



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/17-08/143

URBROJ: 2170/01-01-20- 17-1

Rijeka, 12. srpanj 2017. 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.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik:

Dr. sc. 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 24 lokacije ukupne površine od 5.157,00m². 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 godišnje/mjesečne 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: korištenje zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene.
LOKACIJE 1. i 2. Za ovu namjenu nudi se dvije lokacije pogodne za predloženu namjenu, koje se već koriste ali bez valjanog pravnog osnova. Lokacije se nalaze na području Pehlina i Mihačeve Drage.
- B. Namjena zemljišta: korištenje zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe a nalazi se izvan građevne čestice.
LOKACIJA 3. Za ovu namjenu nudi se jedna lokacija pogodna za predloženu namjenu, koje se već koriste ali bez valjanog pravnog osnova. Lokacija se nalazi na području Brajde.
- C. Namjena zemljišta: korištenje zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja.
LOKACIJE 4. - 12. Za ovu namjenu nudi se devet lokacija pogodnih za predloženu namjenu koje se koriste ali bez valjane pravne osnove te se nalaze na području Maria Gennaria, Rujevice, Plasa i Mihačeve Drage.
- D. Namjena zemljišta : korištenje zemljišta za poljoprivrednu obradu.
LOKACIJE 13. – 24. Za ovu namjenu nudi se dvanaest lokacija pogodnih za predloženu namjenu koje se već koriste a nalaze se na području Kantride, Maria Gennaria, Rujevice, Plasa, Mihačeve Drage, Braščina i Drage.

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. Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV sukladno važećim zakonskim odredbama.

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 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.

- dokaz vlasništva susjednog zemljišta (za namjenu korištenja zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe a nalazi se izvan građevne čestice).

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 (max. do površine ponuđene natječajem) i uz uvjet prihvatanja najviše ponuđene zakupnine po m² zemljišta na toj lokaciji.
-

Slijedom iznesenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeću:

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: korištenje zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene.

Mjesečna zakupnina: 4,00 kn/m² za površinu zemljišta od 200-1000 m² u II. zoni;
3,00 kn/m² za površinu zemljišta od 200-1000 m² u III. zoni;

1. lokacija Pehlin (III. zona), u k.o. Plase, površine 505 m²:

dio k.č. 1132/2 u z.k.ul. 3615

2. lokacija Mihačeva Draga (II. zona), u k.o. Kozala, površine 289 m²:

dio k.č. 1215/3 u z.k.ul. 1153

B. Namjena zemljišta: korištenje zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe a nalazi se izvan građevne čestice.

Godišnja zakupnina: 30,00 kn/m² za zemljište u I. zoni;

3. lokacija Brajda (I. zona), u k.o. Rijeka, površine 23 m²:

dio k.č. 1148/5 u z.k.ul. 1418

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

Godišnja zakupnina: 5,00 kn/m² u III (trećoj) zoni;
7,00 kn/m² u II (drugoj) zoni;

4. lokacija Mario Gennari (III. zona), u k.o. Zamet, površine 22 m²:

dio k.č. 760/52 u z.k.ul. 5917

5. lokacija Rujevica (III. zona), u k.o. Plase, površine 130 m²:

dio k.č. 859 u z.k.ul. 793

6. lokacija Rujevica (III. zona), u k.o. Plase, površine 145 m²:

dio k.č. 1191/1 u z.k.ul. 4191

7. lokacija Rujevica (III. zona), u k.o. Plase, površine 135 m²:

dio k.č. 1191/1 u z.k.ul. 4191

8. lokacija Rujevica (III. zona), u k.o. Plase, površine 88 m²:
dio k.č. 1191/1 u z.k.ul. 4191
9. lokacija Rujevica (III. zona), u k.o. Plase, površine 104 m²:
dio k.č. 1191/1 u z.k.ul. 4191
10. lokacija Rujevica (III. zona), u k.o. Plase, površine 88 m²:
dio k.č. 1180/2 u z.k.ul. 2266, površine 44 m²
dio k.č. 1142/1 u z.k.ul. 2206, površine 44 m²
11. lokacija Plase (II. zona), u k.o. Plase, površine 220 m²:
dio k.č. 1719/1 u z.k.ul. 4187
12. lokacija Mihačeva Draga (III. zona), u k.o. Kozala, površine 15 m²:
dio k.č. 1266 u z.k.ul. 5476

