

Poreč, 14. veljače 2024.
Br. elaborata: 21/2024



PROCJENA tržne vrijednosti nekretnine

NARUČITELJ : **OPĆINA VRSAR**
Trg Degrassi 1, Vrsar

NEKRETNINA : **STARA POŠTA**

LOKACIJA : **Vrsar, Rade Končara 12**
K.č. 764/1
K.O. Vrsar

VRIJEDNOST : **135.000,00 EUR**

Procjenitelj:

mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
3. OPĆENITO
 - 3.1. Podaci o predmetu procjene
 - 3.2. Podaci o očevidu
 - 3.3. Legalnost nekretnine
 - 3.4. Vlasnički odnosi
 - 3.5. Fiksni datum procjene vrijednosti
4. OPIS LOKACIJE
 - 4.1. Makrolokacija
 - 4.2. Mikrolokacija
 - 4.3. Komunalna opremljenost
 - 4.4. Buka i zagađenje
5. OPIS NEKRETNINE
 - 5.1. Osnovne napomene
 - 5.2. Zemljište
 - 5.3. Građevina
 - 5.4. Ocjena stanja
6. SPECIFIKACIJA POVRŠINE
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.1. Općenito
 - 7.2. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina
 - 7.3. Izbor metode procjenjivanja
 - 7.4. Procjena vrijednosti
 - 7.5. Rekapitulacija i zaključak
8. FOTODOKUMENTACIJA
9. PRILOZI

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040130775

OIB:

83583220764

EUID:

HRSR.040130775

TVRTKA:

- 1 ISTRANJE INŽENJERING projektiranje, građenje i nadzor d. o. o.
- 1 ISTRANJE INŽENJERING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 6 Poreč - Parenzo (Grad Poreč - Parenzo)
Pietra Kandlera 6

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 8 danijel@istra-inzenjering.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

- 9 71.12 - Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 14.1 - Vadenje kamena
- 1 26 - Proizv. ost. nemetalnih mineralnih proizvoda
- 1 45 - Građevinarstvo
- 1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 71.32 - Iznajmljivanje strojeva i opreme za građevn.
- 1 74.83 - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- 1 * - Projektiranje, inženjering i nadzor nad građenjem građevina
- 1 * - Procjena vrijednosti nekretnina
- 2 * - Izrada energetske certifikata za zgrade i posebne dijelove zgrada
- 2 * - Energetski pregled zgrada i posebnih dijelova zgrada
- 2 * - Redoviti pregledi sustava grijanja i sustava hlađenja i klimatizacije u zgradama
- 3 * - Obavljanje poslova vještačenja iz oblasti građenja
- 3 * - Usluge sudskog vještačenja
- 4 * - organiziranje, pripremanje i održavanje seminara, predavanja, sajmova i edukacijskih tečajeva
- 4 * - djelatnost individualnih konzultacija

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 4 * - djelatnost održavanja tečajeva promijenjene komunikacije, neverbalne komunikacije, brzog čita brzog učenja i za razvoj osobnih i sistemskih potencijala
- 4 * - savjetovanje u vezi s upravljanjem
- 4 * - kupnja i prodaja robe
- 4 * - pružanje usluga u trgovini
- 4 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 4 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 4 * - pružanje usluga informacijskog društva
- 4 * - izrada i održavanje web stranica
- 4 * - izdavačka djelatnost
- 4 * - umnožavanje snimljenih zapisa
- 4 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 4 * - prijevoz za vlastite potrebe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 5 DINO RUŽIĆ, OIB: 26581411284
Poreč - Parenzo, Paška 8
10 - član društva
- 10 Danijel Simonetti, OIB: 06932978254
Poreč - Parenzo, Maura Gioseffia 20
10 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 5 DINO RUŽIĆ, OIB: 26581411284
Poreč - Parenzo, Paška 8
7 - prokurist
7 - pojedinačna prokura
- 7 DANIJEL SIMONETTI, OIB: 06932978254
Poreč - Parenzo, Maura Gioseffia 20
7 - direktor
7 - zastupa samostalno i pojedinačno
7 - imenovan Odlukom od 02.02.2021. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 27.400,00 kuna / 3.636,60 euro (fiksni tečaj konverzije 7.5345)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

Stranica: 2



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đorđano Pahović
Poreč, Trg Joskima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 29. studenog 1989. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima Izjavom od 29. studenog 1995. godine.
- 2 Odlukom osnivača društava od 30.01.2014. godine izmijenjena je Izjava o usklađenju akta o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 29.11.1995.g., izmijenjene su odredbe: naslov Izjave, članak 2. o osnivaču društva, članak 5. o predmetu poslovanja - djelatnosti društva i članak 23. - završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 30.01.2014.g. dostavlja se u zbirku isprava.
- 3 Odlukom osnivača društva od 18.05.2016. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 30.01.2014. godine, i to u čl. 5. (petom) odredba o predmetu poslovanja i čl. 23. (dvadesetitrećem) završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18.05.2016. dostavljen je u zbirku isprava.
- 4 Odlukom člana društva od 24. srpnja 2017. izmijenjena je Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18. svibnja 2016. u odredbi članka 5. o predmetu poslovanja i odredbi članka 23. - završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 24. srpnja 2017. dostavljen je u zbirku isprava.
- 9 Odlukom jedinog člana Društva od 20. lipnja 2022. godine, izmijenjene su odredbe Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 24.07.2017. godine, i to: članak 8. (osmi), odredba o temeljnom kapitalu, članak 9. (deveti), odredba o poslovnim udjelima, i članak 23. (dvadesettreći), završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 20. lipnja 2022. dostavljen je u zbirku isprava.
- 10 Odlukom članova društva od 18.07.2022. godine, promijenjena je Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2022. godine, u Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, izmijenjene su slijedeće odredbe: naziv akta, u Izjavi sve riječi izjava zamjenjuju se riječima društveni ugovor, osnivač riječju članovi društva, u određenom rodu, broju i padežu, odredba članka 1. (prvog) osnovna odredba, odredba članka 2. (drugog), odredba o članovima društva, odredba članka 9. (devetog), odredba o poslovnim udjelima, odredba članka 11. (jedanaestog), odredba o podjeli i prijenosa poslovnog udjela, i odredba članka 23. (dvadesettrećeg), završna odredba. Potpuni tekst Društvenog ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18.07.2022. godine, dostavlja se u zbirku isprava.

