



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/21-02/4

URBROJ: 2170/01-17-10-21-1

Rijeka, 16.02.2021.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

Predmet:

Prijedlog Odluke o raspisivanju i
provođenju natječaja za prodaju
nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke
(zgrade i zemljišta na lokaciji Zametska
17) - k.o. Plase, k.č.br. 223/1 i k.č.br.
222/5

Izradili:

Dražen Jukić, dipl.iur.

Vedrana Suzanić, dipl.iur.

Maja Mičić, struč.spec.ing.aedif.

Ravnateljice:

Tamara Frankić-Mistura, dipl.iur.

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.
i g.

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Tamara Frankić-Mistura

Pročelnici:

Denis Šulina, dipl.iur.

Dr.sc. Srđan Škunca, d.i.a.

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Na temelju Detaljnog plana uređenja središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/02 i 13/08) i suglasnosti ovoga Odjela, KLASA: 350-02/18-01/872 od 5. prosinca 2018. godine, formirana je građevna čestica oznake S-18.

Građevnu česticu u naravi predstavlja okućnica prizemne stambene zgrade odnosno zemljište ispod zgrade i zemljište u njezinom dvorištu, na adresi Zametska 17.

Građevnu česticu površine sveukupno 871 m² predstavljaju nekretnine u k.o. Plase, u vlasništvu Grada Rijeke označene kao:

- k.č.br. 223/1 upisana u z.k.ul.br. 400 – ukupne površine 669 m² (kuća 71 m² i dvorište od 598 m²),
- k.č.br. 222/ 5 upisana u z.k.ul.br. 15345 – površine 202 m².

U katastarskom operatu za k.o. Zameť, građevnu česticu predstavlja k.č.br. 3713/2, ukupne površine od 871 m² – kuća od 71 m² i dvorište od 800 m², upisani posjednik Grad Rijeka.

Zgrada se sastoji od jednog stana neprikladnog za stanovanje i na upravljanju je Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a zemljište se nalazi na upravljanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

Odredbom članka 13. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13, "Službene novine Grada Rijeke" broj 4/14) određeno je da Grad Rijeka zemljištem u svom vlasništvu raspolaže temeljem javnog natječaja, dok je Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) određeno da se stan neprikladan za stanovanje prodaje na temelju javnog natječaja.

Slijedom toga, predlaže se da se prodaja ove nekretnine (zgrada + zemljište) provede sukladno članku 6., 16. i 17. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) putem javne licitacije, budući se u naravi radi o zemljištu i zgradi sa jednim stanom koji je neprikladan za stanovanje.

1. PREDMET PRODAJE

- k.č.br. 223/1 upisana u z.k.ul.br. 400 – ukupne površine 669 m² (kuća 71 m² i dvorište od 598 m²),
- k.č.br. 222/5 upisana u z.k.ul.br. 15345 – površine 202 m²,
- ukupna površina zemljišta iznosi 871 m².

2. KUPOPRODAJNA CIJENA

Prema procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine br. 53/2019, izrađenog od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Dražena Duvnjaka, dipl.ing.građ. iz kolovoza 2019. godine, na koji je Procjembeno povjerenstvo dalo suglasnost na sjednici dana 4. rujna 2019. godine, KLASA: 940-06/19-13/1, URBROJ: 2170/01-17-10-19-14 od 4. rujna 2019. godine, kupoprodajna cijena iznosi:

2.1. Vrijednost zgrade iznosi:	122.841,57 kn	(15,9%)
2.2. Vrijednost zemljišta iznosi:	648.115,76 kn	(84,1%)
2.3. Ukupno (zgrada + zemljište):	770.957,33 kn	(100%)

Jedinična cijena po m² zemljišta: 648.115,76 kn / 871 m² = **744,11 kn/m²**

U slučaju da ponuditelj izlicitira veću cijenu od početne, ukupna izlicitirana cijena obračunati će se na način da 84,1 % predstavlja dio cijene za zemljište, a 15,9 % dio cijene za zgradu.

U kupoprodajnu cijenu nije uključen porez na promet nekretnina, koji plaća kupac. Cijena koja se licitira je ukupna cijena.

3. OSNOVNI PODACI O GRAĐEVNOJ ČESTICI

Prema Detaljnom planu uređenja središta područja Krnjevo i suglasnosti KLASA: 350-02/18-01/872 od 5.prosinca 2018. godine, površina građevne čestice iznosi 871 m².