D. 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

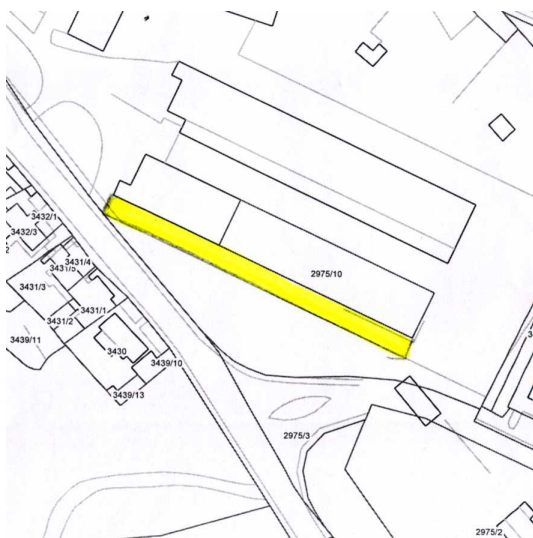
13. lokacija Kantrida, u k.o. Srdoči, površine 201 m²:
dio k.č. 1990/4 u z.k.ul. 3217
14. lokacija Kantrida, u k.o. Plase, površine 330 m²:
dio k.č. 407/1 u z.k.ul. 272, površine 201 m²
dio k.č. 282/4 u z.k.ul. 1176, površine 31 m²
dio k.č. 282/1 u z.k.ul. 1176, površine 98 m²
15. lokacija Mario Gennari, u k.o. Plase, površine 437 m²:
dio k.č. 716/1 u z.k.ul. 2267
16. lokacija Mario Gennari, u k.o. Plase, površine 546 m²:
dio k.č. 716/1 u z.k.ul. 2267
17. lokacija Rujevica, u k.o. Plase, površine 128 m²:
dio k.č. 901/1 u z.k.ul. 4703
18. lokacija Plase, u k.o. Plase, površine 116 m²:
dio k.č. 1719/10 u z.k.ul. 3316, površine 86 m²
dio k.č. 1719/1 u z.k.ul. 4187, površine 30 m²
19. lokacija Plase, u k.o. Plase, površine 86 m²:
dio k.č. 1719/10 u z.k.ul. 3316, površine 28 m²
dio k.č. 1719/1 u z.k.ul. 4187, površine 58 m²
20. lokacija Plase, u k.o. Plase, površine 240 m²:
dio k.č. 1719/10 u z.k.ul. 3316, površine 43 m²
dio k.č. 1719/1 u z.k.ul. 4187, površine 197 m²
21. lokacija Plase, u k.o. Plase, površine 536 m²:
dio k.č. 1719/10 u z.k.ul. 3316, površine 72 m²
dio k.č. 1719/1 u z.k.ul. 4187, površine 464 m²
22. lokacija Mihačeva Draga, u k.o. Kozala, površine 137 m²:
dio k.č. 2/4 u z.k.ul. 1796
23. lokacija Brašćine, u k.o. Kozala, površine 201 m²:
dio k.č. 1178/1 u z.k.ul. 2621
24. lokacija Draga, u k.o. Draga, površine 435 m²:
dio k.č. 827/17 u z.k.ul. 803

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.

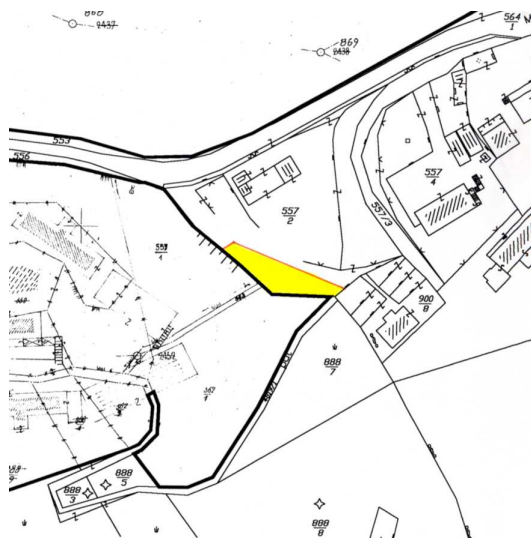
Grafički prikaz lokacija iz natječaja

Namjena: za prodajnu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene:

1. lokacija Pehlin



2. lokacija Mihačeva Draga



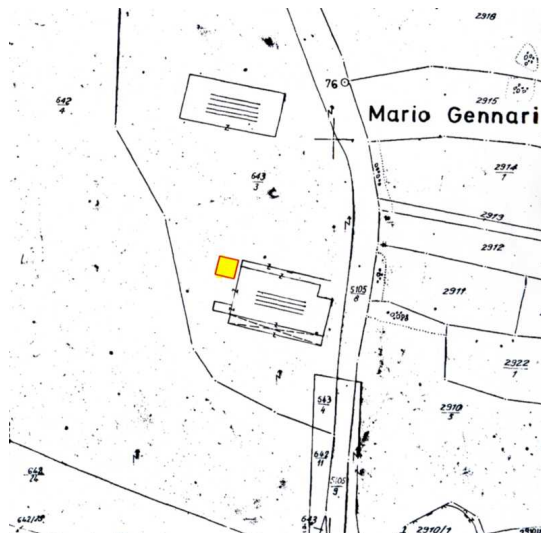
Namjena: susjedno zemljište:
stanovanje:

