



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/27-34

URBROJ: 2170-1-15-00-23-73

Rijeka, 20. 3. 2023.

I

Gradonačelnik je 20. ožujka 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Sukladno odredbi članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17), izlaže se prodaji stan u suvlasništvu Grada Rijeke koji koristi zaštićeni najmoprimac Z. A. – idealnih 9/10 dijela stana broj 1 u Rijeci, Avelina Turka 3, ukupne površine 61,89 m².

Stan se nalazi u prizemlju stambene zgrade koja je izgrađena na k.č.br. 1432/3, k.o. Zamet i upisana u z.k.ul. broj 354 iste k.o. Energetski certifikat razred D.

Početna prodajna cijena stana iznosi 807,59 EUR/m², što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 iznosi 6.084,79 HRK/m². Ukupna početna prodajna cijena idealnih 9/10 dijela stana iznosi 49.982,00 EUR, što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 iznosi 376.589,38 HRK.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da sukladno odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) provede postupak prodaje stana opisanog u točki 1. ovog zaključka.

II

Na temelju članka 16. stavka 1. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 48/09 i 1413 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/14) Gradonačelnik je 20. ožujka 2023. godine donio sljedeću

ODLUKU

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Zamet, u suvlasništvu Grada Rijeke označenog kao 9/10 dijela k.č.br.1432/3 od 392 m² (površina suvlasničkog dijela koje se prodaje iznosi 352,80 m²).

Početna kupoprodajna cijena po m²: 86,92 EUR/m², odnosno 655,00 HRK/m², što za 352,80 m² zemljišta iznosi 30.668,90 EUR, odnosno 231.074,83 HRK.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

Zemljište se prodaje radi formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine na adresi Avelina Turka 3.

2. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu točke 2. ove odluke sukladno odredbama Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove odluke.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, n/r dr.sc. Srđana Škunce, Gabrijele Kiš Jerčinović, Nikol Majstorović
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura, Lana Abram
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X
4. 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 gospodarenje
imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/23-02/4

URBROJ: 2170-1-17-10-23-1

Rijeka, 15.03.2023 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

Predmet:

- Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju natječaja za prodaju zemljišta označenog kao k.č. 1432/3 k.o. Zamet u vlasništvu Grada Rijeke i Odluke o prodaji stana broj 1 na adresi Avelina Turka 3, Rijeka zaštićenom najmoprimcu

MATERIJAL IZRADILE:

Lana Abram

Nikol Majstorović

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Tamara Frankić-Mistura

RAVNATELJ- VODITELJ 1:

Gabrijela Kiš Jerčinović

Pročelnici:

Srđan Škunca

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Nekretnina na adresi u Rijeci, Avelina Turka 3 nalazi se na kč.br. 1432/3 upisana je u zk.ul. 354, k.o. 324850 Zamet kao: DVORIŠTE, površine 306 m² i KUĆA, Avelina Turka 3, površine 86 m², što čini ukupnu površinu od 392 m².

Sukladno suglasnosti Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljišta KLASA: 350-02/18-01/309, URBROJ: 2170/01-01-10-20-8/SB od 20.10.2020. godine, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje donio je dana 21.06.2021. godine rješenje o utvrđivanju građevne čestice stambene zgrade na adresi Avelina Turka 3 u Rijeci.

Građevnu česticu čini zemljište označeno kao kč. br. 1432/3 k.o. Zamet, koje u naravi predstavlja okućnicu prizemne stambene zgrade, odnosno zemljište ispod zgrade i zemljište u njezinom dvorištu, na adresi Avelina Turka 3, Rijeka, a u suvlasništvu je Grada Rijeke u 9/10 idealnog dijela, dok je preostala 1/10 idealnog dijela upisano kao društveno vlasništvo u korist Bras Roberta.

