



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/11-08/134

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

Rijeka, 21. listopada 2011.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u k.o.
Srdoči radi izgradnje višeobiteljskih građevina : Marčeljeva draga**

Ravnateljice:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Eda Rumora, d.i.a.

Izradile:

Tatjana Vučković, d.i.g.

Meri Pavešić, dipl.iur.

Ksenija Sušanj, d.i.a.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



OBRAZLOŽENJE

prijedloga Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u k.o. Srdoči radi izgradnje višeobiteljskih građevina: Marčeljeva draga

1. OPĆENITO

Analizom prostornih mogućnosti neuređenog dijela građevinskog područja Marčeljeve drage koje se proteže između Ulice Mate Balote i Istarske ulice, a temeljem odredbi Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07), četiri lokacije već su aktivirane, tj. prodane na ranijim natječajima, te su novi vlasnici pokrenuli izradu projektne dokumentacije i postupak izdavanja dozvola. Preostali dio predmetne zone, nalazi se neposredno uz Istarsku ulicu, ali visinski povišen u odnosu na nju.

Dio pripreme predmetnog područja, predstavljalo je i uklanjanje ranije građevine koja je, radi prestanka korištenja u izvornoj namjeni tj. kao bolničke praonice rublja, dospjela u stanje izazvite zapuštenosti. Od ranije izgrađenih građevina, potrebno je spomenuti višeobiteljsku dvokatnicu smještenu istočno od navedenog područja, koja se održala u urednom građevinskom stanju i izgledu.

Navedena lokacija, zahvaljujući relativno prostranim parcelama, izravnom pogledu na more kao i ostalim kvalitetama lokacije, omogućuju postizanje visoke kvalitete stanovanja i kao takva predstavlja rijetkost u aktulanoj ponudi.

2. OSNOVNI PODACI O LOKACIJI - PLANIRANA GRADNJA NA GRAĐEVNIM ČESTICAMA VIŠEOBITELJSKIH GRAĐEVINA

Izgradnja je planirana na zemljištu ukupne površine približno 3250 m², koje prema katastarskim oznakama predstavlja dio k.č. broj 1900/1 upisane površine 3597 m² i dio k.č. 1902/2 upisane površine 1367 m² obje u k.o. Zamet. Istom, odgovara dio gruntovnih čestica broj 1990/9, upisane površine 3597 m² i dio k.č. 1990/10, upisane površine 1098 m², obje upisane u z.k.ul. 3217 k.o. Srdoči, vlasništvo Grada Rijeke, upisane u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojem: k.č. 1990/9 ID 516341 i k.č. 1990/10 ID 516342.

U ranijim postupcima, na prodaju su bile ponuđene lokacije temeljene na prethodno izrađenom urbanističkom rješenju koje je sadržavalo načelan prijedlog površine građevne čestice, gradivi dio iste, položaj građevnog pravca, uvjete priključenja na javnu prometnu površinu i slično. Na taj način osmišljenje su površine višeobiteljske izgradnje u podnožju Jakominićeve ulice (6 lokacija) te uz Ulicu Mate Balote (5 lokacija), uključujući i rješenja novih pristupnih prometnica.

U primjeru lokacije koja se nudi ovim Materijalom, nakon analiza prostornih mogućnosti i potencijala koje pokazuju vrlo široke mogućnosti gradnje tj. različitost morfološke organizacije prostora primjenom tipologije višeobiteljske građevine, Odjel predlaže urbanizaciju cjelokupne površine u jedinstvenom postupku investicije, projektiranja i gradnje.

Urbanistički uvjeti za gradnju stambenih građevina su slijedeći:

Temeljem Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07), predmetna lokacija nalazi se zoni *"neuređenih (niskokonsolidiranih) gradskih područja – osobito vrijedni prostori pretežito obiteljske i višeobiteljske gradnje – Marčeljeva draga oznake 3-3-13-2"*.

