



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

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

KLASA:340-03/24-01/85
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-9
Pula, 17. veljače 2025.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o davanju suglasnosti na zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (LIDER NEKRETNINE d.o.o.)
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o davanju suglasnosti na zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (LIDER NEKRETNINE d.o.o.), 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 17. veljače 2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (LIDER NEKRETNINE d.o.o.).

2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak prosljedit 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 Cergnul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Maša Mihelić, pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Martina Šajina Mihovilović, zamjenica pročelnice Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte i Senka Zrubica, voditeljica Odsjeka za investicije Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte, 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.**



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 _____ veljače 2025. godine, donosi

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na zaključenje
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

I

Prihvaća se pismo namjere, upućeno od strane LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, iz Pule, Šišanska cesta 82 L, kao investitora i HALILOVIĆ SANDYA, OIB: 14595050048 iz Loporike, Radeki Glavica 89, KRIZMANIĆ IVANA OIB: 40221926108, iz Rijeke, V. Lisinskog 6, i KRIZMANIĆ SUZANE, OIB: 24386799175, iz Pule, Ulica Novaki 6, i LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504 iz Banjola, Volme 130, kao zainteresirane strane, 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 Pula - Pola.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:340-03/24-01/85

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNICA
Marija Marković-Nikolovski



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba 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 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 investitora LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, iz Pule, Šišanska cesta 82 L, i HALILOVIĆ SANDYA, OIB: 14595050048, iz Loborike, Radeki Glavica 89, KRIZMANIĆ IVANA, OIB: 40221926108, iz Rijeke, V. Lisinskog 6, KRIZMANIĆ SUZANE, OIB: 24386799175, iz Pule, Novaki 26 i LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. iz Banjola, Volme 130, kao zainteresirana strana, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola, na način da se izdaje suglasnost na zaključenje predloženog ugovora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 21. kolovoza 2024. godine, pri Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, zaprimljen je Zahtjev, odnosno Pismo namjere od strane LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, iz Pule, Šišanska cesta 82 L kao investitora i HALILOVIĆ SANDYA, OIB: 14595050048, iz Loborike, Radeki Glavica 89, KRIZMANIĆ IVANA, OIB: 40221926108, iz Rijeke, V. Lisinskog 6, KRIZMANIĆ SUZANE, OIB: 24386799175, iz Pule, Novaki 26 i LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. iz Banjola, Volme 130, kao zainteresirane strane, za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s priloženim pismom namjere.

Uvidom u navedeni Zahtjev i provjerom priložene dokumentacije, utvrđeno je da gore navedeni podnositelj zahtjeva želi biti Investitor u smislu Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) te da ispunjava sve uvjete za navedeno.

Naime, odredbom članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe iz stavka 1. ovoga članka.

Odlukom Grada Pula - Pola o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 13/22) 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 utvrđeno da je zainteresirana osoba dostavila 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 2025. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 19/24) nije planirana priprema ni izgradnja prometnice s koje bi se ostvarili uvjeti priključenja za predmetne višestambene zgrade, koje Investitor ima namjeru graditi.

Predmetne katastarske čestice nalaze se unutar obuhvata GUP-a Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola 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, 16/24 i 18/24) u zoni stambene namjene, pri čemu Investitor planira graditi trinaest stambenih objekta, kako je opisano i prikazano u Idejnom rješenju, koje se prilaže uz prijedlog ovog akta.

Opravdanost izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture proizlazi iz činjenice da predmetne čestice, na kojima Investitor planira graditi, graniče sa Medulinskom cestom – Via Medolino (GU 214) koja je kategorizirana kao glavna mjesna ulica, a odredbom stavka 1. članka 122. Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola 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) utvrđuje se da postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s GUP-om, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, ne mogu imati kolni priključak neposredno na te već na ostale gradske ulice. Upravo predloženim ugovorom predviđa se gradnja javne prometne površine kategorije ostale gradske ulice čime se omogućuje priključenje predmetnih čestica na prometnu površinu.

Sukladno propisanoj proceduri, prijedlog Ugovora, koji čini sastavni dio prijedloga ovoga 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: 340-03/24-01/85.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se donošenje Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture sa LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, iz Pule, Šišanska cesta 82 L kao investitorom i HALILOVIĆ SANDYJEM, OIB:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

14595050048, iz Lobarike, Radeki Glavica 89, KRIZMANIĆ IVANOM, OIB: 40221926108, iz Rijeke, V. Lisinskog 6, KRIZMANIĆ SUZANOM, OIB: 24386799175, iz Pule, Novaki 26 i LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. iz Banjola, Volme 130, kao zainteresiranom stranom.

Prijedlog Ugovora s investitorom LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, iz Pule, Šišanska cesta 82 L i zainteresiranom stranom: HALILOVIĆ SANDYJEM, OIB: 14595050048, iz Lobarike, Radeki Glavica 89, KRIZMANIĆ IVANOM, OIB: 40221926108, iz Rijeke, V. Lisinskog 6, KRIZMANIĆ SUZANOM, OIB: 24386799175, iz Pule, Novaki 26 i LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. iz Banjola, Volme 130, čini sastavni dio predmetnog Zaključka.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

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

PROČELNICA

Maša Mihelić, univ.mag.oec.



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

u daljnjem tekstu: Grad Pula

i

LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, Pula (Grad Pula - Pola), Šišanska cesta - Via Sissano 82L, koje zastupa član uprave Sandy Halilović,

u daljnjem tekstu: Investitor

i

HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, Lobarika 52207 Barban, Radeki-Glavica 89,

KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, 51000 Rijeka, Vatroslava Lisinskog 6,

KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, Pula 52100 Pula (Pola), Ulica Novaki - Via Novaki 26,

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, Banjole (Općina Medulin), Volme 130, koje zastupa član uprave Dražen Horvat,

u daljnjem tekstu: Zainteresirane osobe

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: 340-03/24-01/85, 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), upojni bunar, **okretište**, kao i gradnju elektroničke kabelaške kanalizacije (dalje: EKK), a osobito u pogledu izrade projektno - tehničke dokumentacije, lokacijske dozvole potrebne za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom (oborinskom, odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK, **okretištem**, završnim slojem asfalta) u zoni obuhvata te građevinske dozvole u zoni obuhvata, kao i predaju nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule ugovorom o darovanju, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 3.

- Ugovorne strane suglasno utvrđuju:
- da je Investitor vlasnik nekretnina oznake:
 - k.č. br. 2501/1, PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO, površine 1589 m², upisane u zk.ul. 3338, Katastarska općina: 324256, PULA
 - k.č. br. 2501/28, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 426 m², upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA
 - k.č. br. 2501/29, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 181 m², upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA
 - da su Investitor i Zainteresirane osobe HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108 i KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, suvlasnici nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 2234 m², upisane u zk.ul. 22717, Katastarska općina: 324256, PULA i to:
 - 21. Suvlasnički dio: 400/2234 - HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048;
 - 22. Suvlasnički dio: 200/2234 - KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108;
 - 23. Suvlasnički dio: 200/2234 - KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175;
 - 24. Suvlasnički dio: 1434/2234 - LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237
 - da je Zainteresirana osoba LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, vlasnik nekretnine k.č. br. 2503/3, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 1063 m², upisane u zk.ul. 7727, Katastarska općina: 324256, PULA
 - da je nekretnina k.č. br. 2501/4, ORANICA, površine 155 m², upisana u zk.ul. 7759, Katastarska općina: 324256, PULA, kao javno dobro u općoj upotrebi
 - 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 građevina (ukupno 13 stambenih građevina) na:
 - preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 2234 m², upisane u zk.ul. 22717, Katastarska općina: 324256, PULA, u suvlasništvu Investitora i Zainteresiranih osoba
 - preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2501/37, Medulinska cesta - Via Medolino, upisane u zk.ul. 23348, Katastarska općina: 324256, PULA, u suvlasništvu Simetića Siniše, OIB: 26811250655, Ulica Baližerka - Via Barisella 91, Pula 52100



- Pula (Pola) i Simetića Mileta, OIB: 37222658290, Trščanska ulica - Via Trieste 7, Pula 52100 Pula (Pola)
- preostalom dijelu nekretnina oznake k.č. br. 2501/32, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 538 m², k.č. br. 2501/33, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 403 m² i k.č. br. 2501/36, Medulinska cesta - Via Medolino, sve upisane u zk.ul. 23347, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Simetića Siniše, kao vlasnika Sistem gradnja, Obrt za završne građevinske radove, OIB: 26811250655, Ulica Baližerka - Via Barisella 91, Pula 52100 Pula (Pola)
 - preostalom dijelu nekretnina oznake k.č. br. 2501/34, Medulinska cesta – Via Medolino, površine 388 m² i k.č. br. 2501/35, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 373 m², obje upisane u zk.ul. 23417, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu ISTRIA CONSILIUM d.o.o., OIB: 52051844246, Ulica Brist – Via deggli Olmi 14A, Pula 52100 Pula (Pola)
 - preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2501/30, Medulinska cesta – Via Medolino, površine 264 m², upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Investitora
 - preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2501/31, Medulinska cesta – Via Medolino, površine 371 m², upisane u zk.ul. 23453, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu GLADOR INVEST d.o.o., OIB: 99190931684, Pinezići 11A, Pinezići
- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2501/1, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:
- Uknjižba, stvarna služnost radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m², u korist PRAGRANDE d.o.o., OIB: 05117157608, pod brojem Z-9977/2020
 - Uknjižba, stvarna služnost na teret k.č.br. 2501/1, k.o. Pula i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m, a u korist k.č.br. 2500/2, k.o. Pula, pod brojem Z-6374/2023
 - Uknjižba, stvarna služnost radi postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret k.č. br. 2501/1, k.o. Pula, u površini od 92,40 m², u korist VODOVOD PULA d.o.o., OIB: 19798348108, pod brojem Z-9524/2024
- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, obje k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:
- Uknjižba, stvarna služnost radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m², u korist PRAGRANDE d.o.o., OIB: 05117157608, pod brojem Z- 6378/2023
 - Uknjižba, stvarna služnost na teret k.č.br. 2501/1, k.o. Pula i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m, a u korist k.č.br. 2500/2, k.o. Pula, pod brojem Z-6378/2023
- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:
- Uknjižba, stvarna služnost u korist k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, na teret k.č. br. 2501/1 u zk.ul 3338, k.o. Pula, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m, a na teret k.č.br. 2501/1, k.o. Pula, pod brojem Z-6374/2023



- Uknjižba, stvarna služnost radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret k.č. br. 2500, u korist PRAGRANDE d.o.o., OIB: 05117157608, pod brojem Z-10228/2022
- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2503/3, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:
 - Uknjižba, stvarna služnost i to: pravo staze (pravo prolaza pješice) te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) i to na teret k.č. br. 2503/3, k.o. Pula u korist k.č. br. 2500/7, k.o. Pula, pod brojem Z-12155/2024
 - Zabilježba, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret k.č. br. 2503/3, ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret k.č. br. 2503/6, pod brojem Z-19192/2024
 - Zabilježba, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret k.č. br. 2503/3, ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret k.č. br. 2503/7, pod brojem Z-19192/2024
- 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 nekretnina oznake k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29, k.č. br. 2500/2 i k.č. br. 2503/3, sve k.o. Pula, s time da bi se upojni bunar oborinske odvodnje prometnice nalazio na k.č. br. 2501/29, k.o. Pula, i to sukladno Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru koji je sastavni dio ovog Ugovora te dokumentacije koju je Investitor priložio uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora,
- da LIDER NEKRETNINE d.o.o., 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 te u vlasništvu drugih fizičkih i pravnih osoba koje su izdale suglasnost za obavljanje svih potrebnih radova sukladno uvjetima određenima Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture te ovim Ugovorom.

Investitor izričito izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da su nekretnine oznake k.č. br. 2501/1, upisana u zk.ul. 3338, Katastarska općina: 324256, PULA te nekretnine oznake k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, obje upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, upisane u zk.ul. 22717, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo na suvlasničkom dijelu 24. Suvlasnički dio: 1434/2234;
- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasnički udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretninama oznake k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i na suvlasničkom dijelu 24. Suvlasnički dio: 1434/2234 nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, sve Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama oznake k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i na suvlasničkom dijelu 24. Suvlasnički dio: 1434/2234 nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, sve Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u posjedu nekretnine oznaka k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, sve Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;



- da je Gradu Puli podnio cjelokupnu potrebnu i točnu dokumentaciju koja se zahtijeva Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture („Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola“ br. 13/22), odnosno da nije ništa prikrio, iskazao netočnim ili nepotpunim, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Investitor i Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je za izgradnju fekalne kanalizacije ishodovana građevinska dozvola – KLASA: UP/I-361-03/20-01/000249 od 17.12.2020.;
- da je s Vodovod Pula d.o.o. sklopljen ugovor o financiranju projektne dokumentacije, izgradnje ogranka vodovodne mreže, broj: 3957/2024.

Zainteresirana osoba HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva drugih suvlasnika sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) te knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na 21. Suvlasnički dio: 400/2234, nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dao sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;



- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

Zainteresirana osoba KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;

- da na nekretnini oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva drugih suvlasnika sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) te knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;

- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na 22. Suvlasnički dio: 200/2234, nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA;

- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;

- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;

- da je Investitoru dao sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;

- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.



Zainteresirana osoba KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, njezino vlasništvo sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva drugih suvlasnika sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) te knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopila pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na 23. Suvlasnički dio: 200/2234, nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dala sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;
- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

Zainteresirana osoba LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopila pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA;



- da je u samostalnom i neposrednom posjedu nekretnine oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dala sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;
- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

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 lokacijsku i građevinsku dozvolu;
 - da će Investitor, u svoje ime i na temelju punomoći Grada Pule, za javne prometnice označene u Idejnom rješenju ishoditi lokacijsku 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, vodeći račun da se glavnim projektom i parcelacijom ne obuhvate nekretnine označene kao k.č. br. 2501/4, Katastarska općina: 324256, PULA (javno dobro u općoj upotrebi) i k.č. br. 2499/3, Katastarska općina: 324256, PULA (javno dobro u općoj upotrebi - 1. Suvlasnički dio: 3/15 i Grad Pula - 2. Suvlasnički dio: 12/15);
 - da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 5. veljače 2025. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnine, odnosno promatrane površine od 98 m², nekretnine oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 28,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina.



- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 13. rujna 2024. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnina, odnosno ukupno promatrane površine od 607 m², oznake k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, obje Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 13.100,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 13. rujna 2024. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnina, odnosno promatrane površine od 1589 m², oznake k.č. br. 2501/1, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 39.000,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 13. rujna 2024. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnina, odnosno promatrane površine od 240 m², oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 6.500,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno Opisu i grafičkom prikazu zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja, izrađenom od strane Davora Buliana, mag.ing.aedif, ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj projekta 15/2024 od srpnja 2024., redni broj 1/1, od dopune pisma namjere od 31. siječnja 2025., plan gradnje pristupne prometnice sa pratećom infrastrukturom i upojnim bunarom u jednoj fazi ukupne duljine 238,25 metara (i to na nekretninama k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i k.č. br. 2503/3, sve k.o. Pula); procijenjena vrijednost troškova pripreme za izgradnju i izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom iznosi 525.237,80 eura bez PDV-a te da u navedenu vrijednost investicije nisu uračunati pripadajući porezi i druga javna davanja;
- da se Investitor i Zainteresirane osobe obvezuje da nekretnine na kojim se planira izgradnja 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 ostvare pretpostavke za prijenos prava vlasništva predmetnih nekretnina u korist Grada Pule na temelju ovog i budućih Ugovora, odnosno Investitor se obvezuje da će u trenutku prijenosa prava vlasništva nekretnine na Grad Pulu iste biti oslobođene svih tereta;
- ukoliko Investitor ili bilo koja od Zainteresiranih osoba postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog Ugovora, Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se i Investitor i svaka od Zainteresiranih osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

UVJETI ZA IZGRADNJU JAVNE PROMETNICE

Članak 5.

Grad Pula, na temelju članka 165. stavka 2. ZPU, izdaje suglasnost da:
- LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, Pula (Grad Pula - Pola), Šišanska cesta - Via Sissano 82L

bude investitor javne prometnice s pratećom infrastrukturom označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, sve kako je to prikazano u Idejnom rješenju i Opisu i grafičkom prikazu zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja, izrađenom od strane Davora Buliana, mag.ing.aedif, ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj projekta 15/2024 od srpnja 2024., redni broj 1/1, od dopune pisma



namjere od 31. siječnja 2025., a u skladu sa zakonskim propisima, prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima i dokumentacijom koju je predao uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora, te istog ovlašćuje, da podnese zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju predmetnih građevina, sve pod uvjetima kako slijedi:

- Grad Pula se obvezuje dati potrebne punomoći Investitoru koje su nužne za ishođenje lokacijske i 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 lokacijske dozvole, u kojem postupku će se morati ishoditi potrebne suglasnosti, osim ukoliko se naknadno sukladno odluci Grada Pule ne pokaže potreba za ishođenje lokacijske dozvole,

- po ishođenju lokacijske dozvole, Investitor je dužan formirati građevnu česticu pristupne prometnice u zoni obuhvata, kako je ista definirana projektnom dokumentacijom te prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima i dokumentacijom koju je predao uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora

- 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;

- riješiti sve imovinsko-pravne koje se pojave koji su u tijeku prilikom sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti ili koji se pokrenu nakon sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti, osim ako se pokrenu nakon sklapanja ugovora o darovanju nekretnina buduće pristupne prometnice;

- riješiti sve sudske i upravne i neupravne postupke koji su u tijeku prilikom sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti ili koji se pokrenu nakon sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti, osim ako se pokrenu nakon sklapanja ugovora o darovanju nekretnina buduće pristupne prometnice;

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

Investitor i Zainteresirane osobe u cijelosti preuzimaju obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice u odnosu na nekretnine na kojima su upisani kao vlasnici/suvlasnici:



- najkasnije u roku od 30 dana po ishodu upravnog postupka, 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 prijete, po osnovi bilo kakvih potraživanja, u vlasništvo Grada Pule, slobodne od svih upisanih tereta, prava i/ili potraživanja trećih osoba pri čemu će se prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule izvršiti ugovorom o darovanju nekretnine u kojem će se posebno naznačiti obveza da Investitor preuzima plaćanje PDV i drugih poreza i/ili javnih davanja koja će temeljem predmetnog darovanja nastati za to trgovačko društvo, kao i da plati PDV koji će temeljem predmetnog darovanja biti u obvezi platiti Grad Pula;

- najkasnije po ishodu upravnog postupka, 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.

Investitor i Zainteresirane osobe izričito izjavljuju da će poduzeti sve potrebne radnje navedene u ovom članku, radi ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, bez obzira ukoliko nastupe okolnosti temeljem kojih je za poduzimanje radnji iz stavka 1. ovog članka nakon sklapanja ovog Ugovora nadležna Zainteresirana osoba, ili ako nastupe okolnosti temeljem kojih je za poduzimanje radnji iz stavka 2. ovog članka nakon sklapanja ovog Ugovora nadležan Investitor.

Ukoliko Investitor ili bilo koja od Zainteresiranih osoba postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog članka, Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se i Investitor i svaka od Zainteresiranih osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

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 zaključenja ovog Ugovora.

Investitor i Zainteresirane osobe 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.

FINANCIJSKI UVJETI REALIZACIJE UGOVORA

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor i Zainteresirane osobe nemaju nikakva prava na naknadu po bilo kojoj osnovi za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko (sadašnje) k.č.br. 2501/1, k.č.br. 2501/28, k.č.br. 2501/29 i k.č.br. 2500/2, sve 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 i Zainteresirane osobe su suglasne da Gradu Puli odgovaraju za štetu ukoliko nakon izdavanja uporabne dozvole ili nakon prijenosa prava vlasništva prometnice na Grad Pulu, 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 (i Zainteresirane osobe) 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 (i Zainteresirane osobe) 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 (i Zainteresirane osobe).



Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da na predmetnoj nekretnini nisu riješeni imovinskopravni odnosi kao i da su na istoj zabilježeni tereti, zabilježbe, sporovi ili predbilježbe, ili što drugo što bi moglo utjecati na pravo vlasništva Grada Pule ili istoga u pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati/opterećivati, uključujući i terete upisanog založnog prava koji proizlaze iz službenih izvadaka iz zemljišne knjige koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da su na istoj bilo kakvi radovi (građevinski, infrastruktura i sl.) izvedeni bez potrebnih suglasnosti, uvjeta ili drugih normativnih/materijalnopравnih 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 (prijenos prava vlasništva ili 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 ni Zainteresirane osobe nemaju pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju ovog Ugovora te sve troškove podmiruju 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 ili Zainteresirane osobe, Grad Pula ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora te zahtijevati naknadu pretrpljene štete.

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.

Ovaj Ugovor obvezuje i pravne sljednike ugovornih strana.

Članak 16.

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

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 (i Zainteresirane osobe) 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.

Grad Pula može raskinuti ovaj Ugovor u sljedećim slučajevima, ako:



- a) Investitor ili Zainteresirana strana 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 ili Zainteresirane strane 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 ili Zainteresirana strana promijene pravni oblik, osim tu činjenicu ugovorne strane dodatkom ne notificiraju u odnosu na ovaj Ugovor;
- e) Investitor ili Zainteresirane osobe daju lažne ili nepotpune izjave, podatke, informacije i dokumentaciju ili ako dostavljaju nevjerođostojne izvještaje;
- f) se naknadno utvrdi da je Investitor ili Zainteresirana osobe u pismu namjere dao netočne i/ili lažne izjave, podatke, informacije i dokumentaciju;
- g) se protiv Investitora ili Zainteresirane osobe 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 i Zainteresirane osobe se odriču 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 6 (šest) istovjetnih primjerka, od čega Investitor zadržava 1 (jedan) primjerak za svoje potrebe, Grad Pula zadržava 2 (dva) primjerka, a svaka Zainteresirana strana po 1 (jedan) primjerak).

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

Broj:
Pula,

KLASA:
URBROJ:
Pula,

INVESTITOR
LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Sandy Halilović

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



ZAINTERESIRANA OSOBA
Sandy Halilović

ZAINTERESIRANA OSOBA
Ivan Krizmanić

ZAINTERESIRANA OSOBA
Suzana Krizmanić

ZAINTERESIRANA OSOBA
LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o
Dražen Horvat



➤ LIDER NEKRETNINE d.o.o. Šišanska cesta
82/L, 52100 Pula

PREDMET: Poziv za očitovanje o prijedlogu Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s procjenom troškova gradnje (LIDER NEKRETNINE d.o.o. - prometnica na k.č.br. 2500/2, 2501/1, 2501/28, 2501/29 i 2503/3, sve u k.o. Pula)
▫ **Prijedlog ugovora o gradnji i procjena troškova gradnje** – dostavlja se

Poštovani,

Temeljem pisma namjere od LIDER NEKRETNINE d.o.o., iz Pule, Šišanska cesta 82/L, zaprimljenog dana 21.08.2024. godine. u pisarnici Grada Pule pod KLASA: 363-01/24-01/85, kojim je zatraženo očitovanje u svrhu sklapanja Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture – prometnica na k.č.br. 2500/2, 2501/1, 2501/28, 2501/29 i 2503/3, sve u k.o. Pula, a s koje bi se ostvario pristup za planirane stambene zgrade na k.č. br. 2501/30, 2501/31, 2501/32, 2501/33, 2501/34, 2501/35, 2501/36, 2501/37, dio 2500/2, dio 2500/2, dio 2500/2, dio 2500/2, sve u k.o. Pula, daje se prijedlog Ugovora te se utvrđuju elementi procjene troškova građenja.

Ovim putem ističemo kako Programom građenja komunalne infrastrukture za 2025. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 19/24) nije planirana priprema ni izgradnja prometnice s koje bi se ostvarili uvjeti priključenja za predmetne višestambene zgrade.

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.

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Ovim predračunom obuhvaćena je gradnja **pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK** – čija je trasa planirana preko k.č.br. 2500/2, 2501/1, 2501/28, 2501/29 i 2503/3, sve u k.o. Pula.

Dužina predmetne pristupne prometnice iznosi cca 238,00 m', i sastoji se iz od kraka: Cesta 1, Cesta 2 i Cesta 3 i to:

- Prometnica - Cesta 1 i Cesta 2, sveukupne širine: 9,20 m' (dvosmjerni kolnik s obostranim nogostupom (1,6+3,0+3,0+1,6m')) i
- Prometnica – Cesta 3, sveukupne širine: 7,6 m' (dvosmjerni kolnik s bankinom i jednostranim nogostupom (0,50+2,75+2,75+1,6 m')).

1) Izgradnja pristupne prometnice do razine uredenosti – asfalt s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK, za koju nije ishodovana građevinska dozvola



- 1. Priprema za izgradnju** - obuhvaća izradu geodetskih podloga i elaborata, izradu projektne dokumentacije te ishođenje akata za gradnju i ostalih potrebnih usluga.
▫ **Ukupno: 53.000,00 EUR**
- 2. Izgradnja** - obuhvaća izgradnju pristupne prometnice s tim da je konačna razina uređenja asfalt s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, uključujući stručni nadzor, geodetske i ostale potrebne usluge.
▫ **Ukupno: 680.000,00 EUR**
- 3. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa:**

-vrijednost zemljišta na temelju procjemenog elaborata izrađenog dana 13.09.2024. godine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif..

Elaborat:	Zemljište k.č.br.	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR/m ²)	vrijednost (EUR)
Od 13.09.2024. godine	2500/2	cca 240	27,10	6.520,40
Ukupno:			zaokružen iznos	6.500,00

-vrijednost zemljišta na temelju procjemenog elaborata izrađenog dana 13.09.2024. godine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif..

Elaborat:	Zemljište k.č.br.	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR/m ²)	vrijednost (EUR)
Od 13.09.2024. godine	2501/28 i 2501/29	cca 607	21,60	13.074,53
Ukupno:			zaokružen iznos	13.100,00

-vrijednost zemljišta na temelju procjemenog elaborata izrađenog dana 13.09.2024. godine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif..

Elaborat:	Zemljište k.č.br.	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR/m ²)	vrijednost (EUR)
Od 13.09.2024. godine	2501/1	cca 1.589	24,50	38.992,86
Ukupno:			zaokružen iznos	39.000,00

-vrijednost zemljišta na temelju procjemenog elaborata izrađenog dana 05.02.2025. godine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif..

Elaborat:	Zemljište k.č.br.	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR/m ²)	vrijednost (EUR)
Od 05.02.2025. godine	2503/3	cca 98	0,30	27,64
Ukupno:			zaokružen iznos	28,00



Ukupno procijenjeni troškovi (1.+ 2.+3.) iznose = 791.628,00 EUR

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 i 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 Grada Pule" br.13/22) očitujete prihvaćate li prijedlog Ugovora i procijenjene troškove.

Prilog:

▫ *prijedlog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture*

S poštovanjem,

**PROČELNICA
Maša Mihelić, univ.mag.oec.**

IZJAVA

Izjavljujem da smo suglasni sa Prijedlogom ugovora o gradnji i procjeni troškova gradnje od dana 12.02.2025., KLASA: 340-03/24-01/85, URBROJ: 2163-7-04-04-0425-25-6.

U Puli, 13.02.2025.

INVESTITOR


LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Sandy Halilović

LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB: 59892322237

ZAINTERESIRANA OSOBA

Sandy Halilović



ZAINTERESIRANA OSOBA

Suzana Krizmanić



ZAINTERESIRANA OSOBA

Ivan Krizmanić



ZAINTERESIRANA OSOBA

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o.

Dražen Horvat



LIŽNJAN
RESIDENCE
d.o.o. Pula

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

u daljnjem tekstu: Grad Pula

i

LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, Pula (Grad Pula - Pola), Šišanska cesta - Via Sissano 82L, koje zastupa član uprave Sandy Halilović,

u daljnjem tekstu: Investitor

i

HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, Lobarika 52207 Barban, Radeki-Glavica 89,

KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, 51000 Rijeka, Vatroslava Lisinskog 6,

KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, Pula 52100 Pula (Pola), Ulica Novaki - Via Novaki 26,

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, Banjole (Općina Medulin), Volme 130, koje zastupa član uprave Dražen Horvat,

u daljnjem tekstu: Zainteresirane osobe

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 12.02.2025., KLASA:340-03/24-01/85; URBROJ:2163-7-04-04-0425-25-6, 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 članka 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: 340-03/24-01/85, koji postupak je rezultirao donošenjem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pula - Pola o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

gradnji komunalne infrastrukture od dana 12.02.2025., KLASA:340-03/24-01/85; URBROJ:2163-7-04-04-0425-25-6.

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), upojni bunar, kao i gradnju elektroničke kabelaške kanalizacije (dalje: EKK), a osobito u pogledu izrade projektno - tehničke dokumentacije, lokacijske dozvole potrebne za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom (oborinskom, odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK, završnim slojem asfalta) u zoni obuhvata te građevinske dozvole u zoni obuhvata, kao i predaju nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule ugovorom o darovanju, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Investitor vlasnik nekretnina oznake:

- k.č. br. 2501/1, PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO, površine 1589 m², upisane u zk.ul. 3338, Katastarska općina: 324256, PULA
- k.č. br. 2501/28, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 426 m², upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA
- k.č. br. 2501/29, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 181 m², upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA

- da su Investitor i Zainteresirane osobe HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108 i KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, suvlasnici nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 2234 m², upisane u zk.ul. 22717, Katastarska općina: 324256, PULA i to:

- 21. Suvlasnički dio: 400/2234 - HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048;
- 22. Suvlasnički dio: 200/2234 - KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108;
- 23. Suvlasnički dio: 200/2234 - KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175;
- 24. Suvlasnički dio: 1434/2234 - LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237

- da je Zainteresirana osoba LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, vlasnik nekretnine k.č. br. 2503/3, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 1063 m², upisane u zk.ul. 7727, Katastarska općina: 324256, PULA

- da je nekretnina k.č. br. 2501/4, ORANICA, površine 155 m², upisana u zk.ul. 7759, Katastarska općina: 324256, PULA, kao javno dobro u općoj upotrebi

- 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 građevina (ukupno 13 stambenih građevina) na:

- preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 2234 m², upisane u zk.ul. 22717, Katastarska općina: 324256, PULA, u suvlasništvu Investitora i Zainteresiranih osoba
- preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2501/37, Medulinska cesta - Via Medolino, upisane u zk.ul. 23348, Katastarska općina: 324256, PULA, u suvlasništvu Simetića Siniše, OIB: 26811250655, Ulica Baližerka - Via Barisella 91, Pula 52100



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Pula (Pola) i Simetića Mileta, OIB: 37222658290, Tršćanska ulica - Via Trieste 7, Pula 52100 Pula (Pola)

- preostalom dijelu nekretnina oznake k.č. br. 2501/32, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 538 m², k.č. br. 2501/33, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 403 m² i k.č. br. 2501/36, Medulinska cesta - Via Medolino, sve upisane u zk.ul. 23347, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Simetića Siniše, kao vlasnika Sistem gradnja, Obrt za završne građevinske radove, OIB: 26811250655, Ulica Baližerka - Via Barisella 91, Pula 52100 Pula (Pola)
- preostalom dijelu nekretnina oznake k.č. br. 2501/34, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 388 m² i k.č. br. 2501/35, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 373 m², obje upisane u zk.ul. 23417, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu ISTRIA CONSILIUM d.o.o., OIB: 52051844246, Ulica Brist - Via deggli Olmi 14A, Pula 52100 Pula (Pola)
- preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2501/30, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 264 m², upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Investitora
- preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 2501/31, Medulinska cesta - Via Medolino, površine 371 m², upisane u zk.ul. 23453, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu GLADOR INVEST d.o.o., OIB: 99190931684, Pinezići 11A, Pinezići

- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2501/1, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:

- Uknjižba, stvarna služnost radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m², u korist PRAGRANDE d.o.o., OIB: 05117157608, pod brojem Z-9977/2020
- Uknjižba, stvarna služnost na teret k.č. br. 2501/1, k.o. Pula i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m, a u korist k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, pod brojem Z-6374/2023
- Uknjižba, stvarna služnost radi postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret k.č. br. 2501/1, k.o. Pula, u površini od 92,40 m², u korist VODOVOD PULA d.o.o., OIB: 19798348108, pod brojem Z-9524/2024

- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, obje k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:

- Uknjižba, stvarna služnost radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m², u korist PRAGRANDE d.o.o., OIB: 05117157608, pod brojem Z-6378/2023
- Uknjižba, stvarna služnost na teret k.č. br. 2501/1, k.o. Pula i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m, a u korist k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, pod brojem Z-6378/2023

- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:

- Uknjižba, stvarna služnost u korist k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, na teret k.č. br. 2501/1 u zk.ul. 3338, k.o. Pula, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č. br. 2500/2, k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m, a na teret k.č. br. 2501/1, k.o. Pula, pod brojem Z-6374/2023

- Uknjižba, stvarna služnost radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret k.č. br. 2500, u korist PRAGRANDE d.o.o., OIB: 05117157608, pod brojem Z-10228/2022
- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 2503/3, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:
- Uknjižba, stvarna služnost i to: pravo staze (pravo prolaza pješice) te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) i to na teret k.č. br. 2503/3, k.o. Pula u korist k.č. br. 2500/7, k.o. Pula, pod brojem Z-12155/2024
 - Zabilježba, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret k.č. br. 2503/3, ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret k.č. br. 2503/6, pod brojem Z-19192/2024
 - Zabilježba, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret k.č. br. 2503/3, ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret k.č. br. 2503/7, pod brojem Z-19192/2024
- 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 nekretnina oznake k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29, k.č. br. 2500/2 i k.č. br. 2503/3, sve k.o. Pula, s time da bi se upojni bunar oborinske odvodnje prometnice nalazio na k.č. br. 2501/29, k.o. Pula, i to sukladno Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru koji je sastavni dio ovog Ugovora te dokumentacije koju je Investitor priložio uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora,
- da LIDER NEKRETNINE d.o.o., 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 te u vlasništvu drugih fizičkih i pravnih osoba koje su izdale suglasnost za obavljanje svih potrebnih radova sukladno uvjetima određenima Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture te ovim Ugovorom.

Investitor izričito izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da su nekretnine oznake k.č. br. 2501/1, upisane u zk.ul. 3338, Katastarska općina: 324256, PULA te nekretnine oznake k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, obje upisane u zk.ul. 23006, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, upisane u zk.ul. 22717, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo na suvlasničkom dijelu 24. Suvlasnički dio: 1434/2234;
- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasnički udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretninama oznake k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i na suvlasničkom dijelu 24. Suvlasnički dio: 1434/2234 nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, sve Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisane u zemljišnim knjigama ili ne; osim knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama oznake k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i na suvlasničkom dijelu 24. Suvlasnički dio: 1434/2234 nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, sve Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u posjedu nekretnine oznaka k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, sve Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- da je Gradu Puli podnio cjelokupnu potrebnu i točnu dokumentaciju koja se zahtijeva Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture („Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola“ br. 13/22), odnosno da nije ništa prikrio, iskazao netočnim ili nepotpunim, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Investitor i Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je za izgradnju fekalne kanalizacije ishodovana građevinska dozvola – KLASA: UP/I-361-03/20-01/000249 od 17.12.2020.;
- da je s Vodovod Pula d.o.o. sklopljen ugovor o financiranju projektne dokumentacije, izgradnje ogranka vodovodne mreže, broj: 3957/2024.

Zainteresirana osoba HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva drugih suvlasnika sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) te knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na 21. Suvlasnički dio: 400/2234, nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dao sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;

- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

Zainteresirana osoba KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo vlasništvo sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva drugih suvlasnika sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) te knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na 22. Suvlasnički dio: 200/2234, nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dao sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;
- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Zainteresirana osoba KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, njezino vlasništvo sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim prava vlasništva drugih suvlasnika sukladno omjerima (suvlasničkim udjelima) te knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopila pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na 23. Suvlasnički dio: 200/2234, nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da je u suposjedu nekretnine oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA s ostalim vlasnicima navedenim u stavku 1. ovog članka;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dala sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;
- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

Zainteresirana osoba LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopila pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA;

- da je u samostalnom i neposrednom posjedu nekretnine oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA;
- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da je Investitoru dala sve potrebne suglasnosti te da se ne protivi poduzimanju radnji (podnošenje Pisma namjere prema Gradu Puli za sklapanje ovog Ugovora, podnošenje potrebne dokumentacije za donošenje akta – suglasnosti od strane Gradskog vijeća Grada Pule za sklapanje ovog Ugovora, ishodovanje svih potrebnih dozvola, suglasnosti i uvjeta za ispunjenje cilja i svrhe ovog Ugovora, izvođenje potrebnih radnji te postavljanje potrebne infrastrukture u smislu članka 2. ovog Ugovora, rješavanje potrebnih imovinsko-pravnih odnosa, kao i sklapanje pravnog posla koji za cilj ima prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule po dovršetku svih radnji definiranih ovim Ugovorom i drugih sličnih radnji) koje za cilj imaju ispunjenje svrhe ovog Ugovora;
- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Zainteresirana osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

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 lokacijsku i građevinsku dozvolu;
 - da će Investitor, u svoje ime i na temelju punomoći Grada Pule, za javne prometnice označene u Idejnom rješenju ishoditi lokacijsku 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, vodeći račun da se glavnim projektom i parcelacijom ne obuhvate nekretnine označene kao k.č. br. 2501/4, Katastarska općina: 324256, PULA (javno dobro u općoj upotrebi) i k.č. br. 2499/3, Katastarska općina: 324256, PULA (javno dobro u općoj upotrebi - 1. Suvlasnički dio: 3/15 i Grad Pula - 2. Suvlasnički dio: 12/15);
 - da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 5. veljače 2025. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnine, odnosno promatrane površine od 98 m², nekretnine oznake k.č. br. 2503/3, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 28,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina.

- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 13. rujna 2024. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnina, odnosno ukupno promatrane površine od 607 m², oznake k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, obje Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 13.100,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 13. rujna 2024. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnina, odnosno promatrane površine od 1589 m², oznake k.č. br. 2501/1, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 39.000,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 13. rujna 2024. godine utvrđena tržišna vrijednost dijela nekretnina, odnosno promatrane površine od 240 m², oznake k.č. br. 2500/2, Katastarska općina: 324256, PULA, u iznosu od 6.500,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno Opisu i grafičkom prikazu zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja, izrađenom od strane Davora Buliana, mag.ing.aedif, ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj projekta 15/2024 od srpnja 2024., redni broj 1/1, od dopune pisma namjere od 31. siječnja 2025., plan gradnje pristupne prometnice sa pratećom infrastrukturom i upojnim bunarom u jednoj fazi ukupne duljine 238,25 metara (i to na nekretninama k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28, k.č. br. 2501/29 i k.č. br. 2503/3, sve k.o. Pula); procijenjena vrijednost troškova pripreme za izgradnju i izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom iznosi 525.237,80 eura bez PDV-a te da u navedenu vrijednost investicije nisu uračunati pripadajući porezi i druga javna davanja;
- da se Investitor i Zainteresirane osobe obvezuje da nekretnine na kojim se planira izgradnja 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 ostvare pretpostavke za prijenos prava vlasništva predmetnih nekretnina u korist Grada Pule na temelju ovog i budućih Ugovora, odnosno Investitor se obvezuje da će u trenutku prijenosa prava vlasništva nekretnine na Grad Pulu iste biti oslobođene svih tereta;
- ukoliko Investitor ili bilo koja od Zainteresiranih osoba postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog Ugovora, Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se i Investitor i svaka od Zainteresiranih osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

UVJETI ZA IZGRADNJU JAVNE PROMETNICE

Članak 5.

Grad Pula, na temelju članka 165. stavka 2. ZPU, izdaje suglasnost da:
- LIDER NEKRETNINE d.o.o., OIB: 59892322237, Pula (Grad Pula - Pola), Šišanska cesta - Via Sissano 82L

bude investitor javne prometnice s pratećom infrastrukturom označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, sve kako je to prikazano u Idejnom rješenju i Opisu i grafičkom prikazu zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja, izrađenom od strane Davora Buliana, mag.ing.aedif, ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj projekta 15/2024 od srpnja 2024., redni broj 1/1, od dopune pisma

namjere od 31. siječnja 2025., a u skladu sa zakonskim propisima, prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima i dokumentacijom koju je predao uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora, te istog ovlašćuje, da podnese zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju predmetnih građevina, sve pod uvjetima kako slijedi:

- Grad Pula se obvezuje dati potrebne punomoći Investitoru koje su nužne za ishođenje lokacijske i 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 lokacijske dozvole, u kojem postupku će se morati ishoditi potrebne suglasnosti, osim ukoliko se naknadno sukladno odluci Grada Pule ne pokaže potreba za ishođenje lokacijske dozvole,

- po ishođenju lokacijske dozvole, Investitor je dužan formirati građevnu česticu pristupne prometnice u zoni obuhvata, kako je ista definirana projektnom dokumentacijom te prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima i dokumentacijom koju je predao uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora

- 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;

- riješiti sve imovinsko-pravne koje se pojave koji su u tijeku prilikom sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti ili koji se pokrenu nakon sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti, osim ako se pokrenu nakon sklapanja ugovora o darovanju nekretnina buduće pristupne prometnice;

- riješiti sve sudske i upravne i neupravne postupke koji su u tijeku prilikom sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti ili koji se pokrenu nakon sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti, osim ako se pokrenu nakon sklapanja ugovora o darovanju nekretnina buduće pristupne prometnice;

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

Investitor i Zainteresirane osobe u cijelosti preuzimaju obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice u odnosu na nekretnine na kojima su upisani kao vlasnici/suvlasnici:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- najkasnije u roku od 30 dana po ishođenju 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 prijeteboja, po osnovi bilo kakvih potraživanja, u vlasništvo Grada Pule, slobodne od svih upisanih tereta, prava i/ili potraživanja trećih osoba pri čemu će se prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule izvršiti ugovorom o darovanju nekretnine u kojem će se posebno naznačiti obveza da Investitor preuzima plaćanje PDV i drugih poreza i/ili javnih davanja koja će temeljem predmetnog darovanja nastati za to trgovačko društvo, kao i da plati PDV koji će temeljem predmetnog darovanja biti u obvezi platiti Grad Pula;

- najkasnije po ishođenju 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.

Investitor i Zainteresirane osobe izričito izjavljuju da će poduzeti sve potrebne radnje navedene u ovom članku, radi ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, bez obzira ukoliko nastupe okolnosti temeljem kojih je za poduzimanje radnji iz stavka 1. ovog članka nakon sklapanja ovog Ugovora nadležna Zainteresirana osoba, ili ako nastupe okolnosti temeljem kojih je za poduzimanje radnji iz stavka 2. ovog članka nakon sklapanja ovog Ugovora nadležan Investitor.

Ukoliko Investitor ili bilo koja od Zainteresiranih osoba postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog članka, Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se i Investitor i svaka od Zainteresiranih osoba bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

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 zaključenja ovog Ugovora.

Investitor i Zainteresirane osobe 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 dokazuje 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.

FINANCIJSKI UVJETI REALIZACIJE UGOVORA

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor i Zainteresirane osobe nemaju nikakva prava na naknadu po bilo kojoj osnovi za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko (sadašnje) k.č.br. 2501/1, k.č.br. 2501/28, k.č.br. 2501/29 i k.č.br. 2500/2, sve 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 pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati, kao uvjet za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu prometnicu.

Investitor i Zainteresirane osobe su suglasne da Gradu Puli odgovaraju za štetu ukoliko nakon izdavanja uporabne dozvole ili nakon prijenosa prava vlasništva prometnice na Grad Pula, 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 (i Zainteresirane osobe) 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 (i Zainteresirane osobe) 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 (i Zainteresirane osobe).

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da na predmetnoj nekretnini nisu riješeni imovinskopravni odnosi kao i da su na istoj zabilježeni tereti, zabilježbe, sporovi ili predbilježbe, ili što drugo što bi moglo utjecati na pravo vlasništva Grada Pule ili istoga u pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati/opterećivati, uključujući i terete upisanog založnog prava koji proizlaze iz službenih izvadaka iz zemljišne knjige koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da su na istoj bilo kakvi radovi (građevinski, infrastruktura i sl.) izvedeni bez potrebnih suglasnosti, uvjeta ili drugih normativnih/materijalnopravnih 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 (prijenos prava vlasništva ili 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 ni Zainteresirane osobe nemaju pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju ovog Ugovora te sve troškove podmiruju 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 uprabne 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 ili Zainteresirane osobe, Grad Pula ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora te zahtijevati naknadu pretrpljene štete.

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.

Ovaj Ugovor obvezuje i pravne sljednike ugovornih strana.

Članak 16.

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

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 (i Zainteresirane osobe) 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.

Grad Pula može raskinuti ovaj Ugovor u sljedećim slučajevima, ako:

- a) Investitor ili Zainteresirana strana 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 ili Zainteresirane strane 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 ili Zainteresirana strana promijene pravni oblik, osim tu činjenicu ugovorne strane dodatkom ne notificiraju u odnosu na ovaj Ugovor;
- e) Investitor ili Zainteresirane osobe daju lažne ili nepotpune izjave, podatke, informacije i dokumentaciju ili ako dostavljaju nevjerodostojne izvještaje;
- f) se naknadno utvrdi da je Investitor ili Zainteresirana osobe u pismu namjere dao netočne i/ili lažne izjave, podatke, informacije i dokumentaciju;
- g) se protiv Investitora ili Zainteresirane osobe 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 i Zainteresirane osobe se odriču 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 6 (šest) istovjetnih primjerka, od čega Investitor zadržava 1 (jedan) primjerak za svoje potrebe, Grad Pula zadržava 2 (dva) primjerka, a svaka Zainteresirana strana po 1 (jedan primjerak).

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

13.02.2025.
Pula,

KLASA: 340-03/24-01/85
URBROJ:2163-7-04-04-0425-25-6
Pula,

INVESTITOR
LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Sandy Halilović

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

LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

ZAINTERESIRANA OSOBA

Sandy Halilović

ZAINTERESIRANA OSOBA

Ivan Krizmanić

ZAINTERESIRANA OSOBA

Suzana Krizmanić

ZAINTERESIRANA OSOBA

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o

Dražen Horvat

Primljeno:	21-08-2024		
Klasifikacijska oznaka:	340-03/24-01/85		Org. jed.
Urudžbeni broj:	383-24-1	Pril.	Vrij.

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
(OIB: 59892322237),
HR-52100 PULA-POLA,
Šišanska cesta 82L,
zastupano po članu Uprave
SANDY HALILOVIĆ
(OIB: 14595050048),
HR-52207 BARBAN,
LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam,
investicije i razvojne projekte
Odsjek za investicije
PULA, Forum 2

Predmet: pismo namjere za zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

Poštovani,

ovo Društvo je vlasnik nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u t.k. ul. 3338
- k.č. br. 2501/28, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006
- k.č. br. 2501/29, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te je suvlasnik nekretnine upisane u k.o. Pula, a koja nekretnina je:

- k.č. br. 2500/2, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717

Po Generalnom urbanističkom planu 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) se predmetne nekretnine nalaze po namjeni površina u zoni „S“ – stambena namjena, urbana morfologija i tipologija građevina „A/C“.

Katastarske čestice br. 2501/1 i k.č. br. 2501/28 imaju oblik puta, međutim iste nisu prometna površina u smislu Zakona o cestama. Obzirom na smještaj okolnih nekretnina u prostoru i na njihovu veličinu, a na kojima bi se mogle graditi zgrade u skladu s prostorno planskom dokumentacijom, zaključuje se da iste nemaju osiguran pristup s prometne površine sukladan prostorno planskoj dokumentaciji. Pristup do njih nije moguće ostvariti niti preko prava služnosti. Iz navedenog se kao nužnost pojavila potreba izgradnje javno prometne površine (kategorije „ostale ulice“) i drugih objekata komunalne infrastrukture čija trasa bi išla preko k.č. br. 2501/1, 2501/28, dijela 2501/29 i dijela 2500/2, s tim da bi se upojni bunar oborinske odvodnje prometnice nalazio na k.č. br. 2501/29, sve u k.o. Pula.

Kako bismo mi i ostali (su)vlasnici okolnih nekretnina stekli preduvjete za podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola za gradnju na nekretninama koje bi ostvarile pristup s buduće prometnice (k.č. br. 2501/26, 2501/27, 2501/30, 2501/31, 2501/32, 2501/33, 2501/34, 2501/35, 2501/36, 2501/37 i preostali dio k.č. br. 2500/2), dostavljamo ovo pismo namjere u kojemu posebno ističemo:

- predlažemo zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture – prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa bi išla preko k.č. br. 2501/1, 2501/28, dijela k.č. br. 2501/29 i dijela 2500/2, s tim da bi se upojni bunar oborinske odvodnje prometnice nalazio na k.č. br. 2501/29, sve u k.o. Pula, u obuhvatu kako je to predloženo idejnim rješenjem buduće prometnice i druge infrastrukture broj projekta: 15/2024 iz srpnja 2024. godine izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva Davor Bulian, mag.ing.aedif., koji prilažemo uz ovo pismo namjere, sa spojem na Medulinsku cestu preko k.č. br. 2501/4 i 2499/3 (zona prilagodbe) koje su upisane kao javno dobro, odnosno u vlasništvo Grada Pule
- za slučaj potrebe da se obuhvat po vašem traženju izmijeni, izražavamo svoju suglasnost i spremnost da ćemo trasu prometnice izmijeniti na način kako to bude zatraženo od nadležnog dijela Grada Pule
- u predloženom ugovoru bismo imali svojstvo investitora, sukladno Odluci Grada Pule o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture
- svi (su)vlasnici nekretnina preko kojih ide trasa predložene prometnice (i kojima bi u konačnici služila izgradnja predložene prometnice), kao i (su)vlasnici u korist čijih nekretnina je osnovano pravo služnosti preko nekretnina preko kojih ide trasa predložene prometnice su ovom Društvu, kao investitoru, izdali prethodnu suglasnost da se slažu s realizacijom predložene prometnice, u kojoj su izrazili i svoju spremnost da bez naknade prenesu na novoformiranoj čestici prometnice pravo vlasništva u korist ovog Društva, odnosno u korist Grada Pule bez naknade i bez upisanih stvarnih tereta
- po izdavanju lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju predložene prometnice bi se na preostalom dijelu površina provele parcelacije u svrhu formiranja katastarskih (građevnih) čestica – neke od tih novoformiranih čestica bi imale neposredan spoj na predloženu prometnicu, a nekima od novoformiranih čestica bi se pristupalo s nove prometnice preko prava služnosti koje bi se osnovalo na dijelu preostalog zemljišta i to na način da bi dužina prava služnosti do najudaljenije čestice bila maksimalno 20,00 metara u kojem slučaju bi širina prava služnosti bila minimalno 4 metra, odnosno dužina prava služnosti bi bila maksimalno 50 metara, u kojem slučaju bi širina prava služnosti bila minimalno 5,5 metara, sve kako je to propisano važećim Generalnim urbanističkim planom Grada Pule

- predlažemo da budemo investitori gradnje predmetne prometnice i ostale komunalne infrastrukture na način da budemo investitori na izgradnji, da po izgradnji ishodimo uporabnu dozvolu za izgrađenu prometnicu i istu bez naknade i bilo kakvih dodatnih troškova prenesemo na daljnje upravljanje Gradu Pula
- cjelokupne troškove gradnje komunalne infrastrukture bi snosilo ovo društvo, bez prava na povrat i bez prijeba s kasnijim iznosima komunalnog doprinosa koji bi se obračunao s osnove gradnje stambenih zgrada kojima će prometnica i druga infrastruktura služiti, a u te troškove osobito spadaju troškovi:
 - zemljišta na kojem će se graditi komunalna infrastruktura
 - uklanjanja i izmještanja postojećih građevina i trajnih nasada
 - sanacije zemljišta (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguravanje zemljišta i sl.), uključujući i zemljišta koja je jedinica lokalne samouprave stavila na raspolaganje
 - izrade projekata i druge dokumentacije
 - ishođenje akata potrebnih za građenje i uporabu građevina komunalne infrastrukture
 - građenja i provedbe stručnog nadzora građenja komunalne infrastrukture
 - evidentiranja u katastru i zemljišnim knjigama
 - druge troškove potrebne za realizaciju infrastrukture
- predmetna prometnica bi bila dvosmjerna i imala bi tri kraka, nazvani Cesta 1, Cesta 2 i Cesta 3. Cesta 1 i Cesta 2 bi imale širinu svake prometne trake od 3 metra te dvostrani nogostup širine 1,6 metara, dok bi Cesta 3 imala širinu prometne trake od 2,75 metara i izveo bi se jednostrani nogostup širine 1,6 metara i bankina minimalne širine od 0,5 metara s okretištem na kraju (obzirom na dužinu Ceste 3 i na njeno očekivano prometno opterećenje, mišljenja smo da ne postoji potreba za dvostranim nogostupom i za širim prometnim trakom)
- dužina Ceste 1 bi bila 95,77 metara, Ceste 2 bi bila 81,76 metara, a dužina Ceste 3 bi bila 60,72 metara.
- predložena prometnica bi se realizirala po fazama (ishodile bi se dvije građevinske dozvole), na način da bi Fazu I obuhvaćala izgradnja Cesta 2 i 3 u cijelosti, te dio Ceste 1 u dužini od 50,06 metara, dok Fazu II obuhvaćao preostali dio Ceste 1 u dužinu od 45,71 metara sa spojem na Medulinsku cestu
- javna rasvjeta s rasvjetnim stupovima i EKI bi pratile faznost izgradnje prometnice, a cjelokupna oborinska odvodnja s upojnim bunarom bi se realizirala u fazi I
- po potrebi bismo gradili i drugu infrastrukturu, što će biti predmetom ugovora s drugim nadležnim komunalnim društvima, te takvu izjavu i prilažemo ovom pismu namjere
- predlažemo zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, što uključuje predmetnu prometnicu u cijelosti (sa završnim slojem asfalta), javnu rasvjetu prometnice, oborinsku odvodnju prometnice i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Mišljenja smo da bi zaključivanje predloženog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, s pozicija Grada Pule, bilo iznimno opravdano. Grad Pula ne bi imao nikakav trošak komunalnog opremanja predmetnog zemljišta, a prihodovao bi značajan iznos komunalnog doprinosa kojim bi mogao dalje graditi i održavati komunalnu infrastrukturu na drugim potrebnim pozicijama. Uz navedeno, angažman službenika Grada Pule bi bio sveden na minimum te bi radno vrijeme mogli posevetiti drugim projektima.

