



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/160-7

URBROJ: 2170/01-15-00-21-56

Rijeka, 29. 11. 2021.

Na temelju članka 14. 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 29. studenog 2021. godine, donio slijedeću

ODLUKU

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke i osnivanje prava služnosti u k.o. Sušak-Nova i to za:

Lokacija 1. TRSAT S-o- 343 za prodaju i osnivanje prava služnosti:

prodaja:

- k.č. 1783/2 površine 600 m², k.o. Sušak-Nova
- početna kupoprodajna cijena zemljišta: 655,00 kn/m²
- ukupna kupoprodajna cijena zemljišta: 393.000,00 kn

osnivanje prava služnosti radi prilaza gradilištu S-o-343 odnosno u korist k.č. br. 1783/2 k.o. Sušak-Nova, na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke označenom kao:

- dio k.č. br. 1783/1 k.o. Sušak- Nova, u ukupnoj površini od 5 m²
- početna visina naknade za osnovano pravo služnosti iznosi 35,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta
- ukupna visina naknade za 5 m² iznosi 175,00 kn.

Lokacija 2. TRSAT S-o-344 za prodaju:

k.č. 1784 površine 606 m², k.o. Sušak-Nova

- početna kupoprodajna cijena zemljišta: 655,00 kn/m²
- ukupna kupoprodajna cijena zemljišta: 396.930,00 kn

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da javni natječaj iz točke 1. ove odluke provede sukladno odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem licitacijom.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r dr.sc. Srđana Škunce, Gabrijele Kiš Jerčinović, Sare Antonić i 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: 350-07/21-08/197

URBROJ: 2170/01-01-20- 21-1

Rijeka, 25. studeni 2021.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet:

**Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog
natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke za
dvije lokacije, S-o-343 i S-o-344, u k.o. Sušak- Nova**

Izradile:

Sara Antičić, dipl. iur.

Tatjana Vučković, d.i.g.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a

Pročelnik:

Dr. sc. Srđan Škunca, d.i.a. i g.



OBRASLOŽENJE

1. OPĆENITO O LOKACIJAMA

Na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Sušak-Nova oznaka k.č. br. 1783/2 i k.č. br. 1784 planirana su gradilišta planskih oznaka S-o-343 i S-o-344 na kojima je Detaljnim planom uređenja područja stambenog naselja Trsat ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09: dalje- DPU Trsat) predviđena izgradnja građevine, stambene (obiteljske) namjene.

Građevna čestica S-o-343 ima pristup na javno-prometnu površinu preko dijela k.č. br. 1783/1, koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Grada Rijeke.

Stoga, do rekonstrukcije predmetne prometnice, Grad Rijeka će u korist investitora gradnje na S-o-343 osnovati pravo služnosti na zemljištu u svom vlasništvu označenom kao dio k.č. br. 1783/1 k.o. Sušak-Nova u ukupnoj površini 5 m², za korist k.č. br. 1783/2 k.o. Sušak-Nova.

Građevna čestica S-o-344 ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu (ulicu Josipa Kulfaneka) odnosno sa čestice oznake k.č. br. 1800 k.o. Sušak-Nova koja je u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Rijeke.

Građevne čestice u naravi predstavljaju neuređeno zemljište, obraslo samoniklim biljem.

Sukladno podacima komunalnog društva Vodovod i kanalizacija d.o.o. za predmetne lokacije za kvalitetnu opskrbu sanitarnom vodom, poglavito gornjih etaža građevine, preporuka je ugradnja sustava za nadotlačivanje na internim instalacijama radi ograničenog pritiska vode u sustavu vodoopskrbe na tom području.

