



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 27. kolovoza 2024. godine, donosi

ODLUKU **o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – Ivana Paliska**

I

Utvrđuje se:

- da je Ivana Paliska, OIB: 99084367986, Pula, Glavica 7, Banjole podnijela dana 03.07.2023. godine, Gradu Pula - Pola zahtjev za kupnju k.č. 3724/25 k.o. Pula, površine 24 m²;
- da je Ivana Paliska ishodovala pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/12-07/529, URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-9 od 22.04.2013. godine, kojim je ozakonjena poluugrađena stambena zgrada sagrađena na k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula;
- da je Ivana Paliska ishodovala pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049, UR.BROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006 od 17.03. 2023. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojeće građevine sagrađene na k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula;
- da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č. 3724/25 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
- da je procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 3724/25 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 4.311,00 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 179,62 eura/m²);
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, nekretnina k.č. 3724/25 k.o. Pula, upisana u vlasništvo Grada Pula - Pola;
- da je na zapisniku dana 19.08.2024. godine, Ivana Paliska, izrazila suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnina k.č. 3724/25 k.o. Pula u iznosu od 4.311,00 eura te s obvezom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, Grad Pula - Pola, sa sjedištem u Puli, Forum 1, OIB: 79517841355, sklopit će, kao prodavatelj, ugovor o kupoprodaji k.č. 3724/25 k.o. Pula, površine 24 m², s Ivanom Paliska, OIB: 99084367986, Pula, Glavica 7, Banjole, kao kupcem, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 4.311,00 eura, uz obvezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Kupac nekretnina dužan je platiti Gradu Pula - Pola troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina u iznosu od 330,00 eura, na žiro račun Grada Pula - Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

IV

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/23-02/22
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-6
Pula, 27. kolovoz 2024.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje Odluke predstavlja čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji zemljišta k.č. 3724/25 k.o. Pula, površine 24 m², neposrednom pogodbom Ivani Paliska, OIB: 99084367986, Pula, Glavica 7, Banjole.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Ivana Paliska, OIB: 99084367986 Pula, Glavica 7, Banjole, podnijela je dana 03.07.2023. godine, Gradu Pula - Pola zahtjev za kupnju k.č. 3724/25 k.o. Pula, površine 24 m².

Predmetnom zahtjevu je priloženo:

- rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/12-07/529, URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-9 od 22.04.2013. godine, kojim je ozakonjena poluugrađena stambena zgrada sagrađena na k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula

- rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049, UR.BROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006 od 17.03. 2023. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojeće građevine sagrađene na k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula

Iz isprava priloženih zahtjevu vidljivo je da nekretnine k.č. 3724/25 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Odredbom stavka čl. 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne 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.

Procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 3724/25 k.o. Pula utvrđena je u iznosu od 4.311,00 eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 179,62 eura/m²).

Predloženi rok i način plaćanja jednaki su roku i načinu plaćanja koji se ugovaraju prilikom prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pula - Pola putem javnog nadmetanja.


Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom.


PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u proračunu Grada Pula - Pola.

**p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI

*Procjeniteljsko povjerenstvo
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/35
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3
Pula, 02.08.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina kč.br. 3724/25 k.o. Pula;**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na ispravljeni procjembeni elaborat br. 01/24-ispravak., izrađen od ovlaštenog procjenitelja Dalibora Dangubića, dipl.ing.građ., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine **kč.br. 3724/25 k.o. Pula**, u svrhu prodaje, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 31. srpnja 2024. godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

(Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 179,62 eura/m² je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:944-05/23-02/22

URBROJ:

Pula, 19.08.2024

sastavljen dana 19. kolovoza 2024. godine u prostorijama Grada Pula-Pola, Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove, Odsjeka za upravljanje imovinom, u Puli, Forum 2, u predmetu, Rješavanje imovinsko pravnih odnosa (k.č. 3724/25 k.o. Pula).

Započeto u 13:40 sati

Prisutni:

Za Upravni odjel:

1. Orijeta Babić mag.iur, voditelj postupka
2. Milan Korica, mag.iur.

Stranka:

1. Ivana Paliska, Pula, Glavica 7, Banjole,
zastupana po odvjetnici Petri Ambrozić Babić

Telefonskim putem kontaktirana je odvjetnica Petra Ambrozić Babić, kao punomoćnica stranke Ivana Paliska, OIB: 99084367986 Pula, Glavica 7, Banjole.

Voditelj postupka navodi:

- da je Grad Pula-Pola, vlasnik nekretnine k.č. 3724/25 k.o. Pula, površine 24 m2;
- da je Ivana Paliska ishodovala pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice od 17.03.2023.g. kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojeće stambene građevine sagrađene na k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula;
- da je Ivana Paliska ishodovala pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju od 22.04.2013. godine, kojim je ozakonjena poluugrađena stambena zgrada sagrađena na k.č. 3724/25 i k.č. 3724/9 obje k.o. Pula;

-da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č.3724/25 k.o. Pula, površine 24 m2 predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
- da je procjenom sudskog vještaka jedinična tržišna vrijednost zemljišta utvrđena u iznosu od 179,62 Eura/m2;

Sukladno iznesenome, voditelj postupka iznosi da će Grad Pula-Pola sklopiti, kao prodavatelj, ugovor o kupoprodaji k.č. 3724/25 k.o. Pula, površine 24 m2 s Ivanom Paliska, OIB: 99084367986, Banjole, Glavica 7, kao kupcem, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu od 4.311,00 Eura uz obvezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kupac je dužan platiti Gradu Pula-Pola troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 330,00 Eura.

Poziva se Ivana Paliska da se očituje putem odvjetnice Petre Ambrozić Babić kao punomoćnice koja navodi:

„Slažem se sa svim navodima voditelja postupka i stranka prihvaća kupoprodajnomu cijenom koja je navedena.“

Zapisnik je stranci pročitan, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno potpisuje.

Dovršeno u 14:00 sati.

Za Grad Pulu:

Stranka:




**Petra
Ambr
ozić
Babić** Digitalno
potpisao:
Petra
Ambrozić
Babić
Datum:
2024.08.20
09:04:23
+02'00'

GRAD PULA
Upravni odjel za komunalni susta
i upravljanje imovinom
Odsjek za upravljanje imovinom

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: IVANA PALISKA, Glavica 7, Banjole, OIB: 99084367986, zastupana po odvjetnici Petri Ambrozić Babić

PREDMET: Zahtjev za kupnju nekretnina bez provedbe javnog natječaja

Ovim putem, u ime klijentice Ivane Paliska, čiju punomoć za zastupanje dostavljam u prilogu podnosim zahtjev za kupnju nekretnine označene kao k.č. br. 3724/25 k.o. Pula, u vlasništvu Grada Pula, bez provedbe javnog natječaja.

Rješenjem Grada Pula-Pola, Upravnog odjela za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjeka za gradnju, Klasa: UP/I-350-05/22-05/000049 utvrđeno je kako nekretnina čija se prodaja traži ovim zahtjevom predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu građevine stambene namjene i pomoćne građevine koje su izgrađene na k.č. br. 3724/9 i 3724/25, obje k.o. Pula, a koje nekretnine su ozakonjene Rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/12-07/529, slijedom čega a primjenjujući članak 176. st. 3. Zakona o prostornom uređenju podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete za kupnju nekretnine bez provedbe javnog natječaja.

Prilog:

- punomoć za zastupanje
- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice sa potvrdom pravomoćnosti



PETRA AMBROZIĆ BABIĆ

ODVJETNICA • AVVOCATESSA • LAWYER

- Rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/12-07/529

-vlasnički list

-povijesni vlasnički list

-kopija katastarskog plana

-posjedovni list

Molim da me u slučaju potrebe za dostavom dodatne dokumentacije kontaktirate na broj telefona 091/1884-337 ili e-mail p.ambrozicbabic@lawyer-pab.hr.

Pula, 03.07.2023.

ODVJETNICA
PETRA AMBROZIĆ BABIĆ


ODVJETNICA
Petra Ambrozić Babić
Pula, A. Kačića Miošića 4

Naručitelj: **GRAD PULA-POLA**
Forum 1, Pula
OIB: 79517841355

Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
stambena namjena

Lokacija: **k.č. 3724/25; k.o. Pula**
Istarska županija - Pula

Svrha: **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**
za potrebe prodaje zemljišta

Mjesto i datum: **Pula, siječanj 2024. god.**

Broj elaborata: **01/24-ispravak**

PROCJEMBENI ELABORAT



Procjenitelj:
DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje urbroj: 514-03-03-02/02-23-08, od 13. studenog 2023. god.

SADRŽAJ

SADRŽAJ	2
2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE	3
3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA.....	5
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	6
5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE	7
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	13
7. ODABIR METODE PROCJENE	18
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	20
9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	24
10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI	25

2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/400

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 13. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Dalibora Dangubića, magistre inženjera građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci o stečenoj višoj stručnoj spremi, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju kojom je stekao stručni naziv stručni specijalist inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o priznatom stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-749/2018 od 25. studenog 2019. godine kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Dalibor Dangubić, Pula, Scalierova 21
2. Pismohrana-ovdje



9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu. Potvrđujemo da kao potpisnik ovog nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog elaborata sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon 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, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

KORIŠTENA LITERATURA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2016)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina

5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE

5.1. Zadatak

Prema zahtjevu Naručitelja, GRAD PULA-POLA, Forum 1, Pula, OIB: 79517841355 potrebno je izraditi elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine na području Grada Pula, na području MO Valdebek, zbog potreba naručitelja u svrhu prodaje zemljišta i to nekretnine k.č. 3724/25; k.o. Pula.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 02.01.2024.

