REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA

2156/01

Primljeno: 24-02-2020	Ustrojstvena jedinica
Klasifikacijska oznaka: 944-01/19-01/141 04	
Urudžbeni broj: 363-20-5	Prilozi: / Vrijednost:

Klub vijećnika
AM, HSU, SDP, Unije Kvarnera
i nezavisnih vijećnika
Andrej Pošćića i Neven Varljena

- gradonačelnik Grada Opatije (Ivo Dujmić, ing.)
- zamjenici gradonalnačelinika Grada Opatije
- Gradska uprava (pročelnici)
- Gradsko vijeće
- mediji

PREDMET; "prodaja 2/3 dijela k.č. 1140 k.o. Opatija"

Obzirom da se na posljednje dvije sjednice gradskog vijeća (27. i 28. sjednica) održane dana 11.12.2019. i 11.02.2020. vodila se rasprava o prodaji 2/3 djela k.č. 1140 šuma od 1693 m^2 upisana u zk.ul. 978 k.o. Opatija (N.I.), željsli bismo pojasniti neke pojedinosti koje su dovele do odluke o odgađanju prodaje.

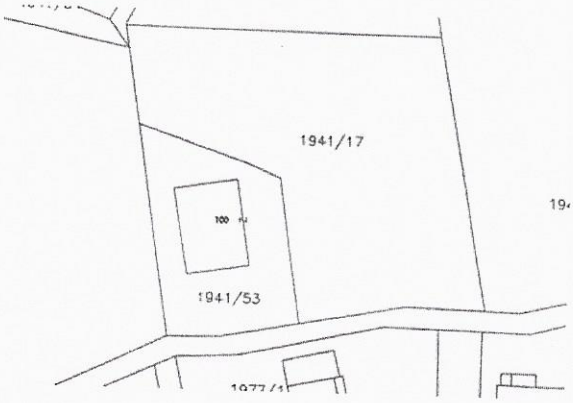
Iako smo na prethodnoj sjednici donijeli odluku o raspisivanju natječaja za prodaju suvlasničkog dijela spomenute čestice, na 27. sjednici gradskog vijeća, održanoj 11.12.2019. (istog dana kada je bilo otvaranje pristiglih ponuda za kupovinu sporne čestice), **donijeli smo odluku o odgađanju prodaje.** Obzirom da je točka o prodaji naknadno i bez prethodne najave bila uvrštena u dnevni red, svega nekoliko sati nakon samog otvaranja ponuda, smatrali smo kako nemamo dovoljno vremena provjeriti niz nelogičnih činjenica koje su nam dostavljene od strane građana Grada Opatije.

Ne možemo se oteti dojmu da se procedura pokušala masimalno ubrzati i da se na nas kao vijećnike htio stvoriti svojevrsni pritisak spominjući 'proračunski manjak'. Obzirom na činjenicu da se otvaranje ponuda dogodilo netom pred sjednicu gradskog vijeća i da se predmetna točka amandmanom Gradonačelnika naknadno uvrstila u dnevni red, stekao se dojam da je predmetna točka Gradu (ili Gradonačelniku?) izuzetno bitna. Zbog takvog razvoja situacije stvoren je dodatni pritisak ispred javnosti, **a u cilju prisilnog izglasavanja sporne točke o prodaji na što nismo htjeli pristati.**

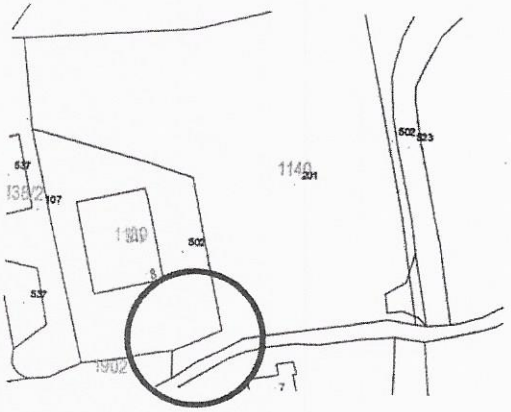
Svojevrsnu potvrdu da smo odgodom prodaje učinili dobru stvar pokrepljuju i ***dvije peticije pokrenute od grupe građana.*** Jedna koja inzistira na zaustavljanju izgradnje mastodonata i zahtjeva izmjenu prostorno-plannske dokumentacije (na koju je svojim potpisima reagiralo više od 900 naših sugrađana) i druga koja se direktno protivi prodaji sporne čestice, a uz koju je potpisom i ovjerom stao i **Mjesni odbor Vasanska.** Grupa građana koja je pokrenula tu peticiju, za cilj navodi zaštite kvalitete života i očuvanje imovine, te naravno, predlažu odbijanje odluke o prodaji.

