|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| http://matulji.hr/pocetna/wp-content/uploads/2014/01/logo_opcina_matulji.png | **OPĆINA MATULJI**  **OPĆINSKI NAČELNIK** | |
| KLASA: 944-02/24-01/1  URBROJ: 2170-27-01/01-25-16    Matulji, 18.07.2025. | |  |

**OPĆINSKO VIJEĆE**

**- ovdje-**

**PREDMET: Prijedlog Odluke o zaključenju Predugovora o kupoprodaji i zaključenju Ugovora o kupoprodaji k.č. 2173/3, k.o. Matulji**

Poštovani,

U privitku dostavljamo Prijedlog Odluke o zaključenju Predugovora o kupoprodaji i zaključenju Ugovora o kupoprodaji k.č. 2173/3, k.o. Matulji radi izgradnje spojne ceste Jankovićeva – Branka Laginje.

Izvjestitelji na sjednici Općinskog vijeća biti će Općinska načelnica.

S poštovanjem,

OPĆINSKA NAČELNICA

Ingrid Debeuc v.r.

DOSTAVITI:

1. Naslovu, ovdje

2. Arhiva

OBRAZLOŽENJE UZ PRIJEDLOG ODLUKE O ZAKLJUČENJU PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI I UGOVORA O KUPOPRODAJI K.Č. 2173/3, K.O. MATULJI

Općina Matulji je sa društvom BINA-ISTRA d.d. sklopila dana 16.12.2020. Sporazum o suradnji te dana 25.02.2022. Dodatak 1. Sporazuma o suradnji od 16.12.2020. godine u svrhu izgradnje punog profila Istarskog ipsilona kojim se Općina Matulji između ostalog obvezuje izdati posebne uvjete za izradu glavnog projekta u skladu s izvatkom iz Idejnog projekta za spojnu cestu Jankovićeva-Laginjina te rješavati imovinskopravne odnose.

Prema članku 105. Zakona o cestama (,,Narodne novine“ broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14,10/19,144/21,114/22,133/23), rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste je od interesa za Republiku Hrvatsku.

Sukladno navedenom, Općina Matulji je investitor izgradnje spojne prometnice – nerazvrstane ceste od Ulice Branka Laginje do Jankovićeve ceste u Matuljima, sa izgradnjom sustava oborinske odvodnje, javne vodoopskrbe, infrastrukture javne rasvjete, EKI kabelske kanalizacije i elektroenergetske infrastrukture za koju je izdana Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/24-01/000009, URBROJ: 2170-03-06/7-24-0019 od 30. 7. 2024. godine pravomoćna 29.8.2024. godine.

U svrhu provedbe navedene Lokacijske dozvole izrađen je od strane društva Topoing d.o.o. Rubeši 80A, Kastav Geodetski elaborat na k.č. 2128/6, 2169, 2170, 2170,2172,2173/1, 2174, 2175, 2177, 2228/1, 2228/4, 2229/1, 2231 u k.o. Matulji od 23.9.2024. godine, broj elaborata 2024-12-3 potvrđen od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija KLASA: 932-06/24-02/551, URBROJ: 541-19-01/15-24-7 od 23.12.2024. godine, a koji je geodetski elaborat zaprimljen na provedbu u nadležnom uredu za katastar pod Klasifikacijskim brojem: UP/I 932-07/2024-02/491, rješenjem je katastar odobrio provedbu, ali je na isto rješenje uložena žalba koja još nije riješena.

Na dijelu nekretnine k.č. 2173/1 k.o. Matuljiu vlasništvu J.N. je planirana izgradnja predmetne spojne ceste Jankovićeva-Laginjina u površini od 79 m2, a koji dio u novopredloženom stanju iz naprijed navedenog geodetskog elaborata predstavlja predloženu novoformiranu k.č. 2173/3 k.o. Matulji.

U svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa na predmetnoj nekretnini, Općina Matulji je pred Primorsko – goranskom županijom, Upravnim odjelom za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove pokrenula postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine. U navedenom postupku smo zaprimili nalaz i mišljenje vještaka Desidia d.o.o., Zagreb, Rapska ulica 46B, po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Goranu Korici mag.ing.aedif. prema kojem naknada za potpuno izvlaštenje k.č. 2173/3, k.o. Matulji iznosi 10.600,00 eura, naknada radi umanjenja vrijednosti preostalog dijela zemljišta na k.č. 2173/1 iznosi 21.840,00 eura, a naknada radi umanjenja vrijednosti stambene kuće na preostalom dijelu k.č. 2173/1 iznosi 106.000,00 eura. U istom postupku je zaprimljen nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, arborikulturu i urbano šumarstvo Tomislava Vitkovića dipl.ing. kojim je procijenjena naknada za tržišnu vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u koridoru izvlaštenja na trasi izgradnje spojne prometnice nerazvrstane ceste koja iznosi ukupno 7.205,00 eura. Ukupna vrijednost svih naknada iznosi 145.645,00 eura. Stranka je suglasna sa procijenjenom ukupnom tržišnom vrijednosti.

Prema članku 3. Odluke o raspolaganju nekretninama (,,Službene novine Općine Matulji“ broj: 5/2025, u daljnjem tekstu: Odluka) nekretninama u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost mještana Općine, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina. U 2025. godini Općinski načelnik može donositi odluke o raspolaganu u iznosu do 53.441,31 eura. Obzirom je procijenjena tržišna vrijednost nekretnina koju stječemo iznad iznosa do kojeg Općinski načelnik može donosi odluke, Općinsko vijeće je nadležno za donošenje odluke o raspolaganju.