Datum kakvoće: 08.01.2024.

Datum vrednovanja: 08.01.2024.

Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastrskom operatu).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Procjenjivane nekretnine

Četvrt/Općina:	Valdebek
Grad/Naselje:	Pula
Županija:	Istarska
ZK uložak:	11572, k.o. Pula
k.č.br. i kat. općina:	k.č. 3724/25; k.o. Pula; posjedovni list 11266

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je fiksni tečaj HNB-a od 01. siječnja 2023. koji je iznosio 1 EUR = 7,5345 HRK.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**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.*

5.1.1. Pisani zadatak naručitelja



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Odsjek za upravljanje imovinom**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione alla gestione del patrimonio**

KLASA:944-05/23-02/22
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-2
Pula, 16.01.2024

**DANGUBIĆ DALIBOR
SCALIEROVA 21
52 100 PULA**

PREDMET: kupnja nekretnine k.č.3724/25, k.o.Pula bez provedbe javnog natječaja
Dopis

Poštovani,

molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti dolje navedene nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine:

- k.č. 3724/25 k.o. Pula sa 24 m² (izrada procjembenog elaborata traži se u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgrade izgrađene na k.č.br. 3724/9 k.o. Pula čiji je vlasnik pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju. Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata).

S poštovanjem.

**p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**

Prilog: 2 Rješenja

5.2. Identifikacija i lokacija nekretnine

Prostorna makrolokacija nekretnine



Pula je najveći je grad Istre, a poput ostatka regije poznata je po svojoj blagoj klimi, mirnome moru i netaknutoj prirodi. Pula je najveći grad i glavna luka Istarskog poluotoka smješten na južnom dijelu rta. Jedan je od najpopularnijih turističkih centara i kulturnih prizora.

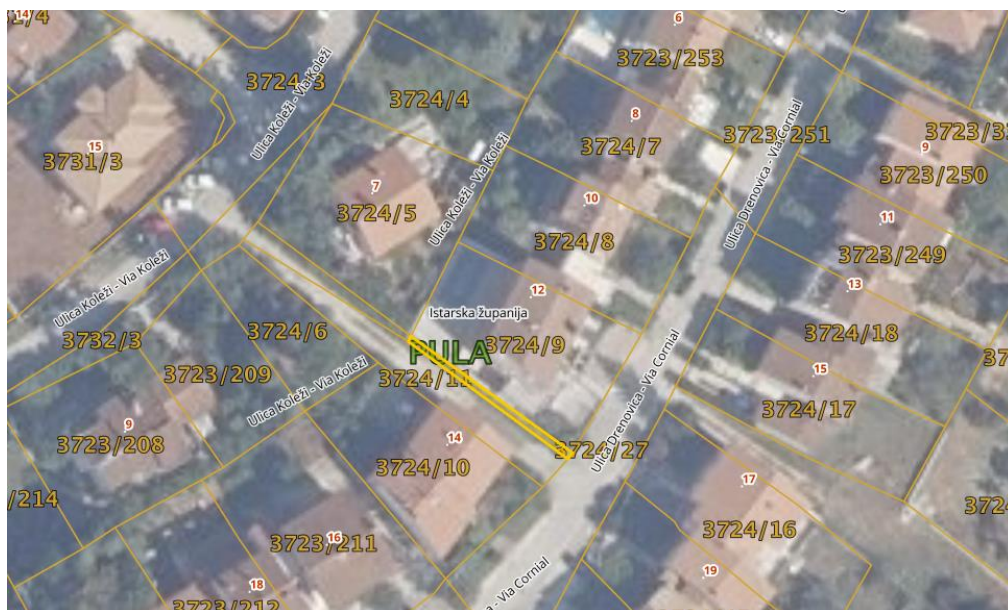
Mikrolokacija predmetne nekretnine



Procjenjivana nekretnina nalazi se na području gradske četvrti Valdebek, u južnom perifernom dijelu grada Pule. Nekretnina je od centra grada udaljena oko 3 km i dobro je povezana javnim gradskim prijevozom. Činjenica da je Valdebek blizu centra grada, a ipak izvan središta gradske gužve, omogućava miran život u atraktivnom okruženju.

Identifikacija nekretnine

Matična k.č.br. k.č. 3724/25; k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



izvor: www.dgu.hr

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA - POLA, FORUM - FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3724/25	DRENOVICA	24	76		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	24			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
7.	3724/25	DVORIŠTE			24	

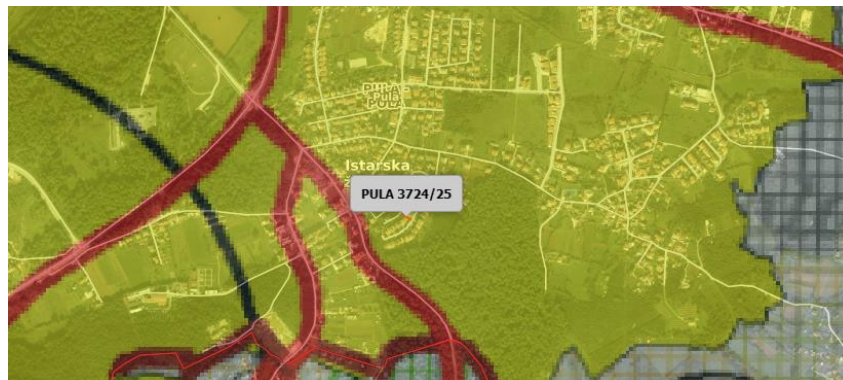
B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

Za utvrđivanje prostorno planskog statusa nekretnine relevantan je

- **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE;**

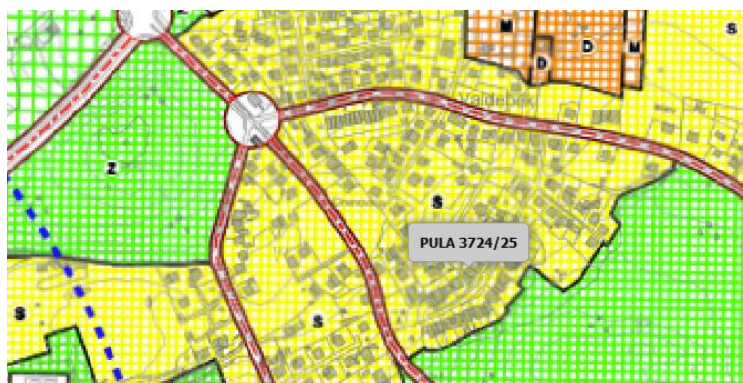
Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst



PPUG Pula, 1. Korištenje i namjena

- **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA PULE;**

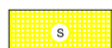
Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst



GUP Pula, 1.B. Korištenje i namjena prostora

Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja



Stambena namjena

stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS



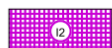
Mješovita namjena

mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M



Javna i društvena namjena

opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9



Gospodarska namjena - proizvodna

industrijsko - zanatska namjena I2



Gospodarska namjena - poslovna namjena

opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komunalno servisna K3, javni promet K4



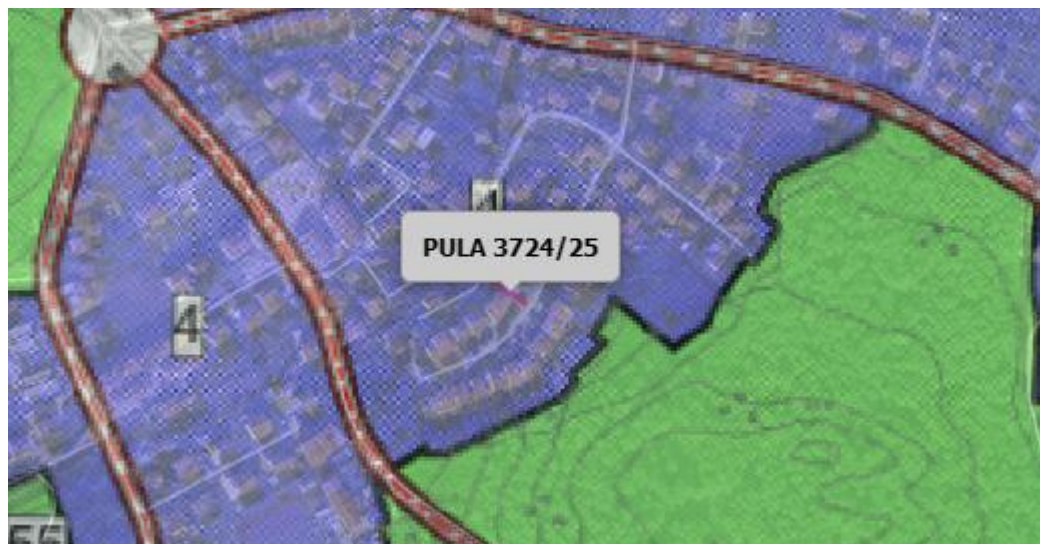
Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena

hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4
Turističke zone TZ1, TZ2



Predmetna nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja grada – stambene namjene (S)

Generalnim urbanističkim planom grada Pule, člankom 69. utvrđeni su lokacijski uvjeti i način gradnje



Zona 4; GUP Pula, Način gradnje

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3 ¹³	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4 ¹³	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5 ⁹	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

¹³ Napomena: Dijelovi zona 3, 4, 28 i 91. ulaze u obuhvat zona zabranjene i ograničena gradnje vojne luke Vargarola te zone ograničene gradnje vojnog streljišta Valdebek označene u grafičkom dijelu GUP-a - list broj 4.1. "Uvjeti korištenja". Predmetna nekretnina se ne nalazi u tom obuhvatu.

