



ISO 9001



ISO 27001




IQNet SR-10



Cro Cert



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
 **GRAD PULA-POLA**  
**GRADONAČELNIK**

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
 **CITTÀ DI PULA-POLA**  
**IL SINDACO**

KLASA:024-01/24-01/954  
URBROJ:2163-7-01-01-0019-24-5  
Pula, 18. listopad 2024.

## **GRADSKO VIJEĆE** **GRADA PULA - POLA**

**PREDMET:** Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (Hotel Valkane d.o.o.)  
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 18. listopada 2024. godine, donio je

### **ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.  
Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pula - Pola, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pula - Pola, Bruno Černjul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Samanta Barić, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte i Igor Bukarica, pomoćnik pročelnice, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**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.



Na temelju članka 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) u vezi s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola na sjednici održanoj dana \_\_. listopada 2024. godine, donosi

**Z A K L J U Č A K**  
**o davanju suglasnosti na zaključenje**  
**Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture**

**I**

Prihvaća se pismo namjere, upućeno od strane trgovačkog društva HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657, sa sjedištem u Puli, Mutilska ulica - Via Mutila 49/II, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola te se daje suglasnost na predloženi Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture, koji čini sastavni dio ovog Zaključka.

**II**

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, a na potpisivanje predmetnog Ugovora ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pule.

**III**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:024-01/24-01/954

URBROJ:

Pula, \_\_. listopada 2024.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA**

**PREDSJEDNICA**  
**Marija Marković-Nikolovski**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Odredba članka 12. Odluke Grada Pule - Pola o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, br. 13/22, dalje u tekstu: Odluka Grada Pula -Pola) u vezi s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, dalje u tekstu: Zakon o prostornom uređenju) i odredba članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21) čine pravni temelj za donošenje ovog akta.

### **TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća Pismo namjere upućeno od strane trgovačkog društva HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657, Pula, Mutilska ulica - Via Mutila 49/II, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom Upravnom odjelu Grada Pula - Pola, na način da se izdaje suglasnost na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (dalje u tekstu: Ugovor).

### **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:**

Dana 9. rujna 2024. godine pri ovom Upravnom odjelu, zaprimljen je Zahtjev, odnosno Pismo namjere trgovačkog društva HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657, Pula, Mutilska ulica - Via Mutila 49/II, za sklapanjem ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s Gradom Pula-Pola u predmetu KLASA: 024-01/24-01/954, dok su prilozi zaprimljeni u predmetu KLASA: 024-01/24-01/847.

Uvidom u navedeni Zahtjev i provjerom priložene dokumentacije, utvrđeno je da gore navedeno trgovačko društvo želi biti Investitor u smislu Odluke Grada Pula-Pola te da ispunjava sve uvjete za navedeno. Predmet Ugovora je prometnica s pratećom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom) na k.č. br. 5187/1 k.o. Pula.

Naime, odredbom članka 165. Zakona o prostornom uređenju u 1. stavku propisano je da investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je u pravilu jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture javnopravno tijelo ili druga osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi. Stavkom 2. navedenoga članka propisana je iznimka, odnosno da investitor

komunalne i/ili druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe iz stavka 1. ovoga članka.

Odlukom Grada Pula - Pola propisani su uvjeti pod kojima se može ostvariti mogućnost predviđena gore opisanim člankom 165. Zakona o prostornom uređenju.

Slijedom navedenoga, pri Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte proveden je postupak provjere pri čemu je primarno utvrđeno da je Investitor dostavio svu potrebnu dokumentaciju kako bi opravdala interes za gradnjom komunalne infrastrukture sukladno odredbama članka 165. Zakona o prostornom uređenju.

Nadalje, za istaknuti je kako Programom građenja komunalne infrastrukture za 2024. godinu Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 21/23 i 11/24) nije planirana priprema ni izgradnja prometnice s koje bi se ostvario dodatni priključak za hotel koji Investitor ima namjeru graditi.