OSTALI PODACI:

- 1 Subjekt do sada upisan u reg. uležku broj 1-1781-00 Trgovačkog suda u Rijeci.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja
eu 28.04.23 2022 01.01.22 - 31.12.22 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/3839-7	13.07.1998	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-14/1016-2	13.02.2014	Trgovački sud u Rijeci Stalna služba u Pazinu
0003 Tt-16/4026-2	02.06.2016	Trgovački sud u Pazinu
0004 Tt-17/4658-2	02.08.2017	Trgovački sud u Pazinu
0005 Tt-19/2988-1	03.06.2019	Trgovački sud u Pazinu
0006 Tt-20/5589-1	25.07.2020	Trgovački sud u Pazinu
0007 Tt-21/863-2	19.02.2021	Trgovački sud u Pazinu
0008 Tt-21/885-2	13.04.2021	Trgovački sud u Pazinu
0009 Tt-22/5244-2	04.07.2022	Trgovački sud u Pazinu
0010 Tt-22/5934-2	08.08.2022	Trgovački sud u Pazinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	29.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	30.03.2015	elektronički upis
eu /	30.03.2016	elektronički upis
eu /	27.04.2017	elektronički upis
eu /	27.04.2018	elektronički upis
eu /	30.04.2019	elektronički upis
eu /	24.06.2020	elektronički upis
eu /	23.06.2021	elektronički upis
eu /	29.04.2022	elektronički upis
eu /	28.04.2023	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____

JAVNI BILJEŽNIK
Đordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

D004
Stranica: 4 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UPI-710-03/23-01/256

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 17. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127 b stavka I. Zakona o sudovima („Narodne novine”, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Danijela Simonettija, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Poreča, Maura Gioseffia 20, OIB: 06932978254, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Danijel Simonetti, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Maura Gioseffia 20, OIB: 06932978254, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva

Obrazloženje

Danijel Simonetti, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Maura Gioseffia 20, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Imenovanu je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog dodiplomskog studija građevinarstva Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku diplome završenog poslijediplomskog sveučilišnog znanstvenog studija građevinarstva pri Građevinskom fakultetu u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o vrsti poslova koje je obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-992/14 od 15. srpnja 2019. te broj: 4 Su-293/2020 od 27. srpnja 2020. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili



w_1XtJK1MUw2rsUsY1AJA

specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudske vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudske vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Evidentno u kazneni evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je prihvaćeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Stijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127 b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Danijel Simonetti, Poreč, Maura Gioseffa 20
2. Pismolirana-ovdje



w 1XrJKI MUux2rsUsYLAJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-293/2020-4
Datum: 27. srpnja 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ISTRA INŽENJERING projektiranje, građenje i nadzor d.o.o., sa sjedištem u Poreču (Grad Poreč - Parenzo), Pietra Kandlera 6, OIB:83583220764, zastupane po Dinu Ružiću, OIB:26581411284, za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 27. srpnja 2020.,

riješio je

Tvrtki ISTRA INŽENJERING za projektiranje, građenje i nadzor d.o.o., sa sjedištem u Poreču (Grad Poreč - Parenzo), Pietra Kandlera 6, MBS: 040130775, OIB: 92127281129, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje: graditeljstvo i procjena nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Zakonski zastupnik tvrtke ISTRA INŽENJERING za projektiranje, građenje i nadzor d.o.o. podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje: graditeljstvo i procjena nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog

registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga sudskog vještačenja. rješenje o zaposleniku mr. sc. Danijelu Simonetti u koji je imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina (rješenje Županijskog suda u Puli-Pola od 15. srpnja 2019., 4 Su-992/14), policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ISTRA INŽENJERING d.o.o., Poreč, Petra Kandlera 6
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

DANIJEL SIMONETTI

M. Gioseffi 20, Poreč

OIB: 06932978254

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

IZJAVA

kojom, sukladno članku 9., stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da ću poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te da ću iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa.

Također potpisom ove izjave potvrđujem svoju nepristranost i neovisnost u postupku izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ.



3. OPĆENITO

3.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Procjena predmetne nekretnine izvršena je temeljem narudžbenice Općine Vrsar.

Predmetom procjene je prostor bivše pošte u Vrsaru, u prizemlju zgrade na k.č. 764/1, K.O. Vrsar. Na zahtjev Naručitelja, a sukladno Odluci o kriterijima i postupku prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja (Službene novine Općine Vrsar - Orsera, broj: 15/2023), predmetni prostor će se procijeniti kao stambeni.

Adresa nekretnine: Ulica Rade Končara 12, Vrsar
Podaci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč
Katastarska općina: 323837, Vrsar
Broj ZK uloška: 1455
Broj katastarske čestice: 764/1

3.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida: 14.02.2024.godine
Dan vrednovanja: 14.02.2024.godine
Dan kakvoće: 14.02.2024.godine
Opseg obilaska: Izvršen je pregled nekretnine, foto- dokumentiranje
Na očevidu su prisutni: mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3.3. LEGALNOST NEKRETNINE

U priloženom Izvatku iz zemljišne knjige nisu evidentirani tereti koji bi upućivali na nezakonitost predmetne nekretnine - vidjeti priloženi Izvadak.

Predmetna građevina je izgrađena prije 15.02.1968. godine.

3.4. VLASNIČKI ODNOSI

Prema kazivanju predstavnika naručitelja procjene, g. Sandi Čuka, predmetni prostor odgovara suvlasničkom dijelu 1/2 zgrade, s uknjiženim pravom vlasništva nad nekretninom u korist:

OPĆINA VRSAR

Teret - vidjeti priloženi izvadak.

