



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, stan na prvom katu stambeno-poslovne zgrade u Koromačnu, Koromačno 5, izgrađenoj na k.č. 5289/ZGR, upisanoj u z.k.ul. 738 k.o. Skitača.

Predmet prodaje je 4. suvlasnički dio: 1/5 etažno vlasništvo (E2) na k.č. 529/ZGR, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na prvom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i WC-a, ukupne površine 48,79 m<sup>2</sup>, s pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

### 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.

Početna cijena stana iznosi 5.042,02 kuna po m<sup>2</sup> ili ukupno 246.000,00 kuna.

Početna cijena nekretnine utvrđena je u visini tržišne cijene nekretnine sukladno Procjembenom elaboratu, br. el. 042/21 za stan na I katu stambeno poslovne zgrade – 4. suvlasnički dio: 1/5 etažno vlasništvo (E-2) na k.č. 529/ZGR k.o. Skitača, Koromačno, Koromačno 5, izrađenog od Bruna Škopca, d.i.g., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnine.

Prema elaboratu iz prethodnog stavka ovog članka, tržišna cijena nekretnine-stana iznosi 5.042.02 kn/m<sup>2</sup> ili protuvrijednost od 672,27 €/m<sup>2</sup>, odnosno vrijednost stana od 48,79 m<sup>2</sup> iznosi 246.000,00 kn ili protuvrijednost od 32.800,00 € 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 4.**

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 24.600,00 kuna
- kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja je najviša ponuđena cijena na natječaju
- rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 8 dana od primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- 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 5.**

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 stana.

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 stana, na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine, a skraćeni tekst natječaja u Glasu Istre.

#### **Članak 6.**

Ovlašćuje se Općinska načelnica za utvrđivanje prijedloga Odluke po provedenom natječaju i sklapanje kupoprodajnog ugovora.

#### **Članak 7.**

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

Procjembeni elaborat iz članka 3. ove Odluke 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 i 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).

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, putem prikupljanja pisanih ponuda, stan na prvom katu stambeno-poslovne zgrade u Koromačnu, Koromačno 5, izgrađenoj na k.č. 5289/zgr, upisanoj u zk.ul. 738 k.o. Skitača. Predmet prodaje je 4. suvlasnički dio: 1/5 etažno vlasništvo (E2) na k.č. 529/zgr, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na prvom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i WC-a, ukupne površine 48,79 m<sup>2</sup>, s pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U svrhu utvrđivanja početne tržišne cijene stana izrađen je Procjemen elaborat nekretnine-stana. Predlaže se da se početna tržišna cijena stana utvrdi prema Procjemenom elaboratu izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnine Bruna Škopca, d.i.g.

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 Jedinstvenog 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 da prijedlog Odluke razmotri i donese u predloženom tekstu.

Općinska načelnica