1/ Temeljem točke 3.2.10.1. Obrazloženja Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, odnosno temeljem specifičnosti mikrolokacije, na predmetnu lokaciju primjenjuju se slijedeće odredbe:

OPĆI UVJETI gradnje višeobiteljske građevine:

- gradnju planirati kao zonu reprezentativne višeobiteljske gradnje najvišeg standarda stanovanja i primjerene prostorne organizacije;
- težiti oblikovnim rješenjima najveće kvalitete u skladu s autohtonim prirodnim vrijednostima i primjerenog modernog arhitektonskog izraza;
- projektirana rješenja moraju se uskladiti s osnovnom koncepcijom disperzije tipoloških i morfoloških rješenja, isto kao i unutrašnje i vanjske fasade;
- u planiranju gradnje adekvatno valorizirati prirodne vrijednosti prostora uključujući i vizure i povišeni položaj u odnosu na Istarsku ulicu, kao i zelene površine u zaleđu lokacije;
- postojeće zelenilo, odnosno pojedinačna kvalitetna stabla obavezno valorizirati i zaštititi;

- postojeću konfiguraciju terena obvezno poštivati.
- 2/ Temeljem odredbi članka 112. (urbano pravilo broj 13) i članka 156. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, odnosno temeljem specifičnosti mikrolokacije, primjenjuju se slijedeće odredbe:

DETALJNI UVJETI gradnje višeobiteljske građevine:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi 900 m², a za gradnju dvojne građevine iznosi 600 m²;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi: za samostojeću građevinu 0,25, a za dvojnju građevinu 0,3;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti iznosi: za samostojeću građevinu 0,6, a za dvojnju građevinu 0,8;
- najveća dozvoljena građevinska bruto površina građevine iznosi 600 m²;
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum ili suteren i tri nadzemne etaže;
- nivelacijska kota najniže etaže građevine je +29,40 m.n.m.;
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9,0 m za višeobiteljske građevine;
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi: za samostojeću građevinu 20,0 m, a za dvojnju građevinu 16,0 m;
- najveći dozvoljeni broj stanova iznosi: za samostojeću građevinu 8 stanova, a za dvojnju građevinu 4 stana;
- najmanja dozvoljena udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ruba građevne čestice iznosi 5,0 m, najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, a najmanja dozvoljena udaljenost regulacijskog pravca od osi pristupne prometnice iznosi 5,0 m;
- najmanje 40% građevne čestice potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti;
- svaka građevna čestica mora imati osiguranu površinu za smještaj vozila;
- broj parkirališnih/garažnih mjesta koje je potrebno osigurati na građevnoj čestici je: 1 PM za stan do 60 m² neto razvijene površine, 2 PM za stan veći od 60 m² do 100 m² neto razvijene površine, a 3 PM za stan neto razvijene površine veće od 100 m²;
- najmanje dvije trećine od potrebnog broja parkirališnih mjesta unutar građevne čestice mora biti natkriven "zelenim krovom".

Za građevnu česticu na kojoj je planirana gradnja samostojeće građevine čija površina prelazi 1000 m² i za građevnu česticu za gradnju dvojne građevine čija površina prelazi 800 m² primjenjuju se koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti u vrijednostima koje su utvrđene za površine građevnih čestica od 1000 m² i 800 m².

Konačni elementi izgradnje svake novoplanirane građevine i uređenja svake građevne čestice biti će utvrđeni pravomoćnom lokacijskom dozvolom sukladno idejnom projektu izrađenom temeljem odredaba Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, odnosno temeljem specifičnosti mikrolokacije primjenom gore navedenih općih i detaljnih uvjeta gradnje (koji će biti sastavni dio Natječajne dokumentacije), posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisom i suglasnostima Grada Rijeke.

Pristup(i) je(su) planiran(i) s kolno-pješačkog pristupa predviđenog za rekonstrukciju za što je Grad Rijeka kao investitor rekonstrukcije ishodio potvrdu glavnog projekta te će izvršiti rekonstrukciju tijekom 2012. godine.

