

**MATERIJAL UZ TOČKU 15.
DNEVNOG REDA**

**Donošenje Odluke o prodaji zemljišta
na Sajmištu u Čakovcu**

PRIJEDLOG

Temeljem članka 23. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 09/09), Gradsko vijeće Grada Čakovca je na svojoj ____ sjednici održanoj _____2011., donijelo sljedeću

O D L U K U

I.

Odobrava se prodaja dijelove zemljišta upisanog u zk.ul.br. 6117, k.o. Čakovec, čest. br. 1134/24/1/1/1/1, pašnjak od 5806 m², parkiralište od 3285 od m², ukupno 9091 m² (ident. s kčbr.1867/1, k.o. iste), dio čestice, i zk.ul.br. 7280, k.o. Čakovec, čest. 1134/26/2, cesta od 7850 m², (ident.s kčbr.1865, k.o. iste, ulica Stjepana Radića), dio čestice koji je faktično izvan cestovnog pojasa, zk.ul.br. 7280, k.o. Čakovec, čest.br.1134/28, cesta od 1367 čhv, (ident. s kčbr. 5518, k.o. iste, od 4918 m² ulica Dobriše Cesarića), dio čestice koji je faktično izvan cestovnog pojasa, ukupno, cca: 4.900 m², u naravi građevinsko zemljište na starom Sajmištu u blizini baraka bivšeg GK Međimurja, po početnoj cijena od 23-€/m², (protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan održavanja javne dražbe). Prodaja će se izvršiti usmenom javnom dražbom. Rok plaćanja je 8 dana od dana održavanja javne dražbe.

II.

Zemljište se prodaje, kupuje i preuzima prema priloženim grafičkim skicama s oznakom granica i postojećem zemljišnoknjižnom i katastarskom stanju na dan održavanja javne dražbe, bez posebnog iskolčenja i utvrđivanja novih granica – međa. Kupac o svom trošku vrši cijepanje zemljišta nakon izmjena važećeg PUP-a Sajmište, a nakon što se izvrši cijepanje i utvrde točne površine napravio bi se okončani obračun i eventualna doplata više kupljenog odnosno povrat novca za manje kupljenu površinu zemljišta uz prijenos vlasništva zemljišta u zemljišnim knjigama na kupca. U cijeni je sadržana samo vrijednost zemljišta, zemljište se kupuje po načelu „viđeno – kupljeno“, što isključuje naknadne prigovore kupca na materijalne i pravne nedostatke.

III.

Ovlašćuje se gradonačelnik na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz točke I. ovog Zaključka, s najpovoljnijim ponuđačem.

IV.

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavljuje se u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 021-05/11-01/25
URBROJ: 2109/2-02-11-10
Čakovec, _____ 2011.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Gordan Vrbanec, ing. el., v.r.

O b r a z l o ž e n j e

Poduzeće C 3 Čakovec d.o.o., je vlasnik nekretnina, između ostalog i zemljišta upisanog u zk.ul.br.6997, k.o. Čakovec, čest.br. 1134/24/1/1/2, pašnjak, parkiralište, površine 1 r 610 čhv, (ident s kat.čest.br.1866/1, k.o. iste), čest.br.1134/24/1/1/3, pašnjak, parkiralište, površine 1129 čhv, (ident s kat.čest.br.1866/2, k.o. iste), čest.br.1134/24/1/1/4, pašnjak, površine 697 čhv, (ident s kat.čest.br.1866/3, k.o. iste), čest.br.1134/24/1/3/1, pašnjak, površine 442 čhv, (ident s kat.čest.br.1869/1, k.o. iste), čest.br.1134/24/1/3/2, pašnjak, parkiralište, površine 951 čhv, (ident s kat.čest.br.1869/2, k.o. iste), što ukupno iznosi 3 j i 629 čhv, 19.528 m², u naravi građevinsko zemljište na starom Sajmištu u blizini baraka bivšeg GK Međimurja, na kojem namjerava tijekom 2011. započeti gradnju stambeno-poslovnog centra s cca 150 novih radnih mjesta, a prema očitovanju od 08.02.2011., primljenog 21.02.2011.

