



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/11-08/82

URBROJ: 2170/01-01-30- 11-1

Rijeka, 14. srpanj 2011.

M A T E R I J A L
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

**Predmet: Prijedlog Odluke o rješavanju imovinsko
pravnih odnosa na zemljištu u k.o. Plase**

Izradila
Vedrana Suzanić dipl.iur.

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

Između Grada Rijeke i Zore Bugarinović iz Rijeke, Pulska 34, sklopljen je 26. studenog 2007. godine ugovor o zakupu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada u k.o. Plase, ukupne površine 639 m², označenog kao dio k.č.br. 2145/2 u površini od 32 m², dio k.č.br. 2146/2 u površini od 98 m², dio k.č.br. 971/3 u površini od 349 m² i k.č.br. 971/9 od 160 m². Zemljište je radi privremenog uređenja i korištenja istoga za postavljanje montažne autopraonice i ugostiteljskog objekta i manipulativni prostor dano u zakup do 06. srpnja 2012. godine i za isto se plaća mjesečna zakupnina u iznosu od 7.507,34 kn.

Građevina autopraonice je na k.č.br. 971/9 površine 160 m² izgrađena prema uvjetima za građenje br: 455-1971-IV-KK/im od 19. veljače 1971. godine i odobrenju za građenje (građevnoj dozvoli) Broj: UP/I-03-3764/1971 od 13. travnja 1971. godine, a uporabna dozvola za objekt je izdana pod BROJEM: UP/I-03-7827/1971 od 22. srpnja 1971. godine. Građevna dozvola je izdana na temelju ugovora o zakupu koji je sklopljen 1971. godine, na rok od 10 godina. Ugovori o zakupu sklapani su u nekoliko navrata te je danas na snazi ugovor sklopljen 26. studenog 2007. godine. Autopraonica je upisana u zemljišnu knjigu u z.k.ul. 2668 zajedno sa zemljištem površine 160 m².

Smatrajući da na, temelju navedenih isprava, ima vlasnička prava na zemljištu (k.č.br. 971/9) na kojem je izgrađena autopraonica Zora Bugarinović je (zajedno sa kćerkama Sanjom i Gordanom Bugarinović) protiv Grada Rijeke pokrenula parnični postupak radi utvrđenja i priznanja prava vlasništva na zemljištu na kojem je autopraonica izgrađena, koji se postupak kod Općinskog suda u Rijeci vodi pod Posl.br. P-246/09. Presudom Općinskog suda u Rijeci Posl.br. P-246/09 od 20. listopada 2009. godine tužbeni zahtjev tužiteljice je usvojen i Grad je obvezan da tužiteljicama naknadi parnični trošak u iznosu od 5.720,00 kn. Grad Rijeka je protiv navedene presude podnio žalbu. Postupak po žalbi je u tijeku.

Iako je presudom Općinskog suda zahtjev tužiteljica usvojen one su se obratile ovom Odjelu predlažući da se, radi dugotrajnosti sudskog postupka, okolnosti da je ugovor o zakupu sklopljen do 06. srpnja 2012. godine i daljnjeg obavljanja poslovne djelatnosti na navedenoj lokaciji, razmotri mogućnost mirnog i obostrano prihvatljivog načina rješavanja imovinsko pravnih odnosa na cjelokupnom zemljištu lokacije autopraonice - k.č.br. 971/9 (zemljište u sporu) i na k.č.br. 971/3, 2146/2 i 2145/3 (zemljište nije predmet spora).

Obzirom da se navedena lokacija nalazi u neposrednoj blizini postojeće benzinske crpke te da nema neposredan pristup na javno prometnu površinu (Ulicu Franje Čandeka) utvrđeno je da trenutno nije moguće utvrditi njezino konačno i trajno urbanističko definiranje pa se predlaže da se imovinsko pravni odnosi riješe sklapanjem nagodbe o osnivanju prava građenja i zakupom zemljišta.

