



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradsko vijeće

KLASA: 024-03/25-03/110
URBROJ: 2163-4-01-25-1
Labin, 25. studeni 2025.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17), članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 31. Statuta Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 9/09 i 9/10 – lektorirani tekst; 8/13, 3/16, 2/18, 5/19, 2/20, 1/21) i članka 176. stavak 1. točka 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici održanoj dana 25. studenog 2025. godine, donosi

ODLUKU
o prodaji nekretnine u k.o. Rabac

I.

Utvrđuje se:

- da su Gracijela Bubulić (OIB: 78485421157) s prebivalištem: Rabac, Kvarnerska 1 A, Danijela Vukić (OIB: 69788565996) i Mladenko Vukić (OIB: 01297769464), oboje s prebivalištem: 15250 NW Casey Dr, Portland, OR, SAD, svi zastupani po punomoćniku Vidak Ivanu, odvjetniku u Labinu, dostavili zahtjev za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada Labina i to k.č. 753 upisana u zk.ul. 1107 k.o. Rabac na način da Gracijela Bubulić otkupi 1/6 dijela predmetne nekretnine, da Danijela Vukić otkupi 2/6 dijela predmetne nekretnine a Mladenko Vukić da otkupi 3/6 dijela predmetne nekretnine;
- da je pravomoćnim Rješenjem o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju KLASA: UP-I-361-05/12-06/49 URBROJ: 2144/01-05/02-16-9 od 31. kolovoza 2016. godine i pravomoćnim Rješenjem o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju KLASA: UP-I-361-05/12-06/09 URBROJ: 2144/01-05/02-16-9 od 02. listopada 2017. godine ozakonjena izgrađena pomoćna zgrada jedne nadzemne etaže na dijelu k.č. 753 k.o. Rabac te je ozakonjena dogradnja manje zahtjevne zgrade stambene namjene na dijelu k.č. 753 k.o. Rabac;
- da je pravomoćnim Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju Grada Labina, Odsjek za prostorno uređenje i izdavanje akata za gradnju KLASA: UP/I-350-05/18-05/000050 URBROJ: 2163-4-03/02-22-0007 od 16.02.2022. godine utvrđeno da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu stambene zgrade i pomoćne zgrade sagrađenih na k.č. 753 k.o. Rabac, čini k.č. 753 k.o. Rabac kako je to prikazano na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio naprijed navedenog Rješenja;

- da je uvidom u Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, utvrđeno da nekretnina k.č. 753 (površine 633 m²) upisana u zk.ul. 1107 k.o. Rabac, dolazi upisana kao vlasništvo Grada Labina;
- da je uvidom u Izvadak iz knjige položenih ugovora Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, utvrđeno da su podnositelji zahtjeva vlasnici posebnih dijelova zgrade u Rapcu, ulica Kvarnerska 1, sagrađena na k.č. 753 k.o. Rabac i to:
 - o stan u prizemlju, površine 70,41 m², u zgradi u Rapcu, ulica Kvarnerska 1, sagrađena na k.č. 753 k.o. Rabac, broj poduloška: 39, zk.ul.: 614, dolazi upisan kao suvlasništvo: Vukić Danijele (OIB: 69788565996) – u 1/2 dijela i Vukić Mladenka (OIB: 01297769464) – u 1/2 dijela,
 - o stan na I. katu, površine 81,96 m², u zgradi u Rapcu, ulica Kvarnerska 1, sagrađena na k.č. 753 k.o. Rabac, broj poduloška: 37, zk.ul.: 614, dolazi upisan kao vlasništvo Bubulić Gracijele, pok. Karla, rođ. Knapić, Rabac, Kvarnerska 1 A – u 1/1 dijela;
- da je odredbom članka 47. Prostornog plana uređenja Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 15/04, 4/05, 17/07, 9/11, 01/12, 3/20) propisano da u slučajevima kada je sukladno zakonu potrebno utvrditi zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine u kojoj su sukladno posebnom propisu prodavani stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo, isključivo zemljište ispod građevine predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine;
- da tlocrtna površina stambene zgrade sagrađene na dijelu k.č. 753 k.o. Rabac (prije izvršenih dogradnji) iznosi 120 m²;
- da sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92, 69/92,....78/02) i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98,....94/17), kupnjom posebnog dijela zgrade (stana), stjecatelji su već stekli i odgovarajući suvlasnički dio zemljišta ispod stambene zgrade (u površini od 120 m²) te za isto nisu dužni dodatno plaćati kupoprodajnu cijenu;
- da su uslijed navedenog u prethodnim alinejama, podnositelji zahtjeva za kupnju k.č. 753 k.o. Rabac u obvezi isplatiti kupoprodajnu cijenu za površinu od 513 m² (cjelokupna površina k.č. 753 k.o. Rabac (633 m²), površina umanjena za zemljište ispod osnovne stambene građevine (120 m²)), uvećano za troškove sanacije potpornog zida kojeg je Grad Labin sanirao tijekom 2020. godine a koji u cijelosti pripada k.č. 753 k.o. Rabac;
- da je sukladno odredbi članka 176. stavak 1. točka 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) jedinica lokalne samouprave dužna na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
- da sukladno Procjembenom elaboratu broj: 136/23-1 od 20. listopada 2023. godine, izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina - Kadrić Suada, ovl.ing.građ., tržišna vrijednost nekretnine k.č. 753 k.o. Rabac (zemljišta površine 513 m²) iznosi 79.868,97 Eura, a vrijednost sanacije potpornog kamenog zida iznosi 34.164,77 Eura, odnosno sveukupno 114.033,74 Eura;
- da se sukladno odredbi čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, iznos od 114.033,74 Eura zaokružuje se na cijele tisućice i isti iznosi 114.000,00 Eura;
- da je temeljem zahtjeva Grada Labina za dostavu mišljenja na Procjembeni elaborat broj: 136/23-1 od 20. listopada 2023. godine, Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dostavilo Mišljenje KLASA: 364-01/23-01/224 URBROJ: 2163-18-10/2-23-04 od 14. prosinca 2023. godine u kojem je navedeno: „*Utvrđena cijena je prihvatljiva s obzirom na u ovom trenutku generiranu prosječnu cijenu iz informacijskog sustava*“

