k.ul. 820 k.o. PAŠAC u površini od 608 m²

za LOKACIJU 1. za gradnju obiteljske stambene građevine sukladno odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07).

Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **430,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **608 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta u iznosu od **261.440,00 kuna**.

Za sudjelovanje u natječaju uplaćuje se jamčevina u iznosu od 13.000,00 kn.

Najpovoljnijem ponuditelju Grad Rijeka nudi sklapanje **Predugovora o kupoprodaji zemljišta** i to u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije izrađenog temeljem pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja odnosno pravomoćne lokacijske dozvole.

1.2. za osnivanje prava služnosti prolaza na zemljištu u k.o. PAŠAC označenom kao dio k.č.br. 1385/109 u površini od 5,0 m² i dio k.č.br. 1385/1 u površini od 8,0 m², odnosno u ukupnoj površini od 13,0 m².

Početna visina naknade za osnovano pravo služnosti iznosi 25,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta, što za površinu od 13,0 m² iznosi ukupno 325,00 kn i plaća se jednokratno.

Nudi se sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti prolaza.

2. Raspisuje se javni natječaj:

2.1. za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao:

**- dio k.č. broj 1385/123 gradilište ukupne površine 206 čhv (741 m²) upisana u
z.k.ul. 896 k.o. PAŠAC
u površini od 680 m²**

za LOKACIJU 2. za gradnju obiteljske stambene građevine sukladno odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07).

Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **430,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **680 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta u iznosu od **292.400,00 kuna**.

Za sudjelovanje u natječaju uplaćuje se jamčevina u iznosu od 14.500,00 kn.

Najpovoljnijem ponuditelju Grad Rijeka nudi sklapanje **Predugovora o kupoprodaji zemljišta** i to u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije izrađenog temeljem pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja odnosno pravomoćne lokacijske dozvole.

2.2. za osnivanje prava služnosti prolaza na zemljištu u k.o. PAŠAC označenom kao dio k.č.br. 1385/123 u površini od 7,0 m² i dio k.č.br. 1385/1 u površini od 9,0 m², odnosno u ukupnoj površini od 16,0 m².

Početna visina naknade za osnovano pravo služnosti iznosi 25,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta, što za površinu od 16,0 m² iznosi ukupno 400,00 kn i plaća se jednokratno.

Nudi se sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti prolaza.

3. Raspisuje se javni natječaj:

3.1. za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao:

**- dio k.č. broj 1385/128 gradilište ukupne površine 181 čhv (651 m²) upisana u
z.k.ul. 817 k.o. PAŠAC
u površini od 603 m²**

za LOKACIJU 3. za gradnju obiteljske stambene građevine sukladno odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07).

Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **430,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **603 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta u iznosu od **259.290,00 kuna**.

Za sudjelovanje u natječaju uplaćuje se jamčevina u iznosu od 13.000,00 kn.

Najpovoljnijem ponuditelju Grad Rijeka nudi sklapanje **Predugovora o kupoprodaji zemljišta** i to u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije izrađenog temeljem pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja odnosno pravomoćne lokacijske dozvole.

- 3.2. za osnivanje prava služnosti prolaza na zemljištu u k.o. PAŠAC označenom kao dio k.č.br. 1385/128 u površini od 9,0 m² i dio k.č.br. 1385/1 u površini od 9,0 m², odnosno u ukupnoj površini od 18,0 m².

Početna visina naknade za osnovano pravo služnosti iznosi 25,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta, što za površinu od 18,0 m² iznosi ukupno 450,00 kn i plaća se jednokratno.

