

Na temelju članka 48. stavak 1. točke 1. i točke 5. i stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12 i 19/13), i odredbe članka 47. stavka 3. točke 1. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09., 7/11., 4/12 i 7/13), gradonačelnik Grada Vukovara dana 11. svibnja 2015. godine donosi

ZAKLJUČAK o sklapanju Ugovora o darovanju

I.

Ovim Zaključkom utvrđuje se prijedlog Odluke o sklapanju Ugovora o darovanju između Grada Vukovara i Gimnazije Vukovar, a kojom Odlukom će se riješiti imovinsko-pravni odnosi na k.č. br. 3876 upisanoj u zk.ul. br. 9244 k.o. Vukovar, površine 3499 m², na način da Grad Vukovar kao zemljišnoknjižni vlasnik navedene katastarske čestice istu Ugovorom o darovanju prenese u vlasništvo Gimnaziji Vukovar.

II.

Prijedlog Odluke iz točke I. ovoga Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Vukovara na razmatranje i donošenje.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/14-01/11
URBROJ: 2196/01-02-15-7
Vukovar, 11. svibnja 2015. godine

Gradonačelnik
Ivan Penava, prof.



Ivan Penava



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu
dokumenata prostornog uređenja i gradnje
i upravljanje gradskom imovinom

KLASA: 940-01/14-01/11
URBROJ: 2196/01-2-15-5
Vukovar, 23. travnja 2015. god.

Ured gradonačelnika
n/r gradonačelnika
- ovdje -

PREDMET: Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa s Gimnazijom Vukovar
- prijedlog, dostavlja se

Poštovani,

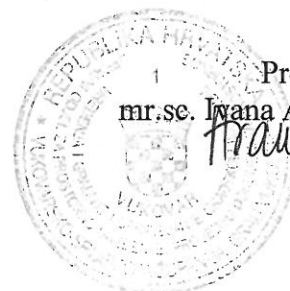
ovom Upravnom odjelu obratio se ravnatelj Gimnazije Vukovar, gosp. Davor Šijanović radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa između Grada Vukovara i Gimnazije Vukovar, odnosno radi prijenosa prava vlasništva k.č. br. 3876 upisane u zk. ul. br. 9244 k.o. Vukovar, površine 3499 m², koja u naravi predstavlja zgradu Gimnazije Vukovar i dvorište.

Skupština Vukovarsko-srijemske županije donijela je Odluku o davanju suglasnosti za uknjižbu prava vlasništva ustanova srednjeg obrazovanja, KLASA: 602-01/04-01/08, URBROJ: 2188/1-03-04-2 objavljenje u „Službenom vjesniku“ Vukovarsko-srijemske županije, međutim Gimnazija Vukovar nije u mogućnosti provesti navedenu Odluku, odnosno izvršiti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama budući je predmetne nekretnina upisana kao vlasništvo Grada Vukovara.

Uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, vidljivo je da se od 1963. god. ista u zemljišnim knjigama vodi kao Društveno vlasništvo pod upravom Općine Vukovar a od 1999. god. temeljem Djelomične odluke Vlade RH ista je upisana kao vlasništvo Grada Vukovara.

Budući je nesporno da predmetnu nekretninu Gimnazija Vukovar koristi već dugi niz godina, točnije od njezine izgradnje 1894. god., te njezine obnove 2000. god. nakon utvrđene VI kategorije oštećenja u Domovinskom ratu, smatramo da je zamolba Gimnazije Vukovar radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa prijenosom prava vlasništva s Grada Vukovara na Gimnaziju Vukovar opravdana, te predlažemo sklapanje Ugovora o darovanju nekretnine.

S poštovanjem,



Pročelnica
mr.sc. Ivana Arambašić, dipl.iur.
Ivana Arambašić



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/14-01/11
URBROJ: 2196/01-2-15-6
Vukovar, 24. travnja 2015. god.

GRADSKO VIJEĆE
n/r predsjednika Gradskog vijeća
gosp. Igora Gavrić, mag.ing.

PREDMET: Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa s Gimnazijom Vukovar
- prijedlog, dostavlja se

Poštovani,

Gradu Vukovaru obratio se ravnatelj Gimnazije Vukovar, gosp. Davor Šijanović radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa između Grada Vukovara i Gimnazije Vukovar, odnosno radi prijenosa prava vlasništva k.č. br. 3876 upisane u zk. ul. br. 9244 k.o. Vukovar, površine 3499 m², koja u naravi predstavlja zgradu Gimnazije Vukovar i dvorište.

