

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 ishođenje 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 m², a dio na koji se planira proširenje groblja čini zč. 49/2 od 1224 m² 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 Vjerezakonska zaklada istarska obavezala platiti općini Volosko kao prinos iz vjerezakonske 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 popravljivanje potrebito”. Cjelinu sa navedenom zgradom čini i zč. 264 vrt od 98 m² 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 ishođenja rješenja o izvedenom stanju 12. 12. 2014. godine od strane GeoX d.o.o. proizlazi da se radi o površini od cca 53 m².

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. 53m², 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 m², iznosi 40,00 eura/m², odnosno sveukupno 48.960,00 eura, odnosno 372.96 00 kuna.

Nakon realizacije predviđenog proširenja groblja i uređenja parkirališta sukladno citiranoj lokacijskoj dozvoli ukazuje se potreba daljnjeg uređenja parkirališta koje bi se moglo urediti na dijelu zč. 49/6 KO Veprinac, vlasništvo Rimokatoličke 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 m², 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/m²). 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 m² 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 m² 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 m² 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, lipanj 2015. godine

GRADONAČELNIK:
Ivo Dujmić, ing.