Urbanistički uvjeti rekonstrukcije, nadogradnje, odnosno izgradnje zamjenske građevine dozvoljena je sukladno odredbama DPU središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 19/02 i broj 13/08), kojim su utvrđeni ovi osnovni uvjeti gradnje:

- površina građevne čestice urbanističke oznake S-18 iznosi 871m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,12, slijedom čega maksimalna površina izgrađenosti iznosi 104,52 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,28,
- najveća dozvoljena građevinska (bruto) površina iznosi 243,88 m²,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi P+1, odnosno prizemlje i jedna etaža,
- najveći dozvoljeni broj stanova unutar građevine iznosi 2 stana,
- najveća dozvoljena visina građevine koja ima kosi krov iznosi 8 m, dok dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 25°,
- najveća visina građevine koja ima ravni krov iznosi 7,5 m,
- dozvoljena udaljenost građevnog dijela građevne čestice prikazana je kartografskim prikazom 4.1. Plana (Naziv kartografskog prikaza: Uvjeti gradnje). Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 13,6 m, s sve u skladu sa kartografskim prikazom 4.1. Plana (Naziv kartografskog prikaza: Uvjeti gradnje),
- potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta potrebno je urediti na građevinskoj čestici u skladu sa sljedećim:
 - za stan do 59 m² neto razvijene površine potrebno je osigurati najmanje **1** parkirališno/garažno mjesto,
 - za stan neto razvijene površine od 60 m² do 100 m² potrebno je osigurati najmanje **2** parkirališna/garažna mjesta,
 - za stan neto razvijene površine veće od 101 m² potrebno je osigurati **3** parkirališna/garažna mjesta,
- na području obuhvata Plana ne dozvoljava se gradnja suterenskih etaža.

4. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

4.1. Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani kao i domaće pravne osobe uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju i strane fizičke i pravne osobe. Uvjeti za stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama propisani su odredbama članaka 355., 356., 357. i 358.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst („Narodne novine“ broj 81/2015)

4.2. Grad Rijeka zadržava pravo nesklapanja kupoprodajnog ugovora sa najpovoljnijim natjecateljem ukoliko se utvrdi da natjecatelj osobno ili pravna osoba kojoj je natjecatelj osnivač ili član uprave ima nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci te ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima.

4.3. Prijave se predaju u pisanom obliku na Naslov: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, 51000 Rijeka, Titov trg 3, prizemlje, s napomenom: “Prijava na natječaj za kupnju nekretnine na k.o. Plase, lokacija Zametska 17 - ne otvarati”. Na omotnici treba obvezno napisati adresu lokacije iz objavljenog natječaja, na koju se prijava odnosi.

Prijave se predaju i moraju biti zaprimljene u Pisarnici Grada Rijeke (Titov trg 3, prizemlje, šalter br. 1) do roka navedenog u tekstu natječaja (bez obzira na način dostave), kada će biti i javno otvaranje prijava, na istoj adresi, u Sali u prizemlju

Nepotpune i nepravovremeno pristigle prijave neće se razmatrati. Prijave se izrađuju i predaju na hrvatskom jeziku.

4.4. Za sudjelovanje na natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu određenom u točki **"SADRŽAJ PRIJAVE"**. Odabranom natjecatelju uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, odustane od ponude i sklapanja kupoprodajnog ugovora gubi pravo na povrat jamčevine.

Natjecateljima koji ne uspiju na javnom natječaju i natjecateljima čije su prijave nepotpune i nepravovremene uplaćeni iznos jamčevine se vraća.

4.5. Licitacija se provodi odmah po isteku roka za podnošenje prijave

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, s time da početna isključna ponuda cijene za zgradu i zemljište (iskazana ukupno) ne može biti niža od one objavljene u natječaju. Licitira se ukupna vrijednost (zgrada + zemljište) što iznosi **770.957,33 kn**.

Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.

U sljedećem krugu, početna isključna ponuda cijene je najviša ponuđena cijena iz prethodnog kruga.

5. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA

5.1. Kupac se obavezuje da će izraditi projektnu i svu ostalu potrebnu dokumentaciju, te ishoditi akte za rušenje, rekonstrukciju ili izgradnju buduće građevine sukladno odredbama važeće prostorno – planske dokumentacije, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze.