Skupština Vukovarsko-srijemske županije donijela je Odluku o davanju suglasnosti za uknjižbu prava vlasništva ustanova srednjeg obrazovanja, KLASA: 602-01/04-01/08, URBROJ: 2188/1-03-04-2 objavljenje u „Službenom vjesniku“ Vukovarsko-srijemske županije, međutim Gimnazija Vukovar nije u mogućnosti provesti navedenu Odluku, odnosno izvršiti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama budući je predmetne nekretnina upisana kao vlasništvo Grada Vukovara.

Uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, vidljivo je da se od 1963. god. ista u zemljišnim knjigama vodi kao Društveno vlasništvo pod upravom Općine Vukovar a od 1999. god. temeljem Djelomične odluke Vlade RH ista je upisana kao vlasništvo Grada Vukovara.

Budući je nesporno da predmetnu nekretninu Gimnazija Vukovar koristi već dugi niz godina, točnije od njezine izgradnje 1894. god., te njezine obnove 2000. god. nakon utvrđene VI kategorije oštećenja u Domovinskom ratu, smatramo da je zamolba Gimnazije Vukovar radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa prijenosom prava vlasništva s Grada Vukovara na Gimnaziju Vukovar opravdana. Stoga, predlažem da Gradsko vijeće Grada Vukovara donese Odluku o sklapanju Ugovora o darovanju predmetne nekretnine.

S poštovanjem,



Gradonačelnik
Ivan Penava, prof.

MA

PRIJEDLOG

GRAD VUKOVAR (OIB 50041264710), Dr. Franje Tuđmana br. 1., Vukovar, zastupan po gradonačelniku Ivanu Penava, prof., temeljem članka 47. stavka 3. točke 2. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 4/09, 7/11, 4/12 i 7/13) kao darovatelj (u daljnjem tekstu: darovatelj)

i

GIMNAZIJA VUKOVAR (OIB 13212958387), Šamac 2., Vukovar, zastupana po ravnatelju Davoru Šijanović, prof. kao daroprimatelj (u daljnjem tekstu: daroprimatelj), zaključili su slijedeći

UGOVOR O DAROVANJU

Članak 1.

Grad Vukovar kao vlasnik, prenosi Gimnaziji Vukovar u vlasništvo bez naknade nekretninu označenu kao k.č. br. 3876 upisana u zk. ul. br. 9244 k.o. Vukovar, površine 3499 m². Navedena nekretnina se sastoji od izgrađene zgrade i dvorišta, koja u naravi predstavlja zgradu za srednjoškolsko obrazovanje u ulici Šamac br. 2. u Vukovaru, te se daruje u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Članak 2.

Daroprimatelj prima navedeno darovanje od darovatelja sa zahvalnošću, te preuzima obvezu plaćanja svih troškova nastalih u svezi navedenog darovanja.

Članak 3.

Površina darovane nekretnine iznosi 3499 m², a tržišna vrijednost iste procijenjena je od strane Viktorije Belec, inž.građ., stalnog sudskog vještaka, u iznosu od 11.811.462,00 kuna.

Članak 4.

Daroprimatelj je posjednik i korisnik nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora, te je suglasan da prihvati darovanje iste u viđenom stanju kao i da preuzme sve obveze koje bi eventualno, proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na istoj.

Članak 5.

Daroprimatelj ne može darovanu nekretninu koristiti za druge namjene, odnosno suprotno namjeni utvrđenoj u članku 1. ovog Ugovora.

Daroprimatelj prihvaća obvezu trajne zabrane otuđenja i opterećenja darovane nekretnine, osim u slučaju pisane suglasnosti darovatelja.

Članak 6.

Darovatelj je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor u slučaju ako daroprimatelj darovanoj nekretnini promijeni njezinu namjenu utvrđenu u čl. 1. ovog Ugovora i ako darovanu nekretninu otuđi bez suglasnosti darovatelja.

Ugovor se smatra raskinutim s danom dostave obavijesti o raskidu.

U svim slučajevima iz stavka 1. ovog članka, darovana nekretnina postaje vlasništvo Grada Vukovara ili će Gimnazija Vukovar isplatiti Gradu Vukovaru naknadu za darovanu nekretninu u visini njene tržišne vrijednosti u vrijeme sklapanja ovog Ugovora o darovanju a sukladno procjeni tržišne vrijednosti navedene u članku 3. ovog Ugovora.

