

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **uz prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina**

U Proračunu Grada Opatije planirana su sredstva za izradu dokumentacije za proširenje groblja Veprinac. Nakon dobivene suglasnosti Riječke nadbiskupije za ishodenje dokumentacije, na zahtjev Grada Opatije PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija je 4. prosinca 2014. godine pod KLASOM: UP/I 350-05/14-03/18 izdala lokacijsku dozvolu za rekonstrukciju – proširenje groblja u Veprincu.

Sukladno citiranoj lokacijskoj dozvoli izrađen je parcelacijski elaborat iz kojeg je proizašlo da i dio postojećeg groblja nije ucrtan, niti upisan u zemljišnim knjigama. Postojeći dio groblja čini zč. 49/5 od 589 m<sup>2</sup>, a dio na koji se planira proširenje groblja čini zč. 49/2 od 1224 m<sup>2</sup> obje KO Veprinac, vlasništvo Rimokatoličke župne crkve Veprinac.

U cilju rješavanja imovinsko pravnih odnosa na navedenim nekretninama u više navrata su održavani dogovori oko načina rješenja u kojima je Riječka nadbiskupija prihvatila rješavanje navedenih odnosa na način da će Gradu Opatiji, bez naknade, priznati pravo vlasništva na zč. 49/5 koja čini postojeće groblje, a dio na koji se planira proširiti groblje kroz zamjenu nekretnina.

Naime, Nadbiskupija koristi za potrebe Župnog ureda Volosko, zgradu u Opatiji, A. Štangera 37, vlasništvo Grada Opatije, ali na kojoj je temeljem Pogodbe od 1901. godine upisano pravo služnosti stanovanja u korist Riječko senjske nadbiskupije. Iz Pogodbe je razvidno da se Vjerozakonska zaklada istarska obavezala platiti općini Volosko kao prinos iz vjerozakonske zaklade kupoprodajnoj cijeni za nabavu kuće određeni iznos, dok je općina Volosko dozvolila služnost stanovanja i to na prostorijama na nacrtu označenim slovima A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T na neograničen način i bez plaćanja odštete. Općina Volosko se ovom Pogodbom obavezala zauvijek snositi sve troškove za “uzdržavanje u dobrom stanju i za popravljavanje potrebito“. Cjelinu sa navedenom zgradom čini i zč. 264 vrt od 98 m<sup>2</sup> koji se nalazi između zgrade i glavne ulice.

Suterenski dio zgrade je do 1958. godine bio korišten kao dječje zabavište i tada je dat radi stanovanja, obitelji Buždon. Naknadno je dio prenamijenjen i koristio se kao ugostiteljski objekt. Prostor sada za stanovanje koristi Vlado Rušnjak (sin pok. Buždon Mancike) i Grad je pred Općinskim sudom u Opatiji pokrenuo postupak za njegovo iseljenje, koji još nije riješen.

U vrijeme kada se prostor koristio kao ugostiteljski objekt, izvršena je dogradnja terase na zč. 270/2 KO Volosko, a kasnije i zatvorena. Za navedeni dio dogradnje podnesen je zahtjev za ozakonjenje- legalizaciju, koji još nije riješen. Iz Geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenog u svrhu ishodenja rješenja o izvedenom stanju 12. 12. 2014. godine od strane GeoX d.o.o. proizlazi da se radi o površini od cca 53 m<sup>2</sup>.

U svrhu realizacije moguće zamjene od vještaka građevinske struke zatražena je procjena nekretnina koje bi bile predmet zamjene. Iz dostavljenih procjena proizlazi da vrijednost zgrade sagrađene na grč. 93 i zč. 264 obje KO Volosko iznosi ukupno 4.221.431,10 kuna, odnosno 555.451,00 eura. Vrijednost tereta prava stanovanja na grč. 93 za ostatak održivog vijeka korištenja od 69 godina uzimajući u obzir visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđene Odlukom Grada iznosi ukupno 400.830,66 eura, dok predviđeni iznos potrebnog održavanja za vrijeme OOVK iznosi 80.166,25 eura. Iz navedenog proizlazi da razlika u vrijednosti te izračuna tereta stanovanja i predviđenih troškova održavanja za vrijeme OOVK iznosi 74.454,00 eura. U obzir treba uzeti i činjenicu da će nakon ozakonjenja dograđene terase, koja ima površinu od cca. 53m<sup>2</sup>, Grad biti, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, dužan prodati vlasniku ozakonjenog objekta neposrednom pogodbom po tržišnoj cijeni Stoga se predlaže da se u ovoj fazi rješavanja imovinsko pravnih odnosa u obračun tržišne cijene uzme u obzir i ova činjenica.

