



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/15-08/128

URBROJ: 2170/01-01-20- 15-1

Rijeka, 08. lipanj 2015. godine

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

Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju/zamjenu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Pašac

Izradila:

Jasna Klarić, dipl. iur.

**Ravnateljica Direkcije za
gospodarenje zemljištem :**

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

1. UVOD

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 14/13) na području Svilno predviđena su građevinska područja za gospodarsku-proizvodnu-pretežito industrijsku namjenu, i to:

- Industrijsko područje Prezina (planske oznake I1-6 Prezina) i
- Industrijsko područje Svilno (planske oznake I1-7).

Na industrijskom području Prezina u naravi se nalazi postojeći proizvodni i skladišni prostor Jadran – Galenskog laboratorija d.d.

Na Industrijskom području Svilno, pred završetkom je rekonstrukcija i dogradnja kompleksa Svilno 2, investitora Jadran-Galenski laboratorij d.d. za potrebe proširenja proizvodnje farmaceutskih i galenskih proizvoda iz ponude Jadran – Galenskog laboratorija d.d. Rijeka.

Područja Prezina i Svilno planski i u naravi odvojeni su autocestom Rijeka-Zagreb koja je na tom dijelu izgrađena na stupovima, a ispod vijadukta autoceste nalazi se zemljište koje se u naravi koristi kao parkiralište i kolno-pješački prolaz odnosno kao veza između dva područja.

Za zemljište ispod vijadukta autoceste, sklopljen je 05.03.2014.godine Ugovor o osnivanju prava služnosti kojim je Grad osnovao pravo služnosti u korist Jadran – Galenskog laboratorija d.d. Rijeka, u svrhu kolno-pješačkog prolaza i prilaza industrijskim područjima Prezina i Svilno (nekretninama u vlasništvu Jadran – Galenskog laboratorija d.d. Rijeka).

Za rekonstrukciju i dogradnju kompleksa na Industrijskom području Svilno (Svilno2) izdano je pravomoćno rješenje za građenje KLASA : UP/I-361-03/12-08/10 od 14.11.2012. te izmjene i dopune rješenja za građenje od 17.12.2013., 19.08.2014. i 28.05.2015.godine, sve temeljem Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 14/13).

Za izgradnju pristupne ulice športsko-rekreacijskoj zoni R2-16, u neposrednoj blizini industrijskih područja Prezina i Svilno, izdana je lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/13-05/100 od 28. Travnja 2014. Godine.

Obzirom da je dio zemljišta na području Prezina i Svilno u vlasništvu Grada Rijeke, a da se izvan ovih područja nalazi zemljište u vlasništvu Jadran-Galenskog laboratorij d.d. koje je planirano kao sportsko-rekreacijsko područje (planske oznake R2-16) s prilaznom cestom, Jadran-Galenski laboratorij d.d obratio se Gradu Rijeci za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa odnosno za zamjenu zemljišta sukladno planiranim namjenama i vrijednostima.

PREDMET NATJEČAJA ZA PRODAJU/ZAMJENU NEKRETNINA:

1.1. Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke - popis

Prema izdanim dokumentima i parcelacijskim elaboratima Grad Rijeka vlasnik je slijedećih nekretnina u k.o. Pašac , površine 1.426 m2, koje ulaze u građevinske čestice I1-6 i I1-7 (industrijska područja Prezina i Svilno) :

- kat.čest.broj 784/2 pašnjak od 102 m2 upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 787 neplodno zemljište od 61 m2, upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 788 vinograd od 68 m2 upisana u z.k.ul. 766,
- kat.čest.broj 789/3 neplodno zemljište od 8 m2, upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 789/4 neplodno zemljište od 181 m2, upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 790/2 neplodno zemljište od 76 m2, upisana u z.k.ul. broj 766
- kat.čest.broj 791/2 neplodno zemljište od 132 m2, upisana u z.k.ul. 1010
- kat.čest.broj 791/3 neplodno zemljište od 22 m2, upisana u z.k.ul.broj 1010,
- kat.čest.broj 792/3 vinograd od 55 m2, upisana u z.k.ul.broj 1010,
- kat.čest.broj 793/4 vinograd oranica od 115 m2, upisana u z.k.ul.broj 1010.