Dio katastarske čestice k.č.br. 5187/1 k.o. Pula nalazi se unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana 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-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst i 16/24) i Urbanističkog plana uređenja "Lungo mare" ("Službene novine" br. 12/12, 11/15, 1/16 -pročišćeni tekst i 16/22), unutar koridora planirane ostale ulice, dok Investitor planira graditi hotel na k.č.br. 5188/19 k.o. Pula u zoni turističke namjene, kako je opisano i prikazano u Idejnom rješenju te Idejnom projektu, koje se prilažu uz prijedlog ovog akta.

Opravdanost izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture proizlazi iz činjenice da predmetne čestice, na kojima Investitor planira graditi hotel, imaju pristup s nerazvrstane ceste OU 418 – Ulica Veruda – odvojak za pročišćivač, međutim za funkcioniranje planiranog hotela imaju potrebu za planiranim dodatnim priključenjem – servisnom cestom koja je predmet predloženog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture.

Sukladno propisanoj proceduri, prijedlog Ugovora, koji čini sastavni dio prijedloga ovog akta, dostavljen je Investitoru na očitovanje, zajedno s procjenom troškova gradnje komunalne infrastrukture te je zaprimljeno pozitivno očitovanje istoga na navedeni prijedlog, u predmetu KLASA: 024-01/24-01/954 pod URBROJ: 001-416-24-4.

Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture uređuju se prava i obveze Investitora, sve sukladno Odluci o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se donošenje Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora s društvom HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657, Pula, Mutilska ulica - Via Mutila 49/II. Prijedlog Ugovora čini sastavni dio ovog Zaključka.

**FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:**

U proračunu Grada Pula - Pola nije potrebno osigurati sredstva za provedbu akta.

**p.o. PROČELNICA**

**Samanta Barić, univ.mag.oec.**



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
URBANIZAM, INVESTICIJE I  
RAZVOJNE PROJEKTE  
Odsjek za investicije**

**REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,  
INVESTIMENTI E PROGETTI DI  
SVILUPPO  
Sezione agli investimenti**

KLASA:024-01/24-01/954  
URBROJ:2163-7-04-04-416-24-2  
Pula, 09.10.2024

HOTEL VALKANE D.O.O.  
MUTILSKA ULICA 49/II  
52100 Pula

**PREDMET:** Poziv za očitovanje o prijedlogu Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s procjenom troškova gradnje (investitor: Hotel Valkane d.o.o.) - prometnica na k.č.br. 5187/1 k.o. Pula  
▫ **Prijedlog ugovora o gradnji i procjena troškova gradnje** – dostavlja se

Temeljem pisma namjere Investitora HOTEL VALKANE d.o.o. OIB: 93013670657, Mutilska ulica 49/II, Pula zaprimljenog pod KLASOM: 024-01/24-01/954, dostavlja se prijedlog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture te se utvrđuju elementi procjene troškova građenja komunalne infrastrukture (prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK) na k.č.br. 5187/1 k.o.Pula, sve sukladno Odluci o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 13/22).

Ovim putem ističemo kako Programom građenja komunalne infrastrukture za 2024. godinu (Službene novine Grada Pule br. 21/23) nije planirana priprema ni izgradnja prometnice s koje bi se ostvarili uvjeti priključenja za predmetni hotel.

Nadalje, navodimo da temeljem Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale br. 13/22), vlasnik zemljišta ili druga zainteresirana osoba, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave može i sam snositi troškove gradnje komunalne infrastrukture, pod uvjetima utvrđenim pisanim ugovorom s jedinicom lokalne samouprave.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Ovim predračunom obuhvaćena je gradnja **pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK** – čija je trasa planirana na k.č.br. 5187/1 k.o.Pula.

Dužina predmetne prometnice iznosi cca 65 m', sveukupne širine: 7,60 m' (prometnica za dvosmjerni promet sa dva prometna traka širine 2,75 m, jednostranim nogostupom širine 1,6 m' i bankinom širine 0,5 m, a sve sukladno UPU „Lungo mare“ (Službene novine – Bollettino ufficiale br. 12/12, 11/15, 1/16 i 16/22)

### **1) Izgradnja pristupne prometnice do razine uređenosti – asfalt s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK**

**1. Priprema za izgradnju** - obuhvaća izradu geodetskih podloga i elaborata, izradu projektne dokumentacije te ishođenje akata za gradnju i ostalih potrebnih usluga.

