



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/10-07/34

URBROJ: 2170/01-01-30- 10-1

Rijeka, 20. siječanj 2011.

M A T E R I J A L

Gradonačelniku na donošenje

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju
javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u
vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Podvežica radi izgradnje
višestambene građevine**

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a

Izradila:

Jelena Karan Cvjetković, dipl. iur.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



OBRAZLOŽENJE

OSNOVNI PODACI O LOKACIJI

Sukladno odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/07) u zoni uređenih (konsolidiranih) gradskih područja mješovite gradnje – Podvežica oznake 2.9.9.2 primjenom urbanog pravila br. 9a moguća je izgradnja višestambene građevine.

Povodom zahtjeva SLADIS d.d. Rijeka, Osječka 39, Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, temeljem članka 4. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09), te Zaključka Gradonačelnika (KLASA: 023-01/10-04/74-37, URBROJ: 2170/01-15-00-10-33 od 05. listopada 2010.) izdao je Suglasnost KLASE: 350-02/10-01/172 od 06. listopada 2010. godine, da investitor SLADIS d.d. Rijeka, Osječka 39, formira građevnu česticu za gradnju višestambene građevine na k.č. 2338/3, 2336/1 i dijelu k.č. 2338/1 k.o. Sušak, što odgovara zemljišno-knjižnim k.č.br. 1062/5, k.č.br. 1062/1 i dijelu k.č.br. 1059/1, k.o. Podvežica, sve sukladno Programskoj skici za definiranje građevne čestice izrađenoj od G.D.-ARH d.o.o. Split/elaborat broj TD-207-2010/ projektant Dario Gabrić d.i a., te sukladno grafičkom prilogu koji je sastavni dio Suglasnosti.

U skladu s naprijed navedenom Suglasnosti izrađen je prijedlog parcelacijskog elaborata prema kojem građevnu česticu za građenje višestambene građevine čine nekretnine u k.o. Podvežica označene kao:

- k.č. br. 1062/1 od 1406 m², prema novoj izmjeri označena kao k.č. 5840/1, k.o. Sušak - fiducijarno vlasništvo Partner banke d.d. Zagreb, Vončinina 2, uknjiženo temeljem Sporazuma o prijenosu prava vlasništva radi osiguranja tražbine od 06.02.2009. g., sklopljenim sa Sladis d.d. Rijeka,
- k.č. br. 1062/5 od 822 m², prema novoj izmjeri označena kao k.č. 5842, k.o. Sušak – vlasništvo Sladisa d.d. Rijeka u cijelosti, temeljem kupoprodajnog ugovora od 23.12.2010.godine,
- k.č. br. 1059/13 od 337 m² (nastala cijepanjem k.č.br. 1059/1), prema novoj izmjeri označena kao k.č. 5839, k.o. Sušak – vlasništvo Grada Rijeke u cijelosti.

Radi ishodovanja rješenja za građenje višestambene građevine sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja („Narodne novine“ broj 69/09 i 128/10) potrebno je da investitor SLADIS d.d. Rijeka riješi imovinsko-pravne odnose na cijeloj građevnoj čestici, odnosno da od Grada Rijeke otkupi zemljište prema prijedlogu parcelacijskog elaborata označeno kao k.č.br. 1059/13 od 337 m², k.o. Podvežica.

U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, investitor Sladis d.d. Rijeka podnio je ovom Odjelu prijedlog za zamjenu zemljišta u k.o. Podvežica, kojom bi on stekao u vlasništvo zemljište u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao k.č.br. 1059/13 od 337 m², a Grad Rijeka bi stekao u vlasništvo k.č.br. 1062/7 od 27,8 čhv (100 m²) koje u naravi predstavlja dio javne površine i k.č.br. 1062/9 od 66 m² (prema prijedlogu parcelacijskog elaborata nastala cijepanjem od k.č.br. 1062/1) na kojoj je sukladno odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije – Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/07) planirano proširenje postojeće ulice V. Grozdanića, sve uz obvezu plaćanja razlike u cijeni do utvrđene vrijednosti zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke.

