



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/125-54

URBROJ: 2170/01-15-00-19-143

Rijeka, 4. 11. 2019.

A

Na temelju članka 28. stavka 2. podstavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) Gradonačelnik je, 4. studenog 2019. godine, donio je sljedeću

ODLUKU

1. Grad Rijeka će od trgovačkog društva SIGMA RIJEKA d.o.o. kupiti građevinsko zemljište u k.o. Kozala, kako slijedi:

1.1. radi proširenja formiranja građevne čestice građevine predškolske namjene - dječjeg vrtića, planske oznake D4-43, zemljište označeno kao k.č.br. 166/27 od 1673 m², k.č.br. 141/34 od 326 m² i dio k.č.br. 176/41 (procijenjene površine 276 m²), ukupne površine 2275 m², po kupoprodajnoj cijeni od 99,13 kn/m² odnosno za 225.1520,75 kn.

1.2. radi formiranja građevne čestice prometnice planske oznake OU-2, zemljište označeno kao k.č.br. 167/36 od 10 m², po kupoprodajnoj cijeni od 412,00 kn/m² odnosno za 4.120,00 kn.

1.3. Sveukupna cijena zemljišta z točke 1.1. i 1.2. iznosi 229.640,75 kn.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem za provedbu ove odluke.

B

Na temelju članka 16. stavka 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) Gradonačelnik je, 4. studenog 2019. godine, donio sljedeću

ODLUKU

1. Raspisuje se javni natječaj za privremeni zakup zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Kozala, na rok od 36 mjeseci, označenog kao:

Lokacija Rastočine:

k.č. 176/42	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	4356 m ²
k.č. 166/28	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	437 m ²
k.č. 176/43	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	144 m ²

Namjena zemljišta: korištenje zemljišta u svrhu organizacije gradilišta radi izgradnje građevine mješovite namjene- pretežito stambene, planske oznake M1-1.

Mjesečna zakupnina: 4.937,00 kn+ PDV (25%), ukupno 6.171,25 kn, odnosno sveukupno za rok od 36 mjeseci iznos zakupnine iznosi 222.165,00 kn

4. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da provede javni natječaj, sukladno odredbama. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove odluke

GRADONAČELNIK



mr. S. Vojko OBERSNEL



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r dr.sc. Srđana Škunce, Gabrijele Kiš-Jerčinović, Vedrane Suzanić, Sanje Udović, Jasmine Pavličić, Tatjane Vučković
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X
3. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, n/r Ljiljane Buljan



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/19-08/239

URBROJ: 2170/01-01-20- 19-1

Rijeka, 31. listopada 2019. godine

MATERIJAL
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: K.o. Kozala

1-Prijedlog Odluke o kupnji zemljišta

2-Prijedlog Odluke o raspisu natječaja za
zakup zemljišta

Izradile:

Vedrana Suzanić, dipl.iur.

Sanja Udović, dipl.iur

Jasmina Pavličić, dipl.oec.

Tatjana Vučković, dipl.ing. građ.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović d.i.a.

Pročelnik:

Dr. sc. Srđan Škunca, d.i.a. i g.



OBRAZLOŽENJE

Na području na kojem je na snazi Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Rastočine ("Službene novine" primorsko-goranske županije broj 21/10 i 25/10), u slijedećih nekoliko mjeseci započeti će građevinski radovi radi građenja kompleksa mješovite namjene-pretežito stambene, planske oznake M1-1 (u vlasništvu trgovačkog društva SIGMA RIJEKA d.o.o.)

Obzirom na planiranu dinamiku građenja kompleksa SIGMA RIJEKA d.o.o. se obratila Gradu Rijeci sa zamolbom da se radi organizacije gradilišta da u zakup zemljište na kojem je planirana gradnja dječjeg vrtića na rok od 36 mjeseci.

Istovremeno, ovaj Odjel je izvršio postupak imovinsko pravne pripreme zemljišta na susjednoj građevnoj čestici, planske oznake D4-43, na kojoj je planirano građenje građevine predškolske namjene- dječjeg vrtića, te je ista u vlasništvu Grada Rijeke. Tijekom izrade projekten dokumentacije je utvrđeno da je predmetnu građevnu česticu potrebno proširiti i od vlasnika SIGMA RIJEKA d.o.o. kupiti zemljište koje je potrebno radi proširenja građevne čestice vrtića čime bi se omogućilo povećanje kvalitete korisne površine građevne čestice dječjeg vrtića, smanjenje troškova gradnje i povećanje kapaciteta novog dječjeg vrtića na maksimum od 10 odgojnih skupina. Priprema dokumentacije za izgradnju vrtića je u tijeku.

