

7. TOČKA DNEVNOG REDA

**Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o  
sklapanju ugovora o otkupu nekretnine  
za potrebe izgradnje javne prometnice  
PL5 u Martinšćici**

Predlagač: Gradonačelnik.

Prilozi: Prijedlog odluke, obrazloženje.

Izvjestitelji: Patricija Purić, pročelnica Upravnog odjela za opće i pravne poslove.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA  
GRAD CRES  
GRADONAČELNIK

KLASA: 947-02/18-1/21  
URBROJ: 2213/02-01-21-102  
Cres, 29. srpnja 2021. godine

GRAD CRES  
GRADSKO VIJEĆE  
- ovdje-

**Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o sklapanju ugovora o otkupu nekretnine za potrebe izgradnje javne prometnice PL5 u Martinšćici od 17. lipnja 2020. godine**

**I. Pravna osnova za donošenje predložene Odluke**

Pravna osnova za donošenje ove odluke proizlazi iz članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 19/13. - pročišćeni tekst), članka 33. Odluke o gospodarenju nekretnina (SN PGŽ 38/18.) i članka 29. Statuta Grada Cresa (Službene novine PGŽ broj 29/09, 14/13, 5/18 i 25/18, 22/20, 8/21).

**II. Ocjena stanja i obrazloženje Odluke**

Sukladno Urbanističkom planu uređenja naselja Martinšćica ("Službene novine Primorsko-goranske županije", 19/10.), Grad Cres je dana 24. studenoga 2017. godine ishodio lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/17-04/1, URBROJ: 2170/1-03-05/5-17-7,7 pravomoćna dana 11. prosinca 2017. godine, u svrhu izgradnje javne prometnice PL5 s pripadajućom komunalnom infrastrukturom u naselju Martinšćica kojom su obuhvaćeni dijelovi nekretnina zemljišnoknjižnih oznaka: č. zem. 2219/2, 2220, 2229/23, 2310/22, 2310/23, 2310/36, 2310/37, 2315/30 i 2315/31, k.o. Martinšćica.

Preduvjet za izgradnju navedene prometnice je uređenje vlasničkih odnosa na planiranom zahvatu tako da Grad Cres otkupi zemljište izravno od vlasnika sklapanjem kupoprodajnog ugovora, a ukoliko se stranke ne slože s procjenom zemljišta Grad Cres će pred nadležnim uredom državne uprave pokrenuti postupak potpunog izvlaštenja nekretnina nastalih provedbom parcelacijskog elaborata broj 50/18 koga je izradio Geo-Teo d.o.o. Cres.

Procjembenim elaboratom broj 17-05/19 koji je u svibnju 2019. godine izradila stalna sudska vještakinja u građevinarstvu Jasminka Lilić, dipl. ing. građ. iz Rijeke, Švalbina 7, u svrhu otkupa zemljišta, za nekretninu zemljišnoknjižne oznake č. zem. 2310/22 - šuma ukupne površine 518 m<sup>2</sup>, k.o. Martinšćica, na kojoj je u 1565/2839 dijela uknjiženo pravo vlasništva u korist Kučić Stelija iz Martinšćice kbr. 15, utvrđena je naknada u visini od 278.785,96 kn.

Gradsko vijeće je na sjednici održanoj 17. lipnja 2020. godine usvojilo Odluku o sklapanju ugovora o otkupu nekretnine za potrebe izgradnje javne prometnice PL5 u

Martinšćici uz uvjet da se prije sklapanje ugovora o otkupu nekretnine, pribavi očitovanje Procijeniteljskog povjerenstva PGŽ na Procjembeni elaborat koji je izradila sudska vještakinja Jasminka Lilić.

Nakon što je predmetni nalaz upućen na Procijeniteljsko povjerenstvo, sudska vještakinja pozvana je na ispravak, odnosno dopunu nalaza zbog čega je u odnosu na suvlasnički dio Stelija Kučića, Dopunom El. broj 24-02/21 od 24. veljače 2021. godine utvrđena vrijednost predmetnog dijela nekretnine u iznosu od 197.439,12 kn.

Prema vještačkom nalazu broj: 199/2018 od 20. prosinca 2018. godine, koga je izradio Saša Grgantov, dipl. ing. agr., stalni sudski vještak za područje poljoprivrede iz Krka, Paška 13, procijenjeni su nasadi na prethodno opisanoj nekretnini u ukupnom iznosu od 3.246,47 kn tako da Kučić Steliju pripada naknada u iznosu od 1.244,47 kn.

