

ZAPISNIK

sa 31. sjednice Odbora za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravna pitanja, održane 5. veljače 2021. godine u Gradskoj vijećnici s početkom u 17,05 sati.

Prisutni članovi Odbora: Zorica Sergo, Aleksandar Popadić, Dušan Kotur, Mladen Žigulić i Almir Maslić.

Ostali prisutni: Filip Vlah i Tea Mladenović Visintin.

Prema prijedlogu u pozivu, usvojen je sljedeći

DNEVNI RED

1. Usvajanje zapisnika sa 30. sjednice
2. Prijedlog Odluke o oslobođenju od obveze plaćanja komunalne naknade za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi za obavljanje poslovne djelatnosti za vrijeme trajanja epidemije COVID-19 virusom te protuepidemijskih mjera
3. Prijedlog odluke o pokretanju projekta modernizacija javne rasvjete na području Grada Opatije LED tehnologijom
4. Prijedlog Programa utroška šumskog doprinosa za 2021. godinu
5. Imovinsko pravni predmeti:
 - 5.1. Izvješće o provedenom natječaju za prodaju k.č.784/1 dvorište i kuća, upisane u zk.ul. 482 k.o. Ičići s prijedlogom odluke o ponovnom raspisivanju natječaja
 - 5.2. Prijedlog odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice na nekretninama-poslovnim prostorima na adresi Opatija, Maršala Tita 71/1, 71/2, 71/3, 71/4 i 71/5
 - 5.3. Prijedlog odluke o raspisivanju natječaja za prodaji k.č. 124/4 upisane u zk.ul. 1226 k.o. Volosko
 - 5.4. Prijedlog odluke o raspisivanju natječaja za prodaju stana na 1. katu zgrade sagrađene na k.č.. 1019 k.o. Opatija (površine 75,60 m²), Veprinački put 2

AD 1.- Na zapisnik sa 30. sjednice nije bilo prigovora.

AD 2. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Filip Vlah
Rasprave nije bilo te je jednoglasno donesen sljedeći

ZAKLJUČAK

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o oslobođenju od obveze plaćanja komunalne naknade za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi za obavljanje poslovne djelatnosti za vrijeme trajanja epidemije COVID-19 virusom te protuepidemijskih mjera.

AD 3. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Filip Vlah.

U raspravi su sudjelovali Sergo, Popadić i Maslić, a u bitnome su postavljena sljedeća pitanja na koja je odgovorio izvjestitelj.

Sergo komentira kako se radi o super projektu te će osim uštede biti i manje svjetlosnog zagađenja. Postavlja sljedeće pitanje pročelniku. S obzirom na to da smo na nekoj od sjednica Odbora spominjali oko 30 novih rasvjetnih tijela koje bi recimo trebalo staviti na područje Veprinca, ne znam koliko ih je na području cijelog grada, ono što smo bili zbrajali, odnosi li se ovo na postojeća rasvjetna tijela, imamo li eventualno imamo kakav projekt da se to proširi za nove?

Vlah odgovara kako projekt otvara mogućnosti te je predviđeno 60 lokacija dodatnih lampi. Naravno da se dodavanjem rasvjetnih tijela mijenja ESCO računica i period povrata, a da li ćemo moći na sve one lokacije za koje su bili zahtjevi, to je vrlo teško, gotovo nemoguće, no radi se o nekakvom postupnom širenju. Međutim, zaključili smo da ako bi se prije instaliranja ovih LED lampi stavljala javna rasvjeta po starim lampama i stupovi, jednostavno ne bi bilo isplativo. Definitivno ostaje da se ide u LED postupno proširenje u vidu stupova koji se mogu dodati sukladno računici koja je u projektu, a ostatak ostaje za širenje te naravno da

onda dio rasvjete ne ide u računicu povrata ESCO nego se na to odnose pravila kao da se radi o redovnoj lampi kao i danas. Znači, instalirate, platite, održavate i to je to. Onaj koji se prijavljuje na javni natječaj zapravo se prijavljuje kao pružatelj usluge osvjjetljenja, dakle, daje robu, instalaciju, održavanje i garanciju. U tom trenutku Grad praktički plaća uslugu i interesira ga da to bude funkcionalno.

Popadić pozdravlja projekt, a ako je dobro razumio, sada će se raspisati javni natječaj.

Vlah potvrđuje. Sada bi se raspisao javni natječaj na koji bi se javio onaj sudionik koji bi bio zainteresiran provesti i pružati ovakvu uslugu prema uvjetima iz javnog natječaja. Budući da se radi o velikom iznosu predlaže se Gradskom vijeću da potvrdi da se uopće ide u takav javni natječaj i ovlasti gradonačelnika da s najpovoljnijim ponuditeljem sklopi ugovor.

Popadić smatra da bi izraz „najpovoljniji“ trebalo promijeniti u „najbolji“. Nije stvar da bude najpovoljniji nego treba i kvalitetu ispuniti.