U nastavku se daje obrazloženje prijedloga Odluke za kupnju zemljišta na lokaciji proširenja dječjeg vrtića i dijela prometnice OU2 (točka I.) i prijedloga Odluke o raspisivanju javnog natječaja radi davanja zemljišta u zakup (točka II). Temeljem tih Odluka i provedenog natječaja za zakup zemljišta sklopila bi se dva ugovora:

- ugovor o kupnji zemljišta temeljem kojeg bi Grad Rijeka stekao u vlasništvo zemljišta od Sigmie Rijeke d.o.o. za što bi Grad Rijeka bio u obvezi platiti **(229.640,75 kn)**.
- ugovor o zakupu zemljišta temeljem kojeg bi Sigma Rijeke d.o.o. bila u obvezu platiti zakupninu Gradu Rijeci **(222.165,00 kn)**

Temeljem ta dva ugovora izvršio bi se prijeboj potreživanja, a Grad Rijeka platio bi Sigmii Rijeke d.o.o. razliku u iznosu od **7.475,75 kn**.

TOČKA I

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE O KUPNJI ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU SIGMA RIJEKA D.O.O.

I.1. Detaljnim planom uređenja dijela stambenog područja Rastočine ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 21/10 i 25/10), formirana je građevna čestica građevine predškolske namjene - dječjeg vrtića, planske oznake D4-43, na zemljištu u k.o. Kozala, označenom kao k.č.br. 176/42 površine 4356 m². Proširenje građevne čestice dječjeg vrtića izvršit će se na način da se u istu uključi okolno zemljište označeno kao k.č.br. 166/27 površine 1673 m², k.č.br. 141/34 površine 326 m² i dio k.č.br. 176/41 (u procijenjenoj površini od 276 m²), sveukupno 2.275 m², Predmetne k.č. predstavljaju dio prema pokosu, koji se nalazi uz jugoistočni rub građevne čestice vrtića.

I.2. Istim Detaljnim planom uređenja formirana je građevna čestica prometnice planske oznake OU-2, u koju ulazi i zemljište u k.o.Kozala označeno kao k.č.br. 167/36 – površine 10 m²

Predmetne nekretnine iz točke I.1. i I.2. su vlasništvo trgovačkog društva SIGMA RIJEKA d.o.o., nalaze se u 2. zoni građevinskog zemljišta. SIGMA RIJEKA d.o.o. je voljna prodati navedeno zemljište Gradu Rijeci i to:

- k.č.br. 167/36 površine 10 m² za iznos od 412,00 kn/m² odnosno ukupno 4.120,00 kn,
- k.č.br. 166/27, k.č.br. 141/34 i dio k.č.br. 176/41, sveukupne površine 2275 m² za 99,13 kn/m² odnosno ukupno 225.520,75 kn.

Sveukupna cijena predmetnih nekretnina iznosi **229.640,75 kn**.

Ponuđene cijene su prihvatljive s obzirom da cijena zemljišta po Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 18/10 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 13/14 i 3/15) iznosi za zemljište javne namjene - 440,00 kn/m²,

Stoga se predlaže da se sa SIGMOM RIJEKA d.o.o. sklopi kupoprodajni ugovor kojim će Grad Rijeka steći u vlasništvo predmetne nekretnine.

U odnosu na k.č.br. 176/41 od koje se kupuje dio, na istoj će se upisati predbilježbu prava vlasništva u korist Grada Rijeke i zabrana otuđenja predmetne nekretnine do ishođenja građevinske dozvole za građenje dječjeg vrtića i izrade geodetskog elaborata/projekta, nakon čega će se sklopiti Dodatak kupoprodajnog ugovora temeljem kojeg će Grad Rijeka upisati pravo vlasništva na novonastaloj k.č. i sa k.č.br. 176/41 izbrisati zabilježbu prava vlasništva i zabrana raspolaganja.

