

Obrazloženje

uz Natječaj za zamjenu nekretnina Općine Lovran i Soleko-est d.o.o. Lovran

Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj 12. rujna 2019. godine, donijelo je Odluku kojom se odobrava zamjena suvlasničkih dijelova zemljišnih čestica 7181/1 i 7182 K.o. Tuliševica za suvlasnički udio zgrade u Lovranu, k.č., 230/15 zagrada od 631 m², upisane u zk.ul. 1694 k.o. Lovran, etažno vlasništvo (E-1), u naravi poslovni prostor br. 1, označen zelenom bojom, ukupne površine 644,52 m², u vlasništvu SOLEKO-EST d.o.o. 43. Istarske divizije 1, Lovran, uz obvezu plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina do iznosa planiranog u Proračunu Općine Lovran za nabavu tog prostora od 5.200,000,00 kn te uz uvjet da ponuditelj sam realizira brisanje tereta na predmetnoj nekretnini.

Temeljem navedene Odluke i u skladu s uvjetima koje je Općinsko vijeće utvrdilo predmetnom Odlukom raspisan je Natječaj za zamjenu nekretnina Općine Lovran prikupljanjem pismenih ponuda, o čemu je obavijest objavljena u Novom listu 16. rujna 2019. godine, a sam Natječaj oglašen je na službenoj stranici i oglasnoj ploči Općine Lovran, s rokom za podnošenje prijave u trajanju od 15 dana i javno otvaranje ponuda 2. listopada 2019. godine u 12 sati.

Kako bi realizacijom predmetne zamjene nekretnina Općina Lovran stekla isključivo vlasništvo zgrade na k.č. 230/15 k.o. Lovran, što je od značaja i za ispunjenje uvjeta isključivog vlasništva nekretnine čiju prenamjenu u „Novi društveni dom“ Općina Lovran ima namjeru prijaviti na objavljeni javni poziv Ministarstva regionalnoga razvoja i fondova Europske unije pod nazivom: "Revitalizacija brownfield lokacija Urbane aglomeracije Rijeka" namijenjen za financiranje projekata obnove područja, zemljišta, nekretnina ili građevina koje su neadekvatno korištene, zapuštene ili napuštene, a mogu bili zagađene i/ili onečišćene, pri čemu iste predstavljaju vrijedan prostorni resurs unutar područja Urbane aglomeracije Rijeka koji se može prenamijeniti i urediti za potrebe stanovništva ili ekonomski isplative investicije, koji se zaključuje 9. listopada 2019. godine, to je zbog kratkoće rokova potrebno što prije donijeti odluku o odabiru ponude koja se očekuje zaprimiti do isteka roka za dostavu ponuda, a zatim s odabranim ponuđačem zaključiti predugovor kojim će se regulirati međusobni odnosi ugovornih strana do zaključenja konačnog ugovora o zamjeni nekretnina.

Kako odluku o odabiru donosi Općinsko vijeće to će se po istaku roka za dostavu ponuda Općinskom vijeću dostaviti mogući prijedlog odluke o odabiru najpovoljnije ponude po raspisanom Natječaju.

U prilogu se prilažu Odluke Općinskog vijeća od 12. rujna 2019. godine i Natječaj o zamjeni nekretnina Općine Lovran prikupljanjem pismenih ponuda objavljen 16. rujna 2019. godine.

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE LOVRAN

Na temelju odluke nadležnog tijela Općine Lovran te članka 9. i 10., stavak 3., Odluke o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Lovran (SN PGŽ 22/10, 20/11, 28/12, 45/12-ispravak te SN OL 4/14, 7/14, 11/14, 1/15-pročišćeni tekst i 12/18), dalje u tekstu: Odluka, Općina Lovran raspisuje slijedeći

**NATJEČAJ
ZA ZAMJENU NEKRETNINA OPĆINE
LOVRAN PRIKUPLJANJEM PISMENIH PONUDA**

I. PREDMET ZAMJENE:

- 2735/2987 dijela k.č. 7181/1, pašnjak od 2987 m², upisane u zk.ul. 955 k.o. Tuliševica, u naravi dio nekretnine od 2735 m², u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, i
- 277/979 dijela k.č. 7182, šuma od 979 m², upisana u zk.ul. 995 k.o. Tuliševica, u naravi dio nekretnine od 277 m², u zoni u mješovite namjene – pretežito stambene, obje u vlasništvu Općine Lovran, po cijeni od sveukupno 2.811.240,52 kn za navedene suvlasničke udjele,
za
- 55/100 dijela, k.č., 230/15 zagrada od 631 m², upisane u zk.ul. 1694 k.o. Lovran, etažno vlasništvo (E-1), u naravi poslovi prostor br. 1, označen zelenom bojom, ukupne površine 644,52 m², u vlasništvu SOLEKO-EST d.o.o. 43. Istarske divizije 1, Lovran, po cijeni od ukupno 5.200.000,00 kn.

