



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/16-08/62

URBROJ: 2170/01-01-20- 16-1

Rijeka, 24. ožujak 2016. godine

MATERIJAL
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

**PREDMET: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju natječaja
za privremeni zakup građevinskog zemljišta**

Izradili:

Marko Brkić, ing. arh.

Sanja Udović, dipl.iur.

Ivana Šutić

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

I ODLUKA O RASPISU NATJEČAJA ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA

Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem dobio je više zahtjeva građana u kojima traže da im Grad Rijeka omogući zakup gradskog zemljišta koje bi koristili u tražene svrhe. Analizom je utvrđeno da se za zemljišta za koje se traži zakup ne planira privođenje trajnoj namjeni u narednom periodu.

Kako bi se zemljište moglo koristiti s valjanom pravnom osnovom (ugovorima o zakupu) predlažemo raspisivanje natječaja za zakup građevinskog zemljišta na predmetnim lokacijama u svrhu privremenog korištenja do privođenja zemljišta trajnoj namjeni, sukladno članku 13. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br.48/09 i 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" br. 4/14).

Ovim materijalom se daje prijedlog Odluke za raspisivanje natječaja za zakup na 16 lokacija ukupne površine od 2.700,50 m². Sve predmetne zemljišne čestice upisane su kao vlasništvo Grada Rijeke. Sve čestice su upisane u imovinu Grada Rijeke osim sedam čestica za koje se ovim materijalom predlaže unos istih u imovinu Grada Rijeke. Odredbom članka 13. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" br. 4/14) određeno je da Grad Rijeka zemljištem u svom vlasništvu raspolaže temeljem javnog natječaja pa predlažemo da se, u skladu sa odredbom članka 13. stavak 1. točka 5. Odluke o građevinskom zemljištu donese odluka o raspisivanju i provođenju natječaja za zakup zemljišta u vlasništvu Grada, pod slijedećim uvjetima:

1. PREDMET NATJEČAJA:

Predmet natječaja su cijele ili dijelovi zemljišnih čestica, a točan oblik i veličina zemljišta koje je predmet natječaja za svaku pojedinu lokaciju prikazani su na grafičkom prilogu u natječajnoj dokumentaciji koji sadrži kopiju katastarskog plana i gruntovnog plana s obilježenom lokacijom koja je predmet natječaja. Ponude se mogu odnositi na površinu cijele lokacije koja je predmetom natječaja ili na dio te površine. U slučaju kada se ponuda odnosi na dio lokacije ponuda mora sadržavati skicu izmjere izrađene po ovlaštenom geometru s iskazanom površinom na koju se ponuda odnosi.

Početna visina zakupnine određena je Cjenikom građevinskog zemljišta („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br.18/10 i „Službene novine Grada Rijeke“ br. 13/14), a ovisi o namjeni, zoni i površini zemljišta.

Predmet natječaja je neizgrađeno gradsko zemljište. U prijedlogu Odluke date su gruntovne oznake zemljišta, površine i početna zakupnina, specificirano po lokacijama i namjenama, a u nastavku je obrazloženje. Prvotak obrazloženja su grafički prikazi lokacija prikazani na kopijama katastarskog plana.

- A. Namjena zemljišta: uređenje i korištenje zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme.
LOKACIJA 1. - 6. Za ovu namjenu nudi se 6 lokacija pogodnih za predloženu namjenu koje osim jedne korisnici već koriste ali bez valjanog pravnog osnova. Lokacije se nalaze na području Kozale, Hahlića, Pehlina, Rastočina i Gornje Drenove.
- B. Namjena zemljišta: korištenje zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja.
LOKACIJA 7. Za ovu namjenu nudi se 1 lokacija pogodna za predloženu namjenu koje se već koristi ali bez valjanog pravnog osnova. Lokacija se nalaze na području Škurinjske Drage – za dio objekta u ulici Osječka 62 3 dok je za preostali dio objekta koji se koristi već proveden natječaj za zakup zemljišta i ugovori o zakupu su pred sklapanjem.
- C. Namjena zemljišta : korištenje zemljišta za poljoprivrednu obradu.
LOKACIJE 8. - 16. Za ovu namjenu nudi se 9 lokacija pogodnih za predloženu namjenu koje se koriste ali bez valjanog pravnog osnova. Lokacije se nalaze na području Turnića i Kozale.