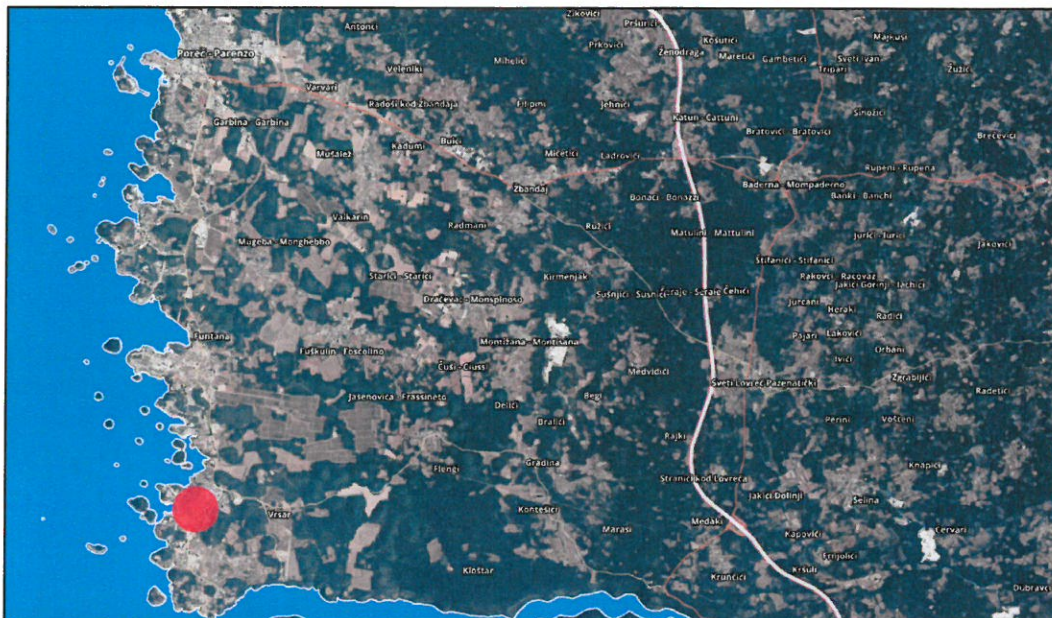
3.5. FIKSNI DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvršena je na dan **14. veljače 2024.** godine, te je elaborat procjene izrađen za zatečeno stanje nekretnine tog datuma. Vrijednost tečaja na dan procjene iznosila je **1 EUR = 7,53450 Kn** (prema fiksnom tečaju konverzije HNB).

4. OPIS LOKACIJE

4.1. MAKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi u Vrsaru.



Makrolokacija nekretnine (Izvor: Geoportal DGU)

4.2. MIKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi u starogradskoj jezgri Vrsara.



Mikrolokacija nekretnine (Izvor: Geoportal DGU)

4.3. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Prometnice i javna rasvjeta

Predmetna nekretnina povezana je na javnu površinu, ulicu R. Končara.

Komunalna infrastruktura

Predmetna nekretnina je priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture - vodovodna, elektro i telekomunikacijska instalacija, te odvodnja.

4.4. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili od značaja.

Zagađenje

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili od značaja.

5. OPIS NEKRETNINE

5.1. OSNOVNE NAPOMENE

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okviru očevida izvršenog na licu mjesta. Opis nekretnine je napravljen u obimu koji je potreban da bi se izvršila procjena vrijednosti iste.

Svi dijelovi nekretnine koji su nepristupačni (instalacije, izolacije, temelji, nosive konstrukcije i sl.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

5.2. ZEMLJIŠTE

Površina predmetne parcele iznosi: 126 m²

Zemljište je u pripadajućem udjelu vrednovano kroz vrijednost četvornog metra predmetnog prostora.

5.3. GRAĐEVINA

Namjena:	Stambena - prema traženju Naručitelja i Odluci u prilogu.
Godina izgradnje:	Prva polovica 20 st. Prostor u funkciji do početka 21. stoljeća.
Katnost:	Prostor u prizemlju zgrade ukupne katnosti P+1.
Stambene jedinice:	-
Orijentacija:	-
Temelji:	Trakasti kameni.
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od kamena debljine 50 cm.
Međukatne konstr.:	Drvena.
Pregradni zidovi:	Opeka.
Krovna konstrukcija:	-
Limarija:	Pocinčani lim.
Pročelja:	Kamena, oronula.
Obrada zidova:	Ofarbani, oronuli.
Obrada podova:	Keramika i kamen.

Vanjska stolarija:	Drvena, dotrajala.
Unutarnja stolarija:	Drvena, dotrajala.
Održavanje:	Predmetni prostor stare pošte zahtjeva adaptaciju, kako bi se mogao koristiti u stambenu svrhu.

5.4. OCJENA STANJA

Predmetni prostor nije u funkciji već duži niz godina, te zahtjeva adaptaciju, a kako bi se mogao koristiti u stambenu svrhu.

6. SPECIFIKACIJA POVRŠINE

Sukladno izmjeri na licu mjesta, površina predmetnog prostora iznosi:

ETAŽA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²
PRIZEMLJE			
1. Stara pošta	83,27	1,00	83,27
2. Sanitarije	3,24	1,00	3,24
UKUPNO:			86,51

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. OPĆENITO

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, NN 65/17, NN 114/18, NN 39/19, NN 98/19, NN 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13, NN 65/17, NN 14/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH
- 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, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Prostorno planska dokumentacija
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Geoportal DGU
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Informacijski sustav tržišta nekretnina MGIPU RH "eNekretnine"

7.2. METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene nekretnine koriste se slijedeće propisane metode:

Poredbena metoda
Troškovna metoda
Prihodovna metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

1. POREDBENA METODA

Ova metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina u posljednje četiri godine. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2. TROŠKOVNA METODA

Ova metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

7.3. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina izabire se poredbena metoda procjene za procjenu vrijednosti predmetnog prostora.

7.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENI PROSTOR – POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti stambenog dijela izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih kupoprodajnih ugovora onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbene nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Izvor podataka	eNekretnine ID ZKC 1736563	eNekretnine ID ZKC 1800433	eNekretnine ID ZKC 1966387
Katastarska općina	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Lokacija	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Datum kupoprodajnog ugovora	22.08.2022.	31.10.2022.	08.09.2023.
Kupoprodajna cijena (EUR)	68.001,00	120.000,00	160.000,00
Površina stana	39,55	36,74	58,38
Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	1719,37	3266,19	2740,66

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje:

Predstavlja prilagodbu tržištu, odnosno revalorizaciju cijena sukladno Člancima 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ova se indeks na tromjesečnoj razini počevši od 20. siječnja 2016 godine, objavljuje na stranicama DZS-a, te je u bazi podataka Eurostata zamijenio hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a).

