



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA**

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

KLASA: 350-06/10-02/10

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

Rijeka, 16. lipnja 2010.

**MATERIJAL**

**GRADONAČELNIKU NA RAZMATRANJE I USVAJANJE**

**Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja  
za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Kozala,  
za LOKACIJU broj 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

## OSNOVNI PODACI O LOKACIJI

Temeljem odredaba Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići – Brašćine – Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07), izrađen je *Prijedlog formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* ( u daljnjem tekstu *Prijedlog*).

Sukladno *Prijedlogu* formirana je građevna čestica pristupne ulice dužine cca 94 m i uz istu građevna čestica za izgradnju višeobiteljske građevine označena kao "**LOKACIJA BROJ 4**".

Na osnovu izrađenog materijala i odluke Gradonačelnika od 21.travnja 2010. godine proveden je natječaj za prodaju predmetne lokacije. Kako za istu nije zaprimljena niti jedna ponuda, Gradonačelnik je donio Zaključak KLASA:023-01/10-04/52-30, URBROJ:2170/01-15-00-10-54 od 14.06. 2010. u kojem stoji da će se natječaj ponoviti uz utvrđivanje početne kupoprodajne cijene sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta od 11. svibnja 2010. godine ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/2010)."

Slijedom narečenog, ovim se materijalom daje novi prijedlog za prodaju zemljišta radi formiranja "lokacije broj 4" i to uz uvjete kako slijedi:

- površina građevne čestice za samostojeću građevinu	min 900 m <sup>2</sup>
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti za samostojeću građevinu	0,25
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti za samostojeću građevinu	0,60
- najveća brutto razvijena površina građevine na građevnoj čestici – samostojeća građevina BRP	600 m <sup>2</sup>
- najveći dozvoljeni broj stanova	8
- dozvoljeni broj etaža: <b>podrum ili suteran, prizemlje i dvije etaže</b> , pri čemu prilikom gradnje posljednje etaže, ako se izvodi kao etaža stambenog potkrovlja, visina nadozida ne smije biti veća od 90 cm s krovistem nagiba do najviše 23 <sup>0</sup> 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 brutto 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 broj 4. sukladno grafičkom dijelu *Prijedloga* planirana je na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 1009 oranica i neplodno površine 703 čhv ( 2.528,34 m<sup>2</sup>) u k.o. Kozala.

Zemljište je upisano u imovinu Grada Rijeke pod inventarnim brojem 515671.

**Okvirna površina** građevne čestice je 1.000 m<sup>2</sup> i kao takva se može ponuditi na prodaju u svrhu sklapanja Predugovora o kupoprodaji zemljišta, a **točna površina** građevne čestice utvrditi će se nakon što kupac zemljišta/investitor izgradnje isходи pravomoćni akt kod Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje i sukladno istom izvrši parcelaciju zemljišta.

Od nadležnog Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, kupac zemljišta-investitor izgradnje može ishoditi

- rješenje o uvjetima građenja (za građevine BRP do 400 m<sup>2</sup>) ili
- lokacijsku dozvolu i potom potvrdu glavnog projekta (za građevine čija je BRP veća od 400 m<sup>2</sup>, a manja ili jednaka 600 m<sup>2</sup>) ili
- rješenje za građenje sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 35/09).

Da bi investitor izgradnje ishodio rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta odnosno rješenje za građenje, lokacija mora imati riješen pristup na javnu prometnu površinu.

Pristup "lokaciji broj 4." osigurava se s nove ulice Lukovići, planirane u cjelosti na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke, a za koju je ishođena lokacijska dozvola i u izradi je elaborat parcelacije sukladno istoj.

Nadležni Odjel gradske uprave za komunalni sustav izraditi će glavni i izvedbeni projekt, ishoditi potvrdu glavnog projekta, izgraditi prometnicu i ishoditi uporabnu dozvolu za istu, sve u roku od godinu dana od dana potpisa Predugovora o kupoprodaji za predmetnu nekretninu.

### 1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je građevinsko zemljište označeno kao dio k.č. broj 1009 oranica i neplodno površine 703 čhv (2.528,34 m<sup>2</sup>) u k.o. Kozala u površini od 1.000 m<sup>2</sup>.

Najpovoljnijem ponuditelju nudi se sklapanje Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

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

### 2. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE ZEMLJIŠTA

Početa kupoprodajna cijena zemljišta za izgradnju višeobiteljske građevine utvrđena je prema Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/10) i to uz slijedeće elemente:

ZONA : II ( druga )

NAMJENA : STAMBENA s 4 – 8 stanova

ZEMLJIŠTE : 1.000 m<sup>2</sup>

	površina m <sup>2</sup>	cijena kn / m <sup>2</sup>	ukupno
renta – stambena, 4 – 8 stanova	1.000	720,00	720.000,00 kn
zemljište	1.000	110,00	110.000,00 kn
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>830.000,00 kn</b>

cijena zemljišta po m<sup>2</sup> zemljišta iznosi

830,00 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
- 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 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika ili Gradskog vijeća o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Glavni kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije, izrađenog sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, i to u katastru i gruntovnici.