Vrijedno je navesti da se na zapadnoj strani, odmah uz planiranu prometnicu nalaze nekretnine k.č. br. 2499/1 površine 3.597 m² (nalazi se u zoni S – stanovanje) te k.č. br. 2499/2 površine 3.008 m² (nalazi se u zoni Z – zaštitne zelene površine), u kojima Grad Pula ima suvlasnički udio od 12/15 dijelova. Izgradnjom predložene prometnice i druge infrastrukture bi ove dvije nekretnine postale u cijelosti uređene i komunalno opremljene, te bi njihova tržišna vrijednost postala značajno većom u odnosu na sadašnju vrijednost. Pri tome, Grad Pula ne bi imao nikakav trošak na komunalnom opremanju tih svojih nekretnina.

S nadom da će naše pismo namjere biti Gradu Puli prihvatljivo i da će Grad utvrditi da je zaključivanje predloženog ugovora opravdano i u interesu Grada, lijepo vas pozdravljamo.

Pula, kolovoz 2024.

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

LIDER NEKRETNINE

SANDY HANJLOVIĆ član Uprave
OIB 59892322237

Prilog:

1. Izjava iz koje je razvidno da predlažemo zaključenje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture
2. opis i grafički prikaz zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja
3. popis katastarskih čestica na kojima se planira realizacija komunalne infrastrukture s vlasničkim statusom i prethodnim suglasnostima drugih (su)vlasnika s predmetnim planom realizacije komunalne infrastrukture i njihovom spremnošću za prijenos prava vlasništva na novoformiranoj čestici koja će predstavljati građevnu česticu prometnice, te izjave o suglasnosti vlasnika povlasnih nekretnina u čiju korist je trenutno upisano pravo služnosti preko nekretnina koje ulaze u trasu prometnice
4. preslik zahtjeva za izdavanje lokacijske informacije za k.č. br. 2005/2, 2501/1, 2501/28 i k.č. br. 2501/29 u k.o. Pula, na dijelovima kojih bi se gradila komunalna komunalna infrastruktura – iste ćemo dostaviti odmah nakon što nam iste budu izdane
5. idejno rješenje budućih stambenih zgrada na predmetnom području koje se planiraju graditi s iskazom obujma istih i procjenom iznosa komunalnog doprinosa – dostavit ćemo naknadno
6. izvadak iz sudskog registra za podnositelja LIDER NEKRETNINE d.o.o.
7. procjena ovlaštenog sudskog vještaka o vrijednosti zemljišta koje ulazi u trasu planirane prometnice – dostavit ćemo naknadno

8. posebne uvjete – obavijesti drugih komunalnih poduzeća o (ne)postojanju ostale komunalne infrastrukture – iz kojih je razvidna potreba gradnje druge infrastrukture u obuhvatu zahvata planirane prometnice
9. Izjavu kojom iskazujemo spremnost da ćemo usporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture, po potrebi, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture
10. Potvrda da ovo Društvo nema dospjelih dugovanja prema Gradu Puli
11. Izjava da ovo Društvo nije osnivač ili član dugih društava (pravnih osoba)
12. Potvrda da Sandy Halilović, kao jedini osnivač i jedini član uprave LIDER NEKRETNINE d.o.o. nema dospjelih dugovanja prema Gradu Puli
13. Izjava LIDER NEKRETNINE d.o.o. da ne postoje društva s kojima bi bilo povezano udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom
14. Izjava predlagatelja pod materijalnom i kaznenom odgovornošću o točnosti, potpunosti i istinitosti danih podataka koji su navedeni u ovom pismu i svim priložima koje uz njega dostavljamo

OPIS ZGRADA

Idejnim projektom predviđena je izgradnja 13 zgrada stambene namjene oznaka od 1 do 13 koje će imati kolni pristup sa predmetne prometnice.

2 zgrade graditi će se kao slobodnostojeće, 5 zgrada kao ugrađene a 6 zgrada kao poluugrađene.

Sve zgrade imati će 3 nadzemne etaže i to prizemlje, 1. i 2. kat, visine 8,78m. Svaka od zgrada imati će maksimalno 4 stambene jedinice, što znači sveukupno cca 52 stambene jedinice.

Sve u skladu sa važećim **Generalnom urbanističkim planom 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)

IDEJNO RJEŠENJE GRAĐEVINA- SITUACIJA



DEX SPIN D.O.O.
Volme 130, 52100 Pula, HR
mob: 098 299 337
OIB: 26189348054
IBAN: HR1724840081100571256

SITUACIJA

MJ. 1:1000 LIST 1



BORIS BULJAN
mag.ing.arch.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 4380

OVLAŠTENI ARHITEKT
Boris Buljan mag.ing.arch.

DATUM

kolovoz 2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-
pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: 350-05/24-28/000111

URBROJ: 2163-7-05-03-0470-24-0003

Pula, 03.05.2024.

- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije HR-52100 Pula, Forum 2
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
- VODOVOD PULA d.o.o. HR-52100 Pula, Radićeva 9
- PLINARA d.o.o. HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije HR-52100 Pula, Trg Republike 1
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike HR-52100 Pula, Forum 2
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3

Predmet: Poziv javnopravnim tijelima za utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja putem elektroničkog sustava eKonferencija
- dostavlja se



- I. Pozivamo Vas da u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja sukladno odredbama članka 136. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon o prostornom uređenju) odnosno članka 82. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) (u daljnjem tekstu: Zakon o gradnji), utvrdite posebne uvjete odnosno uvjete priključenja, da ovo tijelo obavijestite da nemate uvjeta ili da postupak utvrđivanja uvjeta obustavite sukladno odredbama članka 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 82. stavka 3. Zakona o gradnji, za:
- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet),
ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE
- na postojećoj građevnoj čestici 2501/1 i dr. k.o. Pula (Pula).
- II. U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja omogućen vam je elektroničkim sustavom eKonferencija pristup podacima sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji.
- III. Tražene posebne uvjete odnosno uvjete priključenja ili rješenje iz točke I. ovog poziva dužni ste sukladno članku 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članku 82. stavka 3. Zakona o gradnji dostaviti u zakonom predviđenom roku od dana primitka ovog poziva.
- IV. Ukoliko ne postupite u roku određenom točkom III. ovog poziva sukladno članku 136. stavku 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 82. stavka 3. Zakona o gradnji i ne dostavite posebne uvjete, uvjete priključenja ili rješenje kojim se obustavlja utvrđivanje posebnih uvjeta ili uvjeta priključenja, smatra se da posebnih uvjeta nema, odnosno da se građevina može priključiti na infrastrukturu temeljem članka 136. stavku 5. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 82. stavka 5. Zakona o gradnji.

P.O. VODITELJ ODSJEKA ZA GRADNJU

Nikola Marin, mag.ing.aedif.



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije
HR-52100 Pula, Forum 2
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula
HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
 - VODOVOD PULA d.o.o.
HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - PLINARA d.o.o.
HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije
HR-52100 Pula, Trg Republike 1
 - Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike
HR-52100 Pula, Forum 2
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana
HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - DAVOR BULIAN
HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA GIUSEPPE TARTINI 5





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

NIKOLA MARIN
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 03.05.2024.





**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:UPI 944-09/24-02/17
URBROJ:2163-7-04-04-0321-24-1
Pula, 16.05.2024. godine

Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, temeljem članka 96. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br. 47/09, 110/21), članka 51. Zakona o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22 i 04/23) i članka 82. Zakona o gradnji (Narodne Novine br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) u predmetu utvrđivanja posebnih uvjeta građenja, te načina i uvjeta priključenja građevinske čestice odnosno građevine na prometnu površinu donosi

RJEŠENJE

OBUSTAVLJA SE postupak utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) – odvojak sa Medulinske ceste čija je trasa planirana na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 2501/1 i dr. sve k.o. Pula.

Obrazloženje

Dana 03.05.2024. putem sustava eKonferencija pozivom KLASA: 350-05/24-28/111 URBROJ: 2163-7-05-03-0470-24-3 zaprimljen je zahtjev projektanta Davor Bulian iz Pule, Tartinijeva ulica 5, za utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) – odvojak sa Medulinske ceste čija je trasa planirana na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 2501/1 i dr. sve k.o. Pula.

Uz zahtjev je priloženo idejno rješenje, broj: 15/2024 izrađen u ožujku 2024. godine, ovjereno po ovlaštenom projektantu Davor Bulian, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490 iz Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Davor Bulian iz Pule, Tartinijeva ulica 5.

Prema članku 136. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), odnosno članku 82. stavak 3. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), javnopravno tijelo dužno je utvrditi posebne uvjete, odnosno uvjete priključenja ili postupak njihova utvrđivanja rješenjem obustaviti te uvjete, odnosno rješenje dostaviti upravnom tijelu i projektantu. Nadalje, člankom 136. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju, odnosno člankom 82. stavak 4. Zakona o gradnji, utvrđeno je da se postupak utvrđivanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja obustavlja ako njihovo utvrđivanje prema posebnim propisima nije moguće, odnosno ako ne postoji mogućnost priključenja.

U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) – odvojak sa Medulinske ceste čija je trasa planirana na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 2501/1 i dr. sve k.o. Pula, temeljem uvida u dostavljeni idejni projekt, prostorno plansku dokumentaciju, podatke iz zemljišnih knjiga utvrđeno je sljedeće:

- Sukladno članku 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18 - OUSRH i 32/20) komunalna infrastruktura koja je predmet ovog elaborata je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinica lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost.

Programom građenja komunalne infrastrukture za 2024. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 21/21, br. 12/22) nije planirana priprema ni izgradnja predmetne prometnice.

Zakon o prostornom uređenju (Narodne Novine br. 153/13, 66/17, 114/18, 39/19 i 98/19) predviđa da, osoba čijem zemljištu ili građevini infrastruktura služi, odnosno vlasnik zemljišta ili druga zainteresirana osoba, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave može i sama snositi troškove uređenja građevinskog zemljišta ili izgradnje komunalne infrastrukture, a međusobna prava i obveze u pogledu uvjeta građenja komunalne infrastrukture uređuju se pisanim ugovorom s jedinicom lokalne samouprave. Dobivanje suglasnosti, odnosno uvjeti, postupak i način zasnivanja ugovornog odnosa s Gradom Pula uređeni su Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br.13/22).

Slijedom navedenog, nije zadovoljen uvjet priključenja građevne čestice odnosno građevine na prometnu površinu, stoga je sukladno članku 82. stavku 3. i 4. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Sukladno staccima 7. i 8. članka 98. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09 i 110/21) rješenje izdano iz informacijskog sustava javnopravnog tijela ovjereno je kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Istarskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za drugostupanjski upravni postupak sa sjedištem u Puli, Riva 8, u roku od 15 dana od dana primitka istog.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Pula, Forum 2, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, elektronskim putem na e-mail adresu: pisarnica@pula.hr, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Na žalbu protiv rješenja se plaća upravna pristojba (u upravnim biljezima) u iznosu od 6,64 eura sukladno članku 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 115/16, 114/22) i Tar.br.3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" br. 156/22).

ZAMJENICA PROČELNICE
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Davor Bulian
Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula
2. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove,
Odsjek za gradnju – putem sustava eKonferencija



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

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Bulian Ingrid, GRAD PULA-POLA

Datum: 16.05.2024 15:01:26

Certifikat: 0

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



■ ELEKTROISTRA PULA

■ Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži

■ Odjel za pristup mreži – Tehnička dokumentacija

📍 Vergerijeva 6, 52100 Pula

☎ +385 (0)52 527 500

🌐 www.hep.hr/ods

✉ info.dppula@hep.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
Upravni odjel za upravljanje
imovinom i imovinsko pravne
poslove
Odsjek za gradnju
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione per l'edilizia

■ NAŠ BROJ: 401100102/6747/24AV

■ VAŠ BROJ: KLASA: 350-05/24-
28/000111

■ DATUM: 07.05.2024.

■ URBROJ: 2163-7-05-03-0470-24-
0003, Pula, 03.05.2024.

■ PREDMET: POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje posebnih uvjeta građenja potrebnih za građenje PRISTUPNE PROMETNICE NA k.č. 2501/1 i dr. k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE, za investitora LIDER NEKRETNINE d.o.o., Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula, dostavljamo Vam situaciju s ucrtanim približnim položajem naših elektroinstalacija. Za navedene radove imamo sljedeće uvjete:

a) Zaštita postojećih elektroenergetskih kabela

1. Iznad naših kabela nije dozvoljeno skidanje ili nasipavanje debljeg sloja materijala.
2. Na prijelazima prometnica preko kabela iste je potrebno pažljivo otkopati i zaštititi betonskim «U» elementima na betonskoj podlozi ili postavljanjem u cijevi koje su sa svake strane duže za 1,5 m od širine prometnice. Točan položaj po potrebi utvrditi ručnim poprečnim iskopom.
3. Križanje i paralelno vođenje oborinske odvodnje, javne rasvjete i EKI s našim instalacijama treba izvesti u skladu sa važećim propisima o približavanju i križanju s elektroenergetskim kabelima.
4. Mjesta križanja prometnice, oborinske odvodnje, javne rasvjete i EKI s elektroenergetskom mrežom kao i detalji zaštite trebaju biti posebno označeni u projektu.

Sve radove treba izvoditi stručno i kvalitetno prema „Tehničkim uvjetima za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV“ – Bilten broj 130 od 31. prosinca 2003. god. izdan od HEP-Distribucija d.o.o. **Najmanje 15 dana prije početka radova dužni ste pisanim putem obavijestiti HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Službu za realizaciju investicijskih projekata – Odjel za pristup mreži (info.dppula@hep.hr ; Oznaka: DP Tehnička dokumentacija) kako bi se dogovorili o uvjetima izvođenja radova i stručnom nadzoru nad izvođenjem radova.** Svi radovi u blizini podzemnih elektroenergetskih vodova na horizontalnoj udaljenosti manjoj od 2 m od najbližeg vodiča trebaju se vršiti ručno, bez upotrebe mehanizacije. Točan položaj podzemnih elektroenergetskih vodova potrebno je prethodno utvrditi probnim iskopima u nazočnosti predstavnika HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Služba za realizaciju investicijskih projekata, Odjel za pristup mreži - Tehnička dokumentacija.

5. Za eventualna oštećenja naših instalacija prilikom radova dužni ste obavijestiti **HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Službu za vođenje pogona (tel 0800 300 411)**. Svi popravci oštećenja naših instalacija izvode se o trošku investitora radova.

b) Premještaj postojećih elektroenergetskih kabela

6. Premještaj postojećih elektroenergetskih kabela vrši se u dogovoru s **HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Služba za terenske aktivnosti – Terenska jedinica Pula (info.dppula@hep.hr ; Oznaka: DP Terenska jedinica Pula)**. Ukoliko premještaj podrazumijeva izradu projektne dokumentacije za dobivanje građevinske dozvole prema Zakonu o gradnji – NN153/13, NN20/17 i NN39/19 projektni zadatak izrađuje HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži.
7. Na projektnu dokumentaciju potrebno je ishodovati suglasnost HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula –Službe za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži. Prema troškovniku iz projektne dokumentacije sklopiti će

se ugovor o financiranju premještaja elektroenergetskih kabela s HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Službom za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži.

8. Prije dobivanja građevinske dozvole za premještaj kabela, potrebno je sklopiti ugovor o ustanovljenju pravosluznosti s HEP ODS d.o.o., Sektorom za pravne poslove i upravljanje ljudskim potencijalima - Odjel za pravne poslove ZAPAD (info.dppula@hep.hr ; Oznaka: DP Pravna).

Eventualni premještaji se izvode u dogovoru s HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula, Službom za terenske aktivnosti – Terenska jedinica Pula kako bi se odredilo da li se premještaji trebaju izvesti prije ili u toku radova. Ukoliko je neophodno zbog sigurnosti radova po potrebi treba dogovoriti isključenje kabela.

Ova suglasnost vrijedi dvije godine od dana izdavanja i u slučaju isteka ovog roka dužni ste podnijeti novi zahtjev.

S poštovanjem

Pregledala:

Hana Petercoj, dipl.ing.politehn.

HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. ZAPAD
DIREKCIJA ZA PRAVNE POSLOVE I UPRAVLJANJE Ljudskim potencijalima
ELEKTROISTRA PULA
Direktor:
mr.sc. Zvonko Liović dipl.oec
P.O. [Handwritten signature]

PRILOG: situacije x1

- Ukoliko se građevina ne priključuje na elektroenergetsku mrežu potrebno je unutar arhitektonskog projekt priložiti posebne uvjete građenja, te se očitovati o postupanju pri gradnji objekta. Ako se građevina priključuje na elektroenergetsku mrežu, na potvrdu dostavljati glavni projekt koji mora sadržavati mapu elektrotehničkog projekta. Obavezni sadržaj glavnog projekta je elektroenergetska suglasnost, te očitovanje o postupanju pri gradnji objekta prema izdanim posebnim uvjetima na lokaciju i uvjeta priključenja.
- Radi bržeg i jednostavnijeg rješavanja predmeta molimo vas da nam projektnu dokumentaciju (arhitektonski projekt, projekt elektroinstalacija, geodetski elaborat) dostavljate u elektronskom obliku (pdf, dwg ili dxf format).



0,4 kV
F01

- Legenda:
- 20kV TS
 - 10kV TS
 - 1/10kV DV
 - 35kV kabeli
 - 35kV DV
 - signalni kabeli
 - 20kV/kabeli
 - 20kV DV
 - 10kV kabeli
 - 10kV DV
 - 0.4kV kabeli
 - 0.4kV zracni
 - Kabeli JR

Datum:07.05.2022

M=1:1000



VODOVOD PULA d.o.o.

za vodne usluge, Radićeva 9, 52100 Pula

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju



☎ 052/529-900
☎ fax: 052/211-554
✉ poštanski pretinac: 54
e-mail: protokol@vodovod-pula.hr
web stranica: www.vodovod-pula.hr
MB: 3203433 OIB:19798348108

Naš Ur.broj: 6305/2024-100-v/RT

Vaš br: KLASA:350-05/24-28/000111
URBROJ: 2163-7-05-03-0470-24-0003

Pula, 07.05.2024.

PREDMET: POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

U vezi Vašeg dopisa od 06.05.2024. godine po pitanju dobivanja posebnih uvjeta građenja za zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) – odvojak sa Medulinske ceste
- na k.č. 2501/1 i druge, k.o. Pula,

u svemu prema priloženom Idejnom rješenju broj 15/2024, izrađenom od Ureda ovlaštenog inženjera Davor Bulian. Pula, dostavljamo Vam situaciju predmetnog područja s ucrtanom vodovodnom mrežom i obavještavamo Vas slijedeće:

- dijelom predmetnog područja projektiranja prometnice položena je vodovodna mreža – magistralni cjevovod AC 400,
- **za magistralni cjevovod, u području zahvata, potrebno je izraditi projekt rekonstrukcije cjevovoda**

Za dio planirane prometnice izrađen je Glavni projekt vodovodne mreže „ NASTAVAK VODOVODNOG OGRANKA NA MEDULINSKOJ CESTI“, broj projekta 06-01/24-GP, zajedničke oznake projekta 06-01/24, od strane OHLINGER+PARTNER INŽENJERI d.o.o. Pula.

U dijelu projektirane prometnice gdje nema položene ili projektirane vodovodne mreže, pri izradi Glavnog projekta prometnice, potrebno je osigurati koridor za izgradnju buduće vodovodne mreže. Koridor buduće vodovodne mreže projektirati u trupu prometnice, sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji i u skladu s Općim tehničkim uvjetima Vodovoda Pula d.o.o., a prema slijedećem:

- Udaljenost cijevi od ivičnjaka mora iznositi minimalno 100 cm
- Koridor za izgradnju vodovodne mreže iznosi 70 cm
- Dubina kanala mora vodovodnoj mreži osigurati pokriće tjemena cijevi s minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj niveleti terena
- Razmak između električnog kabela i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi minimalno 100 cm, a kod poprečnog križanja, električni kabel se polaže ispod vodovodne mreže na udaljenosti od najmanje 30 cm i u zaštitnoj cijevi
- Vodovodna mreža ne smije biti položena ispod kanalizacione cijevi ili reviziono okno kanalizacije
- Tjeme kanalizacione cijevi mora biti udaljeno od tjemena vodovodne cijevi minimalno 50 cm

Uprava:
Edo Krajcar, mag.oec.direktor

Temeljni kapital:
19.009.800,00 euro

Trgovački sud u Pazinu
MBS: 040004738

IBAN: HR3924020061100387696 otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN: HR312360001101648212 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

- Minimalni razmak TK kabela i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi minimalno 50 cm, a kod poprečnog križanja istih, TK kabel se polaže ispod vodovodne cijevi
- Pri izradi projekta potrebno je dostaviti karakterističan presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom, kao i detalje križanja postojećih i planiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom
- Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske propise, uredbe i norme

Pri izgradnji vodovodne mreže, Vodovod Pula d.o.o. ne odgovara za štete nastale poduzetim radnjama u koridoru vodovodne mreže, ukoliko se investitori, odnosno korisnici ostalih podzemnih instalacija nisu pridržavali tehničkih normativa propisanih ovim uvjetima.

Na projekt izrađen prema ovim Posebnim uvjetima, potrebno je u postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje predmetnog zahvata ishodovati Potvrdu o suglasnosti sa posebnim uvjetima građenja izdanim od strane Vodovoda Pula d.o.o., a sukladno važećem Zakonu o vodama.

Ovi uvjeti vrijede dvije godine od dana izdavanja i u slučaju isteka tog roka dužni ste podnijeti novi zahtjev.

Sa poštovanjem

VODOVOD PULA d.o.o.
za vodne usluge
Pula, Radićeva 9

7

Rukovoditelj Tehničkog sektora

GIORDANO ŠKUFLIĆ, dipl.ing.građ.



Sastavio : Raul Terlević
Prilog: situacija x1

Uprava:
Edo Krajcar, mag.oec.direktor

Temeljni kapital:
19.009.800,00 euro

Trgovački sud u Pazinu
MBS: 040004738

IBAN: HR3924020061100387696 otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN: HR3123600001101648212 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.



Vodovod Pula d.o.o.

Radićeva 9, 52100 Pula
Hrvatska

Br. protokola: 6305-1/2024

ODGOVORNE OSOBE

Izradio: **Raul Terlević**

Odgovorna osoba: -

Datum: **07.05.2024**

SITUACIJA M 1:1000





VODOVOD PULA d.o.o.

za vodne usluge, Radićeva 9, 52100 Pula

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinskopravne poslove
Odsjek za gradnju



☎ 052/529-900
☎ fax: 052/211-554
✉ poštanski pretinac: 54
e-mail: protokol@vodovod-pula.hr
web stranica: www.vodovod-pula.hr
MB: 3203433 OIB:19798348108

Naš Ur.br.: 6305/24-2-100-K/vlp

Vaš br.: KLASA: 350-05/24-28/000111

Pula, 10.05.2024.

URBROJ: 2163-7-05-03-0470-24-0003

PREDMET: Posebni uvjeti gradnje i priključenja na sustav javne odvodnje

U vezi s Vašim zahtjevom od 03.05.2024. g. u kojem tražite izdavanje posebnih uvjeta gradnje i priključenja na sustav javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda u svrhu izrade glavnog projekta za:

- **građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE**

na postojećoj građevnoj čestici 2501/1 i dr. k.o. Pula (Pula), za investitora: **LIDER NEKRETNINE d.o.o., Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula**, sukladno odredbi čl. 173. Zakona o vodama (NN br. 66/19, 84/21 i 47/23), čl. 82. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) i odredbi čl. 5. Odluke o priključenju građevina na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda (Službene novine Grada Pule br.: 10/13), Vodovod Pula d.o.o., kao javni isporučitelj vodne usluge za usluge odvodnje (u nastavku: Isporučitelj) izdaje:

POSEBNE UVJETE GRADNJE

❖ **UVJETI GRADNJE:**

Unutar dijela obuhvata zahvata nalaze se instalacije javne sanitarne, te se dostavlja situacija s približnim položajem instalacija. Ne posjedujemo podatke o položaju priključaka, budući da isti nisu u našem vlasništvu.

Oborinska odvodnja u nadležnosti je Grada Pule.

Predmetnu infrastrukturu treba projektirati i graditi sukladno **Općim i tehničkim uvjetima Isporučitelja**. Kod projektiranja i gradnje pridržavati se:

- u koridor kanalizacije ne može se postaviti vodovodna, električna, plinska, telekomunikacijska niti bilo kakva druga komunalna infrastruktura,
- iznad kanalizacijske cijevi i priključaka ne dozvoljava se postavljanje temelja čvrstih objekata. Udaljenost temelja čvrstih objekata mora iznositi min. 1,0 m od cijevi kanalizacije,
- potrebno izvesti križanja ostalih komunalnih instalacija s instalacijom kanalizacije i priključaka te mjere zaštite prema važećim propisima za ovu vrstu radova,
- vodovodna, električna, plinska i telekomunikacijska infrastruktura polaže se iznad kanalizacijskih cjevovoda i priključaka,

Uprava:
Edo Krajcar, mag.oec.direktor

Temeljni kapital:
19.009.800,00 euro

Trgovački sud u Pazinu
MBS: 040004738

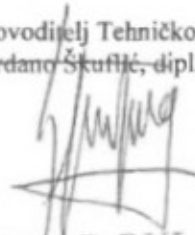
IBAN: HR3924020061100387696 otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN: HR3123600001101648212 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

- sva paralelna polaganja ostale komunalne infrastrukture sa kanalizacijom izvesti na razmaku od 0,5 m,
- postojeće šahtove potrebno je podignuti na visinu nivelete nove prometnice, a eventualna oštećenja sanirati,
- Investitor, odnosno izvođač radova obvezan je obavijestiti tehnički odjel Pragranda d.o.o. Pula o početku radova, a radove u blizini naše instalacije te zatrpavanje otkrivenih dijelova vršiti uz naš nadzor,
- tijekom gradnje postojeći kolektori moraju ostati u funkciji. Sva potrebna prelaganja kanalizacije kao i njezina zaštita mora se izvesti o trošku investitora, prema posebnim uvjetima upravitelja sustava
- sva eventualna oštećenja naše instalacije i priključaka prilikom izvođenja radova ići će na trošak Investitora.

Posebni uvjeti gradnje važe dvije godine od dana izdavanja, a u slučaju isteka roka Investitor je dužan podnijeti novi zahtjev. Isti se mogu izmijeniti ukoliko za to nastanu opravdani razlozi.

S poštovanjem,

Rukovoditelj Tehničkog sektora:
Giordano Štuffić, dipl.ing.građ.



Prilog: situacija x 1

VODOVOD PULA d.o.o.
za vodne usluge
Pula, Radićeva 9 7



Vodovod Pula d.o.o.

Radićeva 9, 52100 Pula
Hrvatska

Br. protokola: 6305/24-2

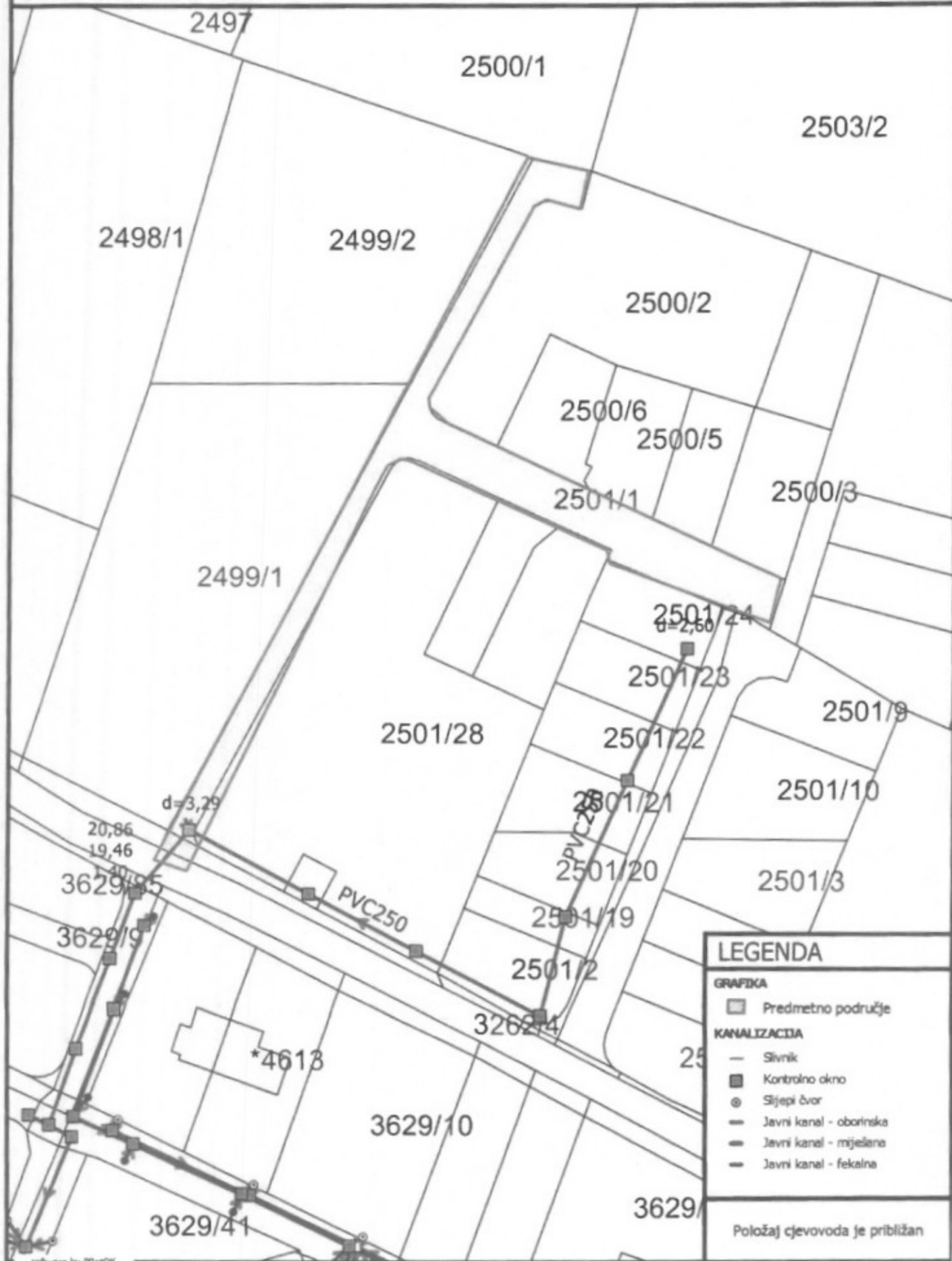
ODGOVORNE OSOBE

Izradio: **Robert Rebrović**

Odgovorna osoba: **Giordano Škuflić, Dipl. ing. građ.**

Datum: **07.05.2024**

SITUACIJA M 1:1000



Primjeno:	08.05.2024
Klasif. oznaka:	350-05/24-28/000111
Uredbeni broj:	383-24-0005
Org.jed.: 2163-7-	Brj priloga: Vj.

Obavijest da nema posebnih uvjeta

Podaci o javnopravnom tijelu

Naziv	PLINARA d.o.o.
Adresa	HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
OIB	18436964560

Podaci o pismenu

Vrsta akta	Posebni uvjeti
Naziv akta	Obavijest da nema posebnih uvjeta
Klasa	
Uredžbeni broj	
Datum nastanka	08.05.2024. godine
Zakonska osnova	

Podaci o podnositelju

Podnositelj zahtjeva	<ul style="list-style-type: none">DAVOR BULIAN, HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA GIUSEPPE TARTINI 5
Nadležno tijelo	ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per l'edilizia, OIB 79517841355

Podaci o građevini / zahvatu

Opis	– građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE
Lokacija - na katastarskoj(im) čestici(ama)	<ul style="list-style-type: none">2501/1 i dr. k.o. Pula (Pula)

Podaci o dostavljenoj dokumentaciji

U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja javnopravnim tijelima su elektroničkim sustavom eKonferencija dostavljeni podaci sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Napomena:

Dostavljeni podaci su elektronički potpisani digitalnim potpisom od strane podnositelja zahtjeva.

Zaključak

Uvid u podatke i dokumentaciju iz spisa omogućen je putem elektroničkog sustava eKonferencija u trajanju od 06.05.2024. godine do zaključno sa 20.05.2024. godine sukladno članku 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odnosno članku 82. stavka 3. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Za predmetni zahvat nema posebnih uvjeta.

Predmet izdavanja ovog akta nije usklađenost dostavljene dokumentacije s prostorno-planskom dokumentacijom.

Plinara d.o.o. Pula na predmetnim česticama nema položenih plinskih instalacija. Bez posebnih uvjeta..

Podaci o potpisniku pismena

Ime i prezime	KRISTIЈAN KAJTEZ
Funkcija	Voditelj Nabave i tehničke pripreme

Dostava pismena i prilozi obavijesti

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
2. Nadležnom tijelu (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
3. U spis, ovdje

PRILOG:

1. Obavijest da nema posebnih uvjeta



KLASA: 361-03/24-01/9966
URBROJ: 376-05-3-24-02
Zagreb, 14.05.2024. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni
odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne
poslove, Odsjek za gradnju, REGIONE ISTRIANA,

Primjeno:	14.05.2024	
Klasif. oznaka:	350-05/24-28/000111	
Unudžbeni broj:	376-24-0010	
Org.jed. 2163-7-	Brj priloga	Vrij.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA,
Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju,
REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-
POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI
GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per
l'edilizia, OIB 79517841355

Predmet: Posebni uvjeti gradnje

Podnositelj:

- DAVOR BULIAN, HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA GIUSEPPE TARTINI 5

Gradjevina/zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet),
ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE

Lokacija:

- k.č.br. 2501/1 i dr. k.o. Pula

Veza: KLASA: 350-05/24-28/000111, URBROJ: 376-24-0010 od 14.05.2024. godine

Poštovani,

Za predmetnu građevinu dajemo vam sljedeće uvjete

1. Zaštita postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture (dalje: EKI) u zoni zahvata -
sukladno izjavama operatora u privitku:
 - a) Ako na obuhvatu građevinske zone postoji EKI potrebno se pridržavati odredbi članka
61. Zakona o elektroničkim komunikacijama (Narodne novine, broj 76/22) (dalje:
ZEK) i Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske
infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te
obvezama investitora radova ili građevine (Narodne novine, broj 75/13) (dalje:
Pravilnik) potrebno je projektirati zaštitu EKI ili eventualno potrebno premještanje
navedene infrastrukture, a postojeća EKI treba biti ucrtana u situacijski prikaz. Prema

odredbi stavka 4. članka 61. ZEK-a, u slučaju kada je nužno zaštititi ili premjestiti EKI u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje EKI koja je izgrađena u skladu s ZEK-om i posebnim propisima. U protivnom, trošak njezine zaštite ili premještanja snosi infrastrukturni operator. Nadalje, prema odredbi stavka 5. članka 6. Pravilnika, određeno je da u slučaju potrebe izmicanja ili zaštite postojeće EKI ili elektroničkog komunikacijskog voda (EKV), a na zahtjev investitora (vlasnika ili korisnika objekta ili nekretnine na kojoj je predmetna EKI ili EKV) radi izgradnje nove komunalne infrastrukture, različite vrste objekata ili radova na postojećoj komunalnoj infrastrukturi ili postojećem objektu, a:

- I. Infrastrukturni operator posjeduje uporabnu dozvolu za predmetnu EKI/EKV:
 - Investitor mora izraditi projekt ili tehničko rješenje za zaštitu predmetne EKI/EKV,
 - Sve troškove izrade tehničkog rješenja zaštite, materijala, radova, stručnog nadzora i ostalog nužnog za realizaciju tehničkog rješenja snosi investitor.
- II. Infrastrukturni operator ne posjeduje uporabnu dozvolu za predmetnu EKI/EKV:
 - Infrastrukturni operator mora izraditi projekt ili tehničko rješenje za zaštitu predmetne EKI ili EKV,
 - Sve troškove izrade tehničkog rješenja zaštite, materijala, radova, stručnog nadzora i ostalog nužnog za realizaciju tehničkog rješenja snosi infrastrukturni operator.

Ukoliko je potrebna izmicanje ili zaštita EKI, investitor mora imati suglasnost Infrastrukturnog/ih operatora na tehničko rješenje izmicanja ili zaštite EKI koje mora biti sastavni dio glavnog projekta.

Nadalje, prema odredbi stavka 6. članka 6. Pravilnika, ukoliko se investitor i infrastrukturni operatori ne mogu usuglasiti oko odabira tehničkog rješenja zaštite, tada jedna ili druga strana može zahtijevati posredovanje Agencije u ovom postupku.

Takoder, prema odredbi stavka 9. članka 6. Pravilnika, infrastrukturni operatori su obavezani u odgovoru na zahtjev investitora/projektanta priložiti uporabnu dozvolu za predmetnu EKI ukoliko je ista izdana. Kontakti operatora su na izjavama u privitku.

b) Ako u zoni zahvata nema položene EKI nemamo uvjete zaštite iste.

2. Za projektiranje kabelaške kanalizacije i svjetlovodne distribucijske mreže projektant je obavezan pridržavati se odredbi Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelašku kanalizaciju (Narodne novine, broj 114/10 i 29/13) i Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (Narodne novine, broj 57/14).

Prema Zakonu o mjerama za smanjenje troškova postavljanja elektroničkih komunikacijskih mreža velikih brzina (Narodne novine, broj 121/16) propisana je obveza mrežnih operatora koji planiraju izvoditi građevinske radove da obavijest o izvođenju tih radova objave na svojim internetskim stranicama te da istu dostave središnjem tijelu državne uprave nadležnom za katastarsko-geodetske poslove (Državna geodetska uprava), najmanje šest mjeseci prije podnošenja urednog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole nadležnom tijelu graditeljstva, odnosno 60 dana prije početka izvođenja radova ako je građevinska dozvola već izdana (stavak 1. članka 8.). Ne postupanje po ovoj odredbi predstavlja prekršaj za koji se

može izreći kazna od 13.272,28 eura / 100.000,00 kn do 132.722,80 eura / 1.000.000,00 kn (fiksni tečaja konverzije 1 euro = 7,53450 kuna).

S poštovanjem,

REFERENT
Branimir Ogrinšak

Privitak

1. Izjave operatora

Dostaviti:

1. Podnositelju zahtjeva (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
2. Nadležnom tijelu (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
3. U spis



A1 Hrvatska d.o.o.
Vrtni put 1
HR - 10000 Zagreb
A1.hr

HAKOM - 361-03/24-01/9966

Datum: 10.05.2024.

PREDMET: IZJAVA O POLOŽAJU ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJSKIH KABELA
- odgovor – dostavlja se;

Poštovani,

nastavno na Vaš upit vezano za položaj infrastrukture društva A1 Hrvatska d.o.o. (dalje u tekstu: A1 Hrvatska) u zoni zahvata izgradnje građevine: k.o. Pula, k.č. 2501/1, ističe se kako A1 Hrvatska u zoni zahvata nema položenu infrastrukturu.

S poštovanjem.

Za A1 Hrvatska d.o.o.

Odjel projektiranja fiksne mreže i dokumentacije

012



A1 Hrvatska d.o.o.
Vrtni put 1 - 10 000 Zagreb



Hrvatski Telekom d.d.

Odjel za elektroničko komunikacijsku infrastrukturu (EKI)

Adresa: Harambašićeva 39, Zagreb

Telefon: +385 1 4918 658

Telefaks: +385 1 4917 118

HAKOM

OI

Roberta Frangeša Mihanovića 9

10000 Zagreb

OZNAKA C4-75669390-24
KONTAKT OSOBA Dražen Piškur
TELEFON +385 98 286 994
DATUM 09.05.2024.
NASTAVNO NA Pristupna prometnica (Položaj EKI - 361-03/24-01/9966), k.č. 2501/1 i druge, k.o. Pula
Investitor: LIDER NEKRETNINE d.o.o., Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula, OIB: 59892322237

Temeljem Vašeg zahtjeva te uvidom u dostavljeni situacijski prikaz područja obuhvata, izdajemo Vam sljedeću

**IZJAVU O POLOŽAJU
ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE (EKI)**

1. Na području predmetnog zahvata prema evidenciji Hrvatskog Telekom d.d. nema podzemne EKI u vlasništvu Hrvatskog Telekom d.d. Podaci o trasi nadzemne EKI mogu se dobiti uvidom na terenu.
2. Troškove zaštite i eventualnih oštećenja EKI snosi investitor (sukladno čl. 26. Zakona o elektroničkim komunikacijama NN RH, 73/08, 90/11, 133/12, 80/13 i 71/14).
3. Svaku nepredviđenu okolnost koja bi mogla nastati i dovesti do oštećenja EKI izvođač radova/investitor je dužan odmah prijaviti HT-u na e-mail adresu t536.mreza@t.ht.hr ili na tel: 08009000.
4. Uništenje, oštećenje ili ometanje u radu EKI i drugih javnih naprava je kazneno djelo kažnjivo sukladno Kaznenom zakonu.

Ova Izjava vrijedi 24 mjeseca od datuma izdavanja, odnosno do 09.05.2026. g. i sastavni je dio Posebnih uvjeta HAKOM-a.

S poštovanjem,

Odjel za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu
Direktor
Kruno Tršinski, mag.oec.

Napomena: Izjava je dostavljena na email: uv-ekonferencija@hakom.hr

OVAJ DOKUMENT JE VALJAN BEZ POTPISA I PEČATA

Hrvatski Telekom d.d. | Radnička cesta 21, 10000 Zagreb | +385 1 491-1000 | www.t.ht.hr, www.hrvatskitelekom.hr

Poslovna banka: Zagrebačka banka d.d. Zagreb | IBAN: HR24 2360 0001 1013 1087 5 | SWIFT-BIC: ZABAH2X

Nadzorni odbor: E. G. Sevilla (predsjednica)

Uprava: Konstantinos Nempis (predsjednik), Ivan Bartulović, Matija Kovačević, Boris Drilo, Nataša Rapaić, Marijana Bačić, Siniša Đuranović

Registar trgovačkih društava: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080266256 | OIB: 81793146560 | PDV identifikacijski broj: HR 81793146560

Temeljni kapital: 1.359.742.172 eura | Ukupan broj dionica: 78.775.842 dionica bez nominalnog iznosa

GEOPORTAL

T Hyvaski Teollisuus Oyj
Terveystieteiden tutkimuskeskus

Yhteystiedot: **010 300 1000**
www.hyvaskiteollisuus.fi

Yhtiön nimi: **Hyvaski Teollisuus Oyj**
Yhtiömuoto: **Osakeyhtiö**
Yhtiön kotipaikka: **Hyväska, Etelä-Suomi**
Yhtiön toiminta-alue: **Hyväska, Etelä-Suomi**

Yhtiön osakekanta: **100000000**
Yhtiön osakkeenomistajat: **100000000**
Yhtiön osakkeenomistajien yhteinen osuus: **100,00%**

Yhtiön osakkeenomistajien yhteinen osuus: **100,00%**
Yhtiön osakkeenomistajien yhteinen osuus: **100,00%**

Yhtiön osakkeenomistajien yhteinen osuus: **100,00%**
Yhtiön osakkeenomistajien yhteinen osuus: **100,00%**





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

BRANIMIR OGRINČAK

HAKOM

Potpisano: 14.05.2024





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE
PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE RIJEKA
SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE PAZIN
Odjel inspekcije

KLASA: 245-02/24-03/5320
URBROJ: 511-01-378-24-2.M.L.
Pula, 15. svibnja 2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Grad Pula-Pola
Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju

PREDMET: Građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet)
- odgovor, dostavlja se. -

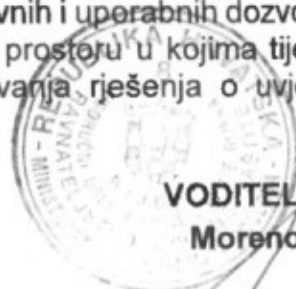
V E Z A: Vaš dopis Klasa: 350-05/24-28/000111; Ur.broj: 2163-7-05-03-0470-24-0003 od 03.05.2024. godine

Vašim dopisom, Klase i Urbroja iz veze, zatražili ste od Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske, Ravnateljstva civilne zaštite, Područnog ureda civilne zaštite Rijeka, Službe civilne zaštite Pazin, Odjela inspekcije, izdavanje posebnih uvjeta iz područja zaštite od požara za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), odvojak sa međulinske ceste na postojećoj građevnoj čestici 2501/1 i dr. k.o. Pula (Pula).

Uvidom u dostavljeno ldejno rješenje broj: 15/2024, izrađeno ožujka 2024. godine, od strane ovlaštenih projektanta Davor Bulian, mag.ing.aedif. i Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., utvrđeno je da se predmetni zahvat odnosi na zahvate u prostoru navedene u članku 2. Pravilnika o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja, odnosno lokacijske dozvole („Narodne novine“ br. 115/11).

U svezi s navedenim obavještavamo vas da Ravnateljstvo civilne zaštite, Područnog ureda civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, ne izdaje posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara, niti izdaje potvrde da je glavni projekt izrađen sukladno posebnim uvjetima zaštite od požara, odnosno ne sudjeluje u postupcima ishodaenja lokacijskih, građevnih i uporabnih dozvola za građevine navedene u odredbama Pravilnika o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja, odnosno lokacijske dozvole.

S poštovanjem,



VODITELJ ODJELA
Moreno Kanciani



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
URBANIZAM, INVESTICIJE I
RAZVOJNE PROJEKTE
Odsjek za zelene politike
Pododsjek za zaštitu okoliša

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
INVESTIMENTI E PROGETTI DI
SVILUPPO
Sezione alle politiche verdi
Sottosezione alla tutela dell'ambiente

KLASA:351-01/24-01/310

URBROJ:2163-7-04-05-01-0551-24-2

Pula, 09.05.2024.

BULIAN DAVOR
TARTINIJEVA 5
52100 Pula

PREDMET: posebni uvjeti na postojećoj građevnoj čestici 2501/1 i dr. k.o. Pula
- dostavljaju se

Poštovani,

u ovom je Pododsjeku zaprimljen Zahtjev za izdavanje posebnih uvjeta za zahvat u prostoru: PRISTUPNA PROMETNICA na k.č. br. 2501/1 k.o. Pula, razina razrade projekta: IDEJNO RJEŠENJE, broj projekta: 15/2024, izrađeno od projektanta Davora Buliana, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490, iz Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Davor Bulian, Pula, Tartinijeva ulica 5, u ožujku 2024. godine.

Po izvršenom uvidu u dostavljenu dokumentaciju, izdaju se sljedeći posebni uvjeti:

ZA POSTOJEĆE ZELENILO

- pri izradi dokumentacije, na katastarskoj čestici planiranoj za gradnju, potrebno je predvidjeti sve mjere zaštite postojećeg višegodišnjeg zelenila, osobito stabala, izuzev voćnih vrsta (osim oraha, kestena i duda), u smislu maksimalnog očuvanja istih, odnosno, uzeti u obzir optimalne raspoložive tehnike koje će omogućiti njihovo očuvanje i dodatno ih valorizirati;

- kod izvođenja radova, postojeća stabla koja se ne planiraju ukloniti, potrebno je zaštititi zaštitnom oplatom ili mrežom u visini najmanje 1 metar od baze debla, kako prilikom izvođenja radova ne bi došlo do oštećenja stabala;
 - radove je potrebno izvoditi najmanje jedan metar od baze debla kako bi se zaštitilo i spriječilo oštećenje korijena, a ukoliko isto nije moguće, tada u zoni do 1 metra udaljenosti od baze debla, isključiti korištenje mehanizacije i sve zahvate vršiti ručno;
 - korijenje ne bi smjelo biti izvan i bez zemlje dulje od nekoliko sati pa je isto, u takvim slučajevima potrebno obavezno prekriti zaštitnim materijalom radi sprječavanja isušivanja i oštećenja;
 - tijekom izvođenja radova preporuča se maksimalno izbjegavati tešku mehanizaciju u blizini stabala radi sprječavanja oštećenja stabala, zbijanja tla kao i onečišćenja motornim uljima i sl.;
 - ukoliko se na katastarskoj čestici planiranoj za izgradnju nalaze stabla koja je potrebno ukloniti za potrebe realizacije projekta, ukoliko je izvedivo, ista izmjestiti na zelenu površinu predmetne lokacije.
- ukoliko na predmetnoj lokaciji nije moguće očuvati postojeće zelenilo, niti realizirati sadnju zamjenskih stabala, sukladno Kriterijima za procjenu dendrološkog materijala (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 10/06), izvršit će se procjena stabala i utvrditi ukupna vrijednost, te sukladno odredbama Odluke o zaštićenim i zelenim površinama grada Pule koje nisu obuhvaćene Godišnjim planom i programom održavanja komunalne infrastrukture – dalje u tekstu: Odluka (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/11) izdati rješenje za uklanjanje stabala s točnim iznosom naknade za uklonjeno zelenilo, a prije izdavanja uporabne dozvole;
 - ukoliko je u dokumentaciji predviđena zamjenska sadnja minimalno istog ili većeg broja stablašica (ne uključujući voćne vrste) od broja uklonjenih stabala, jasno navedene količine i karakteristike sadnog materijala (sadnice stabala moraju biti dobre kvalitete, minimalno 2 metra visine, uzgojene u rasadniku, zdrave i lijepo oblikovane) nije potrebno ishodovati gore navedeno rješenje za uklanjanje zelenila;
 - ukoliko je u dokumentaciji predviđena sadnja manjeg broja stabala (ne uključujući voćne vrste) od broja uklonjenih, iznos naknade iz rješenja za uklonjeno zelenilo, moguće je umanjiti za iznos procijenjene vrijednosti troška nabave sadnica zamjenskih stabala.

Pri ishodu daljnje dokumentacije, u slučaju uklanjanja stabala, ovom je Upravnom tijelu potrebno predati zahtjev za uklanjanje stabala, a prije početka radova te će se izdati rješenje ili očitovanje, sukladno odredbama Odluke.