U odnosu na k.č.br. 971/9 među strankama je nesporno da je Grad Rijeka upisan kao vlasnik k.č.br. 971/9 u zemljišnoj knjizi označene kao "praonica od 160 m²", da je Grad Rijeka vlasnik zemljišta, a Zora Bugarinović vlasnica objekta autopraonice koja se na zemljištu privremeno nalazi. Kako bi svoje pravo vlasništva nad objektom autopraonice Zora Bugarinović mogla upisati u zemljišnu knjigu predlaže se osnivanje prava građenja objekta autopraonice na k.č.br. 971/9 kao tereta na navedenoj k.č. te da se pravo građenja upiše i kao posebno zemljišno knjižno tijelo u za to novoosnovanom zemljišno knjižnom ulošku.

- Pravo građenja osniva se na rok od 49 godina, a protekom navedenog roka pravo građenja prestaje,

- Naknada za osnovano pravo građenja utvrđuje se za zemljište u 2. zoni, koje je u cijelosti izgrađeno i na kojem se nalazi građevina poslovno – uslužne namjene, u iznosu od 4.897,00 kn godišnje.

- U slučaju prodaje k.č.br. 971/9, pod uvjetom da prostorno planskom dokumentacijom urbanistička namjena lokacije ostane neizmijenjena u odnosu na današnju, Zori Bugarinović omogućiti će se pravo prvokupa pod uvjetom da ispunji sve opće i posebne uvjete određene natječajnom dokumentacijom.

- Potpisnici nagodbe se obvezuju da će nakon isteka važenja ugovora o zakupu sklopljenog 2007. godine sklopiti novi ugovor o zakupu k.č.br. 971/3, 2145/2 i 2146/2, pod uvjetima određenim važećom Odlukom o građevinskom zemljištu i Cjenikom građevinskog zemljišta.

- Troškovi nastali u postupku koji se kod Općinskog suda u Rijeci vodi pod Posl.br: P-246/09 iznose za Grad Rijeku 7.107,50 kn, za Zoru Bugarinović 5.720,00 kn i svaka strana snosi svoje troškove. Trošak sklapanja nagodbe snosi Zora Bugarinović.

Za preostali dio zemljišta koji se koristi u funkciji autopraone, koji predstavlja postojeći kolno pješački pristup od javno prometne površine do trafostanice izgrađene na k.č.br. 2146/6 (dio k.č.br. 971/3 u površini od 81 m2, k.č.br. 2145/2 u površini od 7 m2 i k.č.br. 2146/2 od 53 m2 - ukupno 141 m2) sklopiti će se dodatak ugovora o zakupu iz 2007. godine kojim će se navedeni dijelovi dati u zakup, dozvoliti da zakupnik cijeli kompleks ogradi (o svom trošku i bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu troškova u vezi sa istim), uz uvjet da zakupnik HEP omogući nesmetan i svakodoban pristup do trafo stanice. U protivnom Grad Rijeka može jednostranom izjavom raskinuti ugovor.

Dodatkom ugovora će se iz zakupa izuzeti k.č.br. 971/9 od 160 m2 na kojoj se osniva pravo građenja, dodati će se površina kolno – pješačkog pristupa koji se nalazi na k.č.br. 971/3, 2145/2 i 2146/2 (141 m2) koja će se označiti na skici zemljišta (planu korištenja zemljišta) koja predstavlja sastavni dio Ugovora o zakupu sklopljenog 2007. godine.

Obzirom na navedene promjene, nakon sklapanja Nagodbe i Dodatka ugovora, površina zemljišta u zakupu iznositi će 620 m2, ugovorena zakupnina ostati će neizmijenjena – mjesečno 1,60 EUR/m2 što za 620 m2 iznosi mjesečno 1.612,00 EUR, u protuvrijednosti kn prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan ispostavljanja računa.

Sklopljenim Dodatkom potpisnici će se obvezati da će nakon isteka važenja ugovora o zakupu sklopljenog 2007. godine, sklopiti novi ugovor o zakupu k.č.br. 971/3, 2145/2 i 2146/2, pod uvjetima određenim važećom Odlukom o građevinskom zemljištu i Cjenikom građevinskog zemljišta.

