



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-01/10-01/17

URBROJ: 2170/01-01-30- 10-3

Rijeka, 06.05.2010.

M A T E R I J A L

GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

PREDMET: Prijedlog Cjenika građevinskog zemljišta

Izradile:

Gabrijela Kiš Jerčinović d.i.a.

Jasna Klarić 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

Odluka o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/09) stupila je na snagu 04. prosinca 2009. godine – u daljnjem tekstu Odluka.

U članku 32. Odluke određeno je da Cjenik građevinskog zemljišta donosi Gradonačelnik, a u članku 34. da do donošenja Cjenika ostaje na snazi i primjenjuje se Cjenik građevinskog zemljišta koji je sastavni dio Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 20/08).

Tijekom rada i primjene Cjenika pokazala se potreba određenih izmjena Cjenika koje se odnose na iznose rente (kao dijela cijene) i kategorije stambene i javne namjene te na iznose i kategorije zakupnina za zakup zemljišta za pojedine namjene.

Stoga se predlaže da Gradonačelnik donese Cjenik građevinskog zemljišta kojim će se zadržati iznosi cijena zemljišta iz Cjenika koji je na snazi, osim iznosa cijena zemljišta za stambenu namjenu u kategoriji višeobiteljskog stanovanja (građevine s 3 – 8 stanova) gdje se predlaže smanjenje cijene za približno 15% - 30% u cilju stimuliranja stambene izgradnje.

Uvođenjem nove kategorije javne namjene za građevine definirala se i cijena za tu kategoriju koja je u primjeni bila ocjenjivana ili kao poslovna ili kao javna (predložena za ceste). U odnosu na poslovnu namjenu predložena izmjena predstavlja smanjenje cijene zemljišta za približno 40 %, a u odnosu na javnu - ceste predložena izmjena predstavlja povećanje cijene za približno 20%. Predložene iznose smatramo realnim i također stimulirajućim za ulaganje u izgradnju građevina društvenog i javnog sadržaja jer su iznosi za približno 15 % niži od iznosa cijene za obiteljsku izgradnju.

Uvođenjem nove kategorije namjene – garaže definirala se i cijena za tu kategoriju koja je u primjeni bila ocjenjivana kao trgovačka, poslovna ili višestambena. Predloženo predstavlja smanjenje od 20% u odnosu na postojeći obračun cijena za namjenu garaža.

Predlaže se smanjenje godišnje zakupnine za zakup zemljišta radi uređenja građevne čestice na kojoj je izgrađena građevina za 25%, dok se za zakup zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe, a nalazi se izvan građevne čestice predlaže iznos zakupa koji je za 30% niži od zakupnine za uređenje građevne čestice.

Predlaže se i smanjenje godišnje zakupnine za poljoprivrednu obradu za površine do 200 m² s 4,00 kn/m² na 3,00 kn/m² što predstavlja smanjenje od 25%.

1. RENTA

Iznosi rente, kao sastavni dio cijene, različiti su ovisno o zoni i namjeni zemljišta.

Važećim Cjenikom :

1. određeni su iznosi rente za slijedeće namjene :
 - trgovačka, ugostiteljska i uslužna,
 - poslovna, industrijska, višestambena i višeobiteljska,
 - stambena namjena : obiteljska i program POS-a i
 - javna namjena
2. **Stambena namjena i iznosi rente za stambenu namjenu** podijeljena je u dvije kategorije:
 - višestambena i višeobiteljska namjena: iznos rente jednak je iznosu rente za poslovnu i industrijsku namjenu,
 - stambena obiteljska namjena: iznos rente jednak je iznosu rente za stambenu namjenu po programu poticane stanogradnje (POS)

3. **Javna namjena** je jedna kategorija s propisanim iznosom rente.

Stambena namjena – prijedlog izmjene :

Ovim Prijedlogom predlaže se utvrđivanje tri kategorije stambene namjene (umjesto dosadašnje dvije) i utvrđivanje iznosa rente za stambenu namjenu sukladno broju stanova u stambenoj građevini i to :

- stambene građevine s 1 – 3 stana, (postojeća stambena namjena : obiteljska i program POS-a).
- stambene građevine s 4 – 8 stanova i program POS-a, (nova kategorija),
- stambene građevine s 9 i više stanova, (poslovna, industrijska i višestambena i namjena).

Iznos rente za novu kategoriju namjene - stambene građevine s 4 – 8 stanova i POS, predlaže se u visini prosječnog iznosa rente "susjednih namjena" : višestambene i obiteljske namjene,

Javna namjena – prijedlog izmjene :

Ovim Prijedlogom predlaže se utvrđivanje dvije kategorije javne namjene i s tim u vezi dva iznosa rente za javnu namjenu, kako slijedi:

- javna namjena: ceste i javno prometne površine (postojeća javna namjena)
- javna namjena: građevine kulturne, sportske, društvene, vjerske i slične namjene (nova kategorija).

Iznos rente za novu kategoriju javne namjene predlaže se u prosječnom iznosu rente "susjednih namjena" :,stambene obiteljske i javne namjene.