Ukoliko kupac nekretnine pokrene postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno, u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09), postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor biti će sklopljen tijekom postupka odnosno prije izdavanja jednog od narečenih Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.

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

#### **4. 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.

#### **5. OPĆI UVJETI NATJEČAJA**

5.1. 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.

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

5.3. Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepotpune i nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

5.4. 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.

#### **6. OBVEZE KUPCA/INVESTITORA**

6.1. u skladu s odredbama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići-Braščine-Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07), a prema grafičkom prilogu *Prijedloga formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom* Odjela, izraditi idejni projekt (na posebnoj geodetskoj podlozi), pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te na temelju iste ishoditi

- pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju višeobiteljske građevine i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja Predugovora ili pravomoćno rješenje o uvjetima građenja i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora

6.2. ukoliko kupac zemljišta, u privođenju planiranoj namjeni, postupi u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09), tada je dužan ishoditi rješenje za građenje u roku od 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora

6.3. o svom trošku izraditi elaborat parcelacije zemljišta i ishoditi kopiju katastarskog plana, posjedovni i vlasnički list nakon provedbe elaborata parcelacije u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu i to u roku od najduže 8 mjeseci od dana sklapanja Predugovora ukoliko je elaborat parcelacije izrađen sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za izgradnju višeobiteljske građevine odnosno o svom trošku izraditi elaborat parcelacije zemljišta u tijeku postupka ishoda rješenja o uvjetima građenja odnosno rješenja za građenje, a nakon izdavanja rješenja i provedbe elaborata u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu ishoditi kopiju katastarskog plana, posjedovni i vlasnički list

- 6.4. sklopiti s Gradom Rijeka Glavni kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije i to u katastru i gruntovnici.  
Ukoliko kupac nekretnine pokrene postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno, u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09), postupak izdavanja rješenja za građenje, u tom slučaju Glavni kupoprodajni ugovor biti će sklopljen tijekom postupka izdavanja jednog od narečenih Rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.
- 6.5. financirati i izvesti sve radove za eventualno prelaganje instalacija, a to obuhvaća potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova
- 6.6. financirati i izvesti sve priključke na komunalnu infrastrukturu što obuhvaća: potrebnu dokumentaciju, izvođenje radova i prilagodbu postojeće infrastrukture (u i izvan granica zahvata) potrebama novoplanirane građevine
- 6.7. izgraditi građevinu i ishoditi uporabnu dozvolu u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja Glavnog kupoprodajnog ugovora
- 6.8. u slučaju raskida predugovora/ugovora krivnjom kupca, Grad Rijeka na ime naknade štete zadržava iznos jamčevine i 10% do tada uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene.
- 6.9. prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

## 7. OBVEZE GRADA RIJEKE

- 7.1. sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli izvršiti parcelaciju zemljišta za pristupnu ulicu
- 7.2. izraditi glavni i izvedbeni projekt te ishoditi potvrdu glavnog projekta za izgradnju pristupne ulice
- 7.3. izgraditi ulicu i ishoditi uporabnu dozvolu za istu u roku od godinu dana od dana potpisa Predugovora o kupoprodaji zemljišta.

## 8. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Predugovor o kupoprodaji zemljišta Grad Rijeka zaključiti će s najpovoljnijim ponuditeljem, a kriterij za odabir najpovoljnije ponude je zadovoljavanje općih uvjeta natječaja te visina ponuđene kupoprodajne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta odnosno visina ukupne ponuđene kupoprodajne cijene.

Slijedom iznesenog predlažemo da Gradonačelnik donese sljedeću

# ODLUKU

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

**dio k.č. 1009 oranica i neplodno upisana u z.k.ul. 161 k.o. Kozala u površini 1.000 m<sup>2</sup>  
(inventarni broj 515671)**

( LOKACIJA 4.) za izgradnju višeobiteljske građevine s najviše 8 stanova na području Kozala – Lukovići sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja gradskog područja Lukovići-Brašćine-Pulac ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07) i *Prijedlogu formiranja građevnih čestica s kolno-pješačkim prilazom.*

2. Utvrđuje se početna kupoprodajna cijena u iznosu od **830,00 kn/m<sup>2</sup>** zemljišta **odnosno** za površinu od **1.000 m<sup>2</sup>** 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 ili Gradskog vijeća o odabiru. Glavni kupoprodajni ugovor kupac se obvezuje sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana provedbe elaborata parcelacije izrađenog temeljem pravomoćne lokacijske dozvole. Ukoliko kupac nekretnine, pokrene postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno ili u skladu sa Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja ("Narodne novine" broj 69/09) postupak izdavanja rješenja za građenje, glavni kupoprodajni ugovor biti će sklopljen tijekom postupka izdavanja rješenja, a nakon izrade elaborata parcelacije.

3. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja 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