Za izdavanje potvrde glavnog projekta od strane ovog Upravnog tijela, nužno je da glavni projekt sadrži:

- shematski i/ili opisni prikaz broja postojećeg višegodišnjeg zelenila (stabala) s ucrtanim ili opisanim postojećim stablima s utvrđenim mjerama zaštite istih;
- jasno označeno (shematski i/ ili opisno) koja će se stabla i koliko će se stabala ukloniti za potrebe realizacije projekta, a koja će ostati na predmetnoj katastarskoj čestici;
- istaknuti, odnosno jasno navesti (shematski i opisno) broj novih stabala, ne uključujući voćne vrste (s karakteristikama sadnica: sadnice stabala moraju biti dobre kvalitete, minimalno 2 metra visine, uzgojene u rasadniku, zdrave i lijepo oblikovane), koja će se zasaditi na predmetnoj katastarskoj čestici, a sukladno gore navedenim uvjetima.

Navedeni se posebni uvjeti ni u kojem slučaju ne mogu primjenjivati i tumačiti zasebno, već isključivo u okviru svih ostalih posebnih uvjeta, prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji te prethodno dobavljenih uvjerenja i suglasnosti o mogućnosti realizacije namjeravanog zahvata u prostor, a u skladu s važećim zakonskim i pod zakonskim aktima.

Po izradi glavnog projekta, molimo dostaviti isti u cilju izdavanja potvrde, a sukladno odredbama Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

S poštovanjem,

p.o. PROČELNICA
Samanta Barić, univ.mag.occ.



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

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Barić Samanta, GRAD PULA-POLA

Datum: 10.05.2024 12:35:33

Certifikat: 00fcf8271144193a9000000000567137ad

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



Primjeno:	07.05.2024	
Klasif. oznaka:	350-05/24-28/000111	
Uredbeni broj:	374-24-0004	
Orgjed. 2163-7-	Broj priloga:	Vj.:

Obavijest da nema posebnih uvjeta

Podaci o javnopravnom tijelu

Naziv	Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana
Adresa	HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
OIB	28921383001

Podaci o pismenu

Vrsta akta	Posebni uvjeti
Naziv akta	Obavijest da nema posebnih uvjeta
Klasa	325-09/24-03/0006256
Uredžbeni broj	374-3302-1-24-2
Datum nastanka	07.05.2024. godine
Zakonska osnova	temeljem Zakona o vodama (Narodne novine, broj 66/19, 84/21 i 47/23)

Podaci o podnositelju

Podnositelj zahtjeva	<ul style="list-style-type: none">DAVOR BULIAN, HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA GIUSEPPE TARTINI 5
Nadležno tijelo	ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per l'edilizia, OIB 79517841355

Podaci o građevini / zahvatu

Opis	– građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE
Lokacija - na katastarskoj(im) čestici(ama)	<ul style="list-style-type: none">2501/1 i dr. k.o. Pula (Pula)

Podaci o dostavljenoj dokumentaciji

U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja javnopravnim tijelima su elektroničkim sustavom eKonferencija dostavljeni podaci sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Napomena:

Dostavljeni podaci su elektronički potpisani digitalnim potpisom od strane podnositelja zahtjeva.

Zaključak

Uvid u podatke i dokumentaciju iz spisa omogućen je putem elektroničkog sustava eKonferencija u trajanju od 06.05.2024. godine do zaključno sa 20.05.2024. godine sukladno članku 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odnosno članku 82. stavka 3. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Za predmetni zahvat nema posebnih uvjeta.

Predmet izdavanja ovog akta nije usklađenost dostavljene dokumentacije s prostorno-planskom dokumentacijom.

VODOPRAVNA OBAVIJEST.

Podaci o potpisniku pismena

Ime i prezime	GORDAN GAŠPAROVIĆ
Funkcija	DIREKTOR

Dostava pismena i prilozi obavijesti

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
2. Nadležnom tijelu (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
3. U spis, ovdje

PRILOG:

1. Obavijest da nema posebnih uvjeta



REPUBLIKA HRVATSKA
 ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-
 pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: 350-05/24-28/000111

URBROJ: 2163-7-05-03-0470-24-0013

Pula, 03.07.2024.

➤ DAVOR BULIAN
 HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA
 GIUSEPPE TARTINI 5

Predmet: Obavijest o utvrđenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja
 - dostavlja se

Obavještavamo Vas da je proveden postupak utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja po zahtjevu koji je podnio DAVOR BULIAN, HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA GIUSEPPE TARTINI 5, OIB 29455159639 za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet),
 ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE

na k.č. br. 2501/1 i dr. k.o. Pula.

Javnopravna tijela su pozvana sukladno odredbama članka 136. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon o prostornom uređenju) odnosno članka 82. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) (u daljnjem tekstu: Zakon o gradnji), te su na propisan način elektronički pozivana sljedeća javnopravna tijela:

- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1



- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9

U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja javnopravnim tijelima su elektroničkim sustavom eKonferencija dostavljeni podaci sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji.

Javnopravnim tijelima je putem elektroničkog sustava eKonferencija omogućen uvid u navedene podatke i drugu dokumentaciju iz spisa u trajanju od 06.05.2024. godine do zaključno sa 20.05.2024. godine, što je zakonom propisani rok u trajanju od minimalno 15 dana.

Po isteku roka od strane navedenih javnopravnih tijela na predmetnu dokumentaciju izdano je:

- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
 - obustavljen postupak utvrđivanja posebnih uvjeta - **Rješenje o obustavi postupka utvrđivanja posebnih uvjeta, KLASA: UP/I 944-09/24-02/17, URBROJ: 2163-7-04-04-0321-24-1 od 16.05.2024. godine**
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, URBROJ: 401100102/6747/24AV od 10.05.2024. godine**
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, BROJ: 6305/24-2-100-K/vlp od 13.05.2024. godine**
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - **Obavijest da nema posebnih uvjeta od 08.05.2024. godine**
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/24-01/9966, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 14.05.2024. godine**
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
 - dostavljeno očitovanje da nije nadležno za utvrđivanje posebnih uvjeta - **Obavijest o nenadležnosti, KLASA: 245-02/24-03/5320, URBROJ: 511-01-378-24-2.M.L. od 15.05.2024. godine**
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, KLASA: 351-01/24-01/310, URBROJ: 2163-7-04-05-01-0551-24-2 od 09.05.2024. godine**
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - **Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: 325-09/24-03/0006256, URBROJ: 374-3302-1-24-2 od 07.05.2024. godine**
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9



- utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, BROJ: 6305/2024-100-v/RT od 07.05.2024. godine**

Iz tekstualnog dijela prikupljenih posebnih uvjeta vidljivo je da iste potvrđuju da nisu dostavljeni podaci i dokumentacija od strane projektanta, izrađeni u skladu s posebnim propisima i da se za iste ne daju posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja.

Predmet izdavanja ove obavijesti nije usklađenost dostavljenih podataka i dokumentacije sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji s prostorno-planskom dokumentacijom temeljem članka 138. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 85. Zakona o gradnji.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

P.O. VODITELJ ODSJEKA ZA GRADNJU
Nikola Marin, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - DAVOR BULIAN
 - HR-52100 Pula, TARTINIJEVA ULICA - VIA GIUSEPPE TARTINI 5





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

NIKOLA MARIN
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 03.07.2024.



Prostor za prijamni stambili Primljeno: 22-05-2024		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
Urudžbeni broj:	Prih.	Vrij.

PODNOŠITELJ ZAHTEVA:

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 503 923 222 37, Šišanska-cesta 82L
lider nekretnine pu@gmail.com

(ime i prezime/naziv; OIB; adresa, telefon; e-mail adresa)

zastupan po Sandy Halilović, Laborika Zadelu - Grlavica 89
OIB: 145 950 500 48

(ime i prezime/naziv punomoćnika; OIB; adresa, telefon; e-mail adresa)

GRAD PULA - POLA
Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju

ZAHTEJ ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Temeljem Zakona o prostornom uređenju, traži se lokacijska informacija

za k.č.br. 2501/23, k.o. Pula

Traži se da se sve obavijesti i pismena dostavljaju: (zaokružiti)

1. poštom osobno/punomoćniku
2. u korisnički pretinac putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) za zahtjeve predane elektroničkim putem preko elektroničkog sustava
3. na e-mail adresu navedenu u ovoj prijavi - Izričito izjavljujem da sam suglasan/na da mi Grad Pula - Pola sva pismena povodom ovog zahtjeva dostavlja elektroničkim putem u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske te da sam upoznat s istima. Izjavljujem da ću osobno primiti i otvoriti elektroničku poštu koju Grad Pula - Pola dostavlja na navedenu elektroničku adresu

Zahtjevu se prilaže upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi u iznosu od 20,00 kn (2,65 €, fiksni tečaj konverzije 7,53450) u biljezima emisije Republike Hrvatske ili dokaz o uplati pristojbe na žiro račun Grada Pule IBAN: HR9523600001835900006, model „HR68“, poziv na broj „5703-OIB uplatitelja“ (ako se zahtjev podnosi elektroničkim putem u sustavu e-Građani, ova pristojba se ne plaća)

Obavještava se podnositelj da se prikupljeni osobni podaci obrađuju u svrhu rješavanja njegovog zahtjeva temeljem ispunjenja pravnih obveza Grada Pule - Pola kao voditelja obrade uz primjenu organizacijskih i tehničkih mjera zaštite. Podnošenjem zahtjeva, izjavljujem da dajem suglasnost na obradu mojih kontakt podataka u svrhu međusobnih prepisaka, kontaktiranja, slanja obavijesti i ostalog.

Prikupljeni podaci biti će zaštićeni od pristupa neovlaštenih osoba, te pohranjeni na sigurno mjesto i čuvani u skladu s njenom svrhom, uvjetima i rokovima predviđenim pozitivnim zakonskim propisima, aktima i odlukama Grada kao Voditelja obrade koji se odnose na primjenu Opće Uredbe o zaštiti podataka.

Podnositelj zahtjeva osobno je i putem linka s web stranice grada (politika privatnosti, akti) upoznat sa njegovim pravima i ostalim obavijestima u svezi s postupanjem s osobnim podacima, upravljanja privolama i ostalog koja proizlaze iz Opće Uredbe o zaštiti podataka.

U. Peći 21.05.2024

LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB: 50392322237
(potpis)

PODNOŠITELJ ZAHTEVA:

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
 OIB: 59892322237, Šišańska cesta 82
 lidernekretnine.pu@gmail.com
 (ime i prezime/naziv; OIB; adresa, telefon; e-mail adresa)

Primljeno:	22-05-2024		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.		
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.	

zastupan po Sandy Halipović, Laborika Zadelni - G. Pavica 89
 OIB: 145 950 50048
 (ime i prezime/naziv punomoćnika; OIB; adresa, telefon; e-mail adresa)

GRAD PULA - POLA
 Upravni odjel za upravljanje imovinom
 i imovinsko-pravne poslove
 Odsjek za gradnju

ZAHTEJ ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Temeljem Zakona o prostornom uređenju, traži se lokacijska informacija

za k.č.br. 2501/1, k.o. Pula

Traži se da se sve obavijesti i pismena dostavljaju: (zaokružiti)

- poštom osobno/punomoćniku
- u korisnički pretinac putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) za zahtjeve predane elektroničkim putem preko elektroničkog sustava
- na e-mail adresu navedenu u ovoj prijavi - Izričito izjavljujem da sam suglasan/na da mi Grad Pula - Pola sva pismena povodom ovog zahtjeva dostavlja elektroničkim putem u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske te da sam upoznat s istima. Izjavljujem da ću osobno primiti i otvoriti elektroničku poštu koju Grad Pula - Pola dostavlja na navedenu elektroničku adresu

Zahtjevu se prilaže upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi u iznosu od 20,00 kn (2,65 €, fiksni tečaj konverzije 7,53450) u biljezima emisije Republike Hrvatske ili dokaz o uplati pristojbe na žiro račun Grada Pule IBAN: HR9523600001835900006, model „HR68“, poziv na broj „5703-OIB uplatitelja“ (ako se zahtjev podnosi elektroničkim putem u sustavu e-Građani, ova pristojba se ne plaća)

Obavještava se podnositelj da se prikupljeni osobni podaci obrađuju u svrhu rješavanja njegovog zahtjeva temeljem ispunjenja pravnih obveza Grada Pule - Pola kao voditelja obrade uz primjenu organizacijskih i tehničkih mjera zaštite. Podnošenjem zahtjeva, izjavljujem da dajem suglasnost na obradu mojih kontakt podataka u svrhu međusobnih prepisaka, kontaktiranja, slanja obavijesti i ostalog.

Prikupljeni podaci biti će zaštićeni od pristupa neovlaštenih osoba, te pohranjeni na sigurno mjesto i čuvani u skladu s njenom svrhom, uvjetima i rokovima predviđenim pozitivnim zakonskim propisima, aktima i odlukama Grada kao Voditelja obrade koji se odnose na primjenu Opće Uredbe o zaštiti podataka.

Podnositelj zahtjeva osobno je i putem linka s web stranice grada (politika privatnosti, akti) upoznat sa njegovim pravima i ostalim obavijestima u svezi s postupanjem s osobnim podacima, upravljanja privolama i ostalog koja proizlaze iz Opće Uredbe o zaštiti podataka.

U Pula 21.05.2024

LIDER NEKRETNINE

d.o.o.
 PULA, Šišańska cesta 82L
 OIB 59892322237

(potpis)

Prostor za prijamni štambilj 22-05-2024		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.

PODNOŠITELJ ZAHTEVA:

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

OIB: 59892322237

Šišanska cesta 82L lidernekretnine.pu@gmail.com

(ime i prezime/naziv; OIB; adresa, telefon; e-mail adresa)

zastupan po SANDY HALILOVIĆ, Dobronika Zadeki - Grauca 89

OIB: 14595050048

(ime i prezime/naziv punomoćnika; OIB; adresa, telefon; e-mail adresa)

GRAD PULA - POLA
Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju

ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Temeljem Zakona o prostornom uređenju, traži se lokacijska informacija

za k.č.br. 2500/2, k.o. Pula

Traži se da se sve obavijesti i pismena dostavljaju: (zaokružiti)

1. poštom osobno/punomoćniku
2. u korisnički pretinac putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) za zahtjeve predane elektroničkim putem preko elektroničkog sustava
3. na e-mail adresu navedenu u ovoj prijavi - Izričito izjavljujem da sam suglasan/na da mi Grad Pula - Pola sva pismena povodom ovog zahtjeva dostavlja elektroničkim putem u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske te da sam upoznat s istima. Izjavljujem da ću osobno primiti i otvoriti elektroničku poštu koju Grad Pula - Pola dostavlja na navedenu elektroničku adresu

Zahtjevu se prilaže upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi u iznosu od 20,00 kn (2,65 €, fiksni tečaj konverzije 7,53450) u biljezima emisije Republike Hrvatske ili dokaz o uplati pristojbe na žiro račun Grada Pule IBAN: HR9523600001835900006, model „HR68“, poziv na broj „5703-OIB uplatitelja“ (ako se zahtjev podnosi elektroničkim putem u sustavu e-Građani, ova pristojba se ne plaća)

Obavještava se podnositelj da se prikupljeni osobni podaci obrađuju u svrhu rješavanja njegovog zahtjeva temeljem ispunjenja pravnih obveza Grada Pule - Pola kao voditelja obrade uz primjenu organizacijskih i tehničkih mjera zaštite. Podnošenjem zahtjeva, izjavljujem da dajem suglasnost na obradu mojih kontakt podataka u svrhu međusobnih prepisaka, kontaktiranja, slanja obavijesti i ostalog.

Prikupljeni podaci biti će zaštićeni od pristupa neovlaštenih osoba, te pohranjeni na sigurno mjesto i čuvani u skladu s njenom svrhom, uvjetima i rokovima predviđenim pozitivnim zakonskim propisima, aktima i odlukama Grada kao Voditelja obrade koji se odnose na primjenu Opće Uredbe o zaštiti podataka.

Podnositelj zahtjeva osobno je i putem linka s web stranice grada (politika privatnosti, akti) upoznat sa njegovim pravima i ostalim obavijestima u svezi s postupanjem s osobnim podacima, upravljanja privolama i ostalog koja proizlaze iz Opće Uredbe o zaštiti podataka.

U Puli 21.05.2024

LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB: 59892322237
(potpis)

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,

daje ovu

IZJAVU

kojom izjavljujemo da predlažemo da u svojstvu investitora zaključimo sa Gradom Pula **Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture** (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) čija bi trasa išla preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237

SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,

daje ovu

IZJAVU

koju dajemo kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) čija bi trasa išla preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m2, upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m2, upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m2, upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m2, upisana u z.k. ul. 23006

i kojom u svojstvu investitora izjavljujemo pod punom materijalnom i kaznenom odgovornosti da su svi podaci sadržani u pismu namjere i svim priložima koje prilažemo uz pismo namjere točni, potpuni i istiniti, te potpisom ove izjave jamčimo za točnost i istinitost svih podataka, a koji su sadržani su u pismu namjere i u svim priložima koje uz pismo namjere dostavljamo, kao što jamčimo da će i podaci i dokumenti, koje ćemo eventualno naknadno po vašem traženju dostaviti, biti točni, istiniti i potpuni.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, daje ovu

IZJAVU

kojom izjavljujemo, a za potrebe zaključivanja s Gradom Pula Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

da ovo Društvo nije povezano udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom s nekim drugim društvima, te stoga nema takvih društava, odnosno pravnih osoba koji bi s ovim Društvom bili povezani udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom, te stoga s te osnove ne može niti biti dospjelih ili nedospjelih dugovanja prema Gradu Puli.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB: 59892322237
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
FINANCIJE, GOSPODARSTVO I
PROVEDBU ITU MEHANIZMA
Odsjek za proračun i naplatu prihoda**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLE FINANZE,
ECONOMIA E ALL'ATTUAZIONE
DEL MECCANISMO ITU
Sezione al bilancio e alla riscossione
delle entrate**

KLASA:024-01/24-01/578
URBROJ:2163-7-03-01-0535-24-2
Pula, 22.05.2024.

P O T V R D A

Kojom se potvrđuje da HALILOVIĆ SANDY, Lobarika, RADEKI GLAVICA 89, OIB 14595050048, nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola a prema podacima kojima raspolaže Upravni odjel za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma.

Potvrda se izdaje na traženje gore imenovanog, a kao prilog pismu namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Voditeljica Odsjeka za proračun i naplatu prihoda
Dijana Šain



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

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Šain Dijana, GRAD PULA-POLA

Datum: 22.05.2024 13:35:08

Certifikat: 0

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, daje ovu

IZJAVU

kojom izjavljujemo, a za potrebe zaključivanja s Gradom Pula Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

da ovo Društvo nije osnivač ili član drugih društava (pravnih osoba), te stoga nema takvih pravnih osoba koje bi imale dospjelih ili nedospjelih dugovanja prema Gradu Puli.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

LIDER NEKRETNINE

SANDY HALILOVIĆ, član Uprave
PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L
OIB: 14595050048



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
FINANCIJE, GOSPODARSTVO I
PROVEDBU ITU MEHANIZMA
Odsjek za proračun i naplatu prihoda**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLE FINANZE,
ECONOMIA E ALL'ATTUAZIONE
DEL MECCANISMO ITU
Sezione al bilancio e alla riscossione
delle entrate**

KLASA:024-01/24-01/581
URBROJ:2163-7-03-01-0535-24-2
Pula, 23.05.2024.

P O T V R D A

Kojom se potvrđuje da LIDER NEKRETNINE d.o.o., PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L, OIB 59892322237, nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola a prema podacima kojima raspolaže Upravni odjel za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma.

Potvrda se izdaje na traženje gore imenovanog, a kao prilog pismu namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Voditeljica Odsjeka za proračun i naplatu prihoda
Dijana Šain



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

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Šain Dijana, GRAD PULA-POLA

Datum: 23.05.2024 08:16:02

Certifikat: 0

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,

daje ovu

IZJAVU

koju dajemo kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) i kojom u svojstvu investitora iskazujemo spremnost da ćemo, uporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture čija bi trasa išla preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

po potrebi i u skladu s utvrđenim posebnim uvjetima građenja, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukturne građevine.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

130086816

OIB:

59892322237

EUID:

HRSR.130086816

TVRTKA:

- 1 LIDER NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo
- 1 LIDER NEKRETNINE d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 2 Pula (Grad Pula - Pola)
Šišanska cesta - Via Sissano 82L

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 2 safet977@net.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - iznajmljivanje nekretnina
- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - pružanje usluga u trgovini
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - usluge informacijskog društva
- 1 * - djelatnost savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 * - djelatnosti javnog prijevoza putnika i tereta i prijevoza za vlastite potrebe u međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge iznajmljivanje i posredovanje u iznajmljivanju



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- vozila (rent-a-car), plovnih objekata, čuvanje i održavanje plovnih objekata, usluga skipera i dr.
- 1 * - usluge turističke agencije
 - 1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
 - 1 * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
 - 1 * - turističke usluge u kongresnom turizmu
 - 1 * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
 - 1 * - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
 - 1 * - računovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 SANDY HALILOVIĆ, OIB: 14595050048
Loborika, Radeki-Glavica 89
- 2 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 SANDY HALILOVIĆ, OIB: 14595050048
Loborika, Radeki-Glavica 89
- 2 - član uprave
- 2 - zastupa samostalno i pojedinačno
- 2 - imenovan Odlukom od 26. svibnja 2022.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 11.09.2018.g.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 30.04.24	2023	01.01.23 - 31.12.23	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
--------	-------	------------



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-18/4940-2	26.09.2018	Trgovački sud u Pazinu
0002 Tt-22/5112-4	12.07.2022	Trgovački sud u Pazinu
0003 Tt-22/5866-1	19.07.2022	Trgovački sud u Pazinu
0004 Tt-23/5088-1	11.08.2023	Trgovački sud u Pazinu
eu /	20.04.2019	elektronički upis
eu /	26.04.2019	elektronički upis
eu /	30.06.2020	elektronički upis
eu /	17.06.2022	elektronički upis
eu /	26.07.2022	elektronički upis
eu /	28.04.2023	elektronički upis
eu /	30.04.2024	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023) Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 000ko-qvueU-jldsB-5mySt-ruD0a
Kontrolni broj: PogWU-lqOKr-oJqsy-C37nV

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, daje ovaj

POPIS ČESTICA ZA GRADNJU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Predlažemo da trasa prometnice i druge infrastrukture za koju podnosimo pismo namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- **k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana u z.k.ul. 3338 kao „put“ površine 1.589 m², koja je u vlasništvu ovoga društva, odnosno:**

1. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- **k.č. br. 2501/28, koja je u zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 23006 kao „oranica“ površine 426 m², koja je u vlasništvu ovoga društva, odnosno:**

1. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- **k.č. br. 2501/29, koja je u zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 23006 kao „oranica“ površine 181 m², koja je u vlasništvu ovoga društva, odnosno:**

1. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 22717 kao „šuma“ površine 2.234 m², koja je u suvlasništvu slijedećih osoba:

1. HALILOVIĆ SANDY (OIB: 14595050048), 52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, u suvlasničkom udjelu od 400/2234
2. KRIZMANIĆ IVAN (OIB: 40221926108), 52100 PULA, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, u suvlasničkom udjelu od 200/2234
3. KRIZMANIĆ SUZANA (OIB: 24386799175), 52100 PULA, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, u suvlasničkom udjelu od 200/2234
4. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L, u suvlasničkom udjelu od 1434/2234

U korist predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti, a na teret k.č. br. 2501/1, 2501/28 i 2501/29 u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

Svi (su)vlasnici gore navedenih nekretnina preko kojih ide trasa predložene prometnice i druge infrastrukture, kao i (su)vlasnici povlasnih nekretnina u korist kojih je osnovano i upisano pravo služnosti na gore navedenim nekretninama koje ulaze u trasu prometnice i druge infrastrukture, dali su ovom Društvu prethodnu suglasnost za planiranu gradnju i za rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

LIDER NEKRETNINE

d.o.o.

PULA, šišanska cesta 82L

SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

Ja, HALILOVIĆ SANDY (OIB: 14595050048), 52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, kao suvlasnik k.č. br. 2500/2 u k.o. Pula,

dajem ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo **LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave**, neopozivo izjavljujem da sam u cijelosti suglasan s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

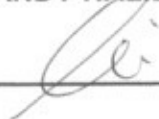
- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te izražavam svoju neopozivu suglasnost i spremnost da buduću česticu prometnice i druge infrastrukture, na kojoj ću biti upisan kao (su)vlasnik, a koja će nastati provedbom geodetskog elaborata, prenesem u vlasništvo investitora, odnosno Grada Pule bez naknade.

Neopozivu suglasnost na realizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture istodobno dajem i kao suvlasnik povlasne nekretnine, a koja nekretnina je k.č. br. 2500/2 u k.o. Pula, te izjavljujem da ću, u dogovoru i po traženju investitora, izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedene nekretnine, a sve sa ciljem da investitoru bude moguće provesti parcelacijski elaborat kojim će se formirati parcela prometnice i kako bi istu mogao bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

SANDY HALILOVIĆ



Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 22717

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/2	Medulinska cesta - Via Medolino ŠUMA			2234 2234	
		UKUPNO:			2234	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023	
3.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret k.č.br. 2501/1 iste k.o.	
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023	
3.2	Čini se vidljivim da parcelacijom k.č. br. 2500/2 nastaju nove k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2500/3, k.č. br. 2500/4, k.č. br. 2500/5.	na 3.1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio: 400/2234 HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, RADEKI-GLAVICA 89, LOBORIKA 52207 BARBAN	
22.	Suvlasnički dio: 200/2234 KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	
23.	Suvlasnički dio: 200/2234 KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24.	Suvlasnički dio: 1434/2234	
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-19831/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za razvrgnuće suvlasničke zajednice temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-14134/22) od 05.09.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-13968/2022) od 02.06.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-22558/2022) od 05.09.2022.	
4.1	Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1224/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Halilović Sandy OIB: 14595050048 iz Radeki-Glavica 89, Lobarika radi razvrgnuća suvlasništva temeljem Specijalne punomoći s prijevodom ovlaštenog sudskog tumača od 23.12.2023. godine, Specijalne punomoći ovjere kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod OV-28193/2023 od 27.12.2023. godine i Ugovora o diobi-razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-10228/2022 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 567765/2024



Kontrolni broj: 25633720d101c4d

Škeneranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ja, KRIZMANIĆ IVAN (OIB: 40221926108), 52100 PULA, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, kao suvlasnik k.č. br. 2500/2 u k.o. Pula,

dajem ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, neopozivo izjavljujem da sam u cijelosti suglasan s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te izražavam svoju neopozivu suglasnost i spremnost da buduću česticu prometnice i druge infrastrukture, na kojoj ću biti upisan kao (su)vlasnik, a koja će nastati provedbom geodetskog elaborata, prenesem u vlasništvo investitora, odnosno Grada Pule bez naknade.

Neopozivu suglasnost na realizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture istodobno dajem i kao suvlasnik povlasne nekretnine, a koja nekretnina je k.č. br. 2500/2 u k.o. Pula, te izjavljujem da ću, u dogovoru i po traženju investitora, izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedene nekretnine, a sve sa ciljem da investitoru bude moguće provesti parcelacijski elaborat kojim će se formirati parcela prometnice i kako bi istu mogao bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

KRIZMANIĆ IVAN



Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 22717

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/2	Medulinska cesta - Via Medolino			2234	
		ŠUMA			2234	
		UKUPNO:			2234	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023	
3.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist kč.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret kč.br. 2501/1 iste k.o.	
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023	
3.2	Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.	na 3.1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21. Suvlasnički dio: 400/2234		
	HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, RADEKI-GLAVICA 89, LOBORIKA 52207 BARBAN	
22. Suvlasnički dio: 200/2234		
	KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	
23. Suvlasnički dio: 200/2234		
	KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	

Katastarska općina: 324256, PULA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24.	Suvlasnički dio: 1434/2234	
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-19831/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za razvrgnuće suvlasničke zajednice temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-14134/22) od 05.09.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-13968/2022) od 02.06.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-22558/2022) od 05.09.2022.	
4.1	Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1224/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Halilović Sandy OIB: 14595050048 iz Radeki-Glavica 89, Lobarika radi razvrgnuća suvlasništva temeljem Specijalne punomoći s prijevodom ovlaštenog sudskog tumača od 23.12.2023. godine, Specijalne punomoći ovjere kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod OV-28193/2023 od 27.12.2023. godine i Ugovora o diobi-razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-10228/2022 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 567765/2024



Kontrolni broj: 25633720d101c4d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ja, KRIZMANIĆ SUZANA (OIB: 24386799175), 52100 PULA, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, kao suvlasnica k.č. br. 2500/2 u k.o. Pula,

dajem ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo **LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave**, neopozivo izjavljujem da sam u cijelosti suglasna s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

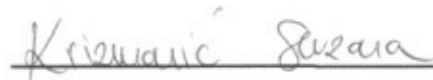
- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te izražavam svoju neopozivu suglasnost i spremnost da buduću česticu prometnice i druge infrastrukture, na kojoj ću biti upisana kao (su)vlasnik, a koja će nastati provedbom geodetskog elaborata, prenesem u vlasništvo investitora, odnosno Grada Pule bez naknade.

Neopozivu suglasnost na realizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture istodobno dajem i kao suvlasnica povlasne nekretnine, a koja nekretnina je k.č. br. 2500/2 u k.o. Pula, te izjavljujem da ću, u dogovoru i po traženju investitora, izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedene nekretnine, a sve sa ciljem da investitoru bude moguće provesti parcelacijski elaborat kojim će se formirati parcela prometnice i kako bi istu mogao bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

KRIZMANIĆ SUZANA



Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 22717

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/2	Medulinska cesta - Via Medolino			2234	
		ŠUMA			2234	
		UKUPNO:			2234	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023	
3.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.08.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret k.č.br. 2501/1 iste k.o.	
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023	
3.2	Čini se vidljivim da parcelacijom k.č. br. 2500/2 nastaju nove k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2500/3, k.č. br. 2500/4, k.č. br. 2500/5.	na 3.1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio: 400/2234	
	HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, RADEKI-GLAVICA 89, LOBORIKA 52207 BARBAN	
22.	Suvlasnički dio: 200/2234	
	KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	
23.	Suvlasnički dio: 200/2234	
	KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	

Katastarska općina: 324256, PULA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24.	Suvlasnički dio: 1434/2234	
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-19831/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za razvrgnuće suvlasničke zajednice temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-14134/22) od 05.09.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-13968/2022) od 02.06.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-22558/2022) od 05.09.2022.	
4.1	Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1224/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Halilović Sandy OIB: 14595050048 iz Radeki-Glavica 89, Lobarika radi razvrgnuća suvlasništva temeljem Specijalne punomoći s prijevodom ovlaštenog sudskog tumača od 23.12.2023. godine, Specijalne punomoći ovjere kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod OV-28193/2023 od 27.12.2023. godine i Ugovora o diobi-razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-10228/2022 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 567765/2024



Kontrolni broj: 25633720d101c4d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, kao suvlasnik k.č. br. 2500/2 i vlasnik k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/28 i k.č. br. 2501/29, sve u k.o. Pula

daje ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo ovo Društvo, neopozivo izjavljujemo da smo u cijelosti suglasni s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te izražavamo svoju neopozivu suglasnost i spremnost da buduću česticu prometnice i druge infrastrukture, na kojoj ćemo biti upisani kao (su)vlasnici, a koja će nastati provedbom geodetskog elaborata, prenesemo u vlasništvo Grada Pule bez naknade.

Neopozivu suglasnost na relizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture istodobno dajemo i kao (su)vlasnici povlasnih nekretnina, a koje nekretnine su k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4 i 2500/6, sve u k.o. Pula, te izjavljujemo da ćemo izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedenih nekretnina, a sve sa ciljem provedbe parcelacijskog elaborata kojim će se formirati parcela prometnice kako bi se istu moglo bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/2, 2501/1, 2501/28 i 2501/29, te 2500/3, 2500/4 i 2500/6 sve k.o. Pula



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 22717

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/2	Medulinska cesta - Via Medolino ŠUMA			2234 2234	
		UKUPNO:			2234	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023	
3.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret k.č.br. 2501/1 iste k.o.	
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023	
3.2	Čini se vidljivim da parcelacijom k.č. br. 2500/2 nastaju nove k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2500/3, k.č. br. 2500/4, k.č. br. 2500/5.	na 3.1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21. Suvlasnički dio: 400/2234		
	HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, RADEKI-GLAVICA 89, LOBORIKA 52207 BARBAN	
22. Suvlasnički dio: 200/2234		
	KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	
23. Suvlasnički dio: 200/2234		
	KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	

Katastarska općina: 324256, PULA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24.	Suvlasnički dio: 1434/2234	
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-19831/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za razvrgnuće suvlasničke zajednice temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-14134/22) od 05.09.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-13968/2022) od 02.06.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-22558/2022) od 05.09.2022.	
4.1	Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1224/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Halilović Sandy OIB: 14595050048 iz Radeki-Glavica 89, Lobarika radi razvrgnuća suvlasništva temeljem Specijalne punomoći s prijevodom ovlaštenog sudskog tumača od 23.12.2023. godine, Specijalne punomoći ovjere kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod OV-28193/2023 od 27.12.2023. godine i Ugovora o diobi-razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-10228/2022 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKÉ BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 567765/2024



Kontrolni broj: 25633720d101c4d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 3338

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14342/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2501/1	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO PUT			1589 1589	
		UKUPNO:			1589	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Vlasnički dio: 1/1 LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-13497/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Loborika za uknjižbu prava vlasništva (razvrgnuće suvlasničke zajednice) temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice od 17.06.2024., Specijalne punomoći (OV-2349/2023) od 17.05.2023., Specijalne punomoći (OV-28193/2023) od 20.12.2023., Specijalne punomoći (OV-4040/2024) od 26.02.2024.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-9977/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8366/2020) OD 26.06.2020, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-5916/2020) OD 20.05.2020, radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m2, sukladno grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, u korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKJE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 1.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1 u korist k.č. 2500/2 u zk.ul 22717, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.br. 2501/1, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širni 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a u korist kč.br. 2500/2 iste k.o.		na 3.1
3.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-9524/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNE MREŽE, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-10791/2024 07.05.2024, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-28193/2023 20.12.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKO VALENTA POD BROJEM OV-2349/2023 17.05.2023, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret kč. br. 2501/1 k.o. Pula, u površini od 92,40 m ² i u smjeru označenom na grafičkom prikazu, koji je sastavni dio Ugovora, za korist: VODOVOD PULA D.O.O., OIB: 19798348108, RADIĆEVA ULICA - VIA STJEPAN RADIĆ 9, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 567771/2024



Kontrolni broj: 256337729530cdd

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23006

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14342/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2501/25	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO, TRAFOSTANICA, GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKO DVORIŠTE TRAFOSTANICA			64 55 9	
2.	2501/28	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			426 426	
3.	2501/29	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			181 181	
4.	2501/30	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			264 264	
5.	2501/31	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			371 371	
6.	2501/34	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			388 388	
7.	2501/35	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			373 373	
		UKUPNO:			2067	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.01.2024.g. pod brojem Z-350/2024	
2.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbačena provedba Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa:932-06/2023-02/1871 Urbroj:541-29-02/4-23-3 od 3. 11. 2023. godine sa nacrtom, a glede promjena evidentiranih na kč.br.2501/28 k.o. Pula.	
	Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024	
3.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA ZK 28.02.2024, zabilježuje se da je u katastarskom operatu katastarske općine Pula evidentirana građevina (trafostanica sa 9 m2) na kč.br.2501/25 za koju u postupku provedbe nije priložena Uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1		
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-13497/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za uknjižbu prava vlasništva (razvrgnuće suvlasničke zajednice) temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice od 17.06.2024., Specijalne punomoći (OV-2349/2023) od 17.05.2023., Specijalne punomoći (OV-28193/2023) od 20.12.2023., Specijalne punomoći (OV-4040/2024) od 26.02.2024.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-9977/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8366/2020) OD 26.06.2020, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-5916/2020) OD 20.05.2020, radi polaganja i održavanja kanalizacionih cijevi u površini služnosti od 419 m ² , sukladno grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, u korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2501/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024 Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br.2501/28 nastaju nove kč.br.2501/28 i kč.br. 2501/25.		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 03.06.2024.g. pod brojem Z-10133/2024 čini se vidljivim da parcelacijom kč.br. 2501/28 nastaju nove kč.br. 2501/28, kč.br. 2501/29, kč. br. 2501/30, kč.br. 2501/31, kč.br. 2501/32, kč.br. 2501/33, kč.br. 2501/34, kč.br. 2501/35, kč.br. 2501/36 i kč.br. 2501/37.		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 2500/2 u zk.ul 22717, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.br. 2501/1, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širni 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a u korist kč.br. 2500/2 iste k.o.		
2.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2501/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024 Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br.2501/28 nastaju nove kč.br.2501/28 i kč.br. 2501/25.		na 2.1
2.4	Zaprimljeno 03.06.2024.g. pod brojem Z-10133/2024 čini se vidljivim da parcelacijom kč.br. 2501/28 nastaju nove kč.br. 2501/28, kč.br. 2501/29, kč. br. 2501/30, kč.br. 2501/31, kč.br. 2501/32, kč.br. 2501/33, kč.br. 2501/34, kč.br. 2501/35, kč.br. 2501/36 i kč.br. 2501/37.		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 567768/2024



Kontrolni broj: 256337060c1d864

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23001

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6916/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/3	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO ŠUMA			490 490	
		UKUPNO:			490	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist kč.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret kč.br. 2501/1 iste k.o.	
2.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.	na 2.1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23002

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6916/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/4	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO ŠUMA			371 371	
		UKUPNO:			371	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist kč.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret kč.br. 2501/1 iste k.o.	
2.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.	na 2.1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)	

Katastarska općina: 324256, PULA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 20.08.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23208

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/6	Medulinska cesta - Via Medolino ŠUMA			413 413	
		UKUPNO:			413	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret k.č.br. 2501/1 iste k.o.	
2.2	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-19354/2023 Čini se vidljivim da se kč. br. 2500/2 cijepala u nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/6 i kč. br. 2500/7.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)	

Katastarska općina: 324256, PULA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacionih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-19354/2023 Čini se vidljivim da se kč. br. 2500/2 cijepala u nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/6 i kč. br. 2500/7.		na 1.1, 1.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2024.

Ja, IVEŠIĆ TVRTKO, OIB: 14471471558, CHERRY AVENUE 13856, CHINO, SAD, kao suvlasnik povlasne nekretnine, a koja nekretnine je k.č. br. 2500/5 u k.o. Pula,

dajem ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo **LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave**, neopozivo izjavljujem da sam u cijelosti suglasan s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te dajem svoju neopozivu suglasnost na realizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture te izjavljujem da ću, u dogovoru i po traženju investitora, izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedene nekretnine, a sve sa ciljem da investitoru bude moguće provesti parcelacijski elaborat kojim će se formirati parcela prometnice i kako bi istu mogao bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

IVEŠIĆ TVRTKO

IVEŠIĆ TVRTKO

Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/5



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 16.08.2024. 13:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23003

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7582/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/5	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO ŠUMA			418 418	
		UKUPNO:			418	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist kč.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret kč.br. 2501/1 iste k.o.	
2.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.	na 2.1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 226/281 VIDOVIĆ IGOR, OIB: 37333341479, WILLOW RD 119, EAST KINGSTON NH 03827	
3.	Suvlasnički dio: 55/281 IVEŠIĆ TVRTKO, OIB: 14471471558, CHERRY AVENUE 13856, CHINO, SAD	

Katastarska općina: 324256, PULA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.08.2024.

Ja, **VIDOVIĆ IGOR** (OIB: 37333341479), **WILLOW RD 119, EAST KINGSTON NH 03827**, kao suvlasnik povlasne nekretnine, a koja nekretnine je k.č. br. 2500/5 u k.o. Pula,

dajem ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

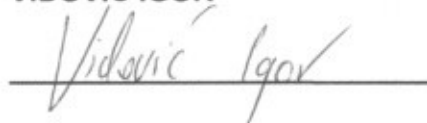
kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo **LIDER NEKRETNINE d.o.o.** (OIB: 59892322237), **HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ** (OIB: 14595050048), **HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave**, neopozivo izjavljujem da sam u cijelosti suglasan s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te dajem svoju neopozivu suglasnost na realizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture te izjavljujem da ću, u dogovoru i po traženju investitora, izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedene nekretnine, a sve sa ciljem da investitoru bude moguće provesti parcelacijski elaborat kojim će se formirati parcela prometnice i kako bi istu mogao bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

VIDOVIĆ IGOR



Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/5



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 16.08.2024. 13:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23003

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7582/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/5	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO ŠUMA			418 418	
		UKUPNO:			418	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist kč.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret kč.br. 2501/1 iste k.o.	
2.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.	na 2.1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 226/281 VIDOVIĆ IGOR, OIB: 37333341479, WILLOW RD 119, EAST KINGSTON NH 03827	
3.	Suvlasnički dio: 55/281 IVEŠIĆ TVRTKO, OIB: 14471471558, CHERRY AVENUE 13856, CHINO, SAD	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.08.2024.

Ja, **BRAČULJ IVAN**, OIB: 10471717990, GLENWOOD SCHOOL DR 2328, BURLINGTON, KANADA, kao vlasnik povlasne nekretnine, a koja nekretnine je k.č. br. 2500/7 u k.o. Pula,

dajem ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

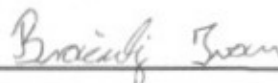
kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo **LIDER NEKRETNINE d.o.o.** (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po **SANDY HALILOVIĆ** (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, neopozivo izjavljujem da sam u cijelosti suglasan s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m2, upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m2, upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m2, upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m2, upisana u z.k. ul. 23006

te dajem svoju neopozivu suglasnost na realizaciju gore opisane prometnice i druge komunalne infrastrukture te izjavljujem da ću, u dogovoru i po traženju investitora, izdati podobnu ispravu za brisanje upisanog prava služnosti u korist navedene nekretnine, a sve sa ciljem da investitoru bude moguće provesti parcelacijski elaborat kojim će se formirati parcela prometnice i kako bi istu mogao bez upisanih stvarnih tereta prenijeti u vlasništvo Grada Pule.

Pula, kolovoz 2024. godine

BRAČULJ IVAN



Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2500/7



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.03.2024. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23209

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/7	Medulinska cesta - Via Medolino			502	
		ŠUMA			502	
		UKUPNO:			502	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret k.č.br. 2501/1 iste k.o.	
	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 2.2 Prvenstveni red upisa: Z-19354/2023 Čini se vidljivim da se k.č. br. 2500/2 cijepala u nove k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2500/6 i k.č. br. 2500/7.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BRAČULJ IVAN, OIB: 10471717990, GLENWOOD SCHOOL DR 2328, 21000 BURLINGTON, KANADA	

Katastarska općina: 324256, PULA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-19354/2023 Čini se vidljivim da se kč. br. 2500/2 cijepala u nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/6 i kč. br. 2500/7.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-1640/2024 Prvenstveni red upisa: Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2024.

PROJEKTANTSKI URED:
**URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
DAVOR BULIAN**
Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula
OIB 29455159639

INVESTITOR:
LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula
OIB: 59892322237

BROJ PROJEKTA: **15/2024**

REDNI BROJ: **1/1**

NAZIV GRAĐEVINE: **PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 i
2501/29 k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE**

**PRISTUPNA PROMETNICA SA PRATEĆOM INFRASTRUKTUROM NA k.č.
2500/2, 2501/1, 2501/28 i 2501/29 k.o. PULA S PRIKLJUČKOM NA MEDULINSKU
CESTU NA k.č. 2499/3 i 2501/4 k.o. PULA I UPOJNIM BUNAROM NA k.č. 2501/29
k.o. PULA**

**OPIS I GRAFIČKI PRIKAZ ZAHVATA U PROSTORU KOJI SE PREDLAŽE ZA
UGOVARANJE SUKLADNO VAŽEĆIM DOKUMENTIMA PROSTORNOG
UREĐENJA**


Razina projekta: **idejno rješenje**

Strukovna odrednica projekta: **građevinski, elektrotehnički**

PROJEKTANT PROMETNIH POVRŠINA
I OBORINSKE ODVODNJE:
Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
Broj ovlaštenja: **G 4490**

PROJEKTANT JAVNE RASVJETE I EKI:
Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el.
Ovlašteni inženjer elektrotehnike
Broj ovlaštenja: **E 1693**

MJESTO I DATUM:
Pula, srpanj 2024.g.


Ured ovlaštenog inženjera
građevinarstva
Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Pula, Tartinijeva ulica 5

ODGOVORNA OSOBA:
Davor Bulian, mag. ing. aedif.

**Davor
Bulian**
Digitally signed by Davor Bulian
DN: cn=Davor Bulian, o=INGEG, c=HR, email=davor@bulian.hr
c=HR, email=davor@bulian.hr, ou=Inženjerstvo
Davor Bulian, o=Davor Bulian, ou=Inženjerstvo
Pula, email=davor@bulian.hr, cn=Davor Bulian
Serial: 1
Date: 2024.08.08 13:08:51+0200
File: PDF Reader Version 2023.2.0

IME I PREZIME / TVRKA

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

ADRESA ŠIŠANSKA CESTA 82/L

OIB: 59892322237

BR. TEL/MOB:

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA - POLA
2163-7-04 UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE

Primljeno:	D 6 - 02 - 2025		
Klasifikacijska oznaka:	340-03/24-01/85		
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.	
583-25-			

GRAD PULA-POLA

DOPUNA ZAHTEVA

Poštovani,

U prilogu dostavljam dopunu zahtjeva

za pismo manjere prometnice

KLASA: 340-03/24-01/85

Prilozi:

- izjava x 4
- popis čestica za gradnju
- pismo manjere
- procjenbeni elaborat

LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237

U Puli, 6. 02. 2025. godine.

Podnositelj zahtjeva

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
(OIB: 59892322237),
HR-52100 PULA-POLA,
Šišanska cesta 82L,
zastupano po članu Uprave
SANDY HALILOVIĆ
(OIB: 14595050048),
HR-52207 BARBAN,
LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89

GRAD PULA – POLA
Upravni odjel za urbanizam,
investicije i razvojne projekte
Odsjek za investicije
PULA, Forum 2

Predmet: pismo namjere za zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

Poštovani,

ovo Društvo je vlasnik nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u t.k. ul. 3338
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006

te je suvlasnik nekretnine upisane u k.o. Pula, a koja nekretnina je:

- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717

Društvo LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o., OIB: 56168863504, Volme 130, BANJOLE je vlasnik k.č. br. 2503/3 u k.o. Pula, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „pašnjak“ površine 1.063 m², upisana u z.k. ul. 7727

Po Generalnom urbanističkom planu 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) se predmetne nekretnine nalaze po namjeni površina u zoni „S“ – stambena namjena, urbana morfologija i tipologija građevina „A/C“.

Katastarske čestice br. 2501/1 i k.č. br. 2501/28 imaju oblik puta, međutim iste nisu prometna površina u smislu Zakona o cestama. Obzirom na smještaj okolnih nekretnina u prostoru i na njihovu veličinu, a na kojima bi se mogle graditi zgrade u skladu s prostorno planskom dokumentacijom, zaključuje se da iste nemaju osiguran pristup s prometne površine sukladan prostorno planskoj dokumentaciji. Pristup do njih nije moguće ostvariti niti preko prava služnosti. Iz navedenog se kao nužnost pojavila potreba izgradnje javno prometne površine (kategorije „ostale ulice“) i drugih objekata komunalne infrastrukture čija trasa bi išla preko k.č. br. 2501/1, 2501/28, dijela 2501/29, dijela 2500/2 i dijela 2503/3, s tim da bi se upojni bunar oborinske odvodnje prometnice nalazio na k.č. br. 2501/29, sve u k.o. Pula.

Kako bismo mi i ostali (su)vlasnici okolnih nekretnina stekli preduvjete za podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola za gradnju na nekretninama koje bi ostvarile pristup s buduće prometnice (k.č. br. 2501/26, 2501/27, 2501/30, 2501/31, 2501/32, 2501/33, 2501/34, 2501/35, 2501/36, 2501/37 i preostali dio k.č. br. 2500/2), dostavljamo ovo pismo namjere u kojemu posebno ističemo:

- predložimo zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture – prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa bi išla preko k.č. br. 2501/1, 2501/28, dijela k.č. br. 2501/29, dijela 2500/2 i dijela 2503/3, s tim da bi se upojni bunar oborinske odvodnje prometnice nalazio na k.č. br. 2501/29, sve u k.o. Pula, u obuhvatu kako je to predloženo idejnim rješenjem buduće prometnice i druge infrastrukture broj projekta: 15/2024 iz srpnja 2024. godine izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva Davor Bulian, mag.ing.aedif., koji prilažemo uz ovo pismo namjere, sa spojem na Medulinsku cestu preko k.č. br. 2501/4 i 2499/3 (zona prilagodbe) koje su upisane kao javno dobro, odnosno u vlasništvo Grada Pule
- za slučaj potrebe da se obuhvat po vašem traženju izmijeni, izražavamo svoju suglasnost i spremnost da ćemo trasu prometnice izmijeniti na način kako to bude zatraženo od nadležnog dijela Grada Pule
- u predloženom ugovoru bismo imali svojstvo investitora, sukladno Odluci Grada Pule o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture
- svi (su)vlasnici nekretnina preko kojih ide trasa predložene prometnice (i kojima bi u konačnici služila izgradnja predložene prometnice), kao i (su)vlasnici u korist čijih nekretnina je osnovano pravo služnosti preko nekretnina preko kojih ide trasa predložene prometnice su ovom Društvu, kao investitoru, izdali prethodnu suglasnost da se slažu s realizacijom predložene prometnice, u kojoj su izrazili i svoju spremnost da bez naknade prenesu na novoformiranoj čestici prometnice pravo vlasništva u korist ovog Društva, odnosno u korist Grada Pule bez naknade i bez upisanih stvarnih tereta
- po izdavanju lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju predložene prometnice bi se na preostalom dijelu površina provele parcelacije u svrhu formiranja katastarskih (građevnih) čestica – neke od tih novoformiranih čestica bi imale neposredan spoj na predloženu prometnicu, a nekima od novoformiranih čestica bi se pristupalo s nove prometnice preko prava služnosti koje bi se osnovalo na dijelu preostalog zemljišta i to na način da bi dužina prava služnosti do najudaljenije čestice bila maksimalno 20,00 metara u kojem slučaju bi širina prava služnosti bila minimalno 4 metra, odnosno dužina prava služnosti bi bila maksimalno 50 metara, u kojem slučaju bi

širina prava služnosti bila minimalno 5,5 metara, sve kako je to propisano važećim Generalnim urbanističkim planom Grada Pule

- predlažemo da budemo investitori gradnje predmetne prometnice i ostale komunalne infrastrukture na način da budemo investitori na izgradnji, da po izgradnji ishodimo uporabnu dozvolu za izgrađenu prometnicu i istu bez naknade i bilo kakvih dodatnih troškova prenesemo na daljnje upravljanje Gradu Pula
- cjelokupne troškove gradnje komunalne infrastrukture bi snosilo ovo društvo, bez prava na povrat i bez prijeba s kasnijim iznosima komunalnog doprinosa koji bi se obračunao s osnove gradnje stambenih zgrada kojima će prometnica i druga infrastruktura služiti, a u te troškove osobito spadaju troškovi:
 - zemljišta na kojem će se graditi komunalna infrastruktura
 - uklanjanja i izmještanja postojećih građevina i trajnih nasada
 - sanacije zemljišta (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguravanje zemljišta i sl.), uključujući i zemljišta koja je jedinica lokalne samouprave stavila na raspolaganje
 - izrade projekata i druge dokumentacije
 - ishoda akata potrebnih za građenje i uporabu građevina komunalne infrastrukture
 - građenja i provedbe stručnog nadzora građenja komunalne infrastrukture
 - evidentiranja u katastru i zemljišnim knjigama
 - druge troškove potrebne za realizaciju infrastrukture
- predmetna prometnica bi bila dvosmjerna i imala bi tri kraka, nazvani Cesta 1, Cesta 2 i Cesta 3. Cesta 1 i Cesta 2 bi imale širinu svake prometne trake od 3 metra te dvostrani nogostup širine 1,6 metara, dok bi Cesta 3 imala širinu prometne trake od 2,75 metara i izveo bi se jednostrani nogostup širine 1,6 metara i bankina minimalne širine od 0,5 metara s okretištem na kraju (obzirom na dužinu Ceste 3 i na njeno očekivano prometno opterećenje, mišljenja smo da ne postoji potreba za dvostranim nogostupom i za širim prometnim trakom)
- dužina Ceste 1 bi bila 95,77 metara, Ceste 2 bi bila 81,76 metara, a dužina Ceste 3 bi bila 60,72 metara.
- predložena prometnica bi se realizirala po fazama (ishodile bi se dvije građevinske dozvole), na način da bi Fazu I obuhvaćala izgradnja Cesta 2 i 3 u cijelosti, te dio Ceste 1 u dužini od 50,06 metara, dok Fazu II obuhvaćao preostali dio Ceste 1 u dužini od 45,71 metara sa spojem na Medulinsku cestu
- javna rasvjeta s rasvjetnim stupovima i EKI bi pratile faznost izgradnje prometnice, a cjelokupna oborinska odvodnja s upojnim bunarom bi se realizirala u fazi I
- po potrebi bismo gradili i drugu infrastrukturu, što će biti predmetom ugovora s drugim nadležnim komunalnim društvima, te takvu izjavu i prilažemo ovom pismu namjere
- predlažemo zaključivanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, što uključuje predmetnu prometnicu u cijelosti (sa završnim slojem asfalta), javnu rasvjetu prometnice, oborinsku odvodnju prometnice i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Mišljenja smo da bi zaključivanje predloženog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, s pozicija Grada Pule, bilo iznimno opravdano. Grad Pula ne bi imao nikakav trošak komunalnog opremanja predmetnog zemljišta, a prihodovao bi značajan iznos komunalnog doprinosa kojim bi mogao dalje graditi i održavati komunalnu infrastrukturu na drugim potrebnim pozicijama. Uz navedeno, angažman službenika Grada Pule bi bio sveden na minimum te bi radno vrijeme mogli posvetiti drugim projektima.