Sukladno odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, a s obzirom na utvrđenu vrijednost naprijed navedenog dijela nekretnine, o otuđenju iste odlučuje predstavničko tijelo.

Slijedom navedenoga predlaže se Gradskom vijeću Grada Cresa donošenje odluke o izmjeni Odluke od 17. lipnja 2020. na način da se odobri sklapanje ugovora o otkupu 1565/2839 dijela č. zem. 2310/22, k.o. Martinšćica, u ispravljenom ukupnom iznosu od 198.683,59 kn.

### **III. Potrebna sredstva**

Za provođenje predložene odluke osigurana su financijska sredstva.

GRADONAČELNIK  
Marin Gregorović, mag. pol.

#### **IV. Tekst prijedloga Odluke**

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17), članka 33. Odluke o gospodarenju nekretnina (SN PGŽ 38/18.) i članka 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 05/18, 25/18, 22/20, 8/21), Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2021. godine, donijelo je

#### **Odluku o izmjeni Odluke o sklapanju ugovora o otkupu dijela nekretnine za potrebe javne prometnice PL5 u Martinšćici**

##### **Članak 1.**

U Odluci o sklapanju ugovora o otkupu dijela nekretnine za potrebe javne prometnice PL5 u Martinšćici, KLASA:947-02/18-1/21; URBROJ:2213/02-01-20-90 od 17. lipnja 2020., mijenja se članak 1 i glasi:

„Grad Cres sklopit će kupoprodajni ugovor s Kučić Stelijom iz Martinšćice kbr. 15, u 1565/2839 dijela uknjiženim vlasnikom č. zem. 2310/22 - šuma ukupne površine 518 m<sup>2</sup>, k.o. Martinšćica, po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj prema procjembenom elaboratu broj: 24-02/24 koji je 24. veljače 2021. godine izradila stalna sudska vještakinja u građevinarstvu Jasminka Lilić, dipl. ing. građ. iz Rijeke, Švalbina 7, i vještačkom nalazu broj: 199/2018 od 20. prosinca 2018. godine, koji je izradio Saša Grgantov, dipl. ing. agr., stalni sudski vještak za područje poljoprivrede iz Krka, Paška 13, u ukupnom iznosu od 198.683,59 kn.“

##### **Članak 2.**

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 947-02/18-1/21  
URBROJ: 2213/02-01-21-103  
Cresu, \_\_\_\_\_ 2021. godine

**GRAD CRES  
GRADSKO VIJEĆE**

**Predsjednica  
Natalija Marelić Tumaliuan**

NEKRETNINA	<b>ZEMLJIŠTE</b>
LOKACIJA	<b>MARTINŠĆICA</b>
NARUČITELJ	<b>URED DRŽAVNE UPRAVE U PRIMORSKO - GORANSKOJ ŽUPANIJI SLUŽBA ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE ISPOSTAVA MALI LOŠINJ KLASA : UP/I -943-04/18-01/584, URBROJ : 2170-11-02/5-18-3</b>
ELABORAT	<b>PROCJEMBENI ELABORAT - OSIGURANJE DOKAZA U SVRHU POTPUNOG IZVLAŠTENJA - JAVNA PROMETNICA PL5 SA PRIPADAJUĆOM KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM - MARTINŠĆICA EL. BROJ. 17-05/2019</b>  k.č. 2310/22 k.o. Martinšćica - DOPUNA 24.02.2021.
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	El.broj : 24-02/21 Datum : 24.veljače 2021. Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.  <b>358.165,92 kn</b>
SVRHA PROCJENE	OSIGURANJE DOKAZA  Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 59 stranica s priložima. Elaborat je izrađen u pet ovjerenih primjeka.
SADRŽAJ:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke, procjene vrijednosti nekretnina</li></ul>



## 1. OPĆE INFORMACIJE

Rješenjem Ureda državne uprave u Primorsko - goranskoj županiji, Služba za imovinsko - pravne poslove , Ispostava Mali Lošinj, određeno je izvođenje osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine oznake č. zem. 2310/22 k.o. Martinšćica u svrhu pokretanja postupak potpunog izvlaštenja radi izgradnje javne prometnice PL5 s pripadajućom komunalnom infrastrukturom u naselju Martinšćica , prema pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli izdanoj od strane Primorsko - goranske županije , Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša , Ispostava Mali Lošinj , Klasa: UP/I-350-05/17-04/1; Urbroj . 2170/1-03-05/5-17-7- od 24.studenog 2017. godine .

