



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-06/06-02/18

URBROJ: 2170/01-01-30- 06-1

Rijeka, studeni 2009.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O ZAMJENI ZEMLJIŠTA (NAGODBI) U K.O. SRDOČI

Izradile:

Dubravka Petrović, d.i.g.

Jelena Karan Cvjetković, dipl. iur.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



Signed by: SRDJAN ŠKUNCA 4347-6406.10369.1
Signing time: Wednesday, December 2 2009, 9:53:24 GMT

OBRAZLOŽENJE

Sukladno Odluci o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o Detaljnom planu uređenja dijela naselja Srdoči ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 2/01 i 26/08), provodi se priprema zemljišta za izgradnju predškolske ustanove – Dječjeg vrtića Srdoči (urbanistička oznaka "22P") i pješačke površine urbanističke oznake "JP25" u funkciji pristupa istoj.

Za izgradnju predškolske ustanove izrađen je idejni projekt, ishođena lokacijska dozvola i prijedlog parcelacije, a za pješačku površinu je izrađen elaborat parcelacije.

Prema prijedlogu parcelacije, građevna čestica predškolske ustanove urbanističke oznake "22P" ima površinu 3.818 m². Do danas je otkupljeno sveukupno 3.531 m² zemljišta. Ovim materijalom daje se prijedlog za otkup 267 m² zemljišta koje u naravi predstavlja dijelove okućnica postojećih stambenih građevina i to 252 m² od Marije Tepić, 15 m² od Sonje i Mladena Babeli. Za otkup preostaje 20 m² od Miloša Rašete.

U svrhu izgradnje pješačke površine urbanističke oznake "JP25", koja je sukladno Planu u funkciji predškolske ustanove, potrebno je otkupiti 218 m² od Marije Tepić.

1. OTKUP ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU MARIJE TEPIĆ (470 m²)

Za lokacije predškolske ustanove i pristupnog puta istoj potrebno je od Marije Tepić otkupiti zemljište sveukupne površine 470 m² koje u naravi predstavlja dio okućnice višeobiteljske građevine s poslovnim prostorom u dijelu prizemlja i to:

- k.č. broj 865, oranica površine 252 m² upisana je u z.k.ul. 2671 k.o. Srdoči, suvlasništvo Tepić Jose iz Rijeke, Šumci 2 i Aleksić Nenada iz Rijeke, Bože Starca Jurićeva 19, svakog u ½ dijela. Na poziv Grada, odazvala se samo Marija Tepić i izjavila da je ona samovlasnica predmetnog zemljišta jer je nasljednica pok. supruga Jose Tepića, koji je za života otkupio ½ suvlasničkog dijela od Aleksić Nenada, a taj Kupoprodajni ugovor još nije proveden u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci.

- k.č. broj 860/5, prema prijedlogu parcelacije, dvorište površine 218 m² k.o. Srdoči nastala od k.č.broj 860/5, dvorište površine 61 m², k.č. broj 860/6, dvorište površine 31 m² i k.č. broj 860/9, dvorište površine 287 m² sve u k.o. Srdoči, vlasništvo Marije Tepić.

Marija Tepić smatra da će joj smanjena okućnica bitno umanjiti kvalitetu stanovanja pa umjesto naknade u novcu za svoje zemljište traži zamjensko zemljište u vlasništvu Grada Rijeke - gradilište te napominje da je voljna doplatiti eventualnu razliku u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Grad Rijeka u zamjenu može ponuditi zemljište u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao dio k.č. broj 449/93, pašnjak bez upisane površine. u k.o. Srdoči u površini od oko 700 m², na kojem je neposrednom provedbom odredaba Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) moguća izgradnja obiteljske ili višeobiteljske građevine, što je gđa Tepić spremna prihvatiti.

Za realizaciju izgradnje na ponuđenom zemljištu potrebno je izvršiti pripremu zemljišta (izraditi posebnu geodetsku podlogu, idejni projekt za građenje stambene građevine, ishoditi rješenje o uvjetima građenja, izraditi elaborat parcelacije zemljišta i isti provesti u katastru i zemljišno-knjižnom operatu) te izvršiti pripremu zemljišta za pristupnu javnu prometnu površinu dužine oko 70 m, planiranu na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 449/93, pašnjak bez upisane površine, u k.o. Srdoči, vlasništvo Grada Rijeke.

