



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/14-08/166

URBROJ: 2170/01-01-20- 14-1

Rijeka, 20. listopada 2014. godine

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja
za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Kozala,
za lokaciju LUKOVIĆI 4 radi izgradnje višeobiteljske građevine

Ravnateljica :
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

Sukladno Odluci Gradonačelnika, KLASA:023-01/10-04/66-35, URBROJ:2170/01-15-00-10-44 od 16.09. 2010., u više je navrata objavljivana natječaj za prodaju "lokacije Lukovići 4" i niti na jednom nije zaprimljena niti jedna ponuda.

Nakon zadnjeg provedenog natječaja u travnju ove godine, Odlukom Gradonačelnika KLASA:023-01/14-04/35-35, URBROJ:2170/01-15-00-14-11 od 29. 04. 2014. prihvaćen je prijedlog Komisije za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da se za predmetnu lokaciju preispita i eventualno utvrde novi uvjeti javnog natječaja.

Temeljem narečene Odluke Gradonačelnika u Odjelu je izvršena analiza i izdano očitovanje KLASA: 350-02/14-01/1526, URBROJ:2170/01-01-10-14-2 od 15. listopada 2014. godine kojim se predlaže smanjenje površine lokacije Lukovići 4 s cca 1.300 m² na cca 1.000 m² očekujući da će za manju lokaciju biti više interesa.

Kako se u međuvremenu izmijeila i zakonska regulativa, predlažemo da se raspiše natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke kako slijedi:

1. OSNOVNI PODACI O LOKACIJI

Sukladno odredabama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići – Brašćine – Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07) i očitovanju KLASA: 350-02/14-01/1526, URBROJ:2170/01-01-10-14-2 od 15. listopada 2014., lokacija Lukovići 4 planirana je na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 1009/1 u k.o. KOZALA uz uvjete kako slijedi:

- | | |
|---|------------------------|
| - površina građevne čestice za samostojeću građevinu | min 900 m ² |
| - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti za samostojeću građevinu | 0,25 |
| - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti za samostojeću građevinu | 0,60 |
| - najveća bruto razvijena površina građevine na građevnoj čestici – samostojeća građevina BRP | 600 m ² |
| - najveći dozvoljeni broj stanova | 8 |
| - dozvoljeni broj etaža: podrum ili suteran, prizemlje i dvije etaže , pri čemu prilikom gradnje posljednje etaže, ako se izvodi kao etaža stambenog potkrovlja, visina nadozida ne smije biti veća od 90 cm s krovijem nagiba do najviše 23 ⁰ Po (S) + P + 2 | 4 |
| - najveća dozvoljena visina građevine, mjerena od najniže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca | 9,0 m |
| - najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice – samostojeća građevina | 5,0 m |
| - najmanja dozvoljena udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca | 6,0 m |
| - najmanja dozvoljena udaljenost regulacijskog pravca od osi pristupne prometnice | 5,0 m |
| - poslovni prostor u stambenoj građevini može se urediti isključivo u etaži prizemlja odnosno u etaži koja ima neposredan pristup prema javnoj prometnoj površini i to u odnosu na ukupnu bruto razvijenu površinu, uz uvjet osiguranja prostora za dostavu i parkirališna mjesta | 30% |
| - pomoćne građevine, parkirališta i ostali uvjeti prema UPU Lukovići-Brašćine –Pulac u Rijeci | |

Lokacija ima pristup s novoizgrađene stambene ulice Lukovići.

1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao

dio k.č. broj 1009/1 oranica i neplodno površine 1.394 m² u k.o. Kozala

u površini od 1.000 m². Zemljište je u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojem 516859.

Najpovoljnijem ponuditelju nudi se sklapanje Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

Glavni kupoprodajni ugovor sklopiti će se nakon što se parcelacijskim elaboratom utvrdi točna oznaka i površina građevne čestice.

Parcelacijski elaborat je sastavni dio geodetskog projekta, a isti je dio glavnog projekta na osnovu kojeg kupac zemljišta/investitor izgradnje ishoduje građevinsku dozvolu.

2. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE ZEMLJIŠTA

Početna kupoprodajna cijena zemljišta za izgradnju višeobiteljske građevine utvrđena je prema Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 48/09, 18/10, 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) i to uz slijedeće elemente:

ZONA : II (druga)

NAMJENA : STAMBENA s 4 – 8 stanova

ZEMLJIŠTE : 1.000 m²

CIJENA: 830,00 kn/m²

UKUPNA CIJENA: 830.000,00 kn

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

3. PLAĆANJE

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na slijedeći način:

- 70 % u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora
- preostali iznos (cca 30 %) 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 30 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac se obvezuje sklopiti s Gradom Rijeka u tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole, a najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Predugovora, na temelju podataka iz parcelacijskog elaborata koji je sastavni dio geodetskog projekta, a isti je dio glavnog projekta na osnovu kojeg se izdaje građevinska dozvola.

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

4. KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Kupac zemljišta-investitor izgradnje dužan je platiti Gradu Rijeci komunalni doprinos sukladno Zakonu i Odluci o komunalnom doprinosu važećim u vrijeme nastanka obveze.

Kupac/investitor ima obvezu regulirati i plaćanje vodnog doprinosa sukladno Zakonu o financiranju vodnog gospodarstva važećem u vrijeme nastanka obveze.