Vrijedno je navesti da se na zapadnoj strani, odmah uz planiranu prometnicu nalaze nekretnine k.č. br. 2499/1 površine 3.597 m² (nalazi se u zoni S – stanovanje) te k.č. br. 2499/2 površine 3.008 m² (nalazi se u zoni Z – zaštitne zelene površine), u kojima Grad Pula ima suvlasnički udio od 12/15 dijelova. Izgradnjom predložene prometnice i druge infrastrukture bi ove dvije nekretnine postale u cijelosti uređene i komunalno opremljene, te bi njihova tržišna vrijednost postala značajno većom u odnosu na sadašnju vrijednost. Pri tome, Grad Pula ne bi imao nikakav trošak na komunalnom opremanju tih svojih nekretnina.

S nadom da će naše pismo namjere biti Gradu Puli prihvatljivo i da će Grad utvrditi da je zaključivanje predloženog ugovora opravdano i u interesu Grada, lijepo vas pozdravljamo.

Pula, kolovoz 2024.

LIDER NEKRETNINE **LIDER NEKRETNINE**
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

Prilog:

1. Izjava iz koje je razvidno da predlažemo zaključenje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture
2. opis i grafički prikaz zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja
3. popis katastarskih čestica na kojima se planira realizacija komunalne infrastrukture s vlasničkim statusom i prethodnim suglasnostima drugih (su)vlasnika s predmetnim planom realizacije komunalne infrastrukture i njihovom spremnošću za prijenos prava vlasništva na novoformiranoj čestici koja će predstavljati građevnu česticu prometnice, te izjave o suglasnosti vlasnika povlasnih nekretnina u čiju korist je trenutno upisano pravo služnosti preko nekretnina koje ulaze u trasu prometnice
4. preslik zahtjeva za izdavanje lokacijske informacije za k.č. br. 2005/2, 2501/1, 2501/28 i k.č. br. 2501/29 u k.o. Pula, na dijelovima kojih bi se gradila komunalna komunalna infrastruktura – iste ćemo dostaviti odmah nakon što nam iste budu izdane
5. idejno rješenje budućih stambenih zgrada na predmetnom području koje se planiraju graditi s iskazom obujma istih i procjenom iznosa komunalnog doprinosa – dostavit ćemo naknadano
6. izvadak iz sudskog registra za podnositelja LIDER NEKRETNINE d.o.o.

7. procjena ovlaštenog sudskog vještaka o vrijednosti zemljišta koje ulazi u trasu planirane prometnice – dostavit ćemo naknadno
8. posebne uvjete – obavijesti drugih komunalnih poduzeća o (ne)postojanju ostale komunalne infrastrukture – iz kojih je razvidna potreba gradnje druge infrastrukture u obuhvatu zahvata planirane prometnice
9. Izjavu kojom iskazujemo spremnost da ćemo usporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture, po potrebi, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture
10. Potvrda da ovo Društvo nema dospjelih dugovanja prema Gradu Puli
11. Izjava da ovo Društvo nije osnivač ili član dugih društava (pravnih osoba)
12. Potvrda da Sandy Halilović, kao jedini osnivač i jedini član uprave LIDER NEKRETNINE d.o.o. nema dospjelih dugovanja prema Gradu Puli
13. Izjava LIDER NEKRETNINE d.o.o. da ne postoje društva s kojima bi bilo povezano udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom
14. Izjava predlagatelja pod materijalnom i kaznenom odgovornošću o točnosti, potpunosti i istinitosti danih podataka koji su navedeni u ovom pismu i svim priložima koje uz njega dostavljamo

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. (OIB: 56168863504), BANJOLE, Volme 130, zastupano po prokuristu Borisu Buljanu, kao vlasnik k.č. br. 2503/3 u k.o. Pula,

daje ovu prethodnu

IZJAVU I SUGLASNOST

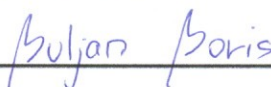
kojom, kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) koji je podnijelo **LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,** neopozivo izjavljujemo da je ovo društvo u cijelosti suglasno s planiranom realizacijom prometnice i druge komunalne infrastrukture čija trasa ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006
- k.č. br. 2503/3, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „pašnjak“ površine 1063 m², upisana u z.k. ul. 7727

te izražavamo svoju neopozivu suglasnost i spremnost da buduću česticu prometnice i druge infrastrukture, na kojoj će ovo društvo biti upisano kao (su)vlasnik, a koja će nastati provedbom geodetskog elaborata, prenesemo u vlasništvo investitora, odnosno Grada Pule bez naknade.

Pula, kolovoz 2024. godine

BORIS BULJAN



Prilog:

1. Vlasnički list za k.č. br. 2503/3

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,

daje ovu

IZJAVU

kojom izjavljujemo da predlažemo da u svojstvu investitora zaključimo sa Gradom Pula **Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture** (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) čija bi trasa išla preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006
- k.č. br. 2503/3, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „pašnjak“ površine 1063 m², upisana u z.k. ul. 7727

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE **LIDER NEKRETNINE**
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,

daje ovu

IZJAVU

koju dajemo kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) i kojom u svojstvu investitora iskazujemo spremnost da ćemo, uporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture čija bi trasa išla preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006
- k.č. br. 2503/3, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „pašnjak“ površine 1063 m², upisana u z.k. ul. 7727

po potrebi i u skladu s utvrđenim posebnim uvjetima građenja, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukturne građevine.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.
LIDER NEKRETNINE
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave, daje ovaj

POPIS ČESTICA ZA GRADNJU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Predlažemo da trasa prometnice i druge infrastrukture za koju podnosimo pismo namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) ide preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- **k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana u z.k.ul. 3338 kao „put“ površine 1.589 m², koja je u vlasništvu ovoga društva, odnosno:**

1. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- **k.č. br. 2501/28, koja je u zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 23006 kao „oranica“ površine 426 m², koja je u vlasništvu ovoga društva, odnosno:**

1. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- **k.č. br. 2501/29, koja je u zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 23006 kao „oranica“ površine 181 m², koja je u vlasništvu ovoga društva, odnosno:**

1. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- **k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 22717 kao „šuma“ površine 2.234 m², koja je u suvlasništvu slijedećih osoba:**

1. HALILOVIĆ SANDY (OIB: 14595050048), 52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, u suvlasničkom udjelu od 400/2234
2. KRIZMANIĆ IVAN (OIB: 40221926108), 52100 PULA, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, u suvlasničkom udjelu od 200/2234
3. KRIZMANIĆ SUZANA (OIB: 24386799175), 52100 PULA, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, u suvlasničkom udjelu od 200/2234
4. LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), 52100 PULA, ŠIŠANSKA CESTA 82L, u suvlasničkom udjelu od 1434/2234

U korist predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti, a na teret k.č. br. 2501/1, 2501/28 i 2501/29 u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

- **k.č. br. 2503/3, koja je zemljišnoj knjizi upisana u z.k. ul. 7727 kao „pašnjak“ površine 1063 m², koja je u vlasništvu društva:**

1. LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. (OIB: 56168863504), BANJOLE, Volme 130

Na teret predmetne nekretnine je upisano pravo stvarne služnosti u korist k.č. br. 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6 i 2500/7, sve u k.o. Pula, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m

Svi (su)vlasnici gore navedenih nekretnina preko kojih ide trasa predložene prometnice i druge infrastrukture, kao i (su)vlasnici povlasnih nekretnina u korist kojih je osnovano i upisano pravo služnosti na gore navedenim nekretninama koje ulaze u trasu prometnice i druge infrastrukture, dali su ovom Društvu prethodnu suglasnost za planiranu gradnju i za rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE **LIDER NEKRETNINE**
d.o.o.
PULA, Šišanska cesta 82L
OIB 59892322237
SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

LIDER NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 59892322237), HR-52100 PULA-POLA, Šišanska cesta 82L, zastupano po SANDY HALILOVIĆ (OIB: 14595050048), HR-52207 BARBAN, LOBORIKA, RADEKI-GLAVICA 89, član Uprave,

daje ovu

IZJAVU

koju dajemo kao prilog pismu namjere za zaključivanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (prometnice i druge prateće komunalne infrastrukture) čija bi trasa išla preko nekretnina upisanih u k.o. Pula, a koje nekretnine su:

- k.č. br. 2501/1, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „put“ površine 1.589 m², upisana u z.k. ul. 3338,
- k.č. br. 2501/28, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 426 m², upisana u z.k. ul. 23006,
- k.č. br. 2500/2, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „šuma“ površine 2.234 m², upisana u z.k. ul. 22717, te
- k.č. br. 2501/29, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „oranica“ površine 181 m², upisana u z.k. ul. 23006
- k.č. br. 2503/3, koja je zemljišnoj knjizi upisana kao „pašnjak“ površine 1063 m², upisana u z.k. ul. 7727

i kojom u svojstvu investitora izjavljujemo pod punom materijalnom i kaznenom odgovornosti da su svi podaci sadržani u pismu namjere i svim priložima koje prilažemo uz pismo namjere točni, potpuni i istiniti, te potpisom ove izjave jamčimo za točnost i istinitost svih podataka, a koji su sadržani su u pismu namjere i u svim priložima koje uz pismo namjere dostavljamo, kao što jamčimo da će i podaci i dokumenti, koje ćemo eventualno naknadno po vašem traženju dostaviti, biti točni, istiniti i potpuni.

Pula, kolovoz 2024. godine

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

LIDER NEKRETNINE

d.o.o.

PULA, Šišanska cesta 82L

OIB: 59892322237

SANDY HALILOVIĆ, član Uprave

IZVRŠITELJ USLUGE:

Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak graditeljstva i procjena nekretnina

52100 Pula, Županska ulica 23

OIB: 23813084306

Pula, 05. veljače 2025. godine

NARUČITELJ USLUGE :

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA

OIB: 59892322237

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Neizgrađeno zemljište u zoni stambene namjene, predmetni dio zemljišta, površine 98 m², u obuhvatu izgradnje pristupne prometne površine.

KATASTARSKA ČESTICA:

2503/3

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Medulinska ceta-Via Medolino, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. 3. Vlasnički dio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Volme 130, Banjole

OIB VLASNIKA:

56168863504

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

Goran Pamić Digitalno
potpisao: Goran
Pamić
Datum:
2025.02.06
09:35:58 +01'00'

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 31 stranice, uključujući i priloge. Elaborat je izrađen u dva (2) istovjetna ovjerena primjerka, a digitalni primjerak se čuva u evidenciji sudskog vještaka - procjenitelja.

PROJEKTANTSKI URED:
**URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
DAVOR BULIAN**
Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula
OIB 29455159639

INVESTITOR:
LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula
OIB: 59892322237

BROJ PROJEKTA: **15/2024-D**

REDNI BROJ: **1/1**

NAZIV GRAĐEVINE: **PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 i
2501/29 k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE**

**PRISTUPNA PROMETNICA SA PRATEĆOM INFRASTRUKTUROM NA k.č.
2500/2, 2501/1, 2501/28 i 2501/29 k.o. PULA S PRIKLJUČKOM NA MEDULINSKU
CESTU NA k.č. 2499/3 i 2501/4 k.o. PULA I UPOJNIM BUNAROM NA k.č. 2501/29
k.o. PULA**

**OPIS I GRAFIČKI PRIKAZ ZAHVATA U PROSTORU KOJI SE PREDLAŽE ZA
UGOVARANJE SUKLADNO VAŽEĆIM DOKUMENTIMA PROSTORNOG
UREĐENJA**

Razina projekta: idejno rješenje

Strukovna odrednica projekta: građevinski, elektrotehnički

PROJEKTANT PROMETNIH POVRŠINA
I OBORINSKE ODVODNJE:
Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
Broj ovlaštenja: **G 4490**


PROJEKTANT JAVNE RASVJETE I EKI:
Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el.
Ovlašteni inženjer elektrotehnike
Broj ovlaštenja: **E 1693**

MJESTO I DATUM:
Pula, srpanj 2024.g.

ODGOVORNA OSOBA:
Davor Bulian, mag. ing. aedif.

**Davor
Bulian**

Digitally signed by Davor Bulian
DN: cn=Davor Bulian, o=LIDER NEKRETNINE d.o.o.,
ou=Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula, c=HR,
serialNumber=PNOHR,
2.5.4.5159639=Davor Bulian
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.01.23.22.02.21+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0


Ured ovlaštenog inženjera
građevinarstva
Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Pula, Tartinijska ulica 5

Investitor : **LIDER NEKRETNINE d.o.o.**
Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula

Naziv građevine: **PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 i 2501/29 k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE**

Razina projekta : idejno rješenje

Strukovna odrednica projekta : građevinski, elektrotehnički

Broj projekta : **15/2024-D**

SADRŽAJ

A - tehnički opis

1. Prometne površine i oborinska odvodnja
2. Javna rasvjeta i elektronička komunikacijska infrastruktura
3. Analitički iskaz mjera građevine
4. Procjena troškova gradnje

B - nacrti dio:

- | | |
|--|------------------|
| 1 – pregledna karta | mjerilo 1 : 5000 |
| 2 – situacija postojećeg stanja | mjerilo 1 : 500 |
| 3 – situacija građevinskog oblikovanja
oborinske odvodnje, javne rasvjete i EKI | mjerilo 1 : 500 |
| 4 – normalni poprečni presjeci | mjerilo 1 : 50 |
| 5 – iskaz mjera prometnih površina | mjerilo 1 : 500 |
| 6 – iskaz mjera oborinske odvodnje | mjerilo 1 : 500 |
| 7 – iskaz mjera javne rasvjete i EKI | mjerilo 1 : 500 |

sastavio
Davor Bulian, mag.ing.aedif.

Investitor : **LIDER NEKRETNINE d.o.o.**
Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula

Naziv građevine: **PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 i
2501/29 k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE**

Razina projekta : idejno rješenje

**Strukovna
odrednica projekta** : građevinski, elektrotehnički

Broj projekta : **15/2024-D**

A – TEHNIČKI OPIS

1. PROMETNE POVRŠINE I OBORINSKA ODVODNJA

Na zahtjev investitora, LIDER NEKRETNINE d.o.o., planira se izraditi projektna dokumentacija za građevinu " PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28, 2501/29 i 2503/3 k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE" temeljem kojeg će se ishodovati potrebne dozvole.

Građevina sa pratećom infrastrukturom obuhvaća katastarske čestice 2500/2, 2501/1, 2501/28, 2501/29 i 2503/3 k.o. Pula s priključkom na Medulinsku cestu na k.č. 2499/3 i 2501/4 k.o. Pula i upojnim bunarom na k.č. 2501/29 k.o. Pula.

Na predmetnom području potrebno je izvesti pristupnu prometnicu budućim objektima. Ovim projektom obuhvaćena je oborinska odvodnja, javna rasvjeta i elektronička kabelska kanalizacija budućeg zahvata. Pristupna prometnica se spaja na Medulinsku cestu.

Kao podloga za projektiranje korištena je situaciona geodetska podloga dobivena od investitora.

Rješenjem je predviđena izgradnja tri prometnice sa jednostranim i obostranim nogostupom, oborinska odvodnja, javna rasvjeta i elektronička kabelska kanalizacija.

Za predmetno područje na snazi 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) i 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).

Predmetna građevina planira se izvesti mrežom prometnica ukupne duljine **238,25 m** i to na način:

- CESTA 1 – 95,77 m
- CESTA 2 – 81,76 m
- CESTA 3 – 60,72 m

Cesta 2 se spaja na katastarske čestice k.č. 2501/16 i 2501/17 k.o. Pula, a za koje je izrađen glavni projekt. Tim projektom je predviđeno okretište na kraju slijepe ceste. Kako se ovim idejnim rješenjem predviđa nastavak na tu cestu, ona više neće biti slijepa pa nema potrebe za okretištem. Okretište će se zatvoriti sa nogostupom prema prometnici kako bi se uspostavila pješačka komunikacija, a njegova površina se može zazeleniti ili iskoristiti za druge potrebe.

1.1. Smještaj građevine

Građevina sa pratećom infrastrukturom obuhvaća katastarske čestice 2500/2, 2501/1, 2501/28, 2501/29 i 2503/3 k.o. Pula s priključkom na Medulinsku cestu na k.č. 2499/3 i 2501/4 k.o. Pula i upojnim bunarom na k.č. 2501/29 k.o. Pula.

1.2. Prometne površine

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja tri prometnice ukupne duljine:

- CESTA 1 duljine 95,77 m. Dvosmjerna prometnica širine kolnika 6,00 m, sa obostranim nogostupom širine 1,60 m.
- CESTA 2 duljine 81,76 m. Dvosmjerna prometnica širine kolnika 6,00 m, sa obostranim nogostupom širine 1,60 m.
- CESTA 3 duljine 60,72 m. Dvosmjerna prometnica širine kolnika 5,50 m, jednostranim nogostupom širine 1,60 m, bankinom širine 0,50 m i okretištem na kraju.

Predviđeno je izvođenje kolničke konstrukcije sa tamponskim kamenim materijalom i završnim asfaltnim slojem. Vertikalno vođenje nivelete projektirat će se tako da maksimalno prati postojeći teren i okolnu izgrađenost. Prometne površine izvesti će se sa jednostrešnim nagibima. Poprečni nagib prometnice iznosi $i=2,50$ %. Nogostup će se izvesti deniveliran u odnosu na kolnik u nagibu od $i=2,00$ %.

Duž prometnice, biti će postavljena odgovarajuća prometna signalizacija i oprema.

Poprečni presjeci sastoje se od:

A - A

- nogostup	širine $\bar{s}=1,60$ m
- lijevi vozni trak	širine $\bar{s}=3,00$ m
- desni vozni trak	širine $\bar{s}=3,00$ m
- nogostup	širine $\bar{s}=1,60$ m

B - B

- bankina	širine $\bar{s}=0,50$ m
- lijevi vozni trak	širine $\bar{s}=2,75$ m
- desni vozni trak	širine $\bar{s}=2,75$ m
- nogostup	širine $\bar{s}=1,60$ m

1.3. Oborinska odvodnja

Oborinske vode s predmetnog područja predviđa se prikupiti slivnicima i zatvorenim sustavom upustiti u podzemlje putem upojne građevine, koji će sa moći u budućoj izgradnji pripojiti novim sustavima odvodnje. Upojna građevina je smještena na katastarskoj čestici 2501/29 k.o. Pula.

Predviđena je jedna upojna građevina površine $29,30$ m² i korisnog volumena $73,25$ m³ s korisnom visinom od $2,50$ m.

Nakon što se iskopa volumen za upoj, iskop se oblaže geotekstilom gustoće 300 g/m² i ispunjava šljunčanim materijalom granulacije $32-64$ mm. U upojnu građevinu se ugrađuje perforirana cijev. Nasuti materijal se prekriva geotekstilom, na koje se dalje ugrađuje sloj nabijene gline u debljini 20 cm te sloj zemlje u debljini 30 cm. Završni sloj zemlje potrebno je zasijati travom.

Cijela oborinska odvodnja predviđena je u fazi 1.

1.4. Ostala infrastruktura

Fekalna kanalizacija: postojeća građevinska dozvola – KLASA:UP/I-361-03/20-01/000249 od 17.12 2020. godine.

Vodovodna mreža: sa poduzećem Vodovod Pula d.o.o. sklopljen ugovor o financiranju projektne dokumentacije, izgradnje ogranka vodovodne mreže, broj:3957/2024.

Projektant:
Davor Bulian, mag.ing.aedif.

2. JAVNA RASVJETA I ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

2.1. Općenito

Ovim idejnim rješenjem obuhvaćene su linijske infrastrukturne građevine:

- javna rasvjeta (JR) i
- elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

unutar obuhvata prometnice koja se uređuje u Puli: PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2501/1 i dr. k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE

Prometnica je dvotračna, s nogostupom, namijenjena pristupu stambenim objektima, gustoća motornog i pješačkog prometa je mala. Predviđena je izgradnja prometnice s pripadnom infrastrukturom.

Idejno rješenje izrađeno je u skladu sa zahtjevima Investitora, terenskim izvidom postojećeg stanja i važećom prostoro planskom dokumentacijom.

Trasa javne rasvjete i EKI planirana je na k.č. buduće prometnice: k.č 2501/1 i dr. , k.o. Pula te priključak na postojeću javnu rasvjetu na k.č. 3262/4 k.o. Pula.

2.2. Javna rasvjeta

Na Medulinskoj cesti u Puli postoji izgrađena javna rasvjeta, izvedena sa čeličnim stupovima visine 10m/svjetiljka LED.

Napajanje nove javne rasvjete je predviđeno podzemnim kabelskim priključkom na postojeću javnu rasvjetu.

Vršna snaga nove javne rasvjete iznosi: $P_v = 0,48\text{kW}$, 3F, pri čemu je vršna snaga faze 1: $P_{v1} = 0,12\text{ kW}$, a vršna snaga faze 2: $P_{v2} = 0,36\text{ kW}$.

Na postojećem obračunskom mjernom mjestu postoji dovoljno rezerve u priključnoj snazi i za napajanje buduće javne rasvjete, stoga nije potrebno tražiti uvjete priključenja HEP-ODS d.o.o.

Javnu rasvjetu prometnice svrstavamo u klasu P2 po normi HRN EN 13201, sa preporučenim minimalnim pogonskim vrijednostima:

- srednja rasvjetljenost kolnika i nogostupa $E_m = 10\text{ lx}$
- minimalna rasvjetljenost kolnika i nogostupa $E_{min} = 2\text{ lx}$

Dozvoljeno je smanjenje intenziteta javne rasvjete (rasvjetljenost, luminancija) u dijelu noći sa smanjenim prometom, sukladno važećim propisima

Javna rasvjeta predviđena je sa dvanaest (12) rasvjetnih mjesta:

- pocinčani Če stupovi $h = 6\text{ m}$
- LED svjetiljke 40 W, 4500 lm, 3000 K, cestovna optika.

Razvod JR je predviđen podzemnim kabelima + uzemljivač, ukupna dužina trase javne rasvjete je 245 m.

Rasvjetni stupovi smješteni su uz rub nogostupa buduće prometnice.

2.3. Elektronička komunikacijska infrastruktura (eki)

U sklopu prometnice predviđena je izgradnja EKI Grada Pule, u svrhu povezivanja potencijalnih budućih korisnika na komunikacijske mreže TK operatera, te za potrebe investitora. Komunikacijska mreža gradit će se iz sustava podzemnih svjetlovodnih kabela postavljenih kroz izgrađeni sustav EKI. Kabliranje EKI nije dio ovog projekta.

Sustav EKI - u osnovi kabelska kanalizacija sastoji se od podzemno položenih cijevi i tipskih predgotovljenih betonskih montažnih kabelskih zdenaca, te se gradi u sklopu integrirane infrastrukture, unutar nogostupa buduće prometnice.

Planirani kapacitet EKI:

2-4 cijevi PEHD ø50, 10 bara, 11 kom - tipskih montažnih betonskih zdenaca EKI

Povezivanje nove EKI na postojeću TK infrastrukturu izvest će se na sukladno uvjetima TK operatera te zahtjevima i potrebama Investitora/potencijalnih korisnika za TK kapacitetima. Ukupna dužina trase planirane EKI iznosi 253 m.

Trase JR i EKI će po potrebi uskladići s posebnim uvjetima gradnje.

Projektant:
Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el.

3. ANALITIČKI ISKAZ MJERA GRAĐEVINE

3.1 PROMETNE POVRŠINE

- Površina:
 - kolnik – 1.633,51 m²
 - nogostup – 738,07 m²
 - ukupno – 2.371,58 m²

- Dužina prometnice: 238,25 m

3.2 OBORINSKA ODVODNJA – sve se izvodi u fazi 1

- Dužina kanala oborinske odvodnje: 220,00 m

- Broj okana oborinske odvodnje: 9 kom

- Broj slivnika oborinske odvodnje: 9 kom

- Upojna građevina:
 - o Površina: 29,30 m²
 - o Korisni volumen 73,25 m³

3.3 JAVNA RASVJETA

- Dužina trase javne rasvjete: 245 m

3.4 ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA EKI

- Dužina trase EKI: 273 m

- Broj tipskih montažnih zdenaca EKI: 11 kom

4. PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

4.1 FAZA I

-	Prometne površine (kolnik+nogostup): 2371,58 m ² * 135,00 eur	320.163,30 eur
-	Oborinska odvodnja (kanal oborinske odvodnje+upojna građevina): 220,00 m' * 350,00 eur	77.000,00 eur
-	Javna rasvjeta: 245,00 m' * 150,00 eur	36.750,00 eur
-	Elektronička komunikacijska infrastruktura: 273,00 m' * 90,00 eur	24.570,00 eur
	Ukupno FAZA I:	458.483,30 eur

Investitor : **LIDER NEKRETNINE d.o.o.**
Šišanska cesta 82L, 52 100 Pula

Naziv građevine : **PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 i
2501/29 k.o. PULA – ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE**

Razina projekta : idejno rješenje

**Strukovna
odrednica projekta** : građevinski, elektrotehnički

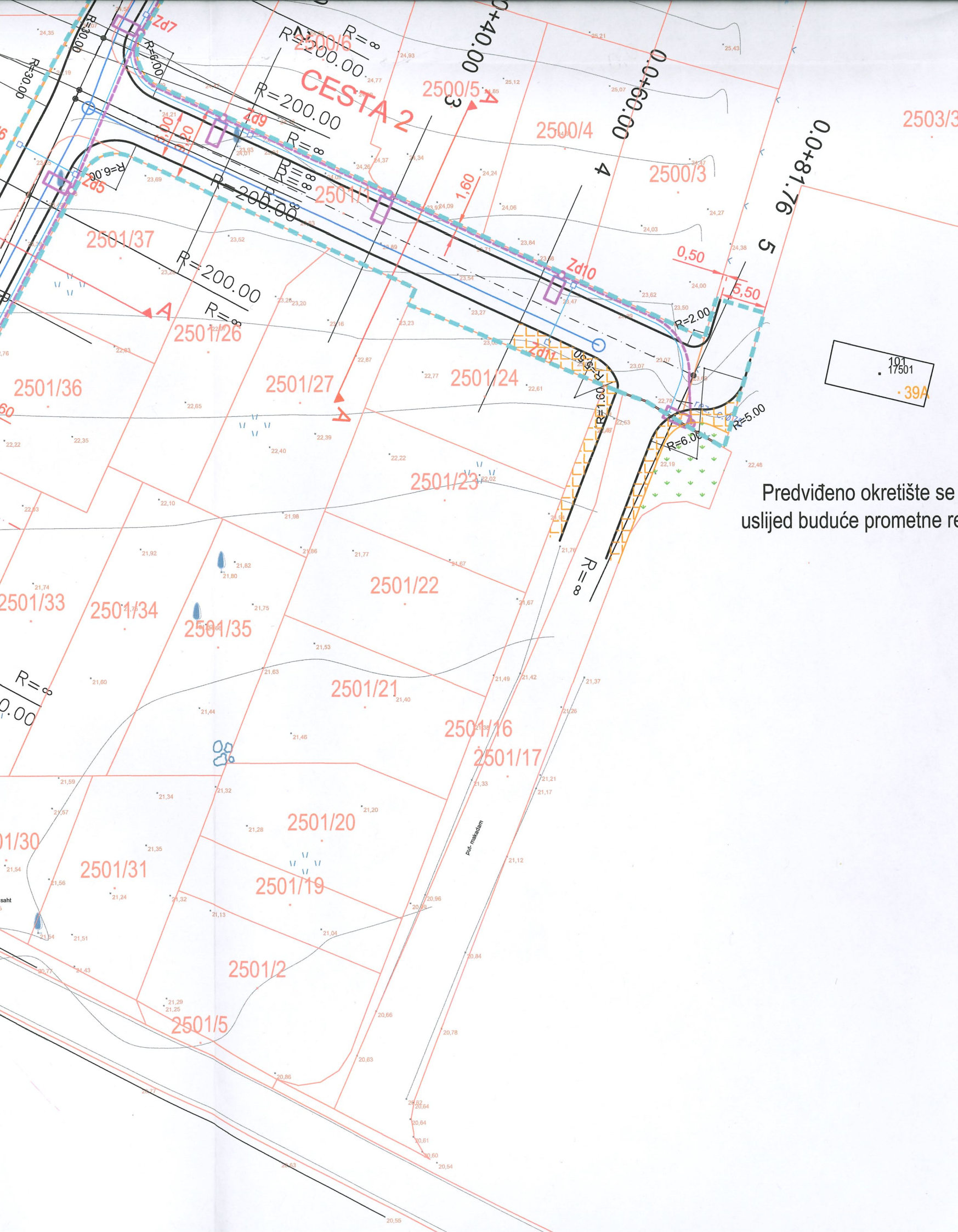
Broj projekta : **15/2024-D**

B – NACRTNI DIO





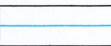

SITUACIJA STVARNOG STANJA
MJ 1:500

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA DAVOR BULIAN Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula	Oznaka mape: 15/2024-D	Projektant: Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Investitor: LIDER NEKRETNINE d.o.o.		
Naziv građevine:	Mjesto i datum:	

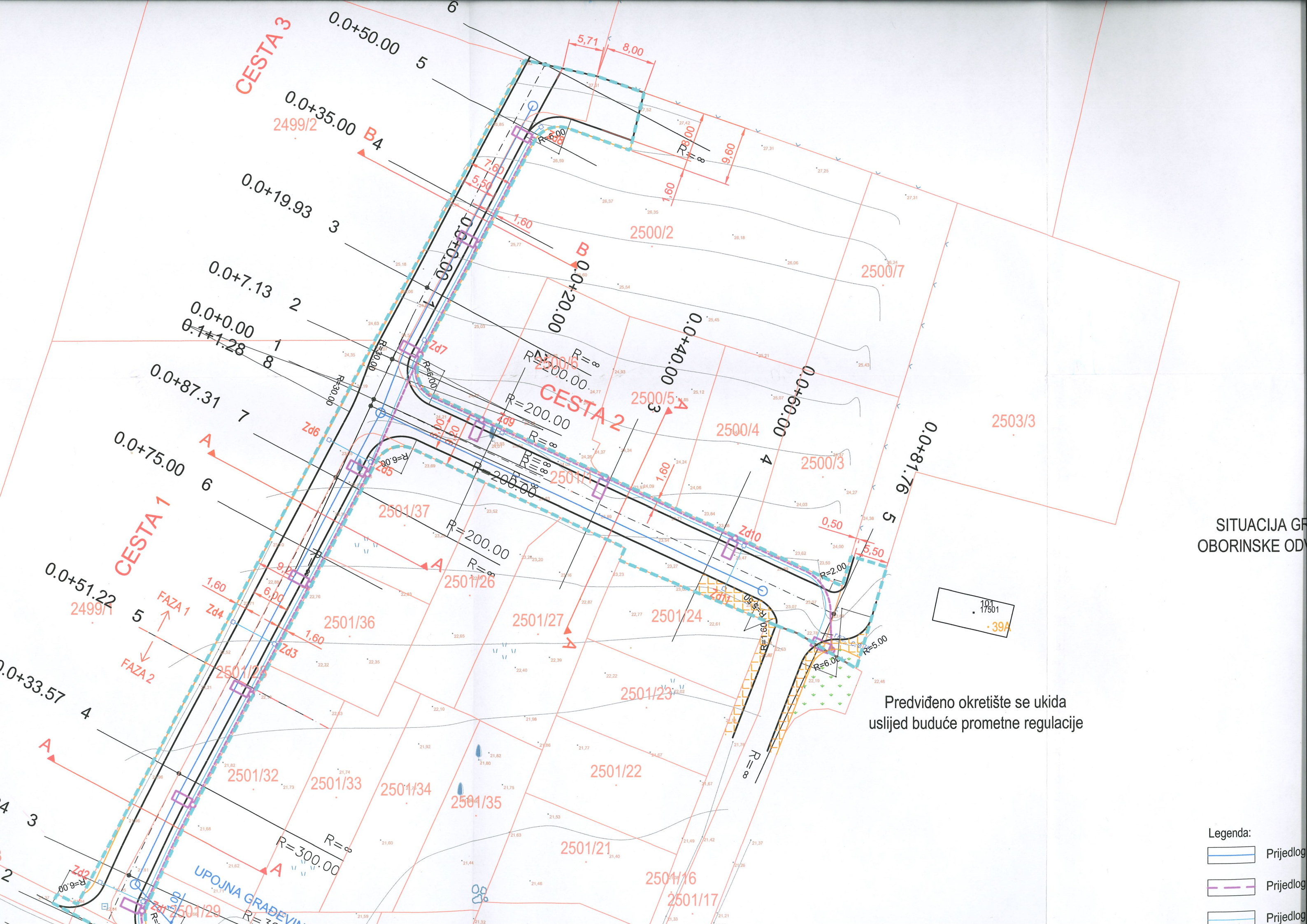


SITUACIJA GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA
 OBORINSKE ODVODNJE, JAVNE RASVJETE I EKI
 MJ 1:500

Predviđeno okretište se ukida
 uslijed buduće prometne regulacije

- Legenda:
-  Prijedlog trase oborinske odvodnje
 -  Prijedlog trase javne rasvjete
 -  Prijedlog trase EKI
 -  Obuhvat zahvata

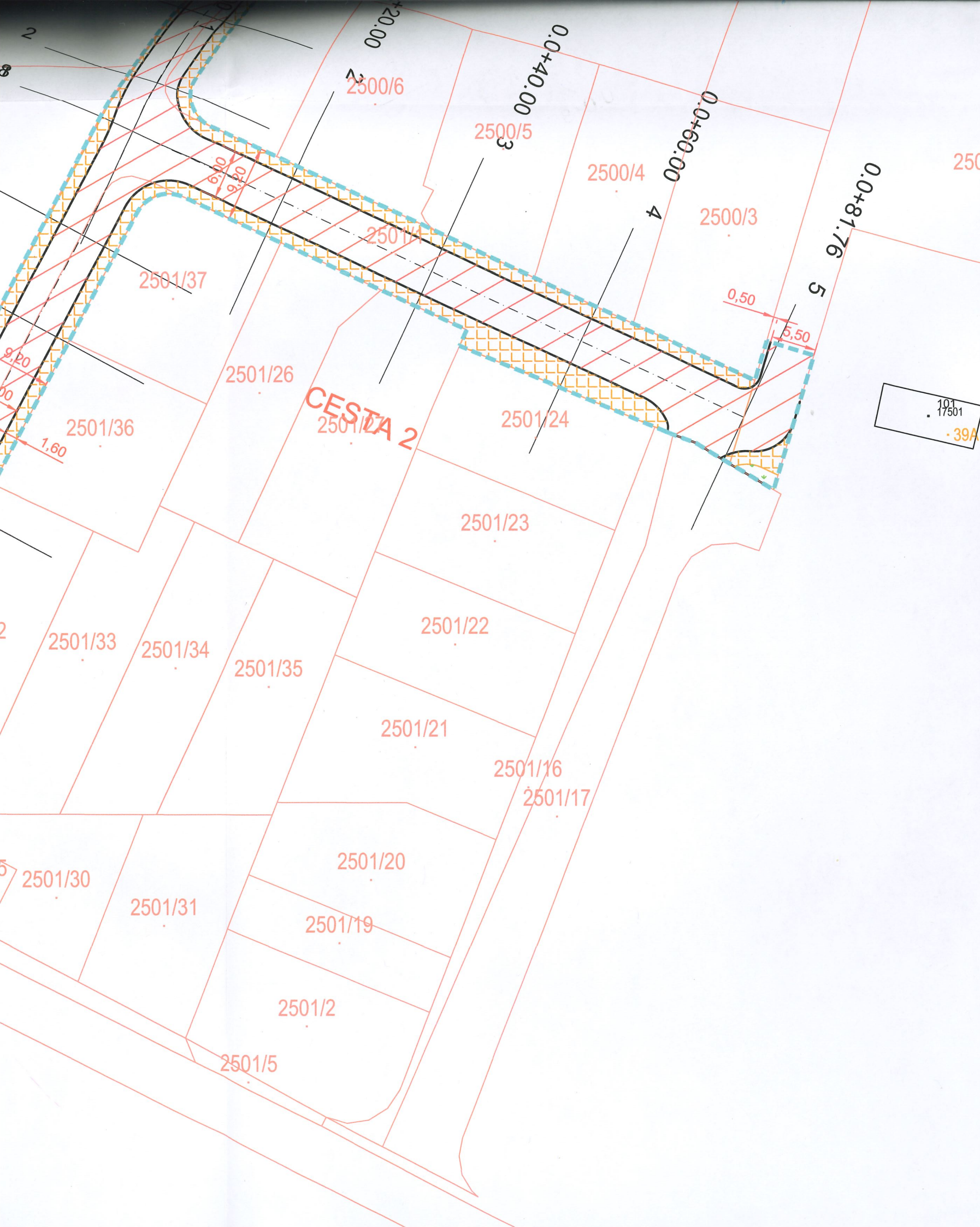
URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA DAVOR BULIAN Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula	Oznaka mape: 15/2024-D	Projektant: Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Investitor: LIDER NEKRETNINE d.o.o.		
Naziv građevine: PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 I 2501/29 k.o. PULA - ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE	Mjesto i datum: Pula 07/2024	
Sadržaj grafičkog prikaza: SITUACIJA GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA, OBORINSKE ODVODNJE, JAVNE RASVJETE I EKI	Razina projekta: IDEJNO RJEŠENJE	Mjerilo: 1:500
Projektirani dio građevine: PROMETNE POVRŠINE	Strukovna odrednica projekta: GRAĐEVINSKI	List br.: 3



SITUACIJA GR
OBORINSKE OD

Predviđeno okretište se ukida
uslijed buduće prometne regulacije


- Legenda:
- Prijedlog
 - Prijedlog
 - Prijedlog



ISKAZ MJERA PROMETNIH POVRŠINA
MJ 1:500

Legenda:

 KOLNIK - 1633,51 m²

 NOGOSTUP - 738,07 m²

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA DAVOR BULIAN
Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula

Oznaka mape:
15/2024-D

Projektant:
Davor Bulian, mag.ing.aedif.

Investitor:
LIDER NEKRETNINE d.o.o.

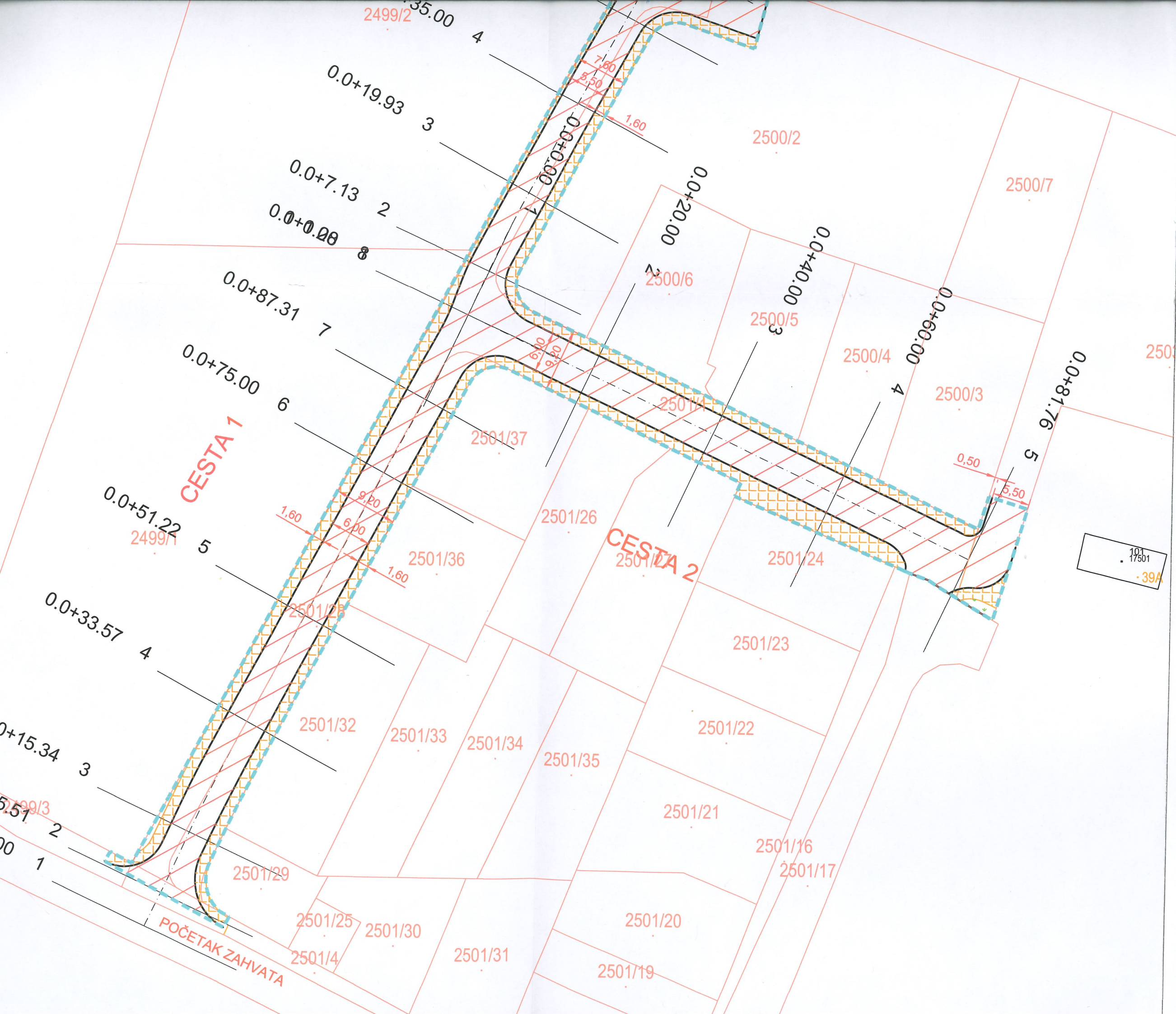
Naziv građevine:
PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 I 2501/29
k.o. PULA - ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE

Mjesto i datum:
Pula
07/2024

Sadržaj grafičkog prikaza:
ISKAZ MJERA PROMETNIH POVRŠINA



Razina projekta:
IDEJNO RJEŠENJE

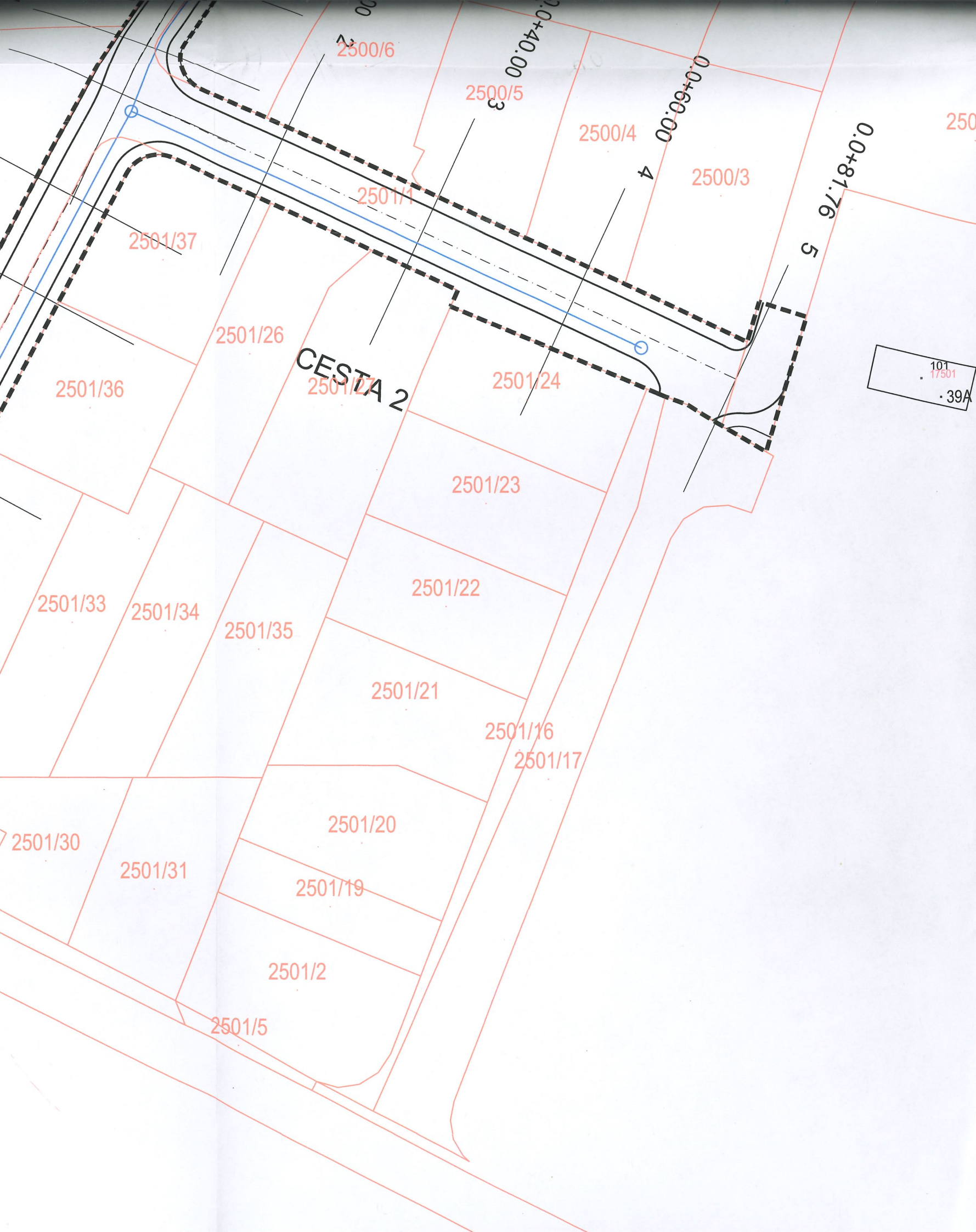
Mjerilo:
1:500



ISKAZ M

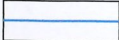
Legenda:

-  KOLNIK - 1633,51
-  NOGOSTUP - 738



ISKAZ MJERA OBORINSKE ODVODNJE
MJ 1:500

Legenda:

 KANAL OBORINSKE ODVODNJE - 220,00 m

 UPOJNA GRAĐEVINA P=29,30 m² Vkor=73,25 m³

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA DAVOR BULIAN
Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula

Oznaka mape:
15/2024-D

Projektant:
Davor Bulian, mag.ing.aedif.