- kat.čest.broj 1036/1 neplodno zemljište od 83 m2 upisana u z.k.ul. broj 766
- kat.čest.broj 1040 vinograd od 18 čhv (65 m2) upisana u z.k.ul.broj 766,
- kat.čest.broj 1038/3 neplodno zemljište od 86 m2 upisana u z.k.ul. broj 881
- kat.čest.broj 1039/3 neplodno zemljište od 122 m2 upisana u z.k.ul. broj 881 i
- kat.čest.broj 1044/2 neplodno zemljište od 99 m2 upisana u z.k.ul. broj 881, te
- kat.čest.broj 2579/2 cesta od 73 m2 i kat.čest.broj 2579/5 cesta od 78 m2, obje upisane u PI kao javno dobro, za koje je nekretnine doneseno rješenje o promjeni namjene javnog dobra i u tijeku je postupak za uknjižbu prava vlasništva u korist Grada Rijeke..

Grad Rijeka vlasnik je i zemljišta površine 234 m2 označenog kao : kat.čest.broj 72/4 od 91 m2 upisane u z.k.ul. 1026 i kat.čest.broj 1387/6 od 143 m2 upisanih u z.k.ul.broj 766 k.o. Pašac, koje se nalaze izvan građevinske čestice I1-7, u zoni „ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište“, za čiju je kupnju radi uređenja okoliša proizvodnog pogona izvan građevinske čestice I1-7 zainteresiran Jadran-Galenski laboratorij.

1.2. Kupoprodajna cijena

Vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada odnosno kupoprodajna cijena prema Cjeniku građevinskog zemljišta (Službene novine Primorsko-goranske broj 18/10 i Službene novine Grada Rijeke broj 13/14 i 3/15) iznosi :

1.2.1. Zemljište u građevinskim česticama :

Površina zemljišta : 1426 m2

Zona zemljišta : IV

Namjena : proizvodna/pretežno industrijska namjena

Zemljište: 110,00 Kn/m2

Renta : 500,00 Kn/m2

Kupoprodajna cijena (zemljište+renta) = 610,00 Kn/m2

Ukupna početna kupoprodajna cijena = 869.860,00 Kn.

1.2.2. Zemljište – okoliš:

Površina zemljišta : 234 m2

Zona zemljišta : IV

Namjena : javna

Zemljište 110,00 Kn/m2

Renta : 175,00 Kn/m2

Kupoprodajna cijena (zemljište+renta) = 285,00 Kn/m2

Ukupna početna kupoprodajna cijena = 66.690,00 Kn.

UKUPNA KUPOPRODAJNA CIJENA = 936.550,00 Kn

1.2. Zemljište u vlasništvu Jadran-Galenskog laboratorija d.d.

Jadran Galenski laboratorij d.d. vlasnik je slijedećih nekretnina u k.o. Pašac (ukupne površine 3261 m2) koje se nalaze :

- a) u građevinskoj čestici planirane pristupne ulice športsko-rekreacijskoj zoni označene kao :
- kat.čest.broj 807/4 površine 212 m2, upisana u z.k.ul.broj 1105
 - kat.čest.broj 793/8 površine 125 m2, upisana u z.k.ul.broj 1105
 - kat.čest.broj 793/9 površine 21 m2, upisana u z.k.ul.broj 1105