Zamjenom nekretnina Općina Lovran steći će isključivo vlasništvo zgrade na k.č. 230/15 upisane u zk.ul. 1694 k.o. Lovran.

Natječaj se provodi izborom najpovoljnijeg ponuđača na temelju pismenih ponuda predanih u roku od 15 dana od dana objave Obavijesti o provođenju natječajnog postupka u dnevnom glasilu **Novi list Rijeka dana 16. rujna 2019. godine**, i to u zatvorenoj koverti, putem pošte, preporučeno, ili osobno na adresu Općina Lovran, Šet.m.Tita, br. 41., 51415 Lovran, s naznakom **“NE OTVARAJ - ZA NATJEČAJ - (zamjena nekretnina) ”**.

II. JAVNO OTVARANJE PONUDA održat će se 2. listopada 2019. godine u 12 sati u vijećnici Općine Lovran, Lovran, Šet. m. Tita, br. 41/I.

Zakašnjele i nepotpune ponude, neće se uzeti u razmatranje.

III. PONUDA TREBA SADRŽAVATI:

- osobne podatke natjecatelja,
- dokaz o državljanstvu RH za fizičku osobu, a za pravnu izvod iz sudskog registra,
- iznos ponuđene cijene za nekretnine u vlasništvu Općine Lovran (iznos ponuđene cijene ne može biti niži od istaknute),
- dokaz o vlasništvu nekretnine koja je predmet zamjene,
- izjavu ponuditelja da prihvaća uvjete natječaja.

IV. UVJETI NATJEČAJA:

- zamjena nekretnina vršit će se po principu „vrijednost za vrijednost“, uz obvezu plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina i uvjet da ponuditelj sam realizira brisanje tereta na nekretnini.

Podredno, plaćanje razlike u vrijednosti nekretnina može se izvršiti nakon primitka i sukladno očitovanjima hipotekarnih vjerovnika upisanih na suvlasničkom dijelu k.č. 230/15 k.o. Lovran.

U tom slučaju, isplata razlike u vrijednosti nekretnina izvršit će se isključivo hipotekarnim vjerovnicima do iznosa koje, sukladno svom očitovanju, potražuju, dok će se razlika do ukupnog iznosa potraživanja pojedinog hipotekarnog vjerovnika, namiriti prijenosom hipoteke na predmetne nekretnine u vlasništvu Općine Lovran, ako je to u skladu s očitovanjem hipotekarnih vjerovnika, te ukoliko se na taj način omogući brisanje svih upisanih tereta.

- s obzirom da se zamjena vrši po principu „vrijednost za vrijednost“, uz obvezu plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina u korist nekretnine s kojom se zamjenjuju nekretnine u vlasništvu Općine Lovran, jamčevina se ne potražuje,
- odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donosi nadležno tijelo iz članka 4. Odluke o raspolaganju imovinom Općine Lovran, a izabire se ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i ima ponuđen najviši iznos cijene,
- do ispunjenja uvjeta vezanih uz isplatu razlike u vrijednosti nekretnina i brisanje tereta, s odabranim ponuđačem zaključit će se predugovor kojim će se regulirati međusobni odnosi ugovornih strana do zaključenja konačnog ugovora o zamjeni nekretnina.
- rok zaključenja predugovora je 5 dana od dana utvrđenja najpovoljnijeg ponuđača,
- tabularnu ispravu za upis prava vlasništva na suvlasničkim dijelovima nekretnina, Općina Lovran će izdati nakon brisanja tereta upisanih na suvlasničkom dijelu k.č. 230/15 k.o. Lovran, odnosno nakon ispunjenja preduvjeta za brisanje svih upisanih tereta, u slučaju da se razlika potraživanja pojedinog hipotekarnog vjerovnika namiruje prijenosom hipoteke.
- troškove pripreme materijala i objave natječaja, uknjižbe prava vlasništva u zemljišne knjige, te poreza na promet nekretnina snosi svaka strana za sebe.
- način stupanja u posjed nekretnina, rok i način plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina, kao i obvezu plaćanja zakonskih zatezних kamata u slučaju kašnjenja s plaćanjem razlike cijene i drugih novčanih obveza regulirat će se kupoprodajnim ugovorom,
- podaci o nekretninama mogu se dobiti na tel. 051/291-045.
- Općina Lovran zadržava pravo poništenja natječaja bez posebnog obrazloženja.

