



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

Gradsko vijeće

KLASA: 021-05/18-01/71

URBROJ: 2144/01-01-18-1

Labin, 31. srpanj 2018.

Na temelju članka 35. st. 2. i članka 391. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17), članka 48. st. 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i članka 31. točka 6. Statuta Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 9/09 i 9/10 – lektorirani tekst; 8/13, 3/16 i 2/18.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici 31. srpnja 2018. godine, donijelo je

**ODLUKU
o prodaji nekretnina**

I.

Izlažu se prodaji putem natječaja nekretnine u vlasništvu Grada Labina i to:

- k.č. **31/21** (oranica, površine 938 m²),
- k.č. **31/28** (livada, površine 938 m²) i
- k.č. **32/3** (livada, površine 938 m²) **sve upisane u zk.ul. 401 k.o. Novi Labin.**

Nekretnine se prodaju isključivo zajedno.

Nekretnine se prodaju po **početnoj cijeni od sveukupno 2.205.000,00 kuna** (slovima: dvamilionaidvjestopet tisuća kuna).

Početna cijena nekretnina predstavlja procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina koju je utvrdio stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina – Ante Bandić, ing.građ. – u Procjembenim elaboratima tržišne vrijednosti k.č. 31/21 k.o. Novi Labin; k.č. 31/28 k.o. Novi Labin i k.č. 32/3 k.o. Novi Labin, svi izrađeni dana 10. srpnja 2018. godine.

Uvjeti gradnje na parcelama koje su predmet prodaje utvrđeni su Urbanističkim planom uređenja Labina i Presike (SNGL broj 17/07., 07/13. i 11/15.). **Gradnja je moguća temeljem odabranog natječajnog rada iz provedenog arhitektonskog natječaja 2008. godine** i drugih uvjeta propisanih člankom 107. odredbi za provođenje Plana koji glasi:

„Članak 107.

(1) Unutar neizgrađene površine stambene namjene veće gustoće podcijeline Kature 1 (10S2-1) na sjeveru, moguća je gradnja samo višestambenih građevina, temeljem natječajnog rada, neposrednom provedbom ovog Plana.

(2) Neizgrađena površina stambene namjene veće gustoće, iz stavka 1. ovog članka, određena je i označena planskom oznakom (10S2-1) na kartografskom prikazu br. 4.B. Uvjeti gradnje u mj. 1:5000.

(3) Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka moguća je temeljem odabranog natječajnog rada iz provedenog arhitektonskog natječaja 2008. godine i sljedećih uvjeta:

- *moguća je gradnja jedne do najviše tri građevine koje mogu biti višestambene građevine sukladno poglavljima 1.1. Opći uvjeti uređenja građevinskog zemljišta,*

gradnje i rekonstrukcije građevina i 4.2.1. Opći uvjeti smještaja i oblikovanja građevina stambene namjene veće gustoće ovih Odredbi,

- *građevnu česticu svakoj građevini planirati kao zemljište nužno za uporabu te građevine a svo preostalo zemljište u zoni planirati za javne parkovne površine, pristupne prometnice i parkirališta, odnosno građevina može biti i na granici građevne čestice,*
- *maksimalna visina građevina je 13,30 m i može sadržavati najviše četiri (4) nadzemne etaže. U visinu se ne uračunavaju istaci iznad te kote koji su potrebni radi rješavanja stepeništa, ventilacije, energetskih blokova i sl. Svaka građevina može imati najviše dvije (2) podzemne etaže ako je jedna od njih podrum,*
- *maksimalna tlocrtna površina pojedine građevine ne može biti veća od 650 m²,*
- *gospodarski - pretežito poslovni dio novih građevina može iznositi maksimalno 30% ukupne korisne (neto) površine,*
- *poslovna djelatnost koja se obavlja unutar građevine ne smije ni na koji način narušavati uvjete života i stanovanja stanara građevine i zone,*
- *pristup na zonu je sa istočne prometnice kao novi priključak ili kao produžetak postojeće ulice,*
- *osigurati propisani broj parkirnih mjesta kao što je određeno u poglavlju 5.1.6. Promet u mirovanju ovih Odredbi. „*

te odredbi Zakona o gradnji (NN broj 153/13. i 20/17.) i drugih propisa iz područja gradnje i prostornog uređenja.

