



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/03-01/107

URBROJ: 2170/01-01-30- 03-59

Rijeka, 27.04.2010.

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

Predmet: Nijaz i Nihad Kadić – Zemljište u k.o.
Kozala i k.o. Srdoči

Izradili

Vedrana Suzanić dipl.iur.

Dubravka Petrović d.i.g.

Ravnateljice

Gabrijela Kiš Jerčinović d.i.a.

Eda Rumora d.i.a.

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



O b r a z l o ž e n j e

Grad Rijeka i Nijaz i Nihad Kadić, oboje iz Rijeke, Cavtatska 11, sklopili su 12. studenog 2007. godine Predugovor o zamjeni nekretnina u k.o. Kozala (suvlasništvo ugovornih strana) i k.o. Srdoči (vlasništvo Grada Rijeke).

Istim je ugovoreno da Nijaz i Nihad Kadić stječu u vlasništvo nekretnine u

- k.o. Srdoči, označene kao k.č.br. 388/13 od 115 m² i dio k.č.br. 120/1 (procijenjene površine 1000 m²), na kojima je odredbama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 31/03 i 26/05), koje se odnose na područje Gornji Zamet (građevinsko područje Martinkovac – Srdoči – Grbci – Gornji Zamet, oznake GP-10) dozvoljena gradnja obiteljske i višeobiteljske građevine.

- u k.o. Kozala, označene kao k.č.br. 1846/6 i 1846/7 (u cijelosti ili dijelu površine) na kojima je Odlukom o donošenju Odluke o urbanističkom planu uređenja naselja Pulac – Brašćine – Kozala ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 22/07) dozvoljena gradnja stambene građevine.

Grad Rijeka stječe u vlasništvo nekretnine u k.o. Kozala označene kao k.č.br. 1846/6 (u cijelosti ili dijelu površine) na kojoj je Odlukom o donošenju Odluke o Urbanističkom planu uređenja naselja Pulac – Brašćine – Kozala ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 22/07) planiran koridor budućeg produžetka postojeće prometnice, k.č.br. 1846/8 na kojoj je izgrađen dio postojeće stambene građevine (u vlasništvu treće osobe), k.č.br. 1846/1, k.č.br. 1846/4, k.č.br. 1846/5 i k.č.br. 1848.

Predugovorom je određena jedinična cijena m² zemljišta u k.o. Kozala (97,6823 EUR/m²) i zemljišta u k.o. Srdoči (105,230 EUR/m²), procijenjena je površina zemljišta koju će steći u vlasništvo Grad Rijeka, Nijaz Kadić odnosno Nihad Kadić, vrijednost zemljišta i razlika koju Nijaz i Nihad Kadić plaćaju Gradu Rijeci za stečeno zemljište, a sve prema procijenjenoj površini istoga.

Ugovor je sklopljen pod uvjetom da Nijaz i Nihad Kadić ispune slijedeće ugovorne obveze:

- u roku od 30 dana od sklapanja Predugovora dostave izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu označenu kao k.č.br. 1846/6 – sa brisanim teretom prava služnosti upisanim u korist trećih osoba,

- o svom trošku pribave isprave potrebne za ishođenje i ishode pravomoćnu lokacijsku dozvolu za formiranjne građevne čestice za gradnju stambene građevine na k.č.br. 1846/6 i 1846/7, k.o. Kozala (u cijelosti ili dijelu površine),

- o svom trošku pribave isprave potrebne za ishođenje i da ishode pravomoćnu lokacijsku dozvolu za formiranje građevne čestice za gradnju stambene građevine na dijelu k.č.br. 120/1 i k.č.br. 388/13, k.o. Srdoči

- nakon pravomoćnosti lokacijskih dozvola financiraju izradu parcelacijskih elaborata, nakon ovjere parcelacijskih elaborata dostave Gradu Rijeci kopije katastarskih planova i posjedovne listove sa novoformiranim stanjem i

- dostave izvratke iz zemljišne knjige za novo stanje, nakon čega će se utvrditi stvarna oznaka i površina zemljišta i stvarna kupoprodajna cijena koja se plaća za razliku u površini i vrijednosti zemljišta-

Nakon sklapanja Predugovora Nijaz i Nihad Kadić izvršili su slijedeće obveze :

1. ishodili lokacijske dozvole za građenje dvojne višeobiteljske građevine (jugozapadne i sjeveroistočne jedinice) u k.o. Srdoči i izvršili parcelaciju zemljišta sukladno istima,

2. ishodili lokacijsku dozvolu za građenje višeobiteljske građevine u k.o. Kozala i izradili parcelaciju sukladno istoj

3. brisali teret prava služnosti upisan u korist trećih osoba za nekretninu označenu kao k.č.br. 1846/6 k.o. Kozala.