Sladis d.d. Rijeka je uz svoj zahtjev priložio procjenu tržišne vrijednosti zemljišta koje nudi u zamjenu izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Marka Agbabe, ing.građ., iz kojeg proizlazi da je tržišna vrijednost k.č.br. 1062/7 od 100 m² procijenjena u iznosu od 102.000,00 kuna (14.000,00 €) što predstavlja jediničnu cijenu od 1022,00 kn/m², a tržišna vrijednost k.č.br. 1062/9 od 66 m² u iznosu od 89.133,00 kuna (12.210,00 €) što predstavlja jediničnu cijenu od 1.350,00 kn/m².

Grad Rijeka i SLADIS d.d. Rijeka imaju interes riješiti imovinsko pravne odnose na predloženi način, međutim uzimajući u obzir namjenu i zonu (II) zemljišta u vlasništvu SLADISA d.d. Rijeka, kao i kupoprodajnu cijenu po kojoj je Grada Rijeka u prethodnom razdoblju otkupljivao zemljište na predmetnom području, Grad Rijeka može SLADISU d.d. Rijeka za k.č.br. 1062/7 od 100 m², ponuditi kupoprodajnu cijenu u iznosu od 88.200,00 kuna (882,00 kn/m²), a za k.č.br. 1062/9 od 66 m², budući se na istoj nalaze građevinski objekti, iznos od 79.200,00 kuna (1.200,00 kn/m²), a koju kupoprodajnu cijenu Sladis d.d. prihvaća.

Nekretnina označena kao k.č.br.1062/9 od 66 m² koju SLADIS d.d. Rijeka nudi u zamjenu nastala je cijepanjem k.č.br. 1062/1, k.o. Podvežica na kojoj je kao fiducijarni vlasnik upisana Partner banka d.d. Zagreb. U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa Partner banka d.d. Zagreb dostavila je Gradu Rijeci pismo namjere kojim se obvezala da će u roku od 8 dana od dana provedbe elaborata parcelacije u zemljišnim knjigama izvršiti brisanje prijenosa prava vlasništva na novonastaloj k.č.br. 1062/9 kako bi se na istoj temeljem ugovora koji će se sklopiti između Grada Rijeke i Sladisa d.d. Rijeka, Grad Rijeka mogao upisati kao vlasnik.

Odredbom članka 13. stavak 2. točka 1c. Odluke o građevinskom zemljištu određeno da Grad Rijeka zemljište u svom vlasništvu prodaje, odnosno na drugi način istim raspolaže temeljem javnog natječaja, te predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke u skladu s naprijed navedenom odredbom donese odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke, pod slijedećim uvjetima:

1. PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA

- k.č. br. 1059/13 u površini od 337 m², k.o. Podvežica
 - zona i namjena zemljišta: II zona
 - početna kupoprodajna cijena zemljišta po m²: 945,00 kuna
(cijena zemljišta= 110,00 kn/m² +renta = 835,00 kn/m²)
 - ukupna početna kupoprodajna cijena za 337 m² zemljišta: 318.465,00 kuna
- Utvrđuje se mogućnost i prednost zamjene zemljišta, uz plaćanje razlike do utvrđene vrijednosti nekretnine koja je predmet natječaja.

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

2. 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.

3. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 3.1. Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i mogu dokazati pravni interes za otkup zemljišta koje je predmet natječaja 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.
- 3.2. 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 treba obavezno napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja, na koje se ponuda odnosi.

- 3.3. Ponude se predaju na šalter broj 1 u šalter-Sali Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemno do roka navedenog u tekstu natječaja.
- 3.4. Nepravovremeno podnesene ponude i nepotpune ponude neće se razmatrati.

4. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA

- dokaz o pravnom interesu- ovjereni povjesni z.k. izvadak za k.č.br. 1062/1, k.o. Podvežica, iz kojeg je vidljiv pravni interes za kupnju zemljišta u svrhu formiranja građevne čestice radi izgradnje višestambene građevine,
- posjedovanje Suglasnosti Grada Rijeke za formiranje građevne čestice radi izgradnje višestambene građevine.

Ponuditelj se obvezuje:

- ponuditi Gradu Rijeci nekretnine u k.o. Podvežica označene kao k.č.br. 1062/7 od 27,8 čhv po cijeni od 882,00 kn/m², što za 100 m² predstavlja iznos od 88.200,00 kuna i k.č.br. 1062/9 od 66 m² (nastala cijepanjem od k.č.br. 1062/1) po cijeni od 1.200,00 kuna, što za 66 m² iznosi ukupno 79.200,00 kuna, odnosno sveukupne vrijednosti 167.400,00 kuna,
- platiti Gradu Rijeci razliku u vrijednosti između ponuđenog zemljišta i vrijednosti zemljišta koje ja predmet prodaje iz ovog natječaja, što predstavlja iznos od 151.065,00 kuna, sve u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji (zamjeni) zemljišta,
- sklopiti s Gradom Rijeka ugovor o zamjeni u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika Grada Rijeke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- brisati fiduciju sa k.č.br. 1062/9 k.o. Podvežica, u roku od 8 dana od dana provedbe elaborata parcelacije u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci.

5. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuda ponuditelja koji prihvaća početnu kupoprodajnu cijenu, zadovoljava opće te ispunjava i prihvaća posebne uvjete 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.

Nakon donošenja odluke Gradonačelnika Grada Rijeke, s najpovoljnijim ponuditeljem će se sklopiti ugovor o prodaji (zamjeni) nekretnina.

6. SADRŽAJ PONUDE

Ponuda za sudjelovanje u natječaju mora obavezno sadržavati:

1. Pisanu ponudu:
 - S navedenim imenom, OIB-om i adresom natjecatelja odnosno nazivom, OIB-om i adresom sjedišta tvrtke
 - S ponuđenim iznosom cijene u kunama po m² zemljišta i ukupnom ponuđenom cijenom
2. Dokaz o hrvatskom državljanstvu - preslik osobne iskaznice ili putovnice i OIB (za fizičke osobe)
3. Za domaće pravne osobe - ovjereni preslik rješenja o registraciji tvrtke i OIB
4. Potpisane OVE uvjete natječaja/natječajnu dokumentaciju za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke
5. Pismo namjere Partner banke d.d. Zagreb za brisanje fiducije sa nekretnina koje se nude u zamjenu
6. Dokaz o zadovoljavanju posebnih uvjeta natječaja.

Sukladno svemu naprijed navedenom predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeće

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao k.č.br. 1059/13 u površini od 337 m², k.o. Podvežica.
Početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 945,00 kn/m², što za 337 m² iznosi ukupno 318.465,00 kuna.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

Nudi se sklapanja ugovora o kupoprodaji (zamjeni) zemljišta, radi formiranja građevne čestice za građenje višestambene građevine.

Utvrđuje se mogućnost i prednost zamjene zemljišta uz doplatu razlike do utvrđene vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje iz ovog natječaja.

Odabrani ponuditelj je dužan ponuditi Gradu Rijeci u zamjenu nekretnine u k.o. Podvežica označene kao k.č.br. 1062/7 od 27,8 m² po cijeni od 882,00 kn/m², što za 100 m² predstavlja iznos od 88.200,00 kuna i k.č.br. 1062/9 od 66 m² po cijeni od 1.200,00 kn/m², što za 66 m² iznosi ukupno 79.200,00 kuna, te platiti razliku u cijeni do utvrđene vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje iz natječaja, što predstavlja iznos od 151.065,00 kuna, sve u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji (zamjeni) zemljišta.

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada, da javni natječaj iz točke 1. ove Odluke provede sukladno odredbi članka 16. i 17. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.

Izvod iz karte šireg područja



Kopija gruntovnog plana