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita.

Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. (izvor GUP grada Pule)

Tipologija građevina A podrazumijeva slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

Tipologija građevina C podrazumijeva poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra.

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

5.3. Tehnički opis nekretnina

5.3.1. Zatečeno stanje nekretnine

Opis lokacije

Zemljište je smješteno u gradu Puli, naselju Valdebek na udaljenosti cca. 3 km od centra Pule, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom lokalnom prometnicom koja prolazi preko k.č. 3724/25; k.o. Pula u vlasništvu Grada Pule. Lokacija je komunalno opremljena osnovnom infrastrukturom.

Opis zemljišta

Predmetnu nekretninu čini jedna katastarska čestica k.č. 3724/25, k.o. Pula površine 24 m².

Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja prirodno zatravljeni teren, ograđen ogradnim zidom sa sjeveroistočne strane uz k.č. 3724/9; k.o. Pula. Nekretnina je reljefno u padu i pravokutnog oblika, dijelom obrasla travom.

S obzirom na sve gore utvrđene činjenice, imajući u vidu da se predmetna nekretnina sukladno GUP-u Grada Pule nalazi u stambenoj zoni, te da predmetno zemljište sukladno projektnom zadatku će formirati novu građevnu česticu sa njoj susjednom katastarskom česticom (u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgrade izgrađene na k.č.br. 3724/9 k.o. Pula čiji je vlasnik pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju), predmetno zemljište se smatra zemljištem I. kategorije s koeficijentom upotrebne vrijednosti 1,00 (sukladno članku 10. i prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015).

5.3.2. Fotodokumentacija s očevida





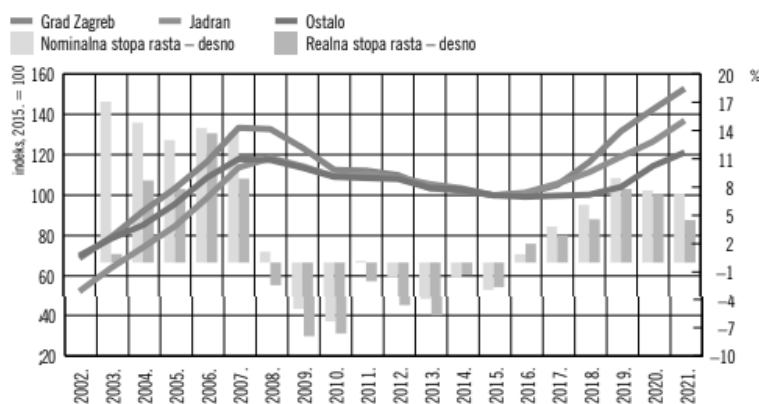
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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.

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji.

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritisaka na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini

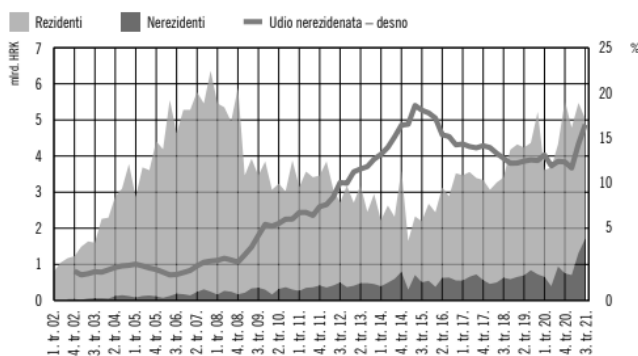


Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

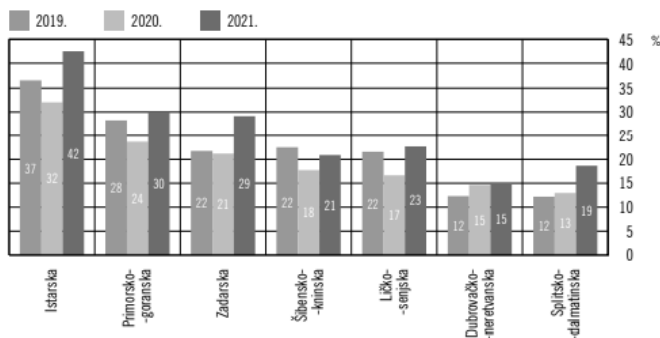
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu su (deflacionirano potrošačkim cijenama). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pret pandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju. Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u euro područje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.


Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tronjeseđe Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	148,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Ukupan promet zemljišta za grad Pulu prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u eurima po m² za 2022. god.

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	24	3.030.494,60 kn	402.215,75 €	2.608,08 m ²	1.161,96 kn/m ²	154,22 €/m ²
300 - 500 m ²	14	4.723.967,60 kn	626.978,25 €	5.492,25 m ²	860,12 kn/m ²	114,16 €/m ²
500 - 800 m ²	34	17.386.676,04 kn	2.307.608,47 €	21.577,67 m ²	805,77 kn/m ²	106,94 €/m ²
800 - 1000 m ²	8	5.952.122,91 kn	789.982,47 €	6.983,00 m ²	852,37 kn/m ²	113,13 €/m ²
1000 - 1500 m ²	16	17.425.963,00 kn	2.312.822,75 €	18.439,78 m ²	945,02 kn/m ²	125,43 €/m ²
1500 - 2000 m ²	3	4.365.271,20 kn	579.371,05 €	5.100,00 m ²	855,94 kn/m ²	113,60 €/m ²
više od 2000 m ²	8	15.459.650,56 kn	2.051.848,24 €	23.886,19 m ²	647,22 kn/m ²	85,90 €/m ²

7. ODABIR METODE PROCJENE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda,
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

- **Poredbena metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- **Prihodovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

- **Troškovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda.

Pojašnjenje odabira načina procjene:

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primijenjena je **poredbena metoda**. Poredbena metoda upotrijebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište

Procjena predmetnih nekretnina izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanje njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
08.01.2024.	Valdebek – Stambeno	3724/25; k.o. Pula	Građevinsko zemljište	24	S	1,00	I

U obzir se uzimaju veličina zemljišta, lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno prodanih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici).

U svrhu izrade ovog elaborata podaci za procjenu pribavljeni su iz aplikacije eNekretnine s internet stranica Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva.

Pri utvrđivanju vrijednosti uzimaju se u obzir:

- mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja
- vrsta korištenja i mjera korištenja
- prava i tereti koji utječu na vrijednost
- zona za obračun komunalnog doprinosa
- vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja
- kakvoća i svojstva katastarske čestice
- položajna obilježja

Obilježja koja utječu na vrijednost predmetne čestice (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površine, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prva dva tromjesečja u 2023. godini, a referentno razdoblje je 2015. godina (index 100).

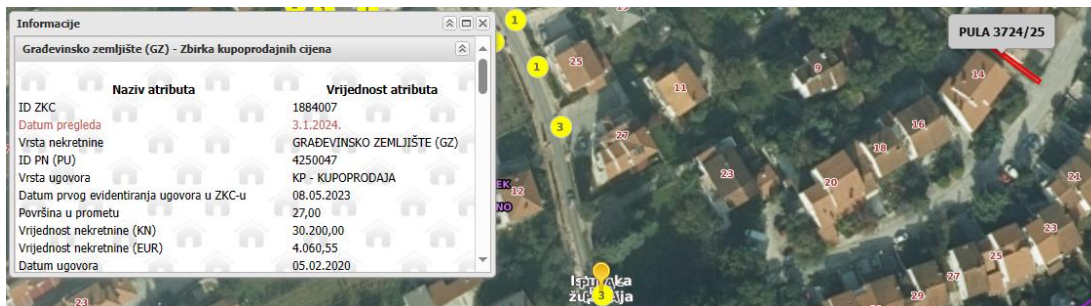
Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta na aplikaciji eNekretnine uzeo tri podatka o ostvarenim recentnim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta u blizini predmetne lokacije.

U nastavku je izvršena analiza pribavljenih podataka.

