



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-07/14-08/104

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

Rijeka, 11. srpanj 2014. godine

M A T E R I J A L

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: - Hildegarde Čoso i dr.

1. Prijedlog Odluke o prodaji zemljišta u k.o. Rijeka
2. Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za osnivanje prava služnosti na zemljištu u k.o. Rijeka

IZRADILA:

Jelena Karan-Cvjetković 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 područja Brajda ("Službene novine Primorsko-goranske županije broj 14/99) formirana je građevna čestica postojeće stambene građevine P+2, planske oznake S-59, koju čini nekretnina u k.o. Rijeka, označena kao k.č. 1150/1 od 307 m² (koja odgovara k.č. 3484/1, k.o. Stari grad) u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Grada Rijeke u cijelosti.

Povodom zahtjeva Hildegarde Ćoso iz Rijeke, Stube M.Remsa 2, Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Direkcija za razvoj, urbanizam i ekologiju je na temelju članka 4. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) izdao je Suglasnost KLASA: 350-02/12-01/393, URBROJ: 2170/01-01-10-12-6 od 26. 10. 2012. godine, kojom je utvrđeno da predmetnu građevnu česticu čini zemljište nužno za redovnu uporabu stambene građevine, te preostali dio zemljišta za koje je potrebno regulirati imovinsko-pravne odnose.

Na temelju naprijed navedene suglasnosti Grad Rijeka Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, donio je rješenje KLASA: UP/I-350-05/12-06/81, URBROJ: 2170/01-13-01-12-3 od 20. 12. 2012. godine kojim se utvrđuje zemljište nužno za redovnu uporabu postojeće stambene građevine na način prikazan na položajnom nacrtu uz obvezu podnositelja zahtjeva da sukladno istom rješenju izvrši parcelaciju zemljišta.

Analizom površine izrađenom od strane Nekretnine d.o.o. Rijeka, utvrđeno je da građevnu česticu postojeće stambene građevine na adresi Stube Marka Remsa 2, označenu kao k.č. 1150/1 od 307 m² čini stambena zgrada sa zemljištem nužnim za redovnu uporabu stambene građevine u površini od 232 m² i preostali dio zemljišta u površini od 75 m² koji je u svrhu formiranja građevne čestice potrebno otkupiti od Grada Rijeke.

U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na formiranoj građevnoj čestici ovom Odjelu se se obratili Hildegarda Ćoso, Hildegarda Blažević i Zdravko Ćoso, svi iz Rijeke, Stube Marka Remsa 2, sa zahtjevom za priznavanje prava vlasništva na zemljištu nužnom za redovnu uporabu stambene građevine u površini od 232 m² i otkup preostalog dijela zemljišta koje čini građevnu česticu u površini 75 m².

Uvidom, u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da se u stambenoj zgradi u Rijeci na adresi Stube Marka Remsa 2, nalazi jedan stan koji je otkupljen sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo temeljem Ugovora broj 5081 o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, sklopljenog dana 29.12.1992. g., između Fonda u komunalno-stambenoj djelatnosti Općine Rijeka, kao prodavatelja i Rilov Ivana iz Rijeke, Stube M.Remsa 2, kao kupca nekretnine. Predmetni stan upisan je u knjigu položenih ugovora Općinskog suda u Rijeci u podulošku broj 2743/z.k.ul. 1421, k.o. Rijeka, a temeljem Kupoprodajnog ugovora od 30.12.1997. godine na istom su vlasništvo stekli Zdravko Ćoso, Hildegarda Ćoso i Hildegarda Blažević, svaki u 1/3 dijela.

Odredbom članka 30. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09, 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" 4/14) određeno je da će na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad Rijeka, a koje je u postupku utvrđivanja građevne čestice nužne za redovnu uporabu građevine sukladno odredbi članka 58. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Rijeke utvrđeno kao zemljište za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade, Grad Rijeka dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist vlasnika stanova, odnosno (su)vlasnika postojeće stambene zgrade, u koju svrhu će se sklopiti sporazum o prijenosu prava vlasništva koji sadrži tabularnu izjavu.

