



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

KLASA: 024-03/25-01/2

URBROJ: 2170-2-04/1-25-25-2

Bakar, 27. siječnja 2025.

Gradonačelnik Grada Bakra temeljem odredbi iz članka 35. stavka 2. 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., 153/09., 90/10., 143/12. i 152/14., 81/15.) i članka 53. Statuta Grada Bakra («Službene novine Grada Bakra», br. 4/18., 12/18., 4/20., 3/21., 14/21, 10/23., 13/23., 14/23., 15/23.-pročišćeni tekst) donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Upućuje se Gradskom vijeću Grada Bakra prijedlog za promjenu namjene nekretnina označenih kao k.č.br. 697/1, 697/2, 697/3 k.o. Kukuljanovo-nova na način da iste bude isključene iz opće uporabe kao javnog dobra.

Obrazloženje

Trgovačko društvo GLASS SYSTEM d.o.o., Kukuljanovo, Kukuljanovo 305 dostavilo je Gradu Bakru pismo namjere za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 697/1, 697/2, 697/3 k.o. Kukuljanovo-nova. U svom dopisu navode da u sklopu proizvodnog pogona t.d. Formator d.o.o., sestrinska firma GLASS SYSTEM d.o.o., planira rekonstrukciju odnosno dogradnju postojeće poslovne građevine u tri faze. Za prvu fazu ishodovana je građevinska dozvola od 12. rujna 2023., dogradnja je predviđena na već formiranoj čestici kompleksa na k.č.br. 692 k.o. Kukuljanovo-nova, površine 23090 m². U dograđenom dijelu građevine, kao proširenju proizvodnog pogona sestrinske firme Formator d.o.o. u radnom procesu predviđena je izrada specijalnih elektrokromatskih stakala. Navode da je u postupku izrada idejnih rješenja i financijskih studija za planiranje druge i treće faze za čiji je razvoj potreban dokup čestice 697/2 k.o. Kukuljanovo-nova, površine 1082 m² koja se u zemljišnim knjigama vodi kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Bakra. Novoformirana čestica bi na taj način imala površinu 25172 m² i konkretno bi se pomaknuo regulacijski pravac čestice proizvodnog pogona na samu granicu sadašnje javno-prometno površine. Iako se sama gradnja novog planiranog dvoetažnog volumena iz 2. faze i nadstrešnice 3. faze ne smješta na postojeće stanje, potrebno je povećati česticu u odnosu na postojeće stanje, a sve radi osiguranja potrebne površine zelenila, osiguranje pristupa interventnih vozila, koeficijenta izgrađenosti i ostalih urbanističkih parametara. Zgrada 2. faze planira se kao zaseban volumen spojen mosnom konstrukcijom duž glavnog ulaznog pročelja građevine. Planirana namjena je skladište te garaža za zaposlenike i uredi. Tlocrtna površina objekta 2. faze iznosi gotovo 3500 m². Za treću fazu površina izgrađene nadstrešnice iznosila bi oko 500 m². Zaključno navode da radi formiranja pravilnog oblika nove parcele, firmi Glass System d.o.o. je u interesu i otkup k.č.br. 697/1 i 697/3 k.o. Kukuljanovo-nova. Navode da su zatražili otkup nekretnine označene kao k.č.br. 699 k.o. Kukuljanovo-nova u vlasništvu Republike Hrvatske te da ukoliko sve uključene stranke pokažu interes za navedeni otkup, konačna površina parcele za planiranu dogradnju poslovno-proizvodnog pogona bi iznosila 25767 m².

Obrazlažu svoje pismo namjere za otkup predmetnih nekretnina navodeći da se radi o projektu proizvodnje elektrokromatskog stakla za što su u siječnju 2024. s kanadskom tvrtkom potpisali Sporazum o zajedničkom razvoju za uspostavu prve europske tvornice elektrokromatskog stakla u Kukuljanovu koji projekt ima za cilj industrijalizirati takvu proizvodnju do ožujka 2025. s instalacijom svih strojeva i početkom proizvodnje planiranim za prosinac 2026. Navode da je elektrokromatsko staklo vrsta stakla koja može mijenjati boju ili prozirnost kada se na njega primijeni električni napon, da ta tehnologija omogućava korisnicima da kontroliraju količinu svjetla i topline koja prolazi kroz staklo čineći je idealnom za primjenu u pametnim prozorima i zgradama s energetske učinkovitom fasadom te da je time moguće smanjiti potrošnju energije za grijanje i hlađenje prostora, povećati udobnost unutrašnjosti i pružiti veći stupanj privatnosti jednostavnim pritiskom na prekidač.