II.

Utvrđuju se slijedeći uvjeti prodaje:

- najpovoljniji ponuditelj osim cijene za parcele koje su predmet prodaje dužan je Gradu Labinu podmiriti troškove provedbe arhitektonskog natječaja iz 2008. godine u iznosu od **222.352,00 kuna čime** stječe pravo korištenja Idejnog rješenja prvonagrađenog rada za izradu glavnog projekta za ishođenje građevinske dozvole (zgrade i okoliš sa infrastrukturom). Sukladno uvjetima iz provedenog arhitektonskog natječaja najpovoljniji ponuditelj mora izradu glavnog projekta povjeriti autorima prvonagrađenog rada. Svi podaci i potrebne informacije u svezi sa prvonagrađenim radom i njegovim autorima mogu se dobiti u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju putem telefona 052/ 866 826 i 052 866 824 ili putem maila anamarija.luksic@labin.hr i dino.sumberac@labin.hr - (**vidi prilog**: situacija sa građevinama i okolišem)
- najpovoljniji ponuditelj dužan je sa Gradom Labinom prije početka izgradnje građevina na zemljištu koje je predmet prodaje sklopiti Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju komunalne infrastrukture na zemljištu u vlasništvu Grada Labina (prometnica, javna rasvjeta, zelene površine) koja služi tim građevinama. Spomenuti ugovor sklapa se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN broj 153/13. i 65/17.) - poglavlje 8. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.
- pravo podnošenja ponude imaju fizičke i pravne osobe ako nemaju nepodmirenih obveza prema prodavatelju po bilo kojoj osnovi,
- ponuda se mora dostaviti za sve navedene nekretnine zajedno jer su kao cjelina predmet prodaje,
- 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) i utvrđenih troškova za provedbu arhitektonskog natječaja u iznosu od 222.352,00 kuna je 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- propuštanjem roka za plaćanje kupoprodajne cijene i troškova arhitektonskog natječaja 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 odluke 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,
- kupac – fizička i/ili pravna osoba obveznici su plaćanja poreza na promet nekretnina (pravna osoba ne plaća PDV budući da se radi o građevnim česticama za koje nije izdana građevinska dozvola), kao i troškova koji nastanu ovjerom ugovora kod javnog bilježnika, izradom ovjerenih preslika te troškove uknjižbe prava vlasništva,
- rok za podnošenje ponuda je 30 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Grada Labina i objave obavijesti o natječaju u dnevnom listu - Glasu Istre,
- prodavatelj zadržava pravo nazadkupnje prodane zgrade po cijeni iz kupoprodajnog ugovora koje pravo će realizirati u slučaju:
 - ako kupac u roku od osamnaest mjeseci od zaključivanja ugovora ne podnese uredan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole nadležnom tijelu i/ili ne započne gradnju u roku od dvanaest mjeseci od pravomoćnosti građevinske dozvole. Kupac je dužan obavijestiti Grad Labin o podnošenju zahtjeva za izdavanje građevne dozvole i o početku izgradnje građevine (prijava gradnje).

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,
 - izjavu o prihvaćanju uvjeta natječaja – obveze plaćanja troškova provedbe arhitektonskog natječaja i sklapanja ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta
 - 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 izdavanje akata za gradnju zadužuje se za provedbu radnji potrebnih za raspisivanje natječaja i pripremu kupoprodajnog ugovora sukladno utvrđenim rezultatima natječaja i uvjetima prodaje.

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 osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Labina".

PREDSJEDNICA
Gradskog vijeća
Eni Modrušan

DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju
2. Upravni odjel za proračun i financije
3. Pismohrana.

O B R A Z L O Ž E N J E

1. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17)
- Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17)
- Statut Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 9/09 i 9/10 – lektorirani tekst; 8/13, 3/16 i 2/18)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ODLUKOM

Ovom odlukom potrebno je urediti uvjete prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Labina i to k.č. 31/21, k.č. 31/28 i k.č. 32/3 sve k.o. Novi Labin na području Katura.