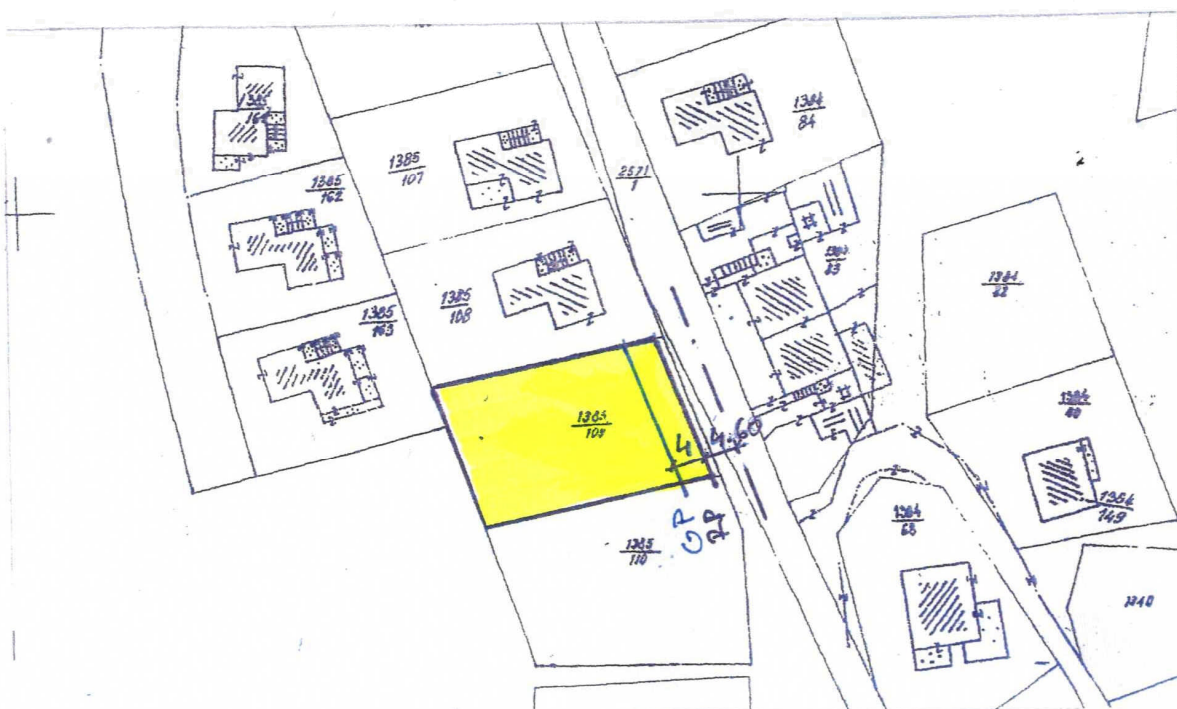
Nudi se sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti prolaza.