Prijedlog – utvrđivanje iznosa rente za namjenu : garaže

Tijekom rada uvidjela se potreba utvrđivanja iznosa rente za namjenu garaže odnosno garažne građevine kao posebne kategorije, pri čemu predlažemo podijeliti u tri kategorije s iznosima rente kako slijedi:

- pojedinačne garaže i garaže u nizu iznos rente jednak iznosu rente za stambene građevine s 1-3 stana ,
- garažne građevine iznos rente jednak iznosu rente za stambene građevine s 4 – 8 stanova i programu POS-a,
- garažne etaže u građevinama iznos rente umanjen za 20% od iznosa rente za namjenu građevine u kojoj se nalazi etaža garaže.

Tabelarni prikaz predloženih iznosa rente:

ZONA	NAMJENA					
	Javna namjena : ceste i javno prometne površine	Javna namjena: građevine društvene., kulturne, sportske, vjerske i slične namjene	Stambena namjena s 1- 3 stana, pojedinačne garaže ili garaže u nizu	Stambena namjena s 4 - 8 stanova, program POS-a, garažne građevine	Poslovna, industrijska, stambena namjena s 9 i više stanova	Trgovačka, ugostiteljska i uslužna namjena
A	580,00	750,00	925,00	1.150,00	1.375,00	1.965,00
I.	445,00	580,00	720,00	925,00	1.080,00	1.550,00
II.	330,00	445,00	545,00	720,00	835,00	1.215,00
III.	240,00	330,00	420,00	545,00	650,00	945,00
IV.	175,00	240,00	320,00	420,00	500,00	745,00

2. ZAKUPNINA

Prijedlog izmjena visine zakupnine :

1. Važećim Cjenikom iznosi godišnje zakupnine (po zonama zemljišta) između ostalih i ,za **zakup zemljišta** radi:

- uređenja građevne čestice na kojoj je izgrađena građevina i
- uređenja i korištenja zemljišta koje graniči s zemljištem u vlasništvu druge osobe, a nalazi se izvan građevne čestice.

Predlažemo izmjenu utvrđenih jediničnih iznosa zakupnine radi smanjenje prevelike razlike između ove dvije kategorije zakupa.

Tabelarni prikaz predloženih izmjena iznosa zakupnine ovih namjena :

- radi uređenja građevne čestice na kojoj je izgrađena građevina u Kn po m² zemljišta, **GODIŠNJE:**

ZONA	ZAKUPNINA	ZAKUPNINA- PRIJEDLOG
Atraktivna	80,00	60,00
I.	50,00	45,00
II.	35,00	35,00
III.	25,00	25,00
IV.	20,00	15,00

- radi uređenja i korištenja zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe, a nalazi se izvan građevne čestice u Kn po m² zemljišta, **GODIŠNJE :**

ZONA	ZAKUPNINA	ZAKUPNINA- PRIJEDLOG
Atraktivna	20,00	40,00
I.	15,00	30,00
II.	10,00	20,00
III.	7,00	15,00
IV.	5,00	10,00

2. Za **zakup zemljišta u svrhu poljoprivredne obrade**, Cjenikom je određena godišnja zakupnina u jedinstvenom iznosu za cijelo područje grada ali ovisno o površini zakupljenog zemljišta.

Predlažemo izmjenu utvrđenih jediničnih iznosa za zakup površine od 0-200 m² i ,površine preko 200 m², radi smanjenje prevelike razlike između ove dvije kategorije zakupa.

Tabelarni prikaz predloženih izmjena iznosa zakupnine za poljoprivrednu obradu:

POVRŠINA	ZAKUPNINA Kn/m²	ZAKUPNINA- PRIJEDLOG Kn/m²
0-200 m ²	4,00	3,00
PREKO 200 m ²	2,00	2,00

3. **Za zakup zemljišta radi postave infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme**, Cjenikom je određen iznos zakupnine mjesečno po m² zemljišta ovisno o zoni i površini zakupljenog zemljišta.

Za postavu infrastrukturnih uređaja kao što su razvodni ormarići telekomunikacijske mreže i sličnih uređaja potrebna je manja površina, često i do 2 m², slijedom čega predlažemo

uvođenje nove kategorije i visine zakupnine za zakup površine od 0-5 m², po lokaciji.

Tabelarni prikaz :

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m²			
	<i>do 5m²</i>	<i>5- 30 m²</i>	<i>30 -100 m²</i>	<i>preko 100 m²</i>
	<i>kn/lokaciji</i> PRIJEDLOG	<i>kn/m²</i>	<i>kn/m²</i>	<i>kn/m²</i>
Atraktivna	150,00	30,00	25,00	20,00
I.	125,00	25,00	20,00	15,00
II.	100,00	20,00	15,00	12,00
III.	90,00	18,00	13,00	9,00
IV.	75,00	15,00	10,00	7,00

Slijedom svega iznesenog, temeljem članka 32. stavak 1. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 48/2009) predlažemo Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

1. Donosi se Cjenik građevinskog zemljišta, u predloženom tekstu.
2. Cjenik iz točke 1. objavit će se u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

Na temelju članka 32. stavka 1. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) i članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09) Gradonačelnik Grada Rijeke, dana _____, donio je

C J E N I K GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

I.