2. ZAKUPNINA:

Početna visina mjesečne/godišnje zakupnine određena je Cjenikom građevinskog zemljišta („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br.18/10 i „Službene novine Grada Rijeke“ br. 13/14 i 3/15).

Ponuđeni iznos zakupnine po m² zemljišta ne može biti manji od početnog iznosa po m² zemljišta za koje se podnosi ponuda za zakup.

Mjesečna/godišnja zakupnina se plaća unaprijed, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ugovora o zakupu, odnosno 15 dana od dana potpisa zapisnika o predaji u posjed, a za svaki slijedeći mjesec do 15- tog (petnaestog) u mjesecu za koji se plaća, odnosno za svaku slijedeću godinu do 15- tog (petnaestog) u mjesecu određenog ugovorom o zakupu zemljišta za tekuću godinu.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu zemljišta od strane zakupodavca ili zakupnika ili isteka ugovora, zakupnik se obvezuje uredno plaćati zakupninu sve do dana predaje u posjed zemljišta Gradu Rijeci.

3. ROK ZAKUPA:

Ugovor o zakupu zaključuje se na rok od 10 godina odnosno do trajnog privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja.

Odredbom čl. 22. Odluke o građevinskom zemljištu određeno je da Grad Rijeka može jednostranom izjavom raskinuti ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa ugovorom kao i u slučaju potrebe trajnog privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve objekte, uređaje i opremu te čisto i uredno zemljište vrati u posjed Gradu, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete, a ukoliko ne izvrši tu obvezu da ugovorom pristaje da Grad Rijeka ukloni sve stvari, objekte te nasade bez prava na naknadu bilo kakve štete.

4. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

4.1.Pravo učešća u natječaju imaju fizičke osobe koje su hrvatski državljani te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.

4.2. Ponude se predaju u pisanom obliku na priloženom obrascu (prilog 2.) u zatvorenoj omotnici i na naslov: „Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Titov trg 3, Rijeka“. Na omotnici je potrebno navesti „Ponuda za zakup zemljišta lokacija/podlokacija broj (napisati broj, naziv i podbroj lokacije) - ne otvarati“. Ponude se predaju osobno na šalter 1. u gradskoj upravi Titov trg 3/priz do roka označenog u Oglasu. Nepravovremene i nepotpune ponude se neće razmatrati.

4.3. Sadržaj ponude:

Ponuda se podnosi na priloženom obrascu, i sadrži slijedeće podatke:

- Ime, prezime i adresa ponuditelja (za fizičke osobe), odnosno naziv i adresa društva (za pravne osobe),
- oznaku zemljišta (lokacije) za koje se ponuda podnosi,
- površinu zemljišta za koje se ponuda podnosi,
- ponuđeni iznos zakupnine izražen u kn/m² zemljišta i ukupno za površinu obuhvaćenu ponudom,
- potpisanu izjavu o prihvaćanju uvjeta natječaja,
- popis priložene dokumentacije,
- potpis ponuditelja (za fizičke osobe), odnosno potpis ovlaštene osobe i pečat društva (za pravne osobe).

Sastavni dio ponude su slijedeći prilozi:

- pisana ponuda,
- preslika osobne iskaznice i OIB (za fizičke osobe), preslika rješenja o registraciji i OIB (za pravne osobe),
- potpisana natječajna dokumentacija kojom ponuditelj prihvaća natječajne uvjete,
- dodatni prilog: skica izmjere (iskolčenja) izrađene po ovlaštenom geometru.

NAPOMENA : skica izmjere nije potrebna u slučaju kada se ponuda odnosi na cijele zemljišne čestice ili na dijelove zemljišnih čestica koje su date natječajem (lokacije), te ako je predmet ponude cijela katastarska čestica koja se nalazi unutar granica ponuđene gruntovne čestice.