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Katastarska općina	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Lokacija	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Datum kupoprodajnog ugovora	22.08.2022.	31.10.2022.	08.09.2023.
Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	1719,37	3266,19	2740,66
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	155,80	160,87	168,50
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	168,50	168,50	168,50
Korekcijski faktor (B/A)	1,08	1,05	1,00
Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m ²)	1859,52	3421,11	2740,66

Statistička obrada i izračun:

Provodi se sukladno Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena moraju biti unutar intervala od +/- 30% prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. U konkretnom slučaju, radi suženog broja usporedivih nekretnina tolerira se prekoračenje.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (EUR/m ²)	1859,52	3421,11	2740,66
PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²):	2673,77		
Odstupanje od prosjeka u %	-30,45	27,95	2,50

Nadalje, sukladno Članku 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja građevina za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrebštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa).

Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima, sukladno Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenata povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	1.kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

K_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

K_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

K_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

K_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 1,00 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,97$$

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Tržišna vrijednost (TV) predmetnog stana iznosi:

$$TV = NKP \times C \times K_p$$

$$TV = 86,51 \text{ m}^2 \times 2.673,77 \text{ EUR/m}^2 \times 0,97$$

$$TV = 86,51 \text{ m}^2 \times 2.593,56 \text{ EUR/m}^2$$

$$TV = 203.822,06 \text{ EUR}$$

ili u kunama

$$224.368,88 \text{ EUR}$$

Budući predmetni prostor nije u funkciji već duži niz godina, te zahtjeva adaptaciju kako bi se mogao koristiti u stambenu svrhu, uzima se vrijednost u visini 60% pune tržišne vrijednosti.

Sukladno navedenom utvrđuje se vrijednost od:

$$224.368,88 \quad \text{a` 60%} \quad 134.621,33 \text{ EUR}$$

ili u kunama

$$134.621,33 \text{ EUR} \quad \text{a` 7,53450} \quad 1.014.304,41 \text{ kn}$$

7.6. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Člankom 68. podstavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje se zaokruživanje procijenjenih vrijednosti. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, iskazivanje procijenjenih vrijednosti od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR, provoditi zaokruživanjem na cijele tisućice.

Na osnovu toga tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

135.000,00 EUR

Procijenjenom vrijednošću obuhvaćen je Porez na dodanu vrijednost (PDV), no nije obuhvaćen Porez na promet nekretnina, a sukladno važećim stopama.

U Poreču, 14. veljače 2024. godine

Procjenitelj:

mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ.

8. FOTODOKUMENTACIJA



9. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Općinska Odluka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 08.02.2024. 19:41

Katastarska općina: 323837, VRSAR

Broj ZK uložka: 1455

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11508/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	764/1	31	VRSAR KUĆA, VRSAR	126 126	
		UKUPNO:		126	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Povezano sa stanom na prvom katu prvog ulaza desno, koji stan se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i hodnika, ukupne površine 45,57 m2. ŽIVKOVIĆ MARIJA, OIB: 75314902924, VRSAR, R. KONČARA 12	
1.	Suvlasnički dio: 1/2 OPĆINA VRSAR, OIB: 03592077573, VRSAR, TRG DEGRASSI 1	
1.2	Zaprimljeno 28.08.2020.g. pod brojem Z-11508/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, U z.k.ul.broj 1455 k.o. Vrsar , na nekretninama označenim kao k.č.br. 764/1, kuća, površine 126 m2, upisana kao 1.suvlasnički dio 1/2 z.k.ul. 1455 etažnog vlasništva s određenim omjerima, dopušta se slijedeći upis: Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 6 P-472/2020-3 od 24. kolovoza 2020., zabilježuje se spor koji se vodi na Trgovačkom sudu u Pazinu, posl.br. 6 P-472/2020-3	na 1 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Povezano sa stanom na prvom katu prvog ulaza lijevo, koji stan se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i hodnika, ukupne površine 49,80 m2. KREVATIN DANIJEL, OIB: 37950273555, VRSAR, R. KONČARA 12	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-5050/2004/1455 prenosi se slijedeći upis: Uknjižuje se pravo korištenja zemljišta u 1.z.k.tijelu za korist zgrade u 2.z.k.tijelu, dok na tom zemljištu postoji zgrada.-		
1.	Na suvlasnički dio: 2 (1/4)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno, 22. kolovoza 2005. Zs-151/05 Na temelju solemniziranog Ugovora o namjenskom kreditu od 18.08.2005. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninu upisanu u A-II, radi osiguranja tražbine prema korisniku kredita Krevatin Danijelu, u iznosu od =83.000,00 CHF, u kunsjoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan dospjeća tražbine, redovne kamate po promjenjivoj stopi, interkalarne kamate po stopi jednakoj redovnoj kamati, kamate po dospjeću po promjenjivoj stopi odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate, ukoliko ista bude viša, te svih naknada troškova, koje se kamate, naknade i troškovi utvrđuju, obračunavaju i plaćaju sukladno općim aktima Zagrebačke banke d.d. Zagreb, važećim za vrijeme postojanja tražbine po Ugovoru o namjenskom kreditu, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB:92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2	83.000,00 CHF	
2. Na suvlasnički dio: 2 (1/4)			
2.1	Zaprimljeno 28.01.2016.g. pod brojem Z-2446/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRVENSTVENI RED UPISA ZS-151/05 Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu od 18. kolovoza 2005. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. ZS-151/05, Dodatka Ugovoru o kreditu temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o potrošačkom kreditiranju (NN 102/2015) konverzija kredita u kredit uz valutnu klauzulu u EUR od 12. siječnja 2016. godine i odredbe čl. 347. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uknjižuje se založno pravo u mjestu reda prvenstva nelzbrisane hipoteke određene ovosudnim Rješenjem posl. br. ZS-151/05 pod C red. br. 1.1., a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 44.855,32 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora i Dodatka Ugovoru, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	44.855,32 EUR	vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.02.2024.



