



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

Gradsko vijeće

KLASA: 021-05/17-01/02-

URBROJ: 2144/01-01-17-1

Labin, _____ 2017. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 1/96., 68/98., 58/97., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 153/12., 152/14. i 81/15. - pročišćeni tekst), članka 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01., 60/01., 129/05. 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13. – pročišćeni tekst) i članka 31. točka 6. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09. i 9/10. – lektorirani tekst, 8/13. i 3/16.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici _____ donosi

**ODLUKU
o prodaji stana u vlasništvu Grada Labina**

I.

Izlaže se prodaji putem natječaja

- **stan** u vlasništvu Grada Labina **koji se nalazi u LABINU, Vilete 14/1**, smješten u prizemlju zgrade i sastoji se od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, predsoblja i terase sa pripadajućom drvarnicom u podrumu, površine 53,16 m².

Stan je upisan u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišno knjižnom odlelu Labinu kao posebni dio nekretnine koji je povezan sa suvlasničkim dijelom od **1/4** k.č. 908 zgrada u Labinu, Vilete 14 i 14/1 sa 886 m², z. k. ul. broj 979 k.o. Novi Labin - u podulošku 4. kao 4. ETAŽA.

Stan je slobodan od osoba i stvari i prodaje se po početnoj cijeni od **420.000,00 kuna** (slovima: četrstodvadesettisuća kuna).

Početna cijena stana predstavlja procjenjenu tržišnu cijenu stana koju je utvrdio ovlaštenu procjenitelj - Dorijano Zupčić ing. građ., Rabac, Obala M. Tita 9 – u Elaboratu o procjeni od 26. listopada 2016. godine.

II.

Utvrđuju se slijedeći uvjeti prodaje:

- pravo podnošenja ponude imaju fizičke i pravne osobe ako nemaju nepodmirenih obveza prema prodavatelju po bilo kojoj osnovi
- jamčevina iznosi 10% početne cijene,

- kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg natjecatelja je najviša ponuđena cijena,
- natječaj se ponavlja u slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu cijenu,
- rok za plaćanje kupoprodajne cijene (umanjene za iznos jamčevine) je 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- propuštanjem roka za plaćanje kupoprodajne cijene ugovor se smatra raskinutim i najpovoljniji natjecatelj gubi pravo na povrat jamčevine,
- najpovoljniji natjecatelj je dužan zaključiti kupoprodajni ugovor u roku od 8 dana od primitka zaključka o proglašenju najpovoljnijeg natjecatelja,
- propuštanje roka za sklapanje kupoprodajnog ugovora smatra se odustajanjem od kupnje i najpovoljniji natjecatelj gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj se ponavlja,
- porez na promet nekretnine kao i troškove koji nastanu prilikom ovjere ugovora kod javnog bilježnika kao i uknjižbe prava vlasništva, snosi kupac,
- rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Grada Labina i objave obavijesti o natječaju u dnevnom listu - Glasu Istre,
- ponuda treba sadržavati:
 - a) - osobne podatke (ime, prezime), OIB i adresu za fizičke osobe
 - naziv pravne osobe, sjedište, OIB i ime osobe ovlaštene za zastupanje,
 - b) visinu ponuđene cijene
 - c) i priloge:
 - dokaz o uplaćenju jamčevine,
 - presliku domovnice ili osobne iskaznice za fizičke osobe odnosno izvod iz sudskog registra za pravne osobe
 - i potvrdu Odjela za proračun i financije Grada Labina o podmirenim obvezama prema prodavatelju po svim osnovama,
- zakašnjele ponude, ponude uz koje nisu priloženi svi potrebni dokazi kao i one iz kojih se ne može utvrditi tko je učesnik u natječaju ili kolika je ponuđena cijena kao i one koje su na drugi način protivne uvjetima natječaja, neće se razmatrati.

III.

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju zadužuje se za provedbu radnji potrebnih za raspisivanje natječaja i pripremu kupoprodajnog ugovora sukladno utvrđenim rezultatima natječaja.

Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Labina utvrdit će rezultate natječaja i izraditi prijedlog odluke o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg natjecatelja.

IV.

Ukoliko se nakon provedenog natječaja utvrdi da nije pristigla niti jedna valjana ponuda, natječaj se može ponoviti u skladu sa uvjetima iz ove Odluke.

V.

Ova odluka stupa na snagu dan nakon objave u Službenim novinama Grada Labina.

PREDSJEDNICA
Gradskog vijeća
Eni Modrušan

O B R A Z L O Ž E N J E

I. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

Zakonsku osnovu za donošenje predložene Odluke o izlaganju prodaji nekretnine u vlasništvu Grada Labina predstavlja slijedeće odredbe:

1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine RH broj: 1/96., 68/98., 58/97., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. 153/12., 152/14. i 81/15. - pročišćeni tekst) i članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi (Narodne novine broj: 33/01., 60/01., 129/05. 109/07., 125/08. i 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13. – pročišćeni tekst))

- odredba članka 35. stavak 2. prema kojoj

„ odluku o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.“

- i odredba članka 391. stavak 1. prema kojoj

“ Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave nadležna tijela mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovu natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni ako zakonom nije drukčije određeno”.