Prema procjeni vještaka tržišna vrijednost zemljišta u KO Veprinac, potrebnog za proširenje groblja i to zč. 49/2 od 1224 m<sup>2</sup>, iznosi 40,00 eura/m<sup>2</sup>, odnosno sveukupno 48.960,00 eura, odnosno 372.9600 kuna.

Nakon realizacije predviđenog proširenja groblja i uređenja parkirišta sukladno citiranoj lokacijskoj dozvoli ukazuje se potreba daljnjeg uređenja parkirišta koje bi se moglo urediti na dijelu zč. 49/6 KO Veprinac, vlasništvo Rimokatoričke župne crkve Veprinac koje se nalazi u nastavku sada planirane investicije. Za navedeno proširenje Grad još nije ishodio dokumentaciju, ali se predlaže

da se zajedno sa rješavanjem sada planiranoga riješe i odnosi na budućem proširenju. To je moguće na način da Rimokatolička župna crkva Veprinac prenese Gradu dio od 1133 m<sup>2</sup>, što predstavlja 134/1000 dijela cijele zč. 49/6 KO Veprinac, na kopiji katastarskog plana iz svibnja 2015 godine od strane GeoX d.o.o. označeno žutom bojom. Tržna vrijednost navedene kvadrature bi iznosila ukupno 45.316,00 Eura (1133 m x 40 Eura/m<sup>2</sup>). Razvrgnuće suvlasničke zajednice bi bilo moguće nakon što bi se sukladno dokumentaciji izradio potrební geodetski elaborat.

Prema članku 48. stavku 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („N.N.“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13), o otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnina odlučuje Gradsko vijeće (za Grad Opatiju to iznosi 578.304,96 kuna).

Čl. 35 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske. Načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske regulirani su Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13), te pobliže Uredbom o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 127/13), kojom su propisani oblici raspolaganja i to: prodaja koja se provodi putem natječaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina i kupnja nekretnina. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske se mogu zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave. Prema Zakonu o grobljima (NN 19/98 i 50/12) gradnja i rekonstrukcija groblja je u interesu Republike Hrvatske.

Predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke kojom se utvrđuje da je rekonstrukcija groblja u Veprincu od javnog interesa, te ovlašćuje Gradonačelnik da sa Župom sv. Marko evanđelista iz Veprinca i Župom sv. Ane iz Voloskog zaključi predloženi Ugovor o zamjeni nekretnina istih vrijednosti i to: grč.93, zč. 264 i dijela zč. 270/2 od 53 m<sup>2</sup> na kojem je sagrađena terasa za koju se vodi postupak ozakonjenja i prikazana je na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenog u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju 12. 12. 2014. godine od strane GeoX d.o.o., sve KO Volosko, vlasništvo Grada Opatije za zč. 49/2 od 1224 m<sup>2</sup> i 134/1000 dijela zč. 49/6, na kopiji katastarskog plana iz svibnja 2015 godine od strane GeoX d.o.o. označeno žutom bojom, što odgovara površini od 1133 m<sup>2</sup> obje KO Veprinac, u kojem bi se istovremeno i regulirao i prijenos prava vlasništva Gradu Opatiji na zč. 49/5 KO Veprinac koje čini postojeće groblje.

Opatija, \_\_\_\_\_ 2015. godine

GRADONAČELNIK:  
Ivo Dujmić, ing.