Međutim, za lokaciju u k.o. Kozala naknadno je utvrđeno da je potrebna, pa je u studenom 2009. i ishođena, izmjena i dopuna lokacijske dozvole za građenje višeobiteljske građevine, a sve temeljem dopune idejnog projekta. Prema pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli izrađen je novi elaborat parcelacije koji je ovih dana proveden u gruntovnici.

Ali, osim provedbe elaborata parcelacije prema izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, prepreka potpisivanju ugovora bio je i uvjet obitelji Kadić da se s rubnog dijela novoplanirane građevne čestice u k.o. Kozala ukloni zid koji je u međuvremenu bespravno sagradila treća osoba kao i da se ukloni raslinje zasađeno uz zid. Kako je elaborat parcelacije proveden, a zid i raslinje uklonjeni, to više nije prepreka za sklapanje ugovora.

Što se tiče lokacija u k.o. Srdoči, u vrijeme sklapanja Predugovora, na terenu je postojala prometnica s koje se mogao osigurati pristup novoplaniranim lokacijama. Obzirom da je širina iste mala, Grad Rijeka je krenuo u ishođenje lokacijske dozvole kako bi prije formiranja građevnih čestica za stambene građevine bila definirana građevna čestica buduće prometnice, a samim tim i granica između prometne površine i građevnih čestica.

Međutim, naknadno je usvojen novi Zakon o prostornom uređenju i gradnji kojim je utvrđeno da je ishođenje potvrde glavnog projekta i izgradnja prometnice te ishođenje uporabne dozvole za istu preduvjet da bi investitor mogao dobiti potvrde glavnih projekata te uporabne dozvole za stambene građevine.

U svrhu realizacije narečenog, Grad Rijeka je u svibnju 2009. godine ishodio lokacijsku dozvolu za prometnicu uz novoplanirane građevne čestice - Plješivičku ulicu (KLASA:UP/I-350-05/08-05/482, URBROJ:2170/01-13-01-08-16/JB/ od 07. svibnja 2009.) temeljem koje je izrađen parcelacijski elaborat.

Obzirom da u zahvatu predmetne prometnice ima čestica u privatnom vlasništvu, u cilju bržeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa izmijenjen je idejni projekt na osnovu kojeg će Grad Rijeka ishoditi izmjenu i dopunu lokacijske dozvole za Plješivičku ulicu. Potom Grad treba ishoditi potvrdu glavnog projekta, izgraditi Plješivičku ulicu te ishoditi uporabnu dozvolu u roku od 2 godine od dana sklapanja glavnog ugovora o zamjeni nekretnina, sve kako bi Nijaz i Nihad Kadić mogli ishodovati uporabne dozvole za izgrađene građevine.

Temeljem pravomoćnih lokacijskih dozvola izrađeni su elaborati parcelacije građevnih čestica, a elaboratima su utvrđene stvarne površine i oznake zemljišta koje je predmet zamjene, te izračunata stvarna razlika u vrijednosti nekretnina koje sklapanjem glavnog ugovora pojedina ugovorna strana stječe u vlasništvo kako slijedi:

1. Grad Rijeka stječe u vlasništvo 5/6 dijela gruntovnih čestica u k.o. Kozala ukupne površine 1.264 m² što iznosi 1.053,33 m², čija vrijednost po utvrđenoj jediničnoj cijeni od 97,6823 EUR/m² iznosi ukupno 102.891,70 EUR.

2. Nijaz i Nihad Kadić stječu u vlasništvo nekretnine sveukupne vrijednosti 143.324,82 EUR odnosno

- 660 + 569 = 1.229 m² zemljišta u k.o. Srdoči čija vrijednost po utvrđenoj jediničnoj cijeni od 105,20 EUR/m² iznosi ukupno 129.290,80 EUR i

- 1/6 dijela gruntovnih čestica u k.o. Kozala ukupne površine 862 m² što iznosi 143,67 m² zemljišta čija vrijednost po utvrđenoj jediničnoj cijeni od 97,6823 EUR/m² iznosi ukupno 14.034,02 EUR.

