P / 6784365

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 361-01/22-01/210
URBROJ: 531-09-1-2/1-23-61

U Zagrebu dana 16. lipnja 2023. godine

Na temelju članka 18., 34. i 35. stavka 4. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“ br. 85/20. i 21/23.), članka 4. stavka 1., članka 9. stavka 1. podstavka 3. i članka 37. stavka 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18.) u vezi s člankom 53. i 58. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.) potpredsjednik Vlade i ministar donosi

ODLUKU
o uređenju međusobnih odnosa na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 3723, k.o. Kutina

I.

Utvrđuje se da je Republika Hrvatska vlasnica poslovnog prostora u Kutini, Kolodvorska ulica 1/Vladimira Nazora 2, (interne oznake PP8683) označenog kao 1. Suvlasnički dio: 771/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E 1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom: POSLOVNOG PROSTORA u površini od 69,89 m^2 koji se sastoji od trgovine u površini 59,18 m^2, kancelarije u površini 3,31 m^2, hladnjače u površini 4,20 m^2, hodnika i wc-a u površini 3,20 m^2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, izgrađenog na zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini.

Utvrđuje se da je u odnosu na poslovni prostor, opisan u stavku 1. ove točke, rješenjem Zemljišnoknjižnog odjela u Kutini Općinskog suda u Kutini, posl.br. Z-612/2023, od 21. ožujka 2023. godine otvoren pojedinačni ispravni postupak te je zabilježena prijava Borisa Bingule [redacted], za upis prava vlasništva.

Utvrđuje se da je Općinsko državno odvjetništvu u Sisku, dana 19. travnja 2023. godine izjavilo prigovor protiv rješenja Zemljišnoknjižnog odjela u Kutini Općinskog suda u Kutini, posl.br. Z-612/2023, od 21. ožujka 2023. godine, koji je zabilježen pod posl.br. Z-2661/2023.

Utvrđuje se da je Zoja Gojani [redacted], vlasnica posebnog dijela u zgradi u Kutini, Kolodvorska ulica 1/Vladimira Nazora 2, označenog kao 2. Suvlasnički dio: 9229/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela nekretnine u A povezano

s vlasništvom: ZGRADE BROJ I koja se sastoji od prizemlja u površini 524,23 m^2 i to: caffe bara-sala 1 u površini 84,16 m^2, skladišta u površini 15,31 m^2, sanitarnog čvora u površini 13,86 m^2, holla i stepeništa u površini 26,66 m^2, hodnika u površini 8,26 m^2, pomoćnih prostorija u površini 17,84 m^2, ulaza u podrum u površini 3,73 m^2, trgovine sportske opreme i odjeće u površini 74,20 m^2, skladišta u površini 11,00 m^2, skladišta u površini 70,37 m^2, pom. prostorije u površini 9,50 m^2, garderobe i wc-a u površini 7,92 m^2, frizerskog salona u površini 60,13 m^2, trgovine obućom u površini 60,52 m^2, predprostora u površini 5,62 m^2, sanitarnog čvora u površini 27,91 m^2 i trgovine tekstilom u površini 27,24 m^2, KATA u ukupnoj površini od 297,90 m^2 koji se sastoji od 12 kancelarija(kancelarije 1-12) u površini 179,20 m^2, ureda direktora u površini 33,09 m^2, predprostora u površini 6,94 m^2, spremišta u površini 9,01 m^2, sanitarnog čvora u površini 7,98 m^2, hodnika u površini 58,56 m^2 i galerije u površini 3,12 m^2, DVORIŠNE ZGRADE u površini od 741,67 m^2 koje se sastoje od skladišta u prizemlju u površini 223,17 m^2, radionice u površini 21,50 m^2, garaže u površini 89,91 m^2, prostorije vozača i wc-a u površini 10,35 m^2, hodnika u površini 16,03 m^2, podruma u površini 37,00 m^2, ulaza u površini 12,53 m^2, skladišta u potkrovlju u površini 316,07 m^2 i stepenica površine 15,11 m^2, u etažnom elaboratu označeno plavom bojom, izgrađenog na zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini.

II.