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina kao i vrijednost eventualno zatečenih građevinskih objekata na nekretninama.

Dopuna je izrađena shodno Mišljenju procjeniteljskog povjerenstva Klasa : 940-01/20-12/130 od 09.studenom 2020. godine -

Od Primorsko – goranske županije , Upravnog odjela za prostorno uređenje , graditeljstvo i zaštitu okoliša zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 23758.

### 1.1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnine : MARTINŠĆICA

- **Podaci iz zemljišne knjige :**

Općinski sud u Rijeci  
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

**k.o. MARTINŠĆICA , z.k.ul. 1727**  
k.č. 2310/22 šuma Jakovčić površine 518 m2

Vlasnici :

Plavi Martin d.o.o. Cres u 671/2839 dijela

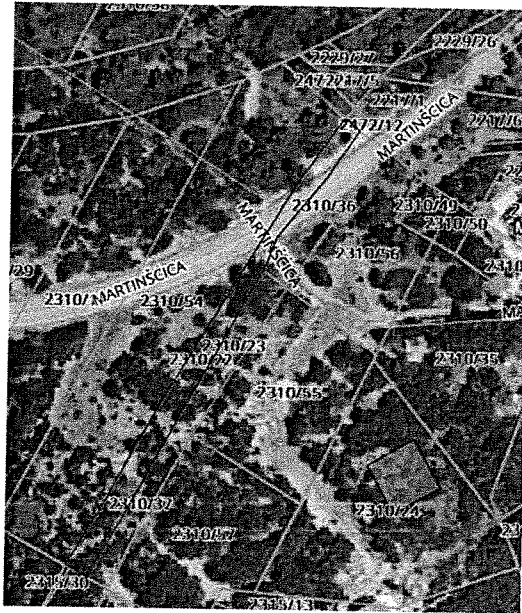
Kučić Stelio u 1565/2839 dijela

Richter Antonija u 498/2839 dijela

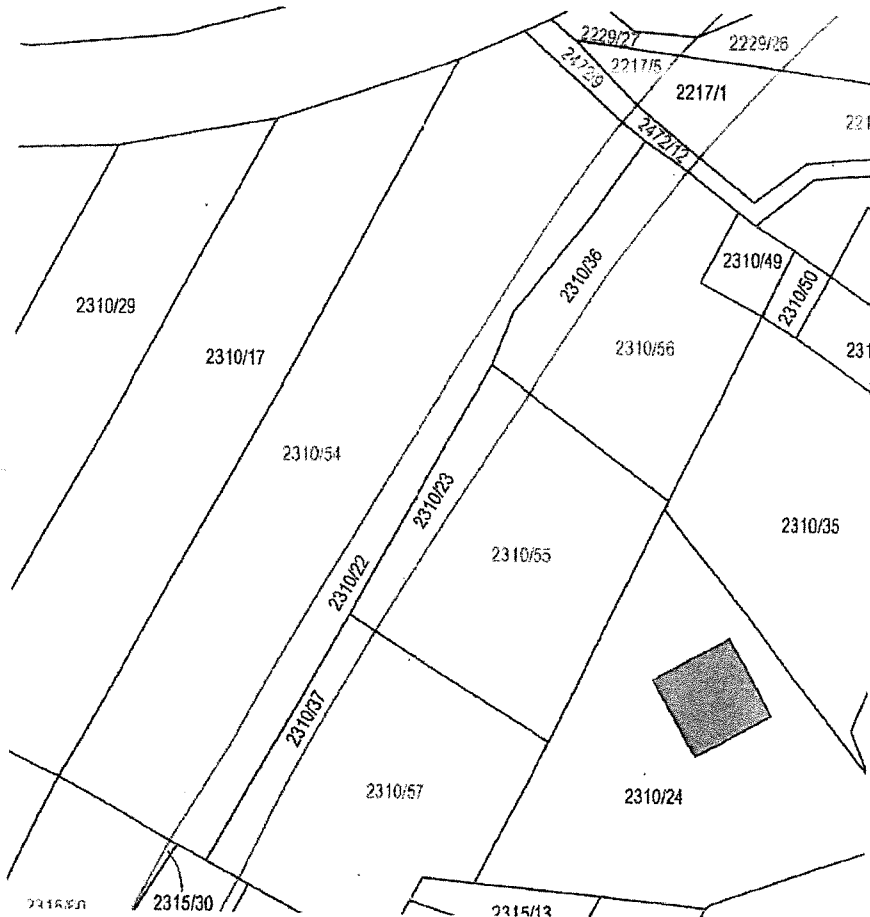
Richter Antonija u 105/2839 dijela

#### Podaci o očevidu

- **Datum procjene vrijednosti** 24.02.2021..
- **Dan procjene kvalitete** prema čl. 4, st. 43 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 04.12.2018.
- **Dan očevida** šire područje
- **Opseg obilaska:** vlasnička dokumentacija,
- **Na očevidu korištena dokumentacija:** posjedovni list, izvod iz katastarskog plana



