

9. TOČKA DNEVNOG REDA

PRIJEDLOG ZAKLJUČKA O ZAMJENI ZEMLJIŠTA ZA POTREBE PROŠIRENJA GROBLJA U NASELJU CRES

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: 943-01/20-1/2
URBROJ: 2170-4-02-23-9
Cres, 28. lipnja 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 tekst Prijedloga zaključka o zamjeni zemljišta za potrebe proširenja groblja u naselju Cres 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
ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA
GRAD CRES
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/20-01/2
URBROJ: 2170-4-02-23-10
Cres, 28. lipnja 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 zamjeni zemljišta za potrebe proširenja groblja u naselju Cres

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 29. 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. Osim toga, cilj je Grada Cresa proširenje komunalne infrastrukture na području Grada. Prijedlogom za zamjenu nekretnine obratio se Dino Cesarić, i to za zamjenu nekretnina oznaka č.zem. 2719/5 k.o. Cres u vlasništvu Grada Cresa te č.zem. 2716/7 k.o. Cres u suvlasništvu Grada Cresa i Dine Cesarića, od čega u 285/550 dijela u vlasništvu Dine Cesarića.

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.) na području č.zem. 2716/7, koja dijelom odgovara k.č.br. 1008 k.o. Cres-grad planirano je proširenje gradskog groblja.

Uvidom u zemljišne knjige i katastarski operat (Prilozi 1-6) utvrđeno je da postoji mogućnost zamjene predmetnih nekretnina.

Sukladno čl. 29. Odluke o gospodarenju nekretninama pripisano je: „Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz čl. 2 Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.“ S obzirom na to da je predložena zamjena čestice 2719/5 površine 224 m² za dio nekretnine č.zem. 2716/7 k.o. Cres u suvlasništvu Grada Cresa, a na kojem je sukladno prostornoplanskoj dokumentaciji planirano proširenje groblja što jest interes Grada Cresa, predlaže se donošenje odluke o zamjeni.

III. Obrazloženje Zaključka

Prema mišljenju Ustavnog suda Republike Hrvatske U-III/184/2009 od 20. studenog 2013., zauzet je stav da se ugovori o zamjeni nekretnina mogu provoditi bez javnog natječaja kad je jedinicom lokalne samouprave u interesu radi proširenja komunalne infrastrukture steći točno određenu nekretninu.

Sukladno članku 29. Odluke o gospodarenju nekretninama, kod zamjene nekretnina, tržišna vrijednost utvrđuje se po ovlaštenom sudskom vještaku ili stalnom sudskom procjenitelju.

Procjembenim elaboratom br. 26-06/2023 (Prilog 7) kojeg je izradila stalna sudska vještakinja Jasminka Lilić utvrđene su vrijednosti predmetnih nekretnina. Navedeni elaborat predstavlja reviziju prethodnih elaborata koji su slani na procjeniteljsko povjerenstvo. Procjeniteljsko povjerenstvo odbilo je dati suglasnost na prethodne elaborate vještakinje Lilić uz obrazloženje koje se nalazi u Prilogu 8 ovog Prijedloga. Naknadno je sačinjena revizija u kojoj su korigirane cijene u skladu s promjenama na tržištu od početka procesa zamjene i dugog trajanja ovog postupka. Primjedbe koje je Procjeniteljsko povjerenstvo izdalo na prethodne elaborate vrijede i za reviziju koja se nalazi u Prilogu 7.

Na sjednicu kao gošća pozvana je i sudska vještakinja Jasminka Lilić u svrhu obrane stava o vrijednosti nekretnine koja je predmet zamjene oznake č.zem. 2716/7 k.o. Cres za koju Procjeniteljsko povjerenstvo smatra da bi trebala biti niža. Mišljenje je Procjeniteljskog povjerenstva da bi se navedeno zemljište trebalo procjenjivati kao poljoprivredno zemljište, uz korištenje poljoprivrednih zemljišta kao relevantnih za poredbenu metodu iskazivanja tržišne cijene nekretnine.

