



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 943-01/19-01/51
URBROJ: 2186/012-02/32-19-2

Ivanec, 11. rujna 2019.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 37/15 – ispravak, 123/17), članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst, 13/18), a u svezi članka 34. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 44/15) gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja na nekretninama k.č.br. 2244/1, 2243/2, 2264/2 k.o. Radovan u vlasništvu Grada Ivanca, te se dostavlja Gradskom vijeću Grada Ivanca na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK:
Milorad Batinić



DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Ivanca
2. Upravni odjel za lokalnu samoupravu, imovinu i javnu nabavu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 943-01/19-01/51

URBROJ: 2186/012-02/32-19-1

Ivanec, . rujna 2019.

- prijedlog -

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17), članka 35. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst, 13/18), a u svezi članka 34. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 44/15), Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj dana 2019. godine, donosi

ODLUKU

o osnivanju prava građenja na nekretninama k.č.br. 2244/1, 2243/2, 2264/2 k.o. Radovan u vlasništvu Grada Ivanca

Članak 1.

Odobrava se osnivanje prava građenja, putem javnog poziva za podnošenje pisanih ponuda, na teret nekretnina kako slijedi:

- **k.č.br. 2244/1 k.o. Radovan**, u naravi LIVADA RADOVAN, ukupne površine 1331 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1929 k.o. Radovan,
- **k.č.br. 2243/2 k.o. Radovan**, u naravi LIVADA RADOVAN, ukupne površine 2424 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 9120 k.o. Radovan,
- **k.č.br. 2264/2 k.o. Radovan**, u naravi LIVADA RADOVAN, ukupne površine 179 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 9127 k.o. Radovan,

koje nekretnine predstavljaju u naravi zemljište u povezanoj cjelini u naselju Radovan,

sve u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 06/01, 02/08, 24/12, 32/14, 43/14-pročišćeni tekst, 27/16, 32/16-pročišćeni tekst, 40/16-zaključak o ispravci pogreške).

Namjena nekretnina: građevinsko područje – mješovita namjena

Svrha osnivanja prava građenja: izgradnja dječjeg vrtića u Radovanu

Pravo građenja osniva se na rok od: 99 godina

Početni iznos jednokratne naknade za pravo građenja: 12.771,96 kuna

Iznos jamčevine: 127,71 kuna

Članak 2.

Početni iznos jednokratne naknade za pravo građenja na teret nekretnina iz prethodnog članka ove Odluke utvrđen je na temelju nalaza i mišljenja procjene tržišne vrijednosti prava građenja izrađenog po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina.

Članak 3.

Javni poziv se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Članak 4.

Temeljem ove Odluke i Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca, gradonačelnik će donijeti Odluku o raspisivanju javnog poziva, te će stručne službe pripremiti i objaviti javni poziv za podnošenje pisanih ponuda za osnivanje prava građenja.

U javnom pozivu će se naznačiti način i rok isplate iznosa jednokratne naknade za pravo građenja na nekretninama iz ove Odluke.

Članak 5.

Pri odabiru najpovoljnije ponude Povjerenstvo nadležno za razmatranje ponuda vodit će se kriterijem najvišeg ponuđenog iznosa jednokratne naknade za pravo građenja.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Ksenija Sedlar Đundeć, mag.oec.

DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za lokalnu samoupravu, imovinu i javnu nabavu, ovdje
2. Upravni odjel za proračun, financije i gospodarstvo, ovdje
3. Pismohrana, ovdje

O B R A Z L O Ž E N J E
uz prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja
na nekretninama k.č.br. 2244/1, 2243/2, 2264/2 k.o. Radovan
u vlasništvu Grada Ivanca

Nekretnine označene kao:

- k.č.br. 2244/1 k.o. Radovan, u naravi LIVADA RADOVAN, ukupne površine 1331 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1929 k.o. Radovan,
- k.č.br. 2243/2 k.o. Radovan, u naravi LIVADA RADOVAN, ukupne površine 2424 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 9120 k.o. Radovan,
- k.č.br. 2264/2 k.o. Radovan, u naravi LIVADA RADOVAN, ukupne površine 179 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 9127 k.o. Radovan,

predstavljaju u naravi zemljište u povezanoj cjelini u naselju Radovan, u vlasništvu Grada Ivanca, a koje zemljište je Grad Ivanec otkupio 2018. godine u svrhu izgradnje dječjeg vrtića u Radovanu.

