



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/14-08/35

URBROJ: 2170/01-01-20- 14-1

Rijeka, 04. travanj 2014.

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

Predmet: Prijedlog Odluke o zamjeni zemljišta
u k.o. Srdoči

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

Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac ("Službene novine Primorsko – goranske županije" broj 18/09 i 51/13) formirana je građevna čestica za građenje građevine mješovite namjene- pretežito poslovne (planske oznake Cp-17).

Prema prijedlogu parcelacijskog elaborata građevnu česticu čine nekretnine u k.o. Srdoči, označene kao:

- k.č.br. 1863/43 od 1810 m² - vlasnici KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka, svaki u 1/2 dijela

- k.č.br. 1863/59 od 87 m², k.č.br. 1863/60 od 75 m² i k.č.br. 1863/44 od 30 m², (ukupne površine 192 m²) - vlasnik Grad Rijeka.

Ukupna površina građevne čestice iznosi 2002 m², od čega površina zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 192 m², odnosno 9,59% površine građevne čestice.

Zemljište se nalazi u 2. (drugo) zoni građevinskog zemljišta.

Prema Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 48/09 i 14/13), Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 18/10) i podacima iz glavnog projekta za građenje građevine na građevnoj čestici Cp-17 (na koji je izdana suglasnost Grada Rijeke KLASA:350-02/14-01/432) izvršen je izračun kupoprodajne cijene zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke.

Izračunom je utvrđeno da kupoprodajna cijena zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 1.661,90 kn/m² što za 192 m² iznosi 319.084,80 kn.

KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka su, kao vlasnici dijela građevne čestice Cp-17, predložili da se sklopi ugovor o zamjeni nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke u sklopu građevne čestice Cp-17 za nekretnine u njihovom vlasništvu prema prijedlogu parcelacijskog elaborata označene kao k.č.br. 1863/45 i k.č.br. 1863/10.

Nekretnina označena kao k.č.br. 1863/45 od 377 m², prema Detaljnom planu uređenja dijelom ulazi u građevnu česticu prometnice planske oznake. OU-4 i dijelom u građevnu česticu višestambene namjene.

U naravi predmetno zemljište od 377 m² čini postojeću cestu (cca 50% površine) i neizgrađeno zemljište (cca 50% površine).

Neizgrađeno zemljište jednim svojim dijelom ulazi u planiranu prometnicu oznake OU-4 i to 75% dijela neizgrađenog zemljišta odnosno 37,5% dijela u odnosu na ukupnih 377 m², a dijelom ulazi u građevnu česticu višestambene namjene i to 25% dijela neizgrađenog zemljišta odnosno 12,5% dijela u odnosu na ukupnih 377 m².

Prema Zakonu o cestama ("Narodne novine" broj 22/13 i 148/13) te Odluci o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 48/09 i 14/13) i Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 18/10) te planiranih namjena na dijelu neizgrađenog zemljišta izvršen je izračun kako slijedi:

- za 50% površine koja je u postojećoj cesti ne plaća se naknada za zemljište, sukladno Zakonu o cestama,

- za 37,5% površine ukupne čestice odnosno 141,37 m² u planiranoj prometnici cijena zemljišta iznosi 440,00 kn/m² što iznosi ukupno 62.202,80 kn

- za 12,5% površine ukupne čestice odnosno 47,13 m² u planiranoj građevnoj čestici višestambene namjene cijena zemljišta iznosi 945,00 kn/m² odnosno ukupno 44.537,85 kn, što za sveukupnu površinu od 377 m² zemljišta iznosi 106.740,65 kn.

Nekretnina označena kao k.č.br. 1863/10 od 287 m², prema Detaljnom planu uređenja ulazi dijelom u građevnu česticu javne zelene površine planske oznake. JZ4-2 i dijelom u građevnu česticu stambene namjene planske oznake Cp-18. U naravi se radi o neuređenom zemljištu koje se dijelom od strane fizičke osobe, uz znanje vlasnika, koristi za poljoprivrednu obradu te odlaganje materijala.

Predmetno zemljište u površini od 25% dijela – odnosno 71,75 m² ulazi u planiranu javnu zelenu površinu oznake JZ4-2. U površini od 75% dijela - odnosno 215,25 m² zemljište ulazi u građevnu česticu stambene namjene planske oznake Cp-18.