PRIKAZ ČESTICA NAKON PARCELACIJE - GEOPORTAL . DGU . HR



PARCELACIJSKI ELABORAT br. 50/18 GEO - TEO D.O.O. CRES

**5. ZAKLJUČAK**

Prometna – tržišna vrijednost nekretnina, odnosno naknada za potpuno izvlaštene nekretnine koja se sastoji od naknade za gubitak prava, naknade za posljedične dobitke i naknade za posljedične gubitke utvrđuje se za k.č. 2310/22 k.o. Martinšćica :

red. br.	vlasnici	idealni dio	POVRŠINA m <sup>2</sup>	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn/m <sup>2</sup>	NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA kn
1.	Plavi Martin	671/2839	122,43	691,44	84.652,81
2.	Kučić Stelio	1565/2839	285,55	691,44	197.439,12
3.	Richter Antonija	498/2839	90,86	691,44	62.827,27
4.	Richter Antonija	105/2839	19,16	691,44	13.246,71
			<b>518,00 m<sup>2</sup></b>		<b>358.165,92</b>
<b>NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE</b>					<b>0,00</b>
<b>NAKNADA ZA POSLJEDIČNE DOBITKE</b>					<b>0,00</b>
<b>IZNOS NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU</b>					<b>358.165,92</b>
<b>IZNOS NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU</b>					
<b>PLAVI MARTIN 671/2839 DIJELA</b>					<b>84.652,81 kn</b>
<b>KUČIĆ STELIO 1565/2839 DIJELA</b>					<b>197.439,12 kn</b>
<b>RICHTER ANTONIJA 498/2839 DIJELA</b>					<b>62.827,27 kn</b>
<b>RICHTER ANTONIJA 105/2839 DIJELA</b>					<b>13.246,71 kn</b>

**Napomena : utvrđena vrijednost je prema izvratku ID 23758.**

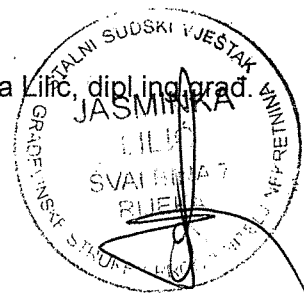
*U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*

*Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost ( NN 115/16 ).*

1 EUR : 7,574064 na dan 24.02.2021.

Rijeka, 24.02.2021.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl. ing. građ.





Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17), članka 33. Odluke o gospodarenju nekretnina (SN PGŽ 38/18.) i članka 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 05/18 i 25/18), Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana 17. lipnja 2020. godine, donijelo je

**Odluku  
o sklapanju ugovora o otkupu dijela nekretnine za potrebe javne prometnice  
PL5 u Martinšćici**

Članak 1.

Grad Cres sklopit će kupoprodajni ugovor s Kučić Stelijom iz Martinšćice kbr. 15, u 1565/2839 dijela uknjiženim vlasnikom č. zem. 2310/22 - šuma ukupne površine 518 m<sup>2</sup>, k.o. Martinšćica, po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj prema procjembenom elaboratu broj: 17-05/19 koji je u svibnju 2019. godine izradila stalna sudska vještakinja u građevinarstvu Jasminka Lilić, dipl. ing. građ. iz Rijeke, Švalbina 7, i vještačkom nalazu broj: 199/2018 od 20. prosinca 2018. godine, koji je izradio Saša Grgantov, dipl. ing. agr., stalni sudski vještak za područje poljoprivrede iz Krka, Paška 13, u ukupnom iznosu od 280.030,43 kn.

Članak 2.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Cresa za potpisivanje kupoprodajnog ugovora.

Članak 3.

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 947-02/18-1/21  
URBROJ: 2213/02-01-20-90  
Cres, 17. lipnja 2020. godine

GRAD CRES  
GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik  
Marčelo Damijanjević