Formiranje predmetne čestice kroz novu katastarsku izmjeru provedeno je na način da se od čestice 1139 (vlasnik R. G. koji ima prebivalište van RH) na specifičan način oduzeo (ili nije pripojio) dio kako bi se sa čestice 1902 (postojeći put) omogućio pristup spornoj čestici 1140. Isto je ***suprotno sa uobičajenom praksom*** (a i ciljem i svrhom geodetske izmjere) da se čestice korigiraju i prilagođavaju susjednim stvarnim granicama, a ne da im se oduzima dio ili im se umeće drugi vlasnik (osim ako isto nije bilo dodatno od nekoga zatraženo?). Stoga, kao vijećnici smo sumnjali u ispravnost formiranja predmetne čestice.

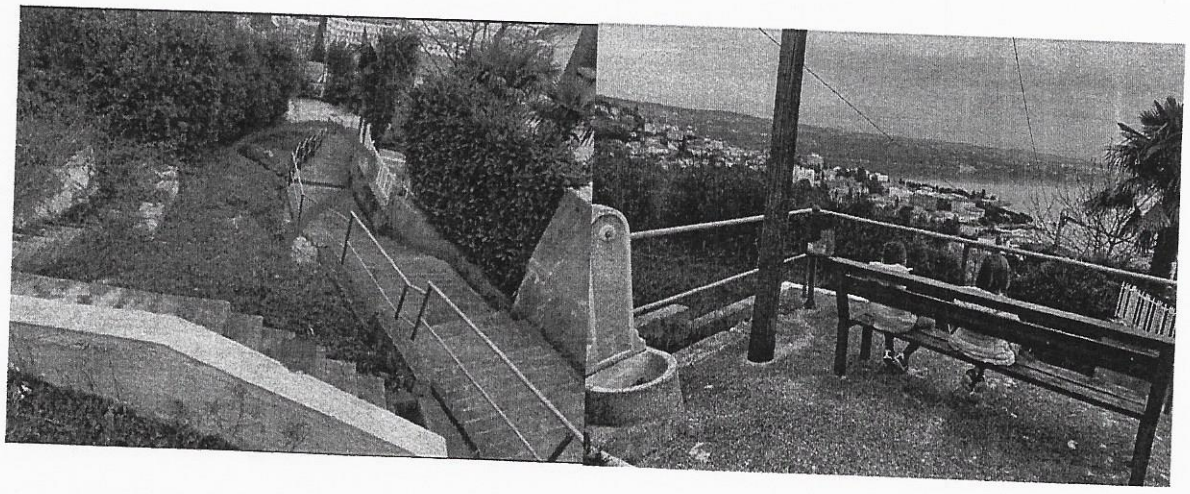
Stara izmjera



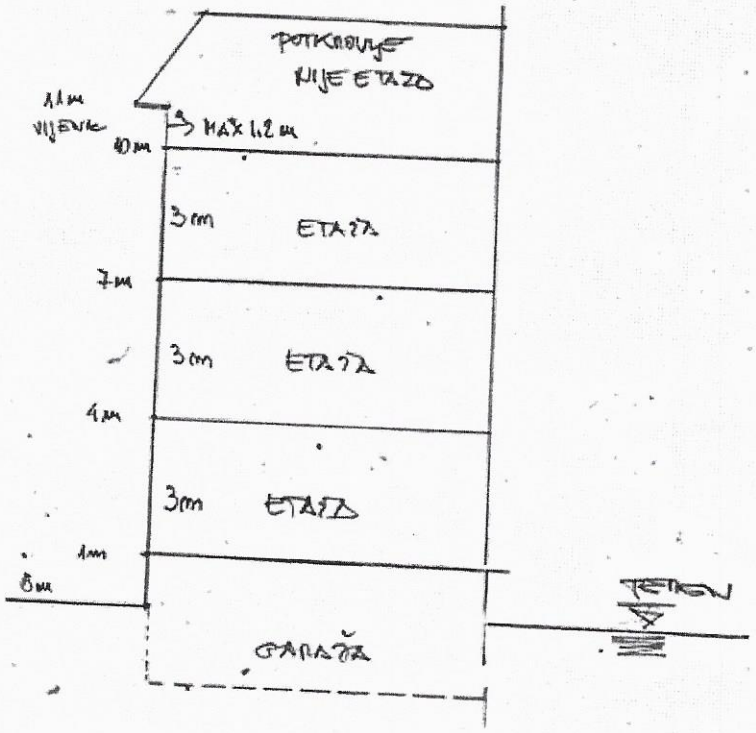
Nova izmjera



Ako i samo formiranje katastarske čestice nije sporno za Grad (Grad je u procesu nove katastarske izmjere, odnosno formiranja nove katastarske čestice, samo stranka u postupku) onda bi nešto drugo trebalo biti. Naime, na jedinom mogućem ev. kolnom pristupu ovoj čestici **Grad bi trebao dozvoliti devastaciju stoljetnih stepenica** (stubište Baredi) ali i tada ne bi bilo potrebne širine za kolni pristup ovoj čestici. S drugih strana ovaj je teren omeđen