- kat.čest.broj 1045/3 površine 26 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1047/4 površine 39 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1048/7 površine 13 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1052 površine 24 čhv (86 m2), upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1053 površine 49 čhv m2 (176 m2), upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1054/2 površine 105 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1048/9 površine 22 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1048/10 površine 64 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1047/5 površine 39 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1032/2 površine 106 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1021/2 površine 116 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1024/2 površine 80 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029
- kat.čest.broj 1031/2 površine 41 m2, upisana u z.k.ul.broj 1029

b) u zoni javne športsko-rekreacijske namjene planske oznake R2-16

- kat.čest.broj 1054/1 površine 66 m2, upisana u z.k.ul..broj 1029
- ½ dijela kat.čest.broj 1067/od 680 m2, (1/2 = 340 m2), upisana u z.k.ul..broj 1029
- ½ dijela kat.čest.broj 1069 od 651 m2, (1/2 = 325 m2) upisana u z.k.ul..broj 555
- kat.čest.broj 1080 površine 181 čhv (651 m2) upisana u z.k.ul..broj 1029
- kat.čest.broj 1077 površine 47 čhv (169 m2 upisana u z.k.ul..broj 1029
- kat.čest.broj 1079 površine 40 čhv (144 m2) upisana u z.k.ul..broj 1029
- kat.čest.broj 1078 površine 27 čhv (97 m2) upisana u z.k.ul..broj 1029
- kat.čest.broj 1075 površine 55 čhv (198 m2) upisana u z.k.ul..broj 1029.

Na nekretninama navedenim u točki b) u naravi se nalazi izgrađeno igralište i dječje igralište s postavljenom opremom.

Nekretnine su opterećene hipotekom u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak te je Jadran-Galenski laboratorij d.d. obvezan riješiti pitanje brisanja hipoteke do sklapanja ugovora.

Vrijednost zemljišta u vlasništvu Jadran-Galenskog laboratorija d.d. prema Cjeniku građevinskog zemljišta (Službene novine Primorsko-goranske broj 18/10 i Službene novine Grada Rijeke broj 13/14 i 3/15) iznosi :

Površina zemljišta : 3261 m2

Zona zemljišta : IV

Namjena : javna

Zemljište : 110,00 Kn/m2

Renta : 175,00 Kn/m2

Vrijednost (zemljište+renta) = 285,00 Kn/m2

Ukupna vrijednost: = 929.385,00 Kn .

Odborom članka 13. Odluke o građevinskom zemljištu (Službene novine Primorsko-goranske broj 48/09 i 14/13 i Službene novine Grada Rijeke broj 4/13 u 3/15) određeno je da Grad Rijeka zemljište u svom vlasništvu prodaje temeljem javnog natječaja te predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke, donese odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju/zamjenu zemljišta pod slijedećim uvjetima :

PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA

- kat.čest.broj 784/2 pašnjak od 102 m2 upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 787 neplodno zemljište od 61 m2, upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 788 vinograd od 68 m2 upisana u z.k.ul. 766,
- kat.čest.broj 789/3 neplodno zemljište od 8 m2, upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 789/4 neplodno zemljište od 181 m2, upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 790/2 neplodno zemljište od 76 m2, upisana u z.k.ul. broj 766

- kat.čest.broj 791/2 neplodno zemljište od 132 m2, upisana u z.k.ul. 1010
- kat.čest.broj 791/3 neplodno zemljište od 22 m2, upisana u z.k.ul.broj 1010,
- kat.čest.broj 792/3 vinograd od 55 m2, upisana u z.k.ul.broj 1010,
- kat.čest.broj 793/4 vinograd oranica od 115 m2, upisana u z.k.ul.broj 1010.
- kat.čest.broj 1036/1 neplodno zemljište od 83 m2 upisana u z.k.ul. broj 766
- kat.čest.broj 1040 vinograd od 18 čhv (65 m2) upisana u z.k.ul.broj 766,
- kat.čest.broj 1038/3 neplodno zemljište od 86 m2 upisana u z.k.ul. broj 881
- kat.čest.broj 1039/3 neplodno zemljište od 122 m2 upisana u z.k.ul. broj 881 i
- kat.čest.broj 1044/2 neplodno zemljište od 99 m2 upisana u z.k.ul. broj 881,
- kat.čest.broj 72/4 od 91 m2 upisane u z.k.ul. 1026
- kat.čest.broj 1387/6 od 143 m2 upisana u z.k.ul.broj 766
- kat.čest.broj 2579/2 cesta od 73 m2 ,upisana u PI i
- kat.čest.broj 2579/5 cesta od 78 m2, upisana u PI