Navedene nekretnine nalaze se na području Katura nasuprot trgovačkog centra „Konzum“, a uvjeti gradnje utvrđeni su Urbanističkim planom uređenja Labina i Presike (SNGL broj 17/07., 07/13. i 11/15.) , a posebno člankom 107. odredbi za provedbu Plana koji glasi:

„ Članak 107.

(1) Unutar neizgrađene površine stambene namjene veće gustoće podcijeline Kature 1 (10S2-1) na sjeveru, moguća je gradnja samo višestambenih građevina, temeljem natječajnog rada, neposrednom provedbom ovog Plana.

(2) Neizgrađena površina stambene namjene veće gustoće, iz stavka 1. ovog članka, određena je i označena planskom oznakom (10S2-1) na kartografskom prikazu br. 4.B. Uvjeti gradnje u mj. 1:5000.

(3) Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka moguća je temeljem odabranog natječajnog rada iz provedenog arhitektonskog natječaja 2008. godine i sljedećih uvjeta:

- *moguća je gradnja jedne do najviše tri građevine koje mogu biti višestambene građevine sukladno poglavljima 1.1. Opći uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, gradnje i rekonstrukcije građevina i 4.2.1. Opći uvjeti smještaja i oblikovanja građevina stambene namjene veće gustoće ovih Odredbi,*
- *građevnu česticu svakoj građevini planirati kao zemljište nužno za uporabu te građevine a svo preostalo zemljište u zoni planirati za javne parkovne površine, pristupne prometnice i parkirališta, odnosno građevina može biti i na granici građevne čestice,*
- *maksimalna visina građevina je 13,30 m i može sadržavati najviše četiri (4) nadzemne etaže. U visinu se ne uračunavaju istaci iznad te kote koji su potrebni radi rješavanja stepeništa, ventilacije, energetskih blokova i sl. Svaka građevina može imati najviše dvije (2) podzemne etaže ako je jedna od njih podrum,*
- *maksimalna tlocrtna površina pojedine građevine ne može biti veća od 650 m²,*
- *gospodarski - pretežito poslovni dio novih građevina može iznositi maksimalno 30% ukupne korisne (neto) površine,*
- *poslovna djelatnost koja se obavlja unutar građevine ne smije ni na koji način narušavati uvjete života i stanovanja stanara građevine i zone,*
- *pristup na zonu je sa istočne prometnice kao novi priključak ili kao produžetak postojeće ulice,*

- *osigurati propisani broj parkirnih mjesta kao što je određeno u poglavlju 5.1.6. Promet u mirovanju ovih Odredbi.* „

Grad Labin je tijekom 2008. godine proveo arhitektonski natječaj za izgradnju višestambenih građevina u ovoj zoni Katura. Odabranim natječajnim radom predviđena je izgradnje 3 višestambene građevine svaka sa 20 stanova i poslovnim prostorima u prizemlju budući da je to bila obveza prema tada važećem Planu. Budući da je nakon toga kroz izmjene Plana ta obveza u svezi sa poslovnim prostorima izmjenjena u mogućnost, tada se odabrani natječajni rad može izmjeniti na način da u zgradama mogu ali ne moraju biti poslovni prostori. Glavno polazište kod izrade projektne dokumentacije za izgradnju na predmetnim parcelama je odabrani prvonagrađeni rad iz 2008. godine.

Procjenu nekretnina koje se izlažu prodaji izradio je stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina – Ante Bandić, ing.građ. – u Procjembenim elaboratima tržišne vrijednosti k.č. 31/21 k.o. Novi Labin; k.č. 31/28 k.o. Novi Labin i k.č. 32/3 k.o. Novi Labin, svi izrađeni dana 10. srpnja 2018. godine.

Izgradnju građevina na predmetnim parcelama u dva navrata se pokušalo provesti kroz program poticane stanogradnje (POS) sa Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama - APN , ali nažalost zbog iznimno malog broja zainteresiranih to se nije moglo ostvariti.

Slijedom navedenog, predlaže se prodaja navedenih nekretnina putem natječaja po predloženim uvjetima.

3. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna financijska sredstva.

GRADONAČELNIK
Valter Glavičić, v.r.

Prijedlog izradila: Valentina Sinčić Vretenar, dipl.iur.
savjetnica za imovinsko-pravne poslove

Pročelnica: Anamarija Lukšić, dipl.ing.građ.