Na temelju naprijed navedenog, a sukladno grafičkom prilogu izdane Suglasnosti Grada Rijeke KLASA: 350-02/11-01/51, URBROJ: 2170/01-01-10-11-3 od 06. travnja 2011. godine, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti da Grad Rijeka Zdravku Ćoso, Hildegardi Ćosi i Hildegardi Blažević, kao vlasnicima stana prizna pravo vlasništva na zemljištu nužnom za redovnu uporabu stambene zgrade na adresi Stube Marka Remsa 2, odnosno dijelu nekretnine označene kao k.č. 1150/1, k.o. Rijeka, u površini od 232 m², dok će preostali dio zemljišta u površini od 75 m² Grad Rijeka prodati vlasnicima stana sukladno važećem Cjeniku građevinskog zemljišta ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/10).

Građevna čestica postojeće stambene građevine planske oznake s-59 formirana je na način da je osiguran neposredan pristup s buduće gradske prometnice, odnosno produženja postojeće gradske prometnice -Filipovićeve ulice. Kako građevna čestica mora imati pristup s prometne površine, vlasnici stana su podnijeli zahtjev za osnivanje prava služnosti puta na dijelu zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao k.č. 1148/5, k.o. Rijeka, u površini služnosti od 51 m², sa kojeg je i Detaljnim planom uređenja područja Brajda predviđen pristup objektu.

U naravi k.č. 1148/5, k.o. Rijeka predstavlja ograđenu okućnicu stambenog objekta na adresi Stube Marka Remsa 6, izgrađenog na k.č. 1148/1, k.o. Rijeka, a koji objekt je Detaljnim planom uređenja područja Brajda predviđen za rušenje radi izgradnje buduće gradske prometnice, te sukladno istom nije moguće proširenje građevne čestice niti određivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu postojeće građevine u kojoj su otkupljena četiri stana. Nakon sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti nadležne službe Grada Rijeke će predmetno zemljište u svrhu pristupa stambenom objektu na adresi Stube Marka Remsa 2 predati u posjed vlasnicima objekta.

Odredbom članka 15. stavak 2. podstavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09, 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" 4/14) određeno je da će na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, Grad Rijeka bez provođenja javnog natječaja prodati zemljište u svom vlasništvu osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja.

Slijedom naprijed navedenog predlažemo da Gradonačelnik Grada Rijeke u skladu sa odredbom članka 15. donese odluku o prodaji zemljišta, a sukladno odredbi članka 13., donese odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke pod slijedećim uvjetima:

PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CIJENA:

- dio k.č. 1150/1 od 75 m², k.o. Rijeka
 - zona i namjena zemljišta: I zona, obiteljska-stambena
 - početna kupoprodajna cijena zemljišta : 830,00 kn/m²
 - Ukupna početna kupoprodajna cijena za 75 m² zemljišta : 62.250,00 kuna
 - (cijena zemljišta: 110,00 kn/m² + renta: 720,00 kn/m²)
- Nudi se sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Grad Rijeka se obvezuje :

- dozvoliti prijenos prava vlasništva na preostalom dijelu k.č. 1150/1 od 232 m², k.o. Rijeka ukupne vrijednosti u iznosu od 192.560,00 kuna, nužnom za redovnu uporabu stambene građevine u Rijeci, Stube Marka Remsa 2,
- na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji i isplaćene kupoprodajne cijene za dio k.č. 1150/1 od 75 m², dozvoliti uknjižbu prava vlasništva na cijeloj k.č.br. 1150/1 od 307 m², k.o. Rijeka.

1. PREDMET SLUŽNOSTI I NAKNADA ZA OSNOVANU SLUŽNOST

- dio k.č.br.1148/5, k.o. Rijeka, u površini služnosti od 51 m².
 - zona: III (treća)
 - početna naknada za osnovanu služnost iznosi 45,00 kn/m² zauzetog dijela zemljišta, odnosno za ukupno 61 m² iznosi 2.295,00 kuna jednokratno.
- Nudi se sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti.

2. OPĆI UVJETI NATJEČAJA:

Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i mogu dokazati pravni interes za osnivanje prava služnosti na zemljištu koje je predmet natječaja i domaće pravne osobe uz priložen ovjereni preslik izvotka iz sudskog registra.

Pravo učešća u natječaju imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene Zakonom.

Ponude se predaju u pisanom obliku na naslov:

Grad Rijeka,

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

Rijeka, Titov trg 3, prizemlje

s napomenom "Ponuda na natječaj (zemljište redni broj) – ne otvarati".

