



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RAB  
GRADONAČELNIK**

Rab, 27. srpnja 2023.

**M A T E R I J A L**

**za XV. sjednicu Gradskog vijeća Grada Raba sazvanu za 2. kolovoza 2023.**

**P R E D M E T**

**Prijedlog Odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta  
u Poslovnoj zoni Mišnjak**

MATERIJAL OBRADIO:

Upravni odjel ureda Grada,  
investicija i razvoja

Pročelnik:

Denis Deželjin, dipl. ing., v. r.

GRADONAČELNIK

Nikola Grgurić, dipl. oec., v. r.

## Obrazloženje

Grad Rab vlasnik je još 6 parcela zemljišta koje se nalaze u katastarskoj općini Barbat, sve upisane u zk.ul. 3064. Sve su smještene u građevinskom području poslovne zone Mišnjak sa namjenom definiranom u Urbanističkom planu uređenja UPU 43 - Poslovna zona Mišnjak („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 36/07 i 2/19).

Preostale parcele zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak na kojima će poduzetnici moći ostvariti svoje projekte su gospodarske-poslovne namjene i to:

- k.č. 802/473 sa 12545 m<sup>2</sup> i k.č. 802/478 sa 5410 m<sup>2</sup> (planirana namjena K2 - Pretežito poslovna trgovačka namjena),
- k.č. 802/481 sa 3748 m<sup>2</sup> i k.č. 802/482 sa 5158 m<sup>2</sup> (planirana namjena I2 - Pretežito proizvodna zanatska namjena),
- k.č. 826/36 sa 2534 m<sup>2</sup> (planirana namjena K1 - Pretežito poslovna uslužna namjena),
- k.č. 826/34 sa 12323 m<sup>2</sup> (planirana namjena K4 - Mješovita poslovna namjena).

Radi stavljanja Poslovne zone Mišnjak u funkciju Grad Rab je naručio izradu procjemenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta - platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu.

O elaboratu kojeg je izradio Blažević Dragan, diplomirani inženjer građevinarstva, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina iz Rijeke broj db-GB38/19 od 27. rujna 2019. godine mišljenje je dalo Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije prema kojem je utvrdilo da je isti elaborat izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

Prema navedenom procjemenom elaboratu jedinična cijena nekretnina iznosi 293,81 kn/m<sup>2</sup>, a ukupna tržišna vrijednost svih čestica (zaokruženo) iznosi 24.780.000,00 kn.

Izrađena je i Revizija prethodno izrađenog procjemenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta - platoa u poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, te je kao takva upućena procjeniteljskom povjerenstvu Primorsko-goranske županije na davanje mišljenja, i dobiveno je pozitivno mišljenje.

Prema navedenom procjemenom elaboratu jedinična cijena nekretnina iznosi 204,59 kn/m<sup>2</sup>.

Predlaže se da se u natječaj uvrste i olakšice na postignutu cijenu, i to na način da ih ostvaruje samo onaj ponuditelj koji je u trenutku podnošenja ponude za kupnju nekretnine registriran za obavljanje neke od djelatnosti temeljem koje se ostvaruje pravo na olakšicu te koji takvu djelatnost planira obavljati na nekretnini za koju se natječe.

Ponuditelj može ostvariti pravo na umanjene postignute kupoprodajne cijene, u određenom postotku kako slijedi:

- za proizvodnu djelatnosti 30%,
- za prerađivačku djelatnost 30%,
- za ostale uslužne servisne djelatnosti 10%,
- za preseljenje djelatnosti iz stambenog područje Grada Raba 30%.

Kupoprodajna cijena nekretnine umanjena za naprijed navedene olakšice ne može iznositi manje od 15 EUR/m<sup>2</sup> u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Ukoliko ponuditelj ispunjava uvjete za ostvarenje prava na olakšicu temeljem više navedenih olakšica, postoci olakšica se zbrajaju, osim olakšica po vrsti djelatnosti koje se međusobno isključuju.