- odgovarajuća suglasnost Grada Rijeke (za namjenu: radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme)

4.4. Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dopuštena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova. Izuzetno je dozvoljeno izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa, uz prethodnu pisanu suglasnost Grada kao zakupodavca.

4.5. Na objektima sagrađenim na zemljištima koje su predmet natječaja za zakup dozvoljeno je isključivo izvođenje radova vezanih za održavanje istih (popravci i sl.) uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca. Drugi radovi nisu dozvoljeni.

4.6. Ugovor o zakupu sklopit će se u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, ukoliko se u tom roku ne sklopi ugovor smatrat će se da je stranka odustala od istog, a Grad Rijeka će dalje slobodno raspolagati predmetnim zemljištem. U slučaju da najpovoljniji ponuditelj ne potpiše ugovor u roku od 30 dana a isti već koristi predmetno zemljište pokrenuti će se odgovarajući postupak predaje zemljišta u posjed Gradu Rijeci.

4.7. Grad Rijeka pridržava pravo ne sklapanja ugovora o zakupu zemljišta, 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 važećim ugovorima.

4.8. Grad Rijeka pridržava pravo poništenja natječaja u cijelosti ili u dijelu samo za pojedine lokacije.

5. POSEBNI UVJET NATJEČAJA

5.1. Obveze Grada Rijeke:

- Predati u posjed zemljište (koje je obuhvaćeno prihvaćenom ponudom) te o istom sačiniti i potpisati zapisnik o predaji u posjed zemljišta, u roku od najviše 30 dana od dana potpisa ugovora, u slučaju kad se ponuditelj ne nalazi u posjedu zemljišta koje je predmet natječaja. U slučaju da se u roku od 30 dana zemljište ne preda i preuzme u posjed ugovor se može jednostranom izjavom Grada Rijeke ili zakupnika raskinuti, bez prava zakupnika na potraživanje bilo kakve štete s te osnove.

5.2. Obveze zakupnika:

- uredno plaćati zakupninu.
Prvi mjesec/godina naplate ide po stupanju na snagu ugovora o zakupu zemljišta, odnosno po uvođenju zakupnika u posjed zakupljenog zemljišta. U slučaju otkaza ugovora o zakupu zemljišta od strane zakupodavca ili zakupnika ili isteka ugovora, zakupnik se obvezuje uredno plaćati zakupninu sve do dana stupanja u posjed (zakupljenog zemljišta) Grada Rijeke što se potvrđuje potpisom zapisnika o predaji u posjed, odnosno do stupanja na snagu novog ugovora.
- koristiti zemljište u skladu s ugovorom o zakupu, u skladu i sa svrhom zakupa, tj. pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- pristati na povećanje zakupnine u slučaju ako to zakupodavac odredi svojom Odlukom, odnosno Cjenikom,
- dio ili cijelo zakupljeno zemljište ne smije izdati drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca.
- na zemljištu koje je predmet zakupa nije dopuštena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova. Izuzetno je dozvoljeno izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa, uz prethodnu pisanu suglasnost Grada kao zakupodavca.
- pristati na raskid ugovora po utvrđenim uvjetima: ako zakupnik prestane s korištenjem zemljišta ugovora duže od trideset (30) dana, ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine ovog ugovora, ako zakupnik koristi zemljište suprotno odredbama ugovora, ako

zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa tj. pažnjom dobrog gospodarstvenika, ako zakupnik uredno ne plati zakupninu, ako zakupodavac svojim aktom utvrdi potrebu trajnog privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja ili ako zakupodavac izgubi pravo raspolaganja zemljištem i/ili ako zakupnik dio ili cijelo zemljište ugovora izda drugome na korištenje ili podzakup bez pisane suglasnosti Grada Rijeke te ako zakupnik gradi ili je izgradio građevinu i/ili izvodi druge radove bez pisane suglasnosti Grada Rijeke.