Cijena zemljišta iz članka 8. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09) – u daljnjem tekstu: Odluka, utvrđuje se u iznosu od 110,00 Kn po m² građevinskog zemljišta za cijelo područje grada Rijeke.

II.

Visina rente iz članka 9. Odluke, utvrđuje se u kn po m² brutto razvijene površine građevine odnosno po m² građevinske čestice, i to kako slijedi :

ZONA	NAMJENA					
	<i>Javna namjena : ceste i javno prometne površine</i>	<i>Javna namjena: građevine društvene., kulturne, sportske, vjerske i slične namjene</i>	<i>Stambena namjena s 1- 3 stana, pojedinačne garaže ili garaže u nizu</i>	<i>Stambena namjena s 4 - 8 stanova, program POS-a, garažne građevine</i>	<i>Poslovna, industrijska, stambena namjena s 9 i više stanova</i>	<i>Trgovačka, ugostiteljska i uslužna namjena</i>
A	580,00	750,00	925,00	1.150,00	1.375,00	1.965,00
I.	445,00	580,00	720,00	925,00	1.080,00	1.550,00
II.	330,00	445,00	545,00	720,00	835,00	1.215,00
III.	240,00	330,00	420,00	545,00	650,00	945,00
IV.	175,00	240,00	320,00	420,00	500,00	745,00

U slučaju da je namjena prostora različita uzima se razmjernan odnos traženih namjena.

Ako se unutar građevine osnovne namjene planira gradnja etaže s garažnom namjenom, iznos rente za namjenu garaže u građevini utvrđuje se u iznosu rente za osnovnu namjenu građevine umanjenom za 20%.

III.

Visina zakupnine iz članka 22. Odluke, utvrđuje se kako slijedi:

a) radi uređenja građevne čestice na kojoj je izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe, u kn po m² zemljišta, GODIŠNJE:

ZONA	ZAKUPNINA
Atraktivna	60,00
I.	45,00
II.	35,00
III.	25,00
IV.	15,00

b) radi uređenja i korištenja zemljišta koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe a nalazi se izvan građevne čestice, u kn po m² zemljišta, GODIŠNJE :

ZONA	ZAKUPNINA
Atraktivna	40,00
I.	30,00
II.	20,00
III.	15,00
IV.	10,00

c) radi korištenja zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja, u kn po m2 zemljišta GODIŠNJE:

ZONA	ZAKUPNINA
Atraktivna	15,00
I.	10,00
II.	7,00
III.	5,00
IV.	4,00

d) radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu, u kn po m2 zemljišta, GODIŠNJE:

POVRŠINA	ZAKUPNINA
0-200 m2	3,00
PREKO 200 m2	2,00

e) radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme, u kn po lokaciji za površine do 5 m2 zemljišta te u kn po m2 zemljišta za površine preko 5 m2, MJESEČNO:

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m2			
	<i>do 5m2</i>	<i>5- 30 m2</i>	<i>30 -100 m2</i>	<i>preko 100 m2</i>
	<i>kn/lokaciji</i>	<i>kn/m2</i>	<i>kn/m2</i>	<i>kn/m2</i>
Atraktivna	150,00	30,00	25,00	20,00
I.	125,00	25,00	20,00	15,00
II.	100,00	20,00	15,00	12,00
III.	90,00	18,00	13,00	9,00
IV.	75,00	15,00	10,00	7,00

f) radi uređenja i korištenja zemljišta za parkirališni prostor, u kn po m2 zemljišta, MJESEČNO:

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m2		
	<i>do 30</i>	<i>30 -200</i>	<i>preko 200</i>
Atraktivna	10,00	7,00	5,00
I.	10,00	7,00	5,00
II.	8,00	6,00	4,00
III.	5,00	4,00	3,00
IV.	3,00	2,50	2,00

g) radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene, u kn po m2 zemljišta, MJESEČNO:

ZONA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m2		
	<i>do 200</i>	<i>200 -1000</i>	<i>preko 1000</i>
Atraktivna	7,00	5,50	4,00
I.	7,00	5,50	4,00
II.	5,50	4,00	3,00
III.	4,00	3,00	2,00
IV.	3,00	2,00	1,00

IV.

Visina naknade za osnovanu služnost iz članka 25. Odluke, utvrđuje se u kn po m2 zauzetog dijela čestice, JEDNOKRATNO kako slijedi:

ZONA	NAKNADA
Atraktivna	50,00
I.	45,00
II.	35,00
III.	30,00
IV.	25,00

Visina naknade za osnovanu služnost u svrhu polaganja i imanja vodova, utvrđuje se u iznosu od 10,00 kn po m2 zauzete površine zemljišta, GODIŠNJE.

V.

Ovaj Cjenik primjenjuje se i na postupke u kojima do dana njegova stupanja na snagu nije donesena odluka o prodaji u smislu članka 15. odnosno odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja u smislu članka 16. Odluke.

VI.

Ovaj Cjenik stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".