

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice

Tomislav Smital iz Vinkovaca i Mario Peić iz Štitara suvlasnici su sa Gradom Opatija zč. 817 od 7778 m² KO Volosko i to Tomislav Smital u 7/160 dijela, Peić Mario u 33/160 dijela i Grad Opatija u 120/160 dijela, još 2009. godine podnijeli su zahtjev za zamjenu svojih suvlasničkih djelova na navedenoj nekretnini za drugu parcelu koja nije bila upisana kao vlasništvo Grada Opatije, te su 22. srpnja 2009. predložili diobu suvlasničke zajednice na način da oni postanu vlasnici ukupne površine od 1944 m², što bi matematički odgovaralo $\frac{1}{4}$ cijele parcele.

U pregovorima koji su uslijedili između suvlasnika, Grad je zastupao tezu da je potrebno najprije ishoditi lokacijsku dozvolu za izgradnju pristupnog puta (koji bi ostao u zajedničkom vlasništvu), a nakon toga bi Grad dao suglasnost za dobivanje lokacijske dozvole (kako bi se mogla izvršiti parcelacija) i na koncu putem vještaka procijeniti pojedine novonastale parcele (vodeći računa o namjeni određenoj važećim planom) kada bi se utvrdila vrijednost novih parcela koje bi svaki od suvlasnika dobio u cijelosti.

Lokacijskom dozvolom Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija klasa UP/I 350-05/10-03/88 od 9. veljače 2011. godine i prijavnim listom formirana je nova građevinska parcela za gradnju pristupnog puta i to zč. 817/4 od 273 m² koja će ostati u zajedničkom vlasništvu, te zč. 817/3 od 7445 m² (stvarno stanje manje za 60m² od stanja u zemljišnim knjigama).

Lokacijskom dozvolom Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija klasa UP/I 350-05/11-03/148 od 15. lipnja 2011. godine i novim prijavnim listom formirana je nova građevinska parcela za izgradnju stambene građevine i to zč. 1817/6 od 1745 m² koja bi trebala postati vlasništvo Smital –Peić, i zč. 1817/5 od 199 m² koja se već nalazi pod postojećim odvojkom Ulice Palmi i zč. 1817/3 od 5500 m² koje bi trebale postati vlasništvo Grada Opatije u cijelosti.

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti cijele zč. 817, vodeći računa o namjeni određenoj Planom i novonastalih parcela koje bi prema navedenom trebale pripasti pojedinom suvlasniku, putem vještaka građevinske struke Ive Karlavaris dipl. ing. građ. iz Opatije utvrđena je tržišna vrijednost (Nalazima od 1. 06. 2010. i 16. 09. 2011. Godine). Troškovi vještačenja iznosili su ukupno 3690,00 kuna, od čega $\frac{1}{4}$ dijela tj. 922,50 otpada na dio Smital-Peić)

Iz vještačkog nalaza proizlazi da je tržišna vrijednost nove zč. 1817/6 od 1745 m² KO Volosko ukupno 675.315,00 eura u kunskoj protuvrijednosti (387,00 eura/m²), tržišna vrijednost zč. 1817/5 od 199 m² koja čini postojeći odvojak Ulice Palmi ukupno 42.785,00 eura u kunskoj protuvrijednosti (215 eura/m²). Procjena tržišne cijene nove zč. 1817/3 od 5500 m² koja bi trebala postati u cijelosti vlasništvo Grada Opatije ima prema važećem Planu različite namjene, te je kod procjene korišten izračun površina po namjenama izrađen od strane Topiong d.o.o. iz Kastva iz kojeg proizlazi da od ukupno 5500 m², dio od 4418 m² čini građevinsko zemljište čija je vrijednost 387,00 eura/m² u kunskoj protuvrijednosti, dio od 462 m² buduću cestu čija bi vrijednost bila 215 eura/m² u kunskoj protuvrijednosti, dio od 366 m² čini planom određenu šumu čija bi vrijednost bila 258 eura/m² u kunskoj protuvrijednosti i dio od 254 m² koji je planom predviđen kao zelenilo, čija bi vrijednost bila 279,50 eura/m². Prema navedenom ukupna vrijednost zemljišta koje bi dobio Grad iznosi 2.017.302.00 eura u kunskoj protuvrijednosti.

Obračunavajući vrijednosti parcele koje bi se dijelile ovim prijedlogom prema postojećim suvlasničkim djelovima proizlazi da je ukupna vrijednost suvlasničkog dijela Grada na zč. 817/3 od 5.500 m², zč. 817/5 od 199 m² i zč. 817/6 od 1745 m² ukupno 2.019.462,75,00 eura, a suvlasnika Smital-Peić ukupno 673.154,25 eura. Kako suvlasnici Smital Peić prema prijedlogu dobivaju 675.315,00 eura morali bi Gradu platiti razliku koja iznosi 2.160,75 eura u kunskoj protuvrijednosti, što na dan 19. rujna 2011. godine iznosi (7,495947 X 2.160,75 = 16.196,87 kuna) te srazmjerni dio troškova vještačenja (922,50 kuna) i troškove objave natječaja.

