



REPUBLIKA HRVATSKA
 ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA RAŠA
Općinsko vijeće



52223 Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2
 Tel. +385 (0)52 880 820; Fax. +385 (0)52 874 629
 e-mail: opcina-rasa@pu.t-com.hr; www.rasa.hr

KLASA: 024-03/22-01/
 URBROJ: 2163-31-3-22-
 Raša, _____ 2022.

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine RH broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 13. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša (Službene novine Općine Raša broj 9/16) i članka 26. Statuta Općine Raša („Službene novine Općine Raša“, broj 4/09, 5/13, 4/18, 2/21), Općinsko vijeće Općine Raša na sjednici održanoj _____ 2022. godine, donijelo je

O D L U K U

Članak 1.

Izložit će se prodaji putem javnog natječaja, (u daljnjem tekstu: natječaj) prikupljanjem pisanih ponuda, nekretnine k.č. 689/1 oranica, vinograd sa 1.071 m² i k.č. 689/3 oranica sa 19 m², obje upisane u z.k.ul. 2361 k.o. Skitača, u vlasništvu Općine Raša u 1/1 dijela, a koje nekretnine čine jednu zajedničku cjelinu ukupne površine 1.090 m².

Članak 2.

Prodaja nekretnine-zemljišta planirana je Proračunom Općine Raša za 2022. godinu („Službene novine Općine Raša“, broj 9/21) u njegovom Općem dijelu, Prihodi od prodaje nefinancijske imovine, Prihodi od prodaje neproizvedene dugotrajne imovine, Prihodi od prodaje materijalne imovine-prirodna bogatstva (zemljište).

Članak 3.

Utvrđuje se, uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Raša (Službene novine Općine Raša, br. 12/11, 06/16 i 8/16 - pročišćeni tekst; 8/19, 9/19 – pročišćeni tekst) da se nekretnine iz članka 1. ove Odluke nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Ravni, namjene – izgrađeni dio građevinskog područja naselja. Zemljište se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP)-300/1000 m od obalne crte.

Članak 4.

Početna cijena nekretnine iznosi 904,59 kuna po m², što ukupno za 1.090 m² zemljišta iznosi 986.000,00 kuna.

Početna cijena nekretnine utvrđena je u visini tržišne cijene nekretnine sukladno Procjembenom elaboratu, br. el. 039/21 za građevinsko zemljište k.č. 689/1 i k.č. 689/3, obje k.o. Skitača, izrađenom od Bruna Škopca, d.i.g., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnine.

Prema elaboratu iz prethodnog stavka ovog članka, tržišna cijena zemljišta k.č. 689/1 i k.č. 689/3, obje k.o. Skitača, iznosi 904,59 kn/m² ili protuvrijednost od 120,46 €/m², odnosno vrijednost zemljišta za 1.090 m² iznosi 986,000,00 kn ili protuvrijednost od 131.300,00 € prema srednjem tečaju HNB 1€ iznosi 7,511616 kn.

U cijene navedene u prethodnim stavcima ovog članka nije uključen porez na promet niti porez na dodanu vrijednost.

Procjembeni elaborat iz stavka 2. ovog članka prilaže se ovoj Odluci.

Članak 5.

Pored uvjeta prodaje propisanih Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša utvrđuju se i slijedeći uvjeti prodaje koje će sadržavati natječaj:

- jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 98.600,00 kuna
- kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja je najviša ponuđena cijena
- najpovoljniji ponuditelj dužan je sklopiti kupoprodajni ugovor u roku od 8 dana od dana primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene iz kredita odobrenog od banke dozvoljava se uknjižba založnog prava na nekretnini u korist banke radi osiguranja plaćanja kredita odobrenog kupcu za potrebe isplate kupoprodajne cijene prodavatelju,
- kupac je u obvezi platiti kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora
- ukoliko kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana ugovor će se raskinuti, a kupac gubi pravo na povrat jamčevine
- uknjižba prava vlasništva nekretnine na ime kupca dozvoljava se nakon uplate kupoprodajne cijene
- porez na promet nekretnine, troškove ovjere ugovora i potvrde kod javnog bilježnika te ostale troškove vezane za uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini snosi kupac,
- najpovoljnijeg ponuditelja izabrat će se ukoliko na natječaj pravovremeno pristigne barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenu u natječaju
- ponuditelji će se o rezultatima natječaja obavijestiti u roku od 8 dana od donošenja Odluke Općinskog vijeća

Članak 6.

Općinska načelnica će temeljem ove Odluke i Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša donijeti Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine.

Jedinstveni upravni odjel će temeljem ove Odluke, Odluke Općinske načelnice i Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša pripremiti i objaviti javni natječaj o prodaji nekretnine, u Glasu Istre, na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine.

Članak 7.

Ovlašćuje se Općinska načelnica za utvrđivanje prijedloga Odluke o najpovoljnijem ponuditelju i sklapanje kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem sukladno uvjetima prodaje.

Članak 8.

U slučaju da po raspisanom javnom natječaju nitko ne dostavi ponudu ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Općinska načelnica raspisati će ponovni natječaj sa istom početnom cijenom i uvjetima prodaje.

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Raša“.

Procjembeni elaborat iz članka 4. ove Odluke nije predmet objave.

Predsjednik
Općinskog vijeća
Željko Zahtila

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje predložene Odluke sadržan je u odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Člankom 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da nekretninu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave nadležna tijela mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni ako zakonom nije drukčije određeno.

Ovom Odlukom predlaže se da se izloži prodaji nekretnine koje čine zajedničku cjelinu, u vlasništvu Općine Raša, u naselju Ravni.

Nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja navedenog naselja, namjene – izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

U svrhu utvrđivanja početne cijene nekretnine izrađen je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – Procjembeni elaborat, br. el. 039/21, od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnine Bruna Škopca, d.i.g. te se predlaže da se početna cijena utvrdi u visini tržišne cijene prema procjeni vještaka.

Člankom 6. Odluke, pored uvjeta prodaje propisanih općim aktom utvrđeni su i slijedeći uvjeti koje će sadržavati natječaj: visina jamčevine, kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora, mogućnost otplate cijene iz kredita te u tom slučaju uknjižba založnog prava u korist banke, rok za plaćanje kupoprodajne cijene, uvjet za raskid ugovora u slučaju zakašnjenja s plaćanjem cijene, uknjižba prava vlasništva kupca, plaćanje poreza na promet i ostalih troškova, izbor ponuditelja i u slučaju da je podnesena jedna ponuda, rok za obavijest ponuditelja o rezultatima natječaja.

Ovlasti Općinske načelnice i Jedininstvenog upravnog odjela definirane su sukladno Odluci o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša.

Prema članku 48. stavku 1. točki 5. i stavku 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i raspolaganju ostalom imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina odnosno o raspolaganju ostalom imovinom, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna odlučuje najviše do tog iznosa. Prema stavku 3. istog članka predstavničko tijelo odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina i raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti utvrđene stavkom 2. Prema podacima Jedininstvenog upravnog odjela, vrijednost od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj 2021. godini iznosi 71.842,65 kuna.

Obzirom da je cijena nekretnine veća od 70.000,00 kuna nadležno tijelo za donošenje Odluke o prodaji nekretnine je Općinsko vijeće Općine Raša.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se Općinskom Vijeću Općine Raša da prijedlog Odluke razmotri i donese u predloženom tekstu.

Općinska načelnica