Investitor:
LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Naziv građevine:
PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 I 2501/29
k.o. PULA - ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE

Mjesto i datum:
Pula
07/2024

Sadržaj grafičkog prikaza:
ISKAZ MJERA OBORINSKE ODVODNJE

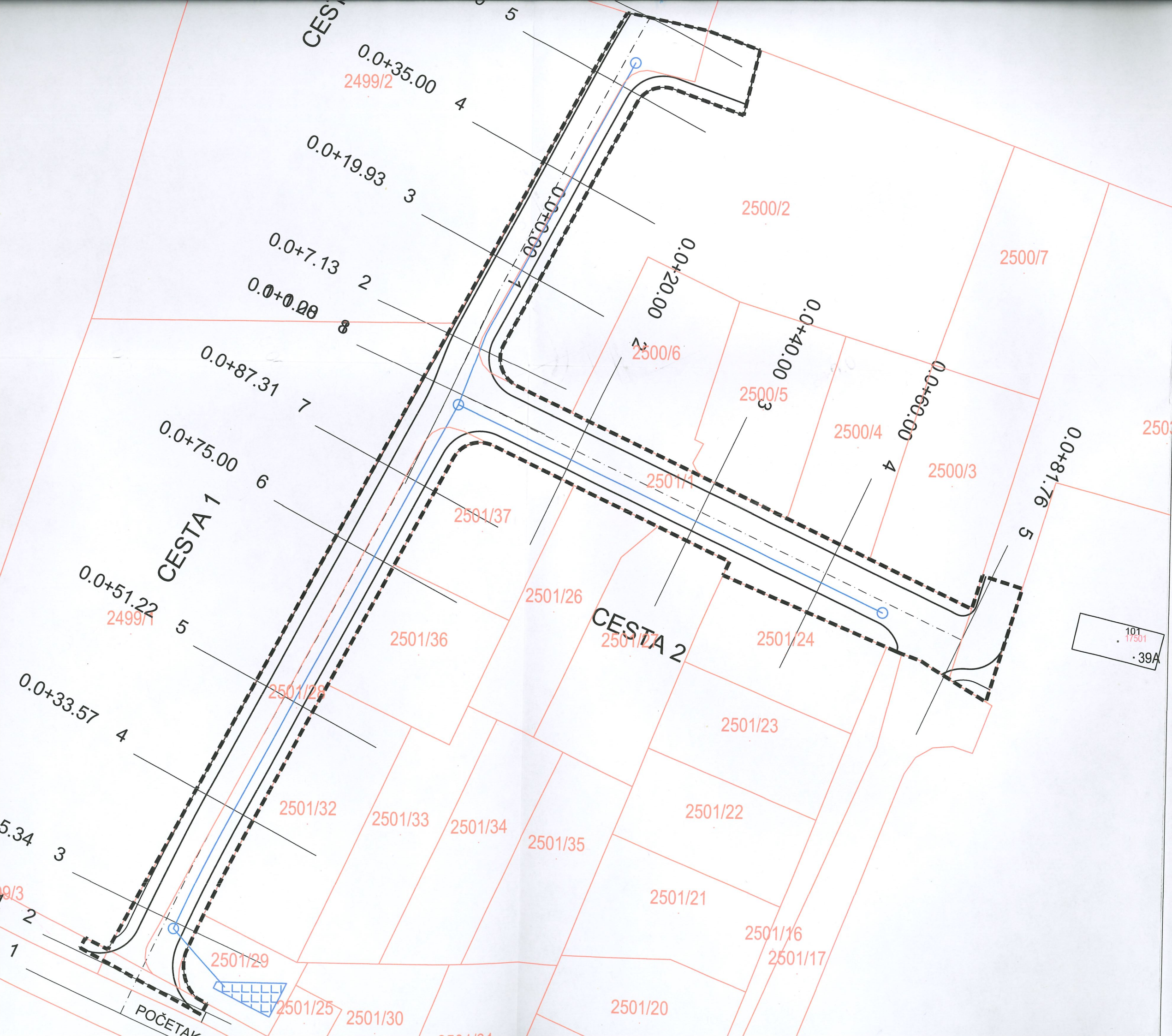
Razina projekta:
IDEJNO RJEŠENJE

Mjerilo:
1:500

Projektirani dio građevine:

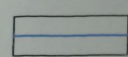
Strukovna odrednica projekta:

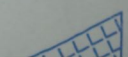
List br.:

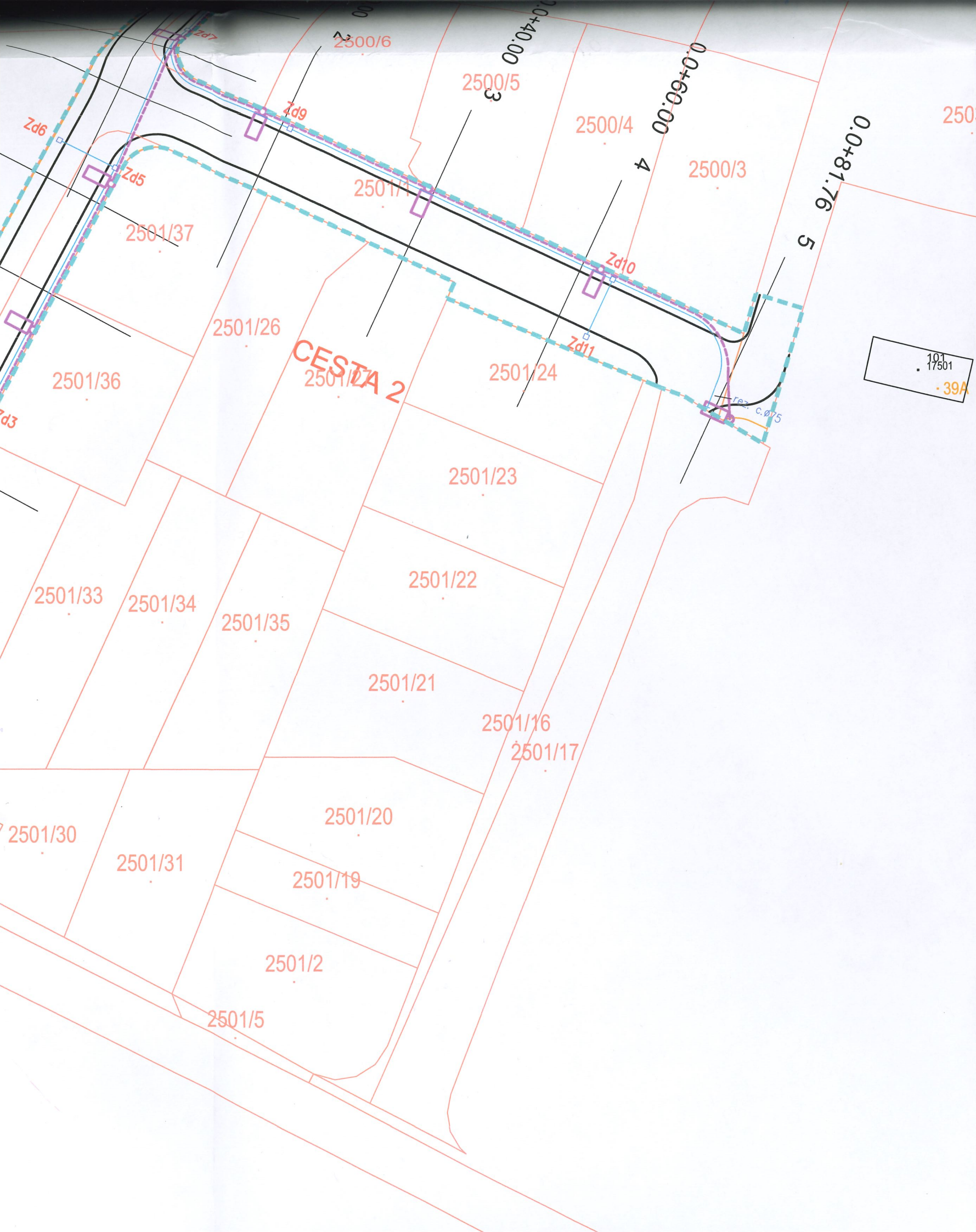


ISKAZ MJER

Legenda:

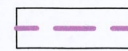
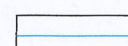
 KANAL OBORINSKE O

 UPOJNA GRAĐEVINA

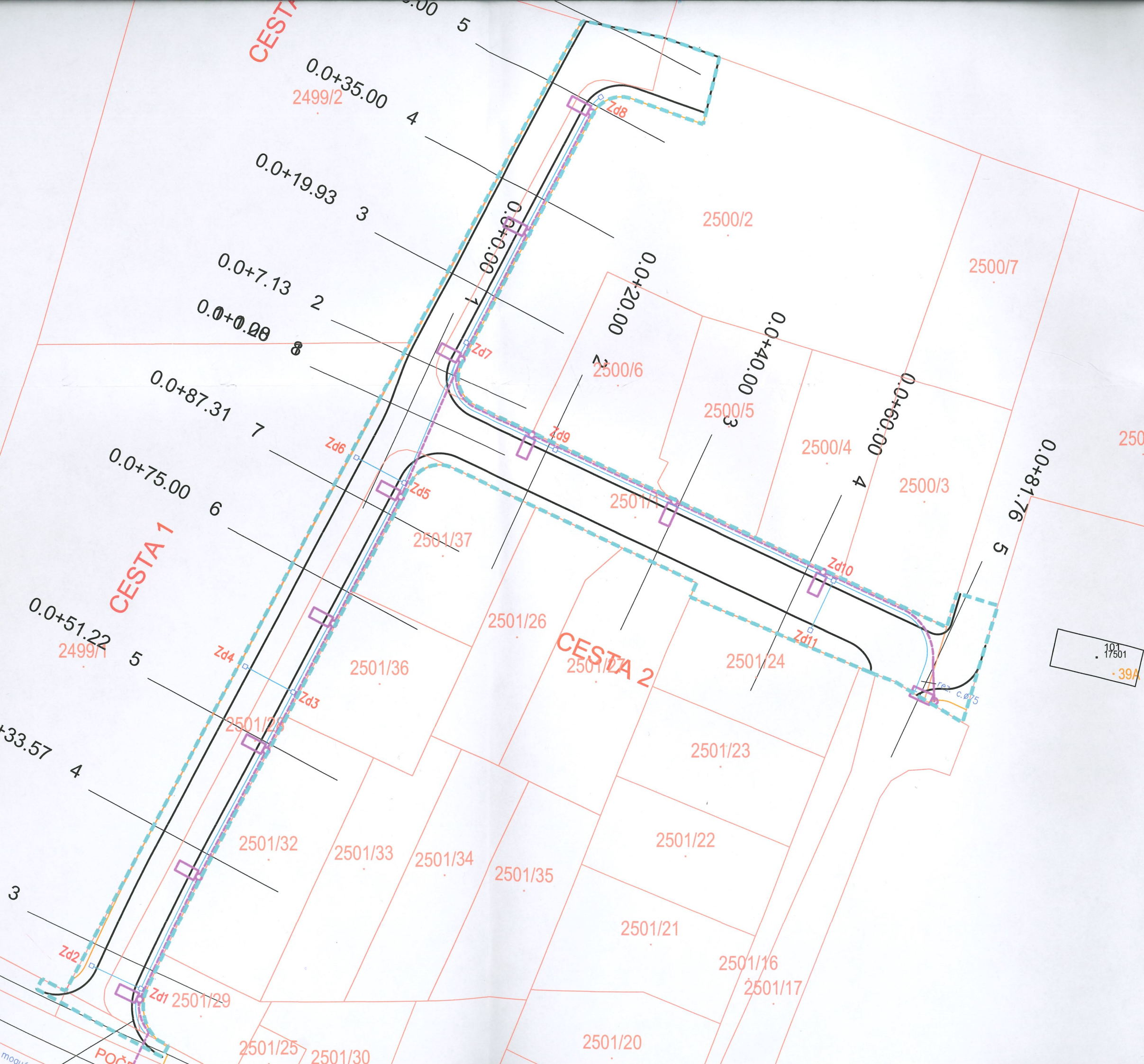


ISKAZ MJERA JAVNE RASVJETE I EKI
MJ 1:500

Legenda:

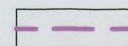
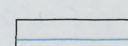
-  JAVNA RASVJETA - 245,00 m
-  EKI - 273,00 m

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA DAVOR BULIAN Tartinijeva ulica 5, 52100 Pula	Oznaka mape: 15/2024-D	Projektant: Davor Bulian, mag.ing.aedif.
Investitor: LIDER NEKRETNINE d.o.o.		
Naziv građevine: PRISTUPNA PROMETNICA NA k.č. 2500/2, 2501/1, 2501/28 I 2501/29 k.o. PULA - ODVOJAK SA MEDULINSKE CESTE	Mjesto i datum: Pula 07/2024	
Sadržaj grafičkog prikaza: ISKAZ MJERA JAVNE RASVJETE I EKI	Razina projekta: IDEJNO RJEŠENJE	Mjerilo: 1:500
Projektirani dio građevine: JAVNA RASVJETA, EKI	Strukovna odrednica projekta: GRAĐEVINSKI	List br.: 7



ISKAZ MJERA JAVNA
MJ 1

Legenda:

-  JAVNA RASVJETA - 245,00 m
-  EKI - 273,00 m

OPIS ZGRADA

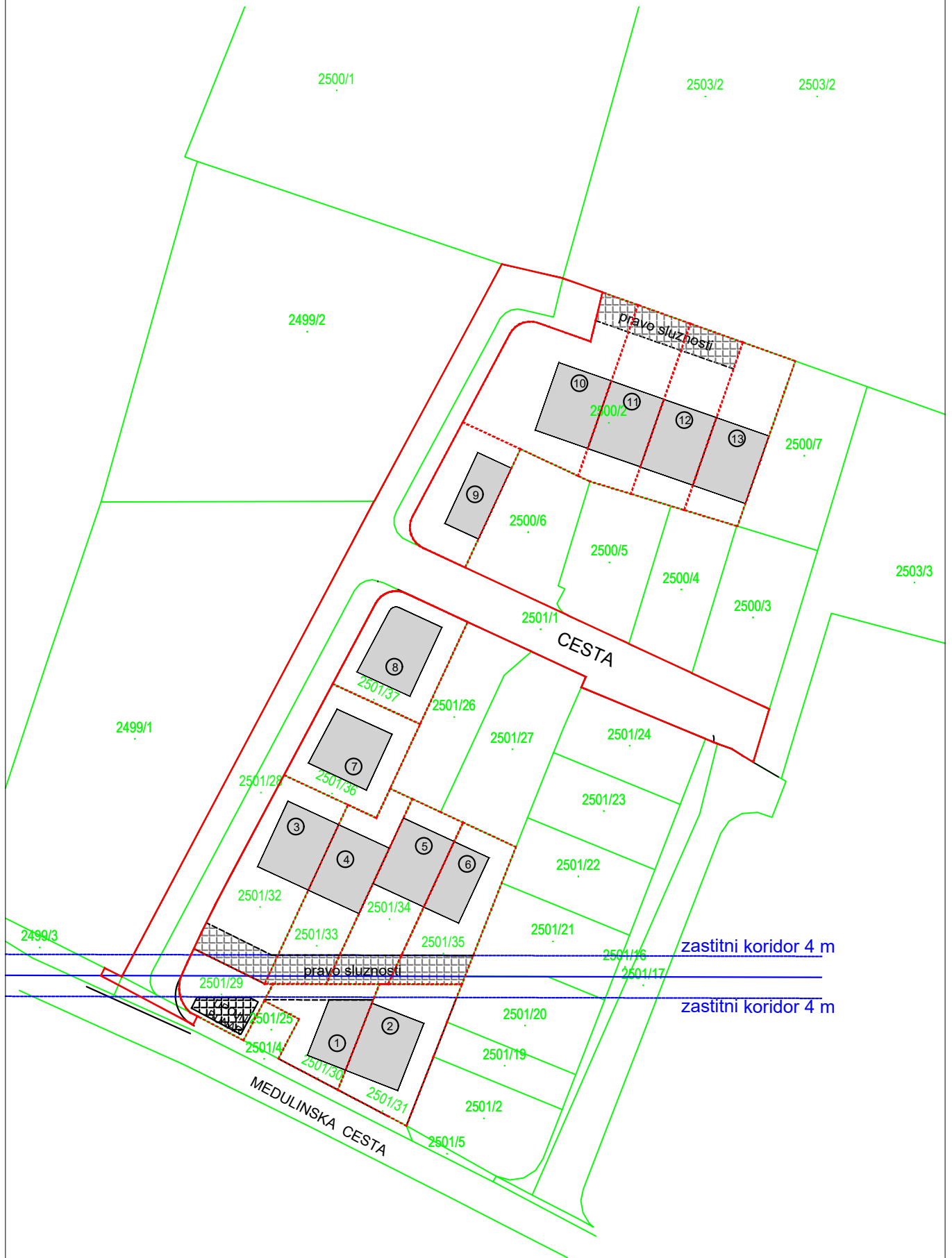
Idejnim projektom predviđena je izgradnja 13 zgrada stambene namjene oznaka od 1 do 13 koje će imati kolni pristup sa predmetne prometnice.

2 zgrade graditi će se kao slobodnostojeće, 5 zgrada kao ugrađene a 6 zgrada kao poluugrađene.

Sve zgrade imati će 3 nadzemne etaže i to prizemlje, 1. i 2. kat, visine 8,78m. Svaka od zgrada imati će maksimalno 4 stambene jedinice, što znači sveukupno cca 52 stambene jedinice.

Sve u skladu sa važećim **Generalnom urbanističkim planom 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)

IDEJNO RJEŠENJE GRAĐEVINA- SITUACIJA



DEX SPIN D.O.O.
Volme 130, 52100 Pula, HR
mob: 098 299 337
OIB: 26189348054
IBAN: HR1724840081100571258

SITUACIJA

MJ. 1:1000 LIST 1



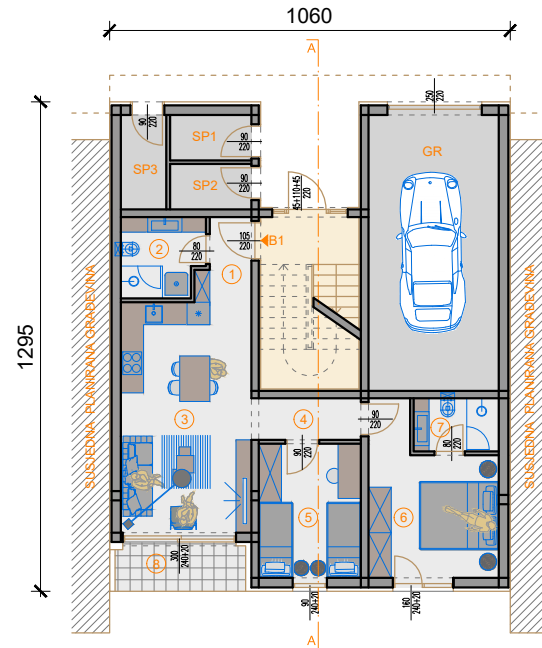
BORIS BULJAN
mag.ing.arch.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 4380

OVLAŠTENI ARHITEKT
Boris Buljan mag.ing.arch.

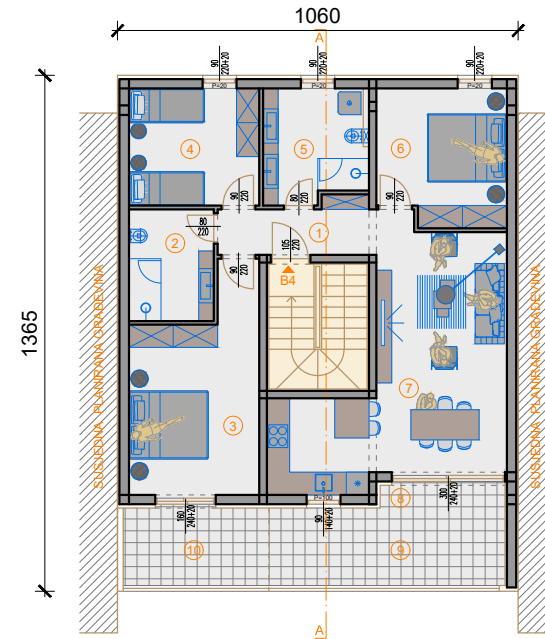
DATUM

kolovoz 2024.

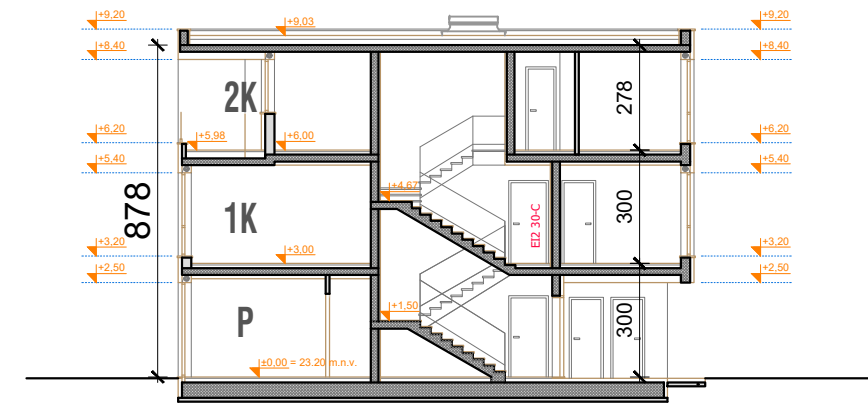
TLOCRT PRIZEMLJA



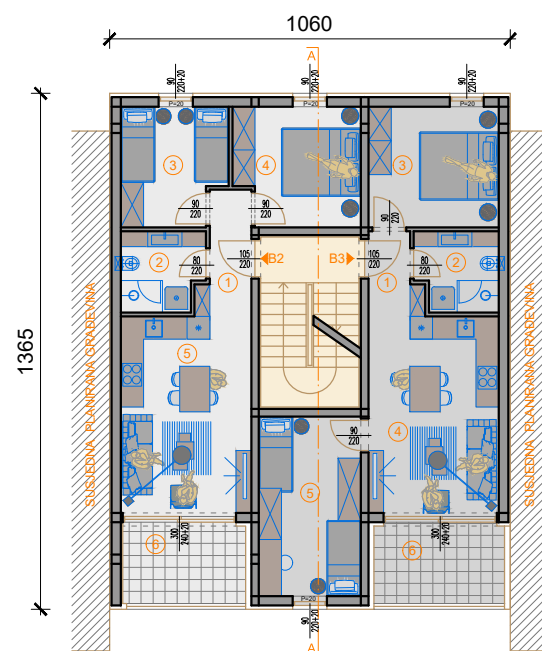
TLOCRT 2.KATA



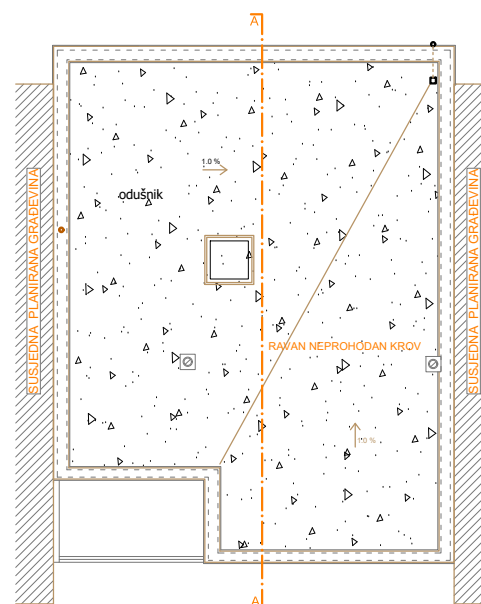
PRESJEK A-A



TLOCRT 1.KATA



TLOCRT KROVA



POGLED SJEVER



POGLED JUG



DEX SPIN D.O.O.
 Volme 130, 52100 Pula, HR
 mob: 098 299 337
 OIB: 26189348054
 IBAN: HR1724840081100571258

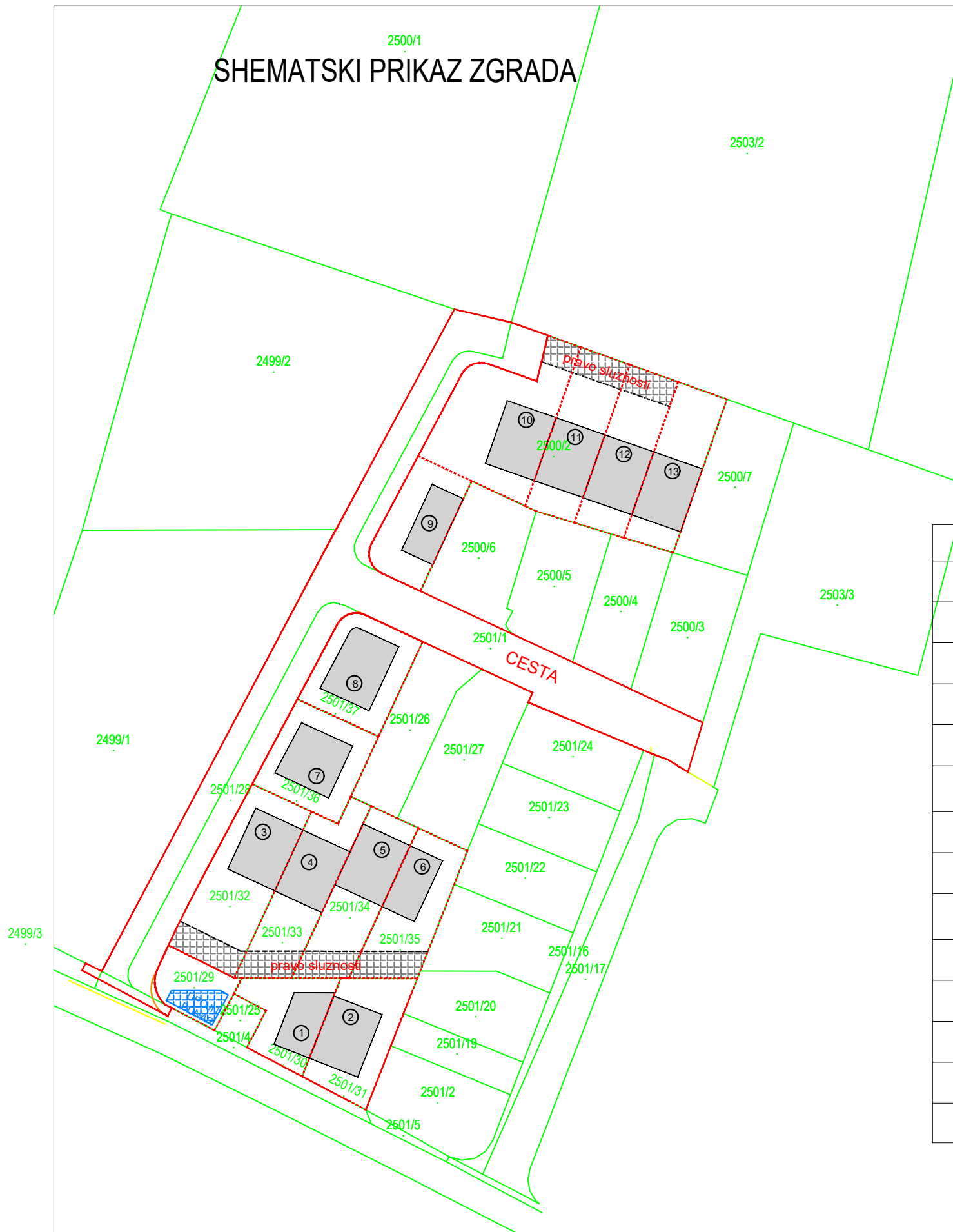
IDEJNO RJEŠENJE ZGRADA M 1:200 LIST 2

BORIS BULJAN
 mag.ing.arch.
 OVLAŠTEN ARHITEKT
 A 4380

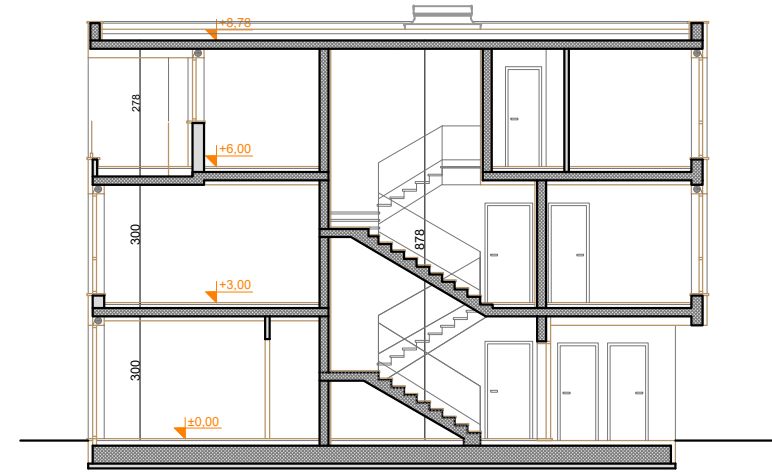
OVLAŠTENI ARHITEKT
 Boris Buljan mag.ing.arch.

DATUM kolovoz 2024.

SHEMATSKI PRIKAZ ZGRADA



SHEMATSKI PRESJEK ZGRADE



ISKAZ OBUJMA I PROCJENA IZNOSA KOMUNALNOG DOPRINOSA

	TLOCRT	VISINA	OBUJAM	CIJENA KOMUNALNOG DOPRINOSA	PREDVIDENI IZNOS KOMUNALNOG DOPRINOSA	
ZGRADA 1 _ K.Č.2501 /30	100,00	8,78	878.00	m ³ 14,68	€ 12889.04	€
ZGRADA 2 _ K.Č.2501 /31	146,00	8,78	1281.88	m ³ 14,68	€ 18818.00	€
ZGRADA 3 _ K.Č.2501 /32	146,00	8,78	1281.88	m ³ 14,68	€ 18818.00	€
ZGRADA 4 _ K.Č.2501 /33	146,00	8,78	1281.88	m ³ 14,68	€ 18818.00	€
ZGRADA 5 _ K.Č.2501 /34	146,00	8,78	1281.88	m ³ 14,68	€ 18818.00	€
ZGRADA 6 _ K.Č. 2501 /35	101,00	8,78	886.78	m ³ 14,68	€ 13017.93	€
ZGRADA 7 _ K.Č. 2501 /36	138,00	8,78	1211.64	m ³ 14,68	€ 17786.88	€
ZGRADA 8 _ K.Č.2501 /37	155,00	8,78	1360.90	m ³ 14,68	€ 19978.01	€
ZGRADA 9 _ K.Č. dio 2500 /2	105,00	8,78	921.90	m ³ 14,68	€ 13533.49	€
ZGRADA 10 _ K.Č. dio 2500 /2	145,00	8,78	1273.10	m ³ 14,68	€ 18689.11	€
ZGRADA 11 _ K.Č. dio 2500 /2	145,00	8,78	1273.10	m ³ 14,68	€ 18689.11	€
ZGRADA 12 _ K.Č. dio 2500 /2	145,00	8,78	1273.10	m ³ 14,68	€ 18689.11	€
ZGRADA 13 _ K.Č. dio 2500 /2	145,00	8,78	1273.10	m ³ 14,68	€ 18689.11	€
OBUJAM ZGRADA :			15479.14	m³	227233.78	€

1,00 EUR= 7,53450 HRK



DEX SPIN D.O.O.
 Volme 130, 52100 Pula, HR
 mob: 098 299 337
 OIB: 26189348054
 IBAN: HR1724840081100571258

ISKAZ OBUJMA+PROCJENA KOMUNALNOG LIST 3

BORIS BULJAN
 mag.ing.arch.
 OVLAŠTENI ARHITEKT
 A 4380

OVLAŠTENI ARHITEKT
 Boris Buljan mag.ing.arch.

DATUM kolovoz 2024.

IZVRŠITELJ USLUGE:

Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak graditeljstva i procjena nekretnina

52100 Pula, Županska ulica 23

OIB: 23813084306

Pula, 13. rujna 2024. godine

NARUČITELJ USLUGE :

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA

OIB: 59892322237

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

KATASTARSKA ČESTICA:

KATASTARSKA OPĆINA:

ADRESA NEKRETNINE:

VLASNIK NEKRETNINE:

ADRESA VLASNIKA:

OIB VLASNIKA:

ZADATAK I SVRHA:

Neizgrađeno zemljište u zoni stambene namjene, predmetno zemljište, površine 1.589 m², u obuhvatu izgradnje pristupne prometne površine. 2501/1

Pula.

Medulinska ceta-Via Medolino, Pula

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Šišanska cesta-Via Sissano 82L, Pula

59892322237

16. Vlasnički dio: 1/1

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

Goran Pamić Digitalno
potpisao: Goran
Pamić
Datum:
2024.09.16
17:37:05 +02'00'

SAŽETAK

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE k.č. 2501/1, k.o. Pula (čestica površine 1.589 m2)			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
2.	Adresa naručitelja	Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA	
3.	OIB naručitelja	59892322237	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište stambene namjene	
6.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
7.	Kategorija zemljišta	II kategorija (zbog oblika čestice)	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Medulinska cesta - Via Medolino, Pula	
9.	Gradska četvrt/naselje	Fojbon	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10.	Općinski sud	Pula	
11.	ZK odjel	Pula	
12.	Katastarska općina	Pula.	
13.	Broj katastarske čestice	2501/1	
14.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	3338	
15.	Vlasništvo	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
16.	Udio vlasništva	1/1	
17.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA (pravo služnosti vodova)	
18.	Posjedovni list	16347	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
19.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
20.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
21.	Legalitet nekretnine	Legalna	
22.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
23.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
24.	Površina zemljišta (m2)	1589	
25.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	1589	m2
26.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	1589	m2
27.	Površina za gradnju građevina S (m2)	0	m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
28.	Metoda procjene	Poredbena	
29.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	129.455,83	€
30.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	4.165,38	€
31.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	-	€
32.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
33.	Posljedični gubici	-	€
34.	Posljedični dobici	86.297,59	€
35.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	43.158,24	€
36.	Ukupno tržišna vrijednost (€)	43.158,24	EUR
37.	Prosječna tržišna vrijednost (€/m2)	24,50	EUR/m2
38.	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	39.000,00	€
39.	Dan vrednovanja	13. rujna 2024. godine	
40.	Dan kakvoće	13. rujna 2024. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-289/2022-4
Datum: 14. lipnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik,

riješio je

- I. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, OIB:23813084306. od oca Ivana, rođen 13. studenoga 1980., iz Pule, Županska 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.
- II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, podnio je 4. svibnja 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka (rješenje poslovnog broja 4 Su-714/12 od 21. svibnja 2018.) i propustio rok za podnošenje zahtjeva za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju: domovnicu, diplomu, rješenje o prethodnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka, popis predmeta vještačenja, potvrdu o stručnom usavršavanju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Goran Pamić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.
3. Na temelju članka 12. Pravilnika, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Goran Pamić, Županska 23, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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, 128/22)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica, PPUG Pule (SN Grada Pule br. 12/06, 12/1, 05/14, 08/14-pročišćeni tekst, 07/15, 10/15-pročišćeni tekst, 05/16, 08/16-pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 08/17-pročišćeni tekst, 20/18, 01/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst), GUP Grada Pula (SN 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, 02/19-pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst i 3/21) tekst i grafika),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredjenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/19)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 59/23),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na pisani zahtjev ZZ Naručiitelja od 11. rujna 2024. godine, pristupio sam izradi osiguranja dokaza o stanju i tržišne vrijednosti nekretnine, zemljišta oznake k.č.br.: 2501/1, k.o. Pula, predmetne površine 1.589 m ² , planirane kao dio planirane površine za gradnju građevina infrastrukturnog sustava, prometni, energetska i vodnogospodarski, do povezanog gradivog dijela istih čestica, preostalih površina planiranih za izgradnju građevina stambene namjene u naselju Fojbon uz ulicu Medulinska cesta, obuhvata prostornog plana uređenja Grada Pula.
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine
Dan kakvoće:	13. rujna 2024. godine
Dan i vrijeme očevida:	12. rujna 2024. godine.
Naručiitelj:	LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Adresa:	Šišanska cesta 82/L 0
OIB naručiitelja:	59892322237
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su nisu vidljivi, zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <i>Zatečena zelena masa, možebitne podzemne građevine, građevinski dijelovi i drugi građevinski elementi na predmetnoj površini nisu predmetom ovog elaborata.</i>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja Pula stambene namjene, čestica oznake k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 1.589 m ² , od koje je planirani pripadak pristupne prometnice s komunalnom, energetska i vodnogospodarskom infrastrukturom, promatrane površine 1.589 m ² , dijela neizgrađenog građevinskog područja Fojbon u Puli.
Adresa nekretnine:	Medulinska ceta-Via Medolino, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	3338
Katastarska čestica broj:	2501/1
Adresa kat. čestice:	PULA, MEDULINSKA CESTA-VIA MEDOLINO
Opis nekretnine iz ZK:	PUT
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č. iz ZK:	1589 m ²
Predmetna površina:	1589 m ²
Posjedovni list:	16347
Namjena nekretnine:	Predmetna nekretnina je unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja

grada Pula, čestica pripadak površina stambene namjene, a predmetni dio je namijenjen za gradnju građevina infrastrukture namjene, prometne površine i komunalno energetske infrastrukture.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Fojbon
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Fojbon, u rubnom sjeveroistočnom dijelu naselja, pripadak površina neizgrađenog građevinskog područja stambene namjene, koje je neuređeno i većim dijelom je u naravi pašnjak s niskim žbunjem, a nalazi se u neposrednoj blizini izgrađenog dijela naselja, stambene građevine izgrađene u drugoj polovici 20 i s početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu.</p> <p>Područje karakterizira otvorenost, slobodnostojeće građevine malih gabarita sa stambenim jedinicama. U neposrednoj blizini predmetnog dijela naselja su izgrađene građevine s trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.</p> <p>Dio Pule, u kojem se nalazi predmetne nekretnine ima vrtić, a ostale obrazovne ustanove, osnovna škola, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, se nalaze na relativno malo udaljenosti u drugim gradskim četvrtima grada. Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti ukupno kao frekventa sredina jakog intenziteta kolnog prometa.</p>
Prometna povezanost:	<p>Dio, gradskog područja, u kojem se nalazi predmetna nekretnina je prometno dobro povezana s prometnicama glavnog i sabirnog karaktera sa središtem grada i okolnim naseljima.</p> <p>Udaljenost od međunarodne morske luke cca 4,00 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 4,40 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,30 km, osobnim ili javni prijevozom.</p> <p>Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,50 km, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od središta grada, gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom, cca 3,50 km.</p>
Tip prometnice i pristup:	<p>Uz promatranu nekretninu je u naravi izgrađena prometnica, karaktera glavne gradske prometnice, preko koje je moguć kolni i pješački pristup do predmetne čestice. Pristup do promatrane katastarske čestice je moguć kolni i pješački sa južne strane formiranim ulazom, zemljištem na kojem je izgrađena javna prometnica koja povezuje gradske četvrti i grad Pulu sa susjednom općinom.</p>
Oštećenja:	<p>Prometnica je asfaltirana, s vidljivim površinskim oštećenjima, udarnim rupama, nastalim od nadogradnje komunalne i energetske infrastrukture.</p>
Topografija:	<p>Čestica je u blagom nagibu usmjerenja sjever-jug, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije.</p>

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:	Promatrana nekretnina, prema dostavljenoj dokumentaciji je pripadak zone stambene namjene, a čini k.č.br.: 2501/1, oznake zemljišta put, evidentirane površine 1.589 m ² , geometrijski oblikovana prometnica izdužena i duga, cjelokupnom površinom planirani pripadak prometne površine. Projektom dokumentacijom je pripadak površina za gradnju građevina infrastrukturne namjene, utvrđene površine 1.589 m ² . Čestica k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula s predmetnom površinom, je na južnoj strani dijelom dužine spojena s javnom prometnom površinom, ulicom Medulinska cesta. Dio povezanih čestica na istočnoj strani je planiran za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom, energetskom i vodnogospodarskom infrastrukturom, kako je prikazano u situaciji građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine. Iz dostavljene katastarske podloge su vidljive formirane građevinske čestice koje djelomično imaju ostvariv direktan pristup na javnu prometnu površinu, a dijelom zasnovanim pravom služnosti prolaza i provoza. Predmetne nekretnine, na kojima je planirana prometna površina, su povezane i bez međusobnih jasnih granica, te time čine kompleks zemljišta od kojeg se prema dostavljenoj dokumentaciji formiraju veći broj građevinskih čestice za gradnju poluugrađenih i ugrađenih građevina s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja.
Predmetna površina:	1589 m ²
Sveukupna površina:	1589 m ²
Zatečeno stanje zemljišta:	Neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi zemljište izvan uporabe, koje je devastirano sa evidentnom prisutnošću vegetacijskog pokrova unesene kulture, guste i srednje guste niske vegetacije, degradacijski stadij samonikle vegetacije. Identifikacijom čestice, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Zaštita kulturne baštine:	Izvan zone graditeljskog naslijeđa.
Zaštićeno obalno područje mora:	Nekretnina se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalazi izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Arheološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:	Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 5.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula VI ID PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19), pripadak neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, uređeni dio. Predmetna površina je planirani pripadak površine za formiranje i oblikovanje čestice javne namjene, a radi osiguranja pristupa s javne prometne površine do gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene radi formiranja i oblikovanja građevinskih čestica s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja, na preostalom dijelu čestice k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula.
--	---

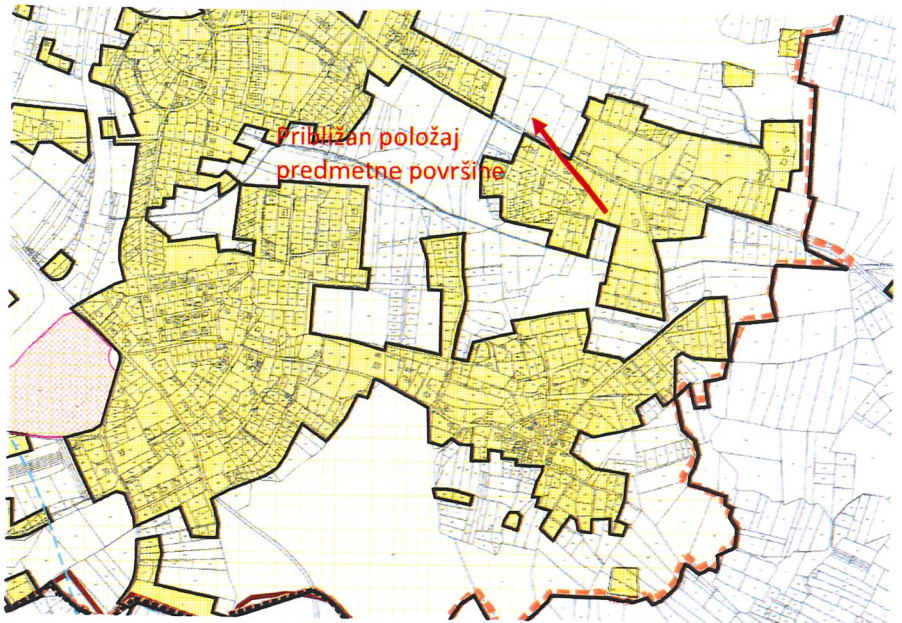
LEGENDA :

GRANICE

ADMINISTRATIVNA GRANICA GRADA PULE

OSTALE GRANICE

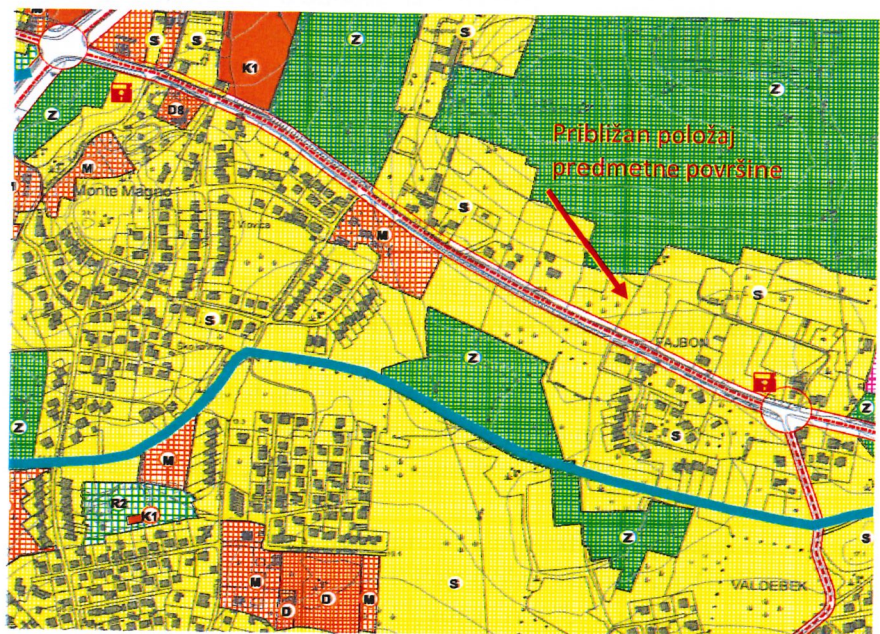
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
- GRANICA VAŽEĆIH PLANOVA
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- GRANICA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRAĐENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDVOJENIH DIOELOVA NASELJA PLANIRANA ZA URBANU OBNOVU / SANACIJU



Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 1.B KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak površine stambene namjene S.

Prostori/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

- Stambena namjena
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
- Mješovita namjena
mješovita stambeno-poslovna - javna i društvena namjena M
- Javna i društvena namjena
svodna javna i društvena D, upravna DU, poslovna DZ, zdravstvena DZ, predškolska DS, vrtić i dječja igraonica DI, javna biblioteka DJ, kultura DK, vjerska DV, sportsko-rekreativna DS
- Gospodarska namjena - proizvodna
industrijsko-zaradna namjena IZ
- Gospodarska namjena - poslovna namjena
javna poslovna KP, trgovačko-uslužna KU, komercijalna poslovna KS, javni zatvor KZ
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena
kupaonica KUP, ugostiteljsko-kafeterijsko KU, kavana KV, trgovačko-uslužna KU, muzej MU, muzejsko-pedagoški MP, muzejsko-izložbeni MI, muzejsko-ekspozicijski ME, muzejsko-izložbeno-ekspozicijski MIE, muzejsko-izložbeno-ekspozicijsko-izložbeno-ekspozicijski MIEIE, muzejsko-izložbeno-ekspozicijsko-izložbeno-ekspozicijsko-izložbeno-ekspozicijski MIEIEIE
- Plažni objekt
- Posebna namjena
- Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena
poslovna - izložbeno-ekspozicijska KI, industrijsko-zaradna namjena IZ
- Gospodarska namjena - luka posebna namjena
luka namijenjena obradničarstvu i obradničarskim poslovima L1, L2, L3, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L4, L5, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L6, L7, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L8, L9, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L10, L11, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L12, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L13, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L14, luke namijenjene obradničarstvu i obradničarskim poslovima L15
- Sportsko rekreativna namjena
sport R1, rekreacija R2, kupaonica R3, golf igralište R4
- Javne zelene površine
javne zelene površine JZ
- Zaštitne zelene površine
zaštitne zelene površine ZZ
- Površine infrastrukturnih sustava
telesna i površinska infrastrukturna građevina IZ, površinska infrastrukturna građevina IS, površinska infrastrukturna građevina IS
- Grobje
- Pješačko površine
- Pješačko kolno površine



Izjave u urbanističkom
planiranju:

Područje, prema uvidu u lokaciju u obuhvatu važeće prostorno planske dokumentacije, zona u koju se nalazi predmetna nekretnina i predmetna površina je označena kao stambena namjena, nasuprot izgrađenog dijela naselja Fojbon, područja obuhvata plana grada Pula i odredbama za provođenje:

Članak 10.(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na:- stanovanje (S) i- rezidencijalno stanovanje (RS).

(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima. (4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. (5) Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana građevinska bruto površina sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže.

(6) Prostorije iz stavka 4. ovog članka mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

- ne pogoršavaju prekomjerno uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,

- ne opterećuju javne kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članka 123. ovih odredbi za provedbu GUP-a. (7) Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja (8) Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

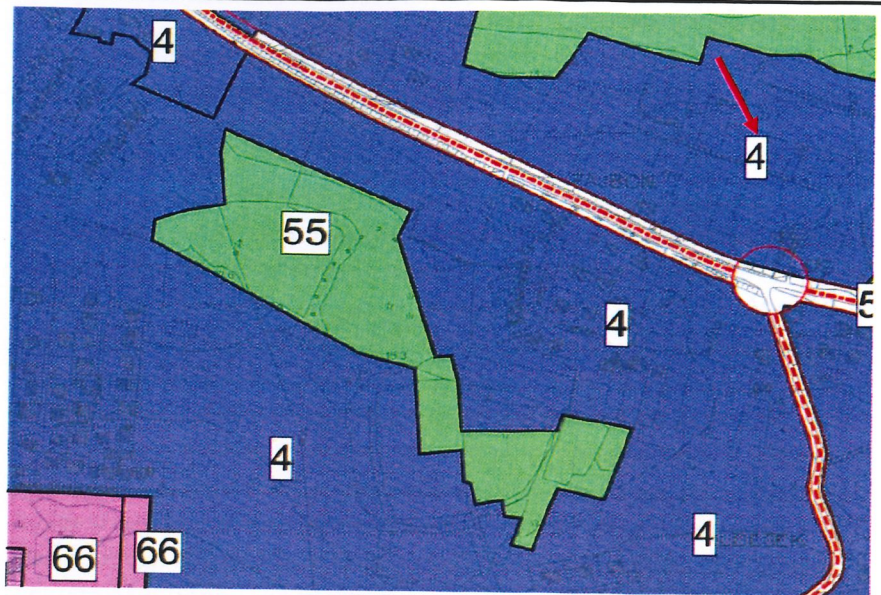
Predmetna čestica i površina su prema kartografskom prikazu br. 4.1. NAČIN GRADNJE, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak zone oznake "4", zona "A/C".

Uvjeti i način gradnje (ZONA)

	A
	A/C
	B
	D
	E
	E/F
	G
	H
	I
	J
	Grobiljo
	Povijesna jezgra
	Uredene parterne površine
	Infrastrukturni sustav

1.2. 171 Oznaka zone - vezano uz tablicu lokacijskih uvjeta i načina gradnje u prostornom uređenju općine Pula

Pula, prostorno uređenje i nadzor građevinskih objekata u skladu s UPU-om "Pula"



Bitni elementi iz Odredbi za provedbu PPUO-a, lokacijski uvjeti i način gradnje:

Uporabno svojstvo nekretnine:

Za predmetno zemljište u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 4,
Zona: A/C

Minimalna površina izgrađenosti: 70,
Maksimalna površina izgrađenosti: 250,
Maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,40,
Najviša visina: 10,
Najveći broj etaža: 3,
Obveza natječaja: ne,
UDV: NE,
Građevina visokogradnje: DA,
Pomoćne građevine: da.

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 slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodomanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodomanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. Iznimno, unutar zone numeričke oznake 174 je od građevina urbane morfologije i tipologije C moguća isključivo gradnja poluugrađenih (dvojnih) građevina malih gabarita, uz ishodomanu ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Na dan vrednovanja, dokumenti prostornog uređenja koji su na snazi prije važećih na dan kakvoće, su VI izmjene i dopune PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19) i X Izmjene i dopune GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), temeljem kojih se određuje namjena predmetne nekretnine - načelo prethodnog učinka.

Zemljište predmetom procjene je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište rezervirane namjene gradnje stambenih građevina. *Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, na dan vrednovanja, moguća je gradnja građevina visokogradnje.*

Zemljište predmetom procjene, matična čestica, je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište stambene namjene. Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, moguća je gradnja građevina visokogradnje. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. *Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju*, a to su zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u ovom slučaju zbog oblika čestice. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti površina nekretnine u odnosu na planiranu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina s predmetnom površinom, područje obuhvata planirane pristupne prometne površine za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), pristupna prometnica s komunalnom, energetsom i opskrbnom infrastrukturom i preostalog dijela planiranog za gradnju građevina stambene namjene, temeljem iskaza zastupnika naručitelja elaborata i dostavljene dokumentacija - neizgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene koja obuhvaća promatranu nekretninu, te idejnog rješenja geometrijskog oblikovanja pristupne prometne površine s izračunom površina na podlozi koja obuhvaća i dio predmetne čestice k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula, promatrane površine 1.589 m², dostavljene od naručitelja, temeljem identifikacije parcele, međnih točaka i pokazivanja planiranog koridora po ZZ naručitelja elaborata, kako je prikazano u prilogu elaborata. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, predmetna čestica je evidentirana u ZK odjelu Pula, broj ZK uložka: 3338, čestica u vlasništvu pravne osobe.

Prema Izvratku iz posjedovnog lista br.: 16347, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da predmetna nekretnina nije u istoj vlasničkoj strukturi u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u preostalom dijelu. Na temelju iskaza ZZ naručitelja, kopije katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema vidljivih izgrađenih građevina, da je čestica bez jasno vidljivih granica, a da su vanjski gabariti čestica kao cjeline neograđene. Za potrebe elaborata je preuzeta obračunska predmetne površina od 1.589 m², utvrđena u dostavljenoj dokumentaciji, koja se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti uzima u obzir i valorizira, te se smatraju točnim.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 3338, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine, za predmetnu nekretninu utvrđeno je, ostale kao nepotrebne izostavljene, da:

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uloška : 3338.

Posjedovnica:

PRVI

ODJELJAK 1.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	2501/1	PUT	1.589 m ²
UKUPNO:			1.589 m ²

DRUGI ODJELJAK

Vlastovnica

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

Nema upisa.

16. Vlasnički dio: 1/1

LIDER NEKRETNINE D.O.O.

ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA

59892322237

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

1.1 Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-13497/2024

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Loborika za uknjižbu prava vlasništva (razvrgrnuće suvlasničke zajednice) temeljem Ugovora o diobi - razvrgrnuću suvlasničke zajednice od 17.06.2024., Specijalne punomoći (OV-2349/2023) od 17.05.2023., Specijalne punomoći (OV- 28193/2023) od 20.12.2023., Specijalne punomoći (OV-4040/2024) od 26.02.2024.

1. 1.1 Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-9977/2020

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8366/2020) OD 26.06.2020, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-5916/2020) OD 20.05.2020, radi polaganja i održavanja kanalizacionih cijevi u površini služnosti od 419 m2, sukladno grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, u korist: **PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKE BRIGADE -PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)**

1.3 Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023

Čini se vidljivim da parcelacijom k.č. br. 2500/1 nastaju nove k.č. br. 2501/1, k.č. br. 2501/26, k.č. br. 2501/27, k.č. br. 2501/28.

3. 3.1 Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1 u korist k.č. 2500/2 u zk.ul 22717, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, uknjižuje se pravo služnosti na teret k.č.br. 2501/1, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širni 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a u korist k.č.br. 2500/2 iste k.o.

Teretovnica

3.2 Zaprmljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023

Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.

4. 4.1 Zaprmljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-9524/2024
UKNJŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNE MREŽE, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-10791/2024 07.05.2024, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-28193/2023 20.12.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKO VALENTA POD BROJEM OV-2349/2023 17.05.2023, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret kč. br. 2501/1 k.o. Pula, u površini od 92,40 m² i u smjeru označenom na grafičkom prikazu, koji je sastavni dio Ugovora, za korist:

VODOVOD PULA D.O.O., OIB: 19798348108, RADIĆEVA ULICA - VIA STJEPAN RADIĆ 9, PULA 52100 PULA (POLA)

Stvarni tereti:

Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećena, neupisani, stvarni tereti za koja nisu zasnovana prava služnosti.