2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi (Narodne novine broj: 33/01., 60/01., 129/05. 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. i 137/155.)

- odredba članka 48. stavak 1. točka 5. i stavak 3.

gradonačelnik samostalno odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i raspolaganju ostalom imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, a najviše do 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonom.

3. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09., 9/10.- lektorirani tekst, 8/13. i 3/16. - pročišćeni tekst)

- odredba članka 31. točka 6.

koja propisuje da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina Grada Labina čija pojedinačna vrijednost prelazi 5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od milijun kuna.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ODLUKOM

Grad Labin je vlasnik nekretnine - stana u Labinu, Vilete 14/1 koji je bio izložen prodaji putem Natječaja KLASA: 940-01/16-01/129, URBROJ: 2144/01-05-16-10 od dana 8. studenoga 2016. godine.

Obzirom da na natječaj nije bila pristigla niti jedna ponuda, predlaže se ponovno izlaganje prodaji putem natječaja po predloženim uvjetima.

III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Realizacija ove odluke ne iziskuje osiguravanje proračunskih sredstava.



GRADONAČELNIK
Valter Glavičić v.r.

Prijedlog izradila:
Viša savjetnica za imovinsko pravne poslove
Nevina Miškulin dipl. iur. , v.r.

Pročelnica
Anamarija Lukšić dipl. ing. građ., v.r.

Dorijano Zupičić ing. građ.
Obala M. Tita br. 9
52221 Rabac
Tel. 091/18 72 023

Stalni sudski vještak za graditeljske
struke, podvodne građevinske radove
i procjenu nekretnina
Rj.br. 4 Su – 2060/08-28 od 29.veljače 2016

Elaborat : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Predlagatelj: **GRAD LABIN, Titov Trg br. 10, Labin
OIB: 19041331726**

Lokacija : **k.č. 908, k.o. Novi Labin**



Tržišna vrijednost
nekretnina : **420.000,00 kn ili 55.970,15 EUR**

Sudski vještak : **Dorijano Zupičić ing. građ.**

Datum : **26.10.2016 god.**



MARE-TECHNIC d.o.o.
RABAC

I. OPĆI DIO

Procjena vrijednosti nekretnina iz ovog elaborata izvršena je na zahtjev Grada Labina, a odnosi se na stan u vlasništvu Grada Labina. Smješten u centru grada Labina, k.č. 908, k.o. Novi Labin

Dana 11. lipnja 2016 god. izvršen je očevid i neposredni uvid u stanje predmetne nekretnine koja je predmet procjene. Očevidu je nazočio i predstavnik grada Labina, stručna osoba koja je u gradskoj upravi zadužena za upravljanje stanovima i poslovnim prostorima.

Procjena tržišne vrijednosti navedenih nekretnina izvršena je prema izmjerama na licu mjesta i dostavljenoj dokumentaciji od strane Grada Labina.

Procjena vrijednosti nekretnina regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/2015) koji je donesen temeljem tog zakona.

Izračun vrijednosti nekretnina izvršen je poredbenom metodom izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijenama u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Sve cijene koje se koriste u predmetnom elaboratu su sa uključenim pripadajućim porezom.

Pri izradi elaborata su pored propisa koji reguliraju procjenu nekretnina korišteni i propisi koji su od utjecaja na vrijednost određene nekretnine i to:

- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013)
- Odluka o visini komunalnog doprinosa za Grad Labin
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“

II. NALAZ

II.1. TEHNIČKI OPIS

OPĆI PODACI :

- LOKACIJA : - Vilete br. 14/1, Grad Labin, k.č. 908, k.o. Novi Labin
- TIP GRAĐEVINE : - Stan u prizemlju, spremište u suterenu, ulaz na južnoj strani, stambena zgrada.
- KATNOST OBJEKTA : - S + P + 1
- GODINA GRADNJE : - 1940 god.