Prema članku 31. Odluke, kupnja nekretnina za korist Općine se vrši temeljem obrazloženog prijedloga upravnog tijela nadležnog za upravljanje i raspolaganje nekretninama uz uvjet da su prethodno osigurana sredstva na računu Općine.

Za kupnju nekretnina su osigurana sredstva u Proračunu Općine Matulji u okviru Programa 2017 Upravljanje imovinom.

Obzirom da parcelacija još nije provedena u katastru i zemljišnim knjigama, štoviše na rješenje nadležnog ureda za katastar o provedbi predmetnog elaborata je uložena žalba koja još nije riješena, potrebno je umjesto Ugovora o kupoprodaji prvo sklopiti Predugovor o kupoprodaji kojim će se utvrditi predmet kupoprodaje te tržišna cijena nekretnina uz obvezu stranaka da po provedbi parcelacije sklope Ugovor o kupoprodaji. Također je u istom Predugovoru potrebno navesti da će J.N. odustati od uložene žalbe na Rješenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija KLASA: UP/I-932-07/2024-02/491 od 23.01.2025. godine u roku 8 dana od dana potpisa Predugovora o kupoprodaji. U cilju izvođenja pripremnih radova za izgradnju prometnice potrebno je da J.N. izda Općini Matulji suglasnost d Općina Matulji poduzima krčenje i zemljane radove potrebne za pripremu zemljišta za izgradnju prometnice, a što će biti sastavni dio Predugovora o kupoprodaji. Na k.č. 2173/1, k.o. Matulji je sada upisana zabilježba doživotnog uzdržavanja pod brojem Z-16456/2024, koju će se J.N. obvezati brisati na novonastaloj k.č. 2173/3, k.o. Matulji.

Predlažemo da se Općina Matulji obveže po predugovoru J.N. uplatit 80% kupoprodajne cijene u iznosu od 116.516,00 eura, a preostalih 20% odnosno 29.129,00 eura po zaključenju Ugovora o kupoprodaji.

Obzirom na sve navedeno, a uzimajući u obzir da je izgradnja ove nerazvrstane ceste od gospodarskog interesa za Općinu Matulji predlažemo da Općinsko vijeće donose odluku da će se zaključiti Predugovor o kupoprodaji, a zatim i Ugovor o kupoprodaji sa J.N. zastupanom po odvjetnici Ivi Sindičić temeljem kojega će Općina Matulji od J.N. otkupiti dio k.č. 2173/1 nove oznake k.č. 2173/3 površine 79 m2, k.o. Matulji radi izgradnje spojne ceste Jankovićeva- Branka Laginje po cijeni prema nalazima i mišljenjima vještaka u ukupnom iznosu od 145.645,00 eura, uz sve prethodno navedene napomene i uvijete, prema prijedlogu Odluke koja je u privitku.

OPĆINSKA NAČELNICA

Ingrid Debeuc v.r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |
|  | |  | |

Na temelju članka 32. Statuta Općine Matulji (,, Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 26/09, 38/09, 8/13, 17/14, 29/14, 4/15 pročišćeni tekst, 39/15, 7/18, 23/21 i 36/23), članka 3 i 31. Odluke o raspolaganju nekretninama (,,Službene novine Općine Matulji“ broj 5/25), Općinsko vijeće Općine Matulji na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2025. godine donijelo je sljedeću

ODLUKU

1. Općina Matulji će sa J.N. zastupanoj po odvjetnici Ivi Sindičić zaključiti Predugovor o kupoprodaji, a po provedbi parcelacijskog elaborata i Ugovor o kupoprodaji k.č. 2173/3 površine 79 m2, k.o. Matulji, radi izgradnje spojne ceste Jankovićeva- Branka Laginje po cijeni prema nalazima i mišljenjima vještaka u ukupnom iznosu od 145.645,00 eura.
2. Predugovorom o kupoprodaji će se utvrditi predmet kupoprodaje, tržišna cijena nekretnina uz obvezu stranaka da po provedbi parcelacije sklope Ugovor o kupoprodaji. Predugovorom je potrebno utvrditi da će vlasnica J.N. odustati od uložene žalbe na Rješenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija KLASA: UP/I-932-07/2024-02/491 od 23.01.2025. godine u roku 8 dana od dana potpisa Predugovora o kupoprodaji. U cilju izvođenja pripremnih radova za izgradnju prometnice u Predugovor o kupoprodaji će se unijeti odredba da je J.N. suglasna da Općina Matulji poduzima krčenje i zemljane radove potrebne za pripremu zemljišta za izgradnju prometnice. Na k.č. 2173/1, k.o. Matulji je upisana zabilježba doživotnog uzdržavanja pod brojem Z-16456/2024, koju će se J.N. obvezati brisati na novonastaloj k.č. 2173/3, k.o. Matulji.
3. Nakon provedbe parcelacijskog elaborata u katastru i zemljišnim knjigama zaključiti će se Kupoprodajni ugovor u roku 15 dana od provedbe parcelacije.
4. Općina Matulji će se obvezati po predugovoru J.N. uplatit 80% kupoprodajne cijene u iznosu od 116.516,00 eura, a 20% kupoprodajne cijene odnosno 29.129,00 eura po zaključenju Ugovora o kupoprodaji.
5. Ovlašćuje se Općinska načelnica da zaključi Predugovor o kupoprodaji i Ugovor o kupoprodaji k.č. 2173/3 površine 79 m2, k.o. Matulji sukladno ovoj Odluci.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MATULJI

Predsjednica Općinskog vijeća

Iva Letina