Utvrđuje se da je na zgradi u Kutini, Kolodvorska ulica 1/Vladimira Nazora 2, označenoj kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisana u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, uspostavljeno etažno vlasništvo na temelju Ugovora o uspostavi etažnog vlasništva sklopljenog dana 29. siječnja 2007. godine između društva Hoteli Daim d.o.o. (MBS: 080086373) iz Kutine, Dubrovačka 4, pravnog prednika Zoje Gojani [redacted] i Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Kutini, Građansko upravni odjel, sklopljenog temeljem Odluke Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, KLASA: 940-06/06-03/310, URBROJ: 536-07, Ev.broj: 10/2007, od 05. siječnja 2007. godine, Potvrde Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostave Kutina, KLASA: 371-05/06-01/01, URBROJ: 2176-07-02-06-4, od 14. prosinca 2006. godine, Elaborata posebnih dijelova poslovne građevine „Helešy" u Kutini, broj: 08/06, izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za građevinsku struku, dipl.ing.građ. Eduarda Gelešića, iz veljače 2006. godine i Dopune Elaborata posebnih dijelova poslovne građevine „Helešy" u Kutini, broj: 25/06, izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za građevinsku struku, dipl.ing.građ. Eduarda Gelešića, iz prosinca 2006. godine.

III.

Utvrđuje se da je Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Sektor za neprocijenjeno građevinsko zemljište, investicijske projekte, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i tehničke poslove, Služba za tehničke poslove, očitovanjem KLASA: 361-01/22-02/210, URBROJ: 531-09-02-04/01-22-11, od 26. srpnja 2022. godine i KLASA: 361-01/22-02/210, URBROJ: 531-09-2-4/1-23-19, od 03. siječnja 2023. godine, nakon izvršenog uvida u dokumentaciju navedenu u točki II. ove Odluke i Glavnog projekta-izmjena i dopuna od 03. studenog 2022. godine izrađenog od strane društva Snovi konstrukcija j.d.o.o. iz Zagreba, Bademovac 27, OIB: 65632447453, glavnog projektanta Ljubomira Radonića, dipl.ing.građ. ZOP: 07/2021, TEH: BROJ: A-07/21, utvrdila;

-da se na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisane u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, nalaze etaža podruma i potkrovlja kao i neizgrađeno građevinsko zemljište oko izgrađenih zgrada, koje predstavljaju zajedničke dijelove navedene nekretnine i nisu bili predmetom etažiranja,

-da dvorišne zgrade u površini od 741,67 m^2 na terenu više ne postoje,

-da su u zgradi br. 1. vršeni građevinski radovi zbog kojih je Zoja Gojani [redacted] kao investitor, zatražila od Republike Hrvatske, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izdavanje Suglasnosti na Glavni projekt-izmjena i dopuna od 03. studenog 2022. godine izrađen od strane društva Snovi konstrukcija j.d.o.o. iz Zagreba, Bademovac 27, OIB: 65632447453, glavnog projektanta Ljubomira Radonića, dipl.ing.građ. ZOP: 07/2021, TEH: BROJ: A-07/21, u postupku ishođenja građevinske dozvole koji se vodi pred Sisačko-moslavačkoj županiji, Gradom Kutina, Upravnim odjelom za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000012,

-da je izvođenjem građevinskih radova od strane investitora, Zoje Gojani [redacted] došlo do uzurpacije zajedničkih dijelova nekretnine označene kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisane u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini.

IV.

Na temelju Elaborata izračuna iznosa obeštećenja i naknade za korištenje uslijed uzurpacije zajedničkih dijelova nekretnine u Kutini, Kolodvorska 1, označene kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisane u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, izrađenog od strane društva Vještak d.o.o. iz Zagreba, Iblerov trg 9, br. vg-02/2023, zaprimljenog dana 20. veljače 2023. godine i revidiranog od strane Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Sektora za neprocijenjeno građevinsko zemljište, investicijske projekte, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i tehničke poslove, Službe za tehničke poslove, očitovanjem KLASA: 361-01/22-02/210, URBROJ: 531-09-2-4/2-23-60, od 16. lipnja 2023.godine utvrđeno je;

- da suvlasnički udio Republike Hrvatske u zgradi broj 1, temeljem vlasništva poslovnog prostora površine 69,89 m^2 prije izvođenja građevinskih radova iznosi 7,83 %, a pripadajući dio zajedničkih prostora u etažama podruma i potkrovlja u zgradi broj 1 koji pripada Republici Hrvatskoj na ime vlasništva posebnog dijela od 7,83 m^2 iznosi 11,73 m^2 u etaži podruma i 20,56 m^2 u etaži tavana,

-da suvlasnički udio Republike Hrvatske, nakon izvođenja građevinskih radova iznosi 4,52%, iako površina poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske iznosi 78,76 m^2 umjesto 69,89 m^2,