Ovim prijedlogom predlaže se, temeljem članka 13. Odluke o građevinskom zemljištu (Službene novine PGŽ br. 48/09 i 14/13 i „Službene novine“ Grada Rijeke 4/14), raspisivanje i provođenje javnog natječaja za prodaju zemljišta i osnivanje prva služnosti, pod uvjetima kako slijedi:

2. PREDMET NATJEČAJA, POČETNA KUPOPRODAJNA CIJENA I NAKNADA ZA OSNOVANU SLUŽNOST

Predmet natječaja je prodaja dva građevinska zemljišta u k.o. Sušak-Nova, na Trsatu, u vlasništvu Grada Rijeke na kojima je Detaljnim planom uređenja područja stambenog naselja Trsat ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09: dalje- DPU Trsat) predviđena izgradnja građevine stambene (obiteljske) namjene, za koje je provedena parcelacija izrađena temeljem navedenog DPU-a i osnivanje prava služnosti (za pristup jednom gradilištu-lokacija 1) sve kako slijedi:

Lokacija 1. – TRSAT S-o-343

I. Predmet prodaje i kupoprodajna cijena:

- k.č. br. 1783/2, k.o. Sušak-Nova
- površina - 600 m²
- zona: II (druga)
- namjena: stambena – obiteljska građevina
- Max. BRP = 300 m²
- Max. Broj etaža: Po(S)+P+1
- početna jedinična cijena = 655,00 kn/m²
- ukupna početna cijena za 600 m² = 393.000,00 kn

II. Predmet služnosti i naknada za služnost:

Predmet osnivanja prava služnosti radi prilaza gradilištu S-o-343 odnosno u korist k.č. br. 1783/2 k.o. Sušak-Nova, na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke, označeno kao:

- dio k.č. br. 1783/1 k.o. Sušak- Nova, u ukupnoj površini od 5 m²
- zona: II (druga)
- početna naknada za osnovanu služnost = 35,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta, što za 5 m² zemljišta iznosi ukupno 175,00 kuna.

Za lokaciju 1.

Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji i osnivanju prava služnosti. U kupoprodajnu cijenu i naknadu za služnost nije uračunat porez na promet nekretnina koji snosi kupac sukladno zakonu.

Lokacija 2. – TRSAT S-o-344

Predmet prodaje:

- k.č. br. 1784, k.o. Sušak-Nova
- površina - 606 m²
- zona: II (druga)
- namjena: stambena – obiteljska građevina
- max. BRP = 300 m²
- Max. Broj etaža: Po(S)+P+1
- početna jedinična cijena = 655,00 kn/m²
- ukupna početna cijena za 606 m² = 396.930,00 kn

Nudi se sklapanje kupoprodajnog ugovora. U kupoprodajnu cijenu nije uračunat porez na promet nekretnina koji snosi kupac sukladno zakonu.

3. NAČIN PLAĆANJA

Ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a za lokaciju 1. i naknadu za služnost, umanjenu za iznos jamčevine, kupac će platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Nudi se mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene, sukladno Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine“ Grada Rijeke broj 4/14) na maksimalno 60 obroka (60 mjeseci).

4. KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Kupac - investitor dužan je platiti Gradu Rijeci komunalni doprinos sukladno Zakonu i Odluci o komunalnom doprinosu, važećima u vrijeme nastanka obveze, o čemu će se zaključiti poseban ugovor između Kupca i Prodavatelja. Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se rješenjem koje donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

Kupac/investitor ima obvezu regulirati plaćanje vodnog doprinosa sukladno Zakonu o financiranju vodnog gospodarstva važećem u vrijeme nastanka obveze.