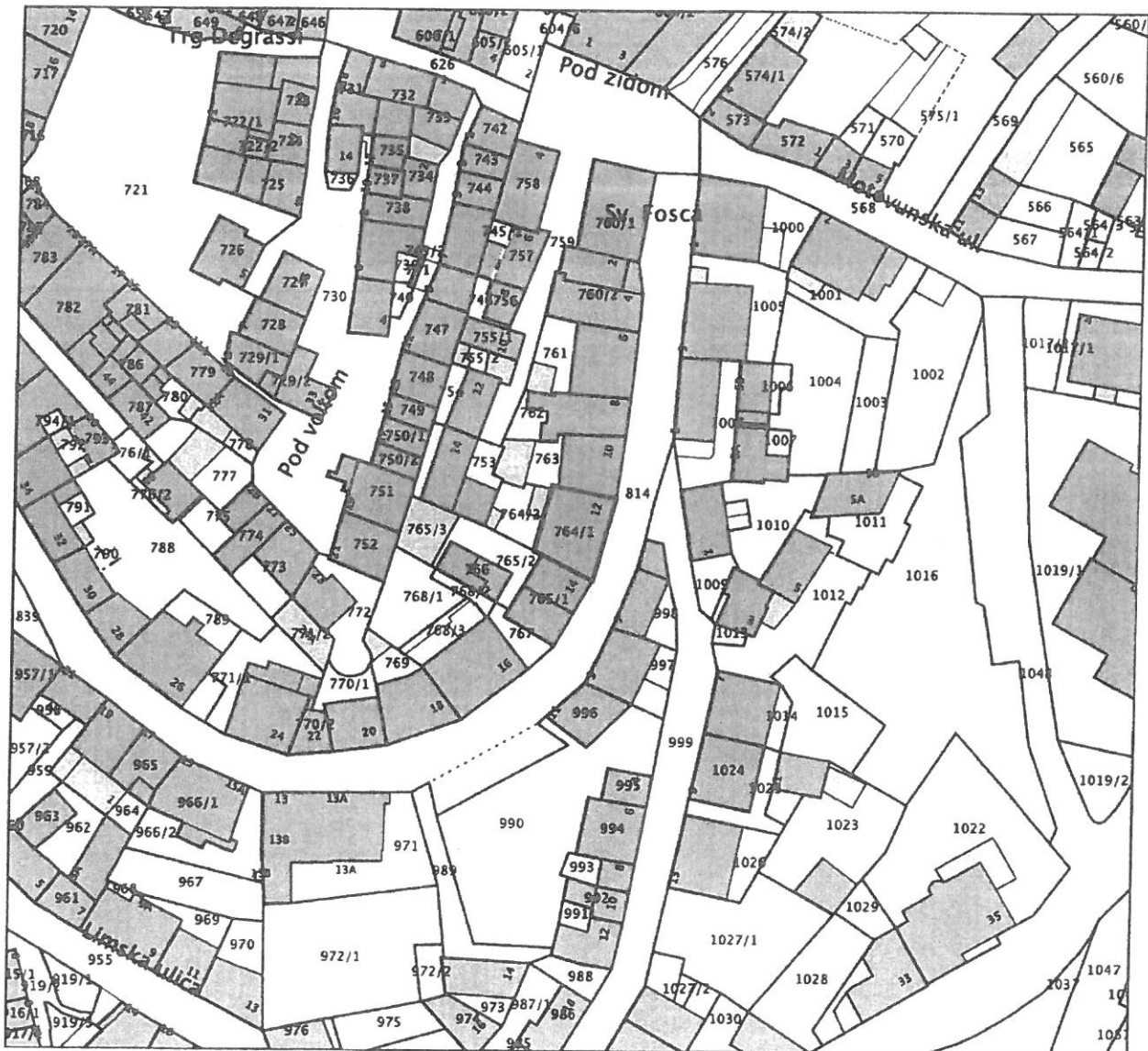
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VRSAR
k.č.br.: 764/1

Stanje na dan: 08.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



53.

Na temelju članka 42. Statuta Općine Vrsar-Orsera ("Službene novine Općine Vrsar-Orsera", broj 2/21), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19, 144/20), Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera na sjednici održanoj 27.12.2023. godine, donijelo je slijedeću

**ODLUKU O KRITERIJIMA I POSTUPKU
PRODAJE NEKRETNINA ZA RJEŠAVANJE
STAMBENOG PITANJA**

I. OPĆE ODREDBE**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se kriteriji i postupak prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja na području Općine Vrsar-Orsera u svrhu poticanja smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima radi rješavanja svojeg stambenog pitanja.

Prodaja nekretnine iz stavka 1. ovog članka može se ostvariti isključivo po javnom pozivu.

II. PRODAJA NEKRETNINA**Članak 2.**

Nekretnine koje će se izložiti prodaji putem Javnog poziva, a temeljem ove Odluke su:

- 1) suvlasnički udio 1/2 nekretnine k.č.br. 764/1 k.o. Vrsar (stara pošta), upisana u zk.ul. 1455
- 2) suvlasnički udio 1/2, etažno vlasništvo, stan u prizemlju i na prvom katu zgrade u planu označen kao posebni dio „B“ k.č. 1001 k.o. Vrsar, upisane u zk.ul. 1720,
- 3) nekretnine k.č. 549/2, zk.ul. 596 i k.č. 549/3 zk.ul. 596 sve k.o. Vrsar (zajedno kao jedan predmet prodaje).

Članak 3.

Nekretnine na području Općine Vrsar-Orsera mogu se putem Javnog poziva, temeljem ove odluke prodati isključivo po početnoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od strane ovlaštenog vještaka i to osobama pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom.

Prodaja iz toč. 1. neće se odobriti ukoliko je podnositelj zahtjeva ili njegov član domaćinstva korisnik prava na sufinanciranje stambenog kredita od strane Općine Vrsar-Orsera ili ukoliko je on ili njegov član domaćinstva korisnik nekih od drugih programa poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera.

Korisnik prava na sufinanciranje stambenog kredita ili korisnik nekog od drugih programa potican stanogradnje je osoba koja ima sklopljen ugovor ili predugovor po pojedinom programu. Osoba koja se nalazi na nekoj od listi prvenstva, a još nema sklopljen ugovor ili predugovor ne smatra se korisnikom u smislu st.2 ovog članka.

Članak 4.

Prodaja nekretnine u vlasništvu Općine izvršiti će se temeljem ugovora kojega će Općina kao vlasnik nekretnine sklopiti sa najpovoljnijim ponuditeljem.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova temelje kriterija utvrđenih ovom Odlukom.

Prodaja nekretnine može se izvršiti uz otplatu na rate uz primjenu fiksne kamatne stope u visini prosječne kamatne stope za stambene kredite važeće na dan sklapanja ugovora, na rok do 30 godina računajući od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Rok otplate se određuje po želji korisnika uz primjenu stavka 3. ovog članka.