privatnim pristupnim putem i drugim katastarskim česticama, od kojih je činjenica jedna u vlasništvu grada. **Možda mi kao vijećnici ne znamo nešto što znaju potencijalni investitori??** Da li im je možda u nekom neformalnom obliku obećano pravo služnosti upravo preko te gradske parcele (kč 1138/2, ko Opatija?!



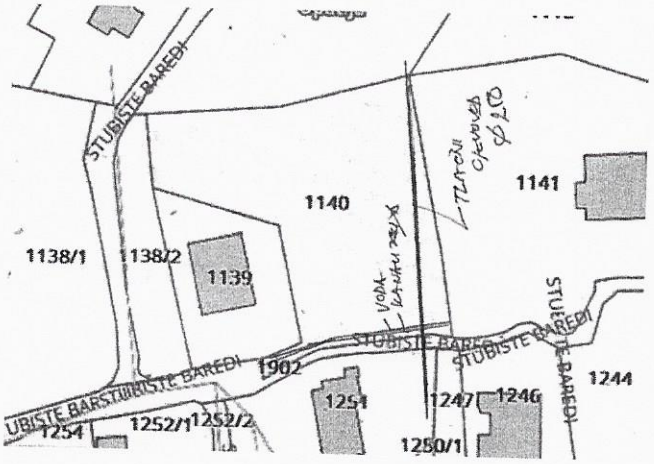
Prema sadašnjem prostornom planu sporna čestica spada u **zonu S2** i na njoj moguće graditi 2 zgrade sa po 10 stanova i poslovnih prostora („u funkciji apartmana") koji bi znatno odstupili od okolne arhitekture i urbanističkih pravila čime bi se dodatno narušila kvaliteta života šireg susjedstva unutar mjesnog područja. To su upravo onakve urbanistički neprimjerene zgrade o kakvim se trenutno vodi polemika i protiv kojih se svi trenutno borimo. **Ovime se koriste nedostaci prostornog plana, a za koji smo svi utvrdili da je glavni uzrok neprimjerenog stanja u prostoru.**

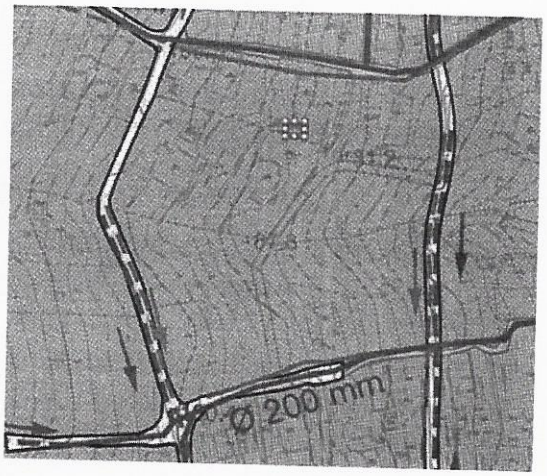


Također, na spornoj čestici se nalazi tlačni cjevovod promjera 250 mm što je i navedeno u natječajnoj dokumentaciji, ali je bitno napomenuti da se isti u nekom dijelovima zemljita nalazi sveka 5cm ispod površine.