-da se suvlasnički udio Republike Hrvatske smanjio unatoč povećanju površine iz razloga što se je i ukupna površina posebnih vlasničkih dijelova znatno povećala nakon izvođenja građevinskih radova,

-da je Republiku Hrvatsku potrebno obeštetiti za tržišnu vrijednost dijela zajedničkog prostora

u etaži podruma površine 11,73 m^2 i dijela zajedničkog prostora u etaži tavana površine 20,56 m^2 te za tržišnu vrijednost dijela građevinskog zemljišta površine 59,34 m^2 (7,83%-4,52% x 1.793 m^2) uslijed smanjenog suvlasničkog udjela građevinskog zemljišta,

-da tržišna vrijednost naknade za obeštećenje Republike Hrvatske uslijed uzurpacije dijela zajedničkog prostora (11,73 m^2 u etaži podruma i 20,56 m^2 u etaži tavana) te smanjenja suvlasničkog udjela zemljišta prije i poslije izvođenja radova u dijelu od 59,34 m^2 iznosi 18.700,00 EUR/140.895,15 kn (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

-da Republici Hrvatskoj pripada pravo na 1 (slovima: jedno) parkirališno mjesto na ime suvlasničkog udjela u poslovnom prostoru označenom kao 1. Suvlasnički dio: 771/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom: POSLOVNOG PROSTORA u površini od 69,89 m^2 koji se sastoji od trgovine u površini 59,18 m^2, kancelarije u površini 3,31 m^2, hladnjače u površini 4,20 m^2, hodnika i wc-a u površini 3,20 m^2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, izgrađenom na zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini.

-da Republici Hrvatskoj pripada naknada za korištenje uslijed uzurpacije zajedničkih dijelova nekretnine označene kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisane u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, za razdoblje unatrag 5 (slovima: pet) godina u ukupnom iznosu od 4.468,00 EUR/35.261,46 kn (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

V.

Republika Hrvatska, zastupana po Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine sklopit će sa Zojom Gojani [redacted] Borisom Bingulom [redacted] Sporazum o uređenju međusobnih odnosa na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanoj u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, kojim će;

- Zoja Gojani [redacted] obvezati se u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana sklapanja Sporazuma, uplatiti Republici Hrvatskoj iznos od 18.700,00 EUR/140.895,15 kn (fiksni tečaj konverzije 7,53450), opisan u točki IV. podstavku 4., te iznos od 4.468,00 EUR/35.261,46 kn (fiksni tečaj konverzije 7,53450), opisan u točki IV. podstavku 6. ove Odluke, na račun Državnog proračuna Republike Hrvatske, IBAN: HR12 1001005 1863000160, model: HR65, poziv na broj: 7676-043-47061-broj Sporazuma te iznos od 1.500,00 EUR/11.301,75 kn (fiksni tečaj konverzije 7,53450), na ime troška izrade Elaborata iz točke IV. stavka 1. ove Odluke, na ime ustupa udjela Republike Hrvatske u zajedničkim dijelovima etaže podruma i tavana te suvlasničkog udjela u građevinskom zemljištu opisanom u točki IV. ove Odluke,

-Zoja Gojani [redacted] obvezati se osigurati Republici Hrvatskoj pravo na 1 (slovima: jedno) parkirališno mjesto u dvorištu zgrade,

- Zoja Gojani [redacted] izjaviti kako se odriče prava potraživati od Republike Hrvatske uplaćene iznose iz podstavka 2. ove točke sa zakonskom zateznom kamatom, po bilo kojoj osnovi, bez obzira na ishod pojedinačnog

ispravnog postupka iz točke I. stavka 2. ove Odluke i drugih eventualnih postupaka pokrenutih protiv Republike Hrvatske radi utvrđenja prava vlasništva poslovnom prostoru u Kutini, Kolodvorska ulica 1/Vladimira Nazora 2, označenom kao 1. Suvlasnički dio: 771/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom: POSLOVNOG PROSTORA u površini od 69,89 m^2 koji se sastoji od trgovine u površini 59,18 m^2, kancelarije u površini 3,31 m^2, hladnjače u površini 4,20 m^2, hodnika i wc-a u površini 3,20 m^2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, izgrađenog na zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini,