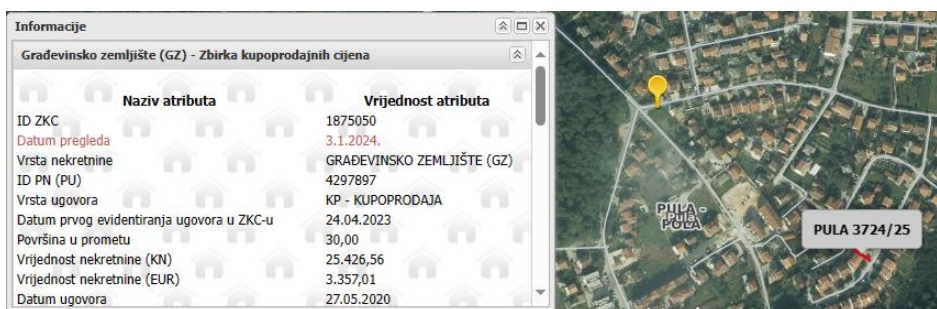
8.1.1. TRI POREDBENE NEKRETNINE

Poredbena nekretnina br. 1.



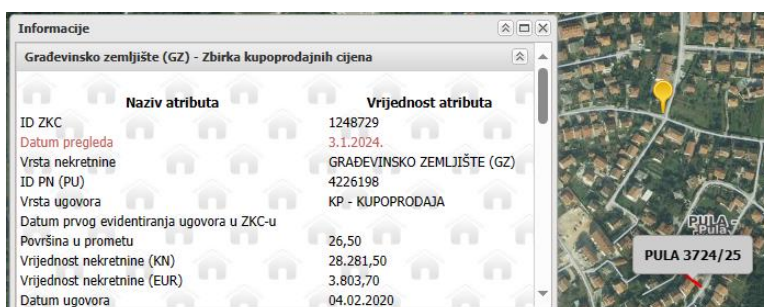
Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 3733/4; k.o. Pula, površine zemljišta 27 m², kupoprodajne cijene od 05.02.2020. u iznosu od 4.060,55 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 150,39 €/m². Nekretnina u cjenovnom bloku Valdebek-Stambeno, udaljena od predmetne nekretnine cca. 150 m zapadno.

Poredbena nekretnina br. 2.



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 3723/521; k.o. Pula, površine zemljišta 30 m², kupoprodajne cijene od 27.05.2020. u iznosu od 3.357,01 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 111,90 €/m². Nekretnina u cjenovnom bloku Valdebek-Stambeno, udaljena od predmetne nekretnine cca. 300 m sjeverozapadno.

Poredbena nekretnina br. 3.



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 3746/3; k.o. Pula, površine zemljišta 26,50 m², kupoprodajne cijene od 04.02.2020. u iznosu od 3.803,70 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 143,54 €/m². Nekretnina u cjenovnom bloku Valdebek-Stambeno, udaljena od predmetne nekretnine cca. 200 m sjeverno.

8.1.2 STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

U cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine usporedbom s poredbenim nekretninama u nastavku je izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	3733/4	27	150,39	05.02.2020.	125,39	170,86	1,36	204,93	€
2.	Pula	3723/521	30	111,90	27.05.2020.	126,30	170,86	1,35	151,38	€
3.	Pula	3746/3	26,5	143,54	01.04.2021.	134,34	170,86	1,27	182,56	€
Prosječna cijena u €/m ² :									179,62	€

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

SPREMNOSTI ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta	Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta poredbene nekretnine	Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje (kategorija zemljišta)	Koeficijent za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3733/4	204,93	I	1,00	1,00	1,00	1,00	204,93	€
2.	Pula	3723/521	151,38	I	1,00	1,00	1,00	1,00	151,38	€
3.	Pula	3746/3	182,56	I	1,00	1,00	1,00	1,00	182,56	€
Prosječna cijena u €/m ² :			179,62						179,62	€

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZRAČUN ZNAČAJNOG Odstupanja - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	3733/4	27	150,39	204,93	204,93	14,1%	25,31	640,3895
2.	Pula	3723/521	30	111,90	151,38	151,38	-15,7%	-28,24	797,54449
3.	Pula	3746/3	26,5	143,54	182,56	182,56	1,6%	2,93	8,6137085
Prosjek u €/m ² :						179,62			1446,5477

Pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%

Standardno odstupanje (+):	21,96	12,2%	
Pravilo dva sigma (+-):	43,92	24,5%	≤ 40%

10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 03.01.2024. 14:12

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20038/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11572

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1773/17	Dukićeva ulica - Via Ante Dukić PAŠNJAK			116 116	
2.	1773/24	Dukićeva ulica - Via Ante Dukić PAŠNJAK			25 25	
3.	3723/327	PUT			46	
4.	3724/3	PAŠNJAK			546	
5.	3724/11	PAŠNJAK			264	
6.	3724/23	PAŠNJAK			54	
7.	3724/25	DVORIŠTE			24	
8.	3724/26	DVORIŠTE			56	
9.	3724/27	GRADSKA ULICA			681	
		UKUPNO:			1812	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-3238/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1773/17, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI SA GRAFIČKIM PRIKAZIMA OD 07.02.2020, - uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi vodogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda – sustav odvodnje otpadnih voda naselja Valmade-Monte Šerpo na teret kč.br. 1773/17, na način i u obuhvatu prikazanom na grafičkim prikazima koji su sastavi dio Ugovora, u korist:		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11572

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	<p>PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)</p> <p>Zaprimljeno 11.10.2022.g. pod brojem Z-20038/2022</p> <p>ČINJENJE VIDLJIVIM, Čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti upisana ovisnim Rješenjem posl.br. Z-3238/2020 pod C red.br. 2.1. sada odnosi i na teret novonastale kčbr. 1773/24 (nastale cijepanjem od k.čbr. 1773/17).</p>		na 2.1
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-14999/2020</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3724/3, 3724/11, 3724/23, 3724/26, 3724/27, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, KLASA: 944-17/20-01/35, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0270-20-5 (OV-4827/2020 – JAVNI BILJEŽNIK MIRNA PlišKO) OD 09.09.2020, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja građevine srednjetačne plinske mreže prirodnog plina u naseljima Monte Magno i Valdebek, sukladno grafičkom prikazu, koji je sastavni dio ovog Ugovora, u korist:</p> <p>PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.01.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 3724/25

Stanje na dan: 03.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1250





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.01.2024. 14:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA - POLA, FORUM - FORUM I, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1	VIJEĆNICA KUĆA, VIJEĆNICA	497 497	24	KD	
		4	GRAD VOĆNJAK	239 239	38		
		6	STARI GRAD GRADILIŠTE	106 106	38		
*		12	GRAD RUŠEVINA, GRAD	115 115	24		
		15	GLAVINIĆEVA ULICA DVOR.UZ.ST.ZGR.	78 78	39		
*		17	GRAD GRADILIŠTE	159 159	24		
		18/2	UL.JURJA CVEČIĆA OBIT.ST.ZGR. DVOR.UZ.ST.ZGR.	158 44 114	39		
		21	CVEČIĆEV USPON ŠKOLA, CVEČIĆEV USPON 7 DVORIŠTE	1816 802 1014	39		
		22	CVEČIĆEV USPON DVORIŠTE	342 342	39		
		29/2	GRAD VOĆNJAK	32 32	39		
		30/1	USPON VINCENTA IZ KASTVA STAMBENA ZGRADA, Pula, DE VILLEOV USPON 7, Pula, USPON VINCENTA IZ KASTVA 10 DVORIŠTE	550 176 374	39		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3723/488	ULICA JASNE CRNOBORI	604	66		
			PUT	604			
		3723/489	TEMPLARSKI PRILAZ	176	66		
			PUT	176			
		3723/511	ULICA MONTE MAGNO	280	66		
			PAŠNJAK	280			
		3723/513	ULICA MONTE MAGNO	601	66		
			PAŠNJAK	601			
		3723/518	VALDEBEK	145	66		
			PAŠNJAK	145			
		3723/520	VALDEBEK	140	66		
			PAŠNJAK	140			
		3723/521	VALDEBEK	30	66		
			PAŠNJAK	30			
		3723/522	VALDEBEK	30	66		
			PAŠNJAK	30			
		3723/537	MONTE MAGNO	631	65		
			PAŠNJAK	631			
		3723/538	MONTE MAGNO	501	65		
			PAŠNJAK	501			
		3723/564	Modrušanov prilaz	72	66		
			DVORIŠTE	72			
		3723/584	Ivančičeva ulica - Via Jakov Ivančić	112	66		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	57			
			DVORIŠTE	55			
		3724/3	DRENOVICA	546	76		
			PAŠNJAK	546			
		3724/11	DRENOVICA	264	76		
			PAŠNJAK	264			
		3724/23	DRENOVICA	54	76		
			PAŠNJAK	54			
		3724/25	DRENOVICA	24	76		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	24			
		3724/26	DRENOVICA	56	76		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	56			
		3724/27	DRENOVICA	681	76		
			GRADSKA ULICA	681			
		3726/390	VALDEBEK	70	66		
			PAŠNJAK	70			
		3728/9	DRENOVICA	175	66		
			ORANICA	175			
		3728/11	DRENOVICA	255	66		
			ORANICA	255			
		3728/16	DRENOVICA	70	76		
			ORANICA	70			