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



**GRAD OPATIJA**  
GRADSKO VIJEĆE



KLASA:944-01/14-01/198  
UR.BROJ: 2156/01-01-15-6  
Opatija, 2015.godine

Na temelju čl. 29. Statuta Grada Opatije ( „Službene novine“ Primorsko – goranske županije br. 25/09, 30/09 i 7/13) i čl.35. st 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N.N. br.91/96, 68//98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 153/14) , a u svezi s čl. 51. st. 3 Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 94/13) i čl. 20. Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 127/13) i članka 48. stavka 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj \_\_\_\_\_2015. godine, donosi

## **ODLUKU**

Utvrđuje se da je rekonstrukcija – proširenje groblja u Veprincu od javnog interesa.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da sa Riječkom nadbiskupijom, Župom sv. Marka evanđelista iz Veprinca i Riječkom nadbiskupijom, Župom sv. Ane iz Voloskog zaključi predloženi Ugovor o zamjeni nekretnina istih vrijednosti i to: grč.93 kuća i kapelica od 229 m<sup>2</sup>, zč. 264 vrt od 98 m<sup>2</sup> i dijela zč. 270/2 od 53 m<sup>2</sup> KO Volosko, prikazan na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenog u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju,12.12.2014. godine od strane GeoX d.o.o., za čije ozakonjenje je Grad Opatija podnio zahtjev nadležnom tijelu, koji još nije riješen, vlasništvo Grada Opatije, za zč. 49/2 šuma od 1224 m<sup>2</sup> i 134/1000 dijela zč. 49/6, na kopiji katastarskog plana iz svibnja 2015 godine od strane GeoX d.o.o. označeno žutom bojom, što odgovara površini od 1133 m<sup>2</sup> KO Veprinac, vlasništvo Župe svetog Marka evanđeliste iz Veprinca u kojem bi se istovremeno i regulirao i prijenos prava vlasništva Gradu Opatiji na zč. 49/5 KO Veprinac koje čini postojeće groblje.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
Prof. dr. sc. Viktor Peršić, dr. med.

Na temelju Odluke Gradskog vijeća Grada Opatije Klasa-----Ur. broj-----od-----  
Grad Opatija, Opatija, M. Tita 3, OIB: 99455464348 kojeg zastupa Gradonačelnik Ivo Dujmić, ing,  
i  
Riječka nadbiskupija, Župa sv. Marka evanđeliste ( u daljnjem tekstu: Župa sv. Marka evanđeliste)iz  
Veprinca, Veprinac 3, OIB 72601502929 koju zastupa Župnik vlč. Anto Aračić  
i  
Riječka nadbiskupija, Župa sv. Ane Volosko (u daljnjem tekstu: Župa sv. Ane Volosko) iz Opatije, A.  
Štanger 37, OIB 91548283945 koju zastupa Župnik vlč. Petar Belanić, uz suglasnost riječkog  
nadbiskupa, mons. Ivana Devčića, zaključili su sljedeći

## UGOVOR O ZAMJENI NEKRETNINA

### I

Ugovorne strane utvrđuju:

