



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVRAN
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 943-01/19-01/23
URBROJ: 2170-25-02-23-24
Lovran, 19. rujna 2023.

Općinsko vijeće Općine Lovran
n/r predsjednika Sanjina Sirotnjaka

Na temelju članka 46. Statuta Općine Lovran („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/09, 54/12, i „Službene novine Općine Lovran“ br. 2/13, 3/13 – Ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 3/18, 7/20 i 3/21) podnosim Općinskom vijeću Općine Lovran na razmatranje i usvajanje **Prijedlog Odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koju su predmet kupoprodaje**

Na temelju članka 23. Poslovnika Općinskog Vijeća Općine Lovran („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 43/09, „Službene novine Općine Lovran“ broj 2/13, 3/13-Ispravak 3/21) za izvjestitelja određujem Tihomira Čordaševa, pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje.

Općinski načelnik

Bojan Simonič mag.oec. v.r.

OBRAZLOŽENJE

Sukladno odredbi članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Narodne novine br. 125/2011, 64/2015, 112/2018) (dalje: Zakon) poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Temeljem odredbi članka 2. Zakona sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, a poslovnim prostorom u smatra se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće, u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)

Temeljem odredbe članka 33. stavka 5. Zakona na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće se uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Po iskazanom interesu sadašnjeg zakupnika poslovnog prostora na adresi Bahova 7, g. Zvonimira Grozdića izvršena je procjena vrijednosti poslovne zgrade na adresi Bahova 7, Lovran od strane ovlaštenog procjenitelja Nevena Čačića struč. spec. ing. iedif, Advanced Development & Consulting d.o.o. Škrlevo te procjenbenim elaboratom oznake 1596-2020 utvrđena tržišna u iznosu od 787.000,00 kn odnosno **104.452,85** EUR primjenom fiksnog tečaja konverzije 7,53450 kn za euro, a na koji elaborat je Procjeniteljsko povjerenstvo za

procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije dalo pozitivno mišljenje. Naknadnom provjerom, utvrđeno je kako stvarna površina čestice upisane u katastar i zemljišnu knjigu ne odgovara stvarnom stanju, budući je provedbom urisa nerazvrstane ceste smanjena površina čestice, te izrađen geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru te je stvarna površina zemljišta iznosi 528 m² tj. 58 m² objekt te 528 m² zemljište, odnosno sveukupno 586 m², te se sukladno navedenom elaboratu u popisu iskazuje stvarna površina.

Temeljem važećeg ugovora o zakupu od 12.6.2003. godine, sklopljenog na neodređeno vrijeme s Obrtom PELIKAN vl. Zvonimir Grozdanić ugovorena je mjesečna najamnina od 1.400,00 kn odnosno 185,81 EUR primjenom fiksnog tečaja konverzije 7,53450 kn za euro, što za razdoblje od 15 godina iznosu ukupno 252.000,00 kn odnosno **33.446,15 EUR** primjenom fiksnog tečaja konverzije 7,53450 kn za euro.

Budući predmetni poslovni prostor zadovoljava odredbe članka 33. stavka 5. isti se može uvrstiti na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Sukladno odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda proračuna, bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju imovine, a što za 2023. godinu iznosi 23.120,50 EUR, dok odluku o stjecanju i otuđivanju imovine čija vrijednost prelazi navedeni iznos odluku donosi Općinsko vijeće.

Sukladno članku 18. Odluke o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Lovran (Službene novine PGŽ 22/10, 20/11, 28/12, 45/12 – ispravak, Službene novine Općine Lovran 4/14, 7/14, 11/14, 12/18, 1/19 – ispravak, 11/19 i 10/22) nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim zakonom uz primjenu odgovarajućih odredbi Odluke vezano za nadležnost i način postupanja u takvim slučajevima.

OPĆINSKI NAČELNIK

PRIJEDLOG

Na temelju članka 18. Odluke o raspolaganju (Službene novine PGŽ 22/10, 20/11, 28/12, 45/12 – ispravak, Službene novine Općine Lovran 4/14, 7/14, 11/14, 12/18, 1/19 – ispravak, 11/19 i 10/22), a u svezi s odredbom članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18) i članka 31. Statuta Općine Lovran („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/09, 54/12, i „Službene novine Općine Lovran“ br. 2/13, 3/13 – Ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 3/18, 7/20 i 3/21) Općinsko vijeće Općine Lovran na sjednici održanoj _____ 2023. godine, donijelo je

ODLUKU

o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koju su predmet kupoprodaje

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuje se popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lovran koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupcima.

Članak 2.

Poslovni prostor iz članak 1. ove Odluke je:

	Adresa	Z.K oznaka	Površina	Oznaka procjembenog elaborata	Iznos kupoprodajne cijene (EUR)
1.	Bahova 7, Lovran	188 K.o. Oprić	586 m ²	1596-2020	104.452,85

Članak 3.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Lovran“.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti predmetnog dijela promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnine bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultati su dolje navedeni:

1.	k.č. k.o.	188 Oprič
	REZULTAT PROCJENE	
	ukupna površina zemljišta (m ²)	621,00
	procijenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn/m ²)	1.051,17
	procijenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	652.773,70
	procijenjena tržišna vrijednost građ. elemenata (kn)	134.151,19
	ukupno zemljišta + građ. elementi (kn)	787.151,19
	zaokruženo (kn)	787.000,00

Svi navedeni iznosi u ovom procjebenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 16. ožujka 2020.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
izdati sukladno vještaci građevinskog stručnjaka i proc. vrijed. nekretnina



DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Su vlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice
1	2	3	4	5	6	7	jutro čhv ha a n 9
1	593	1/1	OPĆINA LOVRAN, LOVRAN, ŠET.M.TITA BR.41		188	KUĆA I DVORIŠTE DVORIŠTE KUĆA	5 6 6
							$I(\Sigma) =$ $\Delta(\Sigma) =$

NOVO STANJE

Broj Zr. uobika	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površinska katastarske čestice
10	11	12	13	14	15	16	
1/1	OPĆINA LOVRAN, LOVRAN, ŠET.M.TITA BR.41		188	LOVRAN, BAHOVA	KUĆA, LOVRAN, BAHOVA 7 DVORIŠTE	58 528 586	
						Σ(Z)=	586