



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/07-06/20

URBROJ: 2170/01-01-30- 07-1

Rijeka, 04.11.2009. godine

M A T E R I J A L  
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Marija Komar -  
- Prijedlog Odluke o prijenosu prava  
vlasništva nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke u  
k.o. Kozala - k.č.br. 803/2;

- Prijedlog Odluke o prodaji zemljišta u vlasništvu  
Grada Rijeke u k.o. Kozala – k.č.br. 803/6

Izradila:  
Vedrana Suzanić, dipl.iur.

Ravnateljica:  
Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



signed by: SRDJAN ŠKUNCA 43573406.10389.1  
Signing time: Thursday, November 5, 2009, 10:19:37 GMT

## O b r a z l o ž e n j e

Marija Komar iz Rijeke, Vinogradska 6, zastupana po Željki Žugaj Studenac, odvjetnici iz Rijeke, Žabica 1, obratila se ovom Odjelu sa zamolbom da joj Grad Rijeka izda ispravu podobnu za upis prava vlasništva na nekretnini u k.o. Kozala, upisanoj u z.k.ul. 2202, označenoj kao k.č. br. 803/2 – livada od 308 m<sup>2</sup>, koja je vlasništvo Grada Rijeke u 2/6 idealnog dijela, Marije Uljatovski u 3/6 idealnog dijela i Komar Marije rođene Uljatovski iz Rijeke, Ivana Milutinovića u 1/6 idealnog dijela.

Uvidom u dostavljene isprave, službenom pribavom potrebnih podataka i isprava te očevidom ne terenu utvrđeno je slijedeće:

- Rješenjem SO Rijeka, Odjela za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, KLASA: 06-DB-I-4088/1-1965 od 25. veljače 1965. godine, Mariji Uljatovski je odobreno građenje građevine na nekretninama u k.o. Kozala – označenim kao k.č.br. 803/2 i 803/4;

- Rješenjem SO Rijeka KLASA: 04-14311/1-65 od 25. prosinca 1965. godine, Mariji Uljatovski je dodijeljeno na korištenje, radi izgradnje obiteljske stambene zgrade, nacionalizirano neizgrađeno zemljište u k.o. Kozala, označeno kao k.č. br. 803/2 površine 64 čhv i k.č. br. 803/4 površine 67 čhv. Marija Uljatovski je radi upisa prava vlasništva na navedenim nekretninama trebala pravomoćno rješenje dostaviti Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno-knjižnom odjelu.

Kako je u obrazloženju rješenja navedeno da je u postupku koji je prethodio donošenju rješenja utvrđeno da je k.č. br. 803/4 već vlasništvo Marije Uljatovski, upis prava vlasništva je trebalo izvršiti samo u odnosu na k.č. br. 803/2 za koju je u prethodnom dijelu postupka utvrđeno da ju je Marija Uljatovski već prethodno kupila od njezinih prijašnjih vlasnika, prije njezine nacionalizacije.

- Rješenjem SO Rijeka, Odjela za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove KLASA: 06-DB-I-4311/1-1966 od 21. ožujka 1966. godine, Mariji Uljatovski je odobreno produženje uže lokacije za gradnju kuće na k.č.br. 803/2 i 803/4, a isti jer Odjel izdao i građevnu dozvolu KLASA: 06-4311/2-1966 od 05. rujna 1966. godine za gradnju kuće na predmetnom zemljištu;

- Općinski sekretarijat za upravno – pravne i inspekcijske poslove Općine Rijeka, izdao je uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-03-5918/1-1971 od 09. lipnja 1971. godine. U istoj je navedeno da je građevina locirana na mjestu odobrenom lokacijom broj 06I-MB-4311/I-1966 od 21. ožujka 1966. godine te da je građevna dozvola izdana pod KLASOM: 06-4311/2-1966 od 05. rujna 1966. godine. Investitori građevine su Marija Komar rođena Uljatovski i Franjo Komar;

- Uvidom u povijesni izvadak iz zemljišne knjige, utvrđeno je da je 803/4 u površini od 67 čhv upisana u z.k.ul. 2201 od 17. svibnja 1963. godine, od kada je navedena nekretnina upisana kao vlasništvo Uljatovski Marije;

- Uvidom u povijesni z.k.ul. 2202 utvrđeno je da je k.č. br. 803/2 u istome upisana od 1963. godine, da rješenje SO Rijeka KLASA: 04-14311/1-65 od 25. prosinca 1965. godine o dodjeli zemljišta stranka nije dostavila Zemljišno – knjižnom odjelu radi čega je Grad Rijeka i danas upisan kao vlasnik 2/6 idealnog dijela ove katastarske čestice;

- Iz povijesnog posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar KLASA: 936-02/07-05/00169 URBROJ: 541-14-02/16-07-02 od 07. rujna 2007. godine slijedi da je k.č. br. 1619/1, k.o. Stari grad od 1965. do 1994. godine bila upisana kao posjed Marije Uljatovski, a da je 1994. godine kao njezin posjednik upisan suprug stranke Franjo Komar.