▫ **Ukupno: 20.000,00 EUR bez PDV-a**

**2. Izgradnja** - obuhvaća izgradnju asfaltirane prometnice i oborinske odvodnje, izgradnju javne rasvjete i elektroničke kabelaške kanalizacije, uključujući stručni nadzor, geodetske i ostale potrebne usluge.

▫ **Ukupno: 140.000,00 EUR bez PDV-a**

### **3. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa:**

Vrijednost zemljišta na temelju procjemenog elaborata broj: 27-1/24, izrađenog od strane stalnog sudskog procjenitelja nekretnina Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 21.07.2024. godine:

Zemljište dio k.č.br. 5187/1 k.o.Pula , površine 1835 m<sup>2</sup> u vlasništvu Grada Pula-Pola

Ukupna naknada iznosi **89.915,00 eura**

**Ukupno procijenjeni troškovi (1. + 2. + 3.) iznose = 289.915,00 EUR sa PDV-om**

Predračun stvarnih troškova izrađen je na osnovi podataka iz ugovora o izgradnji prometnica, tržišnih cijena nekretnina te drugih relevantnih podataka.

Predračun iskazuje približne veličine te se kao takav ima uzimati u obzir u odnosu na stvarne troškove izgradnje predmetne prometnice.

**Stvarne troškove za gradnju prometnice opisane u točki 1., 2. i 3. ove procjene Investitor snosi u cijelosti.**

U prilogu dostavljamo prijedlog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture te Vas molimo da se sukladno članku 11. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 13/22) očitujete prihvaćate li prijedlog Ugovora i procijenjene troškove.

### **Prilog:**

▫ *prijedlog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (pdf)*

**S poštovanjem,**

**p.o. PROČELNICA  
Samanta Barić, univ.mag.oec.**



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



**GRAD PULA-POLA**, OIB: 79517841355, Forum 1, Pula, zastupan po Gradonačelniku dr.sc. Filipu Zoričiću, prof.,

u daljnjem tekstu: Grad Pula

i

**HOTEL VALKANE d.o.o.**, OIB: 93013670657, Pula (Grad Pula - Pola), Mutilska ulica - Via Mutila 49/II, zastupano po direktoru Stevanu Muidži,

u daljnjem tekstu: Investitor

na temelju članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, dalje u tekstu: ZPU) i Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture od dana \_\_\_\_\_, KLASA: \_\_\_\_\_; URBROJ: \_\_\_\_\_, u vezi s člankom 4. stavkom 2. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22), po provedbi postupka sukladno odredbama članaka 9. do 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture („Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola“ br. 13/22), zaključili su

## **UGOVOR O GRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

### **OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Utvrđuje se da je sukladno pismu namjere Investitora proveden postupak utvrđivanja načina predloženog ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom komunalne infrastrukture, pod KLASOM: \_\_\_\_\_, koji postupak je rezultirao donošenjem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pula - Pola o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture od dana \_\_\_\_\_, KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_.

#### **Članak 2.**

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze u svezi uređenja građevinskog zemljišta i izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, u naravi gradnju pristupne prometnice s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju oborinskih voda, gradnju javne rasvjete (sa stupovima javne rasvjete), kao i gradnju elektroničke kabelaške kanalizacije (dalje: EKK) te upojnog bunara, a osobito u pogledu izrade projektne - tehničke dokumentacije, ishoda potrebnih dozvola za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom (oborinske odvodnje, javne rasvjete i elektroničke kabelaške kanalizacije, upojni bunar, završnim slojem asfalta, bankinom,



nogostupom, kolnikom, zelenom površinom, uzimajući u obzir koridore ostalih postojećih i planiranih instalacija) u zoni obuhvata te građevinske dozvole u zoni obuhvata, izradi i provedbi elaborata kojim se vrši promjena oblika i površina nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama (parcelacijski elaborat) sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Investitor izričito izjavljuje i jamči Gradu Puli da će sve radove temeljem ovog Ugovora izvesti u skladu s ovim Ugovorom, propisima te pravilima struke.

