

MATERIJAL UZ TOČKU 20. DNEVNOG REDA

Upućivanje prijedloga Odluke o imovinsko pravnom uređenju zemljišta u vlasništvu Grada Čakovca na kojem je osnovano pravo građenja, u svrhu izgradnje višestambene zgrade, u ulici France Prešerna, Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje

Temeljem članka 44. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 1/21), Gradonačelnica Grada Čakovca je na svom ____ stručnom kolegiju održanom _____ 2021., donijela sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Prijedlog Odluke o uređenju imovinsko pravnih odnosa na zemljištu na kojem je osnovano pravo građenja radi izgradnje zgrade u Čakovcu, na adresi France Prešerna 11, upućuje se Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje.

II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 021-05/21-01/133
URBROJ: 2109/2-01-21-03
Čakovec, _____ 2021.

GRADONAČELNICA

Ljerka Cividini, mag.ing.traff./univ.spec.oec., v.r.

Obrazloženje

Grad Čakovec zaprimio je molbu od strane suvlasnika zgrade u Čakovcu na adresi France Prešerna 11 B-D, zastupani po predstavniku suvlasnika Krešimiru Golubiću, kojim traže od Grada Čakovca da zemljište na kojem je osnovano pravo građenja, a na kojem je izgrađena predmetna stambena zgrada, prenese na suvlasnike zgrade bez naknade.

Radi se o višestambenoj zgradi od 838 m² upisanoj u zk.ul.br. 7161, k.o. Čakovec, sagrađenoj na pravu građenja osnovanom na 213/1000 dijela čestice broj 1134/26/1/1 pašnjak od 488 čhv, upisane u zk.ul.br. 6921, k.o. Čakovec, te na cijeloj čestici broj 1134/26/1/7 dvorište od 266 m², upisanoj u zk.ul.br. 7114, k.o. Čakovec na neodređeno vrijeme.

Predmetna zgrada građena je sukladno Zakonu o poticajnoj stanogradnji, a temeljem: Odluke Gradskog vijeća o prihvaćanju Plana poslovanja GP Stanorad za 2004. godinu i financiranja stanogradnje prema planu proračuna Grada za 2004. godine, Predugovora sklopljenog između Grada Čakovca i GP Stanorada d.o.o. o međusobnim pravima i obvezama prema Zakonu o poticajnoj stanogradnji (NN RH 109/01), kojim su utvrdili da postoji zajednički interes i načelna spremnost pristupanja izgradnji građevine, Zaključka Gradskog poglavarstva od dana 11. ožujka 2004. (KLASA: 021-05/04-01/17, URBROJ: 2109/2-03-04-02. (temeljem kojeg je Gradsko poglavarstvo Grada Čakovac prihvatilo mogućnost izgradnje stambene građevine – objekta POS II faze uz uvjet prodaje stanova po sistemu POS-a, te izrazilo spremnost sufinanciranja izgradnje stambene zgrade ulaganjem zemljišta i komunalne infrastrukture), te Zaključka Gradskog poglavarstva od dana 13. srpnja 2004. godine, kojim se prihvaća mogućnost izgradnje POS-a II. faza, uz uvjete utvrđene predugovorom u pogledu izgradnje stambene građevine prema Zakonu o poticajnoj stanogradnji.

Dana 17.03.2005., Grad Čakovec i GP Stanorad d.o.o. Čakovec, sklopili su Ugovor o osnivanju prava građenja na zemljištu u vlasništvu Grada Čakovca. Člankom II. predmetnog ugovora utvrđeno je da se predmetni Ugovorom sklapa kao preduvjet za dobivanje

građevinske dozvole za izgradnju stambene građevine iz programa poticajne stanogradnje što se smatra pripremnom radnjom. Članak VI. Ugovora utvrđuje da se pravo građenja osniva na određeno vrijeme koje traje do prodaje višestambene građevine kupcima.

Dana 13.04.2005. godine između Grada Čakovca i GP Stanorada d.o.o. Čakovec, sklopljen je Aneks I. osnovnog ugovora, a dana 08.09.2005. godine Aneks II. ugovora o osnivanju prava građenja kojim je izmijenjen članka VI. osnovnog ugovora te je utvrđeno između ugovornih strana da se pravo građenja osniva na neodređeno vrijeme.