REPUBLIKA HRVATSKA
 ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
 Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
 Odsjek za gradnju
 REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
 ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE
 Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049
 URBROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006
 Pula, 17.03.2023.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19 – dalje u tekstu: Zakon o prostornom uređenju), rješavajući u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice pokrenutom po zahtjevu koji je podnijela IVANA PALISKA, HR-52100 Banjole, GLAVICA 7, OIB 99084367986 putem opunomoćenika Odvjetničko društvo ČOHILJ I PARTNERI d.o.o., HR-52100 Pula, Dalmatinova 4, OIB 78955904634 izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine stambene namjene i pomoćne građevine (bazen sa strojarnicom) koje su izgrađene na k.č. br. 3724/9 i 3724/25 obje u k.o. Pula čine u cijelosti k.č. br. 3724/9 i u cijelosti k.č. br. 3724/25 obje u k.o. Pula, kako je to označeno crvenom bojom na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

OBRAZLOŽENJE

IVANA PALISKA, HR-52100 Banjole, GLAVICA 7, OIB 99084367986, je putem opunomoćenika Odvjetničko društvo ČOHILJ I PARTNERI d.o.o., HR-52100 Pula, Dalmatinova 4, OIB 78955904634, zatražila podneskom zaprimljenim dana 08.06.2022. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevinu stambene namjene i pomoćnu građevinu (bazen sa strojarnicom) koje su izgrađene na k.č. br. 3724/9 i 3724/25 obje u k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice s ucrtanim prijedlogom formiranja građevne čestice
- b) priložen je dokaz da su građevine za koje se utvrđuje građevna čestica postojeće, i to Rješenje o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/12-07/529 , URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-9, od 22.04.2013. godine, izdano po Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, pravomoćno dana 22.05.2013 godine
- c) priložen je prvi prijedlog formiranja građevne čestice (kao geodetska skica izmjere u mjerilu 1:250) izrađen po Orlandu Bulešiću, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 824, koji je obuhvaćao u cijelosti k.č.br. 3724/9, u cijelosti k.č.br. 3724/25 i dio k.č.br. 3724/11 sve u k.o. Pula (ovaj prijedlog je kasnije izmijenjen)

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049, URBROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumciranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/efda/!-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/4



ID: P20220608-869659-Z

- d) priložen je izmijenjeni prijedlog formiranja građevne čestice (kao geodetska skica izmjere u mjerilu 1:250) izrađen po Orlandu Bulešiću, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 824, koji obuhvaća u cjelosti k.č.br. 3724/9 i u cijelosti k.č.br. 3724/25 obje u k.o. Pula (ovaj prijedlog je usvojen)
- e) verificirani ZK uložak broj 6385 od 28.04.2022. godine iz kojeg je razvidno da je kao vlasnica k.č.br. 3724/9 u k.o. Pula upisana podnositeljica zahtjeva
- f) verificirani ZK uložak broj 11572 od 28.04.2022. godine iz kojeg je razvidno da je kao vlasnik k.č.br. 3724/25 u k.o. Pula upisan Grad Pula
- g) punomoć za zastupanje od 06.06.2022. godine

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeno je da se radi o situaciji propisanoj odredbom članka 157. stavka 2. točke 2. i 5. Zakona o prostornom uređenju
- c) utvrđen je pravni interes podnositelja zahtjeva
- d) predložena građevna čestica nalazi se u obuhvatu sljedeće prostorno planske dokumentacije:
- GUP Grada Pule - IX. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., 19/14.-pročišćeni tekst, 7/15., 9/15.-pročišćeni tekst, 2/17., 5/17., 9/17.-pročišćeni tekst, 20/18., 2/19.-pročišćeni tekst, 8/19., 11/19., 08/20.-pročišćeni tekst, 03/21., 04/21. i 06/21.-pročišćeni tekst.)

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1.B. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni S - stambena namjena
- prema kartografskom prikazu 4.3.B. „Način gradnje“ u zoni numeričke oznake 4 - zona A/C

Za zonu 4 propisana je zona A/C, minimalna površina izgrađenosti 70 m², maksimalna površina izgrađenosti 250 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,40, najviša visina 10 metara, maksimalni broj nadzemnih etaža 3.

Zona A/C predstavlja područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita. Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Građevine urbane morfologije i tipologije C predstavljaju poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m, dok se najveća udaljenost ovim GUP-om ne utvrđuje.

Zakonom o prostornom uređenju je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine. Novoformiranu građevnu česticu će činiti u cijelosti k.č. br. 3724/9 i u cijelosti k.č.br. 3724/25 obje u k.o. Pula, te se ovako određenom građevnom česticom usvaja izmijenjeni prijedlog podnositelja zahtjeva.

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049, URBROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

2/4



ID: P20220608-869659-Z04

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da ista u pogledu lokacijskih uvjeta nije u svemu u skladu s prostornim planom (u pogledu najmanje propisane udaljenosti od regulacijskog pravca; ozakonjena zgrada ima veći broj funkcionalnih cjelina nego što je maksimalno dopušteno prostornim planom), već je određena prema pravilima struke obzirom da je isto uvjetovano postojećim stanjem i okolnom izgradnjom. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje građevina. Pristup građevini će se i dalje vršiti kao i prije, odnosno s jugozapadne strane ostaje pješački prilaz na k.č.br. 3724/11 u k.o. Pula, a s jugoistočne kolni i pješački prilaz na k.č.br. 3724/27 u k.o. Pula.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

- e) stranke u postupku su pozvane osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te je stranka Grad Pula-Pola putem Službe za poslove zastupanja Grada u spis dostavila pisano Očitivanje KLASA: 990-01/23-01/56, URBROJ: 2163-7-07-01-0463-23-2 od 07.03.2023. godine, u kojemu se u bitnome navodi da je uvidom u njihove evidencije utvrđeno da Grad Pula-Pola nema u tijeku parnične postupke s podnositeljicom zahtjeva u vezi predmetne nekretnine te napominju da Služba nema saznanja da li predloženi oblik građevne čestice obuhvaća koridor postojeće ili planirane javne prometnice te da li na istoj postoje uređaji komunalne infrastrukture

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 157. do 159. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 9,29 eura (70,00 kuna, 7,53450 fiksni tečaj konverzije).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- ispis elektroničke isprave
 1. IVANA PALISKA putem opunomoćenika
Odvjetničko društvo ČOHILJ I PARTNERI d.o.o., HR-52100 Pula, Dalmatinova 4
 2. GRAD PULA – POLA, HR-52100 Pula, Forum 1
na KLASA: 990-01/23-01/56

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049, URBROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isit je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

3/4



ID: P20220608-869659-Z



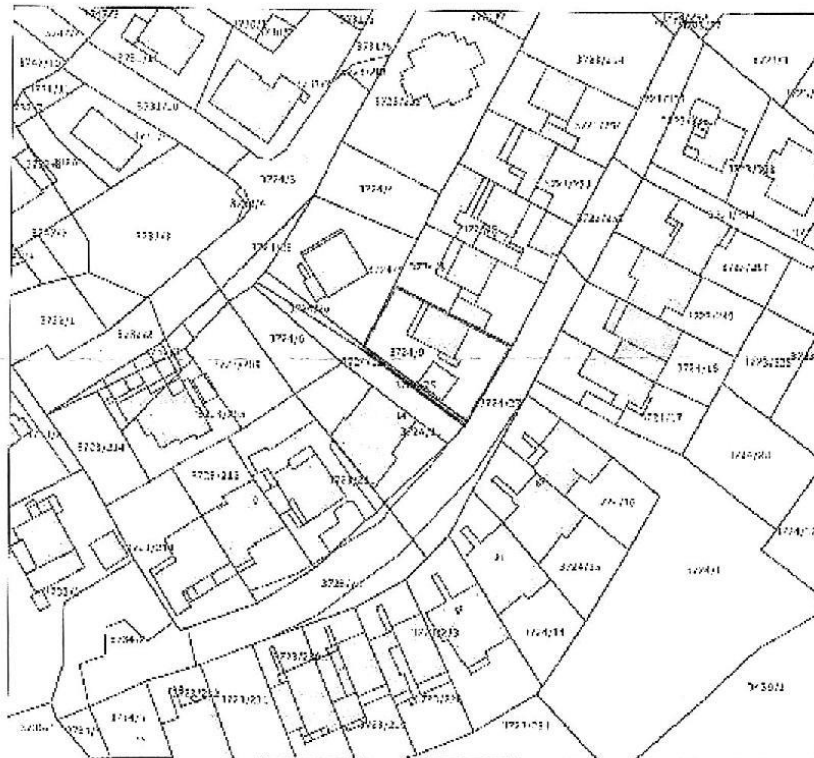
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POČA

K. o. PULA
K. o. L. 372-025

Stanje na dan: 16.03.2023.
OS5 es idencijalni broj: 5899779023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerna 1:1000
Uzastupeničarstvo 1:1250



Sukladno Zakonu o upravnim postupcima (Narodni list, br. 115/03) te Izdaju o javli raspraviti priječi (Narodni list, br. 92/11 i 94/21), upravnim postupcima (Zb. H. J. i. n. p. 10.1.18. st. 1).



Kontrolni broj: 139455489665861

Načinom izdavanja ovog izvoda iz katastarskog plana potvrđuje se ispravnost sadržaja i točnost prikaza. Izvod je elektronički potpisan elektroničkim potpisom nadležnog službenika. Izvod je elektronički potpisan elektroničkim potpisom nadležnog službenika. Izvod je elektronički potpisan elektroničkim potpisom nadležnog službenika. Izvod je elektronički potpisan elektroničkim potpisom nadležnog službenika.