Za pretpostavljenu izgradnju dvije višeobiteljske građevine ishođeni su posebni uvjeti gradnje izdani od:

- T-HRVATSKI TELEKOM, od 15.04.2011. godine,
 - KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. PRJ Kanalizacija od 01. 04. 2011. godine,
 - KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. PRJ Vodovod od 28. 03. 2011. godine,
 - Energo d.o.o. od 22. 03. 2011. godine,
 - HEP elektroprimorje Rijeka od 22. 03. 2011. godine,
- te iste čine sastavni dio dokumentacije koja se daje na raspolaganje investitorima.

3. PREDMET PRODAJE

Nekretnine koje su predmet prodaje imaju slijedeće oznake i okvirne površine:

OZNAKA	okvirna površina m ²	k.o. Zamet		k.o. Srdoči			
		kat. čestice		zemljišne čestice		z.k.ul.	vlasništvo
Lokacija	3250	dio	1900/1	dio	1990/9	3217	Grad Rijeka
		dio	1902/2	dio	1990/10	3217	Grad Rijeka

- U naravi predmetna lokacija predstavlja neuređeno zemljište na kojem se nalaze:
- zgrada adrese Istarska 64 - radionica, predviđena za uklanjanje, približne b.r.p.82 m²,
 - zgrada bez k.br. - spremište, predviđena za uklanjanje, približne b.r.p.84 m²,
 - ukopani spremnik goriva, koji nije u funkciji, predviđen za uklanjanje,
 - interna odvodnja (fekalna kanalizacija) zgrade Istarska 66, predviđeno za uklanjanje, odnosno prelaganje.
 - interna kanalizacija, kanalizacijski priključak zgrade na adresi Istarska 60 i dio fekalne odvodnje, predviđeno da se zadrži.

Najpovoljnijem ponuditelju nudi se sklapanje Predugovor o kupoprodaji.

Točna površina i oblik građevnih čestica i točne oznake k.č. koje su predmet prodaje, utvrdit će se nakon što se izradi i provede parcelacijski elaborat temeljem ishodenih pravomoćnih lokacijskih dozvola za izgradnju višeobiteljskih građevina, odnosno rješenja za građenje (ukoliko kupac postupi po Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja).

Glavni kupoprodajni ugovor sklopit će se nakon utvrđivanja točnih oznaka i površina građevnih čestica, nakon izrade i provedbe parcelacijskog elaborata, odnosno u postupku ishodenja rješenja za građenje (ukoliko kupac postupi po Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja).

4. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE NEKRETNINA I STVARNI TROŠKOVI PRIPREME LOKACIJE

Predmetno područje predstavljaju posebno vrijednu lokaciju na području Grada Rijeke te predlažemo da se prilikom izračuna vrijednosti zemljišta primijeni članak 11. Odluke o građevinskom zemljištu (Službene novine PGŽ broj 48/09). Predmetne nekretnine upisane su u imovinu Grada Rijeke s vrijednosti 1.798,49 kn/m².

Prilikom prodaje dvije susjedne lokacije, u dubini prostora prema Ulici Mate Balote, postignuti su znatno veći iznosi kupoprodajnih cijena od početne kupoprodajne cijene (945,00 kn/m²) utvrđene Cjenikom građevinskog zemljišta ("Službene novine PGŽ" broj 48/09 I 18/10). Tako je za Lokaciju 3 na javnom natječaju postignuta cijena od 2.340,00 kn/m², a za Lokaciju 4 cijena od 1.669,99 kn/m². Mora se, ipak, napomenuti, da se tadašnja prodaja odvijala u bitno povoljnijim tržišnim uvjetima, iako je prodaja posljednje lokacije već pokazivala tendenciju pada interesa, pa time i cijena nekretnina.

Uzimajući u obzir smještaj, tipologiju gradnje, atraktivnost, kao i odnos površine nekretnine u odnosu na moguću bruto-razvijenu površinu, ali i stanje na tržištu nekretnina kao i stupanj uređenosti nekretnina, predlažemo da se **kao početna, kupoprodajna cijena nekretnina utvrdi u iznosu od 1.650,00 kn/m²**, odnosno ukupno za 3.250 m² 5.362.500,00 kn.