Porezne uprave te je ista prihvatljiva sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina, iako bi se mogla postići veća cijena.“;

- da je na traženje Grada Labina, a vezano za navode da bi se mogla postići veća cijena, Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dostavilo Očitovanje KLASA: 364-01/23-01/224 URBROJ: 2163-18-10/2-23-06 od 11. siječnja 2024. godine u kojem je navedeno da je očitovanje vezano za utvrđenu cijenu dostavljeno od strane člana povjerenstva iz redova porezne uprave i člana povjerenstva iz redova posrednika u prometu nekretnina. Nadalje, navedeno je da Porezna uprava daje mišljenja i podatke na temelju podataka o prometu nekretnina iz Evidencije o prometu nekretnina iz informacijskog sustava porezne uprave, te utvrđuje da li je ista prihvatljiva obzirom na generiranu prosječnu cijenu iz informacijskog sustava porezne uprave. Član povjerenstva iz redova posrednika u prometu nekretnina očituje se da li procijenjena tržišna vrijednost nekretnine odgovara aktualnom stanju na tržištu nekretnina, a temeljem iskustva sa ponudom i potražnjom nekretnina na području Istre kao i sa postignutim cijenama realiziranih kupoprodaja. Zaključno, upućuje se na mišljenje Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 28.05.2019. godine glede raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave u kojem je navedeno da se u postupku javnog natječaja mogu iskazati veće početne prodajne cijene od utvrđenih tržišnih vrijednosti nekretnina dobivenih u postupku izrade procjemenog elaborata;
- da je nastavno na navedeno u prethodnoj alineji i obzirom na protek vremena, Grad Labin zatražio od strane stalnog sudskog vještaka podatke o aktualnom stanju na tržištu nekretnina;
- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina – Bruno Škopac, d.i.g., dostavio Elaborat – Izračun tržišne vrijednosti nekretnine (zemljišta), br. el.: 051/2025 od 01.10.2025. godine iz kojeg proizlazi da tržišna vrijednost nekretnine k.č. 753 k.o. Rabac (zemljišta površine 513 m²) iznosi 75.169,89 Eura, odnosno zaokruženo 75.200,00 Eura.

II.

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, Grad Labin prodati će:

- 1/6 dijela nekretnine k.č. 753 k.o. Rabac kupcu Gracijeli Bubulić (OIB: 78485421157),
- 2/6 dijela nekretnine k.č. 753 k.o. Rabac kupcu Danijeli Vukić (OIB: 69788565996)
- 3/6 dijela nekretnine k.č. 753 k.o. Rabac kupcu Mladenku Vukiću (OIB: 01297769464),

za utvrđenu kupoprodajnu cijenu od sveukupno 114.000,00 EUR (slovima: stočetnaesttisućaeura), sukladno Procjemenom elaboratu broj: 136/23-1 od 20. listopada 2023. godine, izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina - Kadrić Suada, ovl.ing.građ, uz obvezu kupaca da snose troškove poreza na promet nekretnina kao i troškove ovjere potpisa ugovornih strana kod javnog bilježnika i troškove uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin.

III.

Kupci, Gracijela Bubulić (OIB: 78485421157), Danijela Vukić (OIB: 69788565996) i Mladenko Vukić (OIB: 01297769464), dužni su u roku od osam (8) dana od dana primitka ove Odluke pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz toč. II. ove Odluke, te u daljnjem roku od trideset (30) dana od zaključenja Ugovora o kupoprodaji izvršiti uplatu kupoprodajne cijene u visini od sveukupno 114.000,00 EUR (slovima: stočetnaesttisućaeura).

Kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka potrebno je uplatiti u korist računa Grada Labina - Proračun – broj: HR4523400091822200000 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d. – Model: 68 – Poziv na broj odobrenja: 7757 i OIB kupca.

IV.

Sukladno ovoj Odluci, Gradonačelnik Grada Labina zaključiti će sa kupcima – Gracijela Bubulić (OIB: 78485421157), Danijela Vukić (OIB: 69788565996) i Mladenko Vukić (OIB: 01297769464), Ugovor o kupoprodaji nekretnine iz toč. II. ove Odluke.

Sukladno ovoj Odluci, a najkasnije u roku od osam (8) dana od dana primitka dokaza o uplati kupoprodajne cijene iz toč. III. ove Odluke, Gradonačelnik Grada Labina izdati će kupcima ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin na nekretnini iz toč. II. ove Odluke.

V.

Ukoliko kupci – Gracijela Bubulić (OIB: 78485421157), Danijela Vukić (OIB: 69788565996) i Mladenko Vukić (OIB: 01297769464), ne postupe sukladno toč. III. ove Odluke smatrati će se da su isti odustali od zahtjeva za kupnju nekretnine k.č. 753 upisana u zk.ul. 1107 k.o. Rabac.

VI.

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju zadužuje se za provedbu ove Odluke.

VII.

Ova Odluka objaviti će se u „Službenim novinama Grada Labina“ i stupa na snagu prvog dana od dana objave.

PREDSJEDNICA
Gradskog vijeća

Nena Ružić, v.r.