Vlah pojašnjava da najpovoljniji ne znači nužno i najjeftiniji. Javni natječaj određuje kriterije između toga da se radi točno o onim tehničkim podacima odnosno mogućnostima tehnologije koje smo jasno definirali. Radi se o vrlo visokim zahtjevima, traži se vrlo dug period garancije, vrlo kratak period odaziva po pitanju otklanjanja nedostataka, dokaz da su ponuditelji obavili više ovakvih poslova uspješno. Ne samo cijena. Boduje se više toga i zato nisam koristio termin najjeftiniji ponuditelj nego najpovoljniji, a to obuhvaća i ove druge kriterije.

Popadić zanima ga s obzirom na to da se traži 10 godina garancije, može li se ugovorom predvidjeti opcija produženja ili dokupa garancije te što se događa nakon tih 10 godina, koliko dugo rasvjetna tijela imaju na raspolaganju sve rezervne materijale?

Vlah navodi da je povrat sigurno ispod 5 godina. Izvan tog perioda Grad ima umanjene troškove od redovnog, dobiva cijelu infrastrukturu i do ukupno 10 godina od instalacije taj izvoditelj garantira za tu tehnologiju. Naravno da bi ta tehnologija trebala izdržati preko tih 10 godina međutim vrlo je teško reći uopće koju ćemo imati novu tehnologiju, koliko će općenito koštati instalacija ovakve tehnologije, nove, u cijelom gradu. U zadnje tri godine je nastala takva revolucija. Imali smo ovdje jednu lampu, nećete vjerovati, nije bila modularna, bila je cijela zatvorena, zavarena i bilo koji dio da je otkazao, morali ste cijelu staviti novu. Tome smo se čudili, a danas praktički možete kupiti samo module, čipove koji svijetle i koštaju oko 20 eura. To je praktički jeftinije nego obična stara žarulja koja se danas stavlja. Tako da, što će za 10 godina biti s tom tehnologijom, vjerujem da će se ovo vjerojatno smatrati staro i za zamijeniti. Tako da garancija ide na najviše 10 godina. Tražili smo jako puno u tom sektoru jer mnogi imaju garanciju samo za vrijeme dok se ne povratu investicija, a mi smo tražili čak i 10 godina. Biti će zanimljivo vidjeti tko će se javiti po tako teškim uvjetima.

Popadić postavlja pitanje iako je djelomično već na to odgovoreno. 3.000 kelvina, je li netko gledao koliko lumena treba biti u toj rasvjeti?

Vlah pojašnjava da je točno zakonom propisano gdje i na kojim prometnicama mora biti koliko lumena. Zapravo se svaka lampa projektira za određenu lokaciju, to je isto jedna specifična stvar. Nisu sve lampe jednake jer se radi LED, točno se projektira geometrija svjetla za određenu lokaciju. Lumeni se zapravo razlikuju od lampe do lampe jer nemaju sve jednaku snagu. Najbitnije je da određena količina osvjjetljenja na određenoj lokaciji mora odgovarati onome kako je propisano pozitivnim propisima jer nije sve zakonom, nešto je pravilnicima. Čak se vidjela jedna specifična stvar, vidite, ovdje piše da će Ulica m. Tita imati programiranu mogućnost da više ili manje svijetli, a to je upravo zbog ušteta i mi smo čak rekli da idemo manje štedjeti, neka bude više svijetla. Jer znamo da su naši ljudi, prvi put kada je stavljena, ekološkija rasvjeta, imali osjećaj da je više mrak, no onda smo to morali mijenjati u projektu jer je zakon točno regulirao koliko se može smanjiti, pojačati i u koje doba. Tako da apsolutno sve mora odgovarati tim pozitivnim propisima koji to reguliraju.

Popadić navodi da to znači da će negdje gdje je prije bila malo jača rasvjeta, lako moguće biti sada slabija rasvjeta.

Vlah iznosi da je to moguće ako je rasvjeta bila pretjerana odnosno ako je prelazila ono što se od zakona traži. Npr. na državnoj cesti D66 je rasvjeta trenutno preslaba, trebala bi biti jača. Međutim ono što moramo razlikovati i što je vrlo bitno, tko god je koristio led rasvjetu, općenito tehnologiju, moramo isključiti onaj subjektivni dojam. Led javna rasvjeta svijetli tamo gdje treba, ne rasipa svjetlo. Zona koja treba biti ekstremno je rasvijetljena, onaj dio koji ne treba je mračniji. Nećete više imati osvijetljena stabla sa strane ceste ili 10-20 metara, ali cesta i pješački prijelazi će biti bolje osvijetljeni.

Popadić dotakao se problema mjesta gdje su stupovi rašireni pa je prijašnja svjetlost dopirala s jedne lampe do druge, a sada neće.

Vlah navodi da je tako projektirano da bi se zadovoljila određena količina svjetla na površni koja mora biti osvijetljena, zato i postoji mogućnost dodatnih stupova.