5. OBVEZE KUPACA/INVESTITORA IZGRADNJE

- 5.1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i o osnivanju prava služnosti, za lokaciju 1, te kupoprodajni ugovor za lokaciju 2, odabrani ponuditelj se obvezuje sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja .
- 5.2. Platiti ugovoreni iznos kupoprodajne cijene i naknade za služnost sukladno točki 3. U slučaju zakašnjelog plaćanja zaračunava se zatezna kamata.
- 5.3. Regulirati plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa sukladno točki 4.
- 5.4. Ishoditi akte za gradnju sukladno odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije - Detaljni plan uređenja područja stambenog naselja Trsat ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09: dalje- DPU Trsat), i izraditi projektnu i svu ostalu potrebnu dokumentaciju za ishođenje istih, te snositi sve troškove koji iz narečenoga proizlaze.
- 5.5. Financirati i izvesti sve priključke na javnu komunalnu infrastrukturu sukladno uvjetima nadležnih javnih poduzeća - do novoplanirane građevine što obuhvaća: izradu i ishođenje sve potrebne dokumentacije, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa i izvođenje radova, te prilagodbu postojeće infrastrukture/ izgradnju nove (u i izvan granica zahvata) potrebama novoplanirane građevine na građevnoj čestici, te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze;
- 5.6. Financirati i izvesti sve radove, prelaganja instalacija i potrebna uklanjanja na građevnoj čestici, što obuhvaća potrebnu dokumentaciju i izvođenje radova te snošenje svih troškova

- koji iz narečenog proizlaze, obveze vezane uz isto investitor će regulirati ugovorom koji će sklopiti s komunalnim društvima/distributerima;
- 5.7. Izgraditi građevinu na građevnoj čestici i ishoditi uporabnu dozvolu te snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze
 - 5.8. Prihvatiti zatečeno stanje na zemljištu koje se prodaje po načelu "viđeno-kupljeno", što isključuje naknadne prigovore kupca.
 - 5.9. Prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

6. STUPANJE U POSJED

Kupac stupa u posjed kupljene nekretnine danom uplate kupoprodajne cijene, a u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene kupac stupa u posjed danom uplate prve rate kupoprodajne cijene.

7. OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

U slučaju nastupa objektivnih okolnosti koje otežavaju ili onemogućavaju izvršenje ugovorenog posla svi ugovoreni rokovi produžuju se sporazumom obiju strana za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale.

8. UKNJIŽBA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige i prava služnosti, Grad Rijeka će izdati kupcu tabularne izjave podobne za upis prava vlasništva i služnosti u zemljišnim knjigama, po izvršenom plaćanju ukupne kupoprodajne cijene i za upis prava služnosti po uplaćenju naknadi za služnost.

Za zemljište za koje se kupoprodajna cijena plaća u obrocima, uknjižba prava vlasništva u korist kupca dozvoliti će se nakon uplate prvog obroka kupoprodajne cijene, uz istovremenu uknjižbu založnog prava (hipoteke) prvog reda za korist Grada Rijeke, za iznos nepodmirenog dijela kupoprodajne cijene uvećanog za kamate i troškove postupka, do isplate ukupne kupoprodajne cijene.

Nakon plaćene ukupne kupoprodajne cijene Grad Rijeka će izdati brisovno očitovanje radi brisanja založnog prava (hipoteke).

9. RASKID UGOVORA

Ukoliko kupac ne plati kupoprodajnu cijenu i naknadu za pravo služnosti u ugovorenom roku, a nisu nastupile objektivne okolnosti, prodavatelj će kupcu uputiti pisanu opomenu i pozvati ga da u primjerenom roku obvezu ispuni, a ako ni u naknadnom primjerenom roku obvezu ne ispuni, prodavatelj ima pravo jednostranom izjavom raskinuti ugovor. Isti se smatra raskinutim protekom 30 dana od dana upućivanja kupcu izjave o raskidu. U tom slučaju, Grad Rijeka će vratiti kupcu iznose uplaćene temeljem ugovora, bez kamata, umanjene za jamčevinu i 20% do tada uplaćenih iznosa.

U slučaju raskida, nekretnina se vraća u posjed i vlasništvo prodavatelja.

10. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 10.1 Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani kao i domaće pravne osobe uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke.
- 10.2 Pravo učešća imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima: Strani državljani i pravne osobe iz država članica Europske unije stječu pravo vlasništva pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.
- 10.3 Strani državljani i pravne osobe iz država koje nisu članice Europske unije, mogu pod pretpostavkom uzajamnosti stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to izda Ministar pravosuđa Republike Hrvatske.

