

Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 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 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 13. studenog 2024. godine, donio je

## ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### I

Raspisuje se natječaj za prodaju građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina, odnosno privođenje namjeni u skladu s dokumentima prostornog uređenja, na sljedećim lokacijama:

<i>red. broj</i>	<i>Kat. općina</i>	<i>MO</i>	<i>Katastarska čestica</i>	<i>Površina u m<sup>2</sup></i>	<i>Početna cijena u Eur</i>	<i>Jamčevina u Eur</i>	<i>Trošak izrade elaborata u Eur</i>
1.	Pula	Monte Zaro	541/38	1340	231.311,00	23.132,00	330
2.	Štinjan	Štinjan	265/5	995	157.000,00	15.700,00	497
3.	Galižana	Veli Vrh	501/75	321	33.000,00	3.300,00	388
4.	Galižana	Veli Vrh	790/58 790/59	307 27	57.200,00	5.720,00	426
5.	Štinjan	Štinjan	19/1	969	216.155,00	21.616,00	391
6.	Pula	Kaštanjer	788/1	820	171.000,00	17.100,00	411
7.	Pula	Veruda	5031/14	224	39.000,00	3.900,00	330
8.	Štinjan	Štinjan	42/42 42/121	94 34	12.447,00	1.245,00	347
9.	Pula	Šijana	1206/7	180	17.060,00	1.706,00	360
10.	Pula	Nova Veruda	4953/44	75	18.136,00	1.814,00	440

### NAPOMENE:

Nekretnina pod rednim brojem 2. opterećena je pravom služnosti prolaza, prijevoza, postavljanja i održavanja vodovodne infrastrukture zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Nekretnine pod rednim brojem 3., 5. i 9. nemaju neposredni pristup do javno prometne površine zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Na nekretninama pod rednim brojem 4. i 6. su izgrađene građevine ili dijelovi građevina, vrijednosti građevina na njima izgrađenima i vrijednost ulaganja u iste nije iskazana, ne pripadaju prodavatelju i nisu uključeni u kupoprodajnu cijenu, a najpovoljniji ponuditelj stupa u prava i obveze prodavatelja u pogledu predmetnih nekretnina te preuzima obvezu uređenja međusobnih imovinskopravnih odnosa s osobom kojoj pripada ta građevinska vrijednost, o vlastitom trošku.

Nekretnina pod rednim brojem 9. opterećena je pravom služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskog sustava odvodnje otpadnih voda, fekalne kanalizacije, zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Za nekretninu pod rednim brojem 10. doneseno je Rješenje o utvrđivanju građevne čestice na način da građevnu česticu čini i nekretnina navedena pod tim rednim brojem.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba. Vrijednosti eventualno izgrađenih građevina na nekretninama koje su predmet prodaje ne pripadaju prodavatelju, te iste nisu uključene u kupoprodajnu cijenu.

## **Namjena građevinskog zemljišta i građevina**

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Nadalje, privođenje namjeni treba biti u skladu s posebnim uvjetima građenja i ostalim pravno važećim propisima. Investitori su u obvezi prilagoditi se u pogledu arhitektonske kompozicije i oblikovanja građevina karakteru zone u kojoj se nalaze, a arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti usklađeno s okolnom gradnjom.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pula - Pola i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Grad Pula - Pola ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

## **Opseg uređenja građevinskog zemljišta**

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

## II

Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I ove Odluke provest će se usmenim javnim nadmetanjem.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i na web-stranici Grada Pula - Pola.

## III

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pula - Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7889-OIB, te mora biti evidentirana na računu Grada Pula - Pola najmanje dva dana prije početka nadmetanja.

## IV

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23). Prodavatelj (vjerovnik) može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja pisano obavijesti kupca (dužnika) da zahtijeva ispunjenje ugovora u daljnjem roku od 30 dana, nakon čega može izjaviti da raskida ugovor.

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Kupci nekretnina dužni su platiti Gradu Pula - Pola troškove izrade elaborata procjene nekretnina u visinu iznosa utvrđenih u tablici iz točke I ove Odluke, 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.

## V

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

## VI

### PRAVILA NADMETANJA

1. Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.

2. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- o uplati jamčevine (uplatnica)
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,
- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mahanizma Grada Pula - Pola, Polanijev prolaz 2)
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Ako je kao najpovoljniji ponuditelj utvrđena fizička ili pravna osoba pripadnosti državi koja nije članica Europske unije, ta je osoba dužna pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.

4. Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.

5. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.

6. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude ili odustankom.

7. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik. Ukoliko je najpovoljniju ponudu dala pravna osoba, poziva se da se odmah izjasni hoće li koristiti pravo na prijenos porezne obveze, te se takvo izjašnjenje također unosi u zapisnik.

8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvatanje ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pula - Pola na razmatranje i odlučivanje.

9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pula - Pola, za ponude do iznosa od 132.722,81 eura, odnosno Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, za ponude veće od iznosa od 132.722,81 eura.

10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pula - Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

## VII

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15 i 69/22), Grad Pula - Pola kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula - Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja

sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

## VIII

Nadležno tijelo Grada Pula - Pola pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, a datum održavanja bit će utvrđen tekstom natječaja.

## IX

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula-Pola, Forum 2, II kat, soba 52.

Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti sve potrebne informacije na tel. 052/371-864. Za zainteresirane ponuditelje dan za razgledavanje nekretnina bit će utvrđen tekstom natječaja.

## X

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/24-01/55

URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-2

Pula, 13. studeni 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:

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 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 i 5/21).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pula - Pola, za ukupno 10 lokacija prikazanih u tabelarnom prikazu sadržanom u točki I. prijedloga Odluke.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Predlaže se raspisivanje natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pula - Pola za izgradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina sukladno namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja i ostalih nekretnina, prema sljedećim jediničnim cijenama:

- na području **MO Monte Zaro** pod rednim brojevima **1.** predlaže se jedinična cijena u visini od **172 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;
- na području **MO Štinjan** pod rednim brojem **2.** predlaže se jedinična cijena u visini od **158 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;
- na području **MO Veli Vrh** pod rednim brojevima **3.** predlaže se jedinična cijena u visini od **103 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;
- na području **MO Veli Vrh** pod rednim brojevima **4.** predlaže se jedinična cijena u visini od **171 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;
- na području **MO Štinjan** pod rednim brojem **5.** predlaže se jedinična cijena u visini od **223 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;
- na području **MO Kaštanjer** pod rednim brojevima **6** predlaže se jedinična cijena u visini od **208 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;
- na području **MO Veruda** pod rednim brojem **7.** predlaže se jedinična cijena u visini od **174 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

- na području **MO Štinjan** pod rednim brojem **8.** predlaže se jedinična cijena u visini od **97 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

- na području **MO Šijana** pod rednim brojem **9.** predlaže se jedinična cijena u visini od **95 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

- na području **MO Nova Veruda** pod rednim brojem **10.** predlaže se jedinična cijena u visini od **241 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

Kupci nekretnina dužni su prilikom ishodovanja upravnih akata prostornog uređenja za stečene nekretnine poštivati uvjete Grada Pula - Pola i drugih pravnih osoba u svezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Javni natječaj predlaže se provesti putem javnog nadmetanja kao učinkovitijem načinu prodaje, uz objavu oglasa o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku, na internet stranici Grada Pula - Pola i oglasnoj ploči ovog Upravnog odjela. Točkom III Odluke utvrđena je visina jamčevine, te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti. Točkom IV Odluke radi zaštite interesa Grada Pula - Pola utvrđeno je da se ugovori sklapaju u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude od strane nadležnog tijela Grada Pula - Pola.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije koja se ponuda smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, ne pristupe sklapanju ugovora u predviđenom roku ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju. Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a za slučaj propuštanja roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima. Prodavatelj (vjerovnik) može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, ako bez odgađanja obavijesti kupca (dužnika) da zahtijeva ispunjenje ugovora u razumnom roku, nakon čega može izjaviti da raskida ugovor. Troškove ovjere potpisa, solemnizacije i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Točkom V Odluke utvrđeno je da se cjelokupni iznos kupoprodajne cijene isplaćuje jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Točkom VI Odluke utvrđeno je u kojem roku, kome i kada se dostavljaju prijave za javno nadmetanje, te da će se tekst natječaja objaviti na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, te u dnevnom tisku "Glas Istre". Točkom IX Odluke utvrđeno je da će tekstom natječaja biti određeno kada će se i gdje održati javno nadmetanje. Točkom X Odluke određeno je da Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

#### **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**p.o. PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, mag.iur.**