Članak 7.

Darovatelj ovlašćuje daroprimatelja da se temeljem ovog Ugovora, a bez bilo kakvih daljnjih pitanja i odobrenja uknjiži kao vlasnik darovane nekretnine u zemljišnim knjigama, odnosno kao posjednik iste u katastarskoj evidenciji, uz istodobnu provedbu upisa zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja iz članka 5. stavka 2 ovog Ugovora.

Članak 8.

Ugovorne strane u znak prihvatanja svih prava i obveza iz ovog Ugovora po ovlaštenim osobama isti vlastoručno potpisuju.

Članak 9.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (slovima: dva) originalna istovjetna primjerka od kojih jedan ostaje javnom bilježniku, a jedan daroprimatelju, dok će se za ostale pravne postupke sačiniti dovoljan broj primjeraka ovjerenih preslika.

Svaka ugovorna strana snosi vlastiti trošak izrade ovjerenih preslika.

KLASA: 940-01/14-01/11

URBROJ: 2196/01-02-15-9

Vukovar, _____ 2015. god.

DAROVATELJ
GRAD VUKOVAR

GRADONAČELNIK

Ivan Penava, prof.

DAROPRIMATELJ
GIMNAZIJA VUKOVAR

RAVNATELJ

Davor Šijanović, prof.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavak 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12 i 19/13), i odredbe članka 32. stavka 1. točke 7. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09., 7/11., 4/12 i 7/13), Gradsko vijeće Grada Vukovara na ___ sjednici, održanoj dana ___ svibnja 2015. godine donosi slijedeću

ODLUKU **o sklapanju Ugovora o darovanju**

I.

Grad Vukovar sklopit će Ugovor o darovanju sa Gimnazijom Vukovar, a kojim Ugovorom će se riješiti imovinsko-pravni odnosi na k.č. br. 3876 upisanoj u zk.ul. br. 9244 k.o. Vukovar, površine 3499 m², na način da Grad Vukovar kao zemljišnoknjižni vlasnik navedene katastarske čestice istu Ugovorom o darovanju prenese u vlasništvo Gimnaziji Vukovar.

II.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Vukovara da sklopi Ugovor o darovanju iz točke I. ove Odluke.

III.

Odluka će se objaviti u „Službenom vjesniku“ Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/14-01/11
URBROJ: 2196/01-01-15-8
Vukovar, ___ svibnja 2015. godine

Predsjednik Gradskog vijeća
Igor Gavrić, mag.ing.

NALAZ VJEŠTAČENJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TD broj/datum

16/ travnja, 2015. godine

Predmet vještačenja

procjena vrijednosti nekretnina
- zgrada i građevinsko zemljište
u Vukovaru, ul. Šamac br.2
na k.č.3876 k.o.Vukovar

Mjesto

Vukovar ,
Ulica Šamac br.2

Naručitelj

Grad Vukovar
Upravni odjel za prostorno uređenje,
provedbu dokumenata prostornog
uređenja i gradnje i upravljanje
gradskom imovinom
Vukovar, Ul. Dr. Franje Tuđmana br.1
Narudžbenica br.:21-IA- 2015.
od 23.ožujka 2015.godine

Sudski vještak



Viktorija Belec, inž. građ.

VUKTORIJA BELEC,
inž. građ.
Vukovar, Bogdanovačka 11

PODACI O VLASNIŠTVU

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Vukovaru, z.k.ul.broj 9244 k.o. Vukovar, upisano je:

k.č.3876 k.o. Vukovar

z.k.tijelo – škola i dvorište u ulici M.Gorkog.....3499 m²

z.k. vlasnik navedene nekretnine:

UDIO:1/1

1. Grad Vukovar, Vukovar, Ul.Dr.Franje Tuđmana br.1
OIB:84060189362

ANALIZA VRIJEDNOSTI PREDMETA VJEŠTAČENJA

Sudskom vještaku prilikom očevida je omogućen pristup i uvid u uređenje kako vanjskog dijela građevine tako i unutrašnjosti građevine iz čega je zaključeno da se građevina sastoji od prizemlja, podruma i kata , izgrađenoj na k.č.3876 k.o.Vukovar.

