

5. TOČKA DNEVNOG REDA

PRIJEDLOG ZAKLJUČKA O SKLAPANJU UGOVORA O ZAMJENI I OTKUPU NEKRETNINA TE RAZVRGNUĆU SUVLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA ZA POTREBE IZGRADNJE JAVNE PROMETNICE OU-10 U CRESU

Predlagač: Gradonačelnik

Prilozi: Prijedlog zaključka i obrazloženje, zemljišnoknjižni izvadak, posjedovni list, izvadak iz katastarskog operata, procjena vrijednosti, mišljenje procjeniteljskog povjerenstva

Izvjestitelj: Luka Vuković Župan, *mag.iur.*, Voditelj odsjeka za imovinsko-pravne, opće poslove i javnu nabavu



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD CRES
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/23-01/5
URBROJ: 2170-4-02-23-12
Cres, 13. rujna 2023.

Na temelju članka 47. Statuta Grada Cresa (“Službene novine Primorsko-goranske županije” br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20, 8/21 i “Službene novine Grada Cresa” br. 3/22), Gradonačelnik Grada Cresa donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se Prijedlog Zaključka o sklapanju ugovora o zamjeni i otkupu nekretnina te razvrgnuću suvlasništva na nekretninama za potrebe izgradnje javne prometnice OU-10 u Cresu te se upućuje Gradskom vijeću na odlučivanje.

Za izvjestitelja po ovoj točki određuje se Luka Vuković Župan, *mag.iur.*, Voditelj odsjeka za imovinsko-pravne, opće poslove i javnu nabavu.



Gradonačelnik:
Marin Gregorović, *mag.polit.*

Dostaviti:

1. Gradsko vijeće, *ovdje*
2. Pismohrana, *ovdje*



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD CRES
GRADONAČELNIK**

KLASA: 940-01/23-01/5
URBROJ: 2170-4-02-23-13
Cres, 13. rujna 2023. godine

**GRAD CRES
GRADSKO VIJEĆE
- ovdje-**

Na temelju članka 35. i 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98//19 i 144/20) i članka 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20, 8/21 i "Službene novine Grada Cresa" br. 3/22) te članka 2. i 7. Odluke o gospodarenju nekretninama („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 38/18), podnosim Gradskom vijeću Grada Cresa na razmatranje i usvajanje

Prijedlog

Zaključka o sklapanju ugovora o zamjeni i otkupu nekretnina te razvrgnuću suvlasništva na nekretninama za potrebe izgradnje javne prometnice OU-10 u Cresu

I. Pravni temelj za donošenje Zaključka

- članak 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/1481/15 i 94/17);
- članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98//19 i 144/20));
- članak 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20, 8/21 i "Službene novine Grada Cresa" br. 3/22)
- članak 26. i 28. Odluke o gospodarenju nekretninama („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 38/18)

II. Ocjena stanja

Proračunom Grada Cresa za 2023. godinu planirano je ostvarenje prihoda od prodaje nekretnina, odnosno u ovom slučaju razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom. Istovremeno planirano je i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje prometnica na području Grada Cresa

Uvidom u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinjju utvrđeno je da je Grad Cres suvlasnik 7/28 dijela nekretnina:

- č.zem 163/7 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 506 m²
- č.zem. 163/1 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 1611 m²
- č.zem. 163/8 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 1634 m²

Sukladno Urbanističkom planu uređenja naselja Cresa ("Službene novine" Primorsko-goranske županije, 45/07, 20/08 – ispravak, 3/11, 53/12, 43/13, 9/16, 17/19, 42/20.), predviđena je izgradnja javne prometnice OU-10 s pripadajućom komunalnom infrastrukturom u naselju Cres, na predjelu Melin kojom je, između ostalih obuhvaćena i nekretnina č.zem. 163/7 k.o. Cres koja se nalazi na trasi buduće prometnice OU-10 na predjelu Melin.

S obzirom na to da je u svrhu izgradnje prometnice potrebno razriješiti imovinsko-pravne odnose s ostalim suvlasnicima, a s obzirom na to da su isti suvlasnici na sve tri gore navedene čestice, predlaže se donošenje odluke o zamjeni i otkupu te razvrgnuću suvlasništva na nekretninama na način da Grad Cres postane vlasnik č.zem. 163/7 k.o. Cres u cijelosti uz zamjenu te otkup za suvlasnički udio na preostalim č.zem. 163/1 te 163/8 k.o. Cres. Istovremeno predlaže se i daljnje razvrgnuće suvlasništva na č.zem. 163/1 te 163/8 k.o. Cres isplatom na način da preostali suvlasnički udio Grada Cresa isplati suvlasnik Gašpar Dujmović iz Cresa, Jadranska obala 37, OIB: 26518627700.