Kako na području Grada Ivanca djeluju 2 vrtića i to Dječji vrtić Ivančice Ivanec s područnim odjeljenjem u Radovanu kao gradska ustanova i privatno odjeljenje dječjeg vrtića „Bambi“ u Ivancu, statistike pokazuju nedostatak smještajnih kapaciteta. U DV Ivančice Ivanec ostalo je neupisano 25-tero djece, a za slijedeću godinu na listi čekanja nalazi se 35-tero djece, dok odjeljenje u Radovanu ima upisano 50-tero djece što nadilazi prostorne kapacitete te je ostalo neupisano 10-tero djece. Uz sve to za usluge vanjskih vrtića iz Proračuna se izdvaja 900.000,00 kuna godišnje, a s istočnog dijela grada Ivanca u vanjske vrtiće polazi 50-tero djece. . Ovi pokazatelji su smjernica za donošenje predmetne odluke, odnosno raspisivanje natječaja za zainteresirane investitore za građenje objekta vrtića u naselju Radovan.

Predmetno zemljište nalazi se prema Prostornom planu uređenja Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 06/01, 02/08, 24/12, 32/14, 43/14-pročišćeni tekst, 27/16, 32/16-pročišćeni tekst, 40/16-zaključak o ispravci pogreške) u građevinskom području – mješovite namjene.

Početni iznos jednokratne naknade utvrđen je temeljem Nalaza i mišljenja procjene tržišne vrijednosti prava građenja na k.č.br. 2243/2, 2244/1, 2264/2 k.o. Radovan, Broj: 2019-PPG-23 , od 16.09.2019. godine, izrađenog po sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mihaelu Cahunu, mag.ing.aedif., za IPC inženjering d.o.o. Ivanec.

Prema predmetnom Nalazu i mišljenju, utvrđena tržišna vrijednost prava građenja iznosi 12.771,96 HRK.

Predmetne nekretnine slobodne su od stvari i osoba.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradskom vijeću Grada Ivanca donošenje predložene Odluke.

Upravni odjel za lokalnu samoupravu,
imovinu i javnu nabavu

**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Varaždinu**
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 10.09.2019. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312240, RADOVAN

Broj ZK uložka: 1929

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10314/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica**
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------|----------|-----|--------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2244/1 | RADOVAN LIVADA | | | 1331 1331 | |
| | | UKUPNO: | | | 1331 | |

B**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|-----------------------|---|-----------|
| 2. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| | GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC | |

C**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.09.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 10.09.2019. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312240, RADOVAN

Broj ZK uložka: 9120

Broj zadnjeg dnevnika: Z-440/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2243/2 | LIVADA RADOVAN | | | 2424 | Pripis iz uložka 5421 |
| | | UKUPNO: | | | 2424 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.09.2019.

**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Varaždinu**
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 10.09.2019. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312240, RADOVAN

Broj ZK uložka: 9127

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4675/2019
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica**
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2264/2 | RADOVAN | | | 179 | |
| | | LIVADA | | | 179 | |
| | | UKUPNO: | | | 179 | |

B**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC | |

C**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.09.2019.

Naš broj: 2019-PPG-23

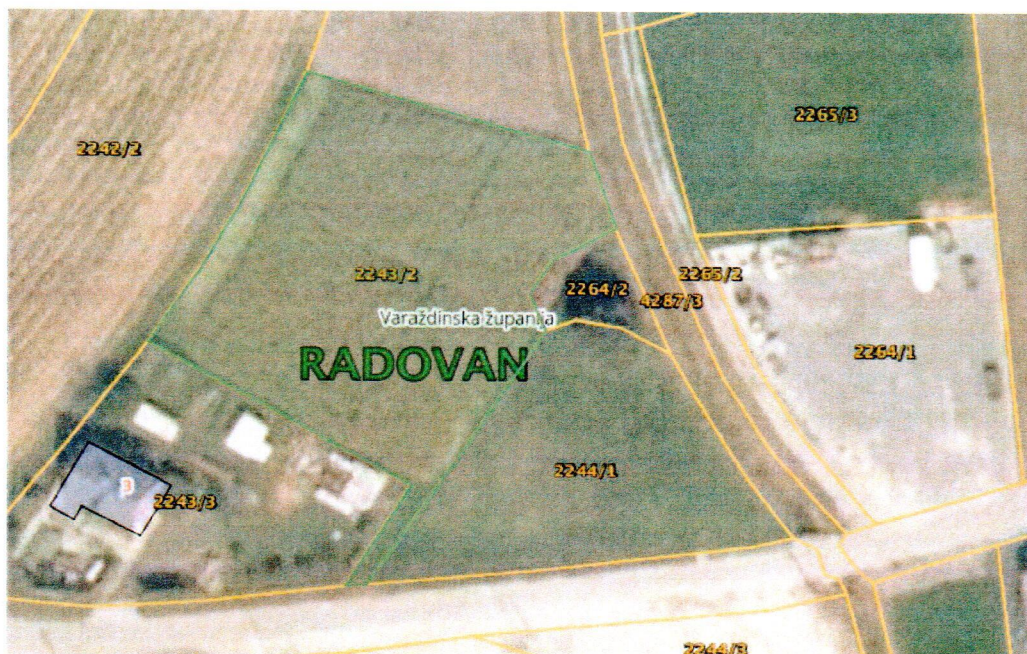
Vaš broj: usmena narudžba

Naručitelj: GRAD IVANEC
Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, 42240 Ivanec
OIB: 84121580205