10.4 Ponude se predaju u pisanom obliku na Naslov:

Grad Rijeka

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

51000 RIJEKA, Titov trg 3, prizemlje

s napomenom: "Ponuda na natječaj: lokacija k.o. Sušak-Nova S-o-____br. _____ (upisati broj lokacije) – ne otvarati"

10.5. Na omotnici treba obvezno napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja, na koje se ponuda odnosi.

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

10.7. Ponude se izrađuju i predaju na hrvatskom jeziku

10.8. Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od 20.000,00 kuna. Jamčevina se uplaćuje na žiro račun depozita broj IBAN:HR3224020061500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj: HR00 9019-OIB-510

10.9. Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

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

10.11. Natjecateljima koji ne uspiju u javnom natječaju uplaćeni iznos jamčevine se vraća.

11. SADRŽAJ PONUDE :

11.1. Pisana ponuda :

- ime i prezime, OIB i adresa ponuditelja (fizičke osobe) odnosno naziv tvrtke, OIB i sjedišta ponuditelja (pravne osobe),
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene po m² i ukupni iznos ponuđene kupoprodajne cijene;
- za lokaciju 1 i ponuđeni iznos naknade za služnost po m², kao i ukupni iznos naknade
- broj računa za povrat jamčevine
- potpis podnositelja ponude, odnosno ako je ponuditelj pravna osoba: potpis i pečat podnositelja ponude (odn. ponuditelja).

11.2. Prilozi ponudi :

- za domaće fizičke osobe - dokaz o hrvatskom državljanstvu: preslika osobne iskaznice ili putovnice,
- za domaće pravne osobe - dokaz o upisu u sudski registar (izvadak s interneta, ne stariji od 15 dana)
- 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 ponuda za kupoprodaju nekretnina/Izjava o prihvaćanju uvjeta natječaja (Natječajna dokumentacija),
- dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 20.000,00 kuna
Dokazom o izvršenoj uplati jamčevine smatra se :
 - a) kopija jedne gotovinske uplatnice s cjelokupnim iznosom jamčevine iz koje je vidljivo da je plaćanje izvršeno putem pošte ili banke
 - b) kopija virmana ili izvotka 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.

12. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Za lokaciju 1 :

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je najveći zbroj ukupne ponuđene kupoprodajne cijene zemljišta i ponuđene naknade za služnost, uz zadovoljavanje općih uvjeta natječaja.

Za lokaciju 2.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je najveći ukupni iznos ponuđene kupoprodajne cijene.

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.

Slijedom svega iznesenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke, da donese slijedeću:

O D L U K U

1. Raspisuje se javni natječaj za **prodaju** građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke i **osnivanje prava služnosti** u k.o. Sušak-Nova i to za:

1.1. **Lokacija 1. TRSAT S-o- 343 za prodaju i osnivanje prava služnosti:**

prodaja:

- k.č. 1783/2 površine 600 m², k.o. Sušak-Nova
- početna kupoprodajna cijena zemljišta: 655,00 kn/m²
- ukupna kupoprodajna cijena zemljišta: 393.000,00 kn

osnivanje prava služnosti radi prilaza gradilištu S-o-343 odnosno u korist k.č. br. 1783/2 k.o. Sušak-Nova, na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke označenom kao:

- dio k.č. br. 1783/1 k.o. Sušak- Nova, u ukupnoj površini od 5 m²
- početna visina naknade za osnovano pravo služnosti iznosi 35,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta
- ukupna visina naknade za 5 m² iznosi 175,00 kn.

1.2. **Lokacija 2. TRSAT S-o-344 za prodaju:**

- k.č. 1784 površine 606 m², k.o. Sušak-Nova
- početna kupoprodajna cijena zemljišta: 655,00 kn/m²
- ukupna kupoprodajna cijena zemljišta: 396.930,00 kn

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da javni natječaj iz točke 1. ove Odluke provede sukladno uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.

Izvod iz karte šireg područja



DPU područja stambenog naselja Trsat



Kopija katastarskog plana