Na dodatno pitanje člana Popadića potvrđuje da će se stare lampe sa stupova zamijeniti novima te kao primjer navodi rasvjetu u Kastvu.

Maslić nadovezao se na komentar predsjednice Sergo u pogledu mogućih dodatnih lampi. Ne znam postoji li opcija kroz Zakon o javnoj nabavi, kad se već ovako nabavlja, da se 10% vrijednosti može dodati dodatno na taj ugovor pa se može razmisliti o toj opciji ako je to dostupna mogućnost.

Vlah odgovara da će tu mogućnost provjeriti s Odjeljkom za javnu nabavu.

Po provedenoj raspravi, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu odluku o pokretanju projekta modernizacije javne rasvjete na području Grada Opatije LED tehnologijom.

AD 4. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Filip Vlah.

Sergo zanima ju jesu li i prijašnjih godina sredstva šumskog doprinosa bila raspoređena za zbrinjavanje nerazvrstanih cesta. Svakako se nerazvrstane ceste trebaju rješavati i uređivati bez daljnjega no kako se radi o šumskom doprinosu bi li se on eventualno mogao iskoristiti za, ono što često puta Opatijci kažu, nabavu nekakvog vrijednog zelenila koje bi oplemenilo nešto što se posiječe, to naravno rade i Parkovi u svom poslu ali da li bismo od ovog mogli nešto izdvojiti?

Vlah pojašnjava da je to uvijek išlo u nerazvrstane ceste na različitim lokacijama te je namjena šumskom doprinosu komunalna infrastruktura.

Po iznjetom, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženi Program utroška šumskog doprinosa za 2021. godinu.

AD 5.1. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin. Po iznjetom, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o ponovnom raspisivanju natječaja za prodaju k.č.784/1 dvorište i kuća, upisane u zk.ul. 482 k.o.

AD 5.2. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin.

U raspravi u kojoj su sudjelovali Popadić, Sergo, Žigulić i Maslić u bitnome su postavljena sljedeća pitanja na koja je odgovorila izvjestiteljica.

Popadić postavlja pitanje koliko je ročišta održano na sudu i ima li odvjetničkih troškova.

Mladenić Visintin odgovara da niti jedno ročište nije održano, podnijet je odgovor na prijedlog i sudski postupak je u mirovanju dok su u tijeku pokušaji mirnog rješenja spora. Što se tiče troškova odvjetnika podnijet je odgovor na prijedlog pa su odvjetnički troškovi u tom smislu.

Popadić zanima ga zašto baš prostor Dekora, odnosno zašto se nije išlo na prijedlog da budu prostori Dekora i Novog lista, onda bez neke nadoknade.

Mladenić Visintin pojašnjava da su prostori Dekora i Mimoze prijedlog predlagateljice. Čak da se radi samo o Mimozi tu već gđa Dunatov ima obvezu plaćanja Gradu Opatiji 1,5 milijuna. Drugi se prostori nisu ni nudili jer se time zapravo povećava vrijednost koju bi gospođa morala platiti, a iskazani interes gospođe je bio samo za prostom Mimoze i Dekora.

Popadić rezimira da u slučaju prihvata i realizacije prijedloga gospođa će dobiti prostor Dekora bez natječaja i u biti će kupiti taj prostor.

Mladenić Visintin ističe da nema govora o natječaju niti o kupnji. Kada je u pitanju razvrnuće, ono se provodi samo između suvlasnika. Jedan od mogućih načina razvrnuća, kada su dvije ili više osoba suvlasnici na nekoliko nekretnina, da svatko od njih dobije pojedini prostor u suvlasništvo. Prijedlog gospođe je bio takav da to upravo budu ta dva poslovna prostora, a prvotni prijedlog gradonačelnika prema gospođi bio je samo prostor Mimoze. U materijalima je navedeno da bi 1.540.000 kuna trebalo nadoplatiti kada bi ona dobila samo prostor Mimoze.

Sergo iznosi da gđa Dunatov ima 2/9 vlasništva, a Grada 7/9 vlasništva i vjerojatno joj odgovara da to budu prostori Mimoze i Dekora jer su to spojeni prostori. Vjerojatno će i sud donijeti takvu odluku pa da se to podijeli točno po tim suvlasničkim omjerima, znači 2/9 ili 7/9 što pripada Gradu, a to je i tu negdje po kvadraturi. Možda bi bilo jednostavnije za Grad da se ovo prihvati kao mirno rješenje, da se ne ide dalje u sudske troškove jer će vjerojatno više-manje tako sud dodijeliti. Ne mogu prejudicirati što će sud reći ali to su negdje te površine.