Sukladno iznesenom predlaže se da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeću

I O D L U K U

1. Daje se suglasnost na sklapanje nagodbe u pravnoj stvari tužitelja Zore Bugarinović, Sanje Bugarinović i Gordane Bugarinović iz Rijeke, Pulska 34, koji se protiv tuženog Grada Rijeke, radi utvrđenja prava vlasništva, kod Općinskog suda u Rijeci vodi pod Posl.br.: P-246/09 na način da se ovlašćuje Zajednički odvjetnički ured Veljka Kneževića, Edi Bradamante, Mira Načinović, Ivana Radić i Bojana Pavković iz Rijeke, da sa tužiteljima sklopi nagodbu sa slijedećim elementima:

- Grad Rijeka priznaje Zori Bugarinović pravo građenja na k.č.br. 971/9, upisanoj u z.k.ul. 2668, k.o. Plase i suglasan je da se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci izvrši upis prava građenja objekta autopraonice na k.č.br. 971/9, kao tereta te da se pravo građenja upiše u za to novoosnovani zemljišno knjižni uložak u korist Zore Bugarinović kao nositelja prava građenja,

- Pravo građenja osniva se na rok od 49 godina, protekom roka pravo građenja prestaje,

- Naknada za osnovano pravo građenja utvrđuje se u iznosu od 4.897,00 kn godišnje. Naknada se plaća u roku od 15 dana od dana ispostavljanja računa za plaćanje, u korist Proračuna Grada Rijeke na žiro račun broj 2402006-1837300005 (Poziv na broj: 68-7757-OIB platitelja - 510) kod Erste & Steiermarkische bank d.d. Rijeka.

- U slučaju prodaje k.č.br. 971/9, pod uvjetom da prostorno planskom dokumentacijom urbanistička namjena lokacije ostane neizmijenjena u odnosu na današnju, Zora Bugarinović ima pravo prvokupa pod uvjetom da ispuní sve opće i posebne uvjete određene natječajnom dokumentacijom,

- Potpisnici nagodbe se obvezuju da će nakon isteka važenja ugovora o zakupu sklopljenog 2007. godine, sklopiti novi ugovor o zakupu k.č.br. 971/3, 2145/2 i 2146/2, pod uvjetima određenim važećom Odlukom o građevinskom zemljištu i Cjenikom građevinskog zemljišta.

- Troškovi nastali u postupku koji se kod Općinskog suda u Rijeci vodi pod Posl.br: P-246/09 iznose za Grad Rijeku 7.107,50 kn, za Zoru Bugarinović 5.720,00 kn i svaka strana snosi svoje troškove. Trošak sklapanja nagodbe snosi Zora Bugarinović.

2. Nakon sklapanja Nagodbe iz točke 1. između Grada Rijeke i Zore Bugarinović iz Rijeke, Pulska 34, sklopiti će se Dodatak ugovora o zakupu sklopljenog 26. studenog 2007. godine kojim će se utvrditi:

- da k.č.br. 971/9 površine 160 m² više nije predmet zakupa i da se za istu više ne plaća zakupnina,

- da se u zakup daje preostali dio zemljišta koji se koristi u funkciji autopraone, u naravi postojeći kolno pješački pristup od javno prometne površine do trafostanice izgrađene na k.č.br. 2146/6, označen kao dio k.č.br. 971/3 u površini od 81 m², k.č.br. 2145/2 u površini od 7 m² i k.č.br. 2146/2 od 53 m² (ukupno 141 m²) te da se zakupniku dozvoljava da cjelokupnu površinu zemljišta u zakupu ogradi (o svom trošku i bez prava da od Grada Rijeke traži naknadu troškova u vezi sa istim), uz uvjet da zakupnik HEP omogući nesmetan i svakodoban pristup do trafo stanice. U protivnom Grad Rijeka može jednostranom izjavom raskinuti ugovor.

- smještaj i površina kolno – pješačkog pristupa na k.č.br. 971/3, 2145/2 i 2146/2 (141 m²) označiti će se na skici zemljišta (planu korištenja zemljišta) koja predstavlja sastavni dio Ugovora o zakupu sklopljenog 2007. godine.