Pravo prednosti ima ponuditelj čija je ponuda povoljnija. Između dviju ili više ponuda, povoljnija ponuda smatra se viša ponuda bez uračunatih olakšica. U slučaju dviju jednakih ponuda, prednost ima ponuditelj čija je ponuda prije zaprimljena.

Ponuditelj je dužan vratiti Gradu Rabu iznos za koji mu je umanjena kupoprodajna cijena temeljem navedene olakšice ukoliko unutar roka od 5 godina od dana sklapanja ugovora ako nekretninu upotrebljava suprotno namjeni odnosno ukoliko ne obavlja djelatnost za koju je dobio olakšicu, ukoliko promjeni prebivalište ili ne preseli iz stambenog područja. Ovlaštenje Grada Raba ne utječe na pravo Grada Raba jednostrano raskinuti ugovor uz povrat zemljišta u svoje vlasništvo.

Grad Rab ima pravo nazadkupnje na nekretninama koji su predmet ovog natječaja, po cijeni po kojoj je prodao nekretninu.

Kupac ima obvezu u roku od 18 mjeseci kupljenu nekretninu staviti u funkciju.

Konačno, predlaže se da se ponovno objavi tzv. otvoreni natječaj za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak. Rok za javljanje na isti će biti otvoren jednu godinu, a svakoga 15. u mjesecu će se otvarati ponude, te u slučaju prihvatanja iste, zaključit će se ugovor o kupoprodaji. Ako je 15. u mjesecu neradni dan, ponude će se otvarati prvog narednog radnog dana.

Također, natječajem će biti definirano priznavanje prava na umanjenje cijena za sve koji su zaključili Predugovor ugovoru o poslovanju u radnoj zoni Mišnjak 2014.godine, a budu izabrani na ovom natječaju. Riječ je o slijedećim pravnim i fizičkim osobama:

1. Autoprijevoznik vl. Tomislav Tomulić iz Raba, Supetarska Draga 38, iznos 20.000,00 kn
2. Ronilačke i zidarske usluge vl. Slavko Perkić iz Raba, Barbat 485, iznos 20.000,00 kn
3. Autoprijevoznik vl. Josip Fafandel iz Raba, Banjol 240, iznos od 20.000,00 kn
4. Brodogradnja Pičuljan vl. Boris, Romano i Joško Pičuljan iz Raba, Barbat 226, iznos od 20.000,00 kn
5. Jadran Impex d.o.o. iz Kastva, Trinajstići 57, za iznos od 40.000,00 kn
6. Ronilačke usluga vl. Josip Ribarić iz Raba, Palit 281, za iznos od 20.000,00 kn.

Sukladno odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, predmetne nekretnine mogu se prodati samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Odredbom članka 7. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Raba propisano je da u početnu cijenu treba uračunati sve troškove koji su nastali zbog potrebe provedbe postupka prodaje nekretnine. Kupac je stoga dužan snositi i troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina i troškove obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku. Prilikom podnošenja ponude, temeljem članka 14. iste Odluke plaća se jamčevina koja iznosi 10% od utvrđene početne cijene nekretnine.

Temeljem odredbe članka 22. Statuta Grada Raba Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Raba u visini pojedinačne vrijednosti više od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Gadonačelnik je Zaključkom KLASA: 023-01/23-01/93, URBROJ: 2170-13/01-23-2 od 27. srpnja 2023. godine utvrdio Prijedlog Odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak.

Prijedlog Odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak upućuje se Gradskom vijeću Grada Raba na razmatranje i donošenje.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 34. Statuta Grada Raba („Službene novine PGŽ“ br. 4/21), gradonačelnik Grada Raba dana 27. srpnja 2023. godine donosi

### Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak.
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Raba na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK  
Nikola Grgurić, dipl. oec.