Mladenić Visintin navodi da sud ne donosi odluku s obzirom na površine već s obzirom na vrijednost. U svim poslovnim prostorima vrijednost suvlasničkog udjela gđe Dunatov je 1.349.777,77 kuna što bi možda odgovaralo prostoru Dekora uz nadoplatu ili Mimoze uz nadoplatu. Ne gleda se površina. Razvrnuće se radi s obzirom na vrijednost. A što kako bi i što bi sud napravio vrlo je teško zaključiti. Ima nekoliko načina razvrnuća, propisani su kako otpadne jedan kriterij tako se primjenjuje drugi. U konačnici, način razvrnuća koji je najmanje povoljan uvijek i za svih i gotovo svima to je tzv. civilna dioba, odnosno prodaja svih prostora prema pravilima ovršnog postupka i podjela novaca između suvlasnika. Ali ovršni postupak podrazumijeva smanjenu vrijednost prodaje pa mislim da se to nikome ne isplati.

Na dodatno pitanje predsjednice Sergo kako je gđa Dunatov stekla udjele izvjestiteljica odgovara da je gospođa svoje suvlasničke udjele kupila od vlasnika kojima su nekretnine vraćene u postupku povrata.

Žigulić htio je upitati no izvjestiteljica je već rekla da ako se ide u neku instancu dalje prema ovršnom postupku onda je cijena manja.

Mladenić Visintin pojašnjava da ako bi sud odredio civilnu diobu tada se nekretnina prodaje na prvoj dražbi. Prema ranijem Ovršnom zakonu početna cijena je bila 2/3 procijenjene vrijednosti. To bi bila početna cijena, a koja bi bila konačna ne znam s time da bi se, naravno, iz ostvarene cijene u tom postupku, opet namirivali troškovi suda, a zatim svi ostali. Kažem, vrlo je nezahvalno reći što bi sud odlučio. U svakom slučaju prvostupanjско rješenje uvijek ima mogućnost žalbe za bilo koju od nezadovoljnih strana. Do donošenja drugostupanjског rješenja, to bi se još razvuklo na par godina. A kažem, s današnjim pravosuđem ne znam kakav bi kriterij mogao biti primijenjen.

Popadić nadodaje da je u tom slučaju gubitak i na drugoj strani, ne samo na strani Grada.

Žigulić navodi da nije pravnik tako da mora učiti kao i do sada. Gledajmo samo Ulicu maršala Tita koja je najatraktivnija u Opatiji. Grad Opatija ima niz svojih poslovnih prostora koji se nalaze u određenim nekretninama. Pošto su one etažirane, taj dio što Grad ima to je nekakav, ne znam, 2/9, 7/9, 5/8 itd. i formalno pravno svaki od tih, ajmo reći, privatnika ostalih dijelova može kao inicijalna kapisla, ponuditi taj postupak. Zahtijevati raskinuće suvlasničke zajednice i malo po malo doći, jasno ako netko iza njega stoji, do toga da kupi nekretninu po cijeni koju procijeni sudski vještak. Može izbjegavati bilo kakav natječaj itd.

Mladenić Visintin iznosi da je prema Zakonu o vlasništvu svaki suvlasnik ovlašten tražiti razvrnuće suvlasničke zajednice. Dakle, ne možete prisiliti nekoga da ostane s vama u suvlasništvu ako to ne želi. Jedini izuzetak je tzv „nevrijeme“ za jednu od strana međutim kada je u pitanju Grad Opatija kao suvlasnik što bi bilo to nevrijeme nisam baš sigurna. Ali u svakom slučaju, na svakom prostoru, na svakoj nekretnini gdje je Grad u suvlasništvu, suvlasnik ima pravo tražiti razvrnuće. Opet se vraćamo na priču, hoće li to biti dobrovoljno ili sporazum stranaka ili ćemo na kraju završiti na sudu u sudskom postupku i da li će se tamo pojaviti nešto sporno, svaki je slučaj poseban za sebe.

Žigulić izjavljuje da je, drugim riječima, to model kroz koji će Grad kroz možda 10 godina ostati bez vlasništva. Možda je to i strategija.

Mladenić Visintin navodi da se nešto ne može smatrati strategijom ako je propisano zakonom.

Žigulić nastavlja da ne misli na strategiju Grada. Nego, kako bi vam rekao, tržišnih odnosa ali ne znam kako bi to protumačio. Znači, konkretno, kupite jedan podrum i steknete, ne znam, čak ni nema onog najmanjeg dijela je li tako, i onda se sjetite da bi htjeli raskinut suvlasničku zajednicu, imate nekoga iza sebe koji stoji i normalno, pozitivni zakonski propisi su da kroz neko vrijeme do krajnjeg cilja možete doći potpuno legalno. Kažem, nisam pravnik, znači da je to tako.

Mladenić Visintin prodaja suvlasničkih udjela Grada Opatije u nekretninama moguća je i ako bilo koja stranka, bilo taj suvlasnik bilo treća osoba podese zahtjev za kupnju.

Na pitanje člana Popadića o tome je li potreban zahtjev za kupnju u slučaju razvrgnuća izvjestiteljica odgovara da onda treba zahtjev za razvrgnuće. No opet se tu vraćamo na ona ista pravila, procjena tržišne vrijednosti i kako to ide. Jedina je razlika u neposrednoj pogodbi jer ako su dvije osobe, dva pravna subjekta suvlasnici nečega, ne možemo se razvrgnuti da nam netko treći upadne u priču, to je odnos između pravnih subjekata koji su suvlasnici. Ali kažem, postupak je propisan zakonom i ne možete nikoga prisiliti da ostane u suvlasništvu ako to ne želi.