Neregistrirana prava i obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu iznesena niti poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

- Sudionici na očevidu: ZZ naručitelja elaborata, Sandy Halilović.
Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 3338, neslužbena kopija, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine.
Posjedovni list: Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 16347, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine, nelužbena kopija, DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana: Dostavljena izvadak iz idejnog rješenja građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine.
Ostala dokumentacija: Nije dostavljena.
Akti za gradnju: Nema.
Informacije sudionika: Nema drugih.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PREDMETOM PROCJENE - INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Mjerenje nije obavljeno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2501/1	1/1	PUT	2.	1.589
Sveukupno P promatranog zemljišta :					1.589

m2

5.5.2. POVRŠINA PREDMETNE ČESTICE - STANJE U ZEMLJIŠNIKU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2501/1	1/1	PUT	2.	1.589
Sveukupno P zemljišta:					1.589
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					1.589

m2

m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom osiguranja dokaza i procjene vrijednosti je neizgrađeno zemljište unutar neizgrađenog građevinsko područja, stambene namjene, dok je predmetna površina u zoni planiranog obuhvata građenja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) zone stambene namjene, zemljište oznake k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula, sveukupne površine 1.589 m² i predmetne površine 1.589 m² za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti ovog elaborata. Nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je u cijelosti usklađeno. Na predmetnoj čestici nema izgrađenih građevina, a sukladno navedenom predmetna katastarska čestica je legalna.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađeno.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone gradnje građevina stambene namjene, a predmetni dio površine je planiran za povezivanje neizgrađenog građevinskog zemljišta s javnom prometnom površinom.
Komunalna opremljenost:	U postojećoj javnoj površini je djelomično izvedena komunalna i energetska infrastruktura. Postojeća prometnica je izgrađena, asfaltirana prometnica s dijelom izvedenim nogostupima u izgrađenom stambenom dijelu i javnom rasvjetom.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Prometnica nije dovršena.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Plinska mreža:	Nije izgrađena u predmetnom dijelu naselja.

Komunalna opremljenost prometnice:	Ulica Medulinska cesta uz predmetno područje je izgrađena, komunalno opremljena, izuzev odvodnje oborinskih voda.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica ima uvjete za gradnju građevina visokogradnje.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine nije izgrađen, sličnog je oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula.

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 11,02 €/m³ obujma građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, poslovna namjena, sukladno Uredbi o visini komunalnog doprinosa („Narodne novine“, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20).

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Hrvatska narodna banka u 2024. očekuje ubrzanje godišnjeg rasta realnog BDP-a Hrvatske na 3,3%, s 3,1% u 2023., a u sljedeće bi se dvije godine rast mogao postupno usporiti.[1] Prema prvim procjenama DZS-a realni BDP u prvom se tromjesečju povećao za 1,0% u odnosu na kraj 2023., pri čemu su glavni generatori rasta i nadalje bili uslužne djelatnosti i građevinarstvo, što odražava snažnu osobnu potrošnju, u uvjetima nastavka rasta zaposlenosti i realnih plaća, intenziviranje rasta investicija, osobito javnih, te povoljna kretanja u turizmu. Očekivano intenziviranje gospodarske aktivnosti u cijeloj 2024. odražava očekivani nastavak snažnog rasta osobne potrošnje, podržan povoljnim kretanjima na tržištu rada i ekspanzivnom fiskalnom politikom, potom jačanje vanjske potražnje te oporavak robnoga izvoza i investicija poduzeća. U 2025. i 2026. očekuje se relativno

ujednačen porast glavnih sastavnica BDP-a zbog daljnjeg rasta vanjske potražnje, povoljnih kretanja na tržištu rada i nastavka priljeva relativno visokih iznosa sredstava iz fondova EU-a. No, gospodarski bi se rast u uvjetima očekivanog poboljšanja strukturnog salda opće države mogao postupno usporiti prema prosječnoj stopi od 2,7%.

Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga gospodarskog rasta Hrvatske čine se uravnoteženi. S obzirom na to da su i nadalje prisutne geopolitičke napetosti kao i mogućnost njihove eskalacije, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju te kretanja cijena sirovina i energenata još su vrlo neizvjesna. Iako tekuća kretanja ukupne aktivnosti u Hrvatskoj ostaju relativno povoljna, osobito u trgovini i građevini, slabost prerađivačke industrije te snažan pad pouzdanja poduzeća u industriji na početku drugog tromjesečja upućuju na negativne rizike za robni izvoz. Osim toga, projicirani rast investicija uvelike će ovisiti o sposobnosti, ponajprije javnoga, ali i privatnog sektora, da uspješno iskoriste raspoloživa sredstva iz fondova EU-a. S druge strane, u slučaju smirivanja geopolitičkih napetosti kretanje vanjske potražnje moglo bi biti bolje od očekivanja i povoljno djelovati na izvoz robe. Također, povoljnija kretanja na tržištu rada i naglašeniji rast plaća mogli bi potaknuti veći rast osobne potrošnje.

U 2024. očekuje se primjetno snižavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena (na 3,8%, s 8,4% u 2023.), uz daljnje usporavanje na 2,6% u 2025. i 2,1% u 2026. Usporavanje inflacije u ovoj godini odražava nekoliko činitelja na djelu: popuštanje uvoznih pritisaka i nizak rast proizvođačkih cijena zahvaljujući nižim cijenama energije, prehrambenih i ostalih sirovina u odnosu na vrhunce zabilježene u 2022. godini te normaliziranju opskrbnih lanaca, potom restriktivan karakter monetarne politike koji se odražava na pooštrene uvjete financiranja, kao i povoljne statističke učinke baznog razdoblja. Pritom usporavanju ukupne inflacije najviše pridonosi znatno niža očekivana temeljna inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane), a u malo manjoj mjeri i primjetno smanjenje inflacije cijena hrane, dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije cijena energije mogla u određenoj mjeri povećati nakon što su cijene energije lani stagnirale. Ipak, temeljna bi inflacija mogla ostati i nadalje povišena kao odraz snažne domaće i inozemne potražnje, pogotovo za uslugama povezanim s putovanjima, snažnog tržišta rada i naglašenog rasta plaća. U 2024. i 2025. očekuje se daljnje usporavanje temeljne inflacije (iako bi se ona mogla zadržati blago iznad ukupne inflacije) i inflacije cijena hrane, dok bi se inflacija cijena energije mogla stabilizirati na malo višoj razini od one ocijenjene za 2024.

Izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u naselju koje je rubni dio centralne jezgre grada, u urbano-ruralnom okruženju, unutar gradivog građevinskog područja namijenjeno za gradnju pretežito građevina stambene namjene, bez izgrađene infrastrukture, slabijeg potencijala u odnosu na druge namjene predviđene planom, stambene ili mješovite koje su uređenim i opremljenim područjima, a nalazi se u neposrednoj bilizini važnih prometnica.

Kako na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranoj zoni iste namjene, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utržene za stambenu namjenu ili su pogodna građiva zemljišta koja se nalaze u urbanistički neuređenom području, način korištenja je vezan za stalno i povremeno stanovanje, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene nekretnina I kategorije, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 100,20 - 140,70 €/m²).

Trenutno se osjeti blago slabljenje pozitivnog pomaka proteklog razdoblja, nastalo zbog pandemije i rata na kontinentu, na tržištu nekretnina, sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, nisu utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost atraktivnih nekretnina očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalaze promatrane nekretnine, postoji dijelom uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka nadležne lokalne jedinice, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "STAMBENA NAMJENA", a obzirom da su predmetne dijelovi čestica planirani pripadak pristupne prometne površine do neizgrađenog zemljišta a preostali dio za stambenu gradnju, kao i mali broj utrženih nekretnina infrastrukturne namjene II kategorije, u postupku procjene, ukoliko postoje adekvatne poredbene nekretnine posebno će se odrediti vrijednost zemljišta II kategorije po mogućnosti stambene namjene S, ili druge, uzimajući u obzir da je u zonama mješovite i gospodarske namjene moguća gradnja građevina sličnog tipa odnosno stambene namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze odrediti i vrijednost zemljišta na kojem je unutar svih tih zona moguć izgradnja građevina infrastrukturne namjene.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S korisit će se slijedeći korekcionni faktori:

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te će biti potrebno koristiti propisane koeficijente za različite kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).
- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMATRANE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Predmetna površina:	1589
Vrsta:	IS
Mjera:	1
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine

9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina čestice:	1589
Vrsta:	S
Mjera:	0,4
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji u cijelosti uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji nekretnina kategorije zemljišta koja je različita od predmetne prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i po porebi dostavljenih od nadležne službe lokalne jedinice, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Podaci su arhivirani u digitalnoj baz procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu.

Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrana su zemljišta I kategorije, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri zemljišta mješovite i stambene namjene područja grada Pula, predmetnog naselja, sličnih obilježja bitnih za usporedbu, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2021 - 2024. godine.

9.3. PODACI POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	Valdebek
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	Valdebek

Sve poredbene nekretnine su iste kategorije i iste zone, te imaju istu mjeru građevinskog korištenja, a za koeficijent iskoristivosti se uzima isti koeficijent. U postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine uzeti će se da i predmetna nekretnina ima isti, uzimajući u obzir sve prethodno obrazloženo.

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	-7,14	%
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	5,42	%
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	-16,10	%
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	17,81	%
Prosječna cijena u €/m ² :				119,4						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, preostalo je četiri realiziranih kupoprodajnih ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **119,40 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	151,50	179,00	1,18	130,86	€
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	155,80	179,00	1,15	144,79	€
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022.	160,90	179,00	1,11	111,22	€
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	160,90	179,00	1,11	156,18	€
Prosječna cijena u €/m ² :									135,76	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	130,9	0,40	1,20	1,20	1,00	130,90	€
2.	Pula	3648/2	1191	144,8	0,40	1,20	1,20	1,00	144,80	€
3.	Pula	2498/2	1896	111,2	0,40	1,20	1,20	1,00	111,20	€
4.	Pula	2491/11	516	156,2	0,40	1,20	1,20	1,00	156,20	€
Prosječna cijena u €/m ² :				135,8					135,78	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	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	3648/6	4375	110,90	130,86	130,90	4%	4,88	24
2.	Pula	3648/2	1191	125,90	144,79	144,80	-7%	-9,02	81
3.	Pula	2498/2	1896	100,20	111,22	111,20	18%	24,58	604
4.	Pula	2491/11	516	140,70	156,18	156,20	-15%	-20,42	417
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					135,78				1126

Standardno odstupanje (+-): 16,78	12,36%
Pravilo dva sigma (+-): 33,56	24,72%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, je unutar građevinskog područja stambene namjene, odnosno nalazi se unutar granica građevinskog područja, namijenjeno za gradnju građevina stambene namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog stvarnih razloga spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, zbog oblika čestice. Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a kako je predmetna nekretnina II kategorija propisani raspon vrijednosti II u odnosu na I kategoriju je u rasponu od 50-80 %. Obzirom da je predmetna nekretnina unutar građevinskog područja, neizgrađeni i neuređeni dio stambenog područja na kojoj je planirana gradnja prometne površine, a da zbog oblika čestice nije moguće formiranje građevinske čestice, stoga se za predmetnu nekretninu odabire udjel od 60% kao srednja vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2501/1 k.o. Pula	II kategorija (S)	1	135,78	60	81,47
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					81,47

11.2.2. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (100/100%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2501/1 k.o. Pula	I kategorija - S	1	135,78	100,00	135,78
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					135,78

Tržišna vrijednost zemljišta I kategorije je dobivena prethodnom analizom poredbenih nekretnina, a za izračun vrijednosti II kategorije su korištene orijentacijske vrijednosni odnosa iz Priloga 4.

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSRTI ZA GRADNJU, odnosno uzeta je viša orijentacijska vrijednost od 60% zemljišta I kategorije za II kategoriju, temeljem koje je izvršeno prethodno preračunavanje za potrebe ovog elaborata.

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, čestica oznake k.č.br.: 2501/1, k.o. Pula, u zoni S - STAMBENA NAMJENA - planirana za gradnju građevina infrastrukture za potrebe stambene namjene, koje u preostalom dijelu predmetnih površina istih čestica je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije. Nakon parcelacije i izgradnje pristupne prometnice koja povezuje predmetne nekretnine s javnom prometnom površinom, komunalne i energetske infrastrukture, odnosno rješavanja stvarnih i pravnih razloga za ishodovanje izvršnih akata za gradnju, na nekretnini predmetom izračuna naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine, isto će postati zemljište I kategorije, a time će se povećati vrijednost građevinskog zemljišta i to za 40%, odnosno za razliku između vrijednosti zemljišta II kategorije i I kategorije što čini posljedični dobitak na tom zemljištu.

Prosječna vrijednost m ² zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Prosječna vrijednost m ² zemljišta II kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednosti m ² zemljišta zbog kategorije (3) = (1) - (2)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
135,78	81,47	54,31	54,31

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Na predmetnoj nekretnini su zasnovana prava služnosti za vodnogospodarske građevine, odnosno polaganja i održavanja cjevovoda za odvodnju otpadnih voda i vodoopskrbni cjevovod, u površini služnosti približno od 419 i 92,4 m², površina obračunata sukladno upisanoj u zemljišnjičku. Prava služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih vodovodnih cijevi, i kao takovi će se obračunati. Pravo služnosti prolaza i provoza vozila se neće obračunavati obzirom da je predmetna nekretnina evidentirana kao put s namjenom predaje u javnu uporabu.

Služnost se na zemljištu zasnovana u približnoj površini služnosti iznosi približno 511,40 m², a kako za ostale služnosti nema evidentiranih podataka stoga se uzima samo evidentirana, odnosno radi se vodnogospodarskim građevinama, istog ranga služnosti, zbog čega su površine zasnovane služnosti zbrojene i kao takove obračunate.

Sukladno Prilogu 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA, s obzirom na širinu radnog koridora od približno 2 m i lokaciju planirane građevine koji je na predmetnoj površini, stupanj okrnjenosti minimalno ograničava ostala korištenja, jer je predmetna nekretnina gradiva u dijelu od 100,00 % površine na kojoj je moguća gradnja građevina visokogradnje, a maksimalni koeficijent građevinskog korištenja je 1, (radi planske namjene), te je odabran koeficijent umanjenja vrijednosti nekretnine, u koridoru služnosti planirane gradnje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava, kanalizacijska mreža naselja, 0,10 i to kao najmanji koeficijent zone stambene namjene zemljišta minimalnog ograničenja s planski predviđenim gospodarskim aktivnostima, jer je predmetna površina planirana za gradnju građevina infrastrukturnog sustava, prometne površine s komunalnom i energetskom infrastrukturom, oblik čestice i uporabno svojstvo takovo da nije moguća gradnja na površini opterećenja cjevovodima, te da se smještaj budućih građevina na susjednim česticama planski odnosi na zaštitni koridor, a kao takva se može koristiti za pristup nekretninama, te slijedom svega navedenog i sukladno prostorno planskoj dokumentaciji na koridoru nepotpunog izvlaštenja nije moguća gradnja građevina visokogradnje. Iznos obračuna naknade umanjiti će se jednokratno.

Zaštitni pojasevi	Stupanj okrnjenosti	Koeficijent za preračunavanje	Površina kanala	Obrač. jedinica
Zaštitni pojas cjevodovoda u širini od 2 m (1,0 + 1,0 m od osi)	Nema ili minimalno ograničava ostala korištenja Umanjenje 10-30 %	0,10	511,40	m ²

Vrsta služnosti	Površina zemljišta opterećenog pravom služnosti u m ² - dio uz granice građevinskog područja (1)	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine (€/m ²) (2)	Koeficijent umanjenja uslijed zasnivanja služnosti (3)	Vrijednost umanjenja za služnost (€) (4)=(1)*(2)*(3)
Cjevovodi	511,40	81,47	0,10	4.166,38
Vrijednost služnosti:				4.166,38

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: "Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost zemljišta II kategorije: (€/m ² x m ²)	81,47	x	1589	=	129.455,83	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	86.298,59	x	1,00	=	86.297,59	€
Preliminarna vrijednost zemljišta predmetne površine (izračun iz stavka 11.2.1): (€/m ² x m ²)	81,47	x	1589	=	129.455,83	€
Posljedični gubici služnosti (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	4.166,38	x	1,00	=	4.165,38	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za dobitke i odbitke)	129.455,83	-	90462,97	=	38.992,86	€
Privremena tržišna vrijednost:				=	38.992,86	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	39.000,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha elaborata je bilo osiguranje dokaza o stanju i utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula planirane dijelom i na predmetnoj površini od 1.589 m², odnosno 1/1 dijela k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 1.589 m², neizgrađenog zemljišta u zoni stambene namjene građevinskog područja naselja Fojbon, dijela čestice, površine utvrđene u sklopu projekta građevina stambene namjene na geodetskom digitalnom planu predmetne i susjednih čestica, zemljišta planiranog za gradnju građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, pristupne prometnice.

Poštena tržišna vrijednost, status nekretnine u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani. Utvrđena tržišna vrijednosti nekretnine odnosi se na predmetnu površinu nekretnine koja je za ovaj elaborat predočena od naručitelja, a ne samo na dio.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €
Poredbena (troškovna-pomoćna)	38.992,86
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €	39.000,00
PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²	24,50

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost zemljišta, koji čini cjelokupna površina sadašnje k.č.br.: 2501/1 k.o. Pula, upisana u zemljišnu knjigu broj zk uložka 3338, sveukupne evidentirane i promatrane površine 1.589 m², predmetom elaborata, na dan 13. rujna 2024. godine, razumno predstavljena iznosom od

39.000,00 €

(slovima: tridesetdevettisuća eura)

a da je prosječna jedinična cijena 1 m² zemljišta izražena iznosom od

24,50 €

(slovima: dvadesetčetiri i 50/100 eura)

Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV i porez na promet nekretnina.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenju vrijednosti nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno 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.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjemenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak službene kopije, preslika,
- 14.2. Preslika izvoda iz katastarskog plana neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Izvadak projekta na geodetskoj podlozi s obračunom predmetne površine - preslika.

U Puli, 13. rujna 2024. godine

14. PRIVITCI:**14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA**

REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 11.09.2024. 19:26

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14342/2024
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3338

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kaž. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2501/1	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO PUT			1589	
		UKUPNO:			1589	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Vlasnički dio: 1/1 LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-13497/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za uknjižbu prava vlasništva (razvrgnuće suvlasničke zajednice) temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice od 17.06.2024., Specijalne punomoći (OV-2349/2023) od 17.05.2023., Specijalne punomoći (OV-28193/2023) od 20.12.2023., Specijalne punomoći (OV-4040/2024) od 26.02.2024.	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-9977/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8366/2020) OD 26.06.2020, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-5916/2020) OD 20.05.2020, radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m2, sukladno grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, u korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.09.2024. 19:37:18

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 1.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023 UKNJIŽBA, ŠTVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1 u korist k.č. 2500/2 u zk.ul 22717, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.br. 2501/1, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a u korist kč.br. 2500/2 iste k.o.		
3.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-9524/2024 UKNJIŽBA, ŠTVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNE MREŽE, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-10791/2024 07.05.2024, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-28193/2023 20.12.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKO VALENTA POD BROJEM OV-2349/2023 17.05.2023, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret kč. br. 2501/1 k.o. Pula, u površini od 92,40 m ² i u smjeru označenom na grafičkom prikazu, koji je sastavni dio Ugovora, za korist VODOVOD PULA D.O.O., OIB: 19798348108, RADIĆEVA ULICA - VIA STJEPAN RADIĆ 9, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.09.2024.

14.2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

Stanje na dan: 11.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 2501/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



IZVRŠITELJ USLUGE:

Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak graditeljstva i procjena nekretnina

52100 Pula, Županska ulica 23

OIB: 23813084306

Pula, 13. rujna 2024. godine

NARUČITELJ USLUGE :

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA

OIB: 59892322237

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Neizgrađeno zemljište u zoni stambene namjene, predmetni dio zemljišta, površine 240 m², u obuhvatu izgradnje pristupne prometne površine.

KATASTARSKA ČESTICA:

2500/2

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Medulinska ceta-Via Medolino, Pula

SUVLASNIK NEKRETNINE:

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

24. Suvlasnički dio: 1434/2234

ADRESA SUVLASNIKA:

Šišanska cesta-Via Sissano 82L, Pula

OIB SUVLASNIKA:

59892322237

SUVLASNIK NEKRETNINE:

i drugi.

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

Goran

Pamić

Digitalno

potpisao: Goran
Pamić

Datum:

2024.09.16

17:35:39 +02'00'

SAŽETAK

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE dio k.č. 2500/2, k.o. Pula (predmetne površine 240 m2)			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
2.	Adresa naručitelja	Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA	
3.	OIB naručitelja	5989232237	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište stambene namjene	
6.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
7.	Kategorija zemljišta	II kategorija (zbog pravnih razloga)	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Medulinska cesta - Via Medolino, Pula	
9.	Gradska četvrt/naselje	Fojbon	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10.	Općinski sud	Pula	
11.	ZK odjel	Pula	
12.	Katastarska općina	Pula.	
13.	Broj katastarske čestice	2500/2	
14.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	22717	
15.	Vlasništvo	LIDER NEKRETNINE d.o.o. i drugi	
16.	Udio vlasništva	1/1	
17.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA (pravo služnosti vodova)	
18.	Posjedovni list	16229	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
19.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
20.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
21.	Legalitet nekretnine	Legalna	
22.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
23.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
24.	Površina zemljišta (m2)	2234	m2
25.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	2234	m2
26.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	240	m2
27.	Površina za gradnju građevina S (m2)	1994	m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
28.	Metoda procjene	Poredbena	
29.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	19.552,80	€
30.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	- 1,00	€
31.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	-	€
32.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
33.	Posljedični gubici	-	€
34.	Posljedični dobici	13.033,40	€
35.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	6.519,40	€
36.	Ukupno tržišna vrijednost (€)	6.519,40	EUR
37.	Prosječna tržišna vrijednost (€/m2)	27,10	EUR/m2
38.	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	6.500,00	€
39.	Dan vrednovanja	13. rujna 2024. godine	
40.	Dan kakvoće	13. rujna 2024. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-289/2022-4
Datum: 14. lipnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik,

riješio je

I. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, OIB:23813084306. od oca Ivana, rođen 13. studenoga 1980., iz Pule, Županska 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, podnio je 4. svibnja 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka (rješenje poslovni broj 4 Su-714/12 od 21. svibnja 2018.) i propustio rok za podnošenje zahtjeva za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju: domovnicu, diplomu, rješenje o prethodnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka, popis predmeta vještačenja, potvrdu o stručnom usavršavanju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Goran Pamić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.
3. Na temelju članka 12. Pravilnika, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Goran Pamić, Županska 23, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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, 128/22)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica, PPUG Pule (SN Grada Pule br. 12/06, 12/1, 05/14, 08/14-pročišćeni tekst, 07/15, 10/15-pročišćeni tekst, 05/16, 08/16-pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 08/17-pročišćeni tekst, 20/18, 01/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst), GUP Grada Pula (SN 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, 02/19-pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst i 3/21) tekst i grafika),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/19)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 59/23),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na pisani zahtjev ZZ Naručiitelja od 11. rujna 2024. godine, pristupio sam izradi osiguranja dokaza o stanju i tržišne vrijednosti nekretnine, zemljišta oznake k.č.br.: 2500/2, k.o. Pula, predmetne površine 240 m ² , planirane kao dio planirane površine za gradnju građevina infrastrukturnog sustava, prometni, energetska i vodnogospodarski, do povezanog gradivog dijela istih čestica, preostalih površina planiranih za izgradnju građevina stambene namjene u naselju Fojbon uz ulicu Medulinska cesta, obuhvata prostornog plana uređenja Grada Pula.
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine
Dan kakvoće:	13. rujna 2024. godine
Dan i vrijeme očevida:	12. rujna 2024. godine.
Naručiitelj:	LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Adresa:	Šišanska cesta 82/L 0
OIB naručiitelja:	59892322237
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su nisu vidljivi, zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <i>Zatečena zelena masa, možebitne podzemne građevine, građevinski dijelovi i drugi građevinski elementi na predmetnoj površini nisu predmetom ovog elaborata.</i>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja Pula stambene namjene, čestica oznake k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 2.234 m ² , od koje je dio planirani pripadak pristupne prometnice s komunalnom, energetska i vodnogospodarska infrastrukturom, promatrane površine 240 m ² , dijela neizgrađenog građevinskog područja Fojbon u Puli.
Adresa nekretnine:	Medulinska ceta-Via Medolino, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	22717
Katastarska čestica broj:	2500/2
Adresa kat. čestice:	PULA, MEDULINSKA CESTA-VIA MEDOLINO
Opis nekretnine iz ZK:	ŠUMA
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č. iz ZK:	1589 m ²
Predmetna površina:	240 m ²
Posjedovni list:	16229
Namjena nekretnine:	Predmetna nekretnina je unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja

grada Pula, čestica pripadak površina stambene namjene, a predmetni dio je namijenjen za gradnju građevina infrastrukture namjene, prometne površine i komunalno energetske infrastrukture.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Fojbon
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Fojbon, u rubnom sjeveroistočnom dijelu naselja, pripadak površina neizgrađenog građevinskog područja stambene namjene, koje je neuređeno i većim dijelom je u naravi pašnjak s niskim žbunjem, a nalazi se u neposrednoj blizini izgrađenog dijela naselja, stambene građevine izgrađene u drugoj polovici 20 i s početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu.</p> <p>Područje karakterizira otvorenost, slobodnostojeće građevine malih gabarita sa stambenim jedinicama. U neposrednoj blizini predmetnog dijela naselja su izgrađene građevine s trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.</p> <p>Dio Pule, u kojem se nalazi predmetne nekretnine ima vrtić, a ostale obrazovne ustanove, osnovna škola, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, se nalaze na relativno maloj udaljenosti u drugim gradskim četvrtima grada. Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti ukupno kao frekventa sredina jakog intenziteta kolnog prometa.</p>
Prometna povezanost:	<p>Dio, gradskog područja, u kojem se nalazi predmetna nekretnina je prometno dobro povezana s prometnicama glavnog i sabirnog karaktera sa središtem grada i okolnim naseljima.</p> <p>Udaljenost od međunarodne morske luke cca 4,00 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 4,40 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,30 km, osobnim ili javni prijevozom.</p> <p>Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,50 km, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od središta grada, gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom, cca 3,50 km.</p>
Tip prometnice i pristup:	<p>U neposrednoj blizini promatrane nekretnine je u naravi izgrađena prometnica, karaktera glavne gradske prometnice, sa koje je moguć kolni i pješački pristup do predmetne čestice preko nerazvrstane ceste k.č.br.: 2501/17 k.o. Pula. Pristup do promatrane katastarske čestice je moguć kolno i pješački sa južne strane, zemljištem na kojem je zasnovano pravo služnosti prolaza i provoza u korist predmetne čestice.</p>
Oštećenja:	<p>Prometnica je u prdmetnom području je neasfaltirana, s vidljivim površinskim oštećenjima, udarnim rupama.</p>
Topografija:	<p>Čestica je u blagom nagibu usmjerenja sjever-jug, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije.</p>

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:	Promatrana nekretnina, prema dostavljenoj dokumentaciji je pripadak zone stambene namjene, a čini k.č.br.: 2500/2, oznake zemljišta šuma, evidentirane površine 2.234 m ² , geometrijski nepravilnog i višestruko izlomljenog oblika, uzdužnom zapadnom rubnom površinom planirani pripadak prometne površine. Projektom dokumentacijom je pripadak površina za gradnju građevina infrastrukturne namjene, utvrđene površine 240 m ² . Čestica k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula s predmetnom površinom, je na zapadnoj i južnoj strani dijelom dužine spojena s planiranom prometnom površinom, koja je povezana s nerazvrstanom cestom. Povezana čestica, cjelokupnom površinom, na južnoj i zapadnoj strani je planiran za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom, energetsom i vodnogospodarskom infrastrukturom, kako je prikazano u situaciji građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine. Iz dostavljene katastarske podloge razvidno je da dio građevinskih čestica djelomično ima ostvariv direktan ili putem prava služnosti pristup na javnu prometnu površinu. Predmetne nekretnine, na kojima je planirana prometna površina, su povezane i bez međusobnih jasnih granica, te time čine kompleks zemljišta od kojeg se prema dostavljenoj dokumentaciji formiraju veći broj građevinskih čestice za gradnju poluugrađenih i ugrađenih građevina s maksimalnim koeficiento građevinskog korištenja.
Predmetna površina:	240 m ²
Sveukupna površina:	2234 m ²
Zatečeno stanje zemljišta:	Neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi zemljište izvan uporabe, koje je devastirano sa evidentnom prisutnošću vegetacijskog pokrova unesene kulture, guste i srednje guste niske vegetacije, degradacijski stadij samonikle vegetacije. Identifikacijom čestice, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Zaštita kulturne baštine:	Izvan zone graditeljskog naslijeđa.
Zaštićeno obalno područje mora:	Nekretnina se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalazi izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Arheološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:	Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 5.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula VI ID PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19), pripadak neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, uređeni dio. Predmetna površina je planirani pripadak površine za formiranje i oblikovanje čestice javne namjene, a radi osiguranja pristupa s javne prometne površine do gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene radi formiranja i oblikovanja građevinskih čestica s maksimalnim koeficientom građevinskog korištenja, na preostalom dijelu čestice k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula.
--	--

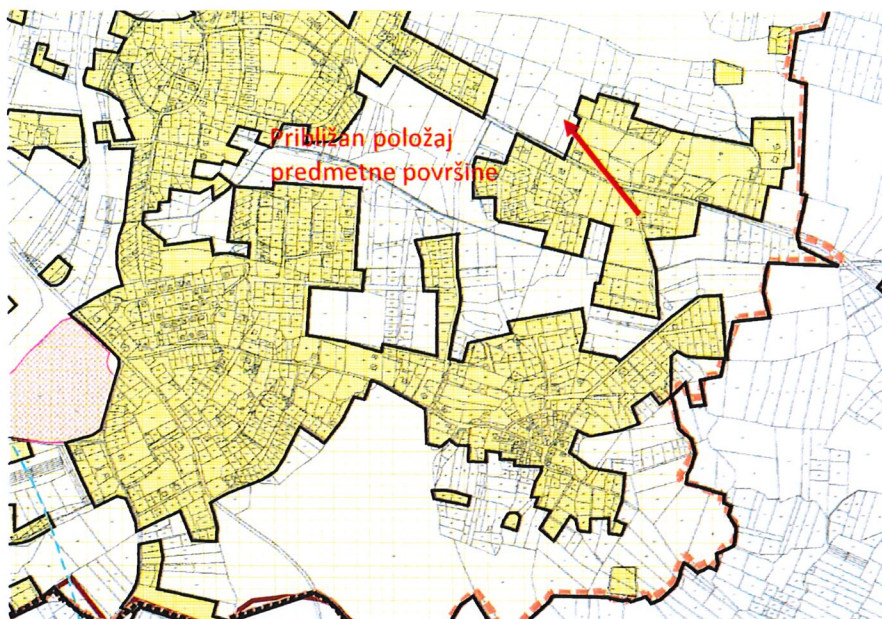
LEGENDA :

GRANICE

 ADMINISTRATIVNA GRANICA GRADA PULE


OSTALE GRANICE

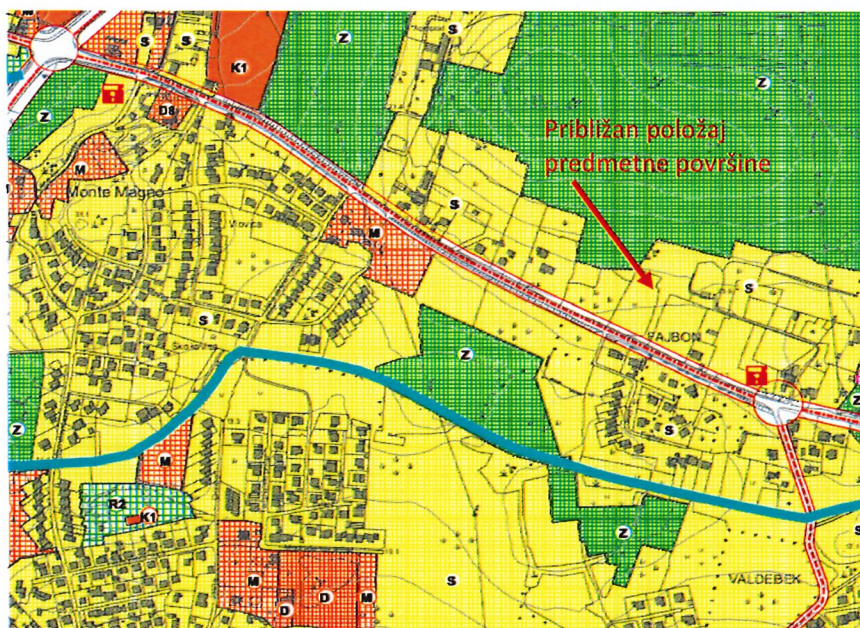
-  GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
-  GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA
-  GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
-  GRANICA VAŽEĆIH PLANOVA
-  GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  GRANICA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
-  GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
-  GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO
-  GRADEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - IZGRADENI DIO
-  GRADEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRADENI DIO
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRADENI DIO
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRADENI DIO
-  GRADEVINSKA PODRUČJA IZDVOJENIH DIJELOVA NASELJA PLANIRANA ZA URBANU OBNOVU I SANACIJU



Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 1.B KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak površine stambene namjene S.

Prostori/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

-  Stambena namjena
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
-  Mješovita namjena
mješovita stambeno-poslovna M, stambeno-poslovna namjena MS
-  Javna i društvena namjena
javna i društvena D, javna i društvena namjena DS, javna i društvena namjena DS, javna i društvena namjena DS, javna i društvena namjena DS, javna i društvena namjena DS, javna i društvena namjena DS
-  Gospodarska namjena - proizvodna
gospodarska namjena P, proizvodna namjena PS
-  Gospodarska namjena - poslovna namjena
gospodarska namjena K, poslovna namjena KS, poslovna namjena KS, poslovna namjena KS, poslovna namjena KS, poslovna namjena KS, poslovna namjena KS
-  Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena
gospodarska namjena T, ugostiteljsko turistička namjena TS, ugostiteljsko turistička namjena TS, ugostiteljsko turistička namjena TS, ugostiteljsko turistička namjena TS, ugostiteljsko turistička namjena TS, ugostiteljsko turistička namjena TS
-  Plažni objekt
-  Posebna namjena
-  Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena
gospodarska namjena K, poslovno proizvodna namjena KS, poslovno proizvodna namjena KS, poslovno proizvodna namjena KS, poslovno proizvodna namjena KS, poslovno proizvodna namjena KS, poslovno proizvodna namjena KS
-  Gospodarska namjena - laka poslovna namjena
laka poslovna namjena L, poslovna namjena LS, poslovna namjena LS, poslovna namjena LS, poslovna namjena LS, poslovna namjena LS, poslovna namjena LS
-  Sportsko rekreativna namjena
sportsko rekreativna namjena R, rekreativna namjena RS, rekreativna namjena RS, rekreativna namjena RS, rekreativna namjena RS, rekreativna namjena RS, rekreativna namjena RS
-  Javna zelena površina
javna zelena površina Z
-  Zaštitna zelena površina
zaštitna zelena površina Z
-  Površina infrastrukturnih sustava
površina infrastrukturnih sustava I, površina infrastrukturnih sustava IS, površina infrastrukturnih sustava IS, površina infrastrukturnih sustava IS, površina infrastrukturnih sustava IS, površina infrastrukturnih sustava IS, površina infrastrukturnih sustava IS
-  Groblje
-  Pješačke površine
-  Pješačke kolne površine



Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema uvidu u lokaciju u obuhvatu važeće prostorno planske dokumentacije, zona u koju se nalazi predmetna nekretnina i predmetna površina je označena kao stambena namjena, nasuprot izgrađenog dijela naselja Fojbon, područja obuhvata plana grada Pula i odredbama za provođenje:

Članak 10.(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na:- stanovanje (S) i- rezidencijalno stanovanje (RS).

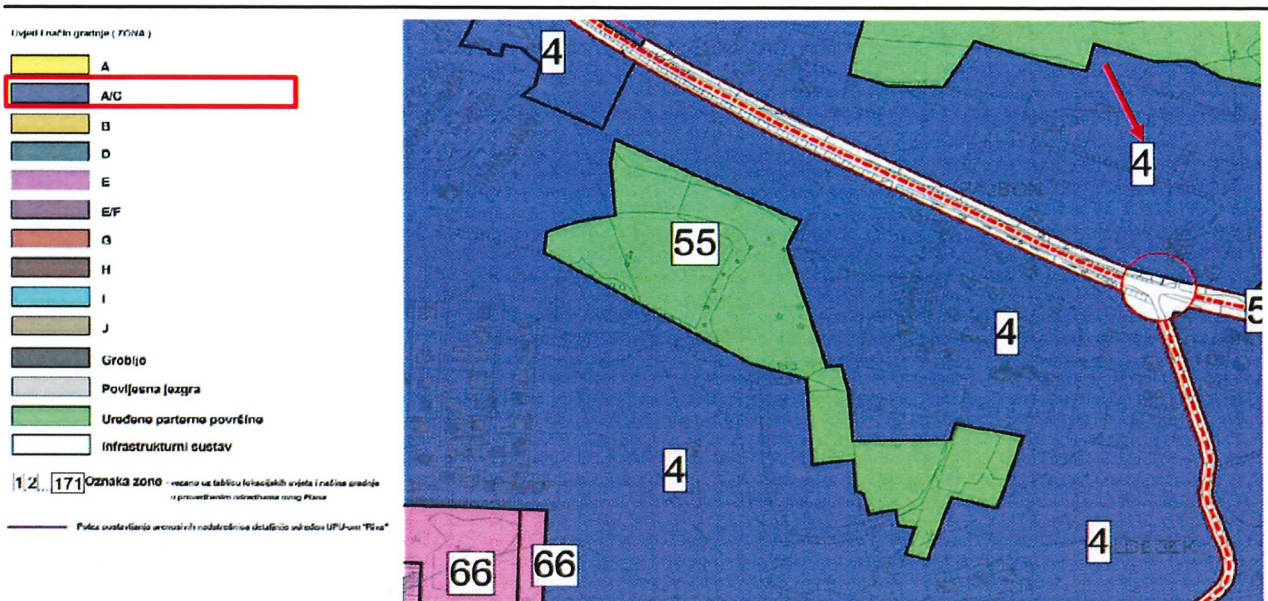
(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima. (4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela iprimjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. (5) Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana građevinska bruto površina sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže.

(6) Prostorije iz stavka 4. ovog članka mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

- ne pogoršavaju prekomjerno uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,

- ne opterećuju javne kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članka 123. ovih odredbi za provedbu GUP-a. (7) Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja (8) Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Predmetna čestica i površina su prema kartografskom prikazu br. 4.1. NAČIN GRADNJE, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak zone oznake "4", zona "A/C".



Bitni elementi iz Odredbi za provedbu PPUO-a, lokacijski uvjeti i način gradnje:

Za predmetno zemljište u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 4,

Zona: A/C

Minimalna površina izgrađenosti: 70,

Maksimalna površina izgrađenosti: 250,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,40,

Najviša visina: 10,

Najveći broj etaža: 3,

Obveza natječaja: ne,

UDV: NE,

Građevina visokogradnje: DA,

Pomoćne građevine: da.

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 slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodom suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. Iznimno, unutar zone numeričke oznake 174 je od građevina urbane morfologije i tipologije C moguća isključivo gradnja poluugrađenih (dvojnih) građevina malih gabarita, uz ishodom ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Uporabno svojstvo nekretnine:

Na dan vrednovanja, dokumenti prostornog uređenja koji su na snazi prije važećih na dan kakvoće, su VI izmjene i dopune PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19) i X Izmjene i dopune GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), temeljem kojih se određuje namjena predmetne nekretnine - načelo prethodnog učinka.

Zemljište predmetom procjene je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište rezervirane namjene gradnje stambenih građevina. *Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, na dan vrednovanja, moguća je gradnja građevina visokogradnje.*

Zemljište predmetom procjene, matična čestica, je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište stambene namjene. Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, moguća je gradnja građevina visokogradnje. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. *Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju*, a to su zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u ovom slučaju zbog pravnih razloga koji se odnose na pristup s javne prometne površine.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti površina nekretnine u odnosu na planiranu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina s predmetnom površinom, područje obuhvata planirane pristupne prometne površine za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), pristupna prometnica s komunalnom, energetsom i opskrbnom infrastrukturom i preostalog dijela planiranog za gradnju građevina stambene namjene, temeljem iskaza zastupnika naručitelja elaborata i dostavljene dokumentacija - neizgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene koja obuhvaća promatranu nekretninu, te idejnog rješenja geometrijskog oblikovanja pristupne prometne površine s izračunom površina na podlozi koja obuhvaća i dio predmetne čestice k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula, promatrane površine 2.234 m², dostavljene od naručitelja, temeljem identifikacije parcele, međnih točaka i pokazivanja planiranog koridora po ZZ naručitelja elaborata, kako je prikazano u prilogu elaborata. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, predmetna čestica je evidentirana u ZK odjelu Pula, broj ZK uložka: 22717, čestica u suvlasništvu pravne i fizičkih osoba s određenim idealnim dijelovima.

Prema Izvratku iz posjedovnog lista br.: 16229, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da predmetna nekretnina nije u istoj vlasničkoj strukturi u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u preostalom dijelu. Na temelju iskaza ZZ naručitelja, kopije katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema vidljivih izgrađenih građevina, da je čestica bez jasno vidljivih granica, a da su vanjski gabariti čestica kao cjeline neograđene. Za potrebe elaborata je preuzeta obračunska predmetne površina od 240 m², utvrđena u dostavljenoj dokumentaciji, koja se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti uzima u obzir i valorizira, te se smatraju točnim.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 22717, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine, za predmetnu nekretninu utvrđeno je, ostale kao nepotrebne izostavljene, da:

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uloška : 22717.

Posjedovnica:

PRVI

ODJELJAK 1.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	2500/2	ŠUMA	2.234 m ²
UKUPNO:			2.234 m²

DRUGI ODJELJAK

3.1. Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježuje se pravo služnosti u korist kč.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret kč.br. 2501/1 iste k.o.

3.2. Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.

Vlastovnica

Ime suvlasnika:
Adresa suvlasnika:
OIB suvlasnika:

21. Suvlasnički dio: 400/2234
HALILOVIĆ SANDY
RADEKI-GLAVICA 89, LOBORIKA 52207 BARBAN
14595050048

Ime suvlasnika:
Adresa suvlasnika:
OIB suvlasnika:

22. Suvlasnički dio: 200/2234
KRIZMANIĆ IVAN
ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)
40221926108

Ime suvlasnika:
Adresa suvlasnika:
OIB suvlasnika:

23. Suvlasnički dio: 200/2234
KRIZMANIĆ SUZANA
ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)
24386799175

Ime suvlasnika:
Adresa suvlasnika:
OIB suvlasnika:

24. Suvlasnički dio: 400/2234
LIDER NEKRETNINE D.O.O.
ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA
59892322237

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

3.1 Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-19831/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Loborika za razvrgnuće suvlasničke zajednice temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-14134/22) od 05.09.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic,

OV-13968/2022) od 02.06.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-22558/2022) od 05.09.2022.

4.1 Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1224/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Halilović Sandy OIB: 14595050048 iz Radeki-Glavica 89, Lobarika radi razvrgnuća suvlasništva temeljem Specijalne punomoći s prijevodom ovlaštenog sudskog tumača od 23.12.2023. godine, Specijalne punomoći ovjere kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod OV-28193/2023 od 27.12.2023. godine i Ugovora o diobi-razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023. godine.

Teretovnica

1. 1.1 Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-10228/2022

Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist:

PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKE BRIGADE -PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)

1.2 Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023

Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.

Stvarni tereti:

Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećena, neupisani, stvarni tereti za koja nisu zasnovana prava služnosti.

Neregistrirana prava i obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu iznesena niti poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:

ZZ naručitelja elaborata, Sandy Halilović.

Izvadak iz ZK:

Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 22717, neslužbena kopija, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine.

Posjedovni list:

Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 16229, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine, nelužbena kopija, DGU, Područnog ureda za katastar Pula.

Kopija katastarskog plana:

Dostavljena izvadak iz idejnog rješenja građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine.

Ostala dokumentacija:

Nije dostavljena.

Akti za gradnju:

Nema.

Informacije sudionika:

Nema drugih.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Dio promatrane površine



Dio promatrane površine



Dio promatrane površine



Dio promatrane površine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PREDMETOM PROCJENE - INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Mjerenje nije obavljeno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2500/2	1/1	ŠUMA	2.	240
Sveukupno P promatranog zemljišta :					240

m²

5.5.2. POVRŠINA PREDMETNE ČESTICE - STANJE U ZEMLJIŠNIKU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2500/2	1/1	ŠUMA	2.	2.234
Sveukupno P zemljišta:					2.234
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					2.234

m²

m²

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom osiguranja dokaza i procjene vrijednosti je neizgrađeno zemljište unutar neizgrađenog građevinsko područja, stambene namjene, dok je predmetna površina u zoni planiranog obuhvata građenja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) zone stambene namjene, dio zemljišta oznake k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula, sveukupne površine 2.234 m² i predmetne površine 240 m² za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti ovog elaborata. Nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je u cijelosti usklađeno. Na predmetnoj čestici nema izgrađenih građevina, a sukladno navedenom predmetna katastarska čestica je legalna.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađeno.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone gradnje građevina stambene namjene, a predmetni dio površine je planiran za povezivanje neizgrađenog građevinskog zemljišta s javnom prometnom površinom.
Komunalna opremljenost:	U postojećoj javnoj površini je djelomično izvedena komunalna i energetska infrastruktura. Postojeća prometnica je izgrađena, asfaltirana prometnica s dijelom izvedenim nogostupima u izgrađenom stambenom dijelu i javnom rasvjetom.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Prometnica nije dovršena.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Plinska mreža:	Nije izgrađena u predmetnom dijelu naselja.
Komunalna opremljenost prometnice:	Ulica Medulinska cesta uz predmetno područje je izgrađena, komunalno opremljena, izuzev odvodnje oborinskih voda.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica ima uvjete za gradnju građevina visokogradnje.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine nije izgrađen, sličnog je oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula.

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 11,02 €/m³ obujma građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44.

Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, poslovna namjena, sukladno Uredbi o visini komunalnog doprinosa („Narodne novine“, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20).

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Hrvatska narodna banka u 2024. očekuje ubrzanje godišnjeg rasta realnog BDP-a Hrvatske na 3,3%, s 3,1% u 2023., a u sljedeće bi se dvije godine rast mogao postupno usporiti.[1] Prema prvim procjenama DZS-a realni BDP u prvom se tromjesečju povećao za 1,0% u odnosu na kraj 2023., pri čemu su glavni generatori rasta i nadalje bili uslužne djelatnosti i građevinarstvo, što odražava snažnu osobnu potrošnju, u uvjetima nastavka rasta zaposlenosti i realnih plaća, intenziviranje rasta investicija, osobito javnih, te povoljna kretanja u turizmu. Očekivano intenziviranje gospodarske aktivnosti u cijeloj 2024. odražava očekivani nastavak snažnog rasta osobne potrošnje, podržan povoljnim kretanjima na tržištu rada i ekspanzivnom fiskalnom politikom, potom jačanje vanjske potražnje te oporavak robnoga izvoza i investicija poduzeća. U 2025. i 2026. očekuje se relativno ujednačen porast glavnih sastavnica BDP-a zbog daljnjeg rasta vanjske potražnje, povoljnih kretanja na tržištu rada i nastavka priljeva relativno visokih iznosa sredstava iz fondova EU-a. No, gospodarski bi se rast u uvjetima očekivanog poboljšanja strukturnog salda opće države mogao postupno usporiti prema prosječnoj stopi od 2,7%.

Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga gospodarskog rasta Hrvatske čine se uravnoteženi. S obzirom na to da su i nadalje prisutne geopolitičke napetosti kao i mogućnost njihove eskalacije, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju te kretanja cijena sirovina i energenata još su vrlo neizvjesna. Iako tekuća kretanja ukupne aktivnosti u Hrvatskoj ostaju relativno povoljna, osobito u trgovini i građevini, slabost prerađivačke industrije te snažan pad pouzdanja poduzeća u industriji na početku drugog tromjesečja upućuju na negativne rizike za robni izvoz. Osim toga, projicirani rast investicija uvelike će ovisiti o sposobnosti, ponajprije javnoga, ali i privatnog sektora, da uspješno iskoriste raspoloživa sredstva iz fondova EU-a. S druge strane, u slučaju smirivanja geopolitičkih napetosti kretanje vanjske potražnje moglo bi biti bolje od očekivanja i povoljno djelovati na izvoz robe. Također, povoljnija kretanja na tržištu rada i naglašeniji rast plaća mogli bi potaknuti veći rast osobne potrošnje.

U 2024. očekuje se primjetno snižavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena (na 3,8%, s 8,4% u 2023.), uz daljnje usporavanje—na 2,6% u 2025. i 2,1% u 2026. Usporavanje inflacije u

ovoj godini odražava nekoliko činitelja na djelu: popuštanje uvoznih pritisaka i nizak rast proizvođačkih cijena—zahvaljujući nižim cijenama energije, prehrambenih i ostalih sirovina u odnosu na vrhunce zabilježene u 2022. godini te normaliziranju opskrbnih lanaca, potom restriktivan karakter monetarne politike koji se odražava na pooštrene uvjete financiranja, kao i povoljne statističke učinke baznog razdoblja. Pritom usporavanju ukupne inflacije najviše pridonosi znatno niža očekivana temeljna inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane), a u malo manjoj mjeri i primjetno smanjenje inflacije cijena hrane, dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije cijena energije mogla u određenoj mjeri povećati nakon što su cijene energije lani stagnirale. Ipak, temeljna bi inflacija mogla ostati i nadalje povišena kao odraz snažne domaće i inozemne potražnje, pogotovo za uslugama povezanim s putovanjima, snažnog tržišta rada i naglašenog rasta plaća. U 2024. i 2025. očekuje se daljnje usporavanje temeljne inflacije (iako bi se ona mogla zadržati blago iznad ukupne inflacije) i inflacije cijena hrane, dok bi se inflacija cijena energije mogla stabilizirati na malo višoj razini od one ocijenjene za 2024.

Izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Početakom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Početakom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u naselju koje je rubni dio centralne jezgre grada, u urbano-ruralnom okruženju, unutar gradivog građevinskog područja namijenjeno za gradnju pretežito građevina stambene namjene, bez izgrađene infrastrukture, slabijeg potencijala u odnosu na druge namjene predviđene planom, stambene ili mješovite koje su uređenim i opremljenim područjima, a nalazi se u neposrednoj blizini važnih prometnica.

Kako na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranoj zoni iste namjene, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utržene za stambenu namjenu ili su pogodna građiva zemljišta koja se nalaze u urbanistički neuređenom području, način korištenja je vezan za stalno i povremeno stanovanje, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene nekretnina I kategorije, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 100,20 - 140,70 €/m²).

Trenutno se osjeti blago slabljenje pozitivnog pomaka proteklog razdoblja, nastalo zbog pandemije i rata na kontinentu, na tržištu nekretnina, sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, nisu utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost atraktivnih nekretnina očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2

^a Indeksi (od prvog tromjesjeća 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesjeća 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalaze promatrane nekretnine, postoji dijelom uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka nadležne lokalne jedinice, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "STAMBENA NAMJENA", a obzirom da su predmetne dijelovi čestica planirani pripadak pristupne prometne površine do neizgrađenog zemljišta a preosatli dio za stambenu gradnju, kao i mali broj utrženih nekretnina infrastrukturne namjene II kategorije, u postupku procjene, ukoliko postoje adekvatne poredbene nekretnine posebno će se odrediti vrijednost zemljišta II kategorije po mogućnosti stambene namjene S, ili druge, uzimajući u obzir da je u zonama mješovite i gospodarske namjene moguća gradnja građevina sličnog tipa odnosno stambene namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze odrediti i vrijednost zemljišta na kojem je unutar svih tih zona moguć izgradnja građevina infrastrukturne namjene.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te će biti potrebno koristiti propisane koeficijente za različite kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).
- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.
- Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.
- Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:
1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
 2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).
- Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.
- Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMATRANE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Predmetna površina:	240
Vrsta:	IS
Mjera:	1
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine

9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina čestice:	2234
Vrsta:	S
Mjera:	0,4
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji u cijelosti uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji nekretnina kategorije zemljišta koja je različita od predmetne prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i po porebi dostavljenih od nadležne službe lokalne jedinice, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu.

Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrana su zemljišta I kategorije, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri zemljišta mješovite i stambene namjene područja grada Pula, predmetnog naselja, sličnih obilježja bitnih za usporedbu, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2021 - 2024. godine.