Uspostava prve europske tvornice elektrokromatskog stakla u Kukuljanovu očekuje se da će donijeti značajne ekonomske i tehnološke koristi. Stvorit će radna mjesta, potaknuti lokalnu industriju i pozicionirati Hrvatsku kao lidera u naprednoj proizvodnji stakla, a da će inovativna priroda elektrokromatskog stakla otvoriti nove mogućnosti za održiva i energetska učinkovita građevinska rješenja.

Prema podacima iz katastra i zemljišnih knjiga razvidno je slijedeće:

- k.č.br. 697/1 upisana u z.k.ul.br. 1873 k.o. Kukuljanovo, industrijska zona, pašnjak, površine 179 m² upisana je kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Bakra,
- k.č.br. 697/2 upisana u z.k.ul.br. 1874 k.o. Kukuljanovo, industrijska zona, pašnjak, površine 2082 m² upisana je kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Bakra,
- k.č.br. 697/3 upisana u z.k.ul.br. 1882 k.o. Kukuljanovo, industrijska zona, pašnjak, površine 194 m² upisana je kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Bakra.

U mišljenju Upravnog odjela za urbanizam, komunalni sustav i ekologiju se navodi da u pismu namjere t.d. Glass System d.o.o. isti iskazuju interes za kupnju k. č. 697/1, 697/2 i 697/3 k. o. Kukuljanovo-nova koje su sve upisane kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Bakra. Predmetne čestice su po načinu upotrebe pašnjak, a na dijelu istih su položene instalacije infrastrukture odnosno vodoopskrba i elektroenergetska infrastruktura uz sam rub čestica prema prometnici, a da bi t.d. Glass System s realizacijom planirane investicije zaposlilo dodatnih 25 radnika, izgradnjom 2. i 3. faze planiranog projekta povećali bi površinu objekta za cca 4.000 m² čime će Grad ostvariti prihode od komunalnog doprinosa te povećanje prihoda od komunalne naknade.

U mišljenju se navodi da predmetne čestice nisu sastavni dio prometnice već pašnjaci uz nerazvrstanu cestu Z20 u Industrijskoj zoni Kukuljanovo. Grad Bakar kroz svoje razvojne planove na istima nema u planu izgradnju komunalne infrastrukture stoga je mišljenje istog Upravnog odjela da se sa istih može skinuti status javnog dobra i udovoljiti zahtjevu za otkup, da su na predmetnoj prometnici s južne strane gotovo u čitavoj dužini izvedeni poslovni objekti odnosno granica istih do samog ruba prometnice (nogostupa) te je samo na ovom dijelu uz prometnicu ostavljen travnjak u širini od cca 14 m. Realizacijom predmetnog projekta stvoriti će se simetrija s južne strane prometnice, a Grad Bakar će imati smanjenje javne zelene površine za održavanje.

Zatim da je prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji razvidno da se na česticama za koje postoji namjera za kupnju neće graditi objekti već su im iste potrebne za zadovoljavanje postotka zelenih površina i koeficijenta izgrađenosti. Na predmetnim česticama su upisana prava služnosti za izvedene instalacije te će se isto prenijeti i na novog vlasnika. Napominju da u nastavku prometnice, s južne strane iste instalacije infrastrukture već prolaze kroz čestice u privatnom vlasništvu tvrtki za koje su upisane služnosti i kroz dugi niz godina takvo stanje funkcionira i nije bilo nikakvih poteškoća u održavanju istih. Slijedom navedenom mišljenje su da je u interesu Grada realizacija predmetnog projekta koji će imati višestruke koristi za Grad Bakar.

Upravni odjel za pravne i opće poslove mišljenja je, a s obzirom na navedene činjenice da je jasno da navedene nekretnine nisu sastavni dio nerazvrstane ceste niti predstavljaju komunalnu infrastrukturu od interesa za Grad Bakar dok uknjižena prava služnosti ostaju upisana odnosno eventualni stjecatelj prava vlasništva stječe ujedno i upisana prava služnosti, da nema zapreke da se prije nego što se donesu odluke o raspolaganju predmetnih nekretnina predloži Gradskom vijeću Grada Bakra donošenje odluke o isključenju iz opće uporabe kao javnog dobra na navedenih nekretnina.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću donošenje odluke o promjeni namjene nekretnina označenih kao k.č.br. 697/1, 697/2, 697/3 k.o. Kukuljanovo-nova na način da iste bude isključene iz opće uporabe kao javno dobro, nakon koje odluke bi nadležna tijela mogla donositi odluke u postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Bakra.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ove Odluke.

GRADONAČELNIK:

Tomislav Klarić

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Bakra, putem predsjednika g. Milana Rončevića,
2. Upravni odjel za lokalnu samoupravu i društvene djelatnosti,
3. Arhiv (spis KLASA: 940-01/23-01/18),
4. Arhiv (ovdje).