Zona zemljišta : IV

Namjena : 1.426 m2 - proizvodna/pretežno industrijska namjena; 234 m2 – javna namjena.

Ukupna početna kupoprodajna cijena : 936.550,00 Kn

U kupoprodajnu cijenu nije uračunat porez na dodanu vrijednost odnosno porez na promet nekretnina kojeg snosi kupac.

Nudi se mogućnost zamjene nekretnina koje su predmet natječaja za nekretnine u vlasništvu ponuditelja na istom području, od interesa za Grad Rijeku, uz obvezu plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina izračunate temeljem Cjenika građevinskog zemljišta (Službene novine Primorsko-goranske broj 18/10 i Službene novine Grada Rijeke broj 13/14 i 3/15) u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

1. OPĆI UVJETI NATJEČAJA :

- 1.1. Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i mogu dokazati pravni interes za kupnju zemljišta i domaće pravne osobe uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke.
- 1.2. Pravo učešća u natječaju imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete propisane zakonom.
- 1.3. 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 – ne otvarati". Na omoćnici s ponudom obvezno napisati redni broj predmetne lokacije iz teksta natječaja za prodaju zemljišta objavljenog u tisku.
- 1.4. Ponude se predaju na šalter broj 1 u šalter Sali Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemlje, do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

2. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA

- dokaz o pravnom interesu : vlasništvo zemljišta u k.o. Pašac na industrijskim područjima Prezina i Svilno
- u slučaju ponude nekretnina u zamjenu - dokaz o pravu vlasništva nekretnina ponuđenih u zamjenu.

3. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu te zadovoljava opće i posebne uvjete.

Ugovor o kupoprodaji/zamjeni nekretnina sklopiti će se nakon donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ukoliko se utvrdi da odabrani 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, Grad Rijeka zadržava pravo ne sklopiti ugovor s odabranim ponuditeljem do podmirenja svih dospjelih obveza.

Slijedom iznesenog predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeću

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u industrijskim područjima Prezina i Svilno, u k.o. Pašac, ukupne površine 1.660 m² označenog kao :

- kat.čest.broj 784/2 pašnjak od 102 m² upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 787 neplodno zemljište od 61 m², upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 788 vinograd od 68 m² upisana u z.k.ul. 766,
- kat.čest.broj 789/3 neplodno zemljište od 8 m², upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 789/4 neplodno zemljište od 181 m², upisana u z.k.ul. 766
- kat.čest.broj 790/2 neplodno zemljište od 76 m², upisana u z.k.ul. broj 766
- kat.čest.broj 791/2 neplodno zemljište od 132 m², upisana u z.k.ul. 1010
- kat.čest.broj 791/3 neplodno zemljište od 22 m², upisana u z.k.ul.broj 1010,
- kat.čest.broj 792/3 vinograd od 55 m², upisana u z.k.ul.broj 1010,
- kat.čest.broj 793/4 vinograd oranica od 115 m², upisana u z.k.ul.broj 1010.
- kat.čest.broj 1036/1 neplodno zemljište od 83 m² upisana u z.k.ul. broj 766
- kat.čest.broj 1040 vinograd od 18 čhv (65 m²) upisana u z.k.ul.broj 766,
- kat.čest.broj 1038/3 neplodno zemljište od 86 m² upisana u z.k.ul. broj 881
- kat.čest.broj 1039/3 neplodno zemljište od 122 m² upisana u z.k.ul. broj 881 i
- kat.čest.broj 1044/2 neplodno zemljište od 99 m² upisana u z.k.ul. broj 881,
- kat.čest.broj 72/4 od 91 m² upisane u z.k.ul. 1026 i
- kat.čest.broj 1387/6 od 143 m² upisana u z.k.ul.broj 766.
- kat.čest.broj 2579/2 cesta od 73 m² ,upisana u PI
- kat.čest.broj 2579/5 cesta od 78 m², upisana u PI