Predmetna građevina je ucrtana na kopiji katastarskog plana kao i upisana u gruntovnim knjigama.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Vukovar, ("Službeni vjesnik" br.5/2007.i 4/2012.), kartografski prikaz (D) – Namjena i korištenje prostora utvrđeno je slijedeće:

Katastarska čestica k.č.br.3876 k.o.Vukovar, nalazi se u obuhvatu GUP-a grada Vukovara sa slijedećim karakteristikama

- unutar građevinskog područja grada
- unutar područja javne i društvene namjene
- namjena površine – D6 - srednjoškolska namjena

Prema Troškovniku Ministarstva obnove i razvitka R Hrvatske , etalonska cijena građevine iznosi u "roh bau" sistemu iznosila je 250 Eur-a/m².

Prosječna cijena četvornog metra kuće opremljene kvalitetnim materijalom i zemljištu komunalno opremljenom , postiže cijenu od 250-600 Eur/m² , ovisno o lokaciji, stupnju opremljenosti, starosti objekta, stanju i kvaliteti izvedenih radova.

Ocjena utrživosti.....4

Građevina je u uporabi i to kao srednja škola – gimnazija.

Građevina je obnovljena na osnovu Građevinske dozvole Klasa:UP/I-361-03/00-01/06 Ur.broj:2188-04-02-00-1 od 07.rujna2000.god . a na osnovu Glavnog projekta izrađenog od strane “PROSTOR FORUM FINING” d.o.o. za inženjering, trgovinu i usluge, Zagreb, i za istu je izdana Uporabna dozvola Klasa:UP/I-361-04/00-01/33 Ur.broj:2188-04-02-00-2 Vukovar, 17.siječnja 2001.god . izdana od strane Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Vukovar.

Građevina je pod zaštitom spomenika kulture.

Vrijednost nekretnine sadrži u sebi : lokacija (građevinska zona - urbanizirano naselje), ocjena utrživosti , dozvole, projekte komunalne priključke, komunalne doprinose, građevinski materijal, konstrukcija, obrtničke i završne radove.

Podatci za određivanje vrijednosti, dobiveni su iskustveno, praćenjem tržišta, te na osnovu prosječnih cijena koje se postižu u manjim mjestima.

PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U Republici Hrvatskoj ne postoji propis ili drugi pravni akt koji bi jedinstveno uređivao metode procjene vrijednosti nekretnina, što je prepoznato i od strane RH u usvojenom Nacrtu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013.god. do 2017.god. ta činjenica upućuje da je procjenjivanje vrijednosti nekretnina u RH prepušteno poslovnoj praksi i diskrecijskim odlukama procjenitelja.

Orijentacijsku vrijednost zemljišta i druge podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina treba procijeniti poglavito iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju dovoljnog broja prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose.

1. Vrijednost građevine Po+P+1

Građevinska cijena..... $G_s = J_c \times NKP \times (1-U) \times 0,97-0,95$

Netto površina zgrade gimnazije (Po+P+1).....3.439,09 m²

Brutto površina zgrade gimnazije (Po+P+1)4.212,64 m²

Etalonska vrijednost = $J_c = 3.800,00 \text{ kn/m}^2$500 EUR-a

$G_s = 4.212,64 \text{ m}^2 \times 3.800,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 0,95$

$G_s = 14.751.401,00 \text{ kn}$ili.....1.940.973,80 EUR-a

2. građevinsko zemljište

Prema Programu uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju u Gradu Vukovaru nije utvrđena minimalna početna prosječna cijena zemljišta za prodaju te uslijed nedovoljnih podataka o prodaji sličnih nekretnina na tom području izračun tržišne vrijednosti će se izraditi na osnovu troškovničke metode.

Najbitnija činjenica o predmetnom zemljištu je njegova lokacija i položaj kao i namjena određena prostorno-planskom dokumentacijom.

U određivanju tržišne cijene građevinskog zemljišta vještak je uzeo u obzir procjene kod kupoprodaje kod Porezne uprave (II zona = 20-50 EUR-a) , Područni ured u Vukovaru na sličnim lokacijama, cijene agencijske prodaje, na osnovu troškovničke metode i sve gore navedene elemente kao i pad vrijednosti nekretnina unazad godinu dana vještak je odredio prosječnu jediničnu cijenu nekretnine (J_c) - građevinskog zemljišta a ona iznosi :

$J_c = 380,00 \text{ kn/m}^2$ ili 50 EUR-a za građevinsko zemljište gospodarske - srednjoškolske namjene

Kako se navedena građevinska čestica nalazi u II građevinskoj zoni sa javnom i društvenom namjenom, prosječna cijena građevinskog zemljišta u gradu Vukovaru - II zona iznosi..... 380,00kn/m² ili 50 EUR-a/m².