Sergo navodi da se to ne odnosi samo na poslovne prostore već na sve u čemu je Grad, ceste, puteve. Znači ako netko traži razvrgnuće suvlasničke zajednice onda se ono razvrgne na način da prelazi iz suvlasništva u samo vlasništvo.

Mladenić Visintin nadopunjuje navod predsjednice Sergio. Primjenjuje se na sve nekretnine, pokretne, a ceste su izuzete jer su javno dobro pa je to nešto drugo. Ali sve gdje je upisano suvlasništvo, na bilo kojim stvarima prema Zakonu o vlasništvu, se primjenjuje takvo pravilo.

Popadić smatra da je razvrgnuće u redu no prijedlog da predlagateljica želi i prostor Dekora i Mimoze, a u biti joj pripada samo prostor Mimoze, to je sporno.

Žigulić izjavljuje da je interesantno kako onaj koji ima manje diktira tempo. Volio bih da u ovom slučaju mi koji imamo više, da mi diktiramo tempo.

Mladenić Visintin navodi sljedeće. Opet se vraćamo na pitanje sudskog postupka, rekla sam vam kakav je prijedlog na sudu, kakva bi bila odluka suda, neizvjesno je. Možda bi odluka suda bila za nas puno nepovoljnija, možda bi bila povoljnija ali to je neizvjesno.

Maslić upravo je to htio pitati. Cijelo vrijeme govorimo o najgoroj kombinaciji za Grad, a koja je najbolja kombinacija za Grad? Što nam garantira da će sud donijeti baš nepovoljnu odluku, a Grad je u 7/9 suvlasnik? Mislim, zdrava pamet i logika kažu da ako ja imam 7/9 nečega, ovo što član Žigulić govori, ja diktiram pravila. Mada je to sudsko razvrgnuće ali neka logika, zdrava i pametna. Ne vjerujem da će sudac sad sletjeti s Marsa i reći da će se smilovati ovom od 2/9, mislim jednostavno nema smisla tako razmišljati.

Mladenić Visintin obraća se članu Masliću. Opet se vraćamo na to da sudska odluka može biti za nas najpovoljnija i za nas najnepovoljnija, rekla sam, neizvjesno je. Vrlo je teško u današnje vrijeme prognozirati kakvu bi odluku sud donio. Ono što je vama, meni, kolegi, drugim pravnicima i laicima i logično i razumno i životno, ne mora biti tom sucu. Rješenje koje recimo da ide nama u korist, suprotna strana može osporavati, možemo završiti na županijskom, može se ukinut, vratiti na ponovni. Može sve proći odlično, možda sud presudi na način koji bi Gradu možda bio povoljniji od ovog prijedloga, gospođa će izjaviti žalbu, pukim sudom za 2 mjeseca stigne da se odbija žalba i potvrđuje se. To su sve špekulacije, ovo je nekakav konkretna prijedlog koji je pred vama i koji naravno možete usvojiti ili odbiti, vi pa Gradsko vijeće, ali sudski postupak, osim kriterija kakvi postoje, ne bi vam se ništa drugo usudila reći. Drugo bi sve bilo nekakvo moje osobno mišljenje, a nisam tu da iznosim osobno. Dakle, žao mi je, sudska praksa je vrlo vrlo neizvjesna i nekad bih vam još i mogla reći što ćemo s kojim postotkom dobit, evo kolega je bio odvjetnik i zna kako to ide. Ne bih vam se sad usudila za ništa garantirati.

Vlah uključuje se sljedećim navodom. Kada imate ovakve poslovne prostore, ni jednoj stranci ne odgovara ni jedan poslovni prostor u lipu ili nešto, sudac ne ulazi više u priču, tebi ovaj prostor, tebi onaj, ti si ovo predložio, ovaj se protivi. Naravno da je svima interesantna Mimoza, tamo vidite kafić koji u principu posluje. Sudac ide vrlo jednostavno, jednako prema svima. Civilna dioba, sve se prodaje, raspodjela novaca po suvlasničkim udjelima i to je to. Najčešće svi budu stvarno nezadovoljni ali tako je. I tu sucu nitko ne može ništa reći. Svakome u lipu prema jednostrukom kriteriju. Ako niste zadovoljni, mogli ste se dogovoriti. Tako je zakon formuliran i upravo zbog toga je civilna dioba. Nekad nije bilo tako i onda su uveli po pravilima ovršnog postupka upravo tako da ih prisile da se prije dogovore. Civilna dioba sa smanjenim početnim vrijednostima pa se vi nemojte dogovoriti. To je čisto takav mehanizam zakonski zato postavljen.