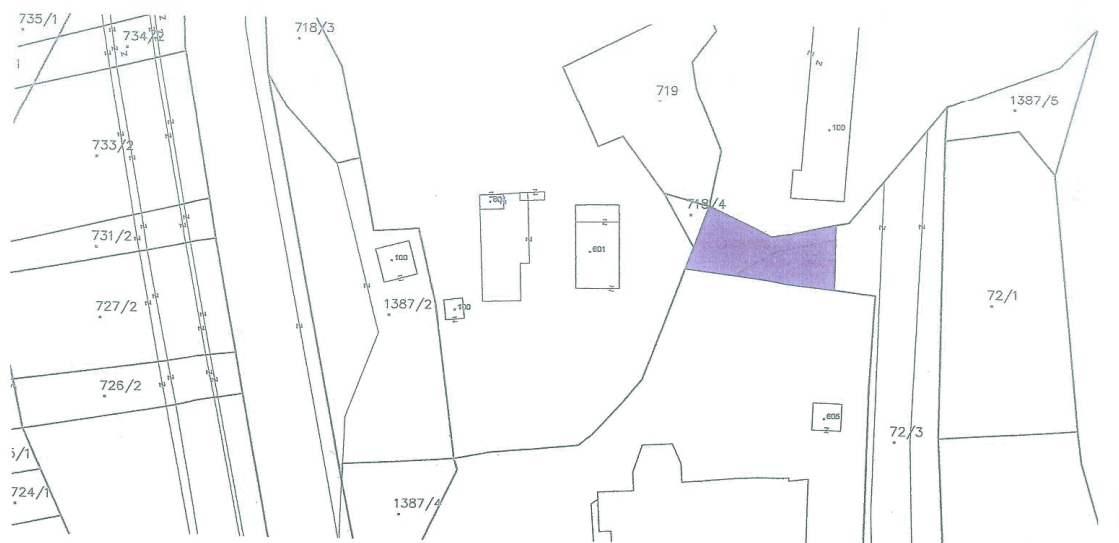
Ukupna početna kupoprodajna cijena : 936.550,00 Kn . Porez na dodanu vrijednost odnosno porez na promet nekretnina nije uračunat i snosi ga kupac.

Nudi se mogućnost zamjene nekretnina za nekretnine u vlasništvu ponuditelja na istom području od interesa za Grad Rijeku i sukladno vrijednosti prema Cjeniku građevinskog zemljišta, uz plaćanje razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu javnog natječaja sukladno Odluci o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.

LOKACIJA : JADRAN-GALENSKI LABORATORIJ – SVILNO k.o. Pašac

	zemljište u vlasništvu Grada Rijeke – predmet prodaje/zamjene
	Zemljište u vlasništvu JGL-a – u prilaznoj cesti – ponuda za zamjenu
	Zemljište u vlasništvu JGL-a – u zoni sporta i rekreacije-ponuda za zamjenu



LOKACIJA : JADRAN-GALENSKI LABORATORIJ – SVILNO k.o. Pašac

	zemljište u vlasništvu Grada Rijeke – predmet prodaje/zamjene
	Zemljište u vlasništvu JGL-a – u prilaznoj cesti – ponuda za zamjenu
	Zemljište u vlasništvu JGL-a – u zoni sporta i rekreacije-ponuda za zamjenu