U određivanju tržišne cijene građevinskog zemljišta vještak je uzeo u obzir procjene kod kupoprodaje kod Porezne uprave (II zona = 20-50

EUR-a) , Područni ured u Vukovaru na sličnim lokacijama, cijene agencijske prodaje, na osnovu troškovničke metode i sve gore navedene elemente kao i pad vrijednosti nekretnina unazad godinu dana vještak je odredio prosječnu jediničnu cijenu nekretnine (Jc) - građevinskog zemljišta.

Faktor korekcije (Fk) za zemljište utvrđuje se na temelju pokazatelja koji utječu na formiranje cijene nekretnina kao što su veličina, lokacija, komunalna opremljenost, izgrađenost i prostorno planske mogućnosti kao i uvjeti tržišta

$$Fk = 0,75$$

$$\begin{aligned} \text{Cijena građevinskog zemljišta (CGZ)} &= 380,00 \text{ kn} \times 0,75 = \\ &= 285,00 \text{ kn/m}^2 \\ &\text{ili } 37,50 \text{ EUR-a} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Cz = Pov \times CGZ &= 3.499,00 \text{ m}^2 \times 285,00 \text{ kn/m}^2 = 997.215,00 \text{ kn} \\ &\text{ili } 131.212,50 \text{ EUR-a} \end{aligned}$$

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu grada, a jedinica za obračun je obujam (zapremina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađena

Visina komunalnog doprinosa u Gradu Vukovar, za predmetnu zonu iznosi 30,00 kn/m² građevine

$$Kd = BVO \times Jc/m$$

Vodni doprinos za građevinsku parcelu određen je Pravilnikom o obračunavanju i plaćanju vodnog doprinosa, a jedinica za obračun je obujam (zapremina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen.

Visina vodnog doprinosa za zonu C, na kojoj se nalazi predmetna građevina iznosi 2,80 kn/m² građevine

$$Vd = BVO \times Jc/m^3$$

Priključci na komunalnu infrastrukturu određeni su Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih voda i određena je visina naknade.

Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu naselja, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Vrijednost priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture određuje se u paušalnom iznosu: 20.000,00 kn

Iz svega gore narečenog razvidno je da se procjena vrši za poslovnu građevinu-srednja škola-gimnazija (Po+P+1) i građevinsko zemljište.

REKAPITULACIJA:

1. građevina-gimnazije (Po+P+1).....	14.751.401,00 kn
2. građevinsko zemljište.....	997.215,00 kn
<hr/>	
UKUPNO= 15.748.616,00 kn	

Ukupna vrijednost građevine (Po+P+1) i građevinskog zemljišta iznosi :
..... 15.748.616,00 kn.....ili.....2.072.186,30 EUR-a.....

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Zbog specifičnosti područja, i nakon više od deset godina, teško je procijeniti tržišnu cijenu koja je jako varijabilna i izaziva totalan poremećaj u odnosu na ostali teritorij Republike Hrvatske.

$$T_v = G_s \times (R_p/p + Z + G_s + F_u + P_{ov} + P_{os})$$
$$T_v = G_s \times K_p$$

$$T_v = 15.748.616,00 \text{ kn} \times 0,75\%$$

$$T_v = 11.811.462,00 \text{ kn} \dots \text{ili} \dots 1.554.139,70 \text{ EUR-a}$$

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – građevine-zgrada gimnazije (Po+P+1) i građevinskog zemljišta iznosi:

.....11.811.462,00 kn.....ili.....1.554.139,70 EUR-a.....

Pri procjeni nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan procjene primjenjen je tečaj NBH koji je iznosio 1 EUR-o = 7,60 kn

U Vukovaru, 21.travnja 2015.god.

IZGRADILA
Viktorija Bećec, inž. građ.
Stalni sudski vještak
ing. građ.
Vukovar, Bogdanovačka 11

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE IZGRADILA
VIKTORIJA BEĆEC
ING. GRAĐ.
VUKOVAR, BOGDANOVAČKA 11