Prva rata ili cjelokupni iznos kupoprodajne cijene ukoliko se plaćanje vrši odjednom, vrši se u roku 8 dana od dana sklapanja Ugovora.

Prodaja na rate je moguća u mjesečnim ili godišnjim ratama, što će se preciznije definirati Ugovorom.

Ukoliko se nekretnina prodaje na rate prilikom kupoprodaje, na nekretnini se upisuje založno pravo u korist Općine u visini kupoprodajne cijene.

Članak 5.

Podnositelj je dužan u roku 3 godine od datuma sklapanja Ugovora prijaviti prebivalište za sebe i sve članove svog domaćinstva na nekretnini koja je predmet Ugovora.

Iznimno ako podnositelj bez svoje krivnje bude spriječen izvršiti obveze iz ovog članka, a zbog događaja koji se nisu mogli predvidjeti i čije posljedice nije mogao predvidjeti, izbjeći ni ukloniti (viša sila), ili iz drugog razloga na koji podnositelj zahtjeva nije mogao utjecati, a o čijem je nastupu i prestanku je obavezan bez odlaganja obavijestiti Općinu, rok iz stavka 1. ovog članka može se produžiti.

III. UVJETI I POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 6.

Pravo podnošenja ponude i sudjelovanja na javnom natječaju imaju fizičke osobe koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj i koji na dan objave Javnog poziva imaju prebivalište na području Općine, te da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu kao budući vlasnici stana nemaju i nisu u razdoblju 6 mjeseci prije objave Javnog poziva imali u vlasništvu stan, kuću, nekretnine stambeno poslovne namjene te građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja, odnosno da imaju u vlasništvu kuću ili stan nedostatne površine (35m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10m², uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana).

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju nemaju osobe koje imaju dugovanja prema Općini.

Pravo sudjelovanja na javnom pozivu nemaju osobe koje su ranije sudjelovale na nekom drugom javnom pozivu za rješavanje stambenog pitanja (primjerice POS, osnivanje prava građenja u Begima i sl.) te su na istome naknadnom provjerom uvjeta brisane s liste.

Članak 7.

Odobranje zahtjeva za prodaju nekretnine obavlja se na temelju Liste reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima za određivanje liste reda prvenstva propisanih ovom odlukom.

Lista prvenstva utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

- stambeni status
- uvjeti stanovanja
- vrijeme prebivanja na području Općine za podnositelja zahtjeva
- broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
- životna dob podnositelja zahtjeva
- stručna sprema podnositelja zahtjeva

- djeca predškolske dobi i djeca na školovanju
- invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva
- sudjelovanje u Domovinskom ratu
- status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.

Stambeni status

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, na temelju stambenog statusa pripada:

- a) za status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenom najamninom 15 bodova
- b) korisnici kojima je dodijeljen nužni smještaj iz socijalnih ili drugih razloga 8 bodova
- c) za stanovanje kod člana obitelji 6 bodova

Za dokazivanje statusa iz točke a) ovog članka priznavati će se ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva.

Za dokazivanje statusa iz točke b) ovog članka priznavati će se ugovori sklopljeni s Općinom Vrsar-Orsera ili rješenja o dodijeljenom nužnom smještaju, koji su sklopljeni odnosno izdani najkasnije dan prije objave Javnog poziva.

Uvjeti stanovanja

Članak 9.

Prema uvjetima stanovanja podnositelju pripada:

- a) za neodgovarajući stan ili kuću 6 bodova
- b) za odgovarajući stan ili kuću 4 boda

Odgovarajućim stanom u smislu stavka 1. ovoga članka razumijeva se stambeni prostor (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m², uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Vrijeme prebivanja na području Općine za podnositelja zahtjeva

Članak 10.

Vrijeme prebivanja računa se kao koeficijent omjera godina prebivanja na području Općine i godina života podnositelja prijave.

Prema vremenu prebivanja, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) za koeficijent prebivališta od 0,81 do 1 – 50 bodova
- b) za koeficijent prebivališta od 0,61 do 0,8 – 40 bodova
- c) za koeficijent prebivališta od 0,41 do 0,6 – 30 bodova
- d) za koeficijent prebivališta od 0,21 do 0,4 – 20 bodova
- e) za koeficijent prebivališta do 0,2 – 10 bodova

Boravljenje na području Općine se ne boduje.

Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva**Članak 11.**

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva (budućih korisnika stanova) podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac 1 bod
- b) dva člana 3 boda
- c) tri člana 7 bodova
- d) četiri člana 9 bodova
- e) pet članova i više 12 bodova

Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, ili je partner skrbnik sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola, na bodove ostvarene temeljem stavka 1. ovog članka dodaju se 4 boda.

Samohrani roditelj, posvojitelj ili partner skrbnik je roditelj koji nije u braku, ne živi u izvanbračnoj zajednici ili neformalnom životnom partnerstvu, a sam skrbi i uzdržava svoje dijete što znači da nema prihoda od drugog odsutnog ili umrlog roditelja.

Članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se: bračni drug, izvanbračni drug, formalni životni partner, neformalni životni partner, te drugi životni partner prijavitelja, potomak, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati, a koji su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta ili boravišta kao i podnositelj zahtjeva, odnosno imaju prijavljeno prebivalište ili boravište na navedenoj adresi.

Životna dob podnositelja zahtjeva**Članak 12.**

Prema životnoj dobi, u trenutku objave Javnog poziva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) do navršene 25 godine 8 bodova
- b) od navršene 25 godine do navršenih 50 godina 12 bodova
- c) od navršenih 50 godine nadalje 4 bodova

Stručna sprema podnositelja zahtjeva**Članak 13.**

Na temelju stručne spreme odnosno akademskog stupnja obrazovanja podnositelju zahtjeva pripada za:

- a) magistra (mag.)/magistra inženjera (mag.ing)/ magistra doktora (dr.med.) 6 bodova
- b) sveučilišnog prvostupnika (univ.bacc.)/ sveučilišnog prvostupnika inženjera (univ.bacc.ing.) 4 boda
- c) srednju stručnu spremu 2 boda
- d) završeno osnovnoškolsko obrazovanje 1 bod

Magistrima znanosti (mr.sc.) dodjeljuju se dodatna 3 boda, a doktorima znanosti (dr. sc.) dodjeljuje se dodatnih 6 bodova.