Stan označen brojem 1, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje sa blagovaonicom, kupaonice sa wc-om, hodnika i degažmana, ukupne površine 61,89 m² koristi zaštićeni najmoprimac Z.A. temeljem Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom broj 788/2003 od 10.11.2003. godine.

Predmetnim ugovorom utvrđeno je da je imenovana ranije koristila navedeni stan, da je stekla pravo i obvezu Najmoprimalca na navedenih idealnih 9/10 dijela stana temeljem Odluke Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije stambeni poslovi, KLASA: 371-02/03-07/54, URBROJ: 2170-01-02-02-03-5 od 02. rujna 2003. godine, te da stan koristi na dan zaključenja navedenog Ugovora.

Najmoprimac je iskazao interes za kupnju stana te dostavio dana 17.10.2022. godine Procjembeni elaborat od 10.10.2022. godine izrađen od strane dipl. ing. građ. Denisa Marušića, stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina, a dana 14.12.2022. godine i dopunu procjembenog elaborata od 05.12.2022. godine, koja je prihvaćena na 9. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke održanoj dana 19.12.2022. godine. Za predmetni stan izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane K-TIM d.o.o., oznake P_847_2015_11030_SZ1 (razred D) od 24.01.2023. godine.

Odredbama članka 6. i 12. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) određeno da se stan koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom prodaje neposrednom pogodbom, a sukladno Zakonu o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), dok je 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 da Grad Rijeka zemljištem u svom vlasništvu raspolaže temeljem javnog natječaja.

Slijedom navedenog, predlaže se da se izloži prodaji idealnih 9/10 dijela predmetne nekretnine (zgrada sa jednim stanom koji koristi zaštićeni najmoprimac i zemljište) u vlasništvu Grada Rijeke i to:

- a) prodaja stana neposrednom pogodbom sukladno članku 6., 12. i 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17),
- b) prodaja zemljišta putem javnog natječaja sukladno članku 13. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 48/09, 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 4/14).

Po zaprimanju izjave o prihvaćanju ponude od strane zaštićenog najmoprimca i položene jamčevine, te provedenog javnog natječaja za prodaju zemljišta sklopiti će se ugovor o kupoprodaji.

a) PRODAJA STANA:

1. Predmet prodaje:

Zgrada se sastoji od jednog stana, označenog brojem 1, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje sa blagovaonicom, kupaonice sa wc-om, hodnika i degažmana, ukupne površine 61,89 m².

2. Plaćanje kupoprodajne cijene:

Vrijednost stana utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Denisa Marušića, dipl.ing.građ., od 05. prosinca 2022. godine, u iznosu od 55.535,00 EUR, što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 iznosi 418.428,46 HRK odnosno za idealnih 9/10 dijela stana u iznosu od 49.982,00 EUR, što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 iznosi 376.589,38 HRK.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 9. sjednici održanoj dana 19. prosinca 2022. godine.

Plaćanje kupoprodajne cijene nekretnine – u naravi idealnih 9/10 dijela stana kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Kupac ostvaruje pravo na popust s obzirom na broj godina korištenja stana temeljem ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, a najviše do 25% procijenjene vrijednosti stana.

U slučaju plaćanja dijela kupoprodajne cijene koji se odnosi na stan 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 stan.

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

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

3. Opći uvjeti prodaje za stan u vlasništvu Grada Rijeke koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom:

Sukladno odredbama članka 6. i 12. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17), stan koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom prodaje se neposrednom pogodbom, i to po kupoprodajnoj cijeni koja je jednaka procijenjenoj vrijednosti stana, pritom umanjenoj za pripadajući popust koji najmoprimac ostvaruje po osnovi kontinuiranog korištenja stana.

Temeljem odredbe čl. 44. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) i članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/17) Grad Rijeka temeljem prava prvokupa izvješćuje zaštićenog najmoprimca o namjeri prodaje stana neobvezujućim pisanim pozivom.