Slijedom navedenog stvarna razlika u vrijednosti nekretnina iznosi 40.433,12 EUR. Temeljem Predugovora Nijaz i Nihad Kadić isplatili su Gradu Rijeci dio navedene razlike u iznosu od 13.757,20 EUR, te su temeljem glavnog ugovora o zamjeni nekretnina obvezuju platiti preostali iznos od 26.675,92 EUR.

Nadalje, pregledom terenskog iskolčenja građevnih čestica u k.o. Srdoči utvrđeno je da sjevernoistočnim dijelom zapadne čestice prolazi put koji je formiran bez valjane dokumentacije, ali predstavlja prilaz legalno izgrađenoj stambenoj građevini u produžetku, za koju su u isti položene instalacije za priključak. Stoga se u Glavnom ugovoru Nijaz i Nihad Kadić moraju obvezati da do izmještanja prilaza odnosno do izgradnje Plješivičke ulice neće na tom dijelu ograditi istočnu jedinicu dvojne stambene građevine niti će na tom dijelu izvoditi zemljane radove kojima bi mogli uništiti položene instalacije. Navedeno je privremenog karaktera i biti će riješeno izgradnjom Plješivičke ulice.

Radi navedenog Nijaz i Nihad Kadić su se obratili ovom Odjelu sa zamolbom da se izmjene pojedine odredbe u svezi sa zamjenom nekretnina te je nakon sagledavanja istih usaglašeno da je svrsishodno da se sklapanjem Ugovora o zamjeni nekretnina:

- omogućiti da zemljište u k.o. Srdoči ne steknu u vlasništvo svaki u 1/2 idealnog dijela (kako je bilo određeno Predugovorom o zamjeni nekretnina) nego da k.č.br. 388/13 od 569 m² stekne u cijelosti Nijaz Kadić, a k.č.br. 120/206 od 660 m² Nihad Kadić,

- da se omogućiti plaćanje razlike u površini i vrijednosti zemljišta u iznosu od 26.675,92 EUR, u 60 jednakih mjesečnih rata, uz upis prava zaloga/hipoteke Grada Rijeke kao tereta na k.č.br. 388/13 i 120/206 do isplate dužnog iznosa,

- da se radi odredbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji, prema kojima je ishodište potvrde glavnog projekta i izgradnja prometnice te ishodište uporabne dozvole za istu preduvjet da se ishodište potvrde glavnih projekata i uporabne dozvole za stambene građevine na Srdočima, Grad obveže da će u roku od najkasnije 2 godine ishodište sve isprave za rješavanje pristupa građevnim česticama u k.o. Srdoči koje su predmet ovog ugovora, izraditi parcelacijski elaborat zemljišta, ishodište potvrdu glavnog projekta, izgraditi Plješivičku ulicu te ishodište uporabnu dozvolu. U slučaju nastupanja objektivnih okolnosti navedeni rok će se produžiti, o čemu će se sklopiti Dodatak ugovora.

- da se Nihad Kadić obveže da na dijelu k.č.br. 120/206 k.o. Srdoči, na kojem se nalazi postojeći put i u kojem su položene komunalne instalacije neće izvoditi građevinske radove niti će navedeni dio ograditi niti na bilo koji način ometati njegovo normalno korištenje. Ukoliko će na navedenom dijelu zemljišta vršiti građevinske radove ili izgraditi ogradni zid prethodno je potrebno da izvrši prelaganje, o svom trošku i bez prava da od Grada Rijeke traži njihovu naknadu.

Predloženo smatramo osnovanim, a obročno plaćanje prihvatljivim obzirom da je Odlukom o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 48/09) u članku 12. predviđena mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene u slučajevima kada Grad Rijeka prodaje zemljište u svom vlasništvu (članak 13. stavak 2. točka 1.b), 1.c) i 1.d), uz uvjet da se Ugovor sa navedenim elementima sklopi nakon što se sa nekretnine u k.o. Kozala, označene kao k.č.br. 1846/8 od 243 m² (vlasništvo Grada Rijeke u 1/6 idealnog dijela i Nihada Kadića u 5/6 idealnog dijela) izvrši brisanje prava služnosti doživotnog uživanja trećih osoba na dijelu Nihada Kadića. Navedena k.č. predstavlja jednu od nekretnina u k.o. Kozala koju će glavnim ugovorom Grad Rijeka steći u vlasništvo, u naravi je na dijelu iste izgrađena građevina Mate Vidića.