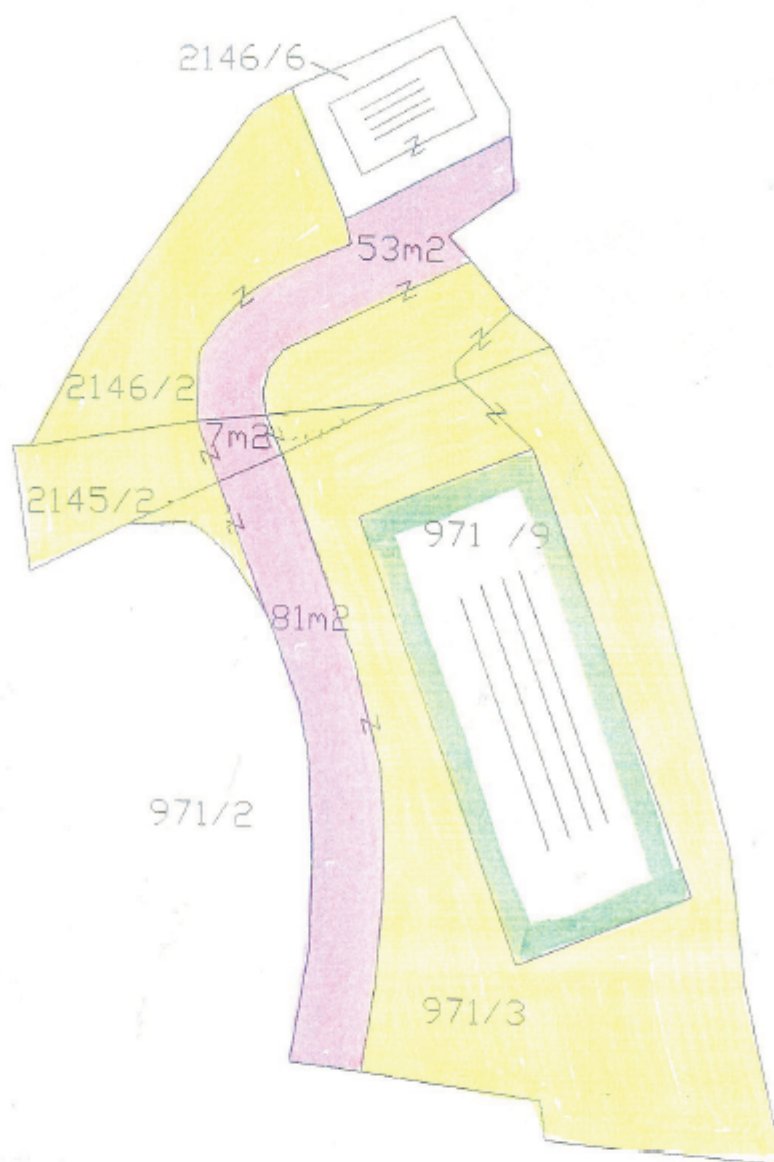
- da se mijenja ukupna površina zemljišta u zakupu na način da ista ne iznosi 639 m² nego 620 m², da ugovorena zakupnina ostaje neizmijenjena – mjesečno 1,60 EUR/m² što za 620 m² iznosi mjesečno 1.612,00 EUR, u protuvrijednosti kn prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan ispostavljanja računa.

- da će Grad Rijeka provesti postupak rješavanja imovinsko pravnih odnosa na k.č.br. 2146/6, k.o. Plase (na kojoj se nalazi trafo – stanica) nakon kojeg će osnovati pravo služnosti prolaza u korist vlasnika k.č.br. 2146/6 na površini od 141 m² (dijelu k.č.br. 2145/2 u površini od 7 m², dijelu k.č.br. 2146/2 u površini od 53 m² i dijelu k.č.br. 971/3 u površini od 81 m²)

- da se potpisnici obvezuju da će nakon 06. srpnja 2012. godine sklopiti novi ugovor o zakupu za k.č.br. 971/3, 2145/2 i 2146/2, prema uvjetima određenim važećom Odlukom o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta koji je sastavni dio Odluke.

3. Za provedbu točke 1. ove Odluke zadužuju se Zajednički odvjetnički ured Veljka Kneževića, Edi Bradamante, Mira Načinović, Ivana Radić i Bojana Pavković.

4. Za provedbu točke 2. ove Odluke zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.



SKICA (PLAN KORIŠTENJA) ZEMLJIŠTA IZ 2007. GODINE

K.Č.BR. 971/9 – PRAVO GRAĐENJA 

K.Č.BR. 971/3, 2145/2 I 2146/2 – UGOVOR O ZAKUPU IZ 2007. GODINE 

K.Č.BR. 971/3, 2145/2 I 2146/2 – DODATAK UGOVORA O ZAKUP
(POSTOJEĆI KOLNO-PJEŠAČKI PRISTUP) 