Na omotnici treba obavezno napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja na koje se ponuda odnosi.

Ponude se predaju na šalter broj 1 u šalter Sali Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemno, do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepravovremeno podnesene ponude neće se razmatrati.

3. POSEBNI UVJETI NATJEČAJA:

- dokaz o vlasništvu stana upisanog u podul. podulošku broj 2743/z.k.ul. 1421, k.o. Rijeka.

4. SADRŽAJ PONUDE:

Ponuda za sudjelovanje u natječaju mora obavezno sadržavati:

1. Pisanu ponudu:

- s navedenim imenom, OIB-om i adresom natjecatelja, odnosno nazivom, OIB-om i adresom sjedišta tvrtke,

- s ponuđenim iznosom cijene u kunama po m² zemljišta i ukupnom ponuđenom cijenom

2. Dokaz o hrvatskom državljanstvu:

- za fizičke osobe – preslik osobne iskaznice ili putovnice i OIB

- za pravne osobe – preslik rješenja o registraciji i OIB

3. Potpisane ove uvjete natječaja/natječajnu dokumentaciju za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke,

4. Dokaz o zadovoljavanju posebnih uvjeta natječaja

5. MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA:

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja koji prihvaća početnu naknadu za osnovanu služnost, zadovoljava opće, te ispunjava i prihvaća posebne uvjete natječaja.

Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude ukoliko utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba kojoj je ponuditelj osnivač ili član uprave ima nepodmirene obveze prema Gradu Rijeci, te ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima.

Nakon donošenja Odluke Gradonačelnika Grada Rijeke s najpovoljnijim ponuditeljem će se sklopiti ugovor o osnivanju prava služnosti.

Sukladno Zakonu o proračunu (Narodne novine broj 87/08), Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), Statutu Grada Rijeke (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 24/09, 11/10) i Zaključku Gradonačelnika Grada Rijeke od 28.02.2014. godine. (KLASA: 023-01/14-04/20-19, URBROJ: 2170/01-15-00-14-16), Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje isknjižio je k.č. 1150 od 228,38 m² koja je unešena u evidenciju vlasništva pod 516573, k.o. Rijeka temeljem elaborata parcelacija cijepana je na k.č. 1150/1 od 307 m² i 1150/2 od 36 m².

Sukladno navedenom ovim se prijedlogom Zaključka predlaže isknjiženje zemljišta prema Tablici 1. iz imovine Grada Rijeke i uknjiženje zemljišta u Tablici 2.

Slijedom svfega naprijed navedenog predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeće

I

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se informacija Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem o isknjiženju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke iz evidencije vlasništva zemljišta Grada Rijeke za česticu navedenu u Tablici 1. prijedloga ovog Zaključka .

Tablica 1

Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke koje se isknižuje iz evidencije vlasništva zemljišta

R.br.	ident.br.	k.č.	kat.općina	zona	mjesto troška	površina k.č. m2	nabavna vrijednost u kn
1	516573	1150	RIJEKA	1	173000	228,38	189.555,40

2. Prihvaća se informacija Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem o uknjiženju zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke za zemljišne čestice prikazane u Tablici 2. prijedloga ovog Zaključka

Tablica 2

Zemljište u vlasništvu Grada Rijeke koje se uknjižuje u evidenciju vlasništva zemljišta

R.br.	ident.br.	k.č.	k.o.	zona	površina k.č. m2	udio k.č.	površina udjela k.č. m2	nabavna vrijednost u kn
1	518586	1150/1	RIJEKA	1	307,00	1/1	307,00	254.810,00
2	518587	1150/2	RIJEKA	1	36,00	1/1	36,00	36.360,00

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da dostavi Odjelu gradske uprave za financije nalog za za iskniženje zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke prema Tablici 1. i uknjiženje zemljišta prema tablici 2. prijedloga ovog Zaključka.

4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za financije da provede knjiženje navedenih čestica u glavnu knjigu imovine Grada Rijeke temeljem naloga iz točke 3. prijedloga ovog Zaključka.

II

O D L U K U

1. Grad Rijeke će Zdravku Ćosi, Hildegardi Ćoso i Hildegardi Blažević, svi iz Rijeke, Stube Marka Remsa 2, prodati zemljište označeno kao dio k.č. 1150/1 od 75 m2, k.o. Rijeka, svakom u 1/3 dijela.

Kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 830,00 kn/m2 zemljišta, što za 75 m2 zemljišta iznosi ukupno 62.250,00 kuna.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

2. Grad Rijeke će sa Zdravkom Ćosom, Hildegardom Ćoso i Hildegardom Blažević sklopiti sporazum o prijenosu prava vlasništva na dijelu k.č. 1150/1 od 232 m2, k.o. Rijeka, ukupne vrijednosti u iznosu od 192.560,00 kuna, nužnom za redovnu uporabu stambene građevine u Rijeci, na adresi Stube Marka Remsa 2.

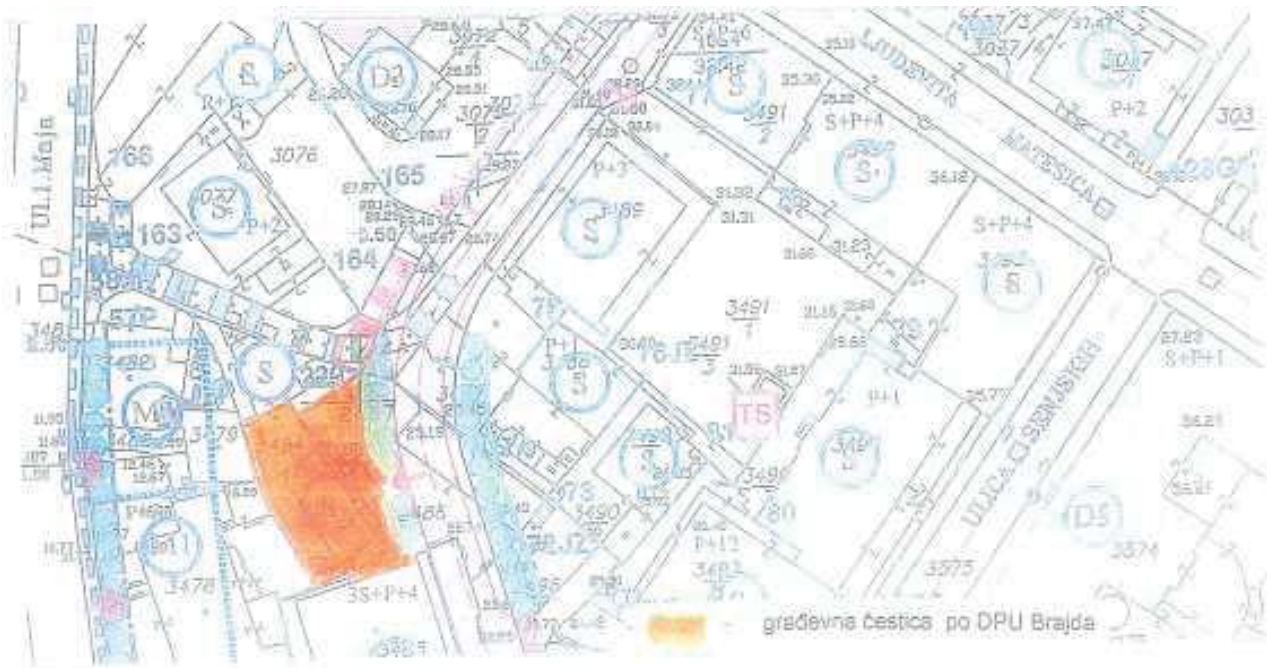
3. Raspisuje se javni natječaji za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao k.č. 1148/5, k.o. Rijeka, u površini služnosti od 51 m2.






Početna naknada za osnovanu služnost iznosi 45,00 kn/m2, što za 51 m2 zemljišta iznosi ukupno 2.295,00 kuna.

Nudi se sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti.

4. Za realizaciju točaka 1. i 2. ove Odluke zadužuje se Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu točke 3. ove Odluke sukladno članku 16. i 17. Odluke o građevinskom zemljištu i uvjetima utvrđenim u prijedlogu ove Odluke.



-  - građevna čestica postojeće stambene građevine
-   - zemljište nužno za redovnu uporabu zgrade (priznavanje prava vlasništva)
-  - predmet prodaje (preostali dio)
-  - predmet služnosti