Slijedom svega narečenog, predlažemo donošenje odluke o sklapanju Ugovora o zamjeni zemljišta (nagodbe) na temelju koje će se Mariji Tepić na ime naknade za zemljište u njezinom vlasništvu, a koje je u zahvatu predškolske ustanove i pješačkog prilaza istoj, u postupku sporazumnog rješavanja pitanja stjecanja prava vlasništva i određivanja naknade, kao prethodnom postupku izvlaštenja, dati u vlasništvo zamjensko zemljište označeno kao dio k.č. broj 449/93 u površini od

približno 700 m², u svrhu izgradnje obiteljske ili višeobiteljske građevine, uz doplatu razlike u vrijednosti nekretnina.

Vrijednosti zemljišta, koje su predmeti zamjene (nagodbe) prema ovom prijedlogu, utvrđene su prema Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 20/08) i to kako slijedi:

ZEMLJIŠTE U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE - dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči

- zona: III (treća),
 - namjena: stambena – višeobiteljska.
 - zemljište: približno 700 m².
 - cijena: 760,00 kn/m²
- UKUPNA CIJENA: 532.000,00 kn

ZEMLJIŠTE U VLASNIŠTVU MARIJE TEPIĆ – u naravi dio okućnice višeobiteljske građevine

- zona: II (druga).
 - namjena: stambena – višeobiteljska,
 - zemljište: sveukupno 470 m²,
 - cijena: 945,00 kn/m²
- UKUPNA CIJENA: 444.150,00 kn

Iz navedenog izračuna proizlazi da je vrijednost zemljišta koje Grad Rijeka nudi u zamjenu veća za 87.850,00 kuna (532.000,00 – 444.150,00 = 87.850,00). Međutim, priprema ponuđenog zemljišta (izrada geodetske podloge, idejnog projekta te elaborata parcelacije) iziskuje troškove pa se predlaže da Grad Rijeke za iste Mariji Tepić prizna 43.000,00 kuna, a da preostalu razliku Marija Tepić plati Gradu Rijeci.

Točan iznos koji se Marija Tepić obvezuje platiti Gradu Rijeci utvrdit će se Dodatkom Ugovora (nagodbe) koji će ugovorne strane sklopiti u roku od 30 dana od dana provedbe parcelacije zemljišta označenog kao dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči u katastru i zemljišnim knjigama i to primjenom jediničnih cijena za parcelacijom utvrđenu točnu površinu novoformirane građevne čestice.

Marija Tepić kao investitor izgradnje na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči dužna je platiti Gradu Rijeci komunalni doprinos u suglasju s važećom Odlukom o komunalnom doprinosu. Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se rješenjem koje donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

OBVEZE UGOVORNIH STRANA:

U daljnjoj realizaciji Marija Tepić je u obvezi:

1. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, na zemljištu označenom kao k.č. broj 865 k.o. Srdoči izvršiti uknjižbu prava vlasništva u cjelosti na svoje ime kako bi ista bila podobna za uknjižbu prava vlasništva u korist Grada Rijeke;
2. sklopiti s Gradom Rijeka Ugovor o zamjeni zemljišta (nagodbu) u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o sklapanju istog;
3. potpisati elaborate parcelacije za građevnu česticu predškolske ustanove urbanističke oznake "22P" i pješačke površine urbanističke oznake "JP25", dozvoliti Gradu Rijeci stupanje u posjed svojih nekretnina koje su predmeti zamjene te izdati suglasnost u postupku izdavanja potvrde glavnog projekta za izgradnju predškolske ustanove i lokacijske dozvole za pješačku površinu oznake "JP25";
4. u skladu s odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07), a prema grafičkom prilogu s prijedlogom formiranja građevne čestice, izraditi idejni projekt (na posebnoj geodetskoj podlozi), pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te ishoditi pravomoćno rješenje o uvjetima građenja odnosno pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju obiteljske/višeobiteljske građevine i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze, sve u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora;