### **Članak 3.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 5187/1, VALKANE, površine 10092 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 14658, Katastarska općina: 324256, PULA, u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda upisana kao vlasništvo Grada Pula, OIB: 79517841355;
- da je nekretnina oznake k.č. br. 5188/19, ukupne površine 13189 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 4839, Katastarska općina: 324256, PULA, u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda upisana kao vlasništvo HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657;
- da je radi osiguranja pristupa do budućih građevnih čestica, potrebno izgraditi javnu prometnicu sa pratećom infrastrukturom i završnim slojem asfalta sukladno članku 2. ovog Ugovora, a sve kako bi se omogućila gradnja građevine, za koju je Grad Pula dana 14. prosinca 2022. izdao Lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/22-01/000011, URBROJ: 2163-7-04-05-0434-22-0021, pravomoćna s danom 10. siječnja 2023.
- da je Investitor izrazio interes i spremnost biti investitorom prometnice s pratećom infrastrukturom te o svom trošku izgraditi javnu prometnicu s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko nekretnine oznake k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA, i to sukladno Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru koji je sastavni dio ovog Ugovora;
- da HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657, ima pravni interes biti Investitorom prometnice s pratećom infrastrukturom s obzirom na to da isti sukladno članku 4. stavku 2. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture služi zemljištu u njegovom vlasništvu sukladno uvjetima određenima Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture te ovim Ugovorom
- da je Investitor upoznat sa stanjem zemljišnoknjižnog uloška 14658, odnosno sadržajem koji je upisan u posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu.

Investitor izričito izjavljuje i jamči Gradu Puli da će prilikom provođenja svih radova temeljem ovog Ugovora postupati s pažnjom dobrog gospodarstvenika u odnosu na postojeću infrastrukturu koja se nalazi na nekretnini oznake k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA, a koja je postavljena temeljem prava služnosti upisanih u teretovnici zemljišnoknjižnog uloška 14658.

## **PREDMET UGOVORA – JAVNA PROMETNICA**

### **Članak 4.**



- Ugovorne strane u postupku realizacije predmeta ugovora, suglasno utvrđuju:
- da je za izgradnju predmetne javne prometnice s pripadajućom infrastrukturom, označenu u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, potrebno izraditi projektno - tehničku dokumentaciju te ishoditi i građevinsku dozvolu;
  - da će Investitor, u svoje ime i na temelju punomoći Grada Pule, za javne prometnice označene u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu ishoditi građevinsku dozvolu, odnosno akt o gradnji;
  - da će Investitor odmah po zaključenju ovog Ugovora na svoj rizik i na svoj trošak naručiti od ovlaštenih osoba izradu glavnog projekta za gradnju javne pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru
  - da će Investitor, u svoje ime i na temelju punomoći Grada Pule, izraditi i provesti elaborat kojim se vrši promjena oblika i površina nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama (parcelacijski elaborat) sukladno prostorno planskoj dokumentaciji za potrebe evidentiranja prometnice, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru
  - da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom procjenitelju nekretnina Ana Hećimović, od 21.07.2024., utvrđena tržišna vrijednost nekretnina, dijela čestice planirane za izgradnju pristupne prometnice i to oznake k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 89.915,00 eura;
  - da procijenjena vrijednost troškova pripreme za izgradnju i izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom iznosi 160.000,00 eura bez PDV-a (200.000,00 eura s PDV-om) te da u navedenu vrijednost investicije nisu uračunati pripadajući porezi i druga javna davanja;
  - da će Investitor platiti PDV i druge poreze i/ili javna davanja koja će teretiti Grad Pulu;
  - da se Investitor obvezuje da nekretninu na kojim se planira izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom neće opterećivati ili otuđiti ili na drugi način njome raspolagati, ili poduzimati bilo koje druge radnje protivne cilju i svrsi ovog Ugovora, sve dok se ne ishodi pravomoćna uporabna dozvola za prometnicu s pratećom infrastrukturom.