Iz svega navedenog slijedi da je Grad Rijeka u potpunosti u mogućnosti prihvatiti prijedloge Nijaza i Nihada Kadića koji se odnose na izmjene pojedinih ugovornih obveza iz Predugovora o zamjeni nekretnina te da nema opravdanog razloga da se konačni ugovor ne sklopi u razumnom roku.

Radi navedenog predlaže se da se Odlukom Gradonačelnika utvrdi da su Nijaz i Nihad Kadić obvezni u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke Gradonačelnika

- u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci za k.č.broj 1846/8 od 243 m² k.o. Kozala izvršiti brisanje upisanog prava služnosti doživotnog uživanja trećih osoba i

- u istom roku sklopiti odnosno potpisati i ovjeriti potpise na Ugovoru o zamjeni nekretnina izrađenom sukladno prijedlozima ove Odluke.

Predugovor o zamjeni nekretnina od 12.11.2007.sklopljen je pod odgovornim uvjetom odnosno pod uvjetom da Nijaz i Nihad Kadić ispune svoje obveze iz Predugovora (članak 1. stavak 2. Predugovora.

Suklano čl. 297. Zakona o obveznim odnosima Ugovor je sklopljen pod uvjetom ako nastanak njegovih učinaka zavisi od buduće i neizvjesne činjenice, a ukoliko je sklopljen pod odgovornim uvjetom pa se uvjetu udovolji, učinci ugovora nastaju od trenutka njegova sklapanja.

Slijedom navedenog ukoliko Nijaz i Nihad Kadić ne ispune naprijed navedene obveze u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke, nisu ispunili uvjete Predugovora koji u tom slučaju ne proizvodi pravne učinke pa time niti obvezu Grada na sklapanje glavnog ugovora. U tom slučaju smatra se da i Nijaz i Nihad Kadić odustaju od sklapanja ugovora te nemaju pravo od Grada Rijeke tražiti naknadu troškova nastalih u svezi ispunjenja uvjeta iz Predugovora o zamjeni nekretnina.

Slijedom svega navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedeće

O D L U K E

1. Grad Rijeka s jedne strane i Nijaz i Nihad Kadića iz Rijeke, Cavtatska 11 sklopiti će glavni Ugovor o zamjeni nekretnina kojim će:

a) Grad Rijeka steći u vlasništvo zemljište u k.o. Kozala označeno kao
- k.č.br. 1846/4 – pašnjak od 348 m² (u površini 290 m²) i k.č.br. 1846/5 – pašnjak od 109 m² (u površini 90,83 m²) obje upisane u z.k.ul. 3007 kao vlasništvo Nihada Kadića u 5/6
- k.č.br. 1846/1 – pašnjak od 18 m² (u površini 15 m²),, k.č.br. 1846/9 – pašnjak od 88 m² (u površini 73,33 m²) i k.č.br. 1848 – oranica od 78 čhv (u površini 234,17 m²) sve upisane u z.k.ul. broj kao vlasništvo 3008 kao vlasništvo vlasnik Nijaza Kadića u 5/6 dijela.

- k.č.br. 1846/8 – pašnjak od 243 m² (u površini 202,50 m²) upisana u z.k.ul. 3011, kao vlasništvo Nihada Kadića u 5/6 dijela i

- k.č.br. 1846/6 – put od 177 m² (ukupno u površini 147,5 m²) upisana u z.k.ul. broj kao vlasništvo 5323 Nihada Kadića i Nijaza Kadića, svakog u 5/12 dijela.

b) - Nijaz Kadić i Nihad Kadić steći u vlasništvo, svaki u 1/2 dijela, zemljište u k.o. Kozala. koje predstavlja građevnu česticu za izgradnju višeobiteljske građevine, prema parcelacijskom elaboratu označeno kao:

- k.č.br. 1846/10 – put od 51 m (u površini 8,5 m²), vlasništvo Grada Rijeke u 1/6 dijela
- k.č.br. 1846/7 – pašnjak od 553 m² i šuma od 240 m² (ukupno 793 m²), vlasništvo Grada Rijeke u 1/6 dijela (u površini 132,17 m²) i

- k.č.br. 1846/11 – pašnjak od 18 m² (u površini 3 m²) vlasništvo Grada Rijeke u 1/6 dijela.