6. financirati i izvesti radove za potrebe priključaka i eventualno prelaganje instalacija na građevnoj čestici na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči;
7. o svom trošku izraditi elaborat parcelacije zemljišta sukladno pravomoćnom rješenju o uvjetima građenja odnosno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za izgradnju obiteljske/višeobiteljske građevine na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči i zatražiti provedbu istog u katastru i zemljišno-knjižnom odjelu u roku od 15 mjeseci od dana sklapanja Ugovora;
8. sklopiti s Gradom Rijeka Dodatak Ugovoru o zamjeni zemljišta (nagodbi) u roku od 15 dana od dana provedbe elaborata parcelacije iz točke 6.6. ove Odluke u katastru i gruntovnici i istim dozvoliti Gradu Rijeci uknjižbu prava vlasništva na zemljištu koje zamjenom stječe u vlasništvo;
9. platiti Gradu Rijeci razliku u vrijednosti nekretnina koje su predmeti zamjene (nagodbe), umanjenu za trošak pripreme zemljišta u iznosu od 43.000,00 kn, prema izračunu u Dodatku Ugovora primjenom jediničnih cijena iz Ugovora za točnu površinu utvrđenu parcelacijom zemljišta.

Ukoliko Marija Tepić ne uknjiži pravo vlasništva na cijeloj k.č. broj 865 k.o. Srdoči na svoje ime, Grad Rijeka može u svrhu pripreme zemljišta za predmetni zahvat pokrenuti postupak izvlaštenja.

Grad Rijeka obvezuje se:

- na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke označenom kao dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči, izvršiti pripremu pristupne javne prometne površine dužine cca 70 m, a to znači sukladno izrađenom idejnom projektu i ishodnoj pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za izgradnju pristupne javne prometne površine, parcelirati zemljište te izraditi glavni projekt i ishoditi potvrdu glavnog projekta.
- za troškove pripreme zemljišta koje zamjenom stječe u vlasništvo, priznati Mariji Tepić iznos od 43.000,00 kn i za taj iznos umanjiti stvarnu razliku u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene prema Ugovoru

2. OTKUP ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU SONJE I MLADENA BABELI (15 m²)

U zahvatu lokacije predškolske ustanove je i dio k.č. broj 861/1 kuća i dvorište površine 547 m² upisana u z.k.ul. 1229 k.o. Srdoči u površini od približno 15 m², vlasništvo Sonje i Mladena Babeli iz Rijeke, Mate Lovraka 17.

Vlasnici pristaju samo na zamjenu zemljišta na način da u zamjenu za svoje zemljište steknu u vlasništvo približno 25 m² zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke stečeno otkupom (uknjižba u tijeku), označeno kao dio k.č. broj 863 i dio k.č. broj 868 k.o. Srdoči radi formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine u njihovom vlasništvu na adresi Mate Lovraka 17 te susjedne novoplanirane građevne čestice urbanističke oznake "21P" i to bez isplate razlike u vrijednosti jer dio površine potrebne za formiranje čestice vrtića predstavlja dijelom uređenu okućnicu stambene građevine, a ističu da se do sada zahvatima na području Srdoča (rekonstrukcija ulice Mate Lovraka, izgradnja ceste "233") površina njihovog zemljišta već bitno umanjila.

Slijedom rečenog, predlažemo donošenje odluke o sklapanju Predugovora o zamjeni zemljišta (nagodbe) na temelju koje će se Sonji i Mladenu Babeli na ime naknade za zemljište u njihovom vlasništvu, a koje je u zahvatu predškolske ustanove, u postupku sporazumnog rješavanja pitanja stjecanja prava vlasništva i određivanja naknade, kao prethodnom postupku izvlaštenja, dati u vlasništvo zamjensko zemljište označeno kao dio k.č. broj 863 i dio k.č. broj 868 k.o. Srdoči u površini od približno 25 m² u svrhu formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine u njihovom vlasništvu na adresi Mate Lovraka 17 te susjedne novoplanirane građevne čestice urbanističke oznake "21P", bez isplate razlike u vrijednosti.