KONSTRUKTIVNI ELEMENTI GRAĐEVINE :

- TEMELJI : Trakasti temelji (kamen)
- HIDROIZOLACIJA : - Da
- NOSIVA KON. : - Zidovi kamen d= 60 cm
- STROPNA KON. : - Drvena konstrukcija
- PREGRADNI ZIDOVI : - Zid d = 10 cm
- KROVNA KON.: - Drvena konstrukcija
- KROVNI POKROV: - Crijep
- LIMARIJA : - Pociočani lim
- FASADA : - Fina žbuka
- OBRADA ZIDOVA : - Fina žbuka, obojano
- PODNA OBLOGA : - Keramika, drveni parket, bet. podloga
- PROZORI : - Drvena stolarija
- ZAŠTITA PROZORA : - Drvena stolarija
- VRATA : - Drvena stolarija

INSTALACIJE :

- VODOVOD : - Priključak na javni sustav vodoopskrbe
- KANALIZACIJA : - Priključak na javni sustav odvodnje
- EL. ENERGIJA : - Priključak na elektroenergetsku mrežu
- PLIN : - Ne
- GRIJANJE : - Ne
- KLIMATIZACIJA : - Ne
- TELEFON : - Ne
- DIZALO : - Ne

DOKUMENTACIJA : - Nekretnina je legalna.

NAPOMENA : - Nekretnina je održavana

II.2. GEOMETRIJSKI PODACI NETO KORISNA POVRŠINA GRAĐEVINE

Br.	Prostorija	Širina (m')	Dužina (m')	Površina (m2)	Koef.	NKP
Suteren						
1	Soba	4,50	2,70	12,15	0,35	4,25
2	Hodnik	1,00	1,30	1,30	0,35	0,46
		1,60	3,20	5,12	0,35	1,79
		1,27	2,67	3,39	0,35	1,19
3	Izba	1,50	1,15	1,73	0,35	0,61
4	Stepenište	0,80	3,60	2,88	1,00	2,88
		0,78	2,58	1,23	1,00	1,23
UKUPNO:				27,80		12,41
Prizemlje						
5	Hodnik	1,80	3,30	5,94	1,00	5,94
		1,20	2,55	3,06	1,00	3,06
6	Soba	3,63	3,60	13,07	1,00	13,07
7	Terasa	1,15	5,40	6,21	0,20	1,24
		0,90	1,55	1,40	0,20	0,28
8	Soba	5,47	3,60	19,69	1,00	19,69
9	Kuhinja	1,25	0,80	1,00	1,00	1,00
		2,51	2,73	6,85	1,00	6,85
10	Stepenište	1,10	1,60	1,76	0,20	0,35
11	Kupaona	2,00	1,55	3,11	1,00	3,11
UKUPNO:				62,09		54,59
SVEUKUPNO:				89,89		67,00

Koeficijenti korisne vrijednosti površina u geometrijskim podacima, korišteni su sukladno pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/2015).

III. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

Prilikom izrade procjene vrijednosti zemljišta koristio sam se poredbenom metodom. Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Međuvremensko izjednačavanje

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

Tablica 3.3a: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Kategorija	Vrijednost bazna	Bazni indeks, 2010. = 100			Godišnja stopa promjene			Stopa promjene u odnosu na prethodni razdoblje		
		Hrvatska	Zagreb	Ljubljana	Hrvatska	Zagreb	Ljubljana	Hrvatska	Zagreb	Ljubljana
2001.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2002.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2003.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2004.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2005.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2006.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2007.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2008.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2009.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2010.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2011.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2012.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2013.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2014.	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2014.	1. kv	77,8	81,2	88,0	-6,7	-6,0	-14,0	-3,0	3,1	-13,0
	2. kv	77,8	78,0	74,0	-3,0	-6,0	-3,1	0,0	-3,0	0,0
	3. kv	81,0	80,0	81,0	0,0	-9,0	0,1	0,0	1,0	10,1
	4. kv	80,0	78,0	80,0	1,0	0,0	0,0	-5,0	-0,0	-0,0
2015.	1. kv	78,0	81,0	78,0	1,0	0,1	0,0	-0,0	0,0	-0,0
	2. kv	80,0	81,0	78,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

R.b.	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Datum ugovora ili drugog akta	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Novi Labin	968	50,69	6.658,00	srpanj, 2014	84,50	78,10	0,92	6.125,00
2	Novi Labin	914	57,75	6.617,00	veljača, 2016	78,10	78,10	1,00	6.617,00
3	Novi Labin	914	55,53	7.009,00	kolovoz, 2012	97,90	78,10	0,80	5.607,00
4	Novi Labin	904	55,53	6.752,00	kolovoz, 2013	78,40	78,10	1,00	6.752,00

Interkvalitetno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

R.b.	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Novi Labin	968	50,69	6.125,00	1,00	6.125,00
2	Novi Labin	914	57,75	6.617,00	1,00	6.617,00
3	Novi Labin	914	55,53	5.607,00	1,00	5.607,00
4	Novi Labin	904	55,53	6.752,00	1,00	6.752,00
Prosjeck:						6.275,00

Prosječna vrijednost obiteljskih stanova na tom području iznosi iznosi **6.275,00 kn/m²** ili **836,22 EUR/m²**.

