

**MATERIJAL UZ TOČKU 20.g
DNEVNOG REDA**

**Donošenje Odluke o zemljištu u gospodarskoj zoni
Martane Zapad Čakovec**

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

ODLUKU

Članak 1.

Stavlja se izvan snage Zaključak Gradskog poglavarstva Grada Čakovca KLASA: 940-01/07-01/47, URBROJ: 2109/2-05-07-03, od 27. prosinca 2007.

Članak 2.

Odbija se zahtjev TMT d.o.o. Čakovec, Kalnička b.b., Čakovec, za povrat, izdavanje tabularne isprave ili druge odgovarajuće isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva na zemljištu upisanom u: zk.ul.br.6034, k.o. Čakovec -čest.br.1141/476/1/B/3, oranica, površine 203 čhv, (729 m²), ident. s kčbr.2908/13, k.o. iste, -čest.br.1141/476/1/B/4, oranica, površine 5 čhv, (18 m²), ident. s kčbr.2908/14, k.o. iste, zk.ul.br.6033, k.o. Čakovec - čest.br.1142/476/1/B/22/2, u površini 1295 m², kao dio ukupne novonastale površine od 2.256 m² ident. s kčbr. 2912/13, k.o. iste, (po starom stanju bivših 360 čhv, ident. s dijelom kčbr.2912/9, k.o. iste, a po novom čestica istog gruntovnog broja ukupne površine 2256 m², ident. s novima kčbr. 2912/13, k.o. iste, promjene prema Rješenju Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Čakovcu broj: Z-2048/2011 od 31.03.2011.)

Članak 3.

Odobrava se prodaja zemljišta na području Gospodarske zone Martane Zapad, gospodarska namjena – proizvodna, pretežito zanatska „I 2“, upisanog u: zk.ul.br.6034, k.o. Čakovec - čest.br.1141/476/1/B/3, oranica, površine 203 čhv, (729 m²), ident. s kčbr.2908/13, k.o. iste,-čest.br.1141/476/1/B/4, oranica, površine 5 čhv, (18 m²), ident. s kčbr.2908/14, k.o. iste, zk.ul.br.6033, k.o. Čakovec -čest.br.1142/476/1/B/22/2, površine 2.256 m², ident. s kčbr. 2912/13, k.o. iste, zk.ul.br.6498, k.o. Čakovec, -čest.br.1135/1/1/1/10/2, površine 4 m², ident. s kčbr.4125/53, k.o. iste površine iste -čest.br.1135/1/1/1/14/1/1, površine 60 m², ident. s kčbr.4125/27, k.o. iste površine iste -čest.br.1135/1/1/1/15/1/1, površine 39 m², ident. s kčbr.4125/10, k.o. iste površine iste-čest.br.1135/1/1/1/23/2, površine 14 m², ident. s kčbr.4125/51, k.o. iste površine iste-čest.br.1135/1/1/1/8/2/1, površine 247 m², ident. s kčbr.4125/28, k.o. iste površine iste -čest.br.1135/1/1/1/9/1/1, površine 288 m², ident. s kčbr.4125/19, k.o. iste površine iste-čest.br.1142/476/1/B/23, površine 5 m², ident. s kčbr.2920/31, k.o. iste površine iste, zk.ul.br.7349, k.o. Čakovec, -čest.br.1135/1/1/1/11/1/2/1, površine 51 m², ident. s kčbr.4125/34, k.o. iste površine iste zk.ul.br.6034, k.o. Čakovec, - čest.br.1141/476/1/B/1/1, površine 639 m², ident. s kčbr.2908/1, k.o. iste površine iste, zk.ul.br.7349, k.o. Čakovec, -čest.br.1135/1/1/1/35, cesta, površine 324 čhv, (1.166 m²), ident. s kčbr.4125/35, k.o. iste, u površini od cca 1075 m² ukupno 5425 m², s obzirom na veličinu, položaj i jedinstvenu namjenu zemljišta, sve se čestice prodaju u paketu, istovremeno i zajedno kao jedna čestica ukupne površine 5425 m², usmenom javnom dražbom na licu mjesta po početnoj cijeni od 27-€/m² (plativo u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan održavanja javne dražbe), s rokom plaćanja 8 dana od održavanja javne dražbe i jamčevinom 30 % od ukupne početne cijene paketa čestica.