Premda mu za projekt nije potrebno, od Grada Čakovca bi otkupio dijelove zemljišta upisanog u zk.ul.br.6117, k.o. Čakovec, čest.br.1134/24/1/1/1/1, pašnjak od 5806 m², parkiralište od 3285 od m², ukupno 9091 m² (ident. s kčbr.1867/1, k.o. iste), dio čestice, i zk.ul.br. 7280, k.o. Čakovec, čest.1134/26/2, cesta od 7850 m², (ident.s kčbr.1865, k.o. iste, ulica Stjepana Radića), dio čestice koji je faktično izvan cestovnog pojasa, zk.ul.br.7280, k.o. Čakovec, čest.br.1134/28, cesta od 1367 čhv, (ident.s kčbr.5518, k.o. iste, od 4918 m² ulica Dobriše Cesarića), dio čestice koji je faktično izvan cestovnog pojasa, ukupno, cca: 4.900 m² koje zemljište okružuje njegovu građevnu parcelu.

Kupoprodaja i isplata dokupljenog zemljišta od 4.900 m² bi se vršila odmah prema priloženim grafičkim skicama s oznakom granica i postojećem zemljišnoknjižnom i katastarskom stanju, cijepanje bi se izvršilo nakon izmjene važećeg PUP-a Sajmište, a nakon što se izvrši cijepanje i utvrde točne površine napravio bi se okončani obračun i eventualna doplata više kupljenog odnosno povrat novca za manje kupljenu površinu zemljišta uz prijenos vlasništva zemljišta u zemljišnim knjigama na kupca.

Namjena kupljenog zemljišta će biti određena istim izmjenama prostornog plana. Nudi cijenu od 20,-€/m², a Grad predlaže da minimalna cijena bude 23,-€/m².

Na ovom području na snazi su:

1. Provedbeni urbanistički plan, PUP Sajmište, (Službeni vjesnik Općine Čakovec broj 15/86, Službeni glasnik Grada Čakovca broj 1/98, 6/2006 i 15/2007) temeljem kojega je na toj lokaciji omogućena izgradnja i

2. Generalni urbanistički plan, (Sl. gl. Grada Čakovca 05/05, 15/07 i 1/09).

Početna kupoprodajna vrijednost zemljište je: 4900 m² x 23,-€/m² = 112.700,-€ x 7,4 = 833.980,00 kn što je više od 504.863,99 kn po Izračunu Upravnog odjela za financije od 15.02.2011. izvršenog na temelju ovlasti propisanih odredbama članka 43.st.3.t.11. Statuta Grada Čakovca, (Sl. gl. Grada Čakovca 09/09), prema odredbama članka 48.st.1.t.5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, (NN RH 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08 i 36/09), pa je za odlučivanje nadležno Gradsko vijeće Grada Čakovca.

Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina izrađenom po Međimurje invest d.o.o. Čakovec, R. Boškovića 16, Čakovec, koju zastupa direktor Dragutin Matotek dig, od 21.veljače 2011., procijenjena tržišna vrijednost zemljišta iznosi 80-€/m², 392.000-€ ili 2.904.720,00 kn za tečaj 1 € = 7,41 kn.

Kalkulacija razlike vrijednosti između uređenja pojasa uz ulice i prodaje istog investitoru

Aproksimativan izračun

-Veličina parcela

U vlasništvu investitora: 19.528 m²

Pojas uz ulice u vlasništvu Grada Čakovca: 4900 m²

A/ Troškovi Grada

Trošak za uređenje pojasa od cca 4900 m²: 1.127.000,00 kn
(4900 x 230 kn)

Trošak za održavanje površine u periodu od 10 godina: 343.000,00 kn
(4900 x 7 kn x 10)

Ukupan trošak Grada bio bi: 1.470.000,00 kn

B/ Prihodi Grada

U slučaju prodaje zemljišta pojas uređuje kupac investitor: 4.900 m² x 23,-€ = 112.700,-€ x 7,4 = 833.980,00 kn

U slučaju prodaje cca 4.900 m² investitor ima mogućnost izgradnje dodatnih 1600 m²

Prihod Grada 8000 m³ x 40 kn = 320.000,00 kn komunalnog doprinosa

Ukupan prihod Grada po osnovi prodaje zemljišta i komunalnog doprinosa bio bi:

-1.153.980,00 kn, od toga 833.980,00 kn odmah za zemljište, a ne bi imao troškove oko uređenja zemljišta.