Na temelju iskazanog interesa najmoprimca, Grad Rijeka istome upućuje ponudu za kupnju stana uz navođenje kupoprodajne cijene stana, pripadajućih popusta, roka plaćanja kupoprodajne cijene, podatka o energetsom razredu stana te ostalih uvjeta kupoprodaje, uz opciju ponude od 30 dana od dana primitka ponude.

Ponudu najmoprimac prihvaća izjavom o prihvaćanju ponude te pologom jamčevine u visini od 10% od procijenjene vrijednosti stana, bez uračunatih popusta.

U slučaju da najmoprimac ne iskaže interes za kupnju stana ili ne prihvati ponudu za kupnju, Grad Rijeka predmetni stan neće izložiti prodaji, osim na izričiti pisani zahtjev najmoprimca stana, te najmoprimac nastavlja koristiti predmetni stan temeljem postojećeg Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Ukoliko najmoprimac stana ne preda ponudu na natječaj za kupnju predmetnog zemljišta, korištenje istog regulirati će se sklapanjem ugovora o zakupu zemljišta sukladno Odluci o građevinskom zemljištu.

4. Posebni uvjeti prodaje stana:

- Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom na adresi Avelina Turka 3, stan broj 1
- ponuda za kupnju stana upućena od strane Grada Rijeke sukladno članku 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17)
- izjava najmoprimca o prihvaćanju ponude u propisanom roku
- polog jamčevine u visini od 10% od procijenjene vrijednosti stana, bez uračunatih popusta

b) PRODAJA ZEMLJIŠTA:

1. Predmet prodaje:

Predmetno zemljište u zemljišnim knjigama označeno kao k.č.br. 1432/3 ukupne površine 392 m² nalazi se u II. zoni, stambene namjene (1-3 stana). Sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Grada Rijeke" broj 1/23) kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 86,93 EUR/m² (655,00 HRK/m²). Početna kupoprodajna cijena za 352,80 m² zemljišta (9/10 dijela zemljišta) iznosi 30.668,90 EUR, što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 231.074,83 HRK.

2. Plaćanje 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) kupoprodajna cijena može se platiti odjednom (u roku od 15 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora) ili obročno, u kojem slučaju mjesečni obrok iznosi najmanje 46,45 EUR (350,00 kn), a najduži rok za isplatu kupoprodajne cijene je 60 mjeseci (5 godina). U slučaju obročne otplate, kupac potpisom ugovora na zemljištu koje je predmet ugovora dozvoljava upis hipoteke za iznos kupoprodajne cijene uvećan za kamatu, do isplate ukupne kupoprodajne cijene, po stopi koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju koju primjenjuje Erste&Steiermärkische Bank d.d.

U kupoprodajnu cijenu zemljišta nisu uračunati porezi koje plaća kupac sukladno zakonskim odredbama važećim u vrijeme nastanka obveze.

3. Opći uvjeti natječaja za prodaju zemljišta:

Pravo učešća u natječaju za prodaju zemljišta imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i mogu dokazati pravni interes za kupnju zemljišta koje je predmet natječaja i domaće pravne osobe uz priložen preslik izvatka iz sudskog registra.
Pravo učešća u natječaju imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene Zakonom.

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 (zemljište redni broj) – ne otvarati".

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

Ponude se predaju na šalter broj 1 u šalter Sali Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemno, do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

4. Posebni uvjeti natječaja za prodaju zemljišta:

- Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom na adresi Avelina Turka 3, stan broj 1

5. Sadržaj ponude za prodaju zemljišta:

Ponuda za sudjelovanje u natječaju mora obavezno sadržavati:

- Pisanu ponudu: s navedenim imenom, OIB-om i adresom natjecatelja, odnosno nazivom, OIB-om i adresom sjedišta tvrtke, i ponuđenim iznosom cijene u EUR po m² zemljišta i ukupnom ponuđenom cijenom
- Dokaz o hrvatskom državljanstvu: za fizičke osobe – preslik osobne iskaznice ili putovnice i OIB, za pravne osobe – preslik rješenja o registraciji i OIB
- Potpisane uvjete natječaja/natječajnu dokumentaciju za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke,
- Dokaz o zadovoljavanju posebnih uvjeta natječaja.