3. lokacija Brajda

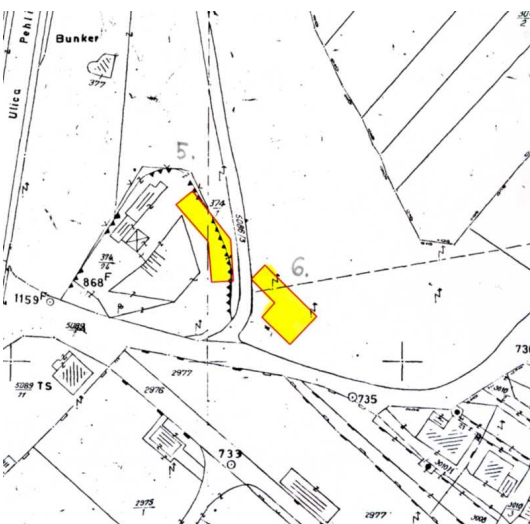


Namjena: privremena građevine za

4. lokacija Mario Gennari



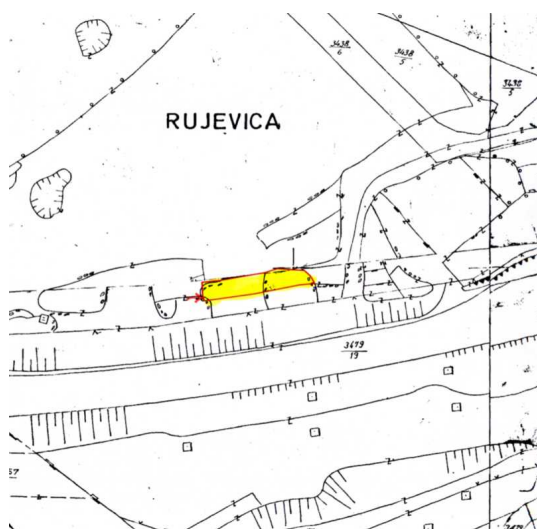
5. i 6. lokacije Rujevica



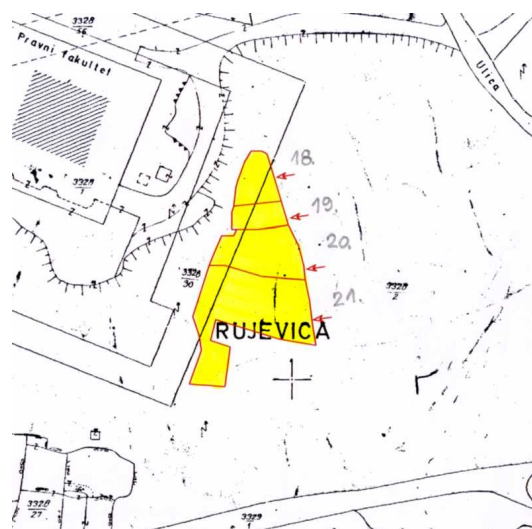
7. - 9. lokacije Rujevica



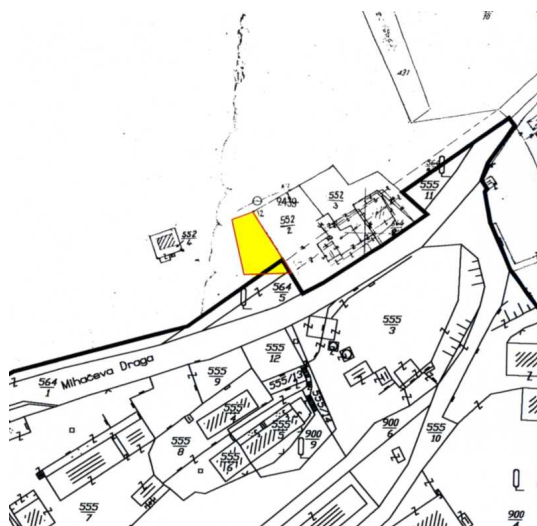
17. lokacija Rujevica



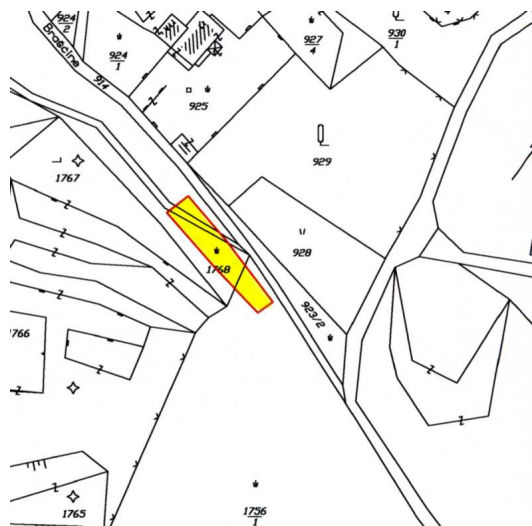
18. - 21. lokacije Plase



22. lokacija Mihačeva Draga



23. lokacija Brašćine



24. lokacija Draga

