



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, __. svibnja 2022.

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, 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, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 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), članka 26. Statuta Općine Raša (Službene novine Općine Raša, broj 4/09, 5/13, 4/18, 2/21) i Odluke o prodaji stanova u naselju Krapan (Službene novine Općine Raša, broj 1/19), Općinsko vijeće Općine Raša na sjednici _____ 2022. godine donijelo je slijedeću

O D L U K U

Članak 1.

Izložit će se prodaji putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj), prikupljanjem pisanih ponuda, 16852/144368 dijela zgrade na k.č. 2976, upisane u zk. ul. 3507, k.o. Trget, u naravi stan na katu dvoetažne stambene građevine, Krapan 38-44, koji stan se sastoji od tri sobe, kuhinje, dnevnog boravka, hodnika, starog i novog kupatila, ukupne površine 84,26 m².

Članak 2.

Prodaja stana 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 proizvedene dugotrajne imovine, Prihodi od prodaje građevinskih objekata.

Članak 3.

Stan je u posjedu korisnika Hankije Ibrić, koja ima pravo prvokupa stana i pravo na popust u iznosu od 85% sukladno Odluci o prodaji stanova u naselju Krapan (Službene novine Općine Raša, broj 1/19).

Članak 4.

Početna cijena stana iznosi 2.342,20 kuna po m² ili ukupno 197.353,77 kuna, a utvrđena je u visini tržišne cijene stana sukladno Nalazu sudskog vještaka - Procjeni vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 2976 k.o. Trget, z.k.ul. 3507 u Krapnu br. 38-44, izrađene od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Ljubomira Buršića inž. građ. iz Labina, Sv. Mikule 31.

Procjena vrijednosti stana ne sadrži Procjenu vrijednosti izvršenih nužnih i korisnih ulaganja korisnika stana koja nisu uračunata u vrijednost stana.

Eventualno naknadno utvrđeno i opravdano potraživanje korisnika stana za troškove nužnih i korisnih ulaganja snosi kupac u cijelosti.

Procjena se prilaže 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 19.735,38 kuna
- kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja je najviša ponuđena cijena na natječaju s time da je sklapanje kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem zavisno od prihvaćanja ponude od strane korisnika stana
- korisniku stana, koji ima pravo prvokupa stana po najvišoj ponuđenoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja, ponudit će se stan na prodaju, nakon izbora najpovoljnijeg ponuditelja, osim ukoliko je korisnik ujedno najpovoljniji ponuditelj
- u slučaju da na natječaj ne pristigne niti jedna ponuda, korisniku stana će se ponuditi stan na prodaju po početnoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja
- korisnik stana se o prihvatu ponude za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni odnosno o prihvatu ponude po početnoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja, treba izjasniti izjavom u roku od 30 dana od primitka ponude
- ukoliko korisnik ne prihvati ponudu za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni sklapa se kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem
- ukoliko je najpovoljniji ponuditelj korisnik stana, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 8 dana od primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- ukoliko je najpovoljniji ponuditelj druga osoba, a korisnik stana prihvati ponudu za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora s korisnikom stana je 8 dana od primitka poziva za sklapanje ugovora
- ukoliko je najpovoljniji ponuditelj druga osoba, a korisnik stana ne prihvati ponudu za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem je 8 dana od primitka poziva za sklapanje ugovora
- ukoliko na natječaj ne pristigne niti jedna ponuda, a korisnik prihvati ponudu za kupnju stana po početnoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 8 dana od primitka Odluke Općinskog vijeća o prodaji stana
- ukoliko korisnik stana prihvati ponudu za kupnju stana odnosno ukoliko je korisnik stana ujedno najpovoljniji ponuditelj, dužan je prije sklapanja kupoprodajnog ugovora platiti dospjelu najamninu
- najpovoljniji ponuditelj dužan je platiti kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos jamčevine, u roku od 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora
- 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,

- 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, Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša i Odluke o prodaji stanova u naselju Krapan donijeti Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana.

Jedinstveni upravni odjel će temeljem ove Odluke, Odluke o prodaji stanova u naselju Krapan, Odluke Općinske načelnice i Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša pripremiti i objaviti javni natječaj o prodaji stana, na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine, a skraćeni tekst natječaja u Glasu Istre.

Članak 7.

Ovlašćuje se Općinska načelnica za utvrđivanje prijedloga Odluke po provedenom natječaju, upućivanje ponude zaštićenom najmoprimcu i sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Članak 8.

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

Procjena vrijednosti stana nije predmet objave.

Predsjednik
Općinskog vijeća
Željko Zahtila

OBRAZLOŽENJE

Pravni temelj za donošenje predložene Odluke sadržan je u odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, članka 13. a u svezi s člankom 11. Odluke o uvjetima načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša („Službene novine Općine Raša“ broj 9/16) i u odredbama Odluke o prodaji stanova u naselju Krapan (Službene novine Općine Raša, broj 1/19).

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 16852/144368 dijela zgrade na k.č. 2976, upisane u zk. ul. 3507, k.o. Trget, u naravi stan na katu dvoetažne stambene građevine, Krapan 38-44, koji stan se sastoji od tri sobe, kuhinje, dnevnog boravka, hodnika, starog i novog kupatila, ukupne površine 84,26 m².

Temeljem Odluke o prodaji stanova u naselju Krapan (Službene novine Općine Raša, broj 1/19) korisniku stana se priznaje pravo prvokupa stana po najvišoj ponuđenoj cijeni na natječaju i uvjetima prodaje iz natječaja. Također je temeljem navedene Odluke utvrđeno pravo korisnika stana na popust u iznosu od 85 posto ostvarene kupoprodajne cijene.

U svrhu utvrđivanja početne tržišne cijene stana izrađena je Procjena vrijednosti stambenog prostora-stana. Predlaže se da se početna tržišna cijena stana utvrdi prema Procjeni izrađenoj od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Ljubomira Buršića inž. građ.

Obzirom da je cijena nekretnine veća od iznosa o kojem može odlučivati Općinska načelnica prema članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, nadležno tijelo za donošenje Odluke o prodaji stana 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