- da nakon isteka roka ugovora o zakupu ili nakon raskida ugovora o zakupu, vrati zemljište u prvobitno stanje i preda zemljište u posjed Gradu Rijeci slobodno od osoba i stvari, a ako to ne izvrši u roku od 15 dana od raskida ugovora da se obveže da pristaje da Grad Rijeka uđe u posjed zakupljenog zemljišta i o njegovom trošku ukloni sa zemljišta sve stvari, te da dalje slobodno raspolaže predmetnim zemljištem, bez prava na naknadu štete.

6. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

- Ugovor o zakupu zemljišta će se sklopiti s ponuditeljem koji nudi najviši ukupni iznos zakupnine zemljišta uz uvjet da je ponuda u skladu s uvjetima natječaja.
- Prednost u natječaju ima ponuditelj koji nudi veću površinu zakupa na pojedinačnoj lokaciji/podlokaciji (max. do površine ponuđene natječajem) i uz uvjet prihvatanja najviše ponuđene zakupnine po m² zemljišta na toj lokaciji.

II

O B R A Z L O Ž E N J E ZAKLJUČAK O UKNJIŽENJU VLASNIŠTVA ZEMLJIŠTA

Sukladno Zakonu o proračunu (Narodne novine broj 87/08 i 136/12), Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13), Statutu Grada Rijeke (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 24/09, 11/10 i 5/13) i Zaključku Gradonačelnika Grada Rijeke od 11.02.2016. (KLASA:023-01/16-04/6-66, URBROJ: 2170/01-15-00-16-51), Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem unio je u evidenciju vlasništva zemljišta podatke za sveukupno sedam zemljišnih čestica koje su u vlasništvu Grada Rijeke. Ukupna površina zemljišta koje se unosi u evidenciju po ovom materijalu iznosi 16.546,31m², sveukupne vrijednosti u iznosu od 12.689.488,00 kn prikazano u tablici 1. ovog Zaključka o uknjiženju vlasništva zemljišta.

Slijedom iznesenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći:

I

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se informacija Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem o uknjiženju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke temeljem pravnog slijeda u evidenciju vlasništva zemljišta Grada Rijeke za čestice navedene u Tablici 1.

Tablica 1 -Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke uneseno u evidenciju vlasništva zemljišta

R.br.	ident.br.	k.č.	kat.općina	zona	površina k.č. m2	udio	površina udjela k.č. m2	nabavna vrijednost u kn
1.	519589	2624/12	KOZALA	2	1.521,00	1/1	1.521,00	669.240,00
2.	519590	545/36	KOZALA	2	962,00	1/1	962,00	769.600,00
3.	507119	618/1	KOZALA	2	224,42	1/1	224,42	179.536,00
4.	507117	617/2	KOZALA	2	252,11	1/1	252,11	201.688,00
5.	519591	615/1	KOZALA	2	2.265,00	1/1	2.265,00	1.812.000,00
6.	507114	616	KOZALA	2	1.827,02	1/1	1.827,02	1.461.616,00
7.	507129	645	KOZALA	2	9.494,76	1/1	9.494,76	7.595.808,00

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da dostavi Odjelu gradske uprave za financije zapisnike o stavljanju osnovnog sredstva u uporabu za čestice prema Tablici 1.
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za financije da provede knjiženje navedenih čestica u glavnu knjigu imovine Grada Rijeke temeljem zapisnika iz točke 2. ovog Zaključka.

II O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za privremeni zakup zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke, na rok od 10 godina, označenog kao:

A. Namjena zemljišta: uređenje i korištenje zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme.

Lokacije u II. (drugoj) zoni. Mjesečna zakupnina: 20,00 kn/lokaciji za površinu zemljišta od 5 – 30 m²;

Lokacije u III. (trećoj) zoni. Mjesečna zakupnina: 18,00 kn/lokaciji za površinu zemljišta od 5 – 30 m²;

Lokacije u IV. (četvrtoj) zoni. Mjesečna zakupnina: 15,00 kn/lokaciji za površinu zemljišta od 5 – 30 m²;