Popadić postavlja konkretno pitanje vezan za prostor Mimoze koja je u najmu. S kime je sklopljen ugovor o najmu? Dobiva li gđa Dunatov 2/9 od najma?

Mladenić Visintin odgovara da je ugovor o korištenju sklopljen s trećom osobom, s pravnom osobom u odnosu na suvlasnički udio Grada. Grad je za svoj suvlasnički dio imao ugovor o korištenju, mi ne reguliramo odnos između gđe Dunatov i pravne osobe. Dakle, kada Grad sklapa ugovor o korištenju, sklapa samo u svoje ime i u odnosu na svoj suvlasnički udio. U odnosu na druge odnose se ne dira.

Na sljedeće pitanje člana Popadića tko je u obvezi podmirivati sudske troškove u slučaju da dođe do sudskog spora izvjestiteljica odgovara da načelno u izvanparničnim postupcima troškove snosi svaka stranka osim ako se ne radi o predujmovima troškova za vještačenje. Tada se u konačnici oni dijele prema veličini suvlasničkih udjela. Karikirano, ako je trošak vještačenja bio 3.000 kuna, 2/9 toga po okončanju postupka bi trebala snositi gđa Dunatov, a 7/9 Grad Opatija.

Na dodatno pitanje člana Popadića može li se dogoditi da gđa Dunatov na Grad prebaci odvjetničke troškove izvjestiteljica odgovara da načelno u izvanparničnom postupku sudovi sude da svaka stranka snosi svoj postupak, ako stranke inzistiraju ponovno je odluka suda.

Žigulić komentira kako je prostor Dekora dosta vremena bio neuređen, propadao je. Svojevremeno je i naš mjesni odbor imao tamo nekakvu izložbu ali uvijek je to bilo kao od države, povrat imovine, nešto nije bilo riješeno, očito se ta stvar u međuvremenu riješila.

Mladenić Visintin potvrđuje da su se svi imovinsko pravni odnosi riješili unatrag par godina.

Žigulić nastavlja da je u ono vrijeme, nažalost, nekretnina propadala i bila neugledna. Opet ću reći da samo trebaš imati na pravom mjestu svog izviđača koji ustanovi i to je to.

Sergo iznosi da je stranka kupila taj poslovni prostor, taj suvlasnički dio, a to je mogao svatko. Konstatira da vjerojatno ima puno takvih suvlasničkih situacija za poslovne prostore na područje Opatije i Ulice maršala Tita. Upravo možda zato Grad ne inicira ta etažiranja jer to je postupak koji traje i košta i treba se dogovoriti sa svakime ali bi bilo jako dobro za Grad, vjerojatno, da su svi ti prostori etažirani.

Mladenić Visintin navodi da je intencija Grada, pogotovo na području Opatije koja je prošla novu izmjeru, riješiti sve odnose i etažiranje zgrada. Kažem, bilo je moguće možda na nešto jednostavniji način kroz postupak nove izmjere, međutim, ne možete prisiliti nekoga na izradu etažnog elaborata ako ne želi sudjelovati. Ali svakako je intencija Grada da riješi sve odnose na svojim nekretninama i da zna točno čega je vlasnik, s točnim površinama, a ne s onim upisima kakvi su nekada bili dio na nacrtu označeni crveno, zeleno i slično, jer to nije niti u skladu sa sadašnjim propisima.

Na pitanje člana Popadića o kakvom se prigovoru koji stoji u zemljišnim knjigama radi izvjestiteljica odgovara da je to prigovor gđe N.K. koja ga je izjavila u odnosu na svoj suvlasnički udio koji se nalazi u suterenu i koji se odnosi na njezin stan, nema veze s poslovnim prostorima o kojim govorimo.

Nakon rasprave i glasovanja po ovoj točki dnevnog reda nije zauzet stav Odbora s obzirom da Prijedlog odluke o razvrstavanju suvlasničke zajednice na nekretninama/poslovnim prostorima na adresi Opatija, Maršala Tita 71/1, 71/2, 71/3, 71/4 i 71/5 nije usvojen potrebnom većinom glasova (1 ZA, 2 PROTIV i 2 SUZDRŽANA)

AD 5.3. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin.

U raspravi su sudjelovali Kotur i Žigulić, a u bitnome su postavljena sljedeća pitanja na koja je odgovorila izvjestiteljica.

Kotur postavlja pitanje s obzirom da je tamo i pomorsko dobro. Je li to ucrtano, ide li skroz do mora? A drugo, u produžetku su bile neke stepenice za Matulje, za ljude koji imaju barke. Da li to sad siječe, hoće li biti zabranjeno njima prolaziti?

Mladenić Visintin objašnjava da je pomorsko dobro ucrtano i ono se nalazi ispod ove čestice. Ispod ove čestice i pomorskog dobra je još jedna vrlo uska koja se proteže vodoravno. Što se tiče stepenica, njih na ovom dijelu nema. Znači, čestica koja je parcelirana 124/4 obuhvaća od spoja tog pristupnog puta i glavne ceste do samog ulaza u garažu i građevne čestice hotela Navis. I ono zelenilo, ona stijena koja je obložena zelenilom iznad toga. U tom dijelu nema stepenica. Čini mi se da su stepenice, čak ne iza hotela Navis nego, iduća kuća koja ide nakon toga, nakon njih su te stepenice.

