

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 19. svibnja 2022.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine |

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice u k.o. Split isplatom |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

**PRIJEDLOG**

Na temelju članka 37. stavka 5., a u vezi s člankom 41. stavkom 1. podstavkom 7. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.) i člankom 19. stavcima 3. i 4. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022. donijela

**O D L U K U**

**o razvrgnuću suvlasničke zajednice na nekretnini u k.o. Split isplatom**

**I.**

Suvlasnička zajednica na nekretnini označenoj kao zk.č.br. ZEM 1723/37, NEPOLODNO ZEMLJIŠTE, ZGRADA, ZGRADA, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 4000 m2, upisanoj u zk.ul.br. 19012, k.o. Split, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, koja odgovara k.č.br. 10260/37, DUILOVO, površine 4000 m2, upisanoj u Posjedovni list, broj: 15177, k.o. Split, kao suvlasništvo Republike Hrvatske s 1379/4000 idealnih dijelova i društva QUATRO COMPANY d.o.o. iz Splita, Makarska 20, OIB: 98693222826 (u daljnjem tekstu: QUATRO COMPANY d.o.o.), s 2621/4000 idealnih dijelova, razvrgava se isplatom suvlasničkih dijelova Republike Hrvatske.

**II.**

Društvo QUATRO COMPANY d.o.o. će Republici Hrvatskoj za njezine suvlasničke udjele na nekretnini iz točke I. ove Odluke isplatiti naknadu u visini tržišne vrijednosti u iznosu od 7.940.000,00 kuna.

**III.**

Društvo QUATRO COMPANY d.o.o. obvezno je platiti i iznos od 2.875,00 kuna, na ime naknade za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

**IV.**

S društvom QUATRO COMPANY d.o.o. sklopit će se ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice na nekretnini iz točke I. ove Odluke, a tabularna isprava kojom će se dozvoliti uknjižba prava vlasništva na suvlasničkim udjelima Republike Hrvatske, na nekretnini iz točke I. ove Odluke izdat će se nakon što društvo QUATRO COMPANY d.o.o. izvrši uplatu naknada iz točaka II. i III. ove Odluke.

**V.**

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice u ime Republike Hrvatske potpisat će ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

**VI.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **PREDSJEDNIK** |
|  |  |
|  |
|  | mr.sc. Andrej Plenković |

Obrazloženje

Društvo QUATRO COMPANY d.o.o., podnijelo je dana 17. siječnja 2020. godine zahtjev za kupnju idealnog dijela nekretnine, nakon čega je dana 10. lipnja 2021. godine isto društvo podnijelo izmijenjeni zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine upisane kao suvlasništvo Republike Hrvatske i imenovanog društva označene kao zk.č.br. ZEM 1723/37, NEPOLODNO ZEMLJIŠTE, ZGRADA, ZGRADA, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 4000 m2, upisane u zk.ul.br. 19012, k.o. Split u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, koja odgovara kč.br. 10260/37, DUILOVO, površine 4000 m2, upisana u Posjedovni list Broj: 15177, k.o. Split.

Nekretnina na kojoj se razvrgava suvlasništvo u naravi predstavlja česticu relativno pravilnog oblika, lagano nepravilne konfiguracije terena, većim dijelom zaraslo visokom samoniklom vegetacijom na kojoj se nalaze ostaci jedne srušene građevine, dvije postojeće spojene građevine dijelom narušene mehaničke otpornosti i stabilnosti koje su dotrajale i nemaju uporabne vrijednosti te jedna građevina u potpunosti zarasla u visoko raslinje.

Odredba članka 37. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18.), propisuje da će se prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske izvršit procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a u slučaju raspolaganja nekretninama sklapanjem drugog naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje i/ili plodouživanje nekretnine, odnosno ograničenje prava vlasništva Republike Hrvatske, kao što je osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam i drugo, izvršit će se i procjena vrijednosti naknade sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina osim ako se nekretnina daje na uporabu te da će u slučaju da procijenjena vrijednost iznosi više od 7.500.000,00 kuna odluku o raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske donijeti Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.

Procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine Republike Hrvatske (1493/4000) na kojoj se razvrgava suvlasništvo i koja je opisana u točki I. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 6.320.000,00 kuna prema Procjembenom elaboratu, oznake TD: 27-PD-2021 iz veljače 2021. godine koji je izradilo društvo BRLIĆ d.o.o., Zagreb, po Stalnoj sudskoj vještakinji za graditeljstvo i procjenu nekretnina Marini Brlić, ing. arh.

Služba za tehničke poslove Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, svojim očitovanjem Klasa: 940-06/20-10/63, Urbroj: 531-09-02-04/02-21-17 od 23. veljače 2021. godine prilikom revidiranja citiranog procjembenog elaborata navodi da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine učinjena metodološki ispravno primjenom usporedne metode, no s obzirom na odstupanje usporednih nekretnina u mjeri korištenja u odnosu na procjenjivanu nekretninu dodatno je učinjeno interkvalitativno izjednačenje koje nije učinjeno u procjembenom elaboratu, što je bilo potrebno primjenom Priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.) – Kis procjenjivane nekretnine uzet je kao 2,5 dok citirani Pravilnik 11. predviđa Kis 2,4.