- da je Odlukom Gradskog vijeća Grada Opatije od \_\_\_\_\_ 2015. godine utvrđeno da je od javnog interesa rekonstrukcija – proširenje groblja u Veprincu, za koju rekonstrukciju – proširenje je PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija dana 4. prosinca 2014. godine pod klasom UP/I 350-05/14-03/18 izdala lokacijsku dozvolu,
- da će se planirano proširenje, sukladno navedenoj lokacijskoj dozvoli, izvoditi, između ostalih, i na zč. 49/2 šuma od 1224 m<sup>2</sup> (nastala od zč. 49/2) upisana u z. k. ul.151 KO Veprinac, vlasništvo Rimokatoličke župne crkve Veprinac,
- da je postojeći dio groblja u Veprincu sagrađen i na zč. 49/5 šuma od 589 m<sup>2</sup> (nastala od zč. 49/2) KO Veprinac,
- da će Grad Opatija, nakon realizacije predviđenog proširenja groblja i uređenja parkirališta sukladno citiranoj lokacijskoj dozvoli pristupiti daljnjem uređenju parkirališta koje će se urediti na dijelu zč. 49/6 KO Veprinac vlasništvo Rimokatoličke župne crkve Veprinac koje se nalazi u nastavku sada planirane investicije i to na dijelu koji je na kopiji katastarskog plana iz svibnja 2015 godine od strane GeoX d.o.o. označen žutom bojom, što odgovara površini od 1133 m<sup>2</sup> KO Veprinac, odnosno 134/1000 dijela cijele nekretnine,
- da se Župa sv. Ane Volosko nalazi u posjedu zgrade u Opatiji, A. Štanger 37, sagrađenu na grč. 93 kuća i kapelica od 229 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 244 KO Volosko, vlasništvo Grada Opatije, ali na kojoj je temeljem Pogodbe od 1901. godine upisano pravo služnosti stanovanja u korist Riječko senjske nadbiskupije i to na prostorijama na nacrtu označenim slovima A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T na neograničen način i bez plaćanja odštete,
- da cjelinu sa zgradom sagrađenoj na grč. 93 KO Volosko čini i zč. 264 vrt od 98 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 1261 Ko Volosko, vlasništvo Grada Opatije u cijelosti,
- da je na zgradi sagrađenoj na grč. 93 KO Volosko dograđena terasa na dijelu zč. 270/2 KO Volosko, vlasništvo Grada Opatije, površine cca 53 m<sup>2</sup>, prikazan na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenog u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju 12. 12. 2014. godine od strane GeoX d.o.o., za čije ozakonjenje je Grad Opatija podnio zahtjev nadležnom tijelu, koji još nije riješen,
- da suterenski dio zgrade sagrađene na grč. 93 KO Volosko sada za stanovanje koristi Vlado Rušnjak te je Grad je pred Općinskim sudom u Opatiji pokrenuo postupak za njegovo iseljenje, koji još nije riješen.
- da je za zgradu sagrađenu na grč. 93 KO Volosko izrađen energetska certifikat \_\_\_\_\_

## II

Ugovorne strane nadalje utvrđuju da:

- tržna vrijednost nekretnina u vlasništvo Grada Opatije u KO Volosko i to grč. 93 i zč. 264 iznosi ukupno 555.451,00 eura u kunskoj protuvrijednosti. Vrijednost tereta prava stanovanja na grč. 93 za ostatak održivog vijeka korištenja od 69 godina uzimajući u obzir visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđene Odlukom Grada iznosi ukupno 400.830,66 Eura u kunskoj protuvrijednosti, dok predviđeni iznos potrebnog održavanja za vrijeme ostatka održivog vijeka korištenja iznosi 80.166,25 Eura u kunskoj protuvrijednosti,. Vrijednost dijela zč. 270/2 od cca 53 m2 iznosi 19.822,00, Eura u kunskoj protuvrijednosti, prema tržišnoj vrijednosti zč. 264 KO Volosko,

- tržna vrijednost nekretnina vlasništvo Rimokatoličke župne crkve u KO Veprinac i tu zč. 49/2 od 1224 m2 iznosi 48.960,00 eura u kunskoj protuvrijednosti, a vrijednost 134/1000 dijela zč. 49/6, što odgovara površini od 1133 m2 iznosi 45.320,00 Eura u kunskoj protuvrijednosti.

## III

Župa sv. Marka evanđelista iz Veprinca, pravni slijednik Rimokatoličke župne crkva Veprinac, priznaje i prenosi Gradu Opatiji bez naknade pravo vlasništva na zč. 49/5 od 589 m2 KO Veprinac, koje u naravi čini dio postojećeg groblja u Veprincu.

## IV

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zamjena nekretnina iz točke II ovog Ugovora vrši na načina da Župa sv. Marka evanđelista iz Veprinca, koja je vlasnik nekretnina u KO Veprinac prenosi u vlasništvo Grada Opatije zč. 49/2 šuma od 1224 m2 u cijelosti i 134/1000 dijela zč. 49/6 od 8437 m2, na kopiji katastarskog plana iz svibnja 2015 godine od strane GeoX d.o.o. označeno žutom bojom, što odgovara površini od 1133 m2, a da Grad Opatija koji je vlasnik nekretnina u KO Volosko prenosi u vlasništvo Župi svete Ane u Voloskom i to grč. 93 i zč. 264 u cijelosti i dio zč. 270/2 površine cca 53 m2, prikazan na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenog u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju 12. 12. 2014. godine od strane GeoX d.o.o.