Ukoliko je jedan ili više članova domaćinstva po struci jedno od sljedećih deficitarnih zanimanja, odnosno djelatnik medicinske struke, sveučilišni prvostupnik/magistar ranog i predškolskog odgoja, sveučilišni prvostupnik/magistar logopedije, sveučilišni prvostupnik/magistar primarnog obrazovanja, po zahtjevu dodjeljuju se dodatna 5 boda.

Djeca predškolske dobi i djeca na školovanju

Članak 14.

Za svako dijete predškolske dobi kao i dijete na redovnom školovanju, podnositelju zahtjeva pripada 3 boda.

Invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva

Članak 15.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

- a) za dijete s teškoćama u razvoju 12 bodova
- b) za invaliditet od 100% oštećenja organizma 10 bodova
- c) za invaliditet od 80%-100% (manje od 100%) tjelesnog oštećenja 6 bodova
- d) za invaliditet od 50%-80% (manje od 80%) tjelesnog oštećenja 4 boda

Sudjelovanje u Domovinskom ratu

Članak 16.

Prema vremenu provedenom u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, podnositelju zahtjeva ili člana njegovog obiteljskog domaćinstva sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rada pripada:

- a) do 12 mjeseci – 1 bod
- b) od 12 do 24 mjeseca – 2 boda
- c) od 24 do 36 mjeseci – 3 boda
- d) od 36 do 48 mjeseci – 4 boda
- e) 48 mjeseci i više – 5 bodova

Status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.

Članak 17.

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji (bračni drug i djeca te izvanbračni drug koji je s hrvatskim braniteljem iz Domovinskog rata do njegove smrti, zatočenja ili nestanka živio u zajedničkom kućanstvu najmanje tri godine ili kraće ako je u izvanbračnoj zajednici rođeno zajedničko dijete) poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 6 bodova.

IV. POSTUPAK ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA

Članak 18.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju nekretnine prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva za provođenje programa prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja.

Povjerenstvo i predsjednika Povjerenstva imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana.

Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, izrađuje i predlaže odluke u vezi Liste prvenstva, utvrđuje prijedlog Liste prvenstva.

Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranici Općine.

Članak 19.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranici Općine, a obvezno sadrži:

- 1) uvjete za sudjelovanje u postupku,
- 2) isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- 3) naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

U dnevnom tisku i na web stranicama Općine objavljuje se obavijest o raspisanom Javnom pozivu s uputama i podacima o poveznicama na detaljne informacije Javnog poziva.

Članak 20.

Zahtjev za kupnju nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja podnosi se na posebnom obrascu, koji se, kao i pripadajuće izjave, preuzima neposredno u službenim prostorijama Jedinственог управног одјела Опćине te na Internet stranici Općine.

Zahtjev za kupnju nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja predaje se na način utvrđen Javnim pozivom.

Zahtjev se može podnijeti za više nekretnina iz istog Javnog poziva. U zahtjevu se mora izričito navesti za koju ili koje nekretnine se podnosi zahtjev.

Svaki podnositelj može kupiti najviše jedan predmet prodaje sa Javnog poziva. Na javni poziv se ne mogu prijaviti dva člana istog domaćinstva, odnosno ukoliko se prijave na listu će se uvrstiti podnositelj koji je ostvario više bodova.

Članak 21.

Podnositelj zahtjeva, uz Zahtjev iz članka 20. ove Odluke, mora priložiti:

- 1) domovnicu ili presliku osobne iskaznice za podnositelja zahtjeva,
- 2) rodni list ili vjenčani list ili izvadak iz registra životnog partnerstva – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva),
- 3) u izvorniku – izjava o partnerstvu potpisanu od strane podnositelja zahtjeva i životnog partnera (izvanbračno partnerstvo, neformalno životno partnerstvo i ostalo) ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću
- 4) uvjerenje o prebivalištu – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana koje izdaje policijska postaja (ne starije od dana objave poziva),
- 5) u izvorniku – izjava ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana nemaju i nisu imali u razdoblju 6 mjeseci prije objave Javnog poziva u vlasništvu stan, kuću, nekretnine stambeno poslovne namjene te građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja, odnosno da imaju u vlasništvu kuću ili stan nedostatne površine (35m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10m² uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana) (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),
- 6) dokumentacija kojom se dokazuje stambeni status:
 - ugovor o najmu stana ovjeren kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva,
 - ugovor o korištenju nužnog smještaja sklopljen najkasnije dan prije objave Javnog poziva,
 - izjava podnositelja zahtjeva o stanovanju kod fizičke osobe koja je u srodstvu s podnositeljem zahtjeva odnosno njegovim bračnim ili izvanbračnim drugom supotpisana od strane te fizičke osobe – srodnika,
 - e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane Zemljišno knjižnog odjela nadležnog suda kao dokaz vlasništva neodgovarajuće kuće ili stana uz obvezatno

naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva,

7) izvod iz matice rođenih za djecu predškolske dobi

8) dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma),

9) dokaz o školovanju djece – potvrda/uvjerenje škole ili visokog učilišta,

10) rješenje nadležnog tijela o utvrđenom stupnju invaliditeta – za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta,

11) potvrdu nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu za podnositelja zahtjeva,

12) potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i dokaz o rodbinskoj vezi – za podnositelja zahtjeva.

Isprave iz stavka 1. ovoga članka mogu se podnijeti kao preslike, osim ovjerenih Izjava koje je potrebno dostaviti u originalu.

Podnositelj zahtjeva dužan je izvornike podnijeti na uvid članovima Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva za provođenje programa poticanja stanovanja, na zahtjev Povjerenstva, a najkasnije prilikom utvrđivanja konačne Liste prvenstva.

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 5 dana za dopunu dokumentacije. Zahtjev za dopunu dostavlja se putem e-maila na adresu koju je podnositelj zahtjeva naveo u zahtjevu.

Ako po proteku roka od 5 dana ne budu dostavljeni zatraženi dokazi iz članka 6. stavak 1. Odluke, takav zahtjev se neće razmatrati.

Ako po proteku roka od 5 dana ne budu dostavljeni dokazi, odnosno zatražene isprave na okolnost postojanja nekog od ostalih osnova bodovanja, ta osnova će se smatrati nedokazanom te će se podnositelju zahtjeva bodovati samo one osnove za koje je dostavio dokaze.