Radi nepreciznosti aktualnih katastarskih i gruntovnih planova, točna razlika u površinama zemljišta u zamjeni utvrdit će se nakon provedbe elaborata parcelacije. Međutim, kako je prema izračunu na osnovu grafičkog prijedloga riječ o maloj površinskoj razlici, smatramo prijedlog prihvatljivim.

Vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke, označenog kao dio k.č.broj 863 i dio k.č.broj 868 k.o. Srdoči, utvrđena je prema Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 20/08) i to kako slijedi:

zona: II (druga),
namjena: stambena – višeobiteljska,
zemljište: približno 25 m²,
jedinična cijena: 945,00 kn/m²,
UKUPNA CIJENA: 23.625,00 kn.

Nudi se zamjena za *jednakovrijedno zemljište* površine približno 15 m² (vrijednost zemljišta 14.175 kn, 9.450 kn vrijednost uređenja okućnice), označeno kao dio k.č. broj 861/1 kuća i dvorište površine 547 m² k.o. Srdoči.

U daljnjoj realizaciji Sonja i Mladen Babeli su u obvezi :

1. sklopiti s Gradom Rijeka Predugovor o zamjeni zemljišta (nagodbu) i Ugovor kojim će Gradu Rijeci izdati suglasnost u postupku izdavanja potvrde glavnog projekta za izgradnju predškolske ustanove oznake "22P" i lokacijske dozvole za pješačku površinu oznake "JP25", sve u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o sklapanju istog;
2. potpisati elaborate parcelacije za građevnu česticu predškolske ustanove urbanističke oznake "22P" i pješačke površine urbanističke oznake "JP25" i dozvoliti Gradu Rijeci stupanje u posjed nekretnine koja je predmet zamjene;
3. sklopiti s Gradom Rijeka Ugovor o zamjeni zemljišta (nagodbu) u roku od 15 dana od dana provedbe elaborata parcelacije za građevnu česticu predškolske ustanove u Srdočima u katastru i gruntovnici.

Slijedom iznesenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje sljedeće

O D L U K E

1. Grad Rijeka će u postupku sporazumnog rješavanja pitanja stjecanja prava vlasništva, kao prethodnom postupku izvlaštenja, sklopiti s Marijom Tepić iz Rijeke, Šumci 2 Ugovor o zamjeni nekretnina (nagodbu) kojim će:
 - Grad Rijeka steći u vlasništvo zemljište označeno kao k.č. broj 865, oranica površine 252 m² upisana u z.k.ul. 2671 k.o. Srdoči, koja čini dio građevne čestice oznake "22P" za izgradnju predškolske ustanove i prema prijedlogu parcelacije zemljište oznake k.č. broj 860/5, dvorište površine 218 m², k.o. Srdoči, koja čini građevnu česticu oznake "JP25" za izgradnju pješačke površine u funkciji predškolske ustanove, sve temeljem odredaba *Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o Detaljnom planu uređenja dijela naselja Srdoči* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 2/01 i 26/08), po jediničnoj cijeni od 945,00 kn/m² zemljišta, što za ukupno 470 m² iznosi 444.150,00 kn, a
 - Marija Tepić iz Rijeke, Šumci 2 steći će u vlasništvo zemljište označeno kao dio k.č. broj 449/93, upisana u k.o. Srdoči, u površini od približno 700 m² u svrhu izgradnje obiteljske/višeobiteljske građevine, sukladno odredbama *Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/08), po jediničnoj cijeni od 760,00 kn/m² zemljišta, što za ukupno 700 m² iznosi 532.000,00 kn.

Nakon što se provedbom parcelacije zemljišta u katastru i zemljišnim knjigama utvrdi točna površina zemljišta koje Marija Tepić stječe u vlasništvo, ugovorne strane sklopit će Dodatak Ugovoru (nagodbi) iz točke 1. ove Odluke.

Marija Tepić obvezuje se Gradu Rijeci platiti razliku u kupoprodajnoj cijeni zamijenjenih nekretnina u roku od 15 dana od dana sklapanja Dodatka Ugovoru o zamjeni (nagodbi). Grad Rijeka priznaje Mariji Tepić trošak pripreme zemljišta kojeg Marija Tepić zamjenom stječe u vlasništvo, u iznosu od 43.000,00 kn.