Odredbom članka 27. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 20/08) određeno je da će Grad Rijeka na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik, dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist osobe koja je zemljište stekla u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova, a ako je na zemljištu izgrađena građevina da je ista igradena na temelju valjanog pravnog osnova te da ima zakonit, istinit i pošten posjed. Marija Komar rođena Uljatovski posjeduje isprave koje se odnose na dodjelu nekretnine u k.o. Kozala, označene kao k.č.br. 803/2, građevnu dozvolu za gradnju kući i uporabnu dozvolu za njezinu uporabu pa su ispunjeni uvjeti za sklapanje sporazuma o prijenosu prava vlasništva navedene katastarske čestice.

Prilikom rješavanja zamolbe stranke za sklapanje sporazuma o prijenosu prava vlasništva na k.č.br. 803/2, usporedbom katastarskih i zemljišno knjižnih podataka sa stanjem na terenu utvrđeno je da se zamolba odnosi na lokaciju postojeće stambene zgrade i okućnice u Rijeci,

Vinogradska 6, koja je u katastarskom operatu za k.o. Stari grad označena kao k.č.br.1619/1 – kuća od 113 m<sup>2</sup> i dvorište od 492 m<sup>2</sup> (ukupno 605 m<sup>2</sup>) i koja je upisana kao posjed Komar Franje.

Navedenoj nekretnini odgovaraju nekretnine koje su u zemljišnoj knjizi za k.o. Kozala označene kao k.č.br. 803/2 (Grad Rijeka vlasnik u 2/6 idealnog dijela, Marija Uljatovski u 3/6 idealnog dijela i Marija Komar rođena Uljatovski u 1/6 idealnog dijela), k.č.br. 803/4 (vlasnik Marija Uljatovski) i dijelovi k.č.br. 803/6 i 803/7 koje su vlasništvo Grada Rijeka.

Budući da je prema stanju na terenu utvrđeno da je dio okućnice zgrade u vlasništvu Grada, da za navedeni dio ne postoje isprave temeljem kojih bi se vlasništvo predmetnog dijela prenijelo na Mariju Komar, u cilju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na predmetnom zemljištu, Poglavarstvo Grada Rijeke izdalo je Suglasnost KLASA: 350-02/07-01/365 URBROJ: 2170-01-01-20-08-03 od 23. siječnja 2008. godine kojom je odobreno formiranje građevne čestice predmetne stambene zgrade prema stvarnom stanju na terenu odnosno na dijelovima k.č.br. 803/6 i 803/7 koji se nalaze u sklopu okućnice.

Parcelacijskim elaboratom izrađenim temeljem suglasnosti prema originalnim mjerama skice broj 90 iz 1964. godine, ispravljena je površina k.č.br. 803/2 od 64 čhv u 308 m<sup>2</sup> i formirana je k.č. u vlasništvu Grada Rijeke koja u cijelosti ulazi u okućnicu – k.č.br. 803/6 od 56 m<sup>2</sup> i predstavlja 6,96% njezine površine. Obzirom da se nekretnina prodaje prema stvarnom stanju na terenu, a ne prema lokacijskoj dozvoli ili izvodu iz detaljnog plana uređenja, potrebno je provesti postupak prodaje navedene nekretnine putem javnog natječaja.

Odredbom članka 13. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 20/08) određeno je da Grad Rijeka zemljište u svom vlasništvu raspolaže temeljem javnog natječaja pa predlažemo da se, u skladu sa odredbom članka 13. stavak 1. točka 1.c Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 20/08) donese odluka o raspisivanju i provođenju natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada, pod slijedećim uvjetima:

#### **I PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA:**

- Zona i namjena zemljišta: 3, stambena,
- K.č.br. 803/6 od 56 m<sup>2</sup>,
- Početna kupoprodajna cijena po m<sup>2</sup> zemljišta: 530,00 kn/m<sup>2</sup>,  
( stambena namjena= zemljište – 110,00 kn/m<sup>2</sup> + renta – 420,00 kn/m<sup>2</sup>= 530,00 kn/m<sup>2</sup>)
- Ukupna početna kupoprodajna cijena za 56 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> zemljišta: 29.680,00 kn.