Članak 4.

Kupoprodaja i preuzimanje zemljišta iz članka 1. ove Odluke, obaviti će se prema raspoloživim grafičkim podacima 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 upisanog u zk.ul.br.7349, k.o. Čakovec, čest.br.1135/1/1/1/35, površine 324 čhv, (1.166 m²), ident. s kčbr.4125/35, k.o. iste, radi odvajanja površine od cca 1075 m² koju kupuje i sve druge potrebne radnje,

utvrđivanje međa i iskolčenje, a nakon što se izvrši cijepanje i utvrdi točna površina 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.

Članak 5.

Grad Čakovec prihvaća darovanje zemljišta od TMT d.o.o. Čakovec, Kalnička b.b., Čakovec, upisanog u zk.ul.br.6098, k.o. Čakovec, -čest.br.1135/1/1/1/1/6/2/2/2, površine 20 m², (ident. s kčbr.4125/59, k.o. iste), površine iste, za potrebe servisnog puta uz sjevernu stranu južne obilaznice Čakovca, uz obvezu darovatelja na brisanje tereta broj Z-109/2005 od 10.01.2005. ili pribavljanje i predaju brisovnog očitovanja Gradu Čakovcu u roku od 15 dana od primitka ove Odluke.

Članak 6.

Ovlašćuje se Gradonačelnik na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina s najpovoljnijim ponuđačem te Ugovora o darovanju nekretnina s TMT d.o.o. Čakovec, Kalnička b.b., Čakovec.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 021-05/11-01/71
URBROJ:2109/2-02-11-41
Čakovec, _____ 2011.

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

O b r a z l o Ź e n j e

Gradsko poglavarstvo Grada Čakovca na sjednici održanoj 27. prosinca 2007. donijelo je Zaključak KLASA: 940-01/07-01/47, URBROJ: 2109/2-05-07-03 sljedećeg sadržaja, u bitnome:

1. Priznaje se pravo vlasništva zemljišta TMT d.o.o. Čakovec, Kalnička b.b., Čakovec, na lokaciji Kalnička b.b., glede zemljišta površine 349 čhv plaćenog u obliku naknade Općini Čakovec 1992.godine, pravnoj prednici Grada Čakovca, a na TMT d.o.o. Čakovec još ne prenesenog, i 11 čhv njihovih koje je navodnom greškom preneseno na Općinu Čakovec, ukoliko to proizlazi iz presude Upravnog suda RH, Zagreb, broj; Us-5220/1994-7 od 22.ožujka 1995., druge dostavljene dokumentacije i izjave svjedoka, a nakon provedene identifikacije zemljišnih čestica i utvrđivanja i pokazivanja međa na licu mjesta po ovlaštenom geodetu; prema potrebi od TMT d.o.o. Čakovec će se zatražiti i dodatna izjava o iznosu i osnovi plaćanju zemljišta Općini Čakovec 1992.godine, pravnoj prednici Grada Čakovca,
2. Odobrava se prodaja putem javnog natječaja zemljišta na području Gospodarske zone Martane Zapad, i to zemljišta u vlasništvu Grada Čakovca, omeđenog Južnom obilaznicom i Ulicama Trate, F. G. Legensfeina i Kalničkom, ali tek nakon provedene parcelacije zemljišta izvršene temeljem pravomoćne lokacijske dozvole, dobivene u skladu s prostornim planovima koji su na snazi na predmetnom prostoru: PUP „Martane“ Čakovec (Službeni vjesnik Općine Čakovec broj 14/90) i GUP (Službeni Glasnik Grada Čakovca broj 5/05) prema kojima je na toj lokaciji propisana gospodarska namjena – proizvodna, pretežito zanatska „I 2“, i dobivanja novih gruntovnih i katastarskih brojeva čestica,
3. Određuje se početna cijena od 42-€/m² u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju na dan održavanja javne dražbe,
4. Ovlašćuje se gradonačelnik na poduzimanje odgovarajućih pravnih radnji radi provedbe ovog Zaključka, te na potpisivanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina sa najboljim ponuđačima.“