Stoga Služba za tehničke poslove koristi faktor za očitanje Pravilnikom 11. predviđenog Kis-a 2,4 za procjenjivanu nekretninu te za usporedne nekretnine koristi faktor očitanja za Kis 1,5 (odnosno 1,30), tako da procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela Republike Hrvatske (1493/4000) iznosi 8.220.000,00 kuna.

Obzirom na pravomoćno okončan postupak po zahtjevu za povrat oduzete imovine u kojem je 114,00 m2 (114/4000 dijela) nekretnine na kojoj se razvrgava suvlasništvo vraćeno bivšem vlasniku te da je predmetni dio nekretnine od bivšeg vlasnika kupilo društvo QUATRO COMPANY d.o.o., Split koje se i uknjižilo na predmetni dio 114/4000 dijela nekretnine, došlo je do odgovarajuće izmjene omjera suvlasničkih udjela prema kojem je Republika Hrvatska suvlasnik u 1379/4000 dijela.

Slijedom iznesenog Služba za tehničke poslove Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, svojim očitovanjem Klasa: 940-06/20-10/63, Urbroj: 531-09-02-04/02-21-17 od 23. veljače 2021. godine utvrđuje procijenjenu tržišnu vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine Republike Hrvatske (1379/4000 dijela) i aktualiziranu zbog proteka vremena očitovanjem Klasa: 940-06/20-10/63, Urbroj: 531-09-02-04/03-21-47 od 18. listopada 2021. godine u iznosu od 7.940.000,00 kuna.

Društvo QUATRO COMPANY d.o.o., osim naknade za razvrgnuće, obvezno je platiti i troškove izrade procjembenog elaborata u iznosu od 2.875,00 kuna.

Republika Hrvatska nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine opisane pod točkom I. Odluke, koja je predmetom razvrgnuća te su stoga ispunjeni uvjeti za primjenu odredbe članka 41. stavak 1. podstavak 7. („Narodne novine“, br. 52/18.) i odredbe članka 19., stavka 3. i 4. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 95/18.).

Nekretnina na kojoj se razvrgava suvlasništvo i koja je opisana u točki I. Odluke nalazi se unutar obuhvata: Detaljnog plana uređenja istočnog dijela područja Duilovo u Splitu (Službeni glasnik Grada Splita, br. 5/98., 22/00. i 52/13.) te je uvidom u isti utvrđeno da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja, u zoni: M1 – mješovite namjene, što se potvrđuje Uvjerenjem o statusu – namjeni zemljišta, Klasa: 350-07/19-01/144, Urbroj: 2181/01-03-02/11-19-2 od 3. prosinca 2019. godine koju je izdao Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja u Splitsko – dalmatinskoj županiji.

Nije moguće provesti geometrijsku diobu predmetne nekretnine označene kao k.č.br. 10260/37 k.o. Split jer se cijela nekretnina označena kao katastarska čestica k.č.br. 10260/37 k.o. Split (odgovara zk.č.br. 1723/37 k.o. Split) nalazi unutar obuhvata važećeg Detaljnog plana uređenja istočnog dijela područja Duilovo u Splitu („Službeni glasnik Grada Splita“, br. 5/98, 22/00 i 52/13) i to unutar građevinskog područja u zoni označenoj kao M1 – mješovite namjene. Predmetna katastarska čestica je sukladno navedenoj prostorno planskoj dokumentaciji označena kao građevna čestica 6.b., površine građevne čestice cca 4000 m2, na kojoj su definirani pokazatelji gradnje građevnih čestica kako slijedi: maksimalni kig/P izgrađenosti čestice podzemno jest 0,6, maksimalni kig/N izgrađenosti čestice nadzemni jest 0,35, a maksimalni kis/N iskorištenosti čestice jest 2,5 (tablica 1. Odredbi za provođenje), te je za istu građevnu česticu oznake 6.b. propisana i maksimalna katnost građevine i vrsta krova: Po+S+P+8, ravnog krova (tablica 2. Odredbi za provođenje).

Cijepanje nekretnine označene kao k.č.br. 10260/37 k.o. Split na dvije nekretnine od kojih bi jedna bila u samovlasništvu Republike Hrvatske, a druga u samovlasništvu drugog suvlasnika (društva QUATRO COMPANY d.o.o.) nije moguće dakle iz razloga što tako dobivene čestice ne bi više bile građevne čestice, ne bi bile u skladu s odredbama postojeće prostorno planske dokumentacije te bi na taj način svaka gradnja na nekretnini bila onemogućena, a i procijenjena vrijednost nekretnine bi bila znatno manja od one procijenjene.

Nekretnina koja je predmetom razvrgnuća, nije obuhvaćena važećim Programima gospodarenja šumama i šumskim zemljištem što se potvrđuje Potvrdom društva Hrvatske šume d.o.o., Odjela za uređivanje šuma Uprava šuma Podružnica Split, Klasa: ST/19-01/2629, Urbroj: 15-00-05/02-19-02 od 20. studenoga 2019. godine.

Za provođenje Odluke zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice u ime Republike Hrvatske potpisat će ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.