Konačna ukupna kupoprodajna cijena utvrdit će se kod sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora umnoškom ponuđene jedinične cijene za m² nekretnine i ukupne površine svih novoformiranih građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih građevina utvrđenih parcelacijskim elaboratom.

Stvarne troškove pripreme predmetne lokacije koji se odnose na uklanjanje građevine adrese Istarska 62 iznose 122.529,06 kn

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

5. NAČIN PLAĆANJA

Kupac je u obvezi platiti stvarne troškove pripreme u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora, a ugovorenu kupoprodajnu cijenu nekretnina na slijedeći način:

1. 60 % ponuđenog iznosa umanjenog za iznos uplaćene jamčevine u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora,

2. 20% ponuđenog iznosa u roku od 15 dana od pravomoćnosti prve lokacijske dozvole, odnosno podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja za građenje (ukoliko kupac postupi po Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja),
3. preostali iznos (približno 20 % iznosa) 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 najviše 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti u roku od 30 dana od dana provedbe parcelacijskog elaborata u katastru i zemljišnim knjigama i dostave prodavatelju dokumentacije novog stanja, odnosno u postupku ishoda rješenja za građenje (ukoliko kupac postupi po Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja).

Konačni obračun kupoprodajne cijene, utvrditi će se prilikom sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora umnoškom ponuđene jedinične cijene (iz Predugovora) i ukupne površine svih novoformiranih građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih građevina utvrđenih parcelacijskim elaboratom.

6. KOMUNALNI I VODNI 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 koje donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

Kupac je u također u obvezi regulirati plaćanje vodnog doprinosa sukladno tada važećem Zakonu o financiranju vodnog gospodarstva.

7. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 7.1 Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani kao i domaće pravne osobe uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke.
- 7.2 Pravo učešća imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene zakonom.
- 7.3 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: Marčeljeva draga – ne otvarati”.*

Na omotnici treba obvezno napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja, na koje se ponuda odnosi.

- 7.4 Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.
- 7.5 U ponudi je potrebno posebno navesti ponuđene iznose kupoprodajne cijene za 1m² nekretnina koje su predmet prodaje i ukupan iznos kupoprodajne cijene.
- 7.6 Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od 350.000,00 kn. Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu. Ako učesnik u natječaju, čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, odustane od iste, gubi pravo na povrat jamčevine kao i pravo sudjelovanja u ponovljenom natječaju za istu lokaciju. Natjecateljima koji ne uspiju u javnom natječaju, kao i onima čije su ponude nepotpune, vraća se uplaćeni iznos jamčevine u najdužem roku od 5 dana od donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

8. OBVEZE KUPCA/INVESTITORA

- 8.1 Najpovoljniji ponuditelj se obvezuje zaključiti Kupoprodajni predugovor s Gradom Rijeka u roku 30 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- 8.2 U skladu s odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07), odnosno temeljem specifičnosti mikrolokacije primjenom navedenih općih i detaljnih uvjeta gradnje (koji će biti sastavni dio Natječajne dokumentacije), financirati i izraditi na PGP-u, Program gradnje i uređenja predmetnog područja Marčeljeva draga s idejnim rješenjem i prostornim razmještajem (u daljnjem tekstu: Program) u koordinaciji i uz pisanu suglasnost Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, te snositi sve troškove koji iz navedenog proizlaze, te usvojeni (pisana suglasnost Odjela) Program dostaviti Gradu Rijeci u roku od 45 dana od dana sklapanja Predugovora.