Članak 22.

Bodovi ostvareni prema kriterijima od članka 7. do članka 17. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi njih utvrđuje redosljed na Listi prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva, prednost pri odabiru nekretnine ima podnositelj zahtjeva koji je ostvario veći broj bodova s osnova uvjeta stanovanja te ukoliko je i dalje isti broj bodova, prednost ima podnositelj zahtjeva s osnova stambenog statusa, nadalje podnositelj zahtjeva čije obiteljsko domaćinstvo broji više članova, nadalje podnositelj zahtjeva koji ima više djece na školovanju/predškolskom odgoju, a ako broj bodova i nadalje ostane izjednačen prednost ima podnositelj koji ima dulje prebivalište na području Općine.

Članak 23.

Lista prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova prema pojedinim kriterijima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste prvenstva.

Članak 24.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redosljed na prijedlogu Liste prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Listu prvenstva. Prigovor se podnosi Povjerenstvu za utvrđivanje Liste prvenstva u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prvenstva

na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine a o osnovanosti prigovora odlučuje Općinski načelnik.

Odluka Općinskog načelnika po prigovoru je konačna.

Nakon odlučivanja po prigovorima Općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva, utvrđuje konačnu Listu prvenstva te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine.

Članak 25.

Važenje Liste prvenstva utvrđuje se do njenog opoziva, a najdulje za vrijeme do raspisivanja novog Javnog poziva.

Odlukom Općinskog načelnika važenje Liste prvenstva može se produžiti.

Članak 26.

Osoba za koju se utvrdi da je dala neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu prvenstva kao i osoba za koju se u tijeku trajanja Konačne liste prvenstva utvrdi da više ne ispunjava uvjete na osnovu kojih je uvrštena na listu, briše se sa Liste prvenstva odnosno sa Konačne liste reda prvenstva.

Odluku o brisanju u smislu stavka 1. ovog članka donosi Povjerenstvo.

Podnositelj Zahtjeva ima pravo prigovora na odluku o brisanju.

Prigovor se podnosi Općinskom načelniku u roku od 8 (osam) dana od dana objave na oglasnoj ploči Općine i internet stranici Općine.

Odluka koju po podnesenom prigovoru donosi načelnik Općine je konačna.

Brisanje s liste prvenstva, odnosno raskid predugovora ili ugovora o kupoprodaji stana, ne isključuje kaznenu odgovornost podnositelja zahtjeva. Općinske službe će protiv podnositelja zahtjeva koji je dao neistinite podatke predložiti pokretanje kaznenog postupka pred nadležnim državnim odvjetništvom.

Članak 27.

Pravo prvenstva pri kupnji pojedine nekretnine ima ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova temeljem kriterija utvrđenih ovom Odlukom, po redosljedu od najviše do najmanje ostvarenih bodova.

Podnošenje zajedničke ponude supružnika ili izvanbračnih drugova smatrati će se jednom ponudom.

Ponude supružnika ili izvanbračnih drugova u slučaju iz stavka 3. ovog članka Odluke, bodovati će se u odnosu na onog zajedničkog ponuditelja koji prema kriterijima iz ove Odluke ostvaruje veći broj bodova.

U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ostvario najveći broj bodova.

Svaki ponuditelj može kupiti jednu nekretninu.

Članak 28.

Podnositelj zahtjeva se može javiti i na druge programe poticane stanogradnje.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva javio i na druge programe poticane stanogradnje te na utvrđenom redosljedu liste prvenstva ima pravo odabira nekretnine na obje liste, dužan se je očitovati na kojoj listi prvenstva želi zadržati poziciju, a od koje liste prvenstva odustaje, u roku od 5 dana od objave prijedloga liste.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva nije očitovao u roku iz prethodnog stavka, smatrati će se da je zadržao poziciju na onoj listi prvenstva koja je ranije objavljena, a ako su obje objavljene istovremeno zadržava mjesto na onoj na kojoj je na višoj poziciji, a ukoliko je na

obje liste na istoj poziciji, smatrati će se da je zadržao poziciju na listi onog programa poticane stanogradnje u kojoj se raspoložuje nekretninama koje su bliže njegovoj adresi prebivališta.

Članak 29.

Na postupak natječaja primjenjuju se odredbe općeg akta Općine Vrsar-Orsera kojim se uređuje gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera.

V. UGOVOR O KUPORPODAJI NEKRETNINE

Članak 30.

S odabranim korisnikom sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine između Općine Vrsar-Orsera i podnositelja zahtjeva kojim će se odrediti rok otplate kupoprodajne cijene, a koji će se potvrditi (solemnizirati) kod javnog bilježnika, trošak čega snosi korisnik sufinanciranja.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka, uz ostalo, mora sadržavati zabranu davanja u najam ili otuđenja nekretnine u duljini od 10 godina od dana sklapanja Ugovora, te obvezu podnositelja zahtjeva i članova domaćinstva na prijavu prebivališta na nekretnini koja je predmet Ugovora.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, podnositelju zahtjeva ili njegovom pravnom slijedniku se prodaja nekretnine može odobriti i prije isteka roka od 10 godina u slučaju promijenjenih životnih okolnosti, o čemu odluku donosi Općina Vrsar-Orsera, odnosno općinski načelnik, na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva koji se podnosi sukladno stavku 4. ovog članka.

Kupac, odnosno pravni slijednik podnosi zahtjev iz stavka 3. ovoga članka Općini Vrsar-Orsera u slučaju nastupa životnih okolnosti zbog kojih boravak u nekretnini iz ovog Ugovora ukoliko ista više nije adekvatna za život podnositelja zahtjeva i članove njegovog domaćinstva.

VI. UGOVORNA KAZNA

Članak 31.

Ukoliko kupac ne prijavi prebivalište za sebe i svoje članove kućanstva na adresi nekretnine u roku 3 godine, ili drugom roku koji mu Općine odobri ili nekretninu daje u najam ili otuđi prije isteka roka od 10 godina od dana sklapanja ugovora, istome će se naplatiti ugovorna kazna u iznosu dvostruke cijene nekretnine utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Vrsar - Orsera".

KLASA: 024-03/23-01/22

URBROJ: 2163-40-01-01/17-23-5

Vrsar-Orsera, 27.12.2023

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VRSAR – ORSERA
POTPREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Davor Brečević, v.r.**