

## Z A P I S N I K

sa 23. sjednice Odbora za stambeno-komunalna i imovinsko-pravna pitanja, održane 03. listopada 2016. godine na galeriji Gradske vijećnice, s početkom u 16,08 sati.

Prisutni članovi Komisije: Danko Žitinić, Aleksandar Popadić, Ivan Vidaković i Dušan Kotur.

Odsutan: Serđo Aničić.

Ostali prisutni: Ervino Mrak, Tea Mladenić Visintin i Iva Kalanj Kiš.

Prema prijedlogu u pozivu, uz izmjenu redoslijeda, jednoglasno je usvojen sljedeći

## D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika sa 22. sjednice Odbora
2. Prijedlog Odluke o davanju suglasnosti za provedbu ulaganja „Izgradnja vodospreme Poklon“ na području naselja Vela Učka, Grad Opatija unutar mjere 07 „Temeljne usluge i obnova sela u ruralnim područjima“ iz Programa ruralnog razvoja Republike Hrvatske za razdoblje 2014.-2020. godine
3. Imovinsko pravni predmeti:
  - 3.1. Prijedlog Odluke o koncesiji za posebnu uporabu pomorskog dobra
  - 3.2. Izvještaj o provedenom natječaju za prodaju 258/1000 dijela nekretnine grč. 272 u k.o. Opatija
  - 3.3. Prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuđača za kupnju nekretnina u k.o. Ika-Oprić
  - 3.4. Suglasnost na zaključenje ugovora o darovanju z.č. 385/1 k.o. Volosko
  - 3.5. Prijedlog odluke o prodaji nekretnine u k.o. Veprinac (Opatija, M. Tita 157)
4. 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.- Utvrđuje se da je zapisnik sa 22. sjednice usvojen bez prigovora.

AD 2.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnio je Ervino Mrak, direktor Liburnijskih voda d.o.o.

Nakon kraće rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

## Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o davanju suglasnosti za provedbu ulaganja „Izgradnja vodospreme Poklon“ na području naselja Vela Učka, Grad Opatija unutar mjere 07 „Temeljne usluge i obnova sela u ruralnim područjima“ iz Programa ruralnog razvoja Republike Hrvatske za razdoblje 2014.-2020. godine.

AD 3.1.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Iva Kalanj Kiš.

Bez rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

## Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o koncesiji za posebnu uporabu pomorskog dobra.

AD 3.2.- Izvještaj je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin.

Rasprave nije bilo te predsjednik objavljuje da se Izvještaj o provedenom natječaju za prodaju 258/10000 dijela nekretnine grč. 272 u k.o. Opatija prima na znanje.

AD 3.3.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenić Visintin.

Bez rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

#### Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuđača za kupnju nekretnina u k.o. Ika-Oprić.

AD 3.4.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijeli su Iva Kalanj Kiš i predsjednik Žitinić.

Kotur zanima ga da li je točno da Komunalac ovu parcelu nije unio u temeljni kapital društva.

Kalanj Kiš odgovara da nema saznanja o tom podatku. Komunalac ju je možda uveo u nekakvu računovodstvenu vrijednost. Ne zna detalje u kojem pogledu je spor vođen.

Kotur predlaže da se gradska uprava raspita da li je parcela ušla u temeljni kapital društva. Neće tvrditi, ali da je unesena u temeljni kapital država je ne bi mogla oduzeti.

Kalanj Kiš potvrđuje da je parcela bila unesena u temeljni kapital ona ne bi mogla biti oduzeta. Sad je pitanje da li su oni kao Parkovi samo unijeli kao računovodstvenu vrijednost pa im to Sud nije priznao ili je bilo nešto drugo, o čemu ne zna detalje.

Nakon rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći

#### Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o darovanju z.č. 385/1 k.o. Volosko.

AD 3.5.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Iva Kalanj Kiš.

U raspravi su sudjelovali:

Kotur sugerira da se lokacija pronađe i za mjesni odbor Oprić.

Popadić upozorava da u tekstu odluke nedostaje ime procjenitelja. Također, zanima ga da li je mjesni odbor upoznat s time.

Kalanj Kiš odgovara potvrdno. S mjesnim odborom će se zaključiti ugovor o korištenju na godinu dana, a to će se staviti i u tekst natječaja. Znači osoba koja kupuje tu nekretninu bi bila upoznata s time.

Žitinić zanima ga omjer vlasništva vezano za prostor na Slatini iznad LIR-a, jer postoji potencijalni kupac.