6. Mjerila za odabir najpovoljnijeg ponuditelja:

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja koji prihvaća početnu kupoprodajnu cijenu, te ispunjava opće i posebne uvjete natječaja.

Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude ukoliko 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, te ukoliko s Gradom Rijeka vodi sudski spor.

7. Obveze kupca:

- sklopiti s Gradom Rijeka ugovor o kupoprodaji nekretnine (zgrada i zemljište) u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- riješiti imovinsko-pravne odnose sa suvlasnikom nekretnine unutar građevne čestice stambene građevine na adresi Avelina Turka 3, Rijeka,
- ukoliko na nekretnini koja je predmet ovog Ugovora postoje instalacije koje je potrebno izmjestiti kupac se obvezuje izvršiti njihovo izmicanje o svom trošku bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu troškova u svezi sa istim,
- kupac preuzima nekretninu u stanju „viđeno-kupljeno“ i nema prava na naknadne prigovore.

Slijedom svega navedenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeću

O D L U K U

1. Sukladno odredbi članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17), izlaže se prodaji stan u suvlasništvu Grada Rijeke koji koristi zaštićeni najmoprimac Z. A. – idealnih 9/10 dijela stana broj 1 u Rijeci, Avelina Turka 3, ukupne površine 61,89 m².
Stan se nalazi u prizemlju stambene zgrade koja je izgrađena na k.č.br. 1432/3, k.o. Zamet i upisana u z.k.ul. broj 354 iste k.o. Energetski certifikat razred D.
Početna prodajna cijena stana iznosi 807,59 EUR/m², što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 iznosi 6.084,79 HRK/m². Ukupna početna prodajna cijena idealnih 9/10 dijela stana iznosi 49.982,00 EUR, što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 iznosi 376.589,38 HRK.

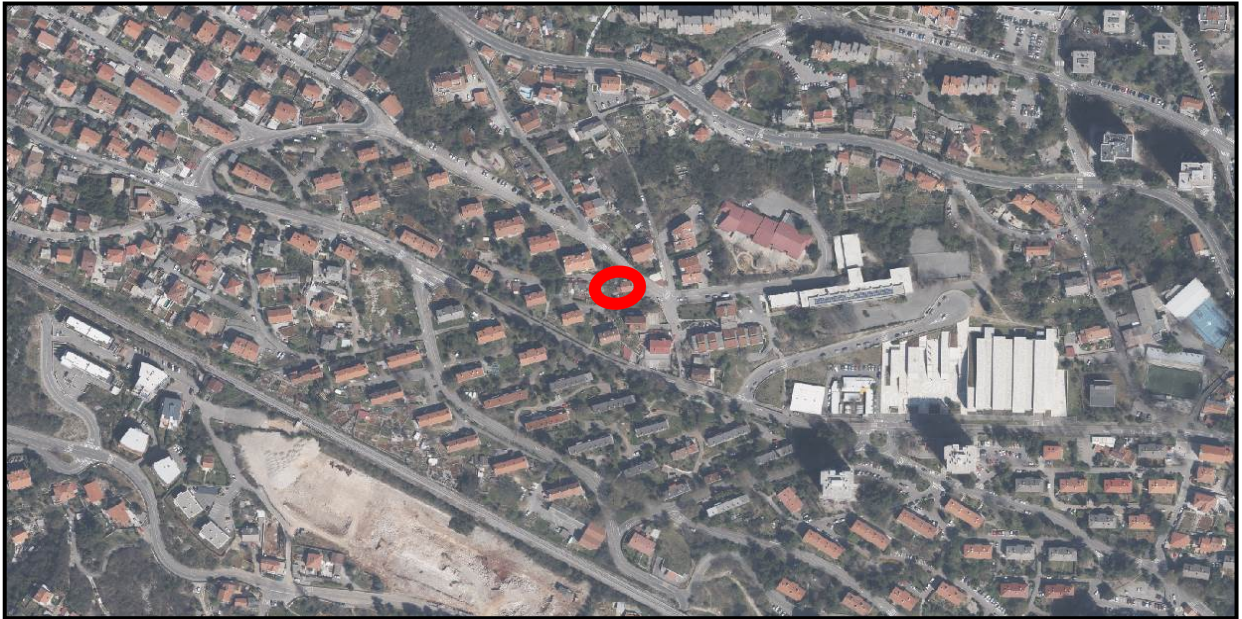
2. Sukladno odredbi članka 13. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 48/09, 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 4/14) raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Zamet, u suvlasništvu Grada Rijeke označenog kao 9/10 dijela k.č.br.1432/3 od 392 m² (površina suvlasničkog dijela koje se prodaje iznosi 352,80 m²).
Početna kupoprodajna cijena po m²: 86,92 EUR/m², odnosno 655,00 HRK/m², što za 352,80 m² zemljišta iznosi 30.668,90 EUR, odnosno 231.074,83 HRK.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.
Zemljište se prodaje radi formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine na adresi Avelina Turka 3.