Na snazi su podzakonski propisi:

1. Provedbeni urbanistički plana Martane Čakovec – Zona male privrede, KLASA: 350-02/90-01/23, URBROJ: 2/09-01-02-90 od 27.12.1990.godine, (Službeni vjesnik Općine Čakovec broj 14/90), Odluka o izmjenama i dopunama PUP-a „Martane Čakovec – zona male privrede“, (Službeni glasnik Grada Čakovca broj 09/2006 – dalje u tekstu: PUP Martane zapad, PUP) od 23.10.2006.

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

Provedeno je ispitivanje sve dostupne dokumentacije te nije sa 100 % sigurnošću utvrđeno da je TMT d.o.o. Čakovec, Kalnička b.b., Čakovec, doista i platio isto zemljište za koje traži povrat i da mu se izda tabularna isprava, ili druga valjana isprava podobna za uknjižbu prava vlasništva.

Radi se o zemljištu upisanom u:zk.ul.br.6034, k.o. Čakovec-čest.br.1141/476/1/B/3, oranica, površine 203 čhv, ident. s kčbr.2908/13, k.o. iste,-čest.br.1141/476/1/B/4, oranica, površine 5 čhv, ident. s kčbr.2908/14, k.o. iste, zk.ul.br.6033, k.o. Čakovec -čest.br.1142/476/1/B/22/2, u površini 1295 m², kao dio ukupne novonastale površine od 2.256 m² ident. s kčbr. 2912/13, k.o. iste, (po starom stanju bivših 360 čhv, ident. s dijelom kčbr.2912/9, k.o. iste, a po novom čestica istog gruntovnog broja ukupne površine 2256 m², ident. s novima kčbr. 2912/13, k.o. iste, promjene prema Rješenju Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Čakovcu broj: Z-2048/2011 od 31.03.2011.).

Prvobitni zahtjev za otkup zemljišta iz 90-ih godina je bio usmjeren prema drugim gruntovnim i katastarskim brojevima. Ovo su sada nastali novi gruntovni i katastarski brojevi, jer su od 1991. godine pa do danas na ovom zemljištu nastale promjene.

Utvrđenje osobito proizlazi iz:

1. Presude Upravnog suda RH, Zagreb, broj; Us-5220/1994-7 od 22.ožujka 1995.godine
2. Podataka iz spisa Općine Čakovec broj, Klasa: UP/I 944-05/91-01/182, i Klasa: UP/I 944-05/92-01/186
3. Spisa predmeta Grada Čakovca broj, Klasa: 940-01/95-01/61 od 08.12.1995., (veza s predmetom, Klasa: 940-01/96-01/03, Urbroj: 2109-07-01-96-14 od 22.11.1996.)
4. Dokaza o isplati naknade za zemljište u obliku raspoložive financijskoračunovodstvene dokumentacije