To nažalost **nije jedina instalacija** na čestici.

Po spornoj čestici **prolazi i vodovod te fekalna kanalizacija**, a navedene instalacije nisu navedene u natječajnoj dokumentaciji. Na Odboru koji je raspravljao o mogućim problemima s ovim zemljištem, pravnica Grada konstatitala je da 'to nije problem Grada' već **Komunalca i Liburnijskih voda koji nisu upisali svoje pravo služnosti?!** Mi kao vijećnici takav odgovor ne možemo prihvatiti. Upozoravamo da bi navedeno moglo uzrokovati dodatne financijske troškove izmještanja instalacija i popratnih građevinskih radova i to na teret Grada (postoje primjeri iz ne tako davne prošlosti).





Nadalje, na predmetnoj čestici je **upisana zabilježba spora** koja je zaprimljena 19.12.2019. što će po nama dodatno zakomplicirati uporabu čestice čime će se oštetiti budući potencijalni investitor te možebitno potencirati i inicirati dodatne sudske postupke. Na ranije spomenutom Odboru, i taj je potencijalni problem "skinut s tereta" Grada jer po mišljenju pravne službe zabilježba nije na 2/3 dijelu koji Grad prodaje te u konačnici Grad prodaje po modelu viđeno-kupljeno. Niti taj nam odgovor nije u potpunosti prihvatljiv.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 04.02.2020. 23:56

Katastarska općina: 320005, OPATIJA

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-36525/2019
Aktivne plombe:

Broj ZK uloška: 978

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1140	9	STUBIŠTE BAREDI	1693	
			ŠUMA	1693	
		UKUPNO:		1693	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/3		
DRESCHER CETINA ALEKSANDRA, OIB: 45900000912, JUŠIĆI, JUŠIĆI 102 A		
1.2	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-36525/2019	
	ZABILJEŽBA, SPOR. Na temelju čl. 86 Zakona o zemljišnim knjigama i preslike tužbe od 16.12.2019., na nekretninama Drescher Cetina Aleksandra u 1/3 dijela, upisane u A, zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovog suda pod posl. br. P-4406/19 između Matoković Ivice i Vranković Rolanda kao tužitelja i Drescher Cetina Aleksandre kao tuženika radi sudskog zaključenja Ugovora o kupoprodaji, sve do pravomoćnog okončanja postupka.	Zabilježba spora za 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 2/3		
GRAD OPATIJA, OIB: 99455464348, OPATIJA, MARŠALA TITA 3		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.02.2020.

Za kraj ove pomalo komplicirane prodaje pune nelogičnosti, na spornoj k.č. postoji još jedan problem. Naime, **po uglu čestice sadašnjim prostornim planom planira se izgradnja buduće prometne dionica: Opatija - Hrenovo** (nerazvrstana cesta) što bi značilo da će za budući prometni koridor ponovno biti potrebno otkupiti dio te iste sporne čestice koju sada Grad prodaje. Sumnjamo da će tada cijena biti višestruko puta veća od ove po kojoj se čestica prodaje pa bi Grad i na taj način mogao biti financijski oštećen.

U konačnici, smatramo kako je načelno neprimjereno u ovome trenutku prodavati građevinska zemljišta u vlasništvu Grada kada je u tijeku izgradnja konsenzusa u pogledu izmjene prostornoplanske dokumentacije kako bi se spriječila daljnja izgradnja takozvanih mastodonata.