## V

Provođenjem zamjene na način utvrđen ovim Ugovorom, Grad Opatija i Župa svetog Marka evanđeliste smatraju se namirenjem i nemaju drugih međusobnih potraživanja u odnosu na nekretnine koje su predmet ovog Ugovora.

## VI

Grad Opatija ovlašćuje Župu svete Ane u Voloskom da na grč. 93 i zč. 264 obje upisane u KO Volosko, temeljem ovog ugovora ishodi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, bez ikakvih daljnjih suglasnosti.

Grad Opatija se obavezuje izdati valjanu tabularnu ispravu za upis prava vlasništva Župe svete Ane na dijelu zč. 270/2 Ko Volosko, nakon što ishodi rješenje o ozakonjenu terase i nakon što se izradi i provede potrebni parcelacijski elaborat.

## VII

Župa svetog Marka evanđeliste iz Veprinca ovlašćuje Grad Opatiju da na zč. 49/5 i zč. 49/2 u cijelosti, te 134/1000 dijela zč. 49/6 sve upisane u z.k.ul. 151 KO Veprinac, temeljem ovog ugovora ishodi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, bez ikakvih daljnjih suglasnosti.

Župa svetog Marka evanđeliste iz Veprinca se obavezuje da će, kada se za to stvore uvjeti, dati suglasnost radi provedbe parcelacijskog elaborata cijepanja zč. 49/6 KO Volosko i zaključiti ugovor o

razvrgnuću suvlasničke zajednice temeljem kojeg će Grad Opatija postati vlasnik u cijelosti na novonastaloj parceli od 1133 m2.

## VIII

Ugovorne strane utvrđuju da se već nalaze u posjedu i to Grad Opatija zč. 49/5 KO Veprinac, a Župa svete Ane u Voloskom zč. 264 KO Volosko i dijela grč. 93 KO Volosko.

U posjed zč. 49/2 i dijela zč. 49/6 Grad Opatija će stupiti odmah po potpisu ovog ugovora.

Ugovorne strane utvrđuju da Grad Opatija nije u posjedu dijelova grč. 93 i z.č. 270/2 KO Volosko, te nije u mogućnosti iste predati u posjed Župi svete Ane u Voloskom.

Naime Grad Opatija je pred Općinskim sudom u Opatiji pokrenuo postupak protiv Vlade Rušnjaka koji koristi skup prostorija na grč. 93, kao i pripadajuću terasu na z.č. 270/2 koji nije pravomoćno okončan, a vodi se pred Općinskim sudom u Opatiji Posl.br. IV-P-457/10-37, a kojom presudom je odbijen tužbeni zahtjev Grada Opatije, te je na istu uložena žalba.

Župa svete Ane u Voloskom preuzima obvezu odmah po uknjižbi prava vlasništva na grč. 93 k.o. Volosko legitimirat se u navedenoj parnici kao tužitelj ili umješlač na strani Grada Opatije kao tužitelja, već prema dispoziciji tuženika, te prihvaća nemogućnost predaje u posjed opisanog dijela nekretnine koju se obvezuje razriješiti s Vladom Rušnjakom.

## IX

Porez na promet nekretnina snosi svaka strana za nekretnine koje dobiva u vlasništvo.

## X

Ugovorne strane primaju prava i obaveze iz ovog Ugovor te ga u znak toga vlastoručno potpisuju.

Klasa:  
Ur. br.  
Opatija,

ŽUPA SV. ANE  
Župnik

\_\_\_\_\_

ŽUPA SV. MARKA EV.  
Župnik

\_\_\_\_\_

GRAD OPATIJA  
zastupan po gradonačelniku

Ivo Dujmić, ing.