Na koji način Grad Čakovec izbjegava troškove opisane pod točkom A/ od 1.470.000,00 kn.

C/ Kada bi Grad prodao predmetno zemljište po procijenjenoj tržišnoj cijeni od 80,-€/m², ostvario bi prihod od: 392.000,-€ ili 2.904.720,00 kn za tečaj 1 € = 7,41 kn,

Međutim, kako je tržište nekretnina slabo aktivno prodaja je neizvjesna, a i pitanje je koji bi investitor za zemljište ovog položaja, oblika i veličine dao toliku cijenu i kada, da li će se zemljište ikada i kome moći prodati; do tada zemljište bi se moralo urbanistički urediti i proizvesti trošak prema točki A/, pa je opcija čekanja na neku buduću prodaju zemljišta neizvjesna i neisplativa.

Iz svega opisanog proizlazi da bi bilo opravdano zemljište prodati po mogućoj postignutoj početnoj cijeni 23-€/m², (unatoč razlici od – 57-€/m²), a prema stanju na tržištu prometa nekretnina.

Stoga predlažem donošenje predočene Odluke.

GRADONAČELNIK
Branko Šalamon, v.r.

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: Grad Čakovec, Kralja Tomislava 15, Čakovec

Adresa nekretnine: Čakovec, Sajmište

Opis nekretnine: z.k.č.br. 1134/24/1/1/1/1 - pašnjak i parkiralište
z.k.č.br. 1134/26/2 - cesta
z.k.č.br. 1134/28 - cesta

Vlasništvo i identifikacija čestice:

z.k.ul.br.	k.o.	k.č.broj
6177 i 7280	Čakovec	dio z.k.č.br. 1134/24/1/1/1/1, 1134/26/2 i 1134/28

Vlasnik:
GRAD ČAKOVEC - 1/1

Površina zemljišta - cca 4.900,00 m²

Datum procjene: 21. veljače 2011. godina
Svrha procjene: Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu
Poštena tržišna vrijednost: 392.000 € odnosno
2.904.720 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan procjene)

Prilog: ~gruntovni izvadak 2x
~kopija katastra
~skica
~posjedovni list
~identifikacija parcela

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Broj: 4 - S-1704/08
Čakovec, Sajmište
procjena za graditeljstvo

Medimurje - investa d.o.o.
Čakovec
"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na adresi: Čakovec, Sajmište