- 8.3 U skladu s usvojenim Programom izraditi idejn(e)i projekt(e) na posebnoj geodetskoj podlozi, ishoditi suglasnost(i) Grada Rijeke kao vlasnika nekretnina na kojima se planiraju zahvati, pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te na temelju iste ishoditi pravomoćn(e)u lokacijsk(e)u dozvol(e)u za izgradnju višeobiteljsk(ih)e građevin(a)e i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze te dostaviti Gradu Rijeci presliku pravomoćn(ih)e lokacijsk(ih)e dozvol(a)e za sve zahvate na predmetnom području, sve u roku od 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora.
- 8.4 Ukoliko kupac nekretnine, u privođenju planiranoj namjeni postupi u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* ("Narodne novine PGŽ" br. 69/09 i 128/10), tada je dužan financirati i pribaviti svu potrebnu dokumentaciju, te pokrenuti postupak(e) izdavanja rješenja za građenje i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze - u roku od najkasnije 8 mjeseci od sklapanja Predugovora.
- 8.5 O svom trošku izraditi parcelacijski elaborat (zajednički elaborat za sve građevne čestice za sve zahvate na predmetnom području) sukladno pravomoćn(im)oj lokacijsk(im)oj dozvol(ama)i za izgradnju višeobiteljsk(ih)e građevin(a)e i ishoditi dokumentaciju novog stanja (kopiju katastarskog plana, Uvjerenje o identifikaciji katastarskih čestica za predmetn(e)u građevn(e)u čestic(e)u, posjedovne i vlasničke listove, sve nakon provedbe parcelacijskog elaborata u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu) i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, te dostaviti Gradu Rijeci jedan primjerak parcelacijskog elaborata s urbanističkom i katastarskom ovjerom i predhodno navedenu dokumentaciju novog stanja - u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Predugovora.
Ukoliko kupac nekretnine, u privođenju planiranoj namjeni postupi u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* (Narodne novine br. 69/09 i 128/10), tada je dužan parcelacijski elaborat izraditi tijekom postupaka izdavanja Rješenja
- 8.6 Sklopiti s Gradom Rijeka Glavni kupoprodajni ugovor (za ukupnu površinu svih građevnih čestica za izgradnju višeobiteljskih građevina od približno 3250 m²) u roku od 30 dana od dana provedbe parcelacijskog elaborata u zemljišnoj knjizi i dostave Gradu Rijeci dokumentacije iz točke 8.5.
Ukoliko kupac nekretnine, u privođenju planiranoj namjeni postupi u skladu sa *Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja* (Narodne novine br. 69/09.), tada je dužan glavni kupoprodajni ugovor sklopiti tijekom postupka izdavanja Rješenja, a po prijedlogu parcelacije.
- 8.7 O svom trošku izraditi glavn(e)i i izvedben(e)i projekt(e) i ishoditi potvrd(e)u glavn(ih)og projek(a)ta za gradnju višeobiteljsk(ih)e građevin(a)e i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, u roku od 11 mjeseci od sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora, odnosno 24 mjeseca od sklapanja Kupoprodajnog predugovora.
- 8.8 Prihvatiti zatečeno stanje na nekretninama koje su predmet prodaje, po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje naknadne prigovore.
- 8.9 Platiti stvarne troškove pripreme (uklanjanje građevine Istarska 62) u iznosu od 122.529,06 kn u roku od 15 dana od sklapanja Predugovora o kupoprodaji.
- 8.10 Financirati i izvesti uklanjanje građevina što obuhvaća: izradu i ishođenje potrebne dokumentacije i izvođenje radova, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze.
- 8.11 Zadržati postojeću internu odvodnju i kanalizacijski priključak zgrade Istarska 60 kao i dio fekalne kanalizacije te u korist vlasnika objekta koji se istom služi osnovati pravo služnosti bez naknade.
- 8.12 Financirati i izvesti eventualna nužna prelaganja instalacija (u i izvan lokacije koja je predmet prodaje) što obuhvaća: izradu i ishođenje potrebne dokumentacije, izvođenje radova te dovođenje zemljište izvan lokacije koja je predmet prodaje, a na kojoj se vrše radovi prelaganja, u uredno, prvobitno stanje, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze.
- 8.13 Financirati i izvesti sve priključke na komunalnu infrastrukturu što obuhvaća: izradu i ishođenje potrebne dokumentacije i izvođenje radova (sukladno projektnoj dokumentaciji rekonstrukcije kolno-pješačkog pristupa), te prilagodbu postojeće infrastrukture (u i izvan granica zahvata) potrebama novoplanirane građevine, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze.
- 8.14 Izgraditi građevin(e)u i ishoditi uporabn(e)u dozvol(e)u najkasnije u roku od 24 mjeseca od dana završetka radova na izgradnji/rekonstrukciji kolno pješačkog prilaza, s time da početak radova može započeti nakon dovršetka realizacije novog interventnog pristupa zgradi na adresi Istarska 60.