## **UVJETI ZA IZGRADNJU JAVNE PROMETNICE**

### **Članak 5.**

Grad Pula, na temelju članka 165. stavka 2. ZPU, izdaje suglasnost da:  
- HOTEL VALKANE d.o.o., OIB: 93013670657, Pula (Grad Pula - Pola), Mutilska ulica - Via Mutila 49/II

bude investitor javne prometnice s pratećom infrastrukturom označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, sve kako je to prikazano u Idejnom rješenju, a u skladu sa zakonskim propisima, prostorno planskom dokumentacijom i posebnim uvjetima, te iste ovlašćuje, da podnesu zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju predmetnih građevina kao i da izradi i provede elaborat kojim se vrši promjena oblika i površina nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama (parcelacijski elaborat) sukladno prostorno planskoj dokumentaciji za potrebe evidentiranja prometnice, sve pod uvjetima kako slijedi:

- Grad Pula se obvezuje dati potrebne punomoći Investitoru koje su nužne za ishođenje građevinske dozvole pristupne prometnice označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru,



- Investitor je dužan u svoje ime i po dobivenoj punomoći od strane Grada Pule, podnijeti zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, u kojem postupku će se morati ishoditi potrebne suglasnosti,
- po ishodu građevinske dozvole, Investitor je dužan formirati građevnu česticu pristupne prometnice u zoni obuhvata, kako je ista definirana projektnom dokumentacijom,
- Investitor je dužan u svoje ime izraditi i provesti elaborat kojim se vrši promjena oblika i površina nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama (parcelacijski elaborat) sukladno prostorno planskoj dokumentaciji za potrebe evidentiranja prometnice
- Investitor je suglasan da će o svom trošku preuzeti obvezu rješavanja bilo kakvih imovinsko pravnih odnosa u zoni obuhvata na nekretninama navedenim u članku 3. i 4. ovog Ugovora, u slučaju da se nakon sklapanja ovog Ugovora pojavi potreba rješavanja imovinsko pravnih poslova.

## Članak 6.

- Investitor u cijelosti preuzima sljedeće obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice:
- financiranje izrade projektno – tehničke dokumentacije za izgradnju pristupne prometnice;
  - financiranje izgradnje predmetne javne prometnice, s pratećom infrastrukturom uz povjeravanje izgradnje predmetnih građevina društvima ovlaštenima za izvođenje te vrste radova i angažiranje odgovarajuće stručne i ovlaštene osobe za nadzor izvođenja radova, sve sukladno zakonskim odredbama;
  - plaćanje svih javnih davanja, uključujući i vodni doprinos, a koja nastanu s osnove izdane građevinske dozvole;
  - ovlaštenim djelatnicima Grada Pule pristup gradilištu i tehničkoj dokumentaciji koja se mora posjedovati na gradilištu;
  - za izgrađene građevine ishoditi uporabnu dozvolu, kojom će se dokazati da su predmetne građevine izgrađene u skladu s građevinskom dozvolom, drugim propisima i pravilima struke;
  - izraditi i provesti elaborat kojim se vrši promjena oblika i površina nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama (parcelacijski elaborat) sukladno prostorno planskoj dokumentaciji za potrebe evidentiranja prometnice, odnosno formirati građevnu česticu pristupne prometnicu u zoni obuhvata, kako je ista definirana projektnom dokumentacijom i prostornim planovima;
  - radove izvoditi na način da se pažnjom dobrog gospodarstvenika poduzmu odgovarajuće aktivnosti i mjere kojima je cilj sprječavanje opasnosti za okoliš, sprječavanje nastanka šteta i/ili onečišćivanja okoliša, smanjivanje i/ili otklanjanje šteta nanesenih okolišu te povrat okoliša u stanje prije nastanka štete;
  - najkasnije u roku od 30 dana po ishodu uporabne dozvole, predati izgrađene građevine, zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene (novoformirana k.č. na kojoj će se nalaziti pristupna prometnica), bez ikakve naknade i bez ikakvog prava nekog budućeg prijeboja, po osnovi bilo kakvih potraživanja, u posjed Grada Pule, slobodne od svih tereta, prava i/ili potraživanja trećih osoba
  - najkasnije po ishodu uporabne dozvole, predati izgrađene građevine, zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene (novoformirana k.č. na kojoj će se nalaziti pristupna prometnica), pod uvjetima koji su utvrđeni u članku 11. ovog Ugovora;



- poduzeti sve druge potrebe radnje u skladu s Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pula.