Kalanj Kiš odgovara da to nije predmet spora. To je predmet sporazuma još iz 2007. godine kojeg je Grad Opatija zaključio sa Mladenkom Marković i bivšim LIR d.o.o., a sada je to preuzeo Alpe-Adria poslovodstvo. Temeljem tog sporazuma ide razrješavanje tih imovinsko-pravnih odnosa. Na zadnjoj sjednici Gradskog vijeća je bio jedan dio razvrgnuća suvlasničke zajednice sa Mladenkom Markovićem koji je još sada u provedbi. Nakon tog razvrgnuća se

stvaraju dalje mogućnosti za sljedeća eventualno razvrgnuća suvlasničke zajednice sa Alpe Adria jer im je cilj riješiti prometnicu. U suštini još to nije riješeno i za sada ne može ići u prodaju.

Nakon rasprave, jednoglasno je donesen sljedeći  
Z A K L J U Č A K

Predlaže se Gradskom vijeću da donese predloženu Odluku o prodaji nekretnine u k.o. Ičići (Opatija, M. Tita 157, ex Društvo naša djeca)

AD 4.- Prijedlog je bio dostavljen uz poziv, a uvodna obrazloženja podnijela je Tea Mladenčić Visintin.

U raspravi su sudjelovali:

Žitinić izvijestio je da se o ovoj točki također raspravljalo na sjednici Komisije za Statut, koja je maloprije završila. Činjenica je da na prošloj sjednici Gradsko vijeće nije usvojilo prijedlog izmjena UPU-a naselja Opatija i trenutno što se tamo odvija je da se ne zna danas što će u budućnosti tamo biti. Zna se da će možda biti garažno-poslovni centar ili stambeno- poslovno garažni. Ono što je najveći problem je da se za 10% uvećava minimalna cijena po kojoj nešto može ići na pravo građenja. (Mladenčić Visintin pojašnjava da je ista primjedba bila iznijeta i na prethodnoj sjednici Komisije za Statut i da je tek sada shvatila pitanje. Ne uvećava se minimalna cijena već ugovorena vrijednost. Znači ako netko izlicitira 5 milijuna eura, 10% je na ugovorenu vrijednost.) Ali svejedno isto što ga muči, a o čemu se raspravljalo i na sjednici Komisije za Statut, je to što u samom procesu licitacije Grad nema sređenu dokumentaciju. Nema riješenu dvije skupine dokumentacije. Prvo je UPU naselja Opatija koji mora definirati to područje. Znači ne znamo što je tamo, a dajemo i prodajemo teren, a drugo je da nemaju onaj temeljni akt i to je u ovom slučaju idejno rješenje i/ili glavni projekt iz kojeg razloga Grad uopće ide u institut prava gradnje. Na sjednici Komisije za Statut nisu mogli sadržajno pričati o projektu jer to nije nadležnost komisije, ali sada se može na sjednici Odbora otvoriti i ta tema. Ono što mu je konkretno problem tamo (pokazuje na skici), na onom prostoru može se izgraditi ovakva zgrada s time da može imati šest katova sa po šest metara. S druge strane, sadržajno što Grad dobiva? Grad sutra ili prekосуtra tj. za dvije godine s potpisivanjem ugovora dobiva 3,5 tisuća eura mjesečno i za 30 godina 130 parkirnih mjesta. Ono na što Grad ne može utjecati, to je na cijenu parkiranja što je njemu osobno jako važno jer bi se objekt trebao graditi radi građana Opatije da mogu parkirati u garaži i otići u obližnji market ili tržnicu. I na to Grad neće moći utjecati. Moguće je da im se desi kao i s garažom Slatina, dakle da će netko regulirati cijenu parkiranja kako i u kojem trenutku mu odgovara i koliko mu novaca za što treba, ili između ostalog koliko mu je tko spreman platiti. Što je zapravo suprotno od nekih politika Grada od 2018.g nadalje da se osigurava što više parkirnih mjesta pod upravljanjem Grada. Drugo što ga muči je sam akt gradnje. Znači u prijašnjem projektu, koji nije bio dobar za investitore zbog podzemnih garaža jer je četvrta etaža znatno poskupila investiciju, bilo je planirano duplo više parkirnih mjesta. Ovdje smo došli na manji broj parkirnih mjesta, ali ne uvjetujemo ništa nositelju prava gradnje. Kao što je na sjednici Komisije za Statut pojasnio član Starčić, da bi trebalo objekt smjestiti u sjevernom dijelu parcele i da se osigura određeni trg i da se jednostavno omogući pješaka komunikacija, da taj objekt može živjeti makar u nekom dosluhu s Gradom. U ovom slučaju predlaže se eksperiment u kojemu ne znaju što će Grad u konačnici dobiti. Njega osobno to duže vrijeme muči. Ima osjećaja da Grad ne dobiva ono što želi nego se ide u realizaciju samo da se nešto napravi pošto-poto. Smatra da nema potrebe za ishitenim odlukama, ako se to sve može doraditi i pričekati neko vrijeme. Poziva članove Odbora da iznesu svoja razmišljanja, a naravno da ne želi uvjetovati kako će tko glasovati.