- 8.15 Kupac stupa u posjed postojećih građevina slobodnih od osoba uplatom prve rate kupoprodajne cijene, te preuzima obvezu održavanja, štíćenja i eventualne sanacije građevina kao i podmirenja svih troškova vezanih uz isto.
- 8.16 Kupac dozvoljava prodavatelju da u zemljišnoj knjigu upiše zabranu otuđenja nekretnina koje su predmet prodaje do ispunjenja obveza kupca. Za brisanje predmetne zabrane u zemljišnoj knjizi Grad Rijeka će izdati kupcu posebnu pisanu suglasnost.
Do ispunjenja obveza kupac može nekretninu koja je predmet kupoprodaje otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo uz posebnu pisanu suglasnost prodavatelja koji svoju suglasnost neće bezrazložno uskratiti uz uvjet da treća osoba u čiju se korist raspolaže s Gradom Rijeka zaključi poseban Sporazum kojim će preuzeti sva prava i obveze koje je kupac preuzeo Predugovorom odnosno Glavnim kupoprodajnim ugovorom.
- 8.17 Prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

9. OBVEZA GRADA RIJEKE

- 9.1. Financirati i izgraditi/rekonstruirati kolno-pješački pristup što uključuje i izvedbu potrebne infrastrukture u trupu navedene prometnice sukladno ishodu potvrdi glavnog projekta (bez priključaka za novoplanirane građevine) i ishoditi uporabnu dozvolu - u roku od 11 mjeseci od sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora.
- 9.2. Realizirati novi interventni pristup zgradi na adresi Istarska 60 - u roku od 10 mjeseci od sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora (prije početka radova na predmetnom području).
- 9.3. Predati zemljište u posjed kupcu u roku koji će se utvrditi u Glavnom kupoprodajnom ugovoru, a objekte po uplati prve rate kupoprodajne cijene.

10. OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

U slučaju nastupa objektivnih okolnosti koje otežavaju ili onemogućavaju izvršenje posla svi rokovi mogu se produžiti sporazumom obiju strana za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale.

11. RASKID KUPOPRODAJNOG PREDUGOVORA/UGOVORA

- 11.1 Ukoliko kupac ne izvrši neku od svojih obveza u ugovorenom roku, a nisu nastupile objektivne okolnosti, prodavatelj će mu uputiti pisanu opomenu i pozvati ga da u primjerenom roku obvezu izvrši, a ako ni u naknadnom primjerenom roku obvezu ne izvrši, te ukoliko kupac postupi protivno odredbi iz točke 8.16. odnosno ukoliko nekretninu (e) otuđi, optereti ili na drugi način njome raspolaže bez pismene suglasnosti Prodavatelja, prodavatelj je ovlašten jednostranom izjavom raskinuti predugovor/ugovor te se isti smatra raskinutim protekom 30 dana od dana dostave kupcu pisane obavijesti o raskidu.
U tom slučaju, prodavatelj će vratiti kupcu iznose uplaćene temeljem predugovora/ugovora umanjene za jamčevinu i 10% do tada uplaćenih iznosa, bez kamata.
Sredstva uložena u gradnju (projekti, dokumentacija, uklanjanje, izvedba) neće se vratiti kupcu, osim vrijednosti izgrađene građevine, koja će vrijednost biti utvrđena procjenom zajednički odabranog sudskog vještaka.
- 11.2 Ukoliko prodavatelj ne izvrši neku od svojih obveza u ugovorenom roku, a nisu nastupile objektivne okolnosti, te ako ni u naknadnom primjerenom roku prodavatelj obvezu ne izvrši, kupac je ovlašten jednostranom izjavom raskinuti predugovor/ugovor te se isti smatra raskinutim protekom 30 dana od dana dostave prodavatelju pisane obavijesti o raskidu. U tom slučaju, Grad će vratiti kupcu sve iznose uplaćene temeljem predugovora/ugovora, bez kamata.
Sredstva uložena u gradnju (projekti, dokumentacija, uklanjanje, izvedba) neće se vratiti kupcu, osim vrijednosti izgrađene građevine, koja će vrijednost biti utvrđena procjenom zajednički odabranog sudskog vještaka.