III. Obrazloženje Zaključka

Prema čl. 391. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Gradsko vijeće Grada Cresa donijelo je Zaključak o sklapanju Ugovora o zamjeni zemljišta te razvrgnuću suvlasništva na nekretninama za potrebe izgradnje javne prometnice OU-10 u Cresu, Službene novine Grada Cresa 8/23 (dalje: Zaključak).

Navedenim Zaključkom odlučeno je da će Grad Cres sklopiti ugovor o zamjeni te razvrgnuću suvlasništva sa suvlasnicima na nekretninama navedenim pod t. II. ovog prijedloga. Prije sklapanja predmetnog ugovora utvrđeno je da zamjenu nije moguće izvršiti s kanadskim državljanima jer je od 01. siječnja 2023. godine u Kanadi na snagu stupio zakon koji brani stranim državljanima da stječu nekretnine u Kanadi. Sukladno pravilima uzajamnosti međunarodnog privatnog prava, navedeno znači da i Republika Hrvatska brani stjecanje nekretnina kanadskim državljanima.

Prema tome, a s obzirom na to da je zamjena vid stjecanja nekretnine, Zaključak kakav je trenutno na snazi nije moguće provesti.

Stoga se predlaže donošenje novog Zaključka na način da se zamjena nekretnina izvrši s državljanima Republike Hrvatske dok će Grad Cres od kanadskih državljana otkupiti suvlasničke udjele na č.zem. 163/7 za utvrđenu cijenu od 104 eura/m².

Sukladno članku 27. Odluke o gospodarenju nekretninama, kod svakog razvrgnuća suvlasničke zajednice, tržišna vrijednost utvrđuje se po ovlaštenom sudskom vještaku ili stalnom sudskom procjenitelju. Za predmetne nekretnine izrađen je elaborat 06-04-2023 iz travnja 2023. godine kojeg je izradila stalna sudska vještakinja u građevinarstvu Jasminka Lilić, dipl. ing. građ. iz Rijeke, Švalbina 7, u svrhu zamjene, odnosno razvrgnuća suvlasništva na zemljištu č.zem. 163/7 k.o. Cres (koje odgovara k.č.br. 3465/2 k.o. Cres-grad) procijenjena je vrijednost zemljišta na 207,83 eura/m², odnosno 208 eura/m². Istim elaboratom i za isti iznos procijenjene su i susjedna zemljišta č.zem. 163/1 te 163/8 k.o. Cres. Trenutni suvlasnički udjeli na svim česticama su:

- GRAD CRES, OIB: 88617357699 7/28 dijela
- FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES 3/28 dijela
- DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB 3/28 dijela

- OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18 3/28 dijela
- DUJMOVIĆ IVAN, OIB: 68370735868, 1433 CHATELAIN AVE, OTTAWA ONT. KIZ-862, KANADA 3/28 dijela
- WILSON JACQUELINE DENISE, OIB: 26395841059, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0, KANADA 3/112 dijela
- SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, OIB: 15083772660, MANOTICK, 1585 LORDSMANOR LANE 0, KANADA 3/112 dijela
- DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OIB: 76345840621, OTTAWA, 25 ATHENA WAY 0, KANADA 3/112
- GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, OIB: 99049796414, NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0, KANADA 9. 3/112 dijela
- VLACIC FELIX VJEKOSLAV, OIB: 58179435213, VIKING LANE SUITE 35/739, ETOBICOKE, KANADA, KANADA 3/56 dijela
- VLACIC TANIA LORENA, OIB: 71564453729, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO K2G 4Y6, KANADA 3/56 dijela
- DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, OIB: 39976447436, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S 4Y6 38, KANADA 1/28 dijela
- DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OIB: 40788196033, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA, ONTARIO, K1S 4Y6 1339, KANADA 1/28 dijela
- DUIMOVICH Frank OIB: 70214967496, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO, K1Y 2P4 50, KANADA 1/28 dijela;

U daljnjim pregovorima s ostalim suvlasnicima nekretnina Grad Cres postigao je cijenu otkupa, odnosno zamjene nekretnine č.zem. 163/7 k.o. Cres na području zahvata ceste OU-10 u iznosu od 104 eura/m². Donošenjem ove odluke sklopio bi se ugovor o zamjeni nekretnina na način da Grad Cres postane jedini vlasnik nekretnine č.zem. 163/7 k.o. Cres u površini od 506 m² dok bi se u zamjenu suvlasnički udjeli na č.zem. 163/1 te č.zem. 163/8 k.o. Cres promijenili u skladu s vrijednosti zamijenjenih dijelova nekretnine po formuli 2 m² naspram 1 m², odnosno 208 eura/m² naspram 104 eura/m². Sukladno navedenoj cijeni, Grad Cres ustupio bi ukupno 81/3245 dijela nekretnina č.zem. 163/1 te 163/8 k.o. Cres na suvlasnike u skladu s navedenim vrijednostima što znači da će u zamjenu za:

- 3/28 dijela nekretnine č.zem. 163/7 k.o. Cres Filipas Marino, Dujmović Gašpar te Olič Rita-Karmen će svaki od Grada Cresa steći 27/3245 dijela č.zem. 163/1 te 163/8 k.o. Cres.