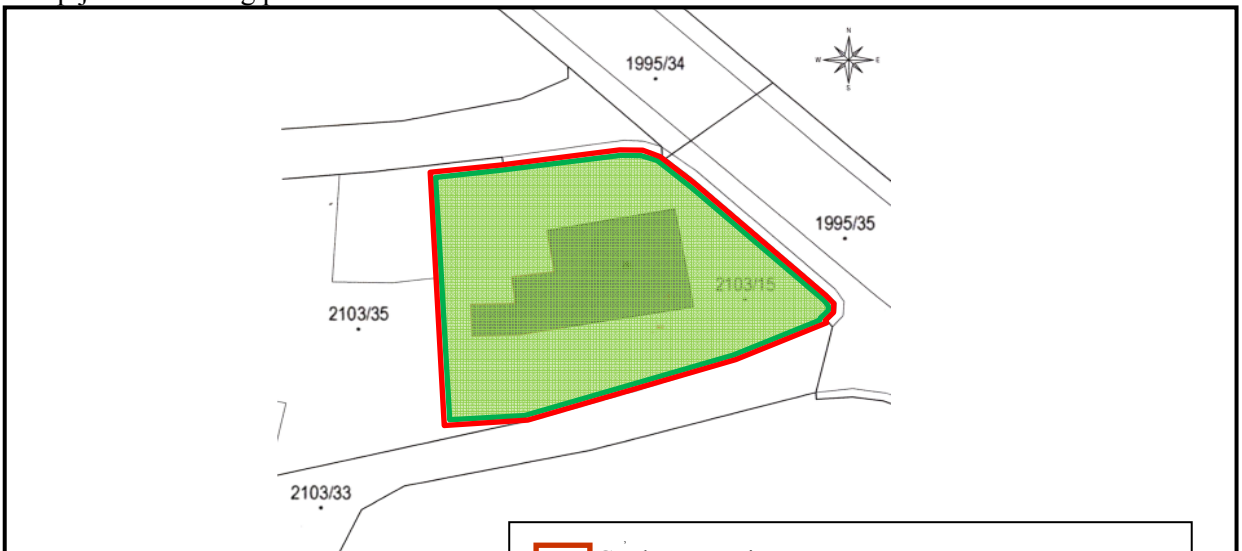
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da sukladno člancima 6., 12. i 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) provede postupak prodaje stana opisanog u točki 1. ovog prijedloga Odluke.

4. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu točke 2. ove Odluke sukladno članku 16. i 17. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.

Izvod iz karte šireg područja



Kopija katastarskog plana



Kopija gruntovnog plana