12. MJERILO ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Mjerilo za odabir najpovoljnije ponude je najveći ponuđeni iznos kupoprodajne cijene uz prihvaćanje svih ostalih uvjeta 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. U tom slučaju natječaj će se ponoviti.

Slijedom iznesenog predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke donese sljedeću

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnina u k.o. Srdoči radi izgradnje višeobiteljsk(ih)e građevin(a)e – Lokacija: Marčeljeva Draga:
nekretnine označene kao dio k.č. 1990/9 i dio k.č. 1990/10, obje upisane u z.k.ul. 3217 k.o. Srdoči, u ukupnoj okvirnoj površini od 3250 m²
u svrhu izgradnje višeobiteljsk(ih)e građevin(a)e na području Marčeljeve drage, sukladno odredbama Odluke o Generalnom urbanističkom planu grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07), odnosno temeljem specifičnosti mikrolokacije primjenom općih i detaljnih uvjeta gradnje koji će biti sastavni dio Natječajne dokumentacije.
2. Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena nekretnina:
 - u iznosu od 1.650,00 kn/m², te za okvirnu površinu od 3250 m² ukupna početna cijena iznosi 5.362.500,00 knU kupoprodajnu cijenu nije uključen porez na promet nekretnina koji snosi kupac.
Konačni obračun kupoprodajne cijene, utvrdit će se prilikom sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora umnoškom ponuđene jedinične cijene (iz Predugovora) i ukupne površine svih građevnih čestica utvrđenih parcelacijskim elaboratom.
3. Osim kupoprodajne cijene kupac je u obvezi platiti i stvarne troškove pripreme u iznosu od 122.529,06 kn u roku od 15 dana od sklapanja Predugovora o kupoprodaji.
4. Kupoprodajnu cijenu nekretnina kupac će platiti na slijedeći način:
 - 60 % ponuđenog iznosa umanjeno za iznos uplaćene jamčevine, u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora
 - 20% ponuđenog iznosa u roku od 15 dana od pravomoćnosti prve lokacijske dozvole, odnosno podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja za građenje (ukoliko kupac postupi po Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja),
 - preostali iznos (približno 20 % iznosa) u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora.
5. Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je s Gradom Rijeka sklopiti Predugovor o kupoprodaji u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru, a glavni kupoprodajni ugovor sukladno uvjetima iz prijedloga ove Odluke.
6. Jamčevina iznosi 350.000,00 kuna i uplaćuje se na žiro račun depozita broj 2402006-1500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj 68-7757- OIB -510.
7. Rok za podnošenje pisanih ponuda bit će objavljen u dnevnom tisku.
8. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav da:
 - financira i izgradi/rekonstruira kolno-pješački pristup s pratećom infrastrukturom u trupu iste (bez priključaka za novoplanirane građevine) i ishodi uporabnu dozvolu, sve u roku od 11 mjeseci od sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora,
 - financira i realizira novi interventni pristup zgradi na adresi Istarska 60 - u roku od 10 mjeseci od sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora (prije početka radova na predmetnoj lokaciji).
9. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja i druge oblike raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu natječaja sukladno prijedlogu ove Odluke.