Vidaković izjavljuje da podupire iznijeta razmišljanja predsjednika.

Popadić također podržava razmišljanja predsjednika, jer je i on u tom smjeru želio diskutirati. Čak je i njemu bilo nejasno početna vrijednost od cca 8 milijuna eura. Nigdje točno u prijedlogu to nije decidirano navedeno, a kad bi se čitao ugovor moglo bi se doći do zaključka da

se godišnje mora platiti 8 milijuna, a ne na 30 godina. Nije uočio da se raščlanilo i da se objasnilo da se to dijeli na 30 godina ili na 12 mjeseci.

Mladenić Visintin obrazlaže da pravo građenja kao takvo ima nekakvu svoju vrijednost. I uvijek se priča o ukupnoj vrijednosti. Pravo građenja gleda se kao jedinstvo. Ne gleda se godišnje. To je početna cijena. Znači to je početna cijena za licitaciju kao kada prodaju nekretninu.

Popadić komentirao je da u biti Grad prodaje svoj teren u centru Opatije. Kao što je i predsjednik rekao da cijenu garaže određuje nositelj prava građenja i tako stoji u ugovoru, to je isto i njemu zabrinjavajuće. Jer ako odredi cijenu od 30 kuna po satu upitno je da li će itko od građana Opatije koristiti tu garažu.

Mladenić Visintin dodaje da se upravo o tome i radi. Ako bude cijena od 30 kuna na sat, tko će se parkirati tamo?

Popadić ističe da možda nositelju prava građenja i neće biti u interesu da se bilo tko parkira. Ili on može dati povlaštene karte svojim partnerima, vlasnicima dućana itd., a obični građanin će na primjer plaćati 50 kuna na sat. S druge strane ta garaža se gradi upravo za potrebe tržnice i centra grada, a ne za potrebe nositelja prava građenja.

Mladenić Visintin napominje da ne vjeruje da bi i ijednom investitoru bilo isplativo da stavi basnoslovnu cijenu parkiranja ako može ostvarivati prihod od garaže.

Popadić ukazuje primjer garaže na Slatini. Iako garaža u pravilu tijekom cijelog dana ima slobodnih mjesta odnosno prazna je, vlasnik ne smanjuje cijenu parkiranja. Kako to objasniti da je u interesu investitora da puni garažu, a garaža je prazna zbog previsoke cijene.

Žitinić pojašnjava kako u praksi postoje dva izračuna za investitora da mu garaža bude isplativa. Jedan je izračun da ima manju cijenu parkiranja od recimo pet kuna i da mu se parkira što veći broj automobila (npr. 100 automobila i zaradi 500 kuna) ili to isto parkirno mjesto naplaćuje deset kuna po satu pa mu treba samo 50 parkirnih mjesta odnosno parkiranih vozila da bi bio na nuli. Ili digne cijenu na 20 kuna pa mu je dovoljno 20 automobila da mu garaža bude isplativa. A ostala parkirna mjesta koja su mu slobodna drži za svoje potrebe.

Popadić zapitao se gdje je tu interes građana Opatije.

Žitinić upozorava da to i njega muči.

Popadić iznosi da mu je upitno i da se donosi odluka bez idejnog rješenja. Znači sada nemaju uvida kako će objekt izgledati itd. Sada ne znaju ništa.

Mladenić Visintin dodaje da kod javnog nadmetanja nema nikakvog projekta.

Popadić ističe da je možda trebalo raspisati javni poziv arhitektima za izradu idejnog rješenja u gabaritima ovih uvjeta, a Grad bi izabrao najkvalitetnije rješenje odnosno ono koje mu se najviše sviđa za to područje. I onda se temeljem tog arhitektonskog rješenja može pristupiti izradi ovog natječaja. To je njegov prijedlog jer bi tada znali o čemu se radi. Raspisivanje javnog poziva arhitektima za izradu idejnog rješenja je normalna procedura u Europi. Grad može imenovati prosudbenu komisiju koja će izabrati najbolji rad koji će se platiti. I onda se ide u predloženu proceduru kad znaju što će se graditi. Ovako se ne zna ni što će se graditi ni kako će objekt izgledati, itd. Može se dogoditi slučaj kao što je na vrhu hotela Kvarner izgrađena ona limena baraka.

Mladenić Visintin upozorava da je ostavljena rezerva da Grad Opatija u svakom slučaju mora dati suglasnost za idejni ili glavni projekt.

Vidaković upozorava da je onda sve gotovo.

Mladenić Visintin dodaje da nositelj prava građenja ne može ishoditi građevinsku dozvolu ukoliko ne dobije suglasnost Grada.

Popadić zanima ga da li je ugrađena klauzula kojom se Grad zaštićuje ukoliko ne da suglasnost. Što ako nositelj prava građenja u tom trenutku zatraži odštetu?