Kupnjom stana u predmetnoj zgradi kupci nisu postali i suvlasnici zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja.

Kupcima je u trenutku kupnje stanova, te potpisivanja ugovora bilo poznato i jasno da kupuju stan u zgradi koja je izgrađena na pravo građenja osnovano na zemljištu u vlasništvu Grada Čakovca.

Člankom 292. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), utvrđeno je da pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđeg povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.

Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišno knjižno tijelo.

S obzirom da se radi o pravu građenja koje je osnovano na neodređeno vrijeme te u ovom trenutku ne postoji niti jedan zakonski razlog prestanka predmetnog prava građenja, valjani pravni temelj za prijenos predmetnog zemljišta bez naknade, jedini način da se međusobni imovinsko pravni odnosi riješe, jest da se predmetno zemljište u vlasništvu Grada Čakovca, na kojem je osnovano pravo građenja prenese u vlasništvo suvlasnicima zgrade koja je izgrađena na pravo građenja uz naknadu u iznosu utvrđenom po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.

Sukladno općim aktima te pozitivnim zakonskim propisima, Grad Čakovec zatražio je procjenu vrijednosti zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja. Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, Monika Lesar, RITEH projekt d.o.o. predmetno zemljište procijenjeno je na iznos od 9,35 EUR/m², (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a).

Predmetni procjembeni elaborat potrebno je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15), dostaviti nadležnom Procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje te tek po pribavljenom pozitivnom mišljenju procjeniteljskog povjerenstva može se ići u prodaju predmetnog zemljišta.

Sukladno odredbi članka 20. Odluke Grada Čakovca o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 7/11, 1/15, 5/20), neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada Čakovca i trećih osoba.

Predmetni Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina dostavit će se Procjeniteljskom Povjerenstvu Grada Čakovca, koje sukladno članku 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), daje mišljenje o usklađenosti izrađenog Procjembenog elaborata s odredbama predmetnog zakona.

Odobrava se postupak sukladno odredbama Odluke Grada Čakovca o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 7/11, 1/15) te Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN RH 52/18).

Stoga donosim predočeni Zaključak.

GRADONAČELNICA

Ljerka Cividini, mag.ing.traff./univ.spec.oec., v.r.

PRIJEDLOG

Temeljem članka 20. Odluke Grada Čakovca o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 7/11, 1/15, 5/20) i članka 29. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 1/21), Gradsko vijeće Grada Čakovca je na svojoj ___ sjednici održanoj _____ 2021., donijelo sljedeću

ODLUKU

Članak 1.

Odobrava se rješavanje imovinsko pravnih odnosa između Grada Čakovca i suvlasnika višestambene zgrade od 838 m², upisane u zk.ul.br. 7161, k.o. Čakovec, sagrađene na pravu građenja na 213/1000 dijela čestice broj 1134/26/1/1 pašnjak od 788 čhv, upisane u zk.ul.br. 6921, k.o. Čakovec, te na cijeloj čestici broj 1134/26/1/7 dvorište od 266 m², upisanoj u zk.ul.br. 7114, k.o. Čakovec, na neodređeno vrijeme, na adresi Franca Prešerna 11 C, Čakovec, na način da se zemljište u vlasništvu Grada Čakovca, prenese u vlasništvo suvlasnika predmetne višestambene zgrade po isplati naknade.

Članak 2.

Naknada iz prethodnog članka ove Odluke, prema procjeni sudskog vještaka iznosi 9,35 EUR/m² (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a), ali ako Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Čakovca dostavi drugačije mišljenje, isto će se dostaviti na korekciju sudskom vještaku te će time biti određen točan iznos naknade.

Članak 3.

Ovlašćuje se Gradonačelnica na prijenos predmetnog zemljišta, pod uvjetima iz ove Odluke te na potpisivanje ugovora.

Članak 4.

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

KLASA: 021-05/21-01/133
URBROJ: 2109/2-02-21-02
Čakovec, _____ 2021.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Darko Zver, mag.cin., v.r.