5.2. Kupac se obavezuje da će financirati i izvesti sve priključke na komunalnu infrastrukturu za priključenje buduće građevine na istu te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, što obuhvaća: izradu i ishođenje potrebne dokumentacije, izvođenje radova i prilagodbu postojeće infrastrukture potrebama novoplanirane građevine

5.3. Ukoliko na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora postoje instalacije koje je potrebno izmjestiti kupac se obavezuje izvršiti njihovo izmicanje o svom trošku bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu troškova u svezi sa istim.

5.4. Kupac preuzima nekretninu u stanju „viđeno-kupljeno“ i nema prava na naknadne prigovore.

6. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE NEKRETNINE

Plaćanje kupoprodajne cijene nekretnine (zgrade i zemljišta) kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine.

U slučaju plaćanja dijela kupoprodajne cijene koji se odnosi na zgradu u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, kupac ostvaruje pravo na popust u visini od 5 % od kupoprodajne cijene koja se odnosi na zgradu.

Dio kupoprodajne cijene nekretnine koji se odnosi na zemljište moguće je platiti i obročno sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09, 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14).

Plaćanje kupoprodajne cijene nekretnine putem kredita banke smatra se jednokratnim plaćanjem.

7. SADRŽAJ PRIJAVE

7.1. Pisana prijava

- ime i prezime, OIB i adresa natjecatelja (fizičke osobe) odnosno naziv tvrtke, OIB i sjedišta natjecatelja (pravne osobe), kontakt telefon i/ili e-adresu,
- broj računa za povrat jamčevine,
- potpis, odnosno potpis i pečat ponositelja prijave.

7.2. Prilozi prijavi

- za domaće fizičke osobe - dokaz o hrvatskom državljanstvu (preslika osobne iskaznice ili putovnice),
- za domaće pravne osobe - dokaz o upisu u sudski registar ne stariji od 30 dana (izvornik, ovjerena preslika ili ovjereni prijepis rješenja o upisu u sudski registar),
- za strane fizičke osobe - ovjereni prijevod osobne iskaznice,
- za strane pravne osobe - izvornik i ovjereni prijevod dokaza o upisu u registar pravnih osoba matične države,
- potpisani Uvjeti natječaja za prikupljanje prijave za kupoprodaju nekretnina/Izjava o prihvaćanju uvjeta natječaja (Natječajna dokumentacija),
- dokaz o uplati jamčevine na žiro račun depozita broj IBAN: HR3224020061500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, model: HR00 ili HR68 (ovisno o banci preko koje se uplaćuje), poziv na broj: 7757-OIB-274.
Jamčevina se uplaćuje u iznosu od: **77.096,00 kn.**

7.3. Dokazom o izvršenoj uplati jamčevine smatra se

- kopija gotovinske uplatnice s cjelokupnim iznosom jamčevine iz koje je vidljivo da je plaćanje izvršeno putem pošte ili banke,
- kopija virmana ili izvatka s "Netbankinga" s cjelokupnim iznosom jamčevine s obveznom proknjiženom uplatom, što znači da uplatu treba izvršiti u roku koji je potreban da ona bude proknjižena u korist Grada Rijeke do dana otvaranja ponuda.

7.4. PRIJAVA TREBA OBVEZNO SADRŽAVATI

- pismenu prijavu,
- za fizičke osobe – presliku osobne iskaznice ili putovnice, OIB,
- za pravne osobe – izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u sudski registar sa
svim priložima,
- izjavu o prihvaćanju uvjeta natječaja,
- dokaz o zadovoljavanju općih uvjeta natječaja.

Slijedom iznesenog predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeću:

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke na k.o. Plase, označenih kao:
 - k.č.br. 223/1 upisana u z.k.ul.br. 400 – ukupne površine 669 m² (kuća 71 m² i dvorište od 598 m²),
 - k.č.br. 222/5 upisana u z.k.ul.br. 15345 – površine 202 m².

Nekretnina (zgrada + zemljište) koja je predmet prodaje predstavlja građevnu česticu zgrade na adresi Zametska 17, ukupne površine 871 m², sukladno odredbama DPU središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 19/02 i broj 13/08), te ima plansku oznaku S-18.

Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Ukupna početna kupoprodajna cijena nekretnine iznosi: **770.957,33 kn.**

U kupoprodajnu cijenu nije uključen porez na promet nekretnina, koji plaća kupac.

Natječaj se provodi putem javne licitacije.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da javni natječaj iz točke 1. ove Odluke provede sukladno članku 6., 16. i 17. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17).

Izvod iz karte šireg područja



Kopija katastarskog plana



Kopija gruntovnog plana