1. lokacija Kozala (II. zona), u k.o. Kozala, površine 5,10 m²:
dio k.č. 545/36 u z.k.ul. 1219
2. lokacija Hahlić (II. zona), u k.o. Plase, površine 5,10 m²:
dio k.č. 1731/1 u z.k.ul. 2309
3. lokacija Pehlin (III. zona), u k.o. Plase, površine 5,10 m²:
dio k.č. 1132/2 u z.k.ul. 3615
4. lokacija Rastočine (II. zona), u k.o. Kozala, površine 5,10 m²:
dio k.č. 2624/12 u z.k.ul. 2261
5. lokacija Gornja Drenova (IV. zona), u k.o. Drenova, površine 5,10 m²:
dio k.č. 356/11 u z.k.ul. 1025
6. lokacija Rastočine (II. zona), u k.o. Kozala, površine 3 m²:
dio k.č. 61/4 u z.k.ul. 1764

B. Namjena zemljišta: korištenje zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja.

Godišnja zakupnina: 7,00 kn/m² u II (drugoj) zoni;

7. lokacija Škurinjska Draga (II zona), u k.o. Plase, adresa Osječka 62/3, površine 12m²
dio k.č. 1547/3 u z.k.ul. 13

C. Namjena zemljišta: korištenje zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Godišnja zakupnina: 3,00 kn/ m² za površinu do 200 m²;
2,00 kn/ m² za površinu preko 200 m²

8. lokacija Turnić, u k.o. Plase, površine 56 m²:
dio k.č. 2126/28 u z.k.ul. 1033
9. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine 588 m²:
dio k.č. 637/2 u z.k.ul. 978, površine 323 m²
dio k.č. 629/2 u z.k.ul. 978, površine 247m²
dio k.č. 628/2 u z.k.ul. 978, površine 18 m²
10. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine 453 m²:
dio k.č. 627/2 u z.k.ul. 2261, površine 378 m²
dio k.č. 626/2 u z.k.ul. 978, površine 75 m²
11. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine 342 m²:
dio k.č. 627/2 u z.k.ul. 2261, površine 309 m²
dio k.č. 626/2 u z.k.ul. 978, površine 33 m²
12. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine 409 m²:
dio k.č. 618/1 u z.k.ul. 1270, površine 153 m²

dio k.č. 617/2 u z.k.ul. 1270, površine	93 m ²
dio k.č. 615/1 u z.k.ul. 1270, površine	163 m ²
<u>13. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine</u>	<u>83 m²:</u>
dio k.č. 615/1 u z.k.ul. 1270, površine	80 m ²
dio k.č. 616 u z.k.ul. 1270, površine	3 m ²
<u>14. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine</u>	<u>221 m²:</u>
dio k.č. 615/1 u z.k.ul. 1270, površine	67 m ²
dio k.č. 616 u z.k.ul. 1270, površine	154 m ²
<u>15. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine</u>	<u>153 m²:</u>
dio k.č. 615/1 u z.k.ul. 1270, površine	53 m ²
dio k.č. 616 u z.k.ul. 1270, površine	100 m ²
<u>16. lokacija Kozala, u k.o. Kozala, površine</u>	<u>355 m²:</u>
dio k.č. 616 u z.k.ul. 1270, površine	256 m ²
dio k.č. 641 u z.k.ul. PI, površine	90 m ²
dio k.č. 645 u z.k.ul. 1289 , površine	9 m ²

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da provede javni natječaj iz toč. 1. ove odluke, sukladno čl. 18. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjeta utvrđenih u prijedlogu ove odluke.

Grafički prikaz lokacija iz natječaja

Namjena: uređenje i korištenje zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme.

1. lokacija Kozala



2. lokacija Hahlić



3. lokacija Pehlin



4. lokacija Rastočine



5. lokacija Gornja Drenova



6. lokacija Rastočine



Namjena: za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja:

7. Lokacija Škurinjska Draga



Namjena: korištenje zemljišta za poljoprivrednu obradu.

8. Lokacija Turnić



9. - 16. Lokacije Kozala