Prema Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta te planiranoj namjeni na k.č.br. 1863/10 izvršen je izračun kako slijedi:

- za 25% površine ukupne čestice odnosno 71,75 m² u planiranoj javnoj zelenoj površini cijena zemljišta iznosi 440,00 kn/m² što iznosi ukupno 31.570,00 kn
- za 75% površine ukupne čestice odnosno 215,25 m² u planiranoj građevnoj čestici stambene namjene cijena zemljišta iznosi 830,00 kn/m² odnosno ukupno 178.657,50 kn, što za sveukupnu površinu od 287 m² iznosi 210.227,50 kn.

Ukupna vrijednost zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 319.084,80 kn. Ukupna vrijednost zemljišta u vlasništvu Trgovačkih društava iznosi 316.968,15 kn. Razlika u vrijednosti zemljišta koje će Trgovačka društva KALMAR steći u vlasništvo iznosi 2.116,65 kn.

Obzirom na planiranu urbanističku namjenu zemljišta svrsishodno je da se imovinsko pravni odnosi na istome riješe zamjenom, uz obvezu KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka, da za razliku u površini i vrijednosti zemljišta koje će steći u vlasništvo Gradu Rijeci plate iznos od 2.116,65 kn, svaki u 1/2 dijela.

Pri tome se napominje da je Grad Rijeka vlasnik okolnih nekretnina (k.č.br. 1863/41, 1863/6, 1863/2, 1863/11, 1863/39, 5/3771863/28) te bi stjecanjem prava vlasništva na k.č.br. 1863/10 bilo zaokružen kompleks zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke, što bi omogućilo da se u naravi realiziraju planirana javna zelena površina Jz-42 i građevna čestica Cp-18.

Eventualno prelaganje instalacija koje se mogu nalaziti na zemljištu koje je predmet zamjene, ukoliko isto bude potrebno, snositi će svaki potpisnik ugovora o svom trošku, bez prava da traži naknadu troškova u svezi sa istim. Zemljište koje je predmet zamjene preuzima se prema zatečenom stanju na terenu. Obzirom da se dio k.č.br. 1863/10, uz znanje i dozvolu sadašnjih vlasnika, koristi od strane treće fizičke osobe Grad Rijeka će provesti postupak kako bi se sa korisnikom sklopio ugovor o zakupu zemljišta. Ukoliko se ugovor ne sklopi jer osoba koja zemljište koristi odbije sklopiti ugovor, odbije predati zemljište u posjed Gradu bez nasada i stvari koje se na istome nalaze i/ili smatra da ima vlasnička prava na navedenom zemljištu, pa radi upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi pokrene sudski postupak, prijašnji vlasnici (KALMAR) će Gradu nadoknaditi svaku štetu koju radi toga pretrpi (što uključuje vrijednost k.č.br. 1863/10 u iznosu od 210.227,50 kn, troškove eventualnog sudskog postupka i sve ostale troškove nastale u vezi k.č.br. 1863/10).

Odredbom članka 15. stavak 2. točka 1. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 48/09 i 14/13) određeno je da će Grad Rijeka na zahtjev vlasnika, bez provođenja javnog natječaja prodati dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu sa detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

Odredbom članka 28. Odluke o građevinskom zemljištu određeno je da Grad Rijeka može kupiti zemljište, na temelju pisane ponude njegovog vlasnika i obrazloženog prijedloga Odjela.

Sukladno svemu navedenom predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedeće

O D L U K E

1. Grad Rijeka i KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A, sklopiti će ugovor o zamjeni zemljišta u k.o. Srdoči, kojim će:

- Grad Rijeka steći u vlasništvu nekretnine u vlasništvu KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A, svakoga u 1/2 dijela, prema prijedlogu parcelacijskog elaborata označene kao novoformirane k.č.br. 1863/45 od 377 m², vrijednosti 106.740,65 kn i k.č.br. 1863/10 od 287 m², vrijednosti 210.227,50 kn, odnosno ukupno 316.698,15 kn
- KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A, steći u vlasništvo svaki u 1/2 dijela, nekretnine u vlasništvu

Grada Rijeke prema prijedlogu parcelacijskog elaborata označene kao novoformirane k.č.br. 1863/59 od 87 m², k.č.br. 1863/60 od 75 m² i k.č.br. 1863/44 od 30 m², ukupne površine 192 m² vrijednosti 319.084,80 kn.

2. Za razliku u površini i vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene KALMAR IMPLANT DENTISTRY d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A i KALMAR DENTALNI TURIZAM d.o.o. Rijeka, Izviđačka 2/A, se obvezju platiti Gradu Rijeci, iznos od 2.116,65 kn, svaki u 1/2 dijela.

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

Izvod iz karte šireg područja



Izvod iz DPU stambenog područja Martinkovac



Kopija gruntovnog plana



Kopija katastarskog plana



- Vlasništvo stranaka
- Vlasništvo Grada