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE LOVRAN

Na temelju članka 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj regionalnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/101, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125(08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i članka 31., Statuta Općine Lovran («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 30/09 i 54/12 i «Službene novine Općine Lovran» broj 2/13 i 3/13-Ispravak i 8/14-pročišćeni tekst i 3/18) Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj 12. rujna 2019. godine, donosi

ODLUKU

I.

Odobrava se zamjena:

- 2735/2987 dijela k.č. 7181/1, pašnjak od 2987 m², upisane u zk.ul. 955 k.o. Tuliševica, u naravi dio nekretnine od 2735 m², u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, i
- 277/979 dijela k.č. 7182, šuma od 979 m², upisana u zk.ul. 995 k.o. Tuliševica, u naravi dio nekretnine od 277 m², u zoni u mješovite namjene – pretežito stambene, obje u vlasništvu Općine Lovran, procijenjene vrijednosti navedenih suvlasničkih udjela sveukupno 2.811.240,52 kn, za
- 55/100 dijela, k.č., 230/15 zagrada od 631 m², upisane u zk.ul. 1694 k.o. Lovran, etažno vlasništvo (E-1), u naravi poslovi prostor br. 1, označen zelenom bojom, ukupne površine 644,52 m², u vlasništvu SOLEKO-EST d.o.o. 43. Istarske divizije 1, Lovran, s upisanim založnim pravom u korist: Hypo Alpe Adria Bank d.d., Ministarstva financija i Optinova d.o.o., procijenjene vrijednosti, 8.899.508,81 kn.

II.

Zamjena nekretnina izvršit će se u skladu s iznosom financijskih sredstava koji je u Proračunu Općine Lovran planiran za kupnju poslovnog prostora iz točke I. ove Odluke, u iznosu od 5.200.000,00 kn.

III.

Zamjena nekretnina vršit će se po principu „vrijednost za vrijednost“, uz obvezu plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina i uvjet da ponuditelj sam realizira brisanje tereta na nekretnini.

Podredno, plaćanje razlike u vrijednosti nekretnina može se izvršiti nakon primitka i sukladno očitovanjima hipotekarnih vjerovnika iz točke I ove Odluke.

U slučaju iz prethodnog stavka, Isplata razlike u vrijednosti nekretnina izvršit će se isključivo hipotekarnim vjerovnicima do iznosa koje, sukladno svom očitovanju, potražuju, dok će se razlika do ukupnog iznosa potraživanja pojedinog hipotekarnog vjerovnika, namiriti prijenosom hipoteke na nekretnine iz točke I u vlasništvu Općine Lovran, ako je to u skladu s očitovanjem hipotekarnih vjerovnika, te ukoliko se na taj način omogući brisanje svih upisanih tereta.

Izdavanje tabularne isprave može se izvršiti tek nakon brisanja tereta upisanih na teret suvlasničkog dijela na k.č. 230/15 k.o. Lovran u vlasništvu SOLEKO-EST d.o.o., odnosno nakon ispunjenja preduvjeta za brisanje svih upisanih tereta, u slučaju da se razlika potraživanja pojedinog hipotekarnog vjerovnika namiruje prijenosom hipoteke.

IV.

Nalaže se nadležnom upravnom tijelu Općine Lovran da raspiše natječaj za zamjenu:

- 2735/2987 dijela k.č. 7181/1, pašnjak od 2987 m², upisane u zk.ul. 955 k.o. Tuliševica, u naravi dio nekretnine od 2735 m², u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, i
- 277/979 dijela k.č. 7182, šuma od 979 m², upisana u zk.ul. 995 k.o. Tuliševica, u naravi dio nekretnine od 277 m², u zoni u mješovite namjene – pretežito stambene, obje u vlasništvu Općine Lovran, po cijeni od sveukupno 2.811.240,52 kn za navedene suvlasničke udjele, za

- 55/100 dijela, k.č., 230/15 zagrada od 631 m2, upisane u zk.ul. 1694 k.o. Lovran, etažno vlasništvo (E-1), u naravi poslovi prostor br. 1, označen zelenom bojom, ukupne površine 644,52 m2, u vlasništvu SOLEKO-EST d.o.o. 43. Istarske divizije 1, Lovran, po cijeni od ukupno 5.200.000,00 kn.

V.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude donijet će Općinsko vijeće Općine Lovran.

VI.

Po provedenom natječajnom postupku i odabiru ponude, a do ispunjenju uvjeta iz točke III ove Odluke, s odabranim ponuđačem zaključit će se predugovora kojim će se regulirati međusobni odnosi ugovornih strana do zaključenja konačnog ugovora o zamjeni nekretnina.

Klasa: 943-01/18-01/16
Ur.broj: 2156/02-01-19-24
Lovran, 12. rujna 2019.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN



Predsjednik
Branislav Petković, v.r.