KLASA: 023-01/23-01/93  
URBROJ: 2170-13/01-23-2  
Rab, 27. srpnja 2023. godine

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članka 22. Statuta Grada Raba („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 4/21) i članka 11. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Raba („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 34/14), Gradsko vijeće Grada Raba na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ donijelo je

**ODLUKU**  
**o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak**

I.

Raspisuje se **otvoreni** natječaj za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak, upisanog u zk.ul. 3064, k.o. Barbat, kako slijedi:

red. br.	k.č.br.	površina	Namjena	početna cijena
1.	802/473	12.545 m <sup>2</sup>	Pretežito poslovna trgovačka namjena (K2)	341.097,62 EUR/2.570.000,00 kn
2.	802/478	5.410 m <sup>2</sup>	Pretežito poslovna trgovačka namjena (K2)	147.322,32 EUR/1.110.000,00 kn
3.	802/481	3.748 m <sup>2</sup>	Pretežito proizvodna zanatska namjena (I2)	102.196,56 EUR/770.000,00 kn
4.	802/482	5.158 m <sup>2</sup>	Pretežito proizvodna zanatska namjena (I2)	140.686,18 EUR/1.060.000,00 kn
5.	826/36	2.534 m <sup>2</sup>	Pretežito poslovna uslužna namjena (K1)	68.750,41 EUR/518.000,00 kn
6.	826/34	12.323 m <sup>2</sup>	Mješovita poslovna namjena (K4)	334.461,48 EUR/2.520.000,00 kn

Fiksni tečaj konverzija 1 EUR = 7,53450 HRK

Ponuditelj može ostvariti pravo na umanjene postignute kupoprodajne cijene, u određenom postotku kako slijedi:

- za proizvodnu djelatnosti 30%,
- za prerađivačku djelatnost 30%,
- za ostale uslužne servisne djelatnosti 10%,
- za preseljenje djelatnosti iz stambenog područje Grada Raba 30%.

Priznaje se pravo na umanjene cijene za ponuditelje koji su 2014. godine zaključili Predugovor ugovoru o poslovanju u radnoj zoni Mišnjak, za iznos naveden u predugovoru, a koji budu izabrani na ovom natječaju kao najpovoljniji ponuditelj.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

II.

Jamčevina u iznosu od 10% od početne cijene nekretnine uplaćuje se na žiro račun Grada Raba.

### III.

Najpovoljniji ponuditelj obvezuje se s prodavateljem zaključiti ugovor o kupoprodaji u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o izboru, u protivnom će se smatrati da je odustao od kupovine nekretnine.

Kupac je dužan snositi i troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine i troškove obavijesti o raspisanom natječaju.

### IV.

Kupac je dužan cjelokupnu kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos jamčevine platiti u roku od 60 dana o dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora.

### V.

Ukoliko je kupac zaključio s Gradom Rabom predugovor o kupnji parcela u Radnoj zoni Mišnjak, ima pravo na umanjenje kupoprodajne cijene za taj iznos.

### VI.

Grad Rab zadržava pravo da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora te poništi natječaj bez posebnog obrazloženja ponuditeljima te nije obvezan prihvatiti niti jednu ponudu za kupnju nekretnine u kojem slučaju ne snosi bilo kakvu odgovornost prema ponuditeljima.

### VII.

Obavijest o javnom natječaju objavit će se u Novom listu, a cjeloviti tekst natječaja na oglasnoj ploči i web stranici Grada Raba.

### VIII.

Ponuditelji mogu svoje pisane ponude dostavljati u roku dok god je natječaj otvoren, dakle u roku od jedne godine od kada je objavljena obavijest o natječaju u Novom listu.

Ponude će se otvarati jednom mjesečno i to svakog 15. u mjesecu za prethodni period.

Ako je 15. u mjesecu neradni dan, ponude će se otvarati prvog narednog radnog dana.

### IX.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

KLASA:  
URBROJ:  
Rab,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA RABA**

**PREDSJEDNIK**

**Željko Dumičić**