Ukoliko prilikom izrade geodetskog elaborata/projekta dođe do odstupanja od procijenjene površine dijela k.č.br. 176/41 (276 m²), cijena zemljišta, koje je predmet kupnje, neće se izmijeniti bez obzira na eventualnu razliku procijenjene i stvarne površine

TOČKA II

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE O RASPISU NATJEČAJA ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE

Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Rijeke, koje SIGMA RIJEKA d.o.o želi uzeti u privremeni zakup, označeno je kao k.č.166/28 od 437 m² i k.č.176/43 od 144 m², obje k.o.Kozala na kojem je sukladno Odluci o donošenju Detaljnog plana uređenja dijela stambenog naselja Rastočine („Službene novine“ broj 21/10 i 25/10) predviđena izgradnja ulice planske oznake OU 2, te k.č.176/42 k.o.Kozala, površine 4356 m² koja sukladno citiranom planu predstavlja građevnu česticu građevine predškolske namjene- dječjeg vrtića, planske oznake D4-43 radi organizacije gradilišta za izgradnju kompleksa na Rastočinama mješovite namjene- pretežito stambene, planske oznake M1-1 u vlasništvu trgovačkog društva SIGMA RIJEKA d.o.o., na rok od 36 mjeseci.

Grad Rijeka je predmetno zemljište stekao temeljem ugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog dana 23.12.2016. godine između Grada Rijeke i trg. društva SIGMA RIJEKA d.o.o.

Grad Rijeka s izgradnjom dječjeg vrtića te rekonstrukcijom ulice Petra Kobeka(u dijelu građevne čestice OU 2) koja je u funkciji dječjeg vrtića planira započet će kroz naredne 3 godine tako da nema zapreke za davanje predmetnog zemljišta u zakup na taj rok. Međutim rok zakupa se može smanjiti u slučaju da će se s izgradnjom vrtića započeti i ranije, ali uz dogovor objiju ugovornih strana.

Stoga se predlaže da se zahtjev stranke za zakup zemljišta radi organizacije gradilišta kompleksa na Rastočinama prihvati, te da se sukladno članku 13. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14), donese Odluka o raspisivanju natječaja za zakup zemljišta po slijedećim uvjetima:

1. PREDMET NATJEČAJA

Predmet natječaja su zemljišne čestice oznake k.č.176/42 od 4356 m², k.č.166/28 od 437 m² i k.č.176/43 od 144 m², sve k.o.Kozala, ukupne površine 4937 m², sukladno grafičkom prikazu u privitku.

Lokacija Rastočine:

k.č. 176/42	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	4356 m ²
k.č. 166/28	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	437 m ²
k.č. 176/43	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	144 m ²

Zemljište se daje u zakup radi privremenog korištenja u svrhu organizacije na susjednom zemljištu, gradilišta radi izgradnje građevine mješovite namjene- pretežito stambene, planske oznake M1-1. Pogodno je za tu namjenu, te ima neposredan pristup.

2. ROK ZAKUPA I IZNOS ZAKUPNINE I

Ugovor o zakupu zaključuje se na rok od **36 mjeseci**.

Ugovor se može prijevremeno raskinuti ili produžiti samo uz suglasnost obje ugovornih strana. U slučaju prijevremenog raskida ugovora o zakupu zemljišta, Grada Rijeka će zakupniku vratiti razliku u iznosu zakupnine obračunatu od dana raskida do isteka ugovora o zakupu. U slučaju produljenja ugovora o zakupu zemljišta, Grad Rijeka će od zakupnika naplatiti korištenje zemljišta sukladno odredbama ugovora.

Visina iznosa zakupnine:

- u iznosu od 1,00 kn/m² mjesečno i PDV (25%),
- odnosno za površinu od 4.937 m² mjesečni iznos zakupnine u iznosu od 4.937,00 kn+ PDV (25%), odnosno sveukupno 6.171,25 kn.
- za rok od 36 mjeseci sveukupni iznos zakupnine od **222.165,00 kn**

Sveukupnu zakupninu zakupnik je u obvezi platiti unaprijed, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ugovora o zakupu zemljišta.

3. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 3.1. Pravo učešća u natječaju imaju fizičke osobe koje su hrvatski državljani te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.
- 3.2. Ponude se predaju u pisanom obliku, na naslov: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, u zatvorenoj omotnici s napomenom "Ponuda za natječaj za zakup zemljišta - 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.
- 3.3. Sadržaj ponude:
 - Pisana ponuda,
 - Za fizičke osobe- preslika osobne iskaznice i OIB,
 - Za pravne osobe- preslika rješenja o registraciji i OIB,
 - Potpisana natječajna dokumentacija kojom ponuditelj prihvaća natječajne uvjete,
 - Dokaz o zadovoljenju posebnog uvjeta natječaja
- 3.4. Zemljište koje je predmet natječaja može se koristiti isključivo za organizaciju gradilišta i u druge svrhe se ne može koristiti.
- 3.5. Ugovor o zakupu sklopit će se u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- 3.6. Grad Rijeka pridržava 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 važećim ugovorima.
- 3.7. Grad Rijeka pridržava pravo poništenja natječaja u cijelosti.