TMT d.o.o. Čakovec bi otkupio sljedeće čestice upisane u:zk.ul.br.6034, k.o. Čakovec-čest.br.1141/476/1/B/3, oranica, površine 203 čhv, (729 m²), ident. s kčbr.2908/13, k.o. iste,-čest.br.1141/476/1/B/4, oranica, površine 5 čhv, (18 m²), ident. s kčbr.2908/14, k.o. iste, zk.ul.br.6033, k.o. Čakovec -čest.br.1142/476/1/B/22/2, površine 2.256 m², ident. s kčbr. 2912/13, k.o. iste, zk.ul.br.6498, k.o. Čakovec,-čest.br.1135/1/1/1/10/2, površine 4 m², ident. s kčbr.4125/53, k.o. iste površine iste-čest.br.1135/1/1/1/14/1/1, površine 60 m², ident. s kčbr.4125/27, k.o. iste površine iste -čest.br.1135/1/1/1/15/1/1, površine 39 m², ident. s kčbr.4125/10, k.o. iste površine iste-čest.br.1135/1/1/1/1/23/2, površine 14 m², ident. s kčbr.4125/51, k.o. iste površine iste-čest.br.1135/1/1/1/1/8/2/1, površine 247 m², ident. s kčbr.4125/28, k.o. iste površine iste-čest.br.1135/1/1/1/1/9/1/1, površine 288 m², ident. s kčbr.4125/19, k.o. iste površine iste-čest.br.1142/476/1/B/23, površine 5 m², ident. s kčbr.2920/31, k.o. iste površine iste, zk.ul.br.7349, k.o. Čakovec,-čest.br.1135/1/1/1/1/11/2/1, površine 51 m², ident. s kčbr.4125/34, k.o. iste površine iste zk.ul.br.6034, k.o. Čakovec, -čest.br.1141/476/1/B/1/1, površine 639 m², ident. s kčbr.2908/1, k.o. iste površine iste, zk.ul.br.7349, k.o. Čakovec, -čest.br.1135/1/1/1/1/35, cesta, površine 324 čhv, (1.166 m²), ident. s kčbr.4125/35, k.o. iste, ukupno 5516 m², i darovao Gradu Čakovcu zemljište vlasništvo TMT d.o.o. Čakovec, Kalnička b.b., Čakovec, upisano u: zk.ul.br.6098, k.o. Čakovec,-čest.br.1135/1/1/1/1/6/2/2/2, površine 20 m², ident. s kčbr.4125/59, k.o. iste površine iste, uz obvezu brisanja tereta broj Z-109/2005 od 10.01.2005., za potrebe servisnog puta uz sjevernu stranu Južne obilaznice Čakovca.

Na toj lokaciji propisana gospodarska namjena – proizvodna, pretežito zanatska „I 2“

Za prodaju bi bilo ukupno 5516 m², ali dio čestice upisane u: zk.ul.br.7349, k.o. Čakovec, -čest.br.1135/1/1/1/1/35, cesta, površine 324 čhv, (1.166 m²), ident. s kčbr.4125/35, k.o. iste, u površini cca 91 m² bio bi potreban za formiranje čestice servisnog puta uz sjevernu stranu Južne obilaznice Čakovca, dok bi njezin drugi dio od cca 1075 m² bilo moguće prodati odmah s

time da će se točne površine znati nakon provedene parcelacije nakon koje će biti moguće i izvršiti prijenos vlasništva.

Zbog toga za prodaju ostaje 5425 m².

Kako se izdavanje tabularne isprave i kupoprodaja zemljišta u međuvremenu nije obavilo, TMT d.o.o. Čakovec je predložio smanjenje kupoprodajne cijene od 42,-€/m² utvrđene 27.prosinca 2007. zbog teškog stanja na tržištu nekretnina kao i sveopće gospodarske krize zbog čega je i sam u poslovno financijskim teškoćama.

Prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnina od travnja 2011. izrađenom od trgovačkog društva VEP d.o.o Varaždin kojeg zastupa Zadravec Vladimir, i.g., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj, čestice su vezane jedna na drugu i nalaze se na rubnom dijelu Gospodarske zone Martane Zapad, uz Južnu obilaznicu Čakovca i uz postojeće proizvodne pogone poduzeća TMT d.o.o. Čakovec, one ne bi mogle imati punu tržišnu cijenu. Sam njihov oblik i položaj je takav da je njihova iskoristivost jedino moguća ako se spoji sa susjednim većim česticama te na taj način tvore jednu veću cjelinu gdje će se povećati njihova izgrađenost. Slijedom toga bi čestice takvog oblika i lokacije bi imale cijenu od 146,00 kn/m², cca 20,-€/m²

Upravo s obzirom na položaj pojedinih čestica Grad Čakovec smatra da bi početna cijena trebala biti 27,-€/m². $5425 \text{ m}^2 \times 27,-\text{€/m}^2 = 146.475,-\text{€}$

Predlažem Gradskom vijeću Grada Čakovca, donošenje predočene Odluke.

GRADONAČELNIK

Branko Šalamon, v.r.