- Nijaz Kadić steći u samovlasništvo zemljište u k.o. Srdoči, označeno kao k.č.br. 388/13 – pašnjak od 569 m², koje predstavlja građevnu česticu za građenje višeobiteljske dvojne građevine s poslovnim prostorom – sjeveroistočna jedinica.

- Nihad Kadić steći u samovlasništvo zemljište u k.o. Srdoči, označeno kao k.č.br. 120/206 - pašnjak od 660 m², koje predstavlja građevnu česticu za građenje višeobiteljske dvojne građevine s poslovnim prostorom – jugozapadna jedinica.

2. Grad Rijeka steći će u vlasništvo zemljište ukupne vrijednosti 102.891,70 EUR, a Nijaz i Nihad Kadić stjeći će u vlasništvo nekretnine sveukupne vrijednosti 143.324,82 EUR.

Slijedom navedenog stvarna razlika u vrijednosti nekretnina iznosi 40.433,12 EUR.

Temeljem Predugovora Nijaz i Nihad Kadić isplatili su Gradu Rijeci dio navedene razlike u iznosu od 13.757,20 EUR, te su temeljem glavnog ugovora o zamjeni nekretnina obvezuju platiti preostali dio razlike u površini i vrijednosti zemljišta koje stječu u vlasništvo u iznosu od 26.675,92 EUR, u kunkskom iznosu u 60 jednakih mjesečnih rata obračunatih prema srednjem tečaju HNB za EUR na dan ispostavljanja računa i uvećanih za iznos kamate po stopi koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju koju primjenjuje Erste&Steiermarkische bank d.d.

Potpisom ugovora Nijaz i Nihad Kadić dozvoljavaju upis založnog prava – hipoteke prvog reda u korist Grada Rijeke na nekretninama u k.o. Srdoči označenim kao k.č.br. 388/13 i 120/206 za navedeni iznos uvećan za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate.

3. Ugovorom o zamjeni nekretnina Nihad Kadić preuzima obvezu da na dijelu k.č.br. 120/206 k.o. Srdoči, na kojem se nalazi postojeći put u kojem su položene komunalne instalacije, neće izvoditi građevinske radove niti da će navedeni dio ograditi niti na bilo koji način ometati njegovo normalno korištenje. Ukoliko će na navedenom zemljištu vršiti građevinske radove ili izgraditi ogradni zid obvezuje se prethodno o svom trošku izvršiti prelaganje bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu troška.

4. Ugovorom o zamjeni nekretnina Grad Rijeka se obvezuje u roku od 2 godine od njegova sklapanja ishoditi sve isprave za rješavanje pristupa građevnim česticama u k.o. Srdoči koje su

predmet ovog ugovora – Plješivička ulica, izraditi parcelacijski elaborat zemljišta, ishoditi potvrdu glavnog projekta, izgraditi ulicu te ishoditi uporabnu dozvolu. U slučaju nastupa objektivnih okolnosti rok se produžuje za onoliko vremena koliko su trajale objektivne okolnosti.

5. U roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke, Nijaz i Nihad Kadić obvezuju se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, na nekretnini k.č.br. 1846/8 od 243 m² k.o. Kozala izvršiti brisanje upisanog tereta – prava doživotnog uživanja trećih osoba na dijelu Nihada Kadića te u istom roku potpisati Ugovor o zamjeni nekretnina.

6. Ukoliko Nijaz i Nihad Kadić ne ispune obvezu iz točke 5. ove Odluke u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke smatra se da nisu ispunjeni uvjeti za sklapanje ugovora te da Nijaz i Nihad Kadić odustaju od sklapanja glavnog ugovora i nemaju pravo od Grada Rijeke tražiti naknadu troškova nastalih radi ispunjenja svojih obveza iz Predugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog 12.11.2007. godine.

7. Za realizaciju ove Odluke zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, a za realizaciju točke 4. ove Odluke Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