Kotur pojašnjava da govori o stepenicama prema Rijeci.

Mladenić Visintin potvrđuje da na predmetnoj čestici nema stepenica no može dodatno provjeriti.

Žigulić također se dotaknuo starog puta prema Matuljima. Prije smo isto u nekom razgovoru govorili i spomenuli kad čestica ima, zove se cesta, zove se put, to se ne bi smjelo prodavati, ako se ne varam, ili se može prodavati?

Mladenić Visintin navodi da se može prodavati. Nije odlučno što je čestica upisana po načinu korištenja već je zapreka za prodaju u B listu odnosno radi li se o imovini Grada Opatije ili bilo koje osobe ili o javnom dobru. Javna dobra se ne mogu prodavati.

Po provedenoj raspravi, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu odluku o raspisivanju natječaja za prodaju k.č. 124/4 upisane u zk.ul. 1226 k.o. Volosko.

AD 5.4. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin.

U raspravi su sudjelovali Popadić, Kotur i Žigulić, a u bitnome su postavljena sljedeća pitanja na koja je odgovorila izvijestiteljica.

Popadić smatra da bi prvo trebalo napraviti etažiranje cijele zgrade kako bi se točno vidjelo gdje i što i kako. Interesira ga podnositelj zahtjeva I.M. koji je upisan i u zemljišnim knjigama kao suvlasnik i s adresom u Opatiji, a negdje se navodi adresa u Lovranu. Da li je to ista osoba?

Mladenić Visintin odgovara da je u pitanju ista osoba neovisno o adresi, suvlasnik u toj zgradi koji je podnio zahtjev za kupnju. Moguće da je adresa iz zk izvatka ili stara ili nova, stranka bi ju morala sama ažurirati u zemljišnim knjigama.

Popadić navodi da je shvatio kako je tamo bio jedan gospodin koji je iselio, a čija majka sada živi u tom stanu.

Mladenić Visintin pojašnjava da je s gospodinom koji je imao zaključen ugovor o zakupu s Gradom već u vrijeme kada je tamo živio, živjela i majka. U međuvremenu je gospodin stekao nekretninu pogodnu za stanovanje i time automatski ugovor o zakupu ima elemenata za raskid. Raskid ugovora mu je uručen i pozvan je na dobrovoljno iseljenje svojih stvari, majke i majčinih stvari. U nekoliko je navrata traženo produljenje rokova za iseljenje zbog ove situacije s Covidom, međutim to se već razvuklo na dosta mjeseci i izgledno je da neće biti dobrovoljnog napuštanja stana zbog čega se išlo u to da se stan prodaje opterećen odnosno s umanjenom vrijednošću, kako se ne bi sada vodili drugi sudski postupci.

Žigulić navodi da su prema tlocrtu tamo dva stana. Zgrada je vrlo neobična jer se prije 20 godina znala lijevati vrela voda na korisnike i goste ugostiteljskog objekta ispod.

Mladenić Visintin iznosi da je upravo je to razlog zbog čega je suvlasnik u zgradi podnio zahtjev za kupnju. Ukazao je na probleme koji u zgradi postoje i na neodržavanje stanova od strane njihovih korisnika, vlasnika, suvlasnika.

Po provedenoj raspravi, većinom glasova (4 ZA, 1 SUZDRŽAN) je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu odluku o raspisivanju natječaja za prodaju stana na 1. katu zgrade sagrađene na k.č.. 1019 k.o. Opatija (površine 75,60 m²), Veprinački put 2.

AD 6. Razno

1. Kotur dotakao se radova u ulici na Kosićevu. Nisu problem radovi već strojevi na trotoaru, prljavština, nepranje ulice i stariji ljudi na Kosovu nemaju kuda šetati. Mora se graditi ali sugerira neka se plati cisterna Komunalca i neka se barem malo to opere.

Žigulić nadovezuje se na izneseno. Ovo je vrlo interesantno. To je u onom produžetku. Ok, znamo tko je tu cestu gradio i znamo temeljem čega itd. I ta cesta je de facto uvedena u nerazvrstane ceste Grada Opatije. Znači Grad gospodari tom površinom. I tamo su pravila igre. Moram pohvaliti, bez sarkazma, komunalnu službu Grada Opatije, pročelnika Vlaha, pogotovo kod ceste Put za Plahuti gdje će ubrzo tamo biti nova gradnja pa ćemo, nadam se, kultivirati te investitore da se ne ponovi ovo što se događa na Kosovu. Ali mene čudi jer ti komunalni redari interveniraju kako im se kaže odnosno što im je u djelokrugu posla. Ja ne mogu shvatiti, nova asfaltna površina, lijepa, neka je 260 m ceste itd. na gradskom terenu se baca svašta, ja sam čak i pisao i slikao gradski teren, potencijalno mjesto za izgradnju doma zdravlja, mjesto u produžetku je novi vatrogasni dom, i kako ne dođe komunalni redar i ne opali kaznu izvoditeljima koji su tamo slobodi, rade armaturu vežu na gradskom terenu, to je najmanji problem, no svi mikseri tamo istresaju itd. Krajem, kad pomalo dan izmiče, dolaze razni hortikulturisti i tamo bacaju palme koje su izrezali itd. u centru Opatije. A onda neka lijepo