Sudska vještakinja Lilić obrazložit će zbog čega smatra da je navedeno mišljenje pogrešno. Navodi da: „*Za k.č. 2719/5 i k.č. 2716/7 k.o. Cres u lipnju 2023. godine izrađena je revizija procjembenog elaborata utvrđenja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina radi zamjene zemljišta. Zemljište k.č. 2719/5 k.o. Cres je građevinsko u zoni stambene namjene u vlasništvu Grada Cresa, a zemljište k.č. 2716/7 k.o. Cres je također građevinsko, u zoni izgradnje groblja, u suvlasništvu Grada Cresa i Cesarić Dina. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša izdao je mišljenje od 19. rujna 2022. godine u kojem se navodi da je k.č. br. 2716/7 k.o. Cres potrebno procijeniti na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine, odnosno da se procijeni kao poljoprivredno zemljište. U tom slučaju zemljište koje je predviđeno za izgradnju groblja bi iznosilo cca 20 EUR/ m², te sam mišljenja da je cijena zemljišta radi proširenja groblja od 20 –ak EUR/ m², u centru grada, u blizini sve potrebne komunalne infrastrukture potpuno nerealna, jer se to zemljište ne može uspoređivati sa poljoprivrednim zemljištima izvan naseljenog područja, bez pristupa, komunalne infrastrukture itd. Na zemljištu namjene groblje mogu se graditi objekti u funkciji groblja, te je koeficijent izgrađenosti Kig. 0,5, odnosno prodaju se grobna mjesta, pa samim time i zemljište ima veću vrijednost.*“

S obzirom na to da se radi o mišljenju suprotnome od onog procjeniteljskog povjerenstva, potrebno je obrazložiti razlog odbijanja mišljenja povjerenstva što je Vještakinja Lilić i učinila te Vam se na razmatranje podnosi odluka s vrijednostima nekretnina kako slijedi.

Nekretnine su procijenjene kako slijedi: č.zem. 2719/5 na ukupni iznos od 33.600,00 eura, odnosno 150 eura/m² dok je suvlasnički dio č.zem. 2716/7 k.o. Cres procijenjen na 26.732,82 eura, odnosno 88 eura/m². Daljnjim pregovorima dogovoreno je da će se, u slučaju donošenja odluke pri Gradskom vijeću,

nekretnine zamijeniti na način da će se za m² č.zem. 2716/7 k.o. Cres koristiti vrijednost od 75 eura/m², odnosno ukupno 21.375,00 eura, te bi se sklopio ugovor o zamjeni na način da bi Dino Cesarić Gradu Cresu isplatio razliku od 12.225,00 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.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću Grada Cresa donošenje Zaključka o sklapanju ugovora o razvrgnuću zamjene nekretnine navedene u I. članku ovog prijedloga.

GRADONAČELNIK
Marin Gregorović mag. polit.



IV. Tekst prijedloga Zaključka

Na temelju članka 35. i članka 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, 152/14, 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) i članka 29 Odluke o gospodarenju nekretninama („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 38/18), Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana __. srpnja 2023., donijelo je

Zaključak o zamjeni zemljišta za potrebe proširenja groblja u naselju Cres

I.

Utvrđuje se da postoji javni interes u vidu proširenja groblja na području Grada Cresa te za sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina u naselju Cres, i to:

č.zem. 2719/5 k.o. Cres u vlasništvu Grada Cresa te č.zem. 2716/7 k.o. Cres u suvlasništvu Grada Cresa i Dine Cesarića, od čega u 285/550 dijela u vlasništvu Dine Cesarića na način da se u cijelosti zamijeni nekretnina č.zem. 2719/5 k.o. Cres za suvlasnički udio 285/550 č.zem. 2716/7 k.o. Cres uz nadoplatu u korist Grada Cresa.

III.

Vrijednost č.zem. 2719/5 k.o. Cres određuje se u ukupnoj visini od 33.600,00 eura, a vrijednost 285/550 suvlasničkog dijela č.zem. 2716/7 k.o. Cres određuje se u ukupnoj visini od 21.375,00 eura, a zamjena će se izvršiti po uplati razlike u visini od 12.225,00 eura.

IV.

Novi vlasnik č.zem. 2719/5 k.o. Cres obavezat će se da samostalno i o vlastitom trošku izvrši provedbu izmjena u katastru i zemljišnim knjigama te izvrši 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.

V.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Cresa na sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina iz točke I. Zaključka uz isplatu s Dinom Cesarićem iz Cresa, Giovanni Moise 19, OIB: 11860566648.

VI.

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

KLASA: 940-01/20-01/2

URBROJ: 2170-4-02-23-11

U Cresu, _____ srpnja 2023. godine

**GRAD CRES
GRADSKO VIJEĆE**

**Predsjednica vijeća
Natalija Marelić Tumaliuan**