9.3. PODACI POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	Valdebek

Sve poredbene nekretnine su iste kategorije i iste zone, te imaju istu mjeru građevinskog korištenja, a za koeficijent iskoristivosti se uzima isti koeficijent. U postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine uzeti će se da i predmetna nekretnina ima isti, uzimajući u obzir sve prethodno obrazloženo.

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	-7,14	%
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	5,42	%
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	-16,10	%
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	17,81	%
Prosječna cijena u €/m ² :				119,4						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, preostalo je četiri realiziranih kupoprodajnih ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **119,40 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	151,50	179,00	1,18	130,86	€
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	155,80	179,00	1,15	144,79	€
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	160,90	179,00	1,11	111,22	€
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	160,90	179,00	1,11	156,18	€
Prosječna cijena u €/m ² :									135,76	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	130,9	0,40	1,20	1,20	1,00	130,90	€
2.	Pula	3648/2	1191	144,8	0,40	1,20	1,20	1,00	144,80	€
3.	Pula	2498/2	1896	111,2	0,40	1,20	1,20	1,00	111,20	€
4.	Pula	2491/11	516	156,2	0,40	1,20	1,20	1,00	156,20	€
Prosječna cijena u €/m ² :				135,8					135,78	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	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	3648/6	4375	110,90	130,86	130,90	4%	4,88	24
2.	Pula	3648/2	1191	125,90	144,79	144,80	-7%	-9,02	81
3.	Pula	2498/2	1896	100,20	111,22	111,20	18%	24,58	604
4.	Pula	2491/11	516	140,70	156,18	156,20	-15%	-20,42	417
Prosjek (medijan) u €/m ² :					135,78				1126

Standardno odstupanje (+-): 16,78

12,36%

Pravilo dva sigma (+-): 33,56

24,72%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, je unutar građevinskog područja stambene namjene, odnosno nalazi se unutar granica građevinskog područja, namijenjeno za gradnju građevina stambene namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog stvarnih razloga spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, zbog oblika čestice. Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a kako je predmetna nekretnina II kategorija propisani raspon vrijednosti II u odnosu na I kategoriju je u rasponu od 50-80 %. Obzirom da je predmetna nekretnina unutar građevinskog

područja, neizgrađeni i neuređeni dio stambenog područja na kojoj je planirana gradnja prometne površine, a da zbog oblika čestice nije moguće formiranje građevinske čestice, stoga se za predmetnu nekretninu odabire udjel od 60% kao srednja vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2500/2 k.o. Pula	II kategorija (S)	1	135,78	60	81,47
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					81,47

11.2.2. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (100/100%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2500/2 k.o. Pula	I kategorija - S	1	135,78	100,00	135,78
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					135,78

Tržišna vrijednost zemljišta I kategorije je dobivena prethodnom analizom poredbenih nekretnina, a za izračun vrijednosti II kategorije su korištene orijentacijske vrijednosni odnosa iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**, odnosno uzeta je viša orijentacijska vrijednost od 60% zemljišta I kategorije za II kategoriju, temeljem koje je izvršeno prethodno preračunavanje za potrebe ovog elaborata.

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, čestica oznake k.č.br.: 2500/2, k.o. Pula, u zoni S - STAMBENA NAMJENA - planirana za gradnju građevina infrastrukture za potrebe stambene namjene, koje u preostalom dijelu predmetnih površina istih čestica je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije. Nakon parcelacije i izgradnje pristupne prometnice koja povezuje predmetne nekretnine s javnom prometnom površinom, komunalne i energetske infrastrukture, odnosno rješavanja stvarnih i pravnih razloga za ishodovanje izvršnih akata za gradnju, na nekretnini predmetom izračuna naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine, isto će postati zemljište I kategorije, a time će se povećati vrijednost građevinskog zemljišta i to za 40%, odnosno za razliku između vrijednosti zemljišta II kategorije i I kategorije što čini posljedični dobitak na tom zemljištu.

Prosječna vrijednost m ² zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Prosječna vrijednost m ² zemljišta II kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednosti m ² zemljišta zbog kategorije (3) = (1) - (2)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
135,78	81,47	54,31	54,31

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Na predmetnoj nekretnini su zasnovana odnosno prenešena prava služnosti polaganja i održavanja fekalne kanalizacije, bez evidentirane površini služnosti, odnosno matična čestica na kojoj je zasnovano pravo služnosti od koje nastala i predmetna čime je automatizmom preneseno pravo služnost, te time nije razvidna točna pozicija površine koja bi mogla biti obračunata. Prava služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi, te kao takov neće se obračunati.

Vrsta služnosti	Površina zemljišta opterećenog pravom služnosti u m ² - dio uz granice građevinskog područja (1)	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine (€/m ²) (2)	Koeficijent umanjenja uslijed zasnivanja služnosti (3)	Vrijednost umanjenja za služnost (€) (4)=(1)*(2)*(3)
Cjevovodi	0,00	81,47	0,00	-
Vrijednost služnosti:				-

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: " *Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretnini dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta*". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije, posljedični dobitci: (€/m ² x m ²)	54,31	x	240	=	13.034,40	€
Preliminarna vrijednost zemljišta II kategorije: (€/m ² x m ²)	81,47	x	240	=	19.552,80	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	13.034,40	x	1,00	=	13.033,40	€
Preliminarna vrijednost zemljišta predmetne površine (izračun iz stavka 11.2.1): (€/m ² x m ²)	81,47	x	240	=	19.552,80	€
Posljedični gubici služnosti (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	- 1,00	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za dobitke i odbitke)	19.552,80	-	13032,40	=	6.520,40	€
Privremena tržišna vrijednost:				=	6.520,40	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	6.500,00	€

11.6. IZRAČUN IZNOSA NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINA

Svrha elaborata je bilo osiguranje dokaza o stanju i utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula planirane dijelom i na predmetnoj površini od 240 m², odnosno 240/2234 dijela k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 2.234 m², neizgrađenog zemljišta u zoni stambene namjene građevinskog područja naselja Fojbon, dijela čestice, površine utvrđene u sklopu projekta građevina stambene namjene na geodetskom digitalnom planu predmetne i susjednih čestica, zemljišta planiranog za gradnju građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, pristupne prometnice.

Poštena tržišna vrijednost, status nekretnine u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani. Utvrđena tržišna vrijednosti nekretnine odnosi se na predmetnu površinu nekretnine koja je za ovaj elaborat predočena od naručitelja, a ne samo na dio.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €
Poredbena (troškovna-pomoćna)	6.520,40
POŠTENI TRŽIŠNI VRIJEDNOST U €	6.500,00
PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²	27,10

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost zemljišta, koji čini cjelokupna površina sadašnje k.č.br.: 2500/2 k.o. Pula, upisana u zemljišnu knjigu broj zk uložka 22717, sveukupne evidentirane površine 2.234 m² i promatrane površine 240 m², predmetom elaborata, na dan 13. rujna 2024. godine, razumno predstavljena iznosom od

6.500,00 €

(slovima: šesttisućpetstotina eura)

a da je prosječna jedinična cijena 1 m² zemljišta izražena iznosom od

27,10 kn

(slovima: dvadesetsedam i 10/100 eura)

Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV i porez na promet nekretnina.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno 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.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak službene kopije, preslika,
- 14.2. Preslika izvoda iz katastarskog plana neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Izvadak projekta na geodetskoj podlozi s obračunom predmetne površine - preslika.

U Puli, 13. rujna 2024. godine

14. PRIVITCI:**14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 11.09.2024. 19:26

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1640/2024
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22717

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2500/2	Medulinska cesta - Via Medolino			2234	
		ŠUMA			2234	
		UKUPNO:			2234	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, u korist k.č. 2500/2 na teret k.č. 2501/1 u zk.ul 3338, zabilježu se pravo služnosti u korist k.č.br. 2500/2, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a na teret k.č.br. 2501/1 iste k.o.	
3.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom k.č. br. 2500/2 nastaju nove k.č. br. 2500/2, k.č. br. 2500/3, k.č. br. 2500/4, k.č. br. 2500/5.	na 3.1

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio: 400/2234 HALILOVIĆ SANDY, OIB: 14595050048, RADEKI-GLAVICA 89, LOBORIKA 52207 BARBAN	
22.	Suvlasnički dio: 200/2234 KRIZMANIĆ IVAN, OIB: 40221926108, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	
23.	Suvlasnički dio: 200/2234 KRIZMANIĆ SUZANA, OIB: 24386799175, ULICA NOVAKI - VIA NOVAKI 26, PULA 52100 PULA (POLA)	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.09.2024. 19:37:52

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24. Suvlasnički dio: 1434/2234		
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 04.12.2023.g. pod brojem Z-19831/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za razvrgnuće suvlasničke zajednice temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-14134/22) od 05.09.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-13968/2022) od 02.06.2022., Specijalne punomoći (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-22558/2022) od 05.09.2022.	
4.1	Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1224/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Halilović Sandy OIB: 14595050048 iz Radeki-Glavica 89, Lobarika radi razvrgnuća suvlasništva temeljem Specijalne punomoći s prijevodom ovlaštenog sudskog tumača od 23.12.2023. godine, Specijalne punomoći ovjere kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod OV-28193/2023 od 27.12.2023. godine i Ugovora o diobi-razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, OV-26612/23, OV-26655/23) od 04.12.2023. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-10228/2022 Prvenstveni red upisa: Z-9978/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8688/2020) OD DANA 02.07.2020, PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BROJ: OV-3912/2020) OD DANA 09.06.2020, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč.br. 2500, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/2 nastaju nove kč. br. 2500/2, kč. br. 2500/3, kč. br. 2500/4, kč. br. 2500/5.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.09.2024.

14.2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

Stanje na dan: 11.09.2024.

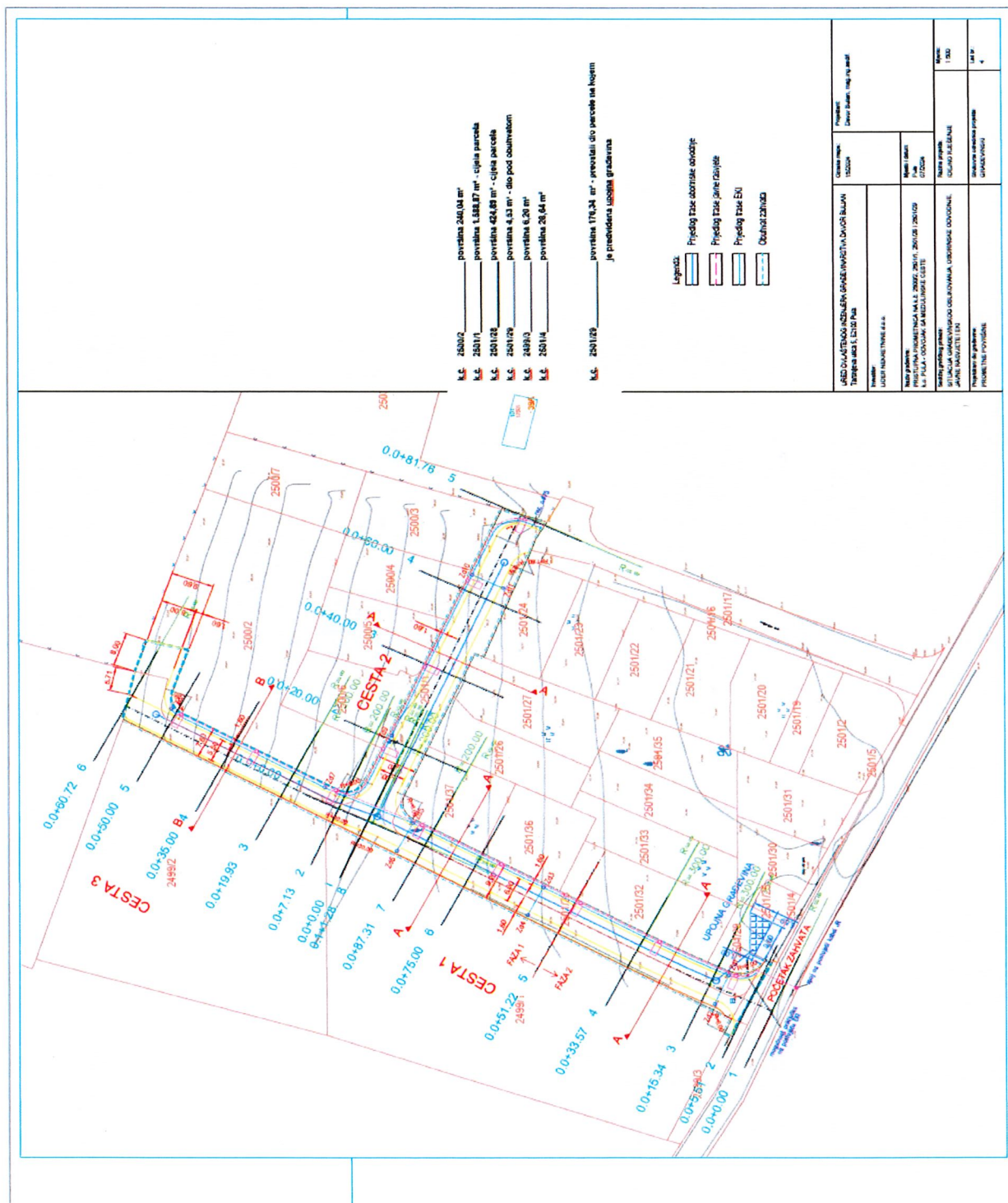
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 2500/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



14.3. PRIJEDLOG GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA



IZVRŠITELJ USLUGE:

Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak graditeljstva i procjena nekretnina

52100 Pula, Županska ulica 23

OIB: 23813084306

Pula, 05. veljače 2025. godine

NARUČITELJ USLUGE :

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA

OIB: 59892322237

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Neizgrađeno zemljište u zoni stambene namjene, predmetni dio zemljišta, površine 98 m², u obuhvatu izgradnje pristupne prometne površine.

KATASTARSKA ČESTICA:

2503/3

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Medulinska ceta-Via Medolino, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o. 3. Vlasnički dio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Volme 130, Banjole

OIB VLASNIKA:

56168863504

ZADATAK I SVRHA:

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

Goran Digitalno
potpisao: Goran
Pamić
Pamić Datum:
2025.02.06
09:35:58 +01'00'

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 31 stranice, uključujući i priloge. Elaborat je izrađen u dva (2) istovjetna ovjerena primjerka, a digitalni primjerak se čuva u evidenciji sudskog vještaka - procjenitelja.

SAŽETAK

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE dio k.č. 2503/3, k.o. Pula (predmetne površine 98 m2)			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
2.	Adresa naručitelja	Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA	
3.	OIB naručitelja	59892322237	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište stambene namjene	
6.	Opis nekretnine	Započeta gradnja stambene građevine	
7.	Kategorija zemljišta	I kategorija	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Medulinska cesta - Via Medolino, Pula	
9.	Gradska četvrt/naselje	Fojbon	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10.	Općinski sud	Pula	
11.	ZK odjel	Pula	
12.	Katastarska općina	Pula.	
13.	Broj katastarske čestice	2503/3	
14.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	7727	
15.	Vlasništvo	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
16.	Udio vlasništva	1/1	
17.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA (pravo služnosti puta)	
18.	Posjedovni list	6323	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
19.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
20.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
21.	Legalitet nekretnine	Legalna	
22.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
23.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA	
PREDMET PROCJENE			
24.	Površina zemljišta (m2)	1063	m2
25.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	1063	m2
26.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	98	m2
27.	Površina za gradnju građevina S (m2)	1063	m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
28.	Metoda procjene	Poredbena	
29.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	13.053,60	€
30.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	13.025,96	€
31.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	-	€
32.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
33.	Posljedični gubici	-	€
34.	Posljedični dobici	-	€
35.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	13.053,60	€
36.	Ukupno tržišna vrijednost (€)	13.053,60	EUR
37.	Prosječna tržišna vrijednost (€/m2)	0,30	EUR/m2
38.	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	-	€
39.	Dan vrednovanja	05. veljače 2025. godine	
40.	Dan kakvoće	05. veljače 2025. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-289/2022-4
Datum: 14. lipnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik,

riješio je

- I. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, OIB:23813084306. od oca Ivana, rođen 13. studenoga 1980., iz Pule, Županska 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.
- II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, podnio je 4. svibnja 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka (rješenje poslovni broj 4 Su-714/12 od 21. svibnja 2018.) i propustio rok za podnošenje zahtjeva za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju: domovnicu, diplomu, rješenje o prethodnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka, popis predmeta vještačenja, potvrdu o stručnom usavršavanju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Goran Pamić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.
3. Na temelju članka 12. Pravilnika, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Goran Pamić, Županska 23, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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, 128/22, 155/23)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica, PPUG Pule (SN Grada Pule br. 12/06, 12/1, 05/14, 08/14-pročišćeni tekst, 07/15, 10/15-pročišćeni tekst, 05/16, 08/16-pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 08/17-pročišćeni tekst, 20/18, 01/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst), GUP Grada Pula (SN 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, 02/19-pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst i 3/21) tekst i grafika),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/19)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 86/24),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na pisani zahtjev ZZ Naručitelja od 05. veljače 2025. godine, pristupio sam izradi osiguranja dokaza o stanju i tržišne vrijednosti nekretnine, zemljišta oznake k.č.br.: 2503/3, k.o. Pula, predmetne površine 98 m ² , planirane kao dio planirane površine za gradnju građevina infrastrukturnog sustava, prometni, energetska i vodnogospodarski, do povezanog gradivog dijela istih čestica, preostalih površina planiranih za izgradnju građevina stambene namjene u naselju Fojbon uz ulicu Medulinska cesta, obuhvata prostornog plana uređenja Grada Pula.
Dan vrednovanja:	05. veljače 2025. godine
Dan kakvoće:	05. veljače 2025. godine
Dan i vrijeme očevida:	05. veljače 2025. godine.
Naručitelj:	LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Adresa:	Šišanska cesta 82/L 0
OIB naručitelja:	59892322237
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su nisu vidljivi, zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <i>Možebitne podzemne građevine, građevinski dijelovi i drugi građevinski elementi na predmetnoj površini nisu predmetom ovog elaborata.</i>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja Pula stambene namjene, čestica oznake k.č.br.: 2503/3 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 1.063 m ² , od koje je dio planirani pripadak pristupne prometnice s komunalnom, energetska i vodnogospodarskom infrastrukturom, promatrane površine 98 m ² , dijela neizgrađenog građevinskog područja Fojbon u Puli.
Adresa nekretnine:	Medulinska ceta-Via Medolino, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	7727
Katastarska čestica broj:	2503/3
Adresa kat. čestice:	PULA, MEDULINSKA CESTA-VIA MEDOLINO
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č. iz ZK:	1589 m ²
Predmetna površina:	98 m ²
Posjedovni list:	6323
Namjena nekretnine:	Predmetna nekretnina je unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja

grada Pula, čestica pripadak površina stambene namjene, a predmetni dio je namijenjen za gradnju građevina infrastrukture namjene, prometne površine i komunalno energetske infrastrukture.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Fojbon
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Fojbon, u rubnom sjeveroistočnom dijelu naselja, pripadak površina neizgrađenog građevinskog područja stambene namjene, koje je neuređeno i većim dijelom je u naravi pašnjak s niskim žbunjem, a nalazi se u neposrednoj blizini izgrađenog dijela naselja, stambene građevine izgrađene u drugoj polovici 20 i s početka 21stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu.</p> <p>Područje karakterizira otvorenost, slobodnostojeće građevine malih gabarita sa stambenim jedinicama. U neposrednoj blizini predmetnog dijela naselja su izgrađene građevine s trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.</p> <p>Dio Pule, u kojem se nalazi predmetne nekretnine ima vrtić, a ostale obrazovne ustanove, osnovna škola, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, se nalaze na relativno maloj udaljenosti u drugim gradskim četvrtima grada. Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti ukupno kao frekventa sredina jakog intenziteta kolnog prometa.</p>
Prometna povezanost:	<p>Dio, gradskog područja, u kojem se nalazi predmetna nekretnina je prometno dobro povezana s prometnicama glavnog i sabirnog karaktera sa središtem grada i okolnim naseljima.</p> <p>Udaljenost od međunarodne morske luke cca 4,00 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 4,40 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,30 km, osobnim ili javni prijevozom.</p> <p>Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,50 km, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od središta grada, gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom, cca 3,50 km.</p>
Tip prometnice i pristup:	<p>U neposrednoj blizini promatrane nekretnine je u naravi izgrađena prometnica, karaktera glavne gradske prometnice, sa koje je moguć kolni i pješački pristup do predmetne čestice preko nerazvrstane ceste k.č.br.: 2501/17 k.o. Pula. Pristup do promatrane katastarske čestice je moguć kolno i pješački sa južne strane, zemljištem na kojem je u naravi javna prometna površina s dijelom izvedenom energetsom infrastrukturom.</p>
Oštećenja:	<p>Prometnica je u predmetnom području je neasfaltirana, s vidljivim površinskim oštećenjima, udarnim rupama.</p>
Topografija:	<p>Čestica je u nagibu usmjerenja sjever-jug, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije.</p>

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:	Promatrana nekretnina, prema dostavljenoj dokumentaciji je pripadak zone stambene namjene, a čini k.č.br.: 2503/3, oznake zemljišta pašnjak, evidentirane površine 1.063 m ² , geometrijski nepravilnog i višestruko izlomljenog oblika, uzdužnom južnom površinom planirani pripadak prometne površine. Južni dio je projektom dokumentacijom pripadak površina za gradnju građevina infrastrukturne namjene, utvrđene površine 98 m ² . Čestica k.č.br.: 2503/3 k.o. Pula s predmetnom površinom, je na južnoj strani cijelom širinom spojena s javnom prometnom površinom i zapadno s planiranom prometnom površinom, koja je povezana s nerazvrstanom cestom. Jugozapadni dio čestice je u naravi pristupni put, pripadak poslužnog dijela zasnovanog prava služnosti prolaza i provoza susjednih čestica na istočnoj strani granice čestice. Predmetna čestica je formirana građevinskih čestice s ihodovanim aktom za gradnju poluugrađene građevina stambene namjene s maksimalnim koeficiento građevinskog korištenja. Povezana čestica, na dijelu zapadne granice, je planiran za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom, energetsom i vodnogospodarskom infrastrukturom, kako je prikazano u situaciji građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine. Predmetne nekretnine, na kojima je planirana prometna površina, su povezane i s dijelom međusobno jasnim granicama.
Predmetna površina:	98 m ²
Sveukupna površina:	1063 m ²
Zatečeno stanje zemljišta:	Građevinsko zemljište, u naravi zemljište sa započetom gradnjom poluugrađene višestambene zgrade sukladno građevinskoj dozvoli. Predmetni dio je u naravi pristupni put, površinski zasut drobljenim kamenim materijalom iz pozajmišta. Identifikacijom čestice, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Zaštita kulturne baštine:	Izvan zone graditeljskog naslijeđa.
Zaštićeno obalno područje mora:	Nekretnina se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalazi izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Arheološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:	Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 5.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula VI ID PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19), pripadak neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, uređeni dio. Predmetna površina je planirani pripadak površine za formiranje i oblikovanje čestice javne namjene, a radi osiguranja pristupa s javne prometne površine do gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene radi formiranja i oblikovanja građevinskih čestica s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja, na povezanim česticama s planiranom prometnom površinom.
--	---

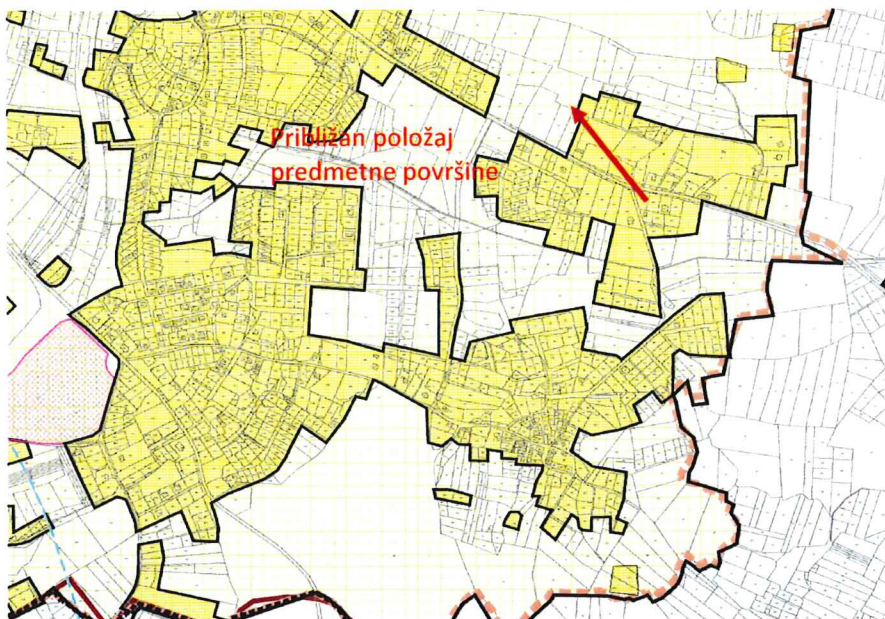
LEGENDA :

GRANICE

ADMINISTRATIVNA GRANICA GRADA PULE

OSTALE GRANICE

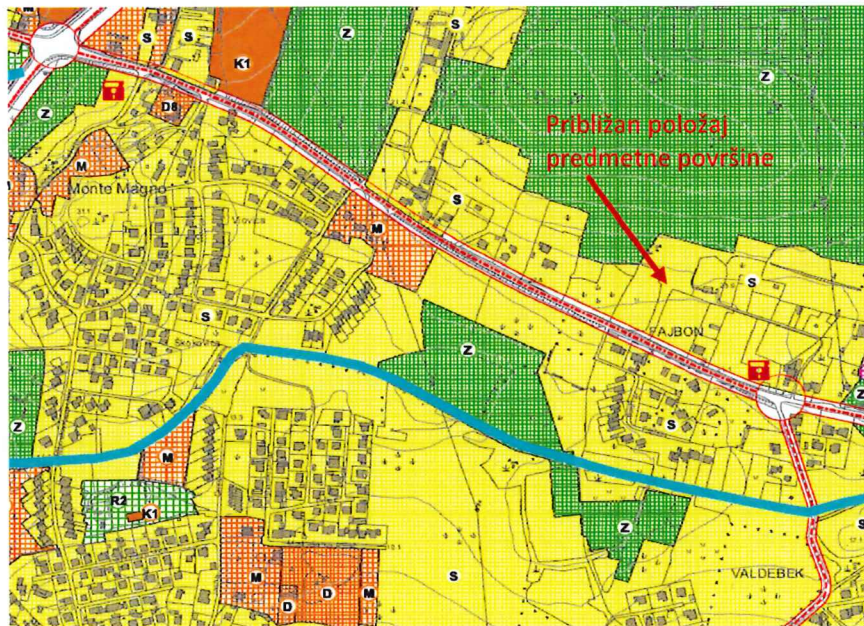
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
- GRANICA VAŽEĆIH PLANOVA
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- GRANICA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRAĐENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDOJENIH DIJELOVA NASELJA PLANIRANA ZA URBANU OBNOVU / SANACIJU



Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 1.B KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak površine stambene namjene S.

Prostor/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

- Stambena namjena**
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
- Mješovita namjena**
mješovita stambeno - poslovna namjena M
- Javna i društvena namjena**
opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, prosvjetna D4, sportska D5, vjerska D6, kulturna D7, vjerska D8, vjerska D9
- Gospodarska namjena - proizvodna**
proizvodna namjena P
- Gospodarska namjena - poslovna namjena**
opća poslovna K, poslovna službena K1, komunalno poslovna K2, javni promet K3
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena**
hotele T1, turističke namjene T2, kamp T3, ugostiteljske zabavne zone T4, turističke zone TZ1, TZ2
- Plažni objekt**
- Posobna namjena**
- Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena**
poslovna - proizvodna namjena K1, industrijski - zanatski namjena IZ
- Gospodarska namjena - luka posebne namjene**
luka nađobrog turizma LN (m - mlađa, m - mlađa), luka rekreativno obnove i stambene namjene LN (m - mlađa), ribarska luka LR, brodograditeljska luka LB, sportska luka LS
- Sportsko rekreacijska namjena**
sport R1, rekreacijska R2, kupalište R3, golf igralište R4
- Javna zelena površine**
javna zelena površine Z
- Zaštitne zelene površine**
zaštitne zelene površine Z
- Površine infrastrukturnih sustava**
lokalne i površinske infrastrukturne građevine odnamljivo i neproizvodno
- Grobje**
- Pješačke površine**
- Pješačke kolne površine**



Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema uvidu u lokaciju u obuhvatu važeće prostorno planske dokumentacije, zona u koju se nalazi predmetna nekretnina i predmetna površina je označena kao stambena namjena, nasuprot izgrađenog dijela naselja Fojbon, područja obuhvata plana grada Pula i odredbama za provođenje:

Članak 10.(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na: - stanovanje (S) i - rezidencijalno stanovanje (RS).

(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima. (4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela iprimjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. (5) Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana građevinska bruto površina sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže.

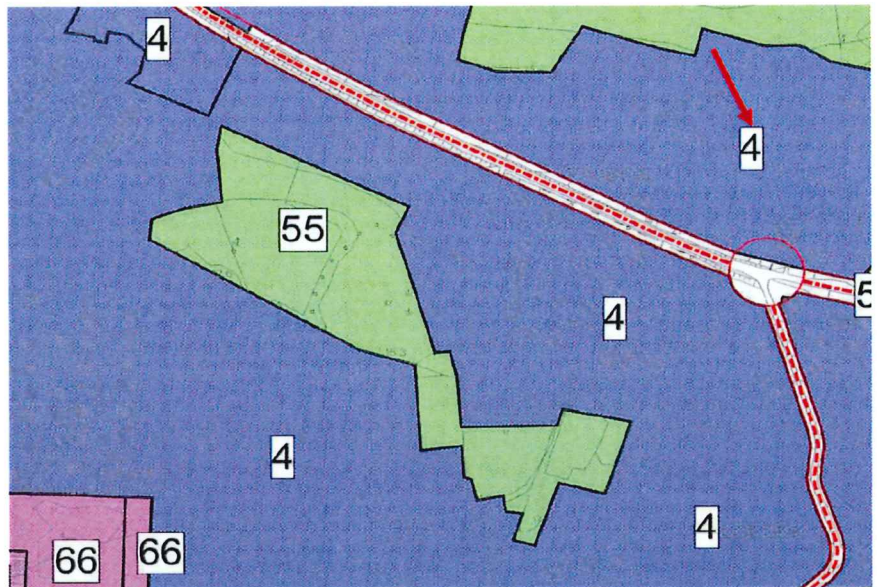
(6) Prostorije iz stavka 4. ovog članka mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

- ne pogoršavaju prekomjerno uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,

- ne opterećuju javne kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članka 123. ovih odredbi za provedbu GUP-a. (7) Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja (8) Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Predmetna čestica i površina su prema kartografskom prikazu br. 4.1. NAČIN GRADNJE, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak zone oznake "4", zona "A/C".

Uvjeti i način gradnje (ZO/na)



Bitni elementi iz Odredbi za provedbu PPUO-a, lokacijski uvjeti i način gradnje:

Uporabno svojstvo nekretnine:

Za predmetno zemljište u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 4,

Zona: A/C

Minimalna površina izgrađenosti: 70,

Maksimalna površina izgrađenosti: 250,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,40,

Najviša visina: 10,

Najveći broj etaža: 3,

Obveza natječaja: ne,

UDV: NE,

Građevina visokogradnje: DA,

Pomoćne građevine: da.

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 slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodomanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodomanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. Iznimno, unutar zone numeričke oznake 174 je od građevina urbane morfologije i tipologije C moguća isključivo gradnja poluugrađenih (dvojnih) građevina malih gabarita, uz ishodomanu ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Na dan vrednovanja, dokumenti prostornog uređenja koji su na snazi prije važećih na dan kakvoće, su VI izmjene i dopune PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19) i X Izmjene i dopune GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), temeljem kojih se određuje namjena predmetne nekretnine - načelo prethodnog učinka.

Zemljište predmetom procjene je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište rezervirane namjene gradnje stambenih građevina. *Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, na dan vrednovanja, moguća je gradnja građevina visokogradnje.*

Zemljište predmetom procjene je formirana građevinska čestica sa započetom gradnjom građevine stambene namjene sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, unutar gradivog područja naselja - zemljište stambene namjene. Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, moguća je gradnja građevina visokogradnje. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. *Zemljište spada u I kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju*, a to su zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su ispunjeni uvjeti za ishodovanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u ovom slučaju s ishodovanim aktom za gradnju.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti površina nekretnine u odnosu na planiranu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina s predmetnom površinom, područje obuhvata planirane pristupne prometne površine za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), pristupna prometnica s komunalnom, energetsom i opskrbnom infrastrukturom i preostalog dijela planiranog za gradnju građevina stambene namjene, temeljem iskaza zastupnika naručitelja elaborata i dostavljene dokumentacija - neizgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene koja obuhvaća promatranu nekretninu, te idejnog rješenja geometrijskog oblikovanja pristupne prometne površine s izračunom površina na podlozi koja obuhvaća i dio predmetne čestice k.č.br.: 2503/3 k.o. Pula, promatrane površine 98 m², dostavljene od naručitelja, temeljem identifikacije parcele, međnih točaka i pokazivanja planiranog koridora po ZZ naručitelja elaborata, kako je prikazano u prilogu elaborata. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, predmetna čestica je evidentirana u ZK odjelu Pula, broj ZK uloška: 7727, čestica u vlasništvu pravne osobe.

Prema Izvratku iz posjedovnog lista br.: 6323, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je predmetna nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u preostalom dijelu. Na temelju iskaza ZZ naručitelja, kopije katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu zemljišta nema vidljivih izgrađenih građevina, da je čestica s jasno vidljivim granicama, a da su vanjski gabariti čestic kao cjeline dijelom neograđene. Za potrebe elaborata je preuzeta obračunska predmetne površina od 98 m², utvrđena u dostavljenoj dokumentaciji, koja se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti uzima u obzir i valorizira, te se smatraju točnim.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 7727, sa stanjem na dan 05. veljače 2025. godine, za predmetnu nekretninu utvrđeno je, ostale kao nepotrebne izostavljene, da:

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uložka : 7727.

Posjedovnica:

PRVI ODJELJAK

	k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
1.	Pula	2503/3	Medulinska cesta - Via Medolino PAŠNJAK	1.063	m ²
UKUPNO:				1.063	m²

DRUGI ODJELJAK

Vlastovnica

Ime suvlasnika:

Adresa suvlasnika:

OIB suvlasnika:

Teretovnica

Nema upisa.

3. Vasnički dio: 1/1

LIŽNJAN RESIDENCE d.o.o.

Volme 130, Banjole

56168863504

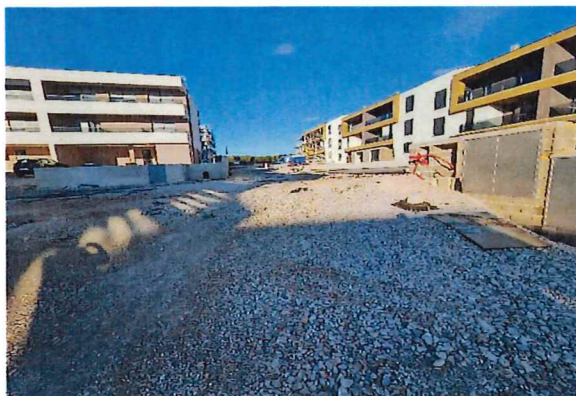
1. 1.1 Zaprmljeno 03.07.2024.g. pod brojem Z-12155/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2503/3 u korist k.č. 2500/7 u zk.ul 23209, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ BROJ: OV-11650/24) SA SKICOM 03.06.2024, uknjižuje se pravo pravo služnosti puta i to: pravo staze (pravo prolaza pješice) te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) i to na teret kčbr. 2503/3, na dijelu poslužne nekretnine koji je na skici u privitku označen kosim crtama, u korist kčbr. 2500/7 iste katastarske općine.
 - 1.2 Zaprmljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-19192/2024 čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret kč.br. 2503/3, ovisudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret kč.br. 2503/6.
 - 1.3 Zaprmljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-19192/2024 čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret kč.br. 2503/3, ovisudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret kč.br. 2503/7.
- Stvarni tereti: Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećena, neupisani, stvarni tereti za koja nisu zasnovana prava služnosti.
- Neregistrirana prava i obveze: Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu iznesena niti poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

- Sudionici na očevidu: ZZ naručitelja elaborata, Sandy Halilović.
- Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 7727, službena kopija, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 05. veljače 2025. godine.
- Posjedovni list: Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 6323, sa stanjem na dan 05. veljače 2025. godine, nelužbena kopija, DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
- Kopija katastarskog plana: Dostavljena izvadak iz katastarskog plana i idejnog rješenja građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine.
- Ostala dokumentacija: Nije dostavljena.
- Akti za gradnju: Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/23-01/000221, Urbroj: 2163-7-05-03-0466-24-0018, od 17. listopada 2024. godine.
- Informacije sudionika: Nema drugih.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Dio promatrane površine



Dio promatrane površine



Dio promatrane površine



Dio promatrane površine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PREDMETOM PROCJENE - INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2503/3	1/1	Medulinska cesta - Via Medolino PAŠNJAK	1	98
Sveukupno P promatranog zeljišta :					98

m2

5.5.2. POVRŠINA PREDMETNE ČESTICE - STANJE U ZEMLJIŠNIKU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2503/3	1/1	Medulinska cesta - Via Medolino PAŠNJAK	2.	1.063
Sveukupno P zeljišta:					1.063
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					1.063

m2

m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom osiguranja dokaza i procjene vrijednosti je zemljište unutar neizgrađenog građevinskog područja, stambene namjene, sa započetom gradnjom građevine stambene namjene ishodom akta za gradnju, dok je predmetna površina u zoni planiranog obuhvata građenja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) zone stambene namjene, dio zemljišta oznake k.č.br.: 2503/3 k.o. Pula, sveukupne površine 1.063 m² i predmetne površine 98 m² za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti ovog elaborata.

Nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je u cijelosti usklađeno. Sukladno prethodno navedenom predmetna katastarska čestica je legalna.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	I kategorija.
Izgrađenost:	U izgradnji.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone gradnje građevina stambene namjene, a predmetni dio površine je planiran za povezivanje neizgrađenog građevinskog zemljišta s javnom prometnom površinom.
Komunalna opremljenost:	U postojećoj javnoj površini je djelomično izvedena komunalna i energetska infrastruktura. Postojeća prometnica je izgrađena, asfaltirana prometnica s dijelom izvedenim nogostupima u izgrađenom stambenom dijelu i javnom rasvjetom.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Prometnica nije dovršena.
Infrastruktura:	Vodovodna mreža: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio. Elektroenergetska mreža: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio. Telekomunikacijska mreža: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio. Odvodnja otpadnih voda: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio. Plinska mreža: Nije izgrađena u predmetnom dijelu naselja.
Komunalna opremljenost prometnice:	Ulica Medulinska cesta uz predmetno područje je izgrađena, komunalno opremljena, izuzev odvodnje oborinskih voda.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica ima uvjete za gradnju građevina visokogradnje.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine nije izgrađen, sličnog je oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 11,02 €/m³ obujma građevine. Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, poslovna namjena, sukladno Uredbi o visini komunalnog doprinosa („Narodne novine“, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20).

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

"Hrvatsko gospodarstvo nastavlja razmjerno snažnu ekspanziju, poglavito kao odraz povećanja domaće potražnje, pri čemu bi rast realnog BDP-a tijekom cijelog projekcijskog horizonta mogao biti nešto viši u odnosu na projekciju HNB-a iz lipnja ove godine. U 2024. očekuje se tako ubrzanje rasta realnog BDP-a na 3,6% s 3,1% u 2023., uslijed nastavka snažnog rasta osobne potrošnje, podržane rastom realnog raspoloživog dohotka stanovništva, te znatnog intenziviranja investicijske aktivnosti. Pritom bi, s obzirom na iznimno snažan rast u prvoj polovini 2024., rast investicija u ovoj godini mogao dosegnuti dvoznamenkasti iznos te zamjetno nadmašiti ranije projekcije, odražavajući povoljna kretanja u privatnom i javnom sektoru. S druge strane, očekuje se znatno manji doprinos neto izvoza rastu BDP-a ponajprije zbog izraženijeg rasta uvoza te pada izvoza usluga u prvoj polovini godine. Dijelom su takva kretanja rezultat nepovoljnih baznih učinaka s početka godine (početkom 2023. snažno se jednokratno povećao izvoz usluga oplemenjivanja), a dijelom i prigušenog realnog izvoza turističkih usluga povezanog sa snažnim rastom cijena u uslužnom sektoru, iako bi nominalni prihodi od turizma ove godine mogli dosegnuti rekordne razine. Kako je rast domaće potražnje osjetno nadmašio ranija očekivanja, poglavito kada je riječ o investicijama, rast BDP-a za ovu godinu povećan je za 0,4 postotnih bodova u odnosu na projekciju iz lipnja ove godine. U ostatku projekcijskog horizonta očekuje se nastavak rasta realnog BDP-a po prosječnoj stopi od 3,0%, što je također nešto više u odnosu na ranija očekivanja. Vanjska bi se potražnja, dijelom podržana smanjenjem restriktivnosti monetarne politike, mogla nastaviti oporavljati, a time i hrvatski izvoz roba i usluga. Investicije bi također mogle nastaviti rasti, dijelom i zbog daljnjeg priljeva fondova EU, ali sporije nego u 2024. U takvim okolnostima očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada i robusan rast osobne potrošnje. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta Hrvatske čine se blago negativni te su poglavito vezani uz vanjske čimbenike u vidu eskalacije geopolitičkih napetosti te mogućnosti produljenog razdoblja prigušenog rasta pojedinih važnih vanjskotrgovinskih partnera."

Izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

"Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022."

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina nastrojnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena."

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u naselju koje je rubni dio centralne jezgre grada, u urbano-ruralnom okruženju, unutar gradivog građevinskog područja namijenjeno za gradnju pretežito građevina stambene namjene, bez izgrađene infrastrukture, slabijeg potencijala u odnosu na druge namjene predviđene planom, stambene ili mješovite koje su uređenim i opremljenim područjima, a nalazi se u neposrednoj bilizini važnih prometnica.

Kako na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranj zoni iste namjene, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utružene za stambenu namjenu ili su pogodna gradiva zemljišta koja se nalaze u urbanistički neuređenom području, način korištenja je vezan za stalno i povremeno stanovanje, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene nekretnina I kategorije, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 100,20 - 140,70 €/m²).

Trenutno se osjeti blago slabljenje pozitivnog pomaka proteklog razdoblja, nastalo zbog pandemije i rata na kontinentu, na tržištu nekretnina, sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, nisu utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost atraktivnih nekretnina očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji

se prvi putkoristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalaze promatrane nekretnine, postoji dijelom uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka nadležne lokalne jedinice, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "STAMBENA NAMJENA", a obzirom da su predmetne dijelovi čestica planirani pripadak pristupne prometne površine do neizgrađenog zemljišta, a preosatli dio za stambenu gradnju, kao i mali broj utrženih nekretnina infrastrukturne namjene I kategorije, u postupku procjene, ukoliko postoje adekvatne poredbene nekretnine posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije po mogućnosti stambene namjene S, ili druge, uzimajući u obzir da je u zonama mješovite i gospodarske namjene moguća gradnja građevina sličnog tipa odnosno stambene namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze odrediti i vrijednost zemljišta na kojem je unutar svih tih zona moguć izgradnja građevina infrastrukturne namjene.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište I kategorije (I kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje se može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te će biti potrebno koristiti propisane koeficijente za različite

kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMATRANE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Predmetna površina:	98
Vrsta:	IS
Mjera:	1
Kategorija:	1
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	05. veljače 2025. godine

9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina čestice:	1063
Vrsta:	S
Mjera:	0,4
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	05. veljače 2025. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji u cijelosti uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji nekretnina kategorije zemljišta koja je različita od predmetne prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i po porebi dostavljenih od nadležne službe lokalne jedinice, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Podaci su arhivirani u digitalnoj baz procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu.

Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrana su zemljišta I kategorije, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri zemljišta mješovite i stambene namjene područja grada Pula, predmetnog naselja, sličnih obilježja bitnih za usporedbu, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2021 - 2024. godine.

9.3. PODACI POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	Valdebek
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	Valdebek

Sve poredbene nekretnine su iste kategorije i iste zone, te imaju istu mjeru građevinskog korištenja, a za koeficijent iskoristivosti se uzima isti koeficijent. U postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine uzeti će se da i predmetna nekretnina ima isti, uzimajući u obzir sve prethodno obrazloženo.

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	-7,14	%
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	5,42	%
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	-16,10	%
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	17,81	%
Prosječna cijena u €/m ² :				119,4						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, preostalo je četiri realiziranih kupoprodajnih ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **119,40 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	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	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	151,50	195,40	1,29	143,06	€
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	155,80	195,40	1,25	157,38	€
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	160,90	195,40	1,21	121,24	€
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	160,90	195,40	1,21	170,25	€
Prosječna cijena u €/m ² :									147,98	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	143,1	0,40	1,00	1,20	0,90	128,79	€
2.	Pula	3648/2	1191	157,4	0,40	1,00	1,20	0,90	141,66	€
3.	Pula	2498/2	1896	121,2	0,40	1,00	1,20	0,90	109,08	€
4.	Pula	2491/11	516	170,3	0,40	1,00	1,20	0,90	153,27	€
Prosječna cijena u €/m ² :				148,0					133,20	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	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	3648/6	4375	110,90	143,06	128,79	3%	4,41	19
2.	Pula	3648/2	1191	125,90	157,38	141,66	-6%	-8,46	72
3.	Pula	2498/2	1896	100,20	121,24	109,08	18%	24,12	582
4.	Pula	2491/11	516	140,70	170,25	153,27	-15%	-20,07	403
Prosjek (medijan) u €/m ² :					133,20				1076

Standardno odstupanje (+-): 16,40	12,31%
Pravilo dva sigma (+-): 32,80	24,62%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBACUN VRIJEDNOSTI ZEMLJISTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, je unutar građevinskog područja stambene namjene, odnosno nalazi se unutar granica građevinskog područja, namijenjeno za gradnju građevina stambene namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog stvarnih razloga spada u I kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje se može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJISTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a kako je predmetna nekretnina I kategorija obračunska vrijednost je 100 %.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI I KATEGORIJE ZEMLJISTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJISTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2503/3 k.o. Pula	I kategorija (S)	1	133,20	100	133,20
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					133,20

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, čestica oznake k.č.br.: 2503/3, k.o. Pula, u zoni S - STAMBENA NAMJENA - manjim dijelom planirana za gradnju građevina infrastrukture za potrebe stambene namjene, koje u preostalom dijelu predmetnih površina istih čestica je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon parcelacije i izgradnje pristupne prometnice koja povezuje predmetne nekretnine s javnom prometnom površinom, komunalne i energetske infrastrukture, odnosno rješavanja stvarnih i pravnih razloga za ishოდovanje izvršnih akata za gradnju, na nekretnini predmetom izračuna naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, što ne čini posljedični dobitak na tom zemljištu.

Prosječna vrijednost m ² zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Prosječna vrijednost m ² zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednosti m ² zemljišta zbog kategorije (3) = (1) - (2)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
133,20	133,20	-	-

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Na predmetnoj nekretnini su zasnovana prava služnosti prolaza i provoza, bez evidentirane površine služnosti, odnosno poslužna čestica je u naravi jugozapadnim dijelom pristupni put, te je time razvidna točna pozicija i površine koja može biti obračunata. Prava služnosti prolaza i provoza se kao takova obračunava.

Služnost se na zemljištu zasnovana u približnoj površini služnosti iznosi približno 326 m², a kako za ostale služnosti nema evidentiranih podataka stoga se uzima samo evidentirana.

Sukladno Prilogu 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI PUTA, s obzirom na širinu od približno 5,50 m i lokaciju planirane građevine koji je na predmetnoj površini, stupanj okrnjenosti minimalno ograničava ostala korištenja, jer je predmetni dio nekretnine gradiv u dijelu od 100,00 % površine na kojoj je moguća gradnja građevina infrastrukturne namjene i preostalom dijelu za gradnju građevine stambene namjene, a maksimalni koeficijent građevinskog korištenja je 0,40, (radi planske namjene), te je odabran koeficijent umanjenja vrijednosti nekretnine, u koridoru služnosti 0,30 i to kao najmanji koeficijent zone stambene namjene zemljišta minimalnog ograničenja s planski predviđenim gospodarskim aktivnostima, jer je predmetna površina gradiva, nema izgrađenih građevina, budući da je predmetna površina opterećena stvarnim pravom služnosti, oblik čestice i uporabno svojstvo takovo da nije moguća gradnja na površini opterećenja cjevovodima, te da se smještaj budućih građevina na susjednim česticama planski odnosi na zaštitni koridor, a kao takva se može koristiti za pristup nekretninama, te slijedom svega navedenog i sukladno prostorno planskoj dokumentaciji na koridoru nepotpunog izvlaštenja nije moguća gradnja građevina visokogradnje. Iznos obračuna naknade umanjit će se jednokratno.

Vrsta služnosti puta	Stupanj okrnjenosti	Koeficijent za preračunavanje	Površina kanala	Obrač. jedinica
Pravo kolnika (obuhvaća i pravo staze)	Umjerenog je intenziteta i opsega Stupanj okrnjenosti 10-30 %	0,30	326,00	m ²

Vrsta služnosti	Površina zemljišta opterećenog pravom služnosti u m ² - dio uz granice građevinskog područja (1)	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine (€/m ²) (2)	Koeficijent umanjenja uslijed zasnivanja služnosti (3)	Vrijednost umanjenja za služnost (€) (4)=(1)*(2)*(3)
Put	326,00	133,20	0,30	13.026,96
Vrijednost služnosti:				13.026,96

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: " *Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta* ". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije, posljedični dobiti: (€/m ² x m ²)	0,00	x	98	=	-	€
Preliminarna vrijednost zemljišta I kategorije: (€/m ² x m ²)	133,20	x	98	=	13.053,60	€
Posljedični dobiti (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	0,00	=	-	€
Preliminarna vrijednost zemljišta predmetne površine (izračun iz stavka 11.2.1): (€/m ² x m ²)	133,20	x	98	=	13.053,60	€
Posljedični gubici služnosti (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	13.026,96	x	1,00	=	13.025,96	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za dobitke i odbitke)	13.053,60	-	13025,96	=	27,64	€
Privremena tržišna vrijednost:				=	27,64	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	-	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha elaborata je bilo osiguranje dokaza o stanju i utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula planirane dijelom i na predmetnoj površini od 98 m², odnosno 98/1063 dijela k.č.br.: 2503/3 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 1.063 m², zemljišta sa započetom gradnjom u zoni stambene namjene građevinskog područja naselja Fojbon, dijela čestice, površine utvrđene u sklopu projekta građevina stambene namjene na geodetskom digitalnom planu predmetne i susjednih čestica, zemljišta planiranog za gradnju građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, pristupne prometnice.

Poštena tržišna vrijednost, status nekretnine u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani. Utvrđena tržišna vrijednosti nekretnine odnosi se na predmetnu površinu nekretnine koja je za ovaj elaborat predočena od naručitelja, a ne samo na dio.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €
Poredbena (troškovna-pomoćna)	27,64
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €	28,00
PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²	0,30

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost zemljišta, koji čini cjelokupna površina sadašnje k.č.br.: 2503/3 k.o. Pula, upisana u zemljišnu knjigu broj zk uložka 7727, sveukupne evidentirane površine 1.063 m² i promatrane površine 98 m², predmetom elaborata, na dan 05. veljače 2025. godine, razumno predstavljena iznosom od

28,00 €

(slovima: dvadesetosam eura)

a da je prosječna jedinična cijena 1 m² zemljišta izražena iznosom od

0,30 kn

(slovima: nuls i 30/100 eura)

Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV i porez na promet nekretnina.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno 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.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak službene kopije, preslika,
- 14.2. Preslika izvoda iz katastarskog plana neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Izvadak projekta na geodetskoj podlozi s obračunom predmetne površine - preslika.