### **Članak 7.**

Rok za izvođenje radova te predaju predmetne nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule, uz sve gore navedene ostale uvjete iz članka 5. i 6. ovog Ugovora, je dvije godine od dana zaključivanja ovog Ugovora.

Investitor će, istovremeno s predajom nekretnine s izgrađenim građevinama, predati u vlasništvo Grada Pule i svu projektnu i drugu tehničku dokumentaciju vezano za izgrađene građevine, kao i sva jamstva, ateste i druge dokumente kojima se dokazuju kvaliteta izvedenih radova i svojstva ugrađene opreme.

### **Članak 8.**

Svi navedeni uvjeti gradnje u člancima 5.-7. ovog Ugovora su bitni sastojci ovog ugovora, te se ugovorne strane obvezuju dosljedno ih primjenjivati.

U svim koracima pripreme i izgradnje predmetne infrastrukture potrebno je aktivno obavještavati i uključivati Grad Pulu. Investitor se obvezuje da će prije poduzimanja svakog koraka temeljem ovog Ugovora (izrada potrebnih elaborata parcelacije, provođenja imovinsko-pravnih radnji, gradnje i sl.) tražiti prethodnu suglasnost Grada Pule.

Prije početka izvođenja radova, Investitor je u obvezi koordinirati i zapisnički utvrditi sa trgovačkim društvima u čijoj je nadležnosti pojedina infrastruktura (Vodovod Pula d.o.o., Plinara d.o.o., HEP d.d. i dr.) te sa Gradom Pula, potrebu izvođenja radova infrastrukture u trupu prometnice, a sukladno uvjetima utvrđenim pri izradi projektne dokumentacije odnosno ishodu akata za gradnju. Isto je preduvjet za početak radova sukladno ovom Ugovoru.

Investitor izričito izjavljuje da je upoznat s pravnim posljedicama koje mogu proizaći završetkom parničnog postupka koji je zabilježen u vlasnici nekretnine k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA, a koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu, Posl.br. 9 P-45/2023.

Investitor je izričito suglasan da će u slučaju promjene prava vlasništva k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA, promjene veličine i površine nekretnine k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA ili provedbe bilo kakve vrste knjižnih upisa na navedenoj nekretnini, pristupiti s Gradom Pula sklapanju Dodatka ovog Ugovora kojima će se notificirati izvršene promjene u zemljišnim knjigama i/ili katastru za predmetnu nekretninu, a sve vodeći računa da se nastavi s ispunjenjem cilja i svrhe ovog Ugovora.

## **FINANCIJSKI UVJETI REALIZACIJE UGOVORA**



## Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor nema nikakva prava na naknadu po bilo kojoj osnovi za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko današnje k.č. br. 5187/1, Katastarska općina: 324256, PULA, odnosno drugih nekretnina na kojima će se izvoditi radovi izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom, a koja je predmetom ovog Ugovora, kao niti na naknadu za zemljište na kojoj će predmetna prometnica i upojni bunar biti izgrađeni, te se bezuvjetno odriču od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade za izvedene radove kao i za naknadu za vrijednost nekretnine na kojoj će se predmetni radovi izvoditi.

## Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješavanje financijskog aspekta imovinskopravnih odnosa određeno na način da buduća novoformirana čestica koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu bude u vlasništvu Grada Pule u 1/1 dijela, te da predmetna nekretnina bude oslobođena svih tereta, zabilježbi, sporova ili bilo kakvih drugih predbilježbi, te drugih obveza koje bi mogle utjecati na pravo vlasništva Grada Pule, ili istoga u pravo vlasništva na bilo koji način ograničavati, kao uvjet za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu prometnicu.

Investitor je suglasan da Gradu Puli odgovaraju za štetu ukoliko nakon izdavanja uporabne dozvole protiv Grada Pule treća strana pokrene postupak čiji ishod može utjecati na pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja stvari u vlasništvu Grada Pule.