Ostali suvlasnici sklopit će s Gradom Cresom kupoprodajni ugovor kojim će Grad Cres isplatiti naknadu u iznosu od 104 eura/m² u skladu sa suvlasničkim udjelima.

Sukladno odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, a s obzirom na utvrđenu vrijednost naprijed navedenih nekretnina, o predmetnom raspolaganju odlučuje predstavničko tijelo.

Nadalje, nakon zamjene sukladno gore pobrojanim suvlasničkim udjelima Grad Cres postaje suvlasnik u č.zem. 163/1 k.o. Cres u dijelu koji odgovara površini od 362 m², a u č.zem. 163/8 u dijelu koji odgovara površini od 368 m².

Prema odredbi st. 2. članka 26. Odluke o gospodarenju nekretninama, „Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku i u slučaju kada se utvrdi da Grad Cres nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, što se odnosi na dijelove nekretnine koji ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu, odnosno građevnu česticu, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine.“

U ovom slučaju, a nakon provedene zamjene Grad Cres nema gospodarskog interesa imati suvlasničke dijelove predmetnih nekretnina s obzirom na to da, kao što je navedeno, nemaju dovoljnu kvadraturu za formiranje građevne čestice, a suvlasnik Gašpar Dujmović iskazao je interes za razvrgnuće isplatom suvlasničkog dijela s čime su ostali suvlasnici suglasni.

Kao što je ranije navedeno, utvrđena tržišna vrijednost po kvadratnom metru navedenih čestica iznosi 208 eura, odnosno za suvlasnički udio Grada Cresa u č.zem. 163/1 k.o. Cres u dijelu koji odgovara površini od 362 m², a u č.zem. 163/8 u dijelu koji odgovara površini od 368 m². ukupno iznosi 151.840,00 eura.

Sukladno odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, a s obzirom na utvrđenu vrijednost naprijed navedenih nekretnina, o predmetnom raspolaganju odlučuje predstavničko tijelo.

Zbog toga što je u samom tekstu Zaključka potrebno izvršiti više izmjena i dopuna, ocijenjeno je da je svrsishodnije donijeti novi Zaključak, nego donositi izmjenu i dopunu postojećeg.

GRADONAČELNIK
Marin Gregorović mag. polit.

IV. Tekst prijedloga Zaključka

Na temelju članka 35. i 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17), članka 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20, 8/21 i "Službene novine Grada Cresa" br. 3/22) i članka 26. i 28. Odluke o gospodarenju nekretninama („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 38/18), Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana __. Rujna 2023. godine, donijelo je

Zaključak

o sklapanju Ugovora o zamjeni i otkupu zemljišta te razvrgnuću suvlasništva na nekretninama za potrebe izgradnje javne prometnice OU-10 u Cresu

I.

Utvrđuje se da postoji interes Grada Cresa za zamjenu i otkup nekretnine te razvrgnuće suvlasništva za potrebe izgradnje javne prometnice OU-10 u Cresu na nekretninama u naselju Cres, i to:

- č.zem 163/7 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 506 m², zk. ul. 9313
 - č.zem. 163/1 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 1611 m², zk. ul. 7980
 - č.zem. 163/8 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 1634 m², zk.ul. 7980; sve u suvlasništvu:
- GRAD CRES, OIB: 88617357699 7/28 dijela
 - FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES 3/28 dijela
 - DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB 3/28 dijela
 - OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18 3/28 dijela
 - DUJMOVIĆ IVAN, OIB: 68370735868, 1433 CHATELAIN AVE, OTTAWA ONT. KIZ-862, KANADA 3/28 dijela
 - WILSON JACQUELINE DENISE, OIB: 26395841059, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0, KANADA 3/112 dijela
 - SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, OIB: 15083772660, MANOTICK, 1585 LORDSMANOR LANE 0, KANADA 3/112 dijela
 - DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OIB: 76345840621, OTTAWA, 25 ATHENA WAY 0, KANADA 3/112
 - GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, OIB: 99049796414, NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0, KANADA 9. 3/112 dijela
 - VLACIC FELIX VJEKOSLAV, OIB: 58179435213, VIKING LANE SUITE 35/739, ETOBICOKE, KANADA, KANADA 3/56 dijela
 - VLACIC TANIA LORENA, OIB: 71564453729, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO K2G 4Y6, KANADA 3/56 dijela
 - DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, OIB: 39976447436, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S 4Y6 38, KANADA 1/28 dijela
 - DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OIB: 40788196033, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA, ONTARIO, K1S 4Y6 1339, KANADA 1/28 dijela

- DUIMOVICH Frank OIB: 70214967496, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO, K1Y 2P4 50, KANADA 1/28 dijela;

II.