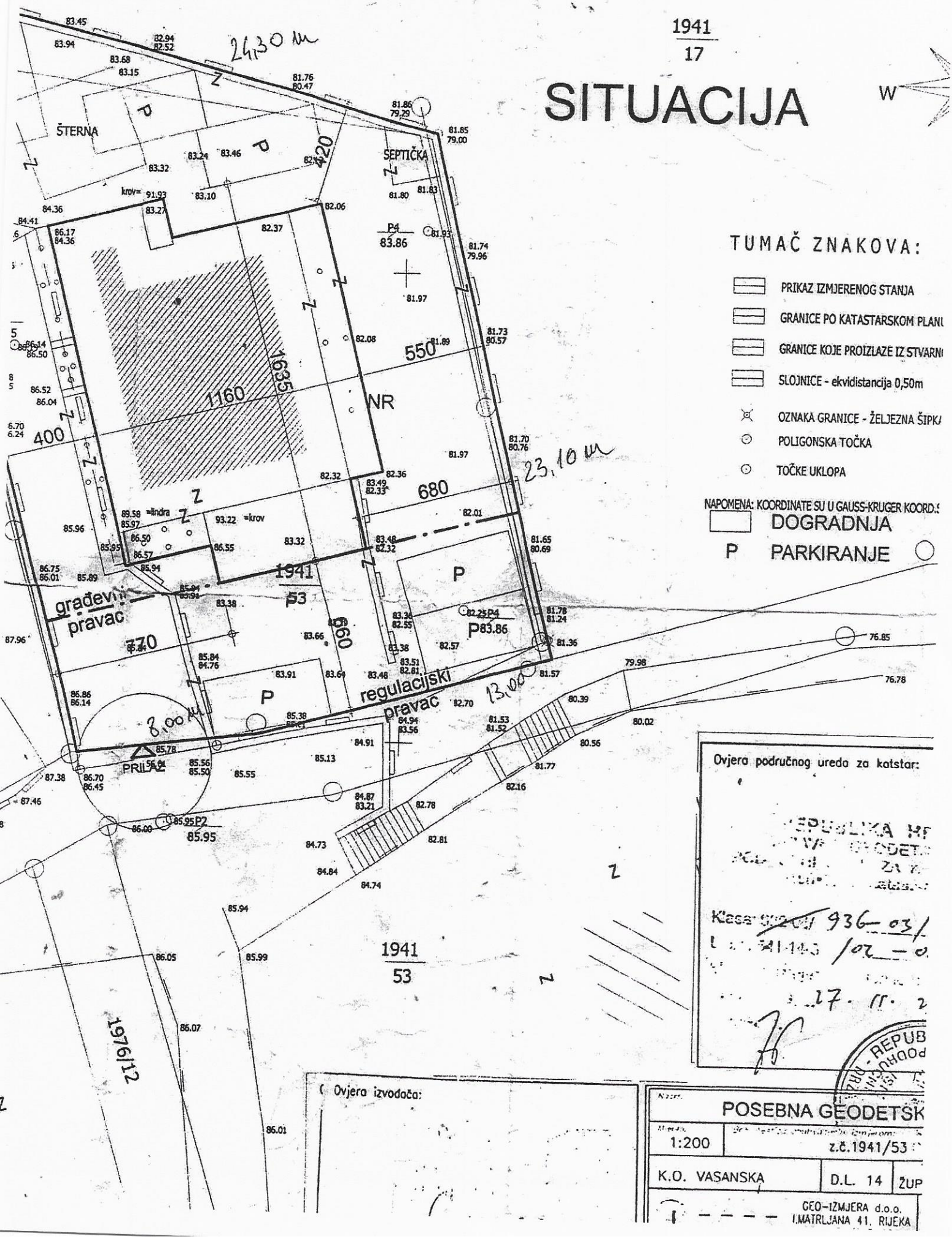
Budući da su i Gradonačelnik i Vijeće zauzeli stav da su nužne hitne izmjene prostornog i urbanističkog plana kako bi se izgradnja svela na mjeru prikladnu opatijskim potrebama i arhitekturi, stava smo da nikakve daljnje prodaje terena na kojima je omogućana upravo takva vrsta izgradnje, nije moguća do dovršetka rečenih izmjena.

S poštovanjem,

Klub vijećnika.

1941
17

SITUACIJA



Ovjera područnog ureda za katstar:

REPUBLIKA HR
... GEODET...
ZA K...

Klasa: 936-03/
...
...17. 11. 2...

Ovjera izvođača:

Naziv: POSEBNA GEODETSK	
Mjerilo: 1:200	z.č.1941/53
K.O. VASANSKA	D.L. 14 ŽUP
	GEO-IZMJERA d.o.o. I.MATRLJANA 41, RIJEKA