Predmet: k.o. Radovan
k.č.br. 2243/2, 2244/1 i 2264/2

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA na k.č.br. 2243/2, 2244/1 i 2264/2
k.o. Radovan, prema stanju i vrijednostima u III/2019. g.



Tržna vrijednost prava građenja:

12.771,96 kn

Izradio:



Mihael Cahun, mag.ing.aedif.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivanec, 16.09.2019. g.

OPĆI PODACI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj:

4 Su-137/15-10

Varaždin,

9. studenog 2015. g.

RJEŠENJE

Predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Mihaela Cahun, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 10. i čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješila je

Mihael Cahun, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. L. Šabana 22, imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-137/15-4 od 22. travnja 2015. godine, Mihael Cahun mag. inf. aedif. iz Ivanca, Ak. L. Šabana 22 imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 19. listopada 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. *Mihael Cahun, Ivanec, Ak. L. Šabana 22*
2. *Ministarstvo pravosuđa RH*
3. *Općinski sudovi 1-3*
4. *Poreznoj upravi Ivanec*
5. *na spis*

3.2. Procjena tržišne vrijednosti prava građenja

Potpisani vještak za predmetnu nekretninu usvaja jediničnu cijenu zemljišta od:

$$c = 7,51 \text{ kn/m}^2$$

Procjena tržišne vrijednosti prava građenja izvršit će se temeljem uobičajenog proračunskog modela za procjenu naknade za pravo građenja.

| | |
|--|-------------------------|
| Tržišna vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja naselja: | 7,51 kn/m ² |
| Površina: | 3.934,00 m ² |
| Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja: | 29.547,62 kn |
| Trajanje prava građenja: | 30 godina |
| Početak prava građenja: | 2019. godina |
| Ostatak trajanja prava građenje: | 30 godina |
| Kamatna stopa nekretnine: | 4,0% |
| Kamatna stopa prava građenja: | 1,5% |

TRŽNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA

| | |
|---|-------------|
| Kamata na nekretnine: | 1.181,90 kn |
| Kamata na pravo građenja: | 443,21 kn |
| Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine): | 1.181,90 kn |
| Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja: | 443,21 kn |
| Razlika: | 738,69 kn |
| Multiplikator za 30 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 4% kamatne stope na nekretnine: | 17,29 |

| | |
|---|---------------------|
| Tržna vrijednost prava građenja: | 12.771,96 kn |
|---|---------------------|

4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Potpisani vještak dobio je od naručitelja zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost prava građenja na česticama zemljišta oznake:

| | | | |
|-----------------|---------|----------------------------|--|
| k.o. | Radovan | | |
| zk.ul. | 9120 | (kč. br. 2243/2) | |
| zk.ul. | 1929 | (kč. br. 2244/1) | |
| zk.ul. | 9120 | (kč. br. 2264/2) | |
| k.č. br. 2243/2 | livada | 2.424 m ² | |
| k.č. br. 2244/1 | livada | 1.331 m ² | |
| k.č. br. 2264/2 | livada | 179 m ² | |
| | | <u>3.934 m²</u> | |

u vlasništvu: GRAD IVANEC
Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, 42240 Ivanec
OIB: 84121580205

za predmetne čestice građevinskih zemljišta ukupne površine:

$$P = 3.934 \text{ m}^2$$

Glede raspoloživih i prikupljenih podataka, te pretpostavljenih proračunskih parametara, a sve prema iskazanom u poglavlju 2. i 3., potpisani vještak je mišljenja da tržišna vrijednost prava građenja na predmetnim česticama zemljišta iznosi:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Tržna vrijednost prava građenja: | 12.771,96 kn |
|----------------------------------|--------------|

$$12.771,96 \text{ kn} = 1.728,12 \text{ EUR}$$

$$c = 3,25 \text{ kn/m}^2 \text{ zemljišta} = 0,44 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

$$1 \text{ EUR} = 7,390667 \text{ kn}$$

Ivanec, 16.09.2019. g.



Mihael Cahun, mag.ing.aedif.
Sudski vještak za graditeljstvo

