



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/09-14/2

URBROJ: 2170/01-01-30- 09-5

Rijeka, 12.07.2010.

MATERIJAL
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: **Cesta Ž-5025 (dionica Rujevica – Marinići)**
- - **Prijedlog Odluke o sklapanju nagodbe**

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



O b r a z l o ž e n j e

Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke KLASA: 023-01/09-04/39-16, URBROJ 2170/01-10-30-09-07 od 29. prosinca 2009. godine odobreno je da Grad Rijeka i Dobravac Anton i Marija iz Rijeke, G. Duella 2 (sada na adresi Tina Ujevića 12) u postupku izvlaštenja zemljišta za izgradnju prometnice Ž-5025, koji se kod nadležne službe Primorsko – goranske županije vodi pod KLASOM: UP/I-943-04/08-01/16 i u kojem postupku Grad Rijeku zastupa Odvjetničko društvo Vodopija & Matić j.t.d., sklope nagodbu kojom će se riješiti imovinsko-pravni odnosi na nekretninama u vlasništvu stranaka na način sadržan u prijedlogu materijala temeljem kojeg je Gradonačelnik donio Zaključak.

U međuvremenu je Služba koja provodi postupke izvlaštenja zauzela stajalište da se nagodba u postupku ne može sklapati na način da stranka na ime zamjenske nekretnine stekne suvlasnički dio postojeće katastarske čestice (čijom će se naknadnom parcelacijom, nakon što stranke ispune obveze preuzete nagodbom, formirati nova nekretnina koju će stranke u cijelosti steći u vlasništvo) već samo "cijelu" nekretninu pa se sporazum ne može realizirati u upravnom postupku izvlaštenja.

Obzirom na navedeno, potrebno je zaključak Gradonačelnika Grada Rijeke KLASA: 023-01/09-04/39-16 URBROJ: 2170/01-10-30-09-67 od 29. prosinca 2009. godine staviti van snage i donijeti novi, te imovinsko-pravne odnose riješiti sklapanjem nagobe izvan postupka izvlaštenja.

Građevna čestica prometnice Ž-5025 formirana je lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/08-05/350 od 6. listopada 2008. godine, temeljem koje je izrađen parcelacijski elaborat koji je tehnički ovjeren od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeke.

U građevnu česticu prometnice ulazi dio k.č. br. 64/88 od 885 m² k.o. Hosti, upisane u z.k.ul. 859, označen kao novoformirana k.č. br. 64/440 od 653 m², a izvan građevne čestice ostaje dio označen kao k.č. br. 64/88 od 232 m², vlasništvo Dobravac Antona i Marije.

Sklapanje nagodbe su vlasnici zemljišta u načelu prihvatili.

Predloženom nagodbom izvršila bi se zamjena nekretnina, vrijednosti utvrđene po Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 18/10), kako slijedi:

- u građevnoj čestici prometnice (III zona, javna namjena) u iznosu od 350,00 kn/m², što prema srednjem tečaju HNB za EUR 10.06.2010. godine (1 EUR= 7,247525kn) iznosi 48,29 EUR/m²;

- u građevnoj čestici obiteljske stambene građevine (III zona, stambena obiteljska namjena, s 1 – 3 stana) u iznosu od 530,00 kn/m² što prema srednjem tečaju HNB za EUR 10.06.2010. godine (1 EUR= 7,247525 kn) iznosi 73,13 EUR/m².

Predloženom nagodbom bi:

- Grad Rijeka stekao u vlasništvo zemljište koje ulazi u građevnu česticu prometnice Ž-5025, prema prijedlogu parcelacijskog elaborata označeno kao novoformirana k.č. br. 64/440 od 653 m², te građevnu česticu kolno pješačkog pristupa do građevne čestice za gradnju stambene građevine, prema prijedlogu parcelacijskog elaborata označeno kao dio novoformirane k.č.br. 64/88 u površini od 45 m², vrijednosti 350,00 kn/m², što za za 698 m² iznosi 244.300,00 kn (33.706,42 EUR);

- stranke stekle u vlasništvo zemljište koje ulazi u građevnu česticu za izgradnju obiteljske stambene građevine, označeno kao dio k.č.br. 64/164 od 626 m² i dio k.č.br. 64/89 od 17 m², vrijednosti 530,00 kn/m² (73,13 EUR), što za 643 m² iznosi 340.790,00 kn (47.025,59 EUR).

Dobravac Antun i Marija postavili su nakon donošenja zaključka dodatni zahtjev.

Traže da im se prizna trošak pripreme zemljišta u visini od 40.000 kn koji će imati na zemljištu koje stječu zamjenom, a koji se odnosi na procjenu troškova stvarne pripreme lokacije odnosno troškove pribave dokumentacije (geodetske podloge, projekti, dozvole, parcelacija).

Kako je dogovorno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu najbrži i najsvrsishodniji način rješavanja istih, a sklapanjem nagodbe znatno se ubrzava stupanje Grada u posjed zemljišta i ishođenje građevne dozvole za gradnju prometnice, te iznos od 40.000,00 kn (za koliko se predlaže "smanjiti" vrijednost zemljišta), prema dosadašnjim iskustvima ovog Odjela, predstavlja iznos prosječnih troškova pripreme zemljišta u sličnim predmetima, smatramo zahtjev prihvatljivim.

Slijedom iznijetog, stranke bi platile razliku vrijednosti zemljišta u iznosu od 56.490,00 kn, a točna razlika utvrdit će se nakon sklapanja ugovora o zamjeni zemljišta po parcelaciji kojom će se formirati građevna čestica za gradnju obiteljske stambene građevine.