predloženih od: Grad Čakovec, Kralja Tomislava 15, Čakovec

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

392.000 €

ili

2.904.720 kuna

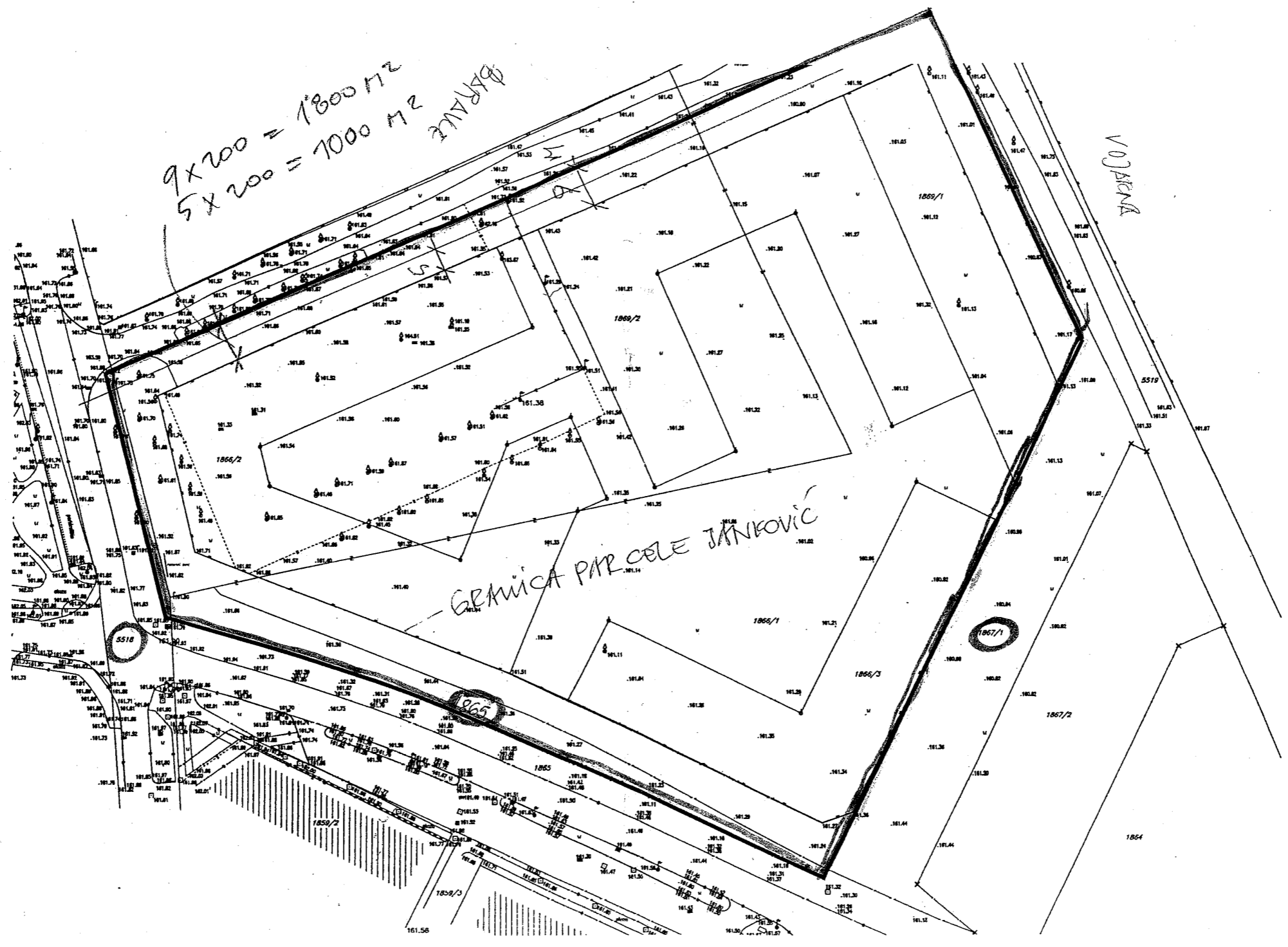
1 € = 7,41 kn

U Čakovcu, 21. veljače 2011. godine

ELABORAT IZRADIO:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Broj: 4-39/2011-704/08
Stalni sudski vještak
Grad Čakovec

GRANICA DOKUPA 21.02.2011.
Za Otkupljivače se između žute i zelene
crte cca 4.900 m²



