

Z A P I S N I K

sa 21. sjednice Komisije za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Gradskog vijeća Grada Opatije održane 03. listopada 2016. godine na galeriji Gradske vijećnice s početkom u 15,35 sati.

Prisutni članovi Komisije: Danko Žitinić, Bruno Starčić, Dušan Kukić i Ivan Vidaković (od 15,40 sati).

Odsutna: Vilma Krivokuća (opravdala je izostanak).

Ostali prisutni: Zdenko Tupanjac, Tea Mladenić Visintin i Vjera Ljubanović.

Prema prijedlogu u pozivu, jednoglasno je usvojen sljedeći

D N E V N I R E D:

1. Usvajanje zapisnika sa 20. sjednice Komisije
2. Prijedlog Odluke o izradi izmjena i dopuna UPU-a naselja Opatija
3. Prijedlog Odluke o provođenju postupka stavljanja izvan snage UPU-a naselja Pobri
4. Prijedlog Odluke o dopuni Odluke o izradi izmjena i dopuna UPU-a naselja Ika-Oprić
5. Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora
6. Prijedlog javnog nadmetanja (prikupljanja ponuda) za osnivanje prava građenja na određeno vrijeme radi izgradnje i gospodarskog korištenja javne gradske garaže s pripadajućim sadržajima, naziva objekta „GARAŽNO POSLOVNI CENTAR“

AD 1.- Zapisnik sa 20. sjednice Komisije usvojen je bez prigovora.

AD 2. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Zdenko Tupanjac.

Bez rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1).

AD 3. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Zdenko Tupanjac.

Bez rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o provođenju postupka stavljanja izvan snage Urbanističkog naselja Pobri (UPU 6).

AD 4. Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Zdenko Tupanjac.

Bez rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o dopuni Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog naselja Ika-Oprić (UPU 3).

Konstatira se da u radu sjednice od naredne točke sudjeluje i član Ivan Vidaković.

AD 5.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Vjera Ljubanović.

Bez rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora.

AD 6.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin.

U raspravi su sudjelovali:

Vidaković postavlja pitanje koji su dalje kriteriji u ugovoru gdje je definirano kad nositelj prava građenja dobije dozvolu. Znači da bi Liburnija parking mogli iseliti unutar planiranog roka od dvije godine.

Mladenić Visintin objašnjava da Liburnija parkingu ističe ugovor sa 18. veljače. S obzirom da se već sada zna da li će biti osobe koje će se javiti na natječaj i koja će dobiti pravo građenja, sa 19. veljače Liburnija parking više nije u posjedu. Dakle na tom parkiralištu više nema naplate od strane Liburnija parking i ako imaju nešto od svoje imovine moraju je ukloniti i predati u posjed Gradu Opatija.

Žitinić ističe da je institut prava građenja dobar iz razloga što se detaljno definiraju uvjeti što će se tamo graditi. Prije su se može se to tako nazvati 'bahato' postavljali u natječajima da se mora otkupljivati dokumentacija od Grada itd., a koja nije bila dobra u određenim segmentima. Međutim sada su s druge strane previše olabavili natječaj. Naime muče ga dvije stvari. Prvo što ga muči je što nemaju projekta. Znači nemaju zadani okvir prava građenja i to recimo izgleda kao da Grad prodaje zemljište nositelju prava građenja i samo ga kreditira u budućnosti. I drugo Grad je prije ovoga usvojio zapravo četiri prijedloga prostornih planova, a od toga je i UPU Opatija gdje teoretski se ne zna što se prodaje. Ono što ga konkretno muči u tom pogledu je minimalna početna cijena koja je izračunata od strane ovlaštenih vještaka i veliki faktor rizika koji je unutra uključen jer se ne zna da li će se plan mijenjati ili neće. Drži da se samim time Grad doveo u jako nepovoljnu poziciju, jer neće imati jednog ili više natjecatelja već najvjerojatnije samo jednog. Jer institucionalni investitor, banka ili netko treći neće pratiti nekoga pod uvjetom „ako onda“. A trenutno postoji problem da formalno pravno nije usklađeno što oni kao Grad žele imati. Da li želi imati garažno-poslovni centar ili želi imati stambeno-poslovni i garažni centar. Ne misli da su materijali loše napravljeni, dapače, već da na tragu inputa koji su ovdje postavljeni i koji su nedovoljno definirani Grad će se dovesti u nepovoljan položaj. S obzirom da to nije pitanje pravne struke i nomotehnike o kojoj raspravlja ova Komisija ali je pitanje forme jer ipak se daje suglasnost na natječaj kako je koncipiran, te je upitno na koji način može ova Komisija eventualno dati nekakve amandmane. Kao što su i do sada otvoreno o svemu raspravljali na sjednicama Komisije bez obzira da li se svi slagali s nečim ili ne, želi i nadalje tako voditi sjednice pa će izreći svoje osobno mišljenje da ovakav prijedlog nije dostatan za odlučivanje te stoga smatra da bi se trebalo predložiti predsjedniku Gradskog vijeća da istog skine s dnevnog reda sjednice Gradskog vijeća. Zamolio je da se u nastavku članovi ponaosob izjasne o dostavljenom prijedlogu s obzirom da je to jako važna tema.