## Članak 11.

Ukoliko iz bilo kojeg razloga Investitor ne riješi imovinsko pravne odnose u svezi nekretnina za koje se obvezao ovim Ugovorom i potrebnih za izgradnju buduće prometnice s pratećim sadržajem te Grad Pula, protivno utvrđenjima iz ovog Ugovora, ne bude naposljetku upisan kao vlasnik, Investitor neće imati nikakvih potraživanja prema Gradu Puli s bilo koje osnove.

U slučaju da iz bilo kojeg razloga nisu ostvarene pretpostavke za izdavanje uporabne dozvole za buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu, Grad Pula za isto neće snositi nikakvu odgovornost za nastalu štetu ili drugi oblik odgovornosti Investitoru.

Investitor odgovara Gradu Puli za štetu u slučaju da:

- se na predmetnoj nekretnini na kojoj će se izgraditi javne prometnice s pratećom infrastrukturom pokrenu bilo kakvi parnični postupci kao posljedica radnje Investitora temeljem ili u vezi s ovim Ugovorom
- su na predmetnoj nekretnini na kojoj će se izgraditi javne prometnice s pratećom infrastrukturom bilo kakvi radovi (građevinski, infrastruktura i sl.) izvedeni bez potrebnih suglasnosti, uvjeta ili drugih normativnih/materijalnih akata izdanih od strane ovlaštenih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne samouprave ili javnopravnih tijela ili bilo kojih drugih nadležnih tijela/subjekata ili ako su radovi izvedeni protivno pozitivnim propisima Republike Hrvatske ili aktima jedinica lokalne samouprave ili ako je postavljena infrastruktura protivna pozitivnim propisima Republike Hrvatske ili aktima jedinica lokalne samouprave ili ako poduzeti radovi ili postavljena infrastruktura predstavlja opasnost za život



i tijelo građana, imovinu Grada Pule ili građana ili nastanak bilo kakve vrste štete ili ako su radovi izvedeni protivno ovom Ugovoru ili sadrži infrastrukturu koja nije definirana ovim Ugovorom.

U slučaju nastupa uvjeta iz ovog članka, Investitor je dužan, pod prijetnjom raskida ovog Ugovora, bez odgode a najkasnije unutar roka navedenog u članku 7. stavku 1. ovog Ugovora, po obavijesti Grada Pule o utvrđenim materijalnim/pravnim/ugovornim nedostacima ili razlozima ili preprekama za daljnje poduzimanje pravnih radnji radi ispunjenja cilja ovog Ugovora (izdavanje uporabne dozvole, rješavanje imovinskopravnih odnosa i sl.) poduzeti sve potrebne radnje radi rješavanja imovinskopravnih pitanja, pretpostavki za izdavanje uporabne dozvole, brisanja bilo kakvih tereta i zabilježbi, poduzimanja radova radi usklađenja sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule.

### **Članak 12.**

Investitor nema pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju ovog Ugovora te sve troškove podmiruje o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju po bilo kojoj osnovi.

### **Članak 13.**

Investitor je odgovoran Gradu Puli za kvalitetu izvedenih radova u vremenskom periodu od 2 (dvije) godine, koji rok počinje teći danom ishoda uporabne dozvole, u kojem je Izvođač odgovoran za izvedene radove sukladno Zakonu o obveznim odnosima, te se obvezuje sve nedostatke koji se pojave otkloniti u roku koji odredi Grad Pula, ukoliko iste prethodno ne otkloni Izvođač.

Ako otklanjanje nedostatka ne bude izvršeno u roku iz prethodnog stavka, Grad Pula ima pravo, bez prethodne obavijesti, pristupiti otklanjanju istih po trećim osobama na teret Investitora koji pritom odgovara za štetu.

Investitor se odriče prava prigovora ili osporavanja po bilo kojoj osnovi, protiv postupanja Grada Pula, opisanog u prethodnom stavku.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 14.**

U slučaju povrede bilo kakve ugovorne obveze ili ne postupanja po odredbama ovog ugovora od strane Investitora, Grad Pula ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora te zahtijevati naknadu pretrpljene štete.