Grada Rijeke obvezuje se izvršiti pripremu pristupne javne prometne površine na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke označenom kao dio k.č. broj 449/93 k.o. Srdoči, dužine po 70 m, sve

sukladno izrađenom idejnom projektu i ishodenoj pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli te izraditi glavni projekt i ishoditi potvrdu glavnog projekta.

2. Grad Rijeka će u postupku sporazumnog rješavanja pitanja stjecanja prava vlasništva, kao prethodnom postupku izvlaštenja, sklopiti sa Sonjom i Mladenom Babeli iz Rijeke, Mate Lovraka 17, Predugovor o zamjeni zemljišta (nagodbu) kojim će:
 - Grad Rijeka steći u vlasništvo zemljište označeno kao dio k.č. broj 861/1 kuća i dvorište površine 547 m² upisana u k.o. Srdoči – u površini od približno 15 m² koje čini dio građevne čestice oznake "22P" za izgradnju predškolske ustanove,
 - Sonja i Mladen Babeli iz Rijeke, Mate Lovraka 17 steći će u vlasništvo zemljište označeno kao dio k.č. broj 863 i dio k.č. broj 868 – u sveukupnoj površini od približno 25 m² u svrhu formiranja građevne čestice postojeće stambene građevine Mate Lovraka 17 i građevne čestice urbanističke oznake "21P", sve sukladno odredbama *Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o Detaljnom planu uređenja dijela naselja Srdoči* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 2/01 i 26/08).

Utvrđuje se da je zemljište u vlasništvu Grada Rijeke i zemljište u vlasništvu Sonje i Mladena Babeli iste vrijednosti.

Sonja i Mladen Babeli obvezuju se sklopiti s Gradom Rijeka Ugovor kojim će Gradu Rijeci izdati suglasnost u postupku izdavanja potvrde glavnog projekta za izgradnju predškolske ustanove oznake "22P" i lokacijske dozvole za pješačku površinu oznake "JP25", sve u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o sklapanju istog

Konačan Ugovor o zamjeni zemljišta (nagodba), ugovorne strane sklopit će u roku od 15 dana od dana provedbe parcelacije zemljišta za građevnu česticu predškolske ustanove u Srdočima, u katastru i zemljišnjim knjigama, kojim će se utvrditi točne površine zemljišta koja su predmet zamjene.

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

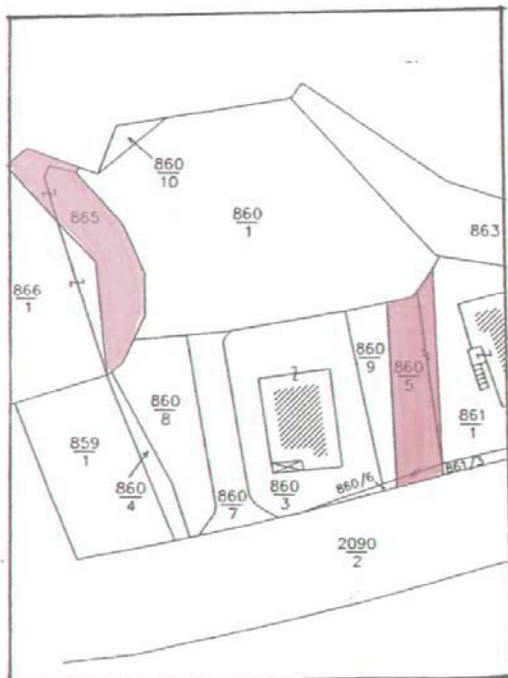
Izvod iz karte šireg područja



GRAD RIJEKA STJEČE U VLASNIŠTVO

 vlasništvo M. Tepić

Kopija gruntovnog plana M 1:1000



VLASNIŠTVO GRADA RIJEKE
predmet prodaje/zamjene



Kopija gruntovnog plana M 1:1000



Izvod iz karte šireg područja



Kopija gruntovnog plana M 1:1000