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049, URBROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006

4/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://e-signature.ec.europa.eu/efda/ll-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE
 Odsjek za gradnju
REPUBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTA DI PULA-POLA**
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
 Sezione per l'edilizia

Klasa: UP/1 361-03/12-07/529
 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-9
 Pula, 22.04.2013



Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu **PALISKA IVANE** iz Pule, Drenovica 12, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12), i z d a j e

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nezakonita poluizgrađena zgrada stambene namjene, koja je maksimalnih tlocrtnih dimenzija 18,6 x 14,48 metara, koja ima tri nadzemne etaže (P+2), s maksimalnom visinom od 8,72 metara do vijenca i 10,12 metara do sljemena, građevinske bruto površine 482,42 m², bruto volumena 1.446,29 m³, i koja ima dvostrešni kosi krov nagiba krovnih ploha 18%, i koja ima ukupno 6 stambenih jedinica, i bazen sa strojarnicom (bruto površina bazena je 38,25m² a strojarnice 8,55m²) izgrađeni na k.č. br. 3724/9 i dijelu 3724/25 obje u k.o. Pula, koja je prikazana u:
 - geodetskom snimku izvedenog stanja broj: 70/2013 izrađenom od GEOGRUPA d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vuković Danielu, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 742,
 - arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj: IS 186/12, izrađenoj od VIZUALARH d.o.o. iz Medulina, po ovlaštenom arhitekti Nišević Borislavu, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1207
 - Za opisanu nezakonito izgrađenu zgradu je Drago Brulc, iz Medulina, Sad 16, viši.grad.teh., ovlaštani inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 3247, dao izjavu broj: MOS 186/12 od dana 18.12. 2012. godine da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena
- 1.1. Nezakonito izgrađena zgrada iz točke 1. je završena zgrada i na njoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi, te fasada
- 1.2. Zgrada iz točke 1. predstavlja zahtjevu zgradu iz članka 11. Zakona

0304001501



2. **Smještaj zgrade:**
Smještaj zgrade je prikazan u geodetskom snimku izvedenog stanja i u arhitektonskom snimku izvedenog stanja, sve navedeno u točki 1. izreke ovog rješenja.
3. Geodetski snimak izvedenog stanja i arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja.
4. Ističe se da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, te bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.
5. Na temelju ovog rješenja, predmetna zgrada se može koristiti, odnosno staviti u pogon, može se izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom propisu, priključiti na objekte komunalne infrastrukture, izvršiti evidentiranje građevine u katastarskom operatu, te ishoditi upis zabilježbe u zemljišnoj knjizi da je za predmetnu zgradu izdano ovo rješenje.
6. Po pravomoćnosti ovog rješenja, stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetnih zgrada prema posebnom propisu.

Obrazloženje

Dana 28.12. 2012. godine, investitor PALISKA IVANA iz Pule, Drenovica 12, podnijela je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade na k.č. br. 3724/9 i dio 3724/25 obje u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade broj: 70/2013 izrađenom od GEOGRUPA d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vuković Danielu, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 742
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja, broj: IS 186/12, izrađenoj od VIZUALARH d.o.o. iz Medulina, po ovlaštenom arhitekti Nišević Borislavu, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1207
- izjavu broj: MOS 186/12 od dana 18.12. 2012. godine, koju je dao Drago Brulc, iz Medulina, Sad 16, viši.građ.teh., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 3247, da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena
- izvadak iz zemljišne knjige, iz kojeg je razvidno da je podnositelj zahtjeva vlasnik katastarske čestice na kojoj je izgrađena predmetna zgrada
- ispunjeni IM obrazac za obračun vodnog doprinosa, te AIM obrazac, kao i podatke za obračun komunalnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Dana 29.01. 2013. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da je na istom predmetna zgrada vidljiva, te je izrađen njegov ispis, o čemu je sastavljena službena bilješka.

Stranke u postupku su pozvane, javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga tijela, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Uvid u spis predmeta je bio zakazan za dan 06.02. 2013. godine u 10,00 – 11,00 sati. U naznačeno vrijeme od pozvanih stranaka pozivu se odzvao Šime Vidulin predstavnik Službe za zastupanje Grada Pule pošto je dio nelegalnog objekta smješten na susjednoj k.č. br. 3724/25 u k.o. Pula, a koja je u vlasništvu Grada Pule, te je nakon uvida u spis predmeta, izjavio da nemaju primjedbi na arhitektonski snimak izvedenog

0304001501



stanja, obzirom da je čl. 23. st. 1. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama propisano da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju i na zemljište na kojem je ta zgrada izgrađena.

Očevid je obavljen dana 07.02. 2013. godine. te je utvrđeno da je predmetna zgrada dovršena i da se koristi, te da arhitektonska snimka odgovara izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade po veličini, stupnju završenosti, namjeni, broju funkcionalnih jedinica i ostalim elementima.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, dana 08.02. 2013. godine, tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 02.04. 2013. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/13-05/63 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0272-13-6 da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

U provedenom postupku i očevidom obavljenim dana 07.02. 2012. godine utvrđeno je:

- da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofotokarti (DOF5)
- da je stranka zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnijela pravodobno, sukladno članku 10. stavku 3. Zakona
- da su zahtjevu priloženi dokumenti propisani člankom 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- da se zgrada ne nalazi unutar površina ili dobara iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te nema zapreke za njeno ozakonjenje
- da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 5. stavkom 2. Zakona
- da su na zgradi izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se ista koristi sukladno njenoj namjeni
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, izvan zaštićenog obalnog pojasa i unutar IV zone vodozaštite, unutar površine stambene namjene – "S", zona "4", urbana morfologija "A" – slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1-3 stambene jedinice, od svih granica vlastite čestice, osim ulične, udaljene min.4,0 m, maksimalna površina izgrađenosti 200 m², najviša visina 10,0 m, najveći broj etaža 3
- da izvedeno stanje zgrade nije u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08)
- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja
- da je priložena arhitektonska snimka izvedenog stanja izrađen u skladu sa stavkom 3. članka 11. Zakona, te u skladu s izvedenim stanjem zgrade
- da je dostavljena potvrda potvrda Grada Pule, Klasa: UP/I 944-09/13-05/63 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0272-13-6 od dana 29. 03. 2013. godine, o plaćenju naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cijelosti

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te je valjalo, temeljem članka 8. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odlučiti kao u izreci.

0304001501



Upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna u biljezima nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Dostaviti:

1. PALISKA IVANA,
Pula, Drenovica 12,
2. Grad Pula,
Služba za zastupanje Grada Pule
3. strankama koje se nisu odazvale
pozivu na uvid u spis predmeta
- putem oglasne ploče - ovdje
4. Arhiva – ovdje

PROČELNIK


Giordano Škuffić, mag.ing.aedif.


Na znanje nakon izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske
Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora u Pazinu
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. GRAD PULA, putem Upravnog odjela
za komunalni sustav i imovinu
- radi obračuna komunalnog doprinosa,
s podacima za obračun komunalnog doprinosa
3. HRVATSKE VODE
VGI Boljunčica
Labin, Zelenica 18
- radi obračuna vodnog doprinosa
s podacima za obračun vodnog doprinosa
4. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Pazin,
Pazin, M.B. Rašana 2/4
5. Ured državne uprave u Istarskoj županiji
Služba za gospodarstvo,
Pula, Splitska 14

0304001501



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI

*Procjeniteljsko povjerenstvo za
procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/12
URBROJ:2163-7-05-0524-24-2
Pula, 27.05.2024

**Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom**
Forum 2
52 100 Pula

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat
procjene tržišne vrijednosti nekretnine, radi prodaje zemljišta kč. br.
3724/25 k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 01/24, procjene tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 3724/25 k.o. Pula, izrađen od strane Dangubić Dalibora, mag.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 23. travnja 2024. godine nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo sljedeće nedostatke:

- U elaboratu je kao dan vrednovanja naveden dan 08.01.2021. godine;



- U obračunu je korišten pogrešan bazni indeks za transakciju pod rednim brojem 3 na dan 01.04.2021. godine (korištena vrijednost 125,39 umjesto vrijednosti 134,34). Stoga, dio elaborata koji se odnosi na međuvremensko izjednačenje cijena, utvrđivanja medijana i konačne tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je ispraviti;
- Elaboratu nije priložen službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane nadležnog tijela na temelju upita sudskog vještaka;
- Zaokruživanje dobivenog konačnog iznosa nije izvršeno 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;
- U elaboratu pod "Izvori pribavljenih podataka" navedeno je, među ostalim, "Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina", a takav prilog nedostaje u elaboratu;
- Predmet procjene je jedna jedina nekretnina, dok se u elaboratu navodi množina „predmetne nekretnine se nalaze“ ;
- Zaključak elaborata pogrešno je datiran.