Mladenić Visintin podnosi sljedeća obrazloženja u odnosu na pitanja koja su obuhvaćena tekstom javnog nadmetanja, a koja su u obrazloženju možda prešturo navedena. Što se tiče same izgradnje prema sadašnjem UPU Opatija dozvoljena gradnja je koeficijenta 8. Znači da građevina koja se tu bude izgradila može biti osam puta veća od površine parcele koja ima 2.645 m². Ona rezerva koja je ostavljena što se tiče projekta za kojeg se navodi da ga sada nema, a to je da gledano s ulice M. Tita prema zgradi u A. Šenoje 1., da se ne bi dogodilo da tamo nikne šest katova pa da zgrada izgubi pogled itd. ostavljena je rezerva da tamo može biti najveća izgrađenost jedna nadzemna etaža visine do pet metara. Na svim ostalim dijelovima osim toga se predviđa mogućnost šest etaža po pet metara.

Žitinić ističe da je to ono što njega sad konkretno muči. Trenutno se ne može znati da na prvoj etaži ne može biti Lidl, Konzum ili Interspar trgovina i što se ne zna da li možda u centru grada to se želi. Ako žele biti turistička destinacija to je ključno pitanje i s obzirom na postojeći Konzum tamo. Ne da misli radi Konzuma nego općenito da li da bude veliki šoping centar odmah u prvom redu do M. Tita koje bi trebalo biti ekskluzivno područje. I s druge strane tamo je u prijašnjem projektu planiran nekakav trg; nekako da to sve komunicira, a sada realno gledajući može se izgraditi objekt na M. Tita iznad autobusnog stajališta sa šest katova. U UPU naselja Opatija se neće gledati katnost nego će se gledati samo sadržajno zadnje dvije etaže, da li će biti stambeno ili neće.

Mladenić Visintin objašnjava što se tiče namjene (poslovne, stambene i eventualne promjene itd) da su vještaci dali svoje mišljenje u pogledu koliko vrijedi više ukoliko namjena bude stambeno-poslovna.

Žitinić upozorava da su kao Grad definirali minimalni iznos (početna cijena) i to je greška. Ono što se želi ovdje dobiti je konkurencija odnosno da se javi više investitora za gradski prostor i da Grad zaradi što je više moguće. To treba biti cilj Grada. Nekako, ne misli po dostavljenim materijalima, ova priča mu ide u smjeru, „daj da daš“. I zato smatra da prijedlog nije spreman za Gradsko vijeće. (*Mladenić Visintin napominje da Grad maksimalnu vrijednost ne može ograničiti.*) To nije sporno. Međutim drži da Grad mora stvoriti uvjete da dobije što kvalitetnije. Ovo mu slično kao na postupak javne nabave. Ima takav osjećaj da u jednom trenutku niti će Grad moći definirati što će tamo biti, što mu pravo građenja omogućava, niti će u konačnici dobiti ono što želi. Za 3,5 tisuća eura mjesečno koliko bi dobivali u iznosu od prava građenja toliko se automatski isplaćuje od garaža koje bi trebale možda po njegovom mišljenju u startu biti vlasništvo Grada. Tako da teoretski nositelj prava građenja će sa 130 parkirnih mjesta isplaćivati iznos za vrijednost zemljišta koji sada i za 30 godina vjerojatno neće vrijediti isto. I iznos koji je izračunat po trenutnoj kamatnoj stopi od 3%, ima osjećaj da u centru Opatije ni jedno zemljište neće dati samo 3% godišnje.

Mladenić Visintin upozorava da u tom dijelu se ne može utjecati jer postoji službena procjena vještaka. Kamate i njoj laički mogu izgledati nešto manje, ali tu je vještak meritoran.

Žitinić slaže se s izvjestiteljicom. Jednostavno smatra da Grad treba bolje iskoristiti priliku jer se radi o zadnjem slobodnom prostoru u centru grada. Zato nije siguran da se u donošenje odluke može ići bez projekta ili da baš Grad ne uloži niti malo truda u sam taj projekt. Taj prostor je vlasništvo Grada i koji god da tamo dođe privatnik to će biti gradski prostor.