4. POSEBNI UVJET NATJEČAJA

- dokaz da je ponuditelj vlasnik zemljišta na kojem je planirana izgradnja kompleksa M1-1-odnosno zemljište označenog kao: k.č.br. 141/2 i 145/2, obje u k.o. Kozala.

6. OBVEZE GRADA RIJEKE:

- predati u posjed zemljište te o istom sačiniti i potpisati zapisnik o predaji u posjed zemljišta koje je predmet ugovora o zakupu, u roku od najviše 30 dana od dana sklapanja ugovora. U slučaju da se u roku od 30 dana zemljište ne preda u posjed ugovor se može jednostranom izjavom Grada Rijeka ili zakupnika raskinuti, bez prava zakupnika na potraživanje bilo kakve naknade štete, izuzev prava na povrat uplaćene zakupnine, bez kamata.

7. OBVEZE ZAKUPNIKA:

dostaviti Gradu Rijeci planove/projekte za zahvate na zemljištu odnosno za pripremne radove i organizaciju gradilišta na suglasnost prije izvođenja radova,

- za sve izvedene radove zakupnik nema pravo potraživati naknadu od Grada Rijeka
- temeljem projekta za pripremne radove i organizaciju gradilišta na koji je Grad Rijeka dao suglasnost ishoditi građevinsku dozvolu,

- u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu zemljišta, zakupodavcu unaprijed podmiriti cjelokupni iznos zakupnine za 36 mjeseci u iznosu od 177.732,00 kn + PDV (25%), odnosno sveukupno 222.165,00 kn.
- koristiti zemljište u skladu s ugovorom o zakupu, u skladu i sa svrhom zakupa, tj. pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- izvoditi radove po projektu na koji je Grad Rijeka dao suglasnost
- dio ili cijelo zakupljeno zemljište ne smije izdati drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca,
- u svako doba omogućiti zakupodavcu i/ili osobama koje zakupodavac ovlasti pristup zakupljenom zemljištu
- da nakon isteka roka ugovora o zakupu ili nakon raskida ugovora o zakupu, 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 vrati zemljište u prvobitno stanje o njegovom trošku, odnosno ukloni sa zemljišta sve stvari bez prava na naknadu štete.

8. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Ugovor o zakupu zemljišta će se sklopiti s ponuditeljemkoji ispunjava opće i posebne uvjete natejčaja.

Slijedom iznesenog, predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke, temeljem čl. 3., 13., 16., 21. i 28. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14), donese slijedeću:

O D L U K U

1.. Grad Rijeka će od SIGMA RIJEKA d.o.o. kupiti građevinsko zemljište u k.o. Kozala, kako slijedi:

1.1. radi proširenjai formiranja građevne čestice građevine predškolske namjene - dječjeg vrtića, planske oznake D4-43, zemljište označeno kao k.č.br. 166/27 od 1673 m², k.č.br. 141/34 od 326 m² i dio k.čbr. 176/41 (procijenjene površine 276 m²), ukupne površine 2275 m², po kupoprodajnoj cijeni od 99,13 kn/m² odnosno za 225.1520,75 kn.

1.2. radi formiranja građevne čestice prometnice planske oznake OU-2, zemljište označeno kao k.č.br. 167/36 od 10 m², po kupoprodajnoj cijeni od 412,00 kn/m² odnosno za 4.120,00 kn.

1.3. Sveukupna cijena zemljišta z točke 1.1. i 1.2. iznosi **229.640,75 kn.**

2. Raspisuje se javni natječaj za privremeni zakup zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Kozala, na rok od 36 mjeseci, označenog kao:

Lokacija Rastočine:

k.č. 176/42	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	4356 m ²
k.č. 166/28	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	437 m ²
k.č. 176/43	K.O.	Kozala	z.k.ul.5690	površine	144 m ²

Namjena zemljišta: korištenje zemljišta u svrhu organizacije gradilišta radi izgradnje građevine mješovite namjene- pretežito stambene, planske oznake M1-1.

- Mjesečna zakupnina: 4.937,00 kn+ PDV (25%), ukupno 6.171,25 kn, odnosno sveukupno za rok od 36 mjeseci iznos zakupnine iznosi **222.165,00 kn**

3. Za provedbu točke 1. ove Odluke zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.



4. Za provedbu točke 2 . ove Odluke zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da provede javni natječaj, sukladno čl. 18. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjeta utvrđenih u prijedlogu ove Odluke

Izvod iz karte šireg područja



Kopija katastarskog plana



-  Predmet otkupa
-  Predmet natječaja za zakup zemljišta