Zamjena i otkup će se provesti na način da Grad Cres i suvlasnici Filipas Marino, Dujmović Gašpar i Olič Rita-Karmen izvrše zamjenu tako da suvlasnici Gradu Cresu ustupe svoje suvlasničke dijelove č.zem. 163/7 k.o. Cres, i to:

- 3/28 dijela nekretnine č.zem. 163/7 k.o. Cres Filipas Marino, Dujmović Gašpar i Olič Rita-Karmen koji će svaki od Grada Cresa steći 27/3245 dijela č.zem. 163/1 te 163/8 k.o. Cres, odnosno onaj suvlasnički udio koji odgovara površini od 27 m².

S ostalim suvlasnicima Dujmović Ivan, Wilson Jacqueline Denise, Smallwood Susanna Teresa May, Dujmovic-Stewart Diana Carmen Mary te Giamberardino Mary Anna Antonietta, Vlacic Felix Vjekoslav i Vlacic Tania Loren, Duimovich George Anthon, Duimovich Gianni Sergio te Duimovich Frank biti sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim će Grad Cres po cijeni od 104 eura/m² isplatiti suvlasnicima u zamjenu za suvlasničke udjele na nekretnini č.zem. 163/7 k.o. Cres

Nakon provedene zamjene suvlasnicima će pripasti kako slijedi:

- č.zem 163/7 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 506 m² Grad Cres OIB: 88617357699, Creskog statuta 15 u cijelosti
 - č.zem. 163/1 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 1611 m²
 - č.zem. 163/8 k.o. Cres, u naravi SV. ANDREJ maslinik površine 1634 m²; obje u suvlasništvu:
-
- GRAD CRES, OIB: 88617357699, Creskog statuta 15 730/3245 dijela
 - FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES 375/3245 dijela
 - DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB 375/3245 dijela
 - OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18 375/3245 dijela, odnosno odgovarajući suvlasnički udio u slučaju potrebe jednačenja po zajedničkom nazivniku s udjelima ostalih suvlasnika. Udjeli ostalih suvlasnika ostat će isti uz provedbu jednačenje po zajedničkom nazivniku u slučaju potrebe.

III.

Nakon provedene zamjene i otkupa sklopit će se ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, na način da će suvlasnik Gašpar Dujmović iz Cresa OIB 26518627700, Jadranska obala 37, Cres, te Grad Cres, uz suglasnost ostalih suvlasnika, izvršiti razvrgnuće suvlasništva isplatom za preostali suvlasnički udio Grada Cresa na č.zem. 163/1 te č.zem. 163/8 k.o. Cres koji odgovara površini od 362 m² u č.zem. 163/1, a u č.zem. 163/8 u dijelu koji odgovara površini od 368 m².

IV.

Iznos isplate za suvlasnički udio u nekretninama č.zem. 163/1 te č.zem. 163/8 k.o. Cres nakon provedene zamjene utvrđuje se u iznosu od 151.840,00 eura.

V.

Suvlasnika koji preuzima suvlasnički udio Grada Cresa se obvezuje da samostalno i o vlastitom trošku izvrši provedbu izmjena u katastru i zemljišnim knjigama te izvrše plaćanje svih poreza i naknada vezanih uz promjenu vlasništva nad nekretninom, sve bez prava da od Grada Cresa traži naknadu troškova u vezi s navedenim.

VI.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Cresa na sklapanje ugovora o zamjeni i otkupu te razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom sa suvlasnicima navedenim u čl. 1., 2. i 3. ovog Zaključka.

VII.

Stupanjem na snagu ovog Zaključka stavlja se van snage Zaključak o sklapanju Ugovora o zamjeni zemljišta te razvrgnuću suvlasništva na nekretninama za potrebe izgradnje javne prometnice OU-10 u Cresu KLASA: 943-01/23-1/5. URBROJ: 2170-4-01/01-23-11 (Službene novine Grada Cresa 8/23).

Ovaj Zaključak stupa na snagu 8 dana od dana objave „Službenim novinama Grada Cresa“.

KLASA: 943-01/23-1/5

URBROJ: 2170-4-01/01-23-14

U Cresu, _____ 2023. godine

GRAD CRES
GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik vijeća
Robert Kučić