S obzirom na navedeno, predlažemo da se u svezi sa pokrenutim postupkom izvlaštenja zemljišta, van upravnog postupka koji se kod Ureda državne uprave u Primorsko – goranskoj županiji, Službe za imovinsko – pravne poslove vodi pod KLASOM: UP/I-943-04/08-01/16, sklopi nagodba kojom će se riješiti imovinsko pravni odnosi na način da:

Dobravac Anton i Marija

1.1. dozvoljavaju Gradu Rijeci da sklapanjem nagodbe uđe u posjed nekretnine označene kao novoformirana k.č. br. 64/440 od 653 m², ishodi građevnu dozvolu za gradnju prometnice Ž-5025 i istu izgradi,

1.2. u roku od 9 mjeseci od stupanja na snagu Odluke o donošenju izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja područja Pehlin, a nakon što Grad Rijeka ishodi potvrdu glavnog projekta za pristupnu prometnicu do građevne čestice za izgradnju obiteljske stambene građevine, ishode rješenje o uvjetima gradnje i izrade parcelacijski elaborat kojim će se od dijela k.č.br. 64/164 i dijela k.č.br. 64/89 formirati nove k.č. koje će svojim oblikom i površinom u cijelosti ulaziti u formiranu građevnu česticu za izgradnju obiteljske stambene građevine,

1.3. Nakon izvršenja obveze iz prethodne točke Grad Rijeka i Dobravac Anton i Marija sklopiti će ugovor o zamjeni nekretnina temeljem kojeg će Grad Rijeka izvršiti upis prava vlasništva na stečenom zemljištu u zemljišnoj knjizi, a Dobravac Anton i Marija će za zemljište koje stječu u vlasništvo platiti razliku u površini i vrijednosti zemljišta, nakon čega će im Grad Rijeka posebnom ispravom dozvoliti da izvrše upis prava vlasništva na novoformiranim k.č. na svoje ime,

1.4. Prilikom sklapanja navedenog ugovora kao vrijednost zemljišta u vlasništvu stranaka utvrditi će se iznos od 350 kn/m², a vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada iznos od 530,00 kn/m²,

1.5. Troškovi koje će Dobravac Anton i Marija imati u svezi izvršenja obveza iz točke 1.2., u procijenjenom iznosu od 40.000,00 kn, uračunati će se u razliku u vrijednosti zemljišta koje će Anton i Marija Dobravac steći u vlasništvo. U navedeni iznos uračunat je i eventualni porez na promet nekretnina koji snose Marija i Anton Dobravac.

Grad Rijeka preuzima obvezu da

2.1. u roku od 15 mjeseci od sklapanja nagodbe donese Odluku o donošenju Odluke o izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja područja Pehlin, kojim će se utvrditi uvjeti za realizaciju građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine, pogotovo njezin oblik i površina,

2.2. preda zemljište koje predstavlja dio planirane građevne čestice u posjed Dobravac Antunu i Mariji u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora i plaćanja razlike u površini i vrijednosti zemljišta iz točke 1.3. ove nagodbe,

2.3. u roku od 6 mjeseci od stupanja na snagu Odluke o donošenju Odluke o izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja područja Pehlin pribavi pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju pristupne stambene ulice te prema istoj financira izradu i provedbu parcelacijskog elaborata,

U roku od 9 mjeseci od stupanja na snagu Odluke o donošenju Odluke o izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja područja Pehlin pribavi potvrdu glavnog projekta za izgradnju pristupne stambene ulice i istu izgraditi te pribaviti uporabnu dozvolu u roku od 12 mjeseci od pribavljanja potvrde glavnog projekta.

Za realizaciju ove točke zadužuju se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

2.4. U slučaju nemogućnosti izvršenja obveza iz točke 2.3. ugovoreni će se rokovi produžiti, o čemu će se sklopiti dodatak nagodbe. Ukoliko stranke ne pristanu na produženje rokova/sklapanje dodatka Grad Rijeka osigurati će im drugo odgovarajuće zamjensko zemljište, na području obuhvata UPU područja Pehlin, uz obračun jediničnih cijena iz točke 1.4.

Sukladno navedenom predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika Grada Rijeke KLASA: 023-01/09-04/39-16 UZRBROJ: 2170/01-10-30-09-67 od 29. prosinca 2009. godine.

2. Grad Rijeka i Dobravac Antun i Marija iz Rijeke, G. Duella 2 (sada na adresi Tina Ujevića 12) sklopiti će u, svezi sa postupkom izvlaštenja zemljišta za izgradnju prometnice Ž-5052, koji se kod Ureda državne uprave u Primorsko – goranskoj županiji, Odsjeka za imovinsko – pravne poslove vodi pod KLASOM: UP/I-943-04/08-01/16, nagodbu kojom će izvan navedenog upravnog postupka riješiti imovinsko pravni odnosi na nekretninama u vlasništvu stranaka na način sadržan u prijedlogu ovoga zaključka.

3. Za realizaciju ovog zaključka zadužuje se Odvjetničko društvo Vodopija & Matić j.t.d. iz Rijeke, Erazma Barčića 11/I.

Izvod iz karte šireg područja 1:5000

Lokacija Dobrovac i dr.



Izvod iz grafičkog dijela izdane Suglasnosti Grada Rijeke

- za formiranje kolno-pješačkog pristupa
- za formiranje građ. čestice obitelj. kuće



Kopija gruntovnog plana cca 1:1000