9x200 = 1800 m²
5x200 = 1000 m²

GRANICA PARCELE JANKOVIĆ

VOJSKA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

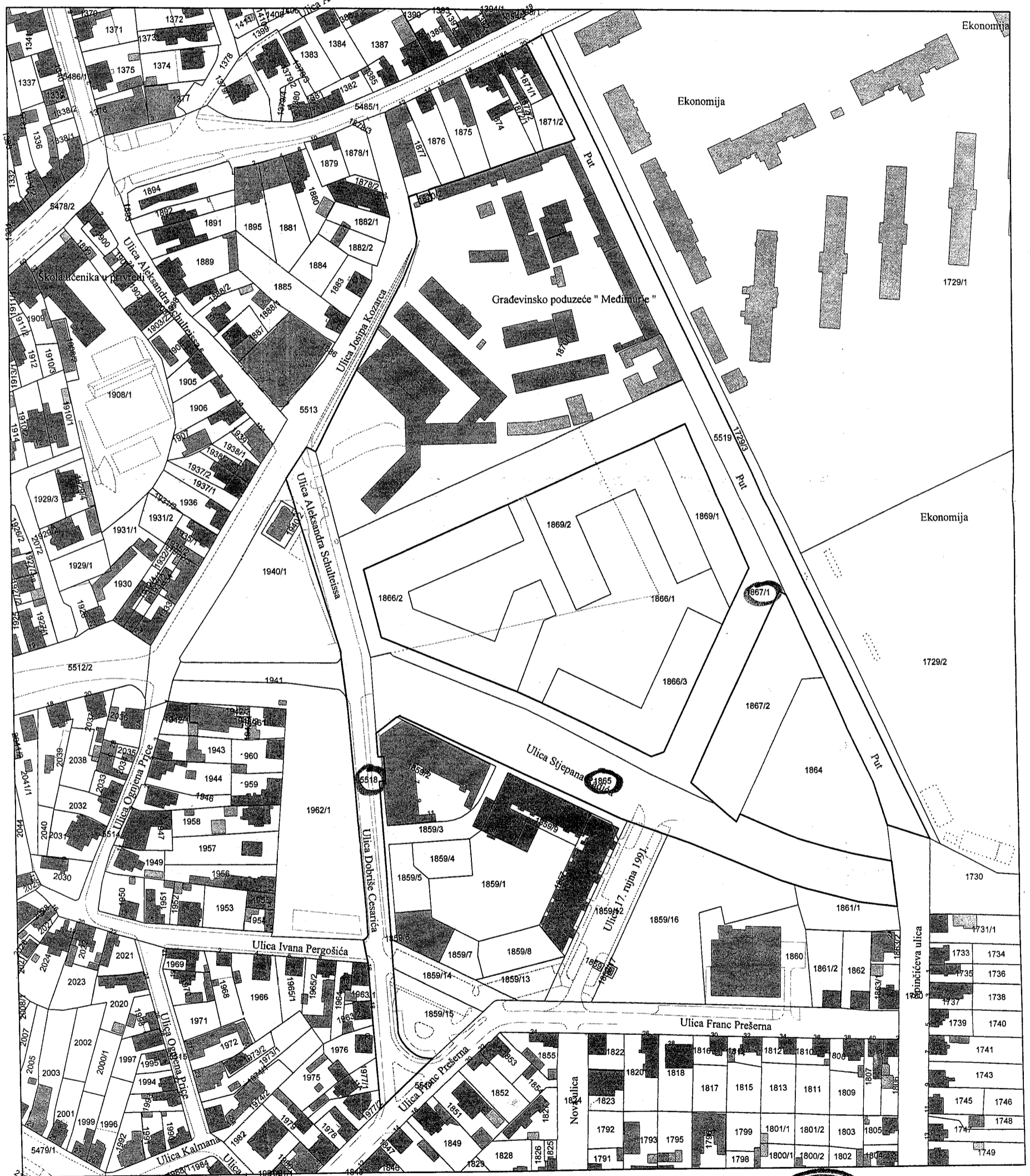
KLASA: 935-12/11-02/24
Urbroj: 541-26-1/4-11-3
Čakovec, 17.02.2011

K.o. Čakovec

Broj katastarske čestice:
1865, 1867/1, 1870/1, 5518, 5519
Mjerilo izvornika: 1: 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 2000