NKP (m ²)	Jc (kn/m ²)	Fi	Sadašnja tržišna vrijednost (kn)	Sadašnja tržišna vrijednost (EUR)
67,00	6.275,00	1,00	420.425,00	56.026,79

1 EUR = 7,504 Kn

Ukupna procjenjena tržišna vrijednost predmetnog stana iznosi **420.000,00 kn** ili **55.970,15 EUR**.

Ovaj elaborat izrađen je u četiri istovjetna primjerka od kojih se tri predaju naručiocu, a jedan ostaje kod procjenitelja.

Labin, 26.10.2016 god.

Sastavio :
Dorijano Zupičić ing.građ.

MARE-TECHNIC d.o.o.
RABAC

DORIJANO ZUPIČIĆ ing.građ.
STALNI SUDSKI VIJEŠNIK
ZA GRADITELJSKE STRUKE,
PODVODNE GRAĐEVINSKE RADOVE
I PROCJENU NEKRETNINA
RABAC, OBALA MARŠALA TITA 9

IV. FOTO DOKUMENTACIJA

Slika br. 1 – Istočna fasada



Slika br. 2 – Zapadna i južna fasada

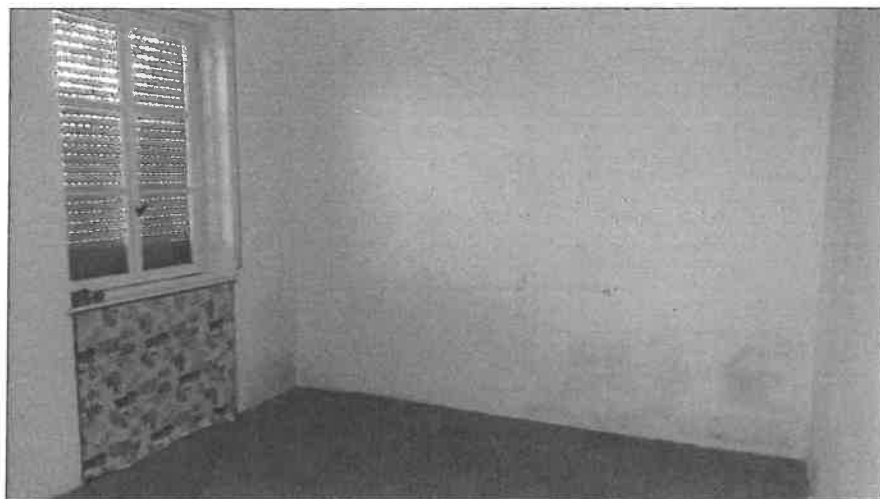


Slika br. 3 – Hodnik (prizemlje)



IV. FOTO DOKUMENTACIJA

Slika br. 4 – Soba (prizemlje)



Slika br. 5 – Kuhinja (prizemlje)



Slika br. 6 – Kupaona (prizemlje)

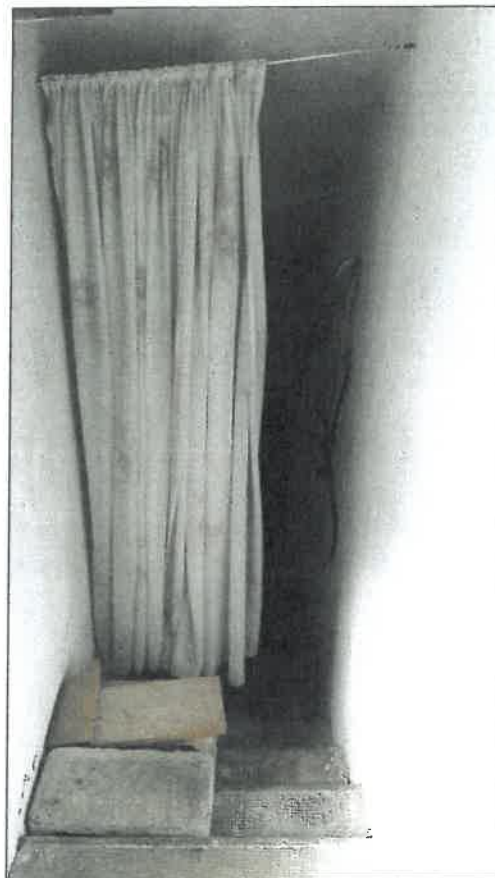


IV. FOTO DOKUMENTACIJA

Slika br. 7 – Stepenište (prizemlje)



Slika br. 8 – Stepenište (suteran)



Slika br. 9 – Hodnik (suteran)



V. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena vrijednosti izrađena je po očevidu u naravi, te uvidom u preslike izvadaka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista, koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantini korišteni su podaci sa portala „eNekretnine“, a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te vještak ne snosi odgovornost za njih.

Utvrđeni iznos cijene nekretnina procjenjen je u skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te svih drugih važećih zakona, propisa i pravila struke.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnina.

Sastavio :
Dorijano Zupčić ing. građ.