Starčić smatra da je Grad Opatija u bitno drukčijem položaju u odnosu na onaj prvobitni natječaj. Tada je Grad imao projekt i točno je znao što želi. Bilo je rečeno da je manjkav projekt, a manjkav je utoliko što su bile četiri podzemne etaže koje su nužno dizale cijenu objekta pa se nitko nije javio na natječaj. Treba krenuti od toga što je interes idemo reći građana. Interes je da tamo ima parkirnih mjesta, jasno po nekakvoj prihvatljivoj cijeni i da se oko tog prostora može slobodno komunicirati. U onom prijašnjem projektu je bila zgrada, a to su i konzervatori zahtijevali, bila je napravljena jedna etaža otprilike kao što je sad visina parkirališta, a sve ostalo je bilo ostavljeno ovdje otraga, četiri etaže čini mu se, a ovo je bio javni trg. (*pokazuje na skici*)

Na jednom mjestu u tekstu javnog nadmetanja je rečeno da nositelj prava građena je dužan ishoditi suglasnost Grada na projektnu dokumentaciju prije ishoda građevinske dozvole. Jasno,

moraju se i Konzervatori s idejnim projektom i/ili glavnim projektom suglasiti. Međutim po njemu je izostavljena jedna važna stvar, a na čemu je trebalo inzistirati, da bi objekt trebalo gurati prema gore i da bi prostor iznad objekta trebao postati javni trg. Ovako kako sad stvari stoje on može, a to je prikazano na skici i na sjednici Odbora za prostorno planiranje, objekt smjestiti drugačije. Drugim riječima, teoretski je moguće tamo dobiti nekakav stepenasti objekt koji će doći skroz do M. Tita. S time da naravno po planu mora udaljenost biti minimalno četiri metra, a visina je šest katova. Ali onda tu više nema komunikacije i nema trga. Tako da postoji jako puno nepoznanica, a ono što će Grad dobiti s tim je nekakav garažni prostor sa 130 parkirnih mjesta na koje ne mogu utjecati cjenovno. Moguće je da nositelj prava građenja odredi cijenu od 24 kune po satu i neće nitko koristiti garažu. I gubi se nekakva javna pješačka zona kao takva koja je isto interesantna za građane jer su se već na neki način navikli na to. I ulazimo u nekakvu nepouzdanicu za koju ne znamo što nas čeka. Izjavljuje da mu se apsolutno ne sviđa što Grad gubi tu komunikaciju i trg kao javni prostor, a na ova parkirna mjesta nažalost niti ne računa jer će ona zbog visoke cijene biti nedostupna građanima Opatije. Ne vjeruje da će netko sagraditi garažu i odrediti cijenu od pet kuna po satu kao što je sada.

Žitinić upitao je da li on kao predsjednik Odbora za prostorno planiranje i član ove Komisije smatra da prijedlog u ovakvom obliku treba ići na sjednicu Gradskog vijeća ili ne.

Starčić izjavljuje da bi sugerirao da treba zahtijevati da se objekt smjesti prema gornjoj strani i da gore ostane javni trg.

Vidaković iznosi da također ima nekoliko primjedbi na dostavljeni prijedlog. Slaže se s predsjednikom da bi trebalo sugerirati da se ova točka skine s dnevnog reda i da bi trebalo postići konsenzus javnog mijenja za ovo.

Kukić izjavljuje da se također slaže s prijedlogom predsjednika.

Starčić upozorava da ova Komisija razmatra nomotehnički prijedlog odluke, a ne sadržajno. Pitanje je da li Komisija ima pravo da predlaže izmjene odnosno da li može ulaziti u sadržaj teksta prijedloga odluke.

Žitinić slaže se prethodnikom da to nije nadležnost ove Komisije. Zato je i naglasio da zbog nedostatka uvjeta i nedostatne forme po kojoj članovi smatraju i žele da se taj budući objekt tamo desi, a to je nedostatak glavnog projekta ili barem idejnog rješenja, upitno je da li Gradsko vijeće može o tome odlučivati. Znači jedino što Komisiji preostaje je da sugerira predsjedniku Gradskog vijeća da ovu točku skine s dnevnog reda sjednice Gradskog vijeća.

Takav prijedlog i daje na glasovanje, a jednoglasno je donesen slijedeći

Z A K L J U Č A K

Predlaže se predsjedniku Gradskog vijeća da sa sjednice Gradskog vijeća koja je zakazana za 04. listopada skine t. 7. Prijedlog javnog nadmetanja (prikupljanje ponuda) za osnivanje prava građenja na određeno vrijeme radi izgradnje i gospodarskog korištenja javne gradske garaže s pripadajućim sadržajima, naziva objekta „GARAŽNO POSLOVNI CENTAR“.

Komisija nije ulazila u nomotehniku prijedloga i u sadržaj istoga, ali smatra da je cjelokupni prijedlog preuranjen te bi ga trebalo doraditi.

Završeno u 16,05 sati.

Zapisničar:
Predrag Hajtić

PREDSJEDNIK KOMISIJE
Danko Žitinić