#### **II OPĆI UVJETI NATJEČAJA:**

- Pravo učešća u natječaju imaju fizičke osobe koje su hrvatski državljani i mogu dokazati pravni interes za otkup zemljišta koje je predmet natječaja. Pravo učešća imaju i domaće pravne osobe - uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke.

- Pismene ponude se predaju na Naslov: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Titov trg 3 - prizemlje, šalter broj 1, s napomenom "Ponuda na natječaj - ne otvarati – zemljište br. ....". Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

#### **III POSEBNI UVJETI NATJEČAJA ZA KUPOPRODAJU :**

- Posjedovanje suglasnosti Grada Rijeke KLASA: 350-02/07-01/365 koja se odnosi na k.č.br. 803/6, k.o. Kozala.
- Dokaz o vlasništvu nekretnina u k.o. Kozala, označene kao k.č.br. 803/4

#### **IV MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE:**

- Kupoprodajni ugovor će se sklopiti s osobom koja uz uvjet prihvaćanja početne kupoprodajne cijene zadovoljava opće i posebne uvjete natječaja, a kupoprodajna cijena plaća se temeljem ispostavljanja računa za plaćanje kupoprodajne cijene.

#### **V PONUDA TREBA OBVEZNO SADRŽAVATI:**

- Pismenu ponudu,
- Za fizičke osobe – presliku osobne iskaznice ili putovnice,
- Za pravne osobe – presliku rješenja o registraciji,
- Izjavu o prihvaćanju uvjeta natječaja i
- Dokaz o zadovoljavanju posebnih uvjeta natječaja.

Sukladno iznesenom predlaže se donošenje slijedećih

## O D L U K A

1. Grad Rijeka će s Marijom Komar, rođenom Uljatovski, iz Rijeke, Vinogradska 6, zaključiti Sporazum o prijenosu prava vlasništva kojim će dozvoliti da Marija Komar, rođena Uljatovski iz Rijeke, Vinogradska 6, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, uknjiži pravo vlasništva u svoju korist i na svoje ime, na nekretnini u k.o. Kozala, označenoj kao k.č. br. 803/2 – livada od 308 m<sup>2</sup>, koja je vlasništvo Grada Rijeke u 2/6 idealnog dijela.

Sporazum o prijenosu prava vlasništva sklopit će se nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora za nekretninu u k.o. Kozala, označenu kao k.č. br. 803/6 i izdavanja tabularne izjave za upis prava vlasništva na navedenoj nekretnini.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem za realizaciju točke 1. ove Odluke.

3. Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke u k.o. Kozala, označenog kao k.č. br. 803/6 od 56 m<sup>2</sup>.

Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta radi formiranja građevne čestice postojeće obiteljske stambene građevine.

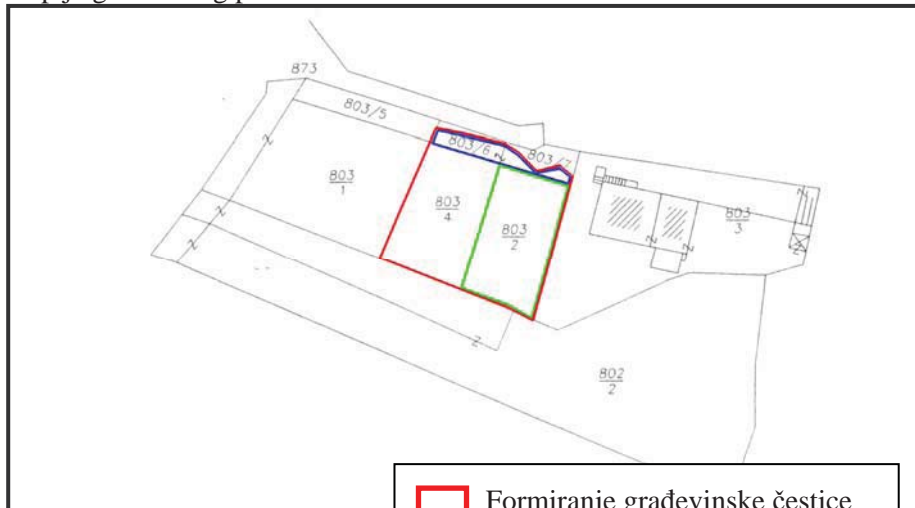
Početna kupoprodajna cijena zemljišta je 530,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno za ukupno 56 m<sup>2</sup> 29.680,00 kn. Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

4. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke da javni natječaj iz točke 3. ove Odluke provede sukladno članku 16. i 17. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.

Izvod iz karte šireg područja



Kopija gruntovnog plana



- Formiranje građevinske čestice
- Prijedlog za prodaju
- Prijenos prava vlasništva

Kopija katastarskog plana