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

LOKACIJE 1., 2. i 3. u k.o. PAŠAC



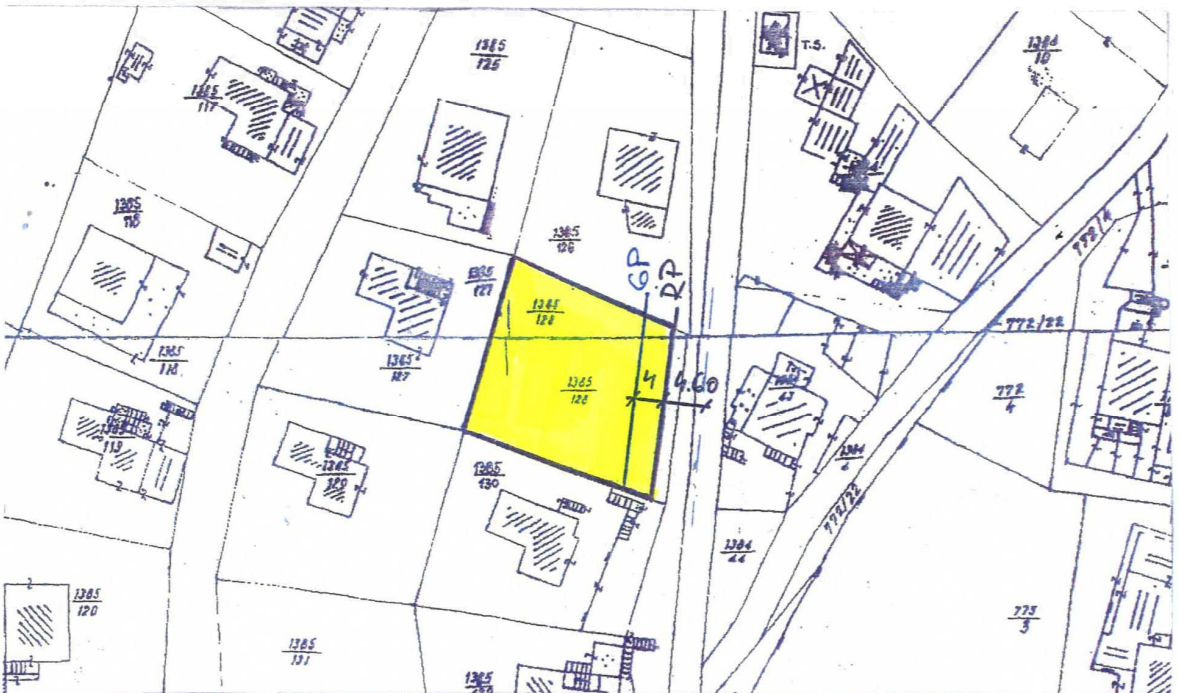
LOKACIJA 1.
KOPIJA KATASTARSKOG/GRUNTOVNOG PLANA
M 1: 1000



LOKACIJA 2.
KOPIJA KATASTARSKOG/GRUNTOVNOG PLANA
M 1: 1000

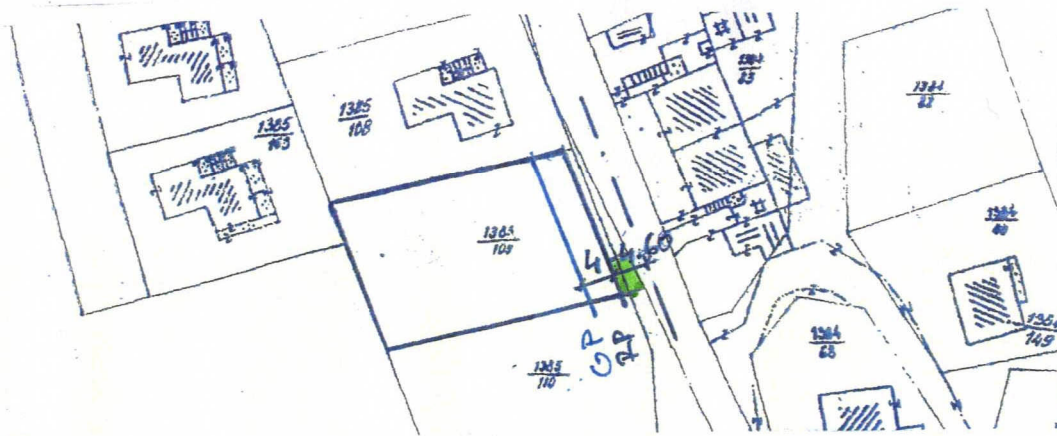


LOKACIJA 3.
KOPIJA KATASTARSKOG/GRUNTOVNOG PLANA
M 1: 1000

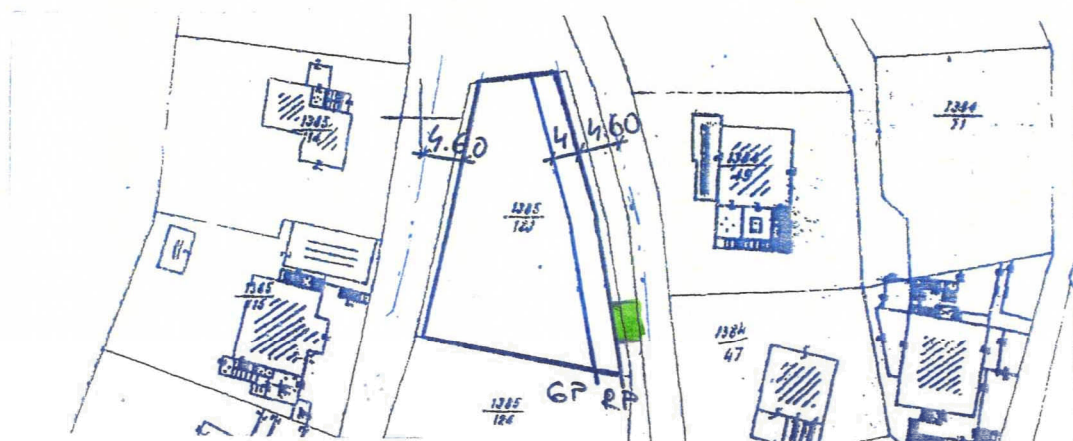


POVRŠINE ZEMLJIŠTA NA KOJIMA SE OSNIVA PRAVO SLUŽNOSTI ■
PRIKAZANE NA KATASTARSKOM/GRUNTOVNOM PLANU

Za LOKACIJU 1.
 $P = 13,0 \text{ m}^2$



Za LOKACIJU 2.
 $P = 16,0 \text{ m}^2$



Za LOKACIJU 3.
 $P = 18,0 \text{ m}^2$