Raskid proizvodi učinak od dana kada je pisana obavijest o raskidu predana pružatelju poštanskih usluga.

### **Članak 15.**





Ovaj Ugovor predstavlja čitav sporazum između ugovornih strana, te zamjenjuje sve usmene i pisane sporazume.

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe Ugovora, on u preostalom dijelu ostaje valjan. Ugovorne strane su tada dužne postići sporazum koji na najbliži mogući valjani način predstavlja ono što su htjeli ugovoriti nevaljanom odredbom.

Ugovor i sva plaćanja povezana s njim ne mogu se prenositi na treću stranu bez prethodne pisane suglasnosti Grada Pule.

### **Članak 16.**

Svi objekti i uređaji komunalne infrastrukture, kao i zemljišta na kojima su izgrađeni, ostaju u trajnom vlasništvu Grada Pule te se Investitor obvezuje da neće pokretati bilo kakve postupke radi utvrđenja prava vlasništva u njegovu korist ili bilo koje druge postupke koje za cilj imaju promjenu prava vlasništva.

Sve obveze Investitora, preuzete ovim Ugovorom, prema Gradu Puli prestaju istekom roka za solidarnu odgovornost Investitora s Izvođačem, odnosno u roku od 2 (dvije) godine od dana ishoda uporabne dozvole.

U slučaju da nisu ostvarene pretpostavke iz ovog Ugovora pod kojima bi Grad Pula primio u vlasništvo nekretninu koja je predmetom ovog Ugovora, Investitor se odriče prava na naknadu za izvedene radove te bilo kakve druge troškove i naknade.

### **Članak 17.**

Sve ono što nije posebno uređeno odredbama ovog ugovora rješavat će se sukladno Zakonu o obveznim odnosima i Odluci o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture.

### **Članak 18.**

Ne ulazeći u odredbu članka 14. ovog Ugovora, Grad Pula može raskinuti ovaj Ugovor u sljedećim slučajevima, i ako:

- a) Investitor ne ispuni bilo koju preuzetu obvezu preuzetu ovim Ugovorom ili ako nastanu okolnosti zbog kojih se cilj i svrha Ugovora ne može postići;
- b) proteknu rokovi definirani ovim Ugovorom;
- c) je protiv Investitora pokrenut stečajni postupak, odnosno postupak likvidacije, ili sudovi upravljaju njegovim poslovima, ili je u postupku nagodbe s vjerovnicima ili drugom srodnom postupku prema važećim propisima;
- d) Investitor promijeni pravni oblik, osim tu činjenicu ugovorne strane dodatkom ne notificiraju u odnosu na ovaj Ugovor;
- e) Investitor daje lažne ili nepotpune izjave, podatke, informacije i dokumentaciju ili ako dostavljaju nevjerodostojne izvještaje;
- f) se naknadno utvrdi da je Investitor u pismu namjere dao netočne i/ili lažne izjave, podatke, informacije i dokumentaciju;



g) se protiv Investitora pokrene kazneni postupak za djelo koje se provodi po službenoj dužnosti, a odnosi se na poduzimanje radnji temeljem prava i obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora.

Raskid proizvodi učinak od dana kada je pisana obavijest o raskidu predana pružatelju poštanskih usluga.

U slučaju raskida Ugovora, Investitor se odriče od prava na naknadu za izvedene radove i bilo koje druge troškove i naknade nastale u vezi s ovim Ugovorom kao i troškove nastale u vezi s pokretanjem upravnog postupka pred Gradom Pulom za sklapanje ovog Ugovora (pismo namjere).

### **Članak 19.**

Ovaj Ugovor je sklopljen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od čega Investitor zadržava 1 (jedan) primjerak za svoje potrebe, a Grad Pula zadržava 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Broj:  
Pula,

KLASA:  
URBROJ:  
Pula,

**INVESTITOR**  
**HOTEL VALKANE d.o.o.**  
Stevan Muidža

**GRAD PULA-POLA**  
**Gradonačelnik**  
dr.sc. Filip Zoričić, prof.