Prema članku 48. stavku 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („N.N.“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07 i 36/09), 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 cca 500.000,00 kuna), te gradonačelnik predlaže Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice, prema natječaju koji je sastavni dio predložene Odluke.

Opatija, rujan 2011.

GRADONAČELNIK
Ivo Dujmić, ing.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD OPATIJA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 350-01/09-01/133
UR.BROJ: 2156/01-01-11-4
Opatija, . rujna 2011.

Na temelju čl. 29. Statuta Grada Opatije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, br. 25/09 i 30/09) i čl. 3. Odluke o raspolaganju nekretninama („Službene novine PGŽ“, broj 47/09), a u svezi s člankom 391. 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 i 38/09), i članka 48. stavku 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (N.N. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07 i 36/09), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj ----. rujna 2011. godine, donosi

O D L U K U

Gradsko vijeće Grada Opatije donosi Odluku da se razvrgne suvlasnička zajednica na zč. 817/3 od 5.500 m², zč. 817/5 od 199 m² i zč. 817/6 od 1745 m² KO Volosko čiji su suvlasnici Grad Opatija u 120/160 dijela, Smital Tomislav u 7/160 dijela i Peić Mario u 33/160 dijela, na načina da Grad postane samovlasnik zč. 817/3 od 5.500 m² i zč. 817/5 od 199 m² KO Volosko, a Smital Tomislav i Peić Mario suvlasnici na zč. 817/6 od 1745 m² KO Volosko u suvlasničkim djelovima prema njihovom sporazumu uz nadoplatu Gradu Opatiji iznos od 17.119,36 kuna uvećano za troškove objave natječaja, uz isplatu od 15 dana od zaključenja ugovora, putem natječaja koji je sastavni dio ove Odluke.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
O'Brien Sclaunich, dipl. oec.

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 2. Odluke o gospodarenju nekretninama ("Službene novine" Županije Primorsko-goranske, broj: 47/09) i Odluke Gradskog vijeća sa sjednice održane _____ 2011. godine, Grad Opatija raspisuje

N A T J E Č A J ZA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

I. 1. Predmet razvrgnuća suvlasničke zajednice su:

- zč. 817/3 od 5.500 m², zč. 817/5 od 199 m² i zč. 817/6 od 1745 m² KO Volosko čiji su suvlasnici Grad Opatija u 120/160 dijela, Smital Tomislav u 7/160 dijela i Peić Mario u 33/160 dijela, na načina da Grad postane samovlasnik zč. 817/3 od 5.500 m² i zč. 817/5 od 199 m² KO Volosko, a Smital Tomislav i Peić Mario suvlasnici na zč. 817/6 od 1745 m² KO Volosko u suvlasničkim djelovima prema njihovom sporazumu uz nadoplatu Gradu Opatiji iznos 17.119,36 kuna, te troškove ovog natječaja.

Grad Opatija će novim vlasnicima izdati tabularnu ispravu za upis vlasništva na nekretninama koje dobivaju u vlasništvo nakon isplate iznosa razlike u vrijednosti i troškova objave natječaja u cijelosti.

II. SADRŽAJ PONUDE:

Ponude moraju sadržavati osnovne podatke o natjecatelju (ime, prezime, prebivalište, domovnicu ili presliku osobne iskaznice ili putovnice za fizičke osobe ili podatke o registraciji za pravne osobe).

III. ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA:

Ponuda sa priložima dostavlja se u roku od 15 dana od dana objave, putem pošte ili osobno u zatvorenoj koverti na adresu: Grad Opatija, Opatija, M.Tita 3, sa naznakom "NATJEČAJ ZA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE - NE OTVARATI".

IV. ROK ZAKLJUČENJA UGOVORA:

- 15 dana od izbora najpovoljnijeg ponuđača.

V. ISPLATA RAZLIKE U CIJENI I TROŠKOVE OBJAVE NATJEČAJA

- 15 dana od zaključenja ugovora.

U slučaju zakašnjenja plaćanja razlike u cijeni i toškova objave natječaja Grad Opatija će novim vlasnicima obračunati zakonske zatezne kamate.

Svaka od ugovornih strana snosi svoje troškove zaključenja i provedbe ugovora, kao i eventualni porez na promet. roškove provedbe ugovora kao i porez snosi kupac.

VI. OTVARANJE PONUDA I IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA:

Ponude će se otvarati _____ godine u 10,00 sati u Uredu grada.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donosi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

Gradsko vijeće zadržava pravo da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

GRAD OPATIJA
Gradonačelnik:
Ivo Dujmić, ing.