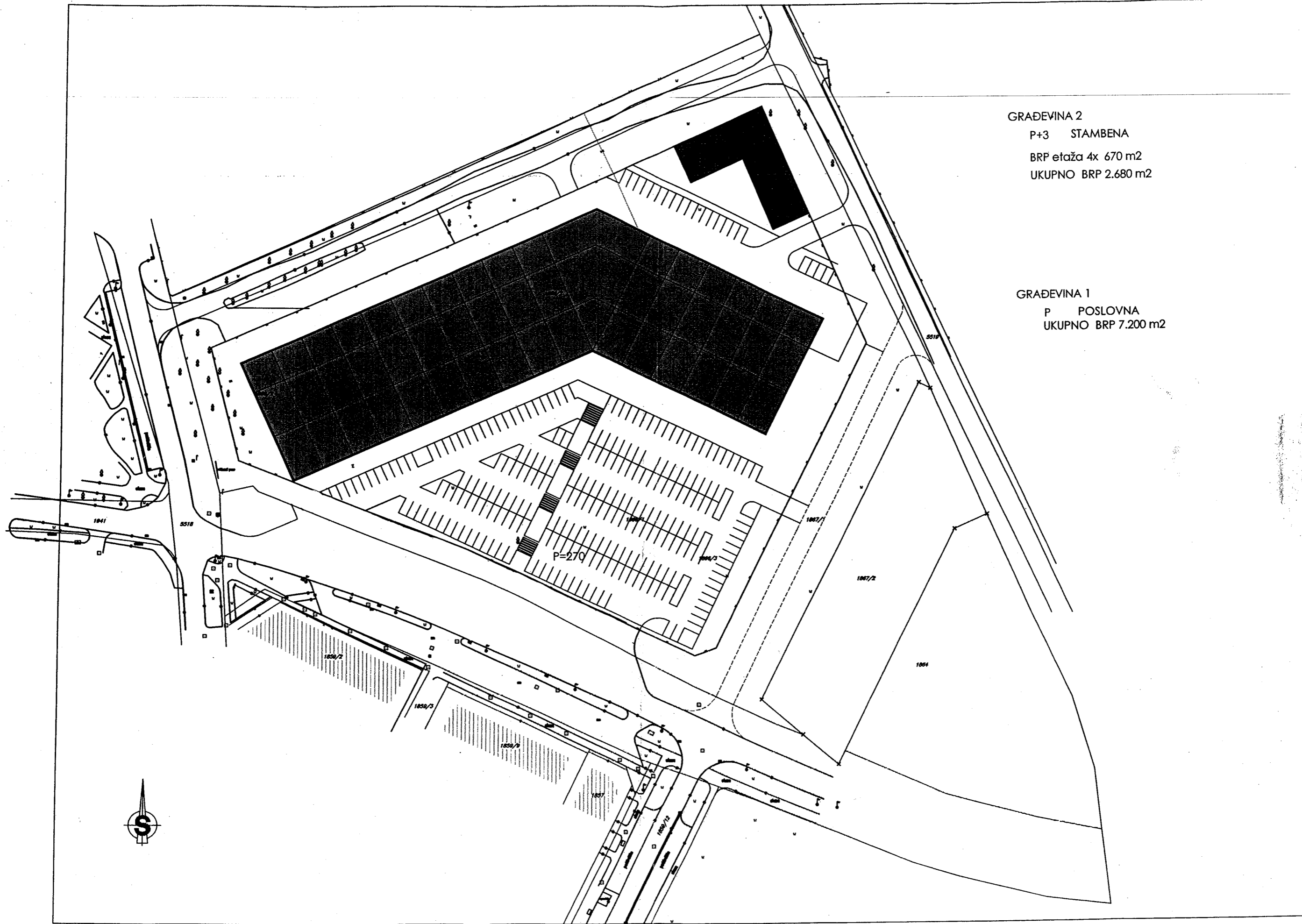


a) Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 55. u iznosu od 40 kn naplaćena je i na podnesku poništena.

Materijalni troškovi prema pravilniku o određivanju stvarnih troškova podataka državne izmjere i katastra nekretnina NN (148/08) u iznosu od 30,00 kn naplaćeni u gotovini.

Obradio: Marjana Kristofić, geod.terf.
Ovjerava: Dejan Blažeka, dipl.ing.geod.





GRAĐEVINA 2
P+3 STAMBENA
BRP etaža 4x 670 m²
UKUPNO BRP 2.680 m²

GRAĐEVINA 1
P POSLOVNA
UKUPNO BRP 7.200 m²