Slijedom navedenog, procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da je gore navedeni procjembeni elaborat potrebno ispraviti odnosno upotpuniti kako je navedeno te isti dostaviti Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula, Forum 2, s priložima:
 - Uputa Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2;
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSIJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

ID Izvatka: 49598

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3733/4	3723/521	3746/3
6	K.O.	PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	27	60	53
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	27	30	26,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/2	2/4	1/2
10	K.Č.	3733/4	3723/521	3746/3
11	K.O.	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max		
		Kln max		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	150,39	111,90	143,54
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.02.2020	27.05.2020	04.02.2020
18	CIJENOVNI BLOK	VALDEBEK - STAMBENO	VALDEBEK - STAMBENO	VALDEBEK - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PULA - POLA odnosno na k.č. 3724/25 k.o. PULA, PULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/358

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 10.7.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000049

URBROJ: 2163-7-03-05-0465-23-0006

Pula, 17.03.2023.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19 – dalje u tekstu: Zakon o prostornom uređenju), rješavajući u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice pokrenutom po zahtjevu koji je podnijela IVANA PALISKA, HR-52100 Banjole, GLAVICA 7, OIB 99084367986 putem opunomoćenika Odvjetničko društvo ČOHILJ I PARTNERI d.o.o., HR-52100 Pula, Dalmatinova 4, OIB 78955904634 izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine stambene namjene i pomoćne građevine (bazen sa strojarnicom) koje su izgrađene na k.č. br. 3724/9 i 3724/25 obje u k.o. Pula čine u cijelosti k.č. br. 3724/9 i u cijelosti k.č.br. 3724/25 obje u k.o. Pula, kako je to označeno crvenom bojom na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

OBRAZLOŽENJE

IVANA PALISKA, HR-52100 Banjole, GLAVICA 7, OIB 99084367986, je putem opunomoćenika Odvjetničko društvo ČOHILJ I PARTNERI d.o.o., HR-52100 Pula, Dalmatinova 4, OIB 78955904634, zatražila podneskom zaprimljenim dana 08.06.2022. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevinu stambene namjene i pomoćnu građevinu (bazen sa strojarnicom) koje su izgrađene na k.č. br. 3724/9 i 3724/25 obje u k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice s ucrtanim prijedlogom formiranja građevne čestice
- b) priložen je dokaz da su građevine za koje se utvrđuje građevna čestica postojeće, i to Rješenje o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/12-07/529 , URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-9, od 22.04.2013. godine, izdano po Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, pravomoćno dana 22.05.2013 godine
- c) priložen je prvi prijedlog formiranja građevne čestice (kao geodetska skica izmjere u mjerilu 1:250) izrađen po Orlandu Bulešiću, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 824, koji je obuhvaćao u cijelosti k.č.br. 3724/9, u cijelosti k.č.br. 3724/25 i dio k.č.br. 3724/11 sve u k.o. Pula (ovaj prijedlog je kasnije izmijenjen)



PRIMLJENO

29. 03. 2023

ČOHILJ I PARTNERI d.o.o.
ODVJETNIČKO DRUŠTVO

- d) priložen je izmijenjeni prijedlog formiranja građevne čestice (kao geodetska skica izmjere u mjerilu 1:250) izrađen po Orlandu Bulešiću, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 824, koji obuhvaća u cijelosti k.č.br. 3724/9 i u cijelosti k.č.br. 3724/25 obje u k.o. Pula (ovaj prijedlog je usvojen)
- e) verificirani ZK uložak broj 6385 od 28.04.2022. godine iz kojeg je razvidno da je kao vlasnica k.č.br. 3724/9 u k.o. Pula upisana podnositeljica zahtjeva
- f) verificirani ZK uložak broj 11572 od 28.04.2022. godine iz kojeg je razvidno da je kao vlasnik k.č.br. 3724/25 u k.o. Pula upisan Grad Pula
- g) punomoć za zastupanje od 06.06.2022. godine

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeno je da se radi o situaciji propisanoj odredbom članka 157. stavka 2. točke 2. i 5. Zakona o prostornom uređenju
- c) utvrđen je pravni interes podnositelja zahtjeva
- d) predložena građevna čestica nalazi se u obuhvatu sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - GUP Grada Pule - IX. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., 19/14.-pročišćeni tekst, 7/15., 9/15.-pročišćeni tekst, 2/17., 5/17., 9/17.-pročišćeni tekst, 20/18., 2/19.-pročišćeni tekst, 8/19., 11/19., 08/20.-pročišćeni tekst, 03/21., 04/21. i 06/21.-pročišćeni tekst.)

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1.B. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni S - stambena namjena
- prema kartografskom prikazu 4.3.B. „Način gradnje“ u zoni numeričke oznake 4 - zona A/C

Za zonu 4 propisana je zona A/C, minimalna površina izgrađenosti 70 m², maksimalna površina izgrađenosti 250 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,40, najviša visina 10 metara, maksimalni broj nadzemnih etaža 3.

Zona A/C predstavlja područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluuugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita. Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Građevine urbane morfologije i tipologije C predstavljaju poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m, dok se najveća udaljenost ovim GUP-om ne utvrđuje.

Zakonom o prostornom uređenju je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine. Novoformiranu građevnu česticu će činiti u cijelosti k.č. br. 3724/9 i u cijelosti k.č.br. 3724/25 obje u k.o. Pula, te se ovako određenom građevnom česticom usvaja izmijenjeni prijedlog podnositelja zahtjeva.



Pregledom dokumentacije utvrđeno je da ista u pogledu lokacijskih uvjeta nije u svemu u skladu s prostornim planom (u pogledu najmanje propisane udaljenosti od regulacijskog pravca; ozakonjena zgrada ima veći broj funkcionalnih cjelina nego što je maksimalno dopušteno prostornim planom), već je određena prema pravilima struke obzirom da je isto uvjetovano postojećim stanjem i okolnom izgradnjom. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje građevina. Pristup građevini će se i dalje vršiti kao i prije, odnosno s jugozapadne strane ostaje pješački prilaz na k.č.br. 3724/11 u k.o. Pula, a s jugoistočne kolni i pješački prilaz na k.č.br. 3724/27 u k.o. Pula.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

- e) stranke u postupku su pozvane osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te je stranka Grad Pula-Pola putem Službe za poslove zastupanja Grada u spis dostavila pisano Očitivanje KLASA: 990-01/23-01/56, URBROJ: 2163-7-07-01-0463-23-2 od 07.03.2023. godine, u kojemu se u bitnome navodi da je uvidom u njihove evidencije utvrđeno da Grad Pula-Pola nema u tijeku parnične postupke s podnositeljicom zahtjeva u vezi predmetne nekretnine te napominju da Služba nema saznanja da li predloženi oblik građevne čestice obuhvaća koridor postojeće ili planirane javne prometnice te da li na istoj postoje uređaji komunalne infrastrukture

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 157. do 159. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 9,29 eura (70,00 kuna, 7,53450 fiksni tečaj konverzije).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- ispis elektroničke isprave
 1. IVANA PALISKA putem opunomoćenika
Odvjetničko društvo ČOHILJ I PARTNERI d.o.o., HR-52100 Pula, Dalmatinova 4
 2. GRAD PULA – POLA, HR-52100 Pula, Forum 1
na KLASA: 990-01/23-01/56