komunalni redari tamo budu i neka naplate 10, 15, 20 tisuća kazni i problema nema. Moje mišljenje, da li je to cesta od Grada ili nije, ako nije od Grada, ali možemo lako vidjeti vlasnički list i ujedno možemo vidjeti razne ugovore koliko je određeni investitor tamo uložio, zašto je uložio itd. To je imovina naša.

Sergo smatra da treba, ako je nešto tako vidio ili je u saznanju da se nešto događa, prijaviti komunalnim redarima koji su uvijek dostupni i oni će izaći na uvid, da pogledaju, ako im je to promaklo. Na Veprincu se stalno baca smeće, onda me ljudi zovu, i ja sam na Veprincu svaki dan, prođem četiri puta po toj cesti ali ne mogu sve vidjeti. Sad su zadnje bacili nekakav kruh, kamion kruha sa strane.

Žigulić navodi da tu dođe kamion, zaustavi se, a iskrcaj traje 10-15 minuta, pola sata, zavisi što imaju, bez ikakvih problema, bez ikakvog srama.

2. Žigulić dotakao se zapisnika prethodne sjednice. Zaista, svaka čast, 13 stranica je trebalo napisati. Nažalost ja sam opet uzeo određeni dio, dosta velik. I tamo, da sad ne citiram, pa dobro, ponovit ćemo priču. Moram vas pitati gđo Sergo, znači, naša sjednica bila je 11. prosinca, a danas smo 5. veljače, da li ste možda dobili ono što ste u ono vrijeme tvrdili da niste dobili, a što vjerojatno i niste dobili, ili niste znali, da li je u poštanski sandučić radnog tijela koji se zove Odbor za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravna pitanja došlo ovo, a što je uredno došlo i u ono vrijeme, datum je bio 21.9. (*Pokazuje kopiju dopisa*) Nije sad da vas ja ispitujem, odgovor je da ili ne. Ako je da, onda možda, ne sada, ali na idućoj sjednici ili glasajmo sada. Predlažem da ovo opet stavimo na glasovanje i da naše radno tijelo pokrene inicijativu o uvođenju novčane naknade za rad članova vijeća mjesnih odbora Grada Opatije. Ništa više.

Sergo odgovara da će ponoviti kako službeno od Grada to nije dobila, međutim on joj je to dao na prethodnoj sjednici.

Žigulić to smatra nevjerojatnim. Tu piše da je to za Odbor za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravna pitanja. Pa gdje je taj papir nestao? Moramo ga naći, stvarno ga moramo naći. Kada ga nađemo, hajdemo glasati.

Sergo navodi da razumije, dogodio se neki presedan, no ne zna zašto. A da li biste vi ponovno predali taj papir ili baš inzistirate da to bude onda taj? Dobro, pitat ću službe da mi to dostave.

Žigulić nadodaje da je na papiru pečat Grada, uneseno je u djelovodnik, zna se tko je zaprimio, kome proslijedio, morao je Odboru. To se baš nekako dogodilo kad ste vi točno nastupili, možda je to taman u tom prijelaznom periodu, ali taj papir se mora pronaći. Predlažem još jednom naše glasanje pa da glasamo da li ćemo mi to dalje, mislim zaprimiti, o tome razgovarat i proslijediti dalje. Jer Grad Opatija se zaista potrudio, mi smo dobili kratko, na dvije stranice kako se može to provesti, potpisala je gđa Masarić, g. Vlah i mi smo shodno tome to napravili. Međutim da opet ne pričam da nam je netko ukrao Božić i onda je završilo kako je završilo. Ništa više. Pa da vidimo da li će se postupak još jednom ponoviti.

Sergo navodi da će poduzeti radnje da do dopisa dođe.

Žigulić uručuje kopiju dopisa Tei Mladenić Visintin te navodi da je to Grad zaprimio 21.9.2020. Ova priča će se ponoviti, mjesni odbori su super zadovoljni jer u tom rašomonu koji je uzeo 4 i pol stranice zapisnika, mjesni odbori su dobili 20.000 kn za komunalne akcije. Pa tko više sretniji od nas. A sad ćemo, nadam se, ako budemo ustrajni, još dobiti novčanu naknadu pa evo, ja sam super zadovoljan.

Završeno u 18,20 sati.

Zapisničarka:
Mirna Spasić

PREDSJEDNICA ODBORA
Zorica Sergo