5. OBVEZE KUPCA

U daljnjoj realizaciji kupac zemljišta/investitor izgradnje je u obvezi:

- 5.1.sklopiti s Gradom Rijeka Predugovor o kupoprodaji zemljišta u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora uplatiti Gradu Rijeci 70% ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene

- 5.2. u skladu s odredbama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići-Brašćine-Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07), a prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio očitovanja KLASA: 350-02/14-01/1526, URBROJ:2170/01-01-10-14-2 od 15. listopada 2014., izraditi glavni projekt s geodetskim projektom kao sastavnim dijelom, pribaviti svu ostalu potrebnu dokumentaciju za ishođenje građevinske dozvole te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze
- 5.3. sklopiti s Gradom Rijeka Glavni kupoprodajni ugovor u kojem će se izračunati stvarna kupoprodajna cijena zemljišta primjenom jedinične cijene iz Predugovora za točnu površinu i oznaku zemljišta sukladno parcelacijskom elaboratu koji je dio geodetskog projekta, u tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole, a najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Predugovora
- 5.4. u roku od 15 dana od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora, isplatiti Gradu Rijeci preostali dio ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene (cca 30%)
- 5.5. financirati i izvesti sve radove za eventualno prelaganje instalacija što podrazumijeva ishođenje potrebne dokumentacije i izvođenje radova
- 5.6. financirati i izvesti sve priključke na komunalnu infrastrukturu što obuhvaća: potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova te prilagodbu postojeće infrastrukture (u i izvan granica zahvata) potrebama novoplanirane građevine
- 5.7. izgraditi građevinu i ishoditi uporabnu dozvolu u roku od 36 mjeseca od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora
- 5.8. u slučaju raskida predugovora/ugovora krivnjom kupca, Grad Rijeka zadržava iznos jamčevine i 10% iznosa kupoprodajne cijene.
- 5.9. prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

6. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.

- 6.3. Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.
- 6.4. Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od **40.000,00 kn**. 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.

7. SADRŽAJ PONUDE

- 7.1. Pisana ponuda:
 - ime i prezime, OIB i adresa ponuditelja (za fizičke osobe) odnosno naziv tvrtke, OIB i sjedište ponuditelja (za pravne osobe)
 - ponuđeni iznos kupoprodajne cijene po m² i ukupni iznos ponuđene kupoprodajne cijene
 - broj računa za povrat jamčevine
 - potpis odnosno potpis i pečat podnositelja ponude
- 7.2. Prilozi ponudi:

- za domaće fizičke osobe – dokaz o državljanstvu: preslika osobne iskaznice ili putovnice,
- za domaće pravne osobe – dokaz o upisu u sudski registar ne stariji od 30 dana (izvornik, ovjerena preslika ili ovjereni prijepis rješenja o upisu u sudski registar),
- za strane fizičke osobe – ovjereni prijevod osobne iskaznice,
- za strane pravne osobe – izvornik i ovjereni prijevod dokaza o upisu u registar pravnih osoba matične države,
- potpisani Uvjeti natječaja za prikupljanje ponuda za kupoprodaju nekretnina/ Izjava o prihvaćanju uvjeta natječaja (Natječajna dokumentacija),
- dokaz o uplati jamčevine u iznosu od **40.000,00 kn** na žiro račun depozita broj IBAN: HR3224020061500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj HR00 9019-OIB-510.

Dokazom o izvršenoj uplati jamčevine smatra se:

- a) kopija jedne gotovinske uplatnice s cjelokupnim iznosom jamčevine iz koje je vidljivo da je plaćanje izvršeno putem pošte ili banke
- b) kopija virmana ili izvatka s „Netbanking“-a s cjelokupnim iznosom jamčevine s obveznom proknjiženom uplatom što znači da uplatu treba izvršiti u roku koji je potreban da ona bude proknjižena u korist Grada Rijeke do dana otvaranja ponuda.

8. MJERILO ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Mjerilo za odabir najpovoljnije ponude je najveći ponuđeni iznos kupoprodajne cijene po m² zemljišta odnosno najveća ukupna ponuđena kupoprodajna cijena zemljišta, uz zadovoljavanje 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 nepodmirene obveze prema Gradu Rijeci te ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima.

Slijedom iznesenog, temeljem članka 16. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine“ Primorsko - goranske županije broj 48/09, 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) predlažemo da Gradonačelnik donese sljedeću

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao

dio k.č. 1009/1 oranica i neplodno površine 1.394 m² upisana u z.k.ul. 161 k.o. Kozala
(inventarni broj 516859)

u površini od 1.000 m² za lokaciju Lukovići 4 za izgradnju višeobiteljske građevine s najviše 8 stanova sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići-Braščine-Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07) i očitovanju KLASA: 350-02/14-01/1526, URBROJ:2170/01-01-10-14-2 od 15. listopada 2014.

2. Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **830,00 kn/m²** zemljišta **odnosno** za površinu od **1.000 m²** ukupna početna kupoprodajna cijena zemljišta u iznosu od **830.000,00 kuna**.

Ugovorenu cijenu zemljišta kupac će platiti na sljedeći način:

- 70% iznosa u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora

- preostali iznos (približno 30% 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 Gradonačelnika o odabiru.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac se obvezuje sklopiti s Gradom Rijeka u tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole na osnovu podataka iz parcelacijskog elaborata i to najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Predugovora

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

Izvod iz karte šireg područja



Kopija katastarskog plana
M 1:1000



Kopija gruntovnog plana
M 1:1000