REPUBLIKA HRVATSKA
TRŽAVNA GEODETIČKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PUCLA-POTA

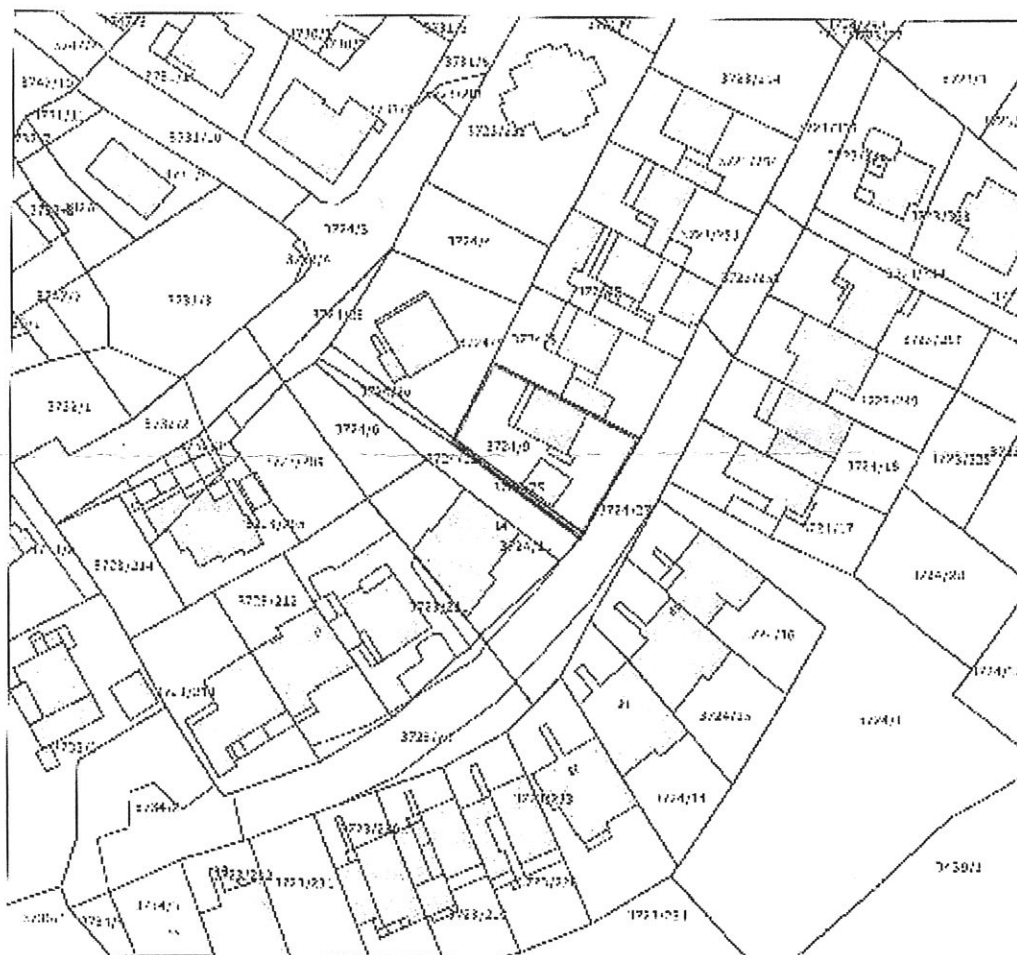
K. O. PUCLA
K. O. B. 372425

Stanje na dan: 16.03.2023.
OSN osidionički broj: 7589772023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvođenje lista 1:1250



Sukladno Zakonu o upisanim prstojbarim (364) i ovrhu nekretnih, br. 115/00 te Uredbi o hrvatskim javnim listovima (18) Narodna misao, br. 9221 i 9371), upisana pristojba za Trž. B. J. na map. odj. je sa:

Kontrolni broj: 1594554896b53b1



Verifikacija ove elektroničke isprave može biti izvršena putem ovog QR koda na mrežnoj stranici <https://esignature.ec.europa.eu/efda/it-browser/>. Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/it-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE

Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Sezione per l'edilizia



Istovjetnost preslike
elektroničke isprave ovjerava
ovlaštenu službenik
Istovjetnost III za evidenciju i obradu podataka:
Gracijala Županić



Klasa: UP/I 361-03/12-07/529

Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-9

Pula, 22.04.2013

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu PALISKA IVANE iz Pule, Drenovica 12, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12), i z d a j e

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nezakonita poluugrađena zgrada stambene namjene, koja je maksimalnih tlocrtnih dimenzija 18,6 x 14,48 metara, koja ima tri nadzemne etaže (P+2), s maksimalnom visinom od 8,72 metara do vijenca i 10,12 metara do sljemena, građevinske bruto površine 482,42 m², bruto volumena 1.446,29 m³, i koja ima dvostrešni kosi krov nagiba krovnih ploha 18%, i koja ima ukupno 6 stambenih jedinica, i bazen sa strojarnicom (bruto površina bazena je 38,25m² a strojarnice 8,55m²) izgrađeni na k.č. br. 3724/9 i dijelu 3724/25 obje u k.o. Pula, koja je prikazana u:
 - geodetskom snimku izvedenog stanja broj: 70/2013 izrađenom od GEOGRUPA d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vuković Danielu, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 742,
 - arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj: IS 186/12, izrađenoj od VIZUALARH d.o.o. iz Medulina, po ovlaštenom arhitekti Nišević Borislavu, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1207
 - Za opisanu nezakonito izgrađenu zgradu je Drago Brulc, iz Medulina, Sad 16, viši.građ.teh., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 3247, dao izjavu broj: MOS 186/12 od dana 18.12. 2012. godine da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena
- 1.1. Nezakonito izgrađena zgrada iz točke 1. je završena zgrada i na njoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi, te fasada
- 1.2. Zgrada iz točke 1. predstavlja zahtjevnu zgradu iz članka 11. Zakona

0304001501

2. **Smještaj zgrade:**
Smještaj zgrade je prikazan u geodetskom snimku izvedenog stanja i u arhitektonskom snimku izvedenog stanja, sve navedeno u točki 1. izreke ovog rješenja.
3. Geodetski snimak izvedenog stanja i arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja.
4. Ističe se da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, te bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, nije prethodilo donošenju ovog rješenja
5. Na temelju ovog rješenja, predmetna zgrada se može koristiti, odnosno staviti u pogon, može se izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom propisu, priključiti na objekte komunalne infrastrukture, izvršiti evidentiranje građevine u katastarskom operatu, te ishoditi upis zabilježbe u zemljišnoj knjizi da je za predmetnu zgradu izdano ovo rješenje.
6. Po pravomoćnosti ovog rješenja, stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetnih zgrada prema posebnom propisu.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 28.12. 2012. godine, investitor PALISKA IVANA iz Pule, Drenovica 12, podnijela je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade na k.č. br. 3724/9 i dio 3724/25 obje u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade broj: 70/2013 izrađenom od GEOGRUPA d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vuković Danielu, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 742
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja, broj: IS 186/12, izrađenoj od VIZUALARH d.o.o. iz Medulina, po ovlaštenom arhitekti Nišević Borislavu, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1207
- izjavu broj: MOS 186/12 od dana 18.12. 2012. godine, koju je dao Drago Brulc, iz Medulina, Sad 16, viši.građ.teh., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 3247, da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena
- izvadak iz zemljišne knjige, iz kojeg je razvidno da je podnositelj zahtjeva vlasnik katastarske čestice na kojoj je izgrađena predmetna zgrada
- ispunjeni IM obrazac za obračun vodnog doprinosa, te AIM obrazac, kao i podatke za obračun komunalnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Dana 29.01. 2013. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da je na istom predmetna zgrada vidljiva, te je izrađen njegov ispis, o čemu je sastavljena službena bilješka.

Stranke u postupku su pozvane, javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga tijela, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Uvid u spis predmeta je bio zakazan za dan 06.02. 2013. godine u 10,00 – 11,00 sati. U naznačeno vrijeme od pozvanih stranaka pozivu se odazvao Šime Vidulin predstavnik Službe za zastupanje Grada Pule pošto je dio nelegalnog objekta smješten na susjednoj k.č. br. 3724/25 u k.o. Pula, a koja je u vlasništvu Grada Pule, te je nakon uvida u spis predmeta, izjavio da nemaju primjedbi na arhitektonski snimak izvedenog

stanja, obzirom da je čl. 23. st. 1. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama propisano da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju i na zemljište na kojem je ta zgrada izgrađena.

Očevid je obavljen dana 07.02. 2013. godine, te je utvrđeno da je predmetna zgrada dovršena i da se koristi, te da arhitektonska snimka odgovara izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade po veličini, stupnju završenosti, namjeni, broju funkcionalnih jedinica i ostalim elementima.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, dana 08.02. 2013. godine, tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 02.04. 2013. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/13-05/63 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0272-13-6 da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

U provedenom postupku i očevidom obavljenim dana 07.02. 2012. godine utvrđeno je:

- da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofotokarti (DOF5)
- da je stranka zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnijela pravodobno, sukladno članku 10. stavku 3. Zakona
- da su zahtjevu priloženi dokumenti propisani člankom 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- da se zgrada ne nalazi unutar površina ili dobara iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te nema zapreke za njeno ozakonjenje
- da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 5. stavkom 2. Zakona
- da su na zgradi izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se ista koristi sukladno njenoj namjeni
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, **izvan zaštićenog obalnog pojasa** i unutar IV zone vodozaštite, unutar površine stambene namjene – "S", zona "4", urbana morfologija "A" – slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1-3 stambene jedinice, od svih granica vlastite čestice, osim ulične, udaljene min.4,0 m, maksimalna površina izgrađenosti 200 m², najviša visina 10,0 m, najveći broj etaža 3
- da izvedeno stanje zgrade nije u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08)
- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja
- da je priložena arhitektonska snimka izvedenog stanja izrađen u skladu sa stavkom 3. članka 11. Zakona, te u skladu s izvedenim stanjem zgrade
- da je dostavljena potvrda potvrda Grada Pule, Klasa: UP/I 944-09/13-05/63 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0272-13-6 od dana 29. 03. 2013. godine, o plaćenju naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cijelosti

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te je valjalo, temeljem članka 8. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odlučiti kao u izreci.



Upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna u biljezima nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Dostaviti:

1. PALISKA IVANA,
Pula, Drenovica 12,
2. Grad Pula,
Služba za zastupanje Grada Pule
3. strankama koje se nisu odazvale
pozivu na uvid u spis predmeta
- putem oglasne ploče - ovdje
4. Arhiva – ovdje

PROČELNIK

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

Na znanje nakon izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske
Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora u Pazinu
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. GRAD PULA, putem Upravnog odjela
za komunalni sustav i imovinu
- radi obračuna komunalnog doprinosa,
s podacima za obračun komunalnog doprinosa
3. HRVATSKE VODE
VGI Boljunčica
Labin, Zelenica 18
- radi obračuna vodnog doprinosa
s podacima za obračun vodnog doprinosa
4. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Pazin,
Pazin, M.B. Rašana 2/4
5. Ured državne uprave u Istarskoj županiji
Služba za gospodarstvo,
Pula, Splitska 14