Mladenić Visintin pojašnjava da ako Grad ne da suglasnost na idejni i/ili glavni projekt, to povlači za sobom mogućnost jednostranog raskida ugovora od strane Grada bez mogućnosti da budući nositelj prava građenja bude oštećen za bilo kakve radove koje je do tada već napravio.

Vidaković ističe da na taj način ako se raskida ugovor Grad riskira i gubi nepotrebno vrijeme, ako je već proces započet.

Kotur ističe da bi za njega bilo normalnije da se najprije donese UPU naselja Opatija, a tek onda da se krene u javno nadmetanje. Jer iz UPU-a će proizaći sve ovo o čemu se danas raspravlja – visina, širina, dužina objekta itd. odnosno već bi neki gabariti tog objekta bili zadani. Za njega bi to bio ispravan slijed.

Žitinić izvješćuje da je Komisija za Statut predložila predsjedniku Gradskog vijeća da ovu točku skine s dnevnog reda baš zbog toga što dokumentacija ne slijedi jedna drugu.

Kotur ponavlja da bi za njega normalan slijed bio da se prvo donese UPU naselja Opatija, a tek nakon toga da se ide s ovim prijedlogom. Možda je i u krivu ali čini mu se da se nepotrebno brza s donošenjem ovog prijedloga i da se preskače redosljed. Biti će suzdržan kod glasovanja zbog izrečenih nedoumica. Jer ako UPU bude donesen za godinu dana, o čemu će odlučivati novi saziv Gradskog vijeća moguće je da će imati neku svoju viziju i da će biti izmjenjena. Zato smatra da prvo treba donijeti UPU Opatija i zatim ići na pravo građenja.

Popadić iznosi da ga zabrinjava i onih 10% u slučaju da se novim UPU-om dozvoli promjena namjene u stambeno. Znači samo 10% povećanja ugovorene vrijednosti, a pitanje je koliko je u biti vrijednost ako se nešto iz poslovnog prenamijeni u stambeno.

Mladenić Visintin odgovara da 10% nije proizvoljni postotak nego se do tog postotka došlo na način da su vještaci izračunali kolika bi bila vrijednost prava građenja prema postojećoj namjeni i kolika bi bila vrijednost prava građenja prema stambeno poslovnoj i garažnoj namjeni. Razlika između te dvije je upravo bila 10%.

Popadić upozorava da je pitanje što je cilj Grada. Cilj Grada je da se to više razvija kao jedan poslovni centar, a ne stambeni.

Žitinić ističe da vrijednost prava građenja raste za 10%, a tržišna vrijednost objekta za deset godina sigurno nije rasla samo 10% nego daleko više.

Mladenić Visintin napominje da objekta još nema. Na primjedbu članova da će ga biti i da mu je Grad prodao teren, odgovara da to nije prodaja terena.

Popadić upozorava da nositelj prava građenja za 30 godina dobiva sve što je iznad garaže i to je njegovo. Za ugovoreni iznos on dobiva kompletan objekt za 30 godina u vlasništvo. Osim dvije garaže i plus što su ugradili i mogućnost prenošenja prava građenja na treće osobe. Znači on može u svakom trenutku svoje pravo građenja prodati nekom drugom.

Mladenić Visintin objašnjava da dok god ne istekne pravo građenja ne postoje poslovni prostori u zemljišnim knjigama. Sve se to evidentira kao pravo građenja, a u naravi radi se o poslovnim prostorima. I nositelj prava građenja ako odluči prodati tri poslovna prostora oni će se voditi kao tri udjela u pravu građenja. Po isteku 30 godina onda će ti upisi prava građenja biti provedeni.

Žitinić navodi da se slaže s izvjestiteljicom, uz napomenu da je pravo građenja dobro rješenje onog trenutka kada postoji glavni projekt. Tada se može jasno razlučiti koji dijelovi će se prodati, koji će se dati u najam i Grad uvjetuje što će nositelj prava građenja moći tamo raditi. U ovom slučaju Grad ništa ne uvjetuje nositelju prava građenja, a daje mu zemljište. I to je velika razlika.

Nakon kraće rasprave predsjednik daje na glasovanje prijedlog kojim se predlaže predsjedniku Gradskog vijeća da ovu točku skine s dnevnog reda, jer cjelokupni prijedlog nije zadovoljavajući i trebalo bi ga doraditi, a većinom glasova (3 ZA i 1 SUZDRŽAN) donosi se sljedeći

## 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 povuče 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“.

Odbor smatra da je zbog nedostataka uvjeta javnog poziva (idejno rješenje) i nedostataka forme upitno da li Gradsko vijeće može o tome raspravljati i odlučivati.

Završeno u 16,50 sati.

Zapisničar:  
Predrag Hajtić

PREDSJEDNIK ODBORA  
Danko Žitinić