- Republika Hrvatska obvezat će se u roku od 8 (slovima: osam) dana od primitka obavijesti Sektora za financije, da je Zoja Gojani [redacted] uplatila iznose iz podstavka 2. ove točke, izdati Suglasnost na Glavni projekt-izmjena i dopuna od 03. studenog 2022. godine izrađen od strane društva Snovi konstrukcija j.d.o.o. iz Zagreba, Bademovac 27, OIB: 65632447453, glavnog projektanta Ljubomira Radonića, dipl.ing.građ. ZOP: 07/2021, TEH: BROJ: A-07/21, u postupku ishođenja građevinske dozvole koji se vodi pred Sisačko-moslavačkoj županiji, Gradom Kutina, Upravnim odjelom za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000012,

-Zoja Gojani [redacted] obvezat će se, nakon ishođenja pravomoćne uporabne dozvole, o svom trošku, izraditi novi etažni elaborat, a Republika Hrvatska obvezuje se, ukoliko etažni elaborat bude izrađen sukladno zakonu i podzakonskim aktima kao i sklopljenom Sporazumu, pristupiti sklapanju novog ugovora o uspostavi etažnog vlasništva,

-Boris Bingula [redacted] izjavit će kako je suglasan s izvođenjem radova na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, sukladno Glavnom projektu-izmjena i dopuna od 03. studenog 2022. godine izrađenom od strane društva Snovi konstrukcija j.d.o.o. iz Zagreba, Bademovac 27, OIB: 65632447453, glavnog projektanta Ljubomira Radonića, dipl.ing.građ. ZOP: 07/2021, TEH: BROJ: A-07/21, te kao podnositelj prijave u pojedinačnom ispravnom postupku opisanom u točki I. stavku 2. ove Odluke, daje suglasnost Zoji Gojani [redacted] u postupku ishođenja građevinske dozvole koji se vodi pred Sisačko-moslavačkoj županiji, Gradom Kutina, Upravnim odjelom za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000012,

-Boris Bingula [redacted] izjavit će, a ukoliko u pojedinačnom ispravnom postupku i/ili drugom postupku bude utvrđen vlasnikom poslovnog prostora u Kutini, Kolodvorska ulica 1/Vladimira Nazora 2, označenog kao 1. Suvlasnički dio: 771/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom: POSLOVNOG PROSTORA u površini od 69,89 m^2 koji se sastoji od trgovine u površini 59,18 m^2, kancelarije u površini 3,31 m^2, hladnjače u površini 4,20 m^2, hodnika i wc-a u površini 3,20 m^2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, izgrađenog na zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, kako prihvaća utvrđenja iz točke IV. ove Odluke te priznaje valjanim ustupanje udjela u zajedničkim dijelovima etaže podruma i tavana te suvlasničkog udjela u građevinskom zemljištu koje proizlazi iz prava vlasništva na opisanom poslovnom prostoru,

-Boris Bingula [redacted] izjavit će, kako se odriče prava potraživati od Republike Hrvatske uplaćene iznose iz podstavka 1. ove točke sa zakonskom zateznom kamatom kao i naknadu štete po bilo kojoj osnovi, a za sve radnje Republike Hrvatske poduzete sukladno sklopljenom Sporazumu, ukoliko u pojedinačnom ispravnom postupku i/ili drugom postupku bude utvrđen vlasnikom poslovnog prostora u Kutini, Kolodvorska ulica 1/Vladimira Nazora 2, označenog kao 1. Suvlasnički dio: 771/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom: POSLOVNOG PROSTORA u površini od 69,89 m^2 koji se sastoji od trgovine u površini 59,18 m^2, kancelarije u površini 3,31 m^2, hladnjače u površini 4,20 m^2, hodnika i wc-a u površini 3,20 m^2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, izgrađenog na zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanog u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini,

-sporazumne strane obvezati se, ukoliko se nakon sklapanja Sporazuma utvrdi da Republika Hrvatska polaže veća vlasnička prava na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 3723, Kuća broj 1, dvije zgrade i dvorište u Kolodvorskoj ulici, površine 1.793 m^2, upisanoj u zk.ul.br. 2913, k.o. Kutina, Zemljišnoknjižni odjel Kutina Općinskog suda u Kutini, da će sklopiti novi sporazum kojim će se Republici Hrvatskoj isplatiti tržišna vrijednost sukladno povećanom suvlasničkom udjelu u predmetnoj nekretnini.

VI.

Ova Odluka o uređenju međusobnih odnosa stupa na snagu danom donošenja.

POTPREDSJEDNIK VLADE
I MINISTAR

Branko Bačić

Dostaviti:
1. Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama
2. Pismohrana-ovdje