U Puli, 05. veljače 2025. godine

14. PRIVITCI:**14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 05.02.2025. 17:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 7727

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19192/2024
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2503/3	Medulinska cesta - Via Medolino PAŠNJAK			1063 1063	
2.	2503/6	Medulinska cesta - Via Medolino PAŠNJAK			390 390	
3.	2503/7	Medulinska cesta - Via Medolino PAŠNJAK			361 361	
4.	2503/8	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			375 375	
5.	2503/9	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			380 380	
6.	2503/10	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			526 526	
		UKUPNO:			3095	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 LIŽNJAN RESIDENCE D.O.O., OIB: 56168863504, VOLME 130, BANJOLE	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 03.07.2024.g. pod brojem Z-12155/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2503/3 u korist k.č. 2500/7 u zk.ul 23209, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ BROJ: OV-11650/24) SA SKICOM 03.06.2024, uknjižuje se pravo pravo služnosti puta i to: pravo staze (pravo prolaza pješice) te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) i to na teret kčbr. 2503/3, na dijelu poslužne nekretnine koji je na skici u privitku označen kosim crtama, u korist kčbr. 2500/7 iste katastarske općine.		
1.2	Zaprimljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-19192/2024 čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret kč.br. 2503/3, ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret kč.br. 2503/6.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-19192/2024 čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti puta upisana na teret kč.br. 2503/3, ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-12155/2024 pod C red. br. 1.1. sada odnosi i na teret kč.br. 2503/7.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 91054/2025



Kontrolni broj: 28854396332ac26

Škiciranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

14.2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

K.o. PULA
k.č.br.: 2503/3, 2503/3

Stanje na dan: 05.02.2025.
OSS evidencijski broj: 316588/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 28854455a54e2ea



Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://ost.uredjensazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U ovoj slučaju sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

14.3. PRIJEDLOG GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA



IZVRŠITELJ USLUGE:

Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak graditeljstva i procjena nekretnina

52100 Pula, Županska ulica 23

OIB: 23813084306

Pula, 13. rujna 2024. godine

NARUČITELJ USLUGE:

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA

OIB: 59892322237

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Neizgrađeno zemljište u zoni stambene namjene, predmetno zemljište, površine 607 m², u obuhvatu izgradnje pristupne prometne površine s komunalnom infrastruktorom.

KATASTARSKA ČESTICA:

2501/28 i 2501/29

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Medulinska ceta-Via Medolino, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

LIDER NEKRETNINE d.o.o.

ADRESA VLASNIKA:

Šišanska cesta-Via Sissano 82L, Pula

OIB VLASNIKA:

59892322237

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

7. Vlasnički dio: 1/1

Goran Pamić Digitalno
potpisao: Goran
Pamić
Datum:
2024.09.16
17:38:19 +02'00'

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 36 stranice, uključujući i priloge. Elaborat je izrađen u dva (2) istovjetna ovjerena primjerka, a digitalni primjerak se čuva u evidenciji sudskog vještaka - procjenitelja.

SAŽETAK

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE k.č. 2501/28 i 2501/29, k.o. Pula (površine 607 m2)			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
2.	Adresa naručitelja	Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA	
3.	OIB naručitelja	59892322237	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište stambene namjene	
6.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
7.	Kategorija zemljišta	II kategorija (zbog oblika čestice)	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Medulinska cesta - Via Medolino, Pula	
9.	Gradska četvrt/naselje	Fojbon	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10.	Općinski sud	Pula	
11.	ZK odjel	Pula	
12.	Katastarska općina	Pula.	
13.	Broj katastarske čestice	2501/28 i 2501/29	
14.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	23006	
15.	Vlasništvo	LIDER NEKRETNINE d.o.o.	
16.	Udio vlasništva	1/1	
17.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA (prava služnosti)	
18.	Posjedovni list	16349	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
19.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
20.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
21.	Legalitet nekretnine	Legalna	
22.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
23.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
24.	Površina zemljišta (m2)	607	m2
25.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	607	m2
26.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	607	m2
27.	Površina za gradnju građevina S (m2)	0	m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
28.	Metoda procjene	Poredbena	
29.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	49.452,29	€
30.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	3.412,59	€
31.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	-	€
32.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
33.	Posljedični gubici	-	€
34.	Posljedični dobici	32.965,17	€
35.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	16.487,12	€
36.	Ukupno tržišna vrijednost (€)	16.487,12	EUR
37.	Prosječna tržišna vrijednost (€/m2)	21,60	EUR/m2
38.	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	13.100,00	€
39.	Dan vrednovanja	13. rujna 2024. godine	
40.	Dan kakvoće	13. rujna 2024. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-289/2022-4
Datum: 14. lipnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik,

riješio je

- I. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, OIB:23813084306. od oca Ivana, rođen 13. studenoga 1980., iz Pule, Županska 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.
- II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, podnio je 4. svibnja 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka (rješenje poslovni broj 4 Su-714/12 od 21. svibnja 2018.) i propustio rok za podnošenje zahtjeva za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju: domovnicu, diplomu, rješenje o prethodnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka, popis predmeta vještačenja, potvrdu o stručnom usavršavanju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Goran Pamić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.
3. Na temelju članka 12. Pravilnika, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Goran Pamić, Županska 23, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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, 128/22)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica, PPUG Pule (SN Grada Pule br. 12/06, 12/1, 05/14, 08/14-pročišćeni tekst, 07/15, 10/15-pročišćeni tekst, 05/16, 08/16-pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 08/17-pročišćeni tekst, 20/18, 01/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst), GUP Grada Pula (SN 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, 02/19-pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst i 3/21) tekst i grafika),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/19)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 59/23),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na pisani zahtjev ZZ Naručitelja od 11. rujna 2024. godine, pristupio sam izradi osiguranja dokaza o stanju i tržišne vrijednosti nekretnine, zemljišta oznake k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29, k.o. Pula, predmetne površine 607 m ² , planirane kao dio planirane površine za gradnju građevina infrastrukturnog sustava, prometni, energetski i vodnogospodarski, do povezanog gradivog dijela istih čestica, preostalih površina planiranih za izgradnju građevina stambene namjene u naselju Fojbon uz ulicu Medulinska cesta, obuhvata prostornog plana uređenja Grada Pula.
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine
Dan kakvoće:	13. rujna 2024. godine
Dan i vrijeme očevida:	12. rujna 2024. godine.
Naručitelj:	LIDER NEKRETNINE d.o.o.
Adresa:	Šišanska cesta 82/L, HR-52100 PULA
OIB naručitelja:	59892322237
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, čestica koja je dio planirane površine za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su nisu vidljivi, zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <i>Zatečena zelena masa, možebitne podzemne građevine, građevinski dijelovi i drugi građevinski elementi na predmetnoj površini nisu predmetom ovog elaborata.</i>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja Pula stambene namjene, čestica oznake k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29 k.o. Pula, sveukupne površine čestica 607 m ² , od koje je planirani pripadak pristupne prometnice s komunalnom, energetskom i vodnogospodarskom infrastrukturom, promatrane površine 607 m ² , dijela neizgrađenog građevinskog područja Fojbon u Puli.
Adresa nekretnine:	Medulinska ceta-Via Medolino, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	23006
Katastarska čestica broj:	2501/28 i 2501/29
Adresa kat. čestice:	PULA, MEDULINSKA CESTA-VIA MEDOLINO
Opis nekretnine iz ZK:	ORANICA ORANICA
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č. iz ZK:	426 m ² 181 m ²
Predmetna površina:	426 m ² 181 m ²
Posjedovni list:	16349
Namjena nekretnine:	Predmetna nekretnina je unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja

grada Pula, čestica pripadak površina stambene namjene, a predmetni dio je namijenjen za gradnju građevina infrastrukture namjene, prometne površine i komunalno energetske infrastrukture.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Fojbon
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Fojbon, u rubnom sjeveroistočnom dijelu naselja, pripadak površina neizgrađenog građevinskog područja stambene namjene, koje je neuređeno i većim dijelom je u naravi pašnjak s niskim žbunjem, a nalazi se u neposrednoj blizini izgrađenog dijela naselja, stambene građevine izgrađene u drugoj polovici 20 i s početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu.</p> <p>Područje karakterizira otvorenost, slobodnostojeće građevine malih gabarita sa stambenim jedinicama. U neposrednoj blizini predmetnog dijela naselja su izgrađene građevine s trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.</p> <p>Dio Pule, u kojem se nalazi predmetne nekretnine ima vrtić, a ostale obrazovne ustanove, osnovna škola, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, se nalaze na relativno maloj udaljenosti u drugim gradskim četvrtima grada. Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti ukupno kao frekventa sredina jakog intenziteta kolnog prometa.</p>
Prometna povezanost:	<p>Dio, gradskog područja, u kojem se nalazi predmetna nekretnina je prometno dobro povezana s prometnicama glavnog i sabirnog karaktera sa središtem grada i okolnim naseljima.</p> <p>Udaljenost od međunarodne morske luke cca 4,00 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 4,40 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,30 km, osobnim ili javni prijevozom.</p> <p>Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,50 km, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od središta grada, gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom, cca 3,50 km.</p>
Tip prometnice i pristup:	Uz promatranu nekretninu je u naravi izgrađena prometnica, karaktera glavne gradske prometnice, preko koje je moguć kolni i pješački pristup do predmetne čestice. Pristup do promatrane katastarske čestice je moguć kolni i pješački sa južne strane formiranim ulazom, zemljištem na kojem je izgrađena javna prometnica koja povezuje gradske četvrti i grad Pulu sa susjednom općinom.
Oštećenja:	Prometnica je asfaltirana, s vidljivim površinskim oštećenjima, udarnim rupama, nastalim od nadogradnje komunalne i energetske infrastrukture.
Topografija:	Čestica je u blagom nagibu usmjerenja sjever-jug, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije.

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:	Promatrana nekretnina, prema dostavljenoj dokumentaciji je pripadak zone stambene namjene, a čini k.č.br.: 2501/28, oznake zemljišta oranica, evidentirane površine 426 m ² , geometrijski oblikovana prometnica izdužena i duga, cjelokupnom površinom planirani pripadak prometne površine i k.č.br.: 2501/29, oznake zemljišta oranica, evidentirane površine 181 m ² , geometrijski nepravilnog oblika, površinom od 5 m ² planirani pripadak prometne površine, a u preostalom dijelu pripadaka komunalne infrastrukture prometnice, upojni burnar odvodnje oborinskih voda prometne površine. Projektom dokumentacijom pripadak površina za gradnju građevina infrastrukturne namjene, utvrđene površine 607 m ² . Čestica k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29 k.o. Pula s predmetnom površinom, su na južnoj strani dijelom dužine spojena s javnom prometnom površinom, ulicom Medulinska cesta. Povezana čestica na zapadnoj strani je planiran za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom, energetskom i vodnogospodarskom infrastrukturom, kako je prikazano u situaciji građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine. Iz dostavljene katastarske podloge su vidljive formirane građevinske čestice koje djelomično imaju ostvariv direktan pristup na javnu prometnu površinu, a dijelom zasnovanim pravom služnosti prolaza i provoza. Predmetne nekretnine, na kojima je planirana prometna površina, su povezane i bez međusobnih jasnih granica, te time čine kompleks zemljišta od kojeg se prema dostavljenoj dokumentaciji formiraju veći broj građevinskih čestice za gradnju polugrađenih i ugrađenih građevina s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja.
Predmetna površina:	426 m ² i 181 m ²
Sveukupna površina:	426 m ² i 181 m ²
Zatečeno stanje zemljišta:	Neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi zemljište izvan uporabe, koje je devastirano sa evidentnom prisutnošću vegetacijskog pokrova unesene kulture, guste i srednje guste niske vegetacije, degradacijski stadij samonikle vegetacije. Identifikacijom čestice, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Zaštita kulturne baštine:	Izvan zone graditeljskog naslijeđa.
Zaštićeno obalno područje mora:	Nekretnina se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalazi izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Arheološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:	Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 5.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula VI ID PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19), pripadak neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, uređeni dio. Predmetna površina je planirani pripadak površine za formiranje i oblikovanje čestice javne namjene, a radi osiguranja pristupa s javne
--	---

prometne površine do gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene radi formiranja i oblikovanja građevinskih čestica s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja, na okolnim gradivim česticama.

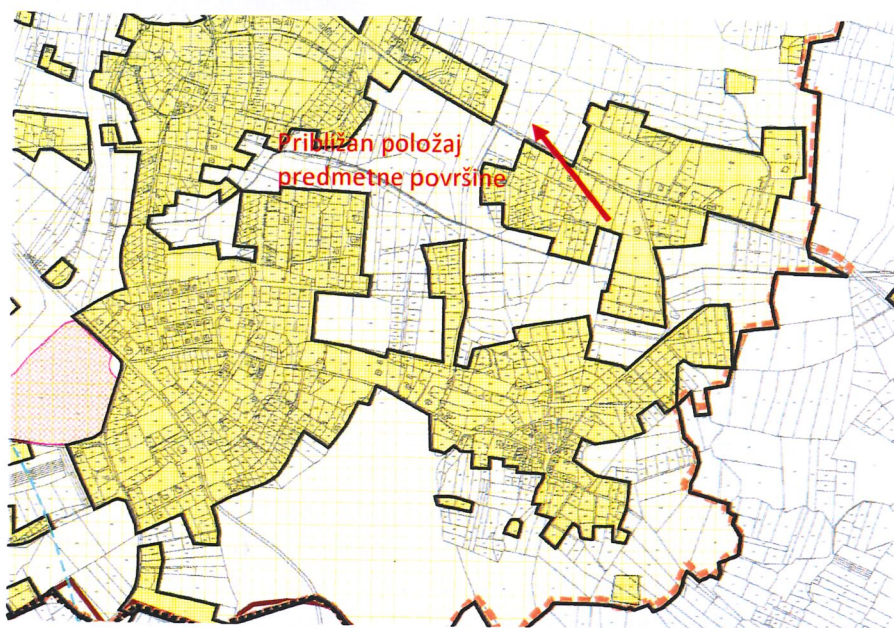
LEGENDA :

GRANICE

ADMINISTRATIVNA GRANICA GRADA PULE

OSTALE GRANICE

- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
- GRANICA VAŽEĆIH PLANOVA
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- GRANICA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - IZGRADENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRADENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRADENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRADENI DIO
- GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDVOJENIH DIJELOVA NASELJA PLANIRANA ZA URBANU OBNOVU / SANACIJU

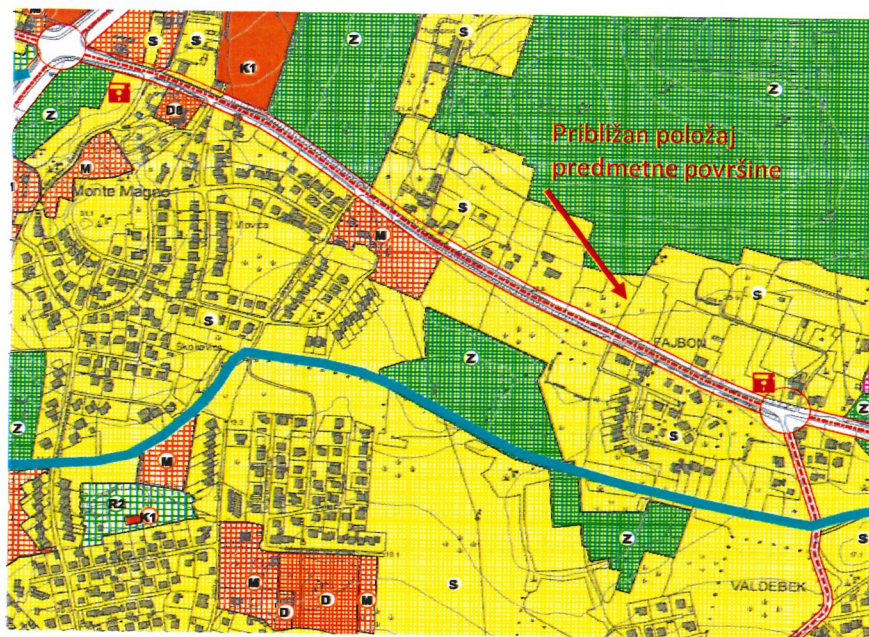


Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 1.B KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadnik površine stambene namjene S.

Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

- Stambena namjena - stambena namjena S1, multifunkcionalna stambena namjena S12
- Mješovita namjena - mješovita stambeno-poslovna namjena M
- Javna i društvena namjena - javna namjena D1, društvena namjena D2, javna i društvena D3, javna i društvena D4, javna i društvena D5, javna i društvena D6, javna i društvena D7, javna i društvena D8, javna i društvena D9
- Gospodarska namjena - proizvodna - proizvodna namjena P1
- Gospodarska namjena - poslovna namjena - poslovna namjena K1, poslovna namjena K2, poslovna namjena K3, javna namjena K4
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena - ugostiteljsko turistička namjena T1, ugostiteljsko turistička namjena T2, ugostiteljsko turistička namjena T3, ugostiteljsko turistička namjena T4, ugostiteljsko turistička namjena T5, ugostiteljsko turistička namjena T6, ugostiteljsko turistička namjena T7, ugostiteljsko turistička namjena T8, ugostiteljsko turistička namjena T9, ugostiteljsko turistička namjena T10, ugostiteljsko turistička namjena T11, ugostiteljsko turistička namjena T12, ugostiteljsko turistička namjena T13, ugostiteljsko turistička namjena T14, ugostiteljsko turistička namjena T15, ugostiteljsko turistička namjena T16, ugostiteljsko turistička namjena T17, ugostiteljsko turistička namjena T18, ugostiteljsko turistička namjena T19, ugostiteljsko turistička namjena T20
- Plažni objekt
- Posobna namjena
- Gospodarska namjena - poslojno proizvodna namjena - poslojno proizvodna namjena K1, poslojno proizvodna namjena K2, poslojno proizvodna namjena K3, poslojno proizvodna namjena K4, poslojno proizvodna namjena K5, poslojno proizvodna namjena K6, poslojno proizvodna namjena K7, poslojno proizvodna namjena K8, poslojno proizvodna namjena K9, poslojno proizvodna namjena K10, poslojno proizvodna namjena K11, poslojno proizvodna namjena K12, poslojno proizvodna namjena K13, poslojno proizvodna namjena K14, poslojno proizvodna namjena K15, poslojno proizvodna namjena K16, poslojno proizvodna namjena K17, poslojno proizvodna namjena K18, poslojno proizvodna namjena K19, poslojno proizvodna namjena K20
- Gospodarska namjena - luka posebna namjena - luka posebna namjena L1, luka posebna namjena L2, luka posebna namjena L3, luka posebna namjena L4, luka posebna namjena L5, luka posebna namjena L6, luka posebna namjena L7, luka posebna namjena L8, luka posebna namjena L9, luka posebna namjena L10, luka posebna namjena L11, luka posebna namjena L12, luka posebna namjena L13, luka posebna namjena L14, luka posebna namjena L15, luka posebna namjena L16, luka posebna namjena L17, luka posebna namjena L18, luka posebna namjena L19, luka posebna namjena L20
- Sportsko rekreacijska namjena - sportsko rekreacijska namjena R1, sportsko rekreacijska namjena R2, sportsko rekreacijska namjena R3, sportsko rekreacijska namjena R4, sportsko rekreacijska namjena R5, sportsko rekreacijska namjena R6, sportsko rekreacijska namjena R7, sportsko rekreacijska namjena R8, sportsko rekreacijska namjena R9, sportsko rekreacijska namjena R10, sportsko rekreacijska namjena R11, sportsko rekreacijska namjena R12, sportsko rekreacijska namjena R13, sportsko rekreacijska namjena R14, sportsko rekreacijska namjena R15, sportsko rekreacijska namjena R16, sportsko rekreacijska namjena R17, sportsko rekreacijska namjena R18, sportsko rekreacijska namjena R19, sportsko rekreacijska namjena R20
- Javno zelenu površine - javna zelena površina Z1
- Zaštitno zelenu površine - zaštitna zelena površina Z2
- Površine infrastrukturnih sustava - površine infrastrukturnih sustava I1, površine infrastrukturnih sustava I2, površine infrastrukturnih sustava I3, površine infrastrukturnih sustava I4, površine infrastrukturnih sustava I5, površine infrastrukturnih sustava I6, površine infrastrukturnih sustava I7, površine infrastrukturnih sustava I8, površine infrastrukturnih sustava I9, površine infrastrukturnih sustava I10, površine infrastrukturnih sustava I11, površine infrastrukturnih sustava I12, površine infrastrukturnih sustava I13, površine infrastrukturnih sustava I14, površine infrastrukturnih sustava I15, površine infrastrukturnih sustava I16, površine infrastrukturnih sustava I17, površine infrastrukturnih sustava I18, površine infrastrukturnih sustava I19, površine infrastrukturnih sustava I20
- Grobje
- Pješačke površine
- Pješačko kolna površine



Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema uvidu u lokaciju u obuhvatu važeće prostorno planske dokumentacije, zona u koju se nalazi predmetna nekretnina i predmetna površina je označena kao stambena namjena, nasuprot izgrađenog dijela naselja Fojbon, područja obuhvata plana grada Pula i odredbama za provođenje:

Članak 10.(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s

optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.

(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na: stanovanje (S) i- rezidencijalno stanovanje (RS).

(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

(4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela iprimjenu mjera zaštite vode, zraka i tla.

(5) Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana građevinska bruto površina sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže.

(6) Prostorije iz stavka 4. ovog članka mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:

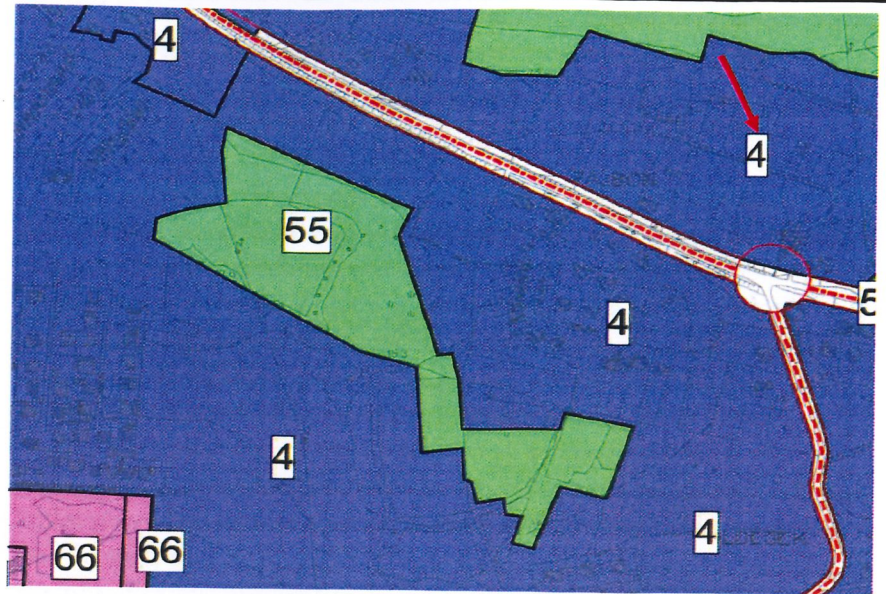
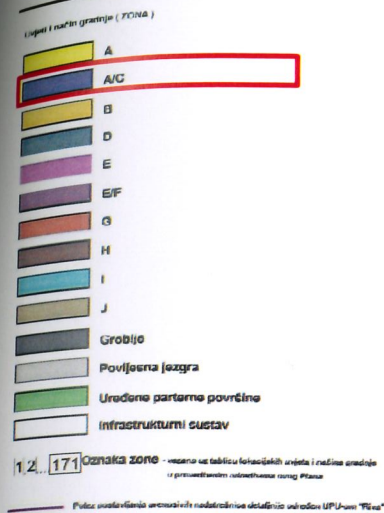
- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

- ne pogoršavaju prekomjerno uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,

- ne opterećuju javne kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članka 123. ovih odredbi za provedbu GUP-a.

(7) Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja (8) Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Predmetna čestica i površina su prema kartografskom prikazu br. 4.1. NAČIN GRADNJE, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak zone oznake "4", zona "A/C".



Bitni elementi iz Odredbi za provedbu PPUO-a, lokacijski uvjeti i način gradnje:

Za predmetno zemljište u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 4,

Zona: A/C

Minimalna površina izgrađenosti: 70,

Maksimalna površina izgrađenosti: 250,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,40,

Najviša visina: 10,

Najveći broj etaža: 3,

Obveza natječaja: ne,

UDV: NE,

Građevina visokogradnje: DA,

Pomoćne građevine: da.

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 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 građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. Iznimno, unutar zone numeričke oznake 174 je od građevina urbane morfologije i tipologije C moguća isključivo gradnja poluugrađenih (dvojnih) građevina malih gabarita, uz ishodovanu ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Uporabno svojstvo nekretnine:

Na dan vrednovanja, dokumenti prostornog uređenja koji su na snazi prije važećih na dan kakvoće, su VI izmjene i dopune PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19) i X Izmjene i dopune GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), temeljem kojih se određuje namjena predmetne nekretnine - načelo prethodnog učinka.

Zemljište predmetom procjene je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište rezervirane namjene gradnje stambenih građevina. *Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, na dan vrednovanja, moguća je gradnja građevina visokogradnje.*

Zemljište predmetom procjene, matična čestica, je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište stambene namjene. Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, moguća je gradnja građevina visokogradnje. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. *Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju*, a to su zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u ovom slučaju zbog oblika odnosno veličine čestice.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti površina nekretnine u odnosu na planiranu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina s predmetnom površinom, područje obuhvata planirane pristupne prometne površine za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), pristupna prometnica s komunalnom, energetskom i opskrbnom infrastrukturom i preostalog dijela planiranog za gradnju građevina stambene namjene, temeljem iskaza zastupnika naručitelja elaborata i dostavljene dokumentacija - neizgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene koja obuhvaća promatranu nekretninu, te idejnog rješenja geometrijskog oblikovanja pristupne prometne površine s izračunom površina na podlozi koja obuhvaća i dio predmetne čestice k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29 k.o. Pula, promatrane površine 607 m², dostavljene od naručitelja, temeljem identifikacije parcele, međnih točaka i pokazivanja planiranog koridora po ZZ naručitelja elaborata, kako je prikazano u prilogu elaborata. Prema Izvatku iz zemljišne knjige, predmetna čestica je evidentirana u ZK odjelu Pula, broj ZK uloška: 23006, čestice u vlasništvu pravne osobe.

Prema Izvatku iz posjedovnog lista br.: 16349, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da predmetna nekretnina nije u istoj vlasničkoj strukturi u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u preostalom dijelu. Na temelju iskaza ZZ naručitelja, kopije katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema vidljivih izgrađenih građevina, da je čestica bez jasno vidljivih granica, a da su vanjski gabariti čestica kao cjeline neograđene. Za potrebe elaborata je preuzeta obračunska predmetne površina od 1.589 m², utvrđena u dostavljenoj dokumentaciji, koja se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti uzima u obzir i valorizira, te se smatraju točnim.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 23006, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine, za predmetnu nekretninu utvrđeno je, ostale kao nepotrebne izostavljene, da:

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z/e uložka : 23006.

Posjedovnica:

PRVI

ODJELJAK 2.
3.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	2501/28	ORANICA	426 m ²
Pula	2501/29	ORANICA	181 m ²
UKUPNO:			607 m²

DRUGI ODJELJAK

Vlastovnica

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

Nema upisa.

7. Vlasnički dio: 1/1

LIDER NEKRETNINE D.O.O.

ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA

59892322237

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

1.1 Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-13497/2024

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se

odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048,

Radeki-Glavica 89, Lobarika za uknjižbu prava vlasništva (razvrgnuće

suvlasničke zajednice) temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke

zajednice od 17.06.2024., Specijalne punomoći (OV-2349/2023) od

17.05.2023., Specijalne punomoći (OV- 28193/2023) od 20.12.2023.,

Specijalne punomoći (OV-4040/2024) od 26.02.2024.

Teretovnica

1. 1.1 Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023

Prvenstveni red upisa: Z-9977/2020

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU

PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA

NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-8366/2020) OD 26.06.2020, SPECIJALNA

PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA

NANSI KOPIĆ, BROJ: OV-5916/2020) OD 20.05.2020, radi polaganja i

održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m², sukladno

grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, u korist:

**PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE
BRIGADE -PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA
52100 PULA (POLA)**

1.2 Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023

Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2501/1 nastaju nove kč. br.

2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.

1.3 Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024

Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br.2501/28 nastaju nove

kč.br.2501/28 i kč.br. 2501/25.

1.4 Zaprimljeno 03.06.2024.g. pod brojem Z-10133/2024

čini se vidljivim da parcelacijom kč.br. 2501/28 nastaju nove kč.br.

2501/28, kč.br. 2501/29, kč. br. 2501/30, kč.br. 2501/31, kč.br. 2501/32,

kč.br. 2501/33, kč.br.2501/34, kč.br. 2501/35, kč.br. 2501/36 i kč.br.

2501/37.

2. 2.1 Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6374/2023

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2501/1 u korist k.č. 2500/2

u zk.ul 22717, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI,

OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD

BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ,

OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD

BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ,

OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ

KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI
KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI
KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.br. 2501/1, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a u korist kč.br. 2500/2 iste k.o.

2.2 Zaprmljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023
Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2500/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.

2.3 Zaprmljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024
Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br.2501/28 nastaju nove kč.br.2501/28 i kč.br. 2501/25.

2.4 Zaprmljeno 03.06.2024.g. pod brojem Z-10133/2024
čini se vidljivim da parcelacijom kč.br. 2501/28 nastaju nove kč.br. 2501/28, kč.br. 2501/29, kč. br. 2501/30, kč.br. 2501/31, kč.br. 2501/32, kč.br. 2501/33, kč.br.2501/34, kč.br. 2501/35, kč.br. 2501/36 i kč.br. 2501/37.

Stvarni tereti:

Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećena, neupisani, stvarni tereti za koja nisu zasnovana prava služnosti.

Neregistrirana prava i obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu iznesena niti poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: ZZ naručitelja elaborata, Sandy Halilović.
Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 23006, neslužbena kopija, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine.

Posjedovni list: Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 16349, sa stanjem na dan 11. rujna 2024. godine, nelužbena kopija, DGU, Područnog ureda za katastar Pula.

Kopija katastarskog plana: Dostavljena izvadak iz idejnog rješenja građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine.

Ostala dokumentacija: Nije dostavljena.
Akti za gradnju: Nema.
Informacije sudionika: Nema drugih.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Dio promatranog zemljišta uz Medulinsku cestu



Dio promatranog zemljišta



Dio promatranog zemljišta



Dio promatranog zemljišta



Dio promatranog zemljišta



Dio promatranog zemljišta

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PREDMETOM PROCJENE - INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Mjerenje nije obavljeno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	2501/28	1/1	ORANICA	2.	426
2.	2501/29	1/1	ORANICA	2.	181
Sveukupno P promatranog zemljišta :					607

m2

5.5.2. POVRŠINA PREDMETNE ČESTICE - STANJE U ZEMLJIŠNIKU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	2501/28	1/1	ORANICA	2.	426	
2.	2501/29	1/1	ORANICA	2.	181	
Sveukupno P zeljišta:					607	m2
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					607	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom osiguranja dokaza i procjene vrijednosti je neizgrađeno zemljište unutar neizgrađenog građevinsko područja, stambene namjene, dok je predmetna površina u zoni planiranog obuhvata građenja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) i komunalne infrastrukture zone stambene namjene, zemljište oznake k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29 k.o. Pula, sveukupne površine 607 m² i predmetne površine 607 m² za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti ovog elaborata.

Nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je u cijelosti usklađeno. Na predmetnoj čestici nema izgrađenih građevina, a sukladno navedenom predmetna katastarska čestica je legalna.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta: II kategorija.
 Izgrađenost: Neizgrađeno.
 Položaj nekretnina u naselju: Parcele se nalaze unutar planirane zone gradnje građevina stambene namjene, a predmetni dio površine je planiran za povezivanje neizgrađenog građevinskog zemljišta s javnom prometnom površinom.
 Komunalna opremljenost: U postojećoj javnoj površini je djelomično izvedena komunalna i energetska infrastruktura. Postojeća prometnica je izgrađena, asfaltirana prometnica s dijelom izvedenim nogostupima u izgrađenom stambenom dijelu i javnom rasvjetom.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice: Prometnica nije dovršena.
 Infrastruktura:
 Vodovodna mreža: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
 Elektroenergetska mreža: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
 Telekomunikacijska mreža: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
 Odvodnja otpadnih voda: Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
 Plinska mreža: Nije izgrađena u predmetnom dijelu naselja.
 Komunalna opremljenost prometnice: Ulica Medulinska cesta uz predmetno područje je izgrađena, komunalno opremljena, izuzev odvodnje oborinskih voda.
 Komunalna zona: Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
 Uvjeti za gradnju: Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica ima uvjete za gradnju građevina visokogradnje.

Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine nije izgrađen, sličnog je oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 11,02 €/m³ obujma građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, poslovna namjena, sukladno Uredbi o visini komunalnog doprinosa („Narodne novine“, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20).

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Hrvatska narodna banka u 2024. očekuje ubrzavanje godišnjeg rasta realnog BDP-a Hrvatske na 3,3%, s 3,1% u 2023., a u sljedeće bi se dvije godine rast mogao postupno usporiti.[1] Prema prvim procjenama DZS-a realni BDP u prvom se tromjesečju povećao za 1,0% u odnosu na kraj 2023., pri čemu su glavni generatori rasta i nadalje bili uslužne djelatnosti i građevinarstvo, što odražava snažnu osobnu potrošnju, u uvjetima nastavka rasta zaposlenosti i realnih plaća, intenziviranje rasta investicija, osobito javnih, te povoljna kretanja u turizmu. Očekivano intenziviranje gospodarske aktivnosti u cijeloj 2024. odražava očekivani nastavak snažnog rasta osobne potrošnje, podržan povoljnim kretanjima na tržištu rada i ekspanzivnom fiskalnom politikom, potom jačanje vanjske potražnje te oporavak robnoga izvoza i investicija poduzeća. U 2025. i 2026. očekuje se relativno ujednačen porast glavnih sastavnica BDP-a zbog daljnjeg rasta vanjske potražnje, povoljnih kretanja na tržištu rada i nastavka priljeva relativno visokih iznosa sredstava iz fondova EU-a. No, gospodarski bi se rast u uvjetima očekivanog poboljšanja strukturnog salda opće države mogao postupno usporiti prema prosječnoj stopi od 2,7%.

Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga gospodarskog rasta Hrvatske čine se uravnoteženi. S obzirom na to da su i nadalje prisutne geopolitičke napetosti kao i mogućnost njihove eskalacije, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju te kretanja cijena sirovina i energenata još su vrlo

neizvjesna. Iako tekuća kretanja ukupne aktivnosti u Hrvatskoj ostaju relativno povoljna, osobito u trgovini i građevini, slabost prerađivačke industrije te snažan pad pouzdanja poduzeća u industriji na početku drugog tromjesečja upućuju na negativne rizike za robni izvoz. Osim toga, projicirani rast investicija uvelike će ovisiti o sposobnosti, ponajprije javnoga, ali i privatnog sektora, da uspješno iskoriste raspoloživa sredstva iz fondova EU-a. S druge strane, u slučaju smirivanja geopolitičkih napetosti kretanje vanjske potražnje moglo bi biti bolje od očekivanja i povoljno djelovati na izvoz robe. Također, povoljnija kretanja na tržištu rada i naglašeniji rast plaća mogli bi potaknuti veći rast osobne potrošnje.

U 2024. očekuje se primjetno snižavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena (na 3,8%, s 8,4% u 2023.), uz daljnje usporavanje—na 2,6% u 2025. i 2,1% u 2026. Usporavanje inflacije u ovoj godini odražava nekoliko činitelja na djelu: popuštanje uvoznih pritisaka i nizak rast proizvođačkih cijena—zahvaljujući nižim cijenama energije, prehrambenih i ostalih sirovina u odnosu na vrhunce zabilježene u 2022. godini te normaliziranju opskrbnih lanaca, potom restriktivan karakter monetarne politike koji se odražava na pooštrene uvjete financiranja, kao i povoljne statističke učinke baznog razdoblja. Pritom usporavanju ukupne inflacije najviše pridonosi znatno niža očekivana temeljna inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane), a u malo manjoj mjeri i primjetno smanjenje inflacije cijena hrane, dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije cijena energije mogla u određenoj mjeri povećati nakon što su cijene energije lani stagnirale. Ipak, temeljna bi inflacija mogla ostati i nadalje povišena kao odraz snažne domaće i inozemne potražnje, pogotovo za uslugama povezanim s putovanjima, snažnog tržišta rada i naglašenog rasta plaća. U 2024. i 2025. očekuje se daljnje usporavanje temeljne inflacije (iako bi se ona mogla zadržati blago iznad ukupne inflacije) i inflacije cijena hrane, dok bi se inflacija cijena energije mogla stabilizirati na malo višoj razini od one ocijenjene za 2024.

Izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u naselju koje je rubni dio centralne jezgre grada, u urbano-ruralnom okruženju, unutar gradivog građevinskog područja namijenjeno za gradnju pretežito građevina stambene namjene, bez izgrađene infrastrukture, slabijeg potencijala u odnosu na druge namjene predviđene planom, stambene ili mješovite koje su uređenim i opremljenim područjima, a nalazi se u neposrednoj blizini važnih prometnica.

Kako na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranoj zoni iste namjene, koje zadovoljavaju

propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utržene za stambenu namjenu ili su pogodna gradiva zemljišta koja se nalaze u urbanistički neuređenom području, način korištenja je vezan za stalno i povremeno stanovanje, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene nekretnina I kategorije, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 100,20 - 140,70 €/m²).

Trenutno se osjeti blago slabljenje pozitivnog pomaka proteklog razdoblja, nastalo zbog pandemije i rata na kontinentu, na tržištu nekretnina, sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, nisu utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost atraktivnih nekretnina očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih

objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesječja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalaze promatrane nekretnine, postoji dijelom uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka nadležne lokalne jedinice, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "STAMBENA NAMJENA", a obzirom da su predmetne dijelovi čestica planirani pripadak pristupne prometne površine do neizgrađenog zemljišta a preostali dio za stambenu gradnju, kao i mali broj utrženih nekretnina infrastrukturne namjene II kategorije, u postupku procjene, ukoliko postoje adekvatne poredbene nekretnine posebno će se odrediti vrijednost zemljišta II kategorije po mogućnosti stambene namjene S, ili druge, uzimajući u obzir da je u zonama mješovite i gospodarske namjene moguća gradnja građevina sličnog tipa odnosno stambene namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze odrediti i vrijednost zemljišta na kojem je unutar svih tih zona moguć izgradnja građevina infrastrukturne namjene.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te će biti potrebno koristiti propisane koeficijente za različite kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).
- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMATRANE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Predmetna površina:	607
Vrsta:	IS
Mjera:	1
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine

9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina čestice:	607
Vrsta:	S
Mjera:	0,4
Kategorija:	2
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	13. rujna 2024. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji u cijelosti uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji nekretnina kategorije zemljišta koja je različita od predmetne prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i po porebi dostavljenih od nadležne službe lokalne jedinice, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Podaci su arhivirani u digitalnoj baz procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu.

Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrana su zemljišta I kategorije, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri zemljišta mješovite i stambene namjene područja grada Pula, predmetnog naselja, sličnih obilježja bitnih za usporedbu, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2021 - 2024. godine.

9.3. PODACI POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	Valdebek
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	Valdebek

Sve poredbene nekretnine su iste kategorije i iste zone, te imaju istu mjeru građevinskog korištenja, a za koeficijent iskoristivosti se uzima isti koeficijent. U postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine uzeti će se da i predmetna nekretnina ima isti, uzimajući u obzir sve prethodno obrazloženo.

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvatka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	-7,14 %
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	5,42 %
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	S	0,40	1.	-16,10 %
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	S	0,40	1.	17,81 %
Prosječna cijena u €/m ² :				119,4					

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, preostalo je četiri realiziranih kupoprodajnih ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **119,40 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	151,50	179,00	1,18	130,86	€
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	155,80	179,00	1,15	144,79	€
3.	Pula	2498/2	1896	100,2	24.11.2022	160,90	179,00	1,11	111,22	€
4.	Pula	2491/11	516	140,7	27.12.2022.	160,90	179,00	1,11	156,18	€
Prosječna cijena u €/m ² :									135,76	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera grđevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	130,9	0,40	1,20	1,20	1,00	130,90	€
2.	Pula	3648/2	1191	144,8	0,40	1,20	1,20	1,00	144,80	€
3.	Pula	2498/2	1896	111,2	0,40	1,20	1,20	1,00	111,20	€
4.	Pula	2491/11	516	156,2	0,40	1,20	1,20	1,00	156,20	€
Prosječna cijena u €/m ² :				135,8					135,78	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	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	3648/6	4375	110,90	130,86	130,90	4%	4,88	24
2.	Pula	3648/2	1191	125,90	144,79	144,80	-7%	-9,02	81
3.	Pula	2498/2	1896	100,20	111,22	111,20	18%	24,58	604
4.	Pula	2491/11	516	140,70	156,18	156,20	-15%	-20,42	417
Prosjek (medijan) u €/m ² : 135,78									1126

Standardno odstupanje (+): 16,78

12,36%

Pravilo dva sigma (+): 33,56

24,72%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRACUN VRIJEDNOSTI ZEMLJISTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, je unutar građevinskog područja stambene namjene, odnosno nalazi se unutar granica građevinskog područja, namijenjeno za gradnju građevina stambene namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog stvarnih razloga spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, zbog oblika čestice. Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a kako je predmetna nekretnina II kategorija propisani raspon vrijednosti II u odnosu na I kategoriju je u rasponu od 50-80 %. Obzirom da je predmetna nekretnina unutar građevinskog područja, neizgrađeni i neuređeni dio stambenog područja na kojoj je planirana gradnja prometne površine, a da zbog oblika čestice nije moguće formiranje građevinske čestice, stoga se za predmetnu nekretninu odabire udjel od 60% kao srednja vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2501/28 i 29 k.o. Pula	II kategorija (S)	1	135,78	60	81,47
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					81,47

11.2.2. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (100/100%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2501/28 i 29 k.o. Pula	I kategorija - S	1	135,78	100,00	135,78
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					135,78

Tržišna vrijednost zemljišta I kategorije je dobivena prethodnom analizom poredbenih nekretnina, a za izračun vrijednosti II kategorije su korištene orijentacijske vrijednosni odnosa iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU, odnosno uzeta je viša orijentacijska vrijednost od 60% zemljišta I kategorije za II kategoriju, temeljem koje je izvršeno prethodno preračunavanje za potrebe ovog elaborata.

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, čestica oznake k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29, k.o. Pula, u zoni S - STAMBENA NAMJENA - planirana za gradnju građevina infrastrukture za potrebe stambene namjene, koje u preostalom dijelu predmetnih površina istih čestica je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije. Nakon parcelacije i izgradnje pristupne prometnice koja povezuje predmetne nekretnine s javnom prometnom površinom, komunalne i energetske infrastrukture, odnosno rješavanja stvarnih i pravnih razloga za ishodovanje izvršnih akata za gradnju, na nekretnini predmetom izračuna naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine, isto će postati zemljište I kategorije, a time će se povećati vrijednost građevinskog zemljišta i to za 40%, odnosno za razliku između vrijednosti zemljišta II kategorije i I kategorije što čini posljedični dobitak na tom zemljištu.

Prosječna vrijednost m ² zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Prosječna vrijednost m ² zemljišta II kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednosti m ² zemljišta zbog kategorije (3) = (1) - (2)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
135,78	81,47	54,31	54,31

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Na predmetnoj nekretnini je zasnovano pravo služnosti za vodnogosporadske građevine, odnosno polaganja i održavanja cjevovoda za odvodnju otpadnih voda, u površini služnosti približno od 419, površina obračunata sukladno upisanoj u zemljišnjičku. Prava služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskih vodovodnih cijevi, i kao takovi će se obračunati. Pravo služnosti prolaza i provoza vozila se neće obračunavati obzirom da je predmetna nekretnina evidentirana kao put s namjenom predaje u javnu uporabu.

Služnost se na zemljištu zasnovana u približnoj površini služnosti iznosi približno 419 m², a kako za ostale služnosti nema evidentiranih podataka stoga se uzima samo evidentirana.

Sukladno Prilogu 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA, s obzirom na širinu radnog koridora od približno 2 m i lokaciju planirane građevine koji je na predmetnoj površini, stupanj

okrnjenosti minimalno ograničava ostala korištenja, jer je predmetna nekretnina građiva u dijelu od 100,00 % površine na kojoj je moguća gradnja građevina visokogradnje, a maksimalni koeficijent građevinskog korištenja je 1, (radi planske namjene), te je odabran koeficijent umanjenja vrijednosti nekretnine, u koridoru služnosti planirane gradnje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava, kanalizacijska mreža naselja, 0,10 i to kao najmanji koeficijent zone stambene namjene zemljišta minimalnog ograničenja s planski predviđenim gospodarskim aktivnostima, jer je predmetna površina planirana za gradnju građevina infrastrukturne namjene, oblik čestice i uporabno svojstvo takovo da nije moguća gradnja na površini opterećenja cjevovodima, te da se smještaj budućih građevina na susjednim česticama planski odnosi na zaštitni koridor, a kao takva se može koristiti za pristup nekretninama, te slijedom svega navedenog i sukladno prostorno planskoj dokumentaciji na koridoru nepotpunog izvlaštenja nije moguća gradnja građevina visokogradnje. Iznos obračuna naknade umanjiti će se jednokratno.

Zaštitni pojasevi	Stupanj okrnjenosti	Koeficijent za preračunavanje	Površina kanala	Obrač. jedinica
Zaštitni pojas cjevodovoda u širini od 2 m (1,0 + 1,0 m od osi)	Nema ili minimalno ograničava ostala korištenja Umanjenje 10-30 %	0,10	419,00	m ²

Vrsta služnosti	Površina zemljišta opterećenog pravom služnosti u m ² - dio uz granice građevinskog područja (1)	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine (€/m ²) (2)	Koeficijent umanjenja uslijed zasnivanja služnosti (3)	Vrijednost umanjenja za služnost (€) (4)=(1)*(2)*(3)
Cjevovodi	419,00	81,47	0,10	3.413,59
Vrijednost služnosti:				3.413,59

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: " *Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta*". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost zemljišta II kategorije: (€/m ² x m ²)	81,47	x	607	=	49.452,29	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	32.966,17	x	1,00	=	32.965,17	€
Preliminarna vrijednost zemljišta predmetne površine (izračun iz stavka 11.2.1): (€/m ² x m ²)	81,47	x	607	=	49.452,29	€
Posljedični gubici služnosti (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	3.413,59	x	1,00	=	3.412,59	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za dobitke i odbitke)	49.452,29	-	36377,76	=	13.074,53	€
Privremena tržišna vrijednost:				=	13.074,53	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	13.100,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha elaborata je bilo osiguranje dokaza o stanju i utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice i komunalne infrastrukture s gradom Pula planirane dijelom i na predmetnoj površini od 607 m², odnosno 1/1 dijela k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 607 m², neizgrađenog zemljišta u zoni stambene namjene građevinskog područja naselja Fojbon, dijela čestice, površine utvrđene u sklopu projekta građevina stambene namjene na geodetskom digitalnom planu predmetne i susjednih čestica, zemljišta planiranog za gradnju građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, pristupne prometnice s komunalnom infrastrukturom.

Poštena tržišna vrijednost, status nekretnine u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani. Utvrđena tržišna vrijednosti nekretnine odnosi se na predmetnu površinu nekretnine koja je za ovaj elaborat predočena od naručitelja, a ne samo na dio.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €
Poredbena (troškovna-pomoćna)	13.074,53
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €	13.100,00
PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²	21,60

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost zemljišta, koji čini cjelokupna površina sadašnje k.č.br.: 2501/28 i k.č.br.: 2501/29 k.o. Pula, upisana u zemljišnu knjigu broj zk uloška 23006, sveukupne evidentirane i promatrane površine 607 m², predmetom elaborata, na dan 13. rujna 2024. godine, razumno predstavljena iznosom od

13.100,00 €

(slovima: trinaestisućastotinu eura)

a da je prosječna jedinična cijena 1 m² zemljišta izražena iznosom od

21,60 €

(slovima: dvadesetjedan i 60/100 eura)

Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV i porez na promet nekretnina.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno 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.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažecim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak službene kopije, preslika,
- 14.2. Preslika izvoda iz katastarskog plana neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Izvadak projekta na geodetskoj podlozi s obračunom predmetne površine - preslika.

U Puli, 13. rujna 2024. godine

14. PRIVITCI:
14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 11.09.2024. 19:26

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14342/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23006

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2501/25	PULA, MEDULINSKA CESTA -VIA MEDOLINO, TRAFOSTANICA, GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKO DVORIŠTE TRAFOSTANICA			64 55 9	
2.	2501/28	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			426 426	
3.	2501/29	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			181 181	
4.	2501/30	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			264 264	
5.	2501/31	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			371 371	
6.	2501/34	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			388 388	
7.	2501/35	Medulinska cesta - Via Medolino ORANICA			373 373	
		UKUPNO:			2067	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.01.2024.g. pod brojem Z-350/2024	
2.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbačena provedba Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa:932-06/2023-02/1871 Urbroj:541-29-02/4-23-3 od 3. 11. 2023. godine sa nacrtom, a glede promjena evidentiranih na kč.br.2501/28 k.o. Pula.	
	Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024	
3.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA ZK 28.02.2024, zabilježuje se da je u katastarskom operatu katastarske općine Pula evidentirana građevina (trafostanica sa 9 m2) na kč.br.2501/25 za koju u postupku provedbe nije priložena Uporabna dozvola.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.09.2024. 19:32:27

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1		
LIDER NEKRETNINE D.O.O., OIB: 59892322237, ŠIŠANSKA CESTA - VIA SISSANO 82L, PULA 52100 PULA (POLA)		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-13497/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Halilović Sandy, OIB: 14595050048, Radeki-Glavica 89, Lobarika za uknjižbu prava vlasništva (razvrgnuće suvlasničke zajednice) temeljem Ugovora o diobi - razvrgnuću suvlasničke zajednice od 17.06.2024., Specijalne punomoći (OV-2349/2023) od 17.05.2023., Specijalne punomoći (OV-28193/2023) od 20.12.2023., Specijalne punomoći (OV-4040/2024) od 26.02.2024.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-9977/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANŠI KOPIĆ, BROJ: OV-8366/2020) OD 26.06.2020, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA NANŠI KOPIĆ, BROJ: OV-5916/2020) OD 20.05.2020, radi polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 419 m2, sukladno grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, u korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2501/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024 Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br.2501/28 nastaju nove kč.br.2501/28 i kč.br. 2501/25.		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 03.06.2024.g. pod brojem Z-10133/2024 Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br. 2501/28 nastaju nove kč.br. 2501/28, kč.br. 2501/29, kč. br. 2501/30, kč.br. 2501/31, kč.br. 2501/32, kč.br. 2501/33, kč.br. 2501/34, kč.br. 2501/35, kč.br. 2501/36 i kč.br. 2501/37.		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6374/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 2500/2 u zk.ul 22717, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-8214/2023 06.04.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-22558/2022 05.09.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-14134/2022 03.06.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-1729/2023 26.01.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-13968/2022 02.06.2022, uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.br. 2501/1, i to pravo staze (pravo prolaza pješice), te pravo kolnika (pravo prolaza i provoza motornim vozilom) dijelom poslužne nekretnine u širini 9,20 m prema situaciji u prilogu, kako je to označeno na skici koja je prilog Ugovora, a u korist kč.br. 2500/2 iste k.o.		
2.2	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-6378/2023 Čini se vidljivim da parcelacijom kč. br. 2501/1 nastaju nove kč. br. 2501/1, kč. br. 2501/26, kč. br. 2501/27, kč. br. 2501/28.		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-3880/2024 Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br.2501/28 nastaju nove kč.br.2501/28 i kč.br. 2501/25.		na 2.1
2.4	Zaprimljeno 03.06.2024.g. pod brojem Z-10133/2024 Čini se vidljivim da parcelacijom kč.br. 2501/28 nastaju nove kč.br. 2501/28, kč.br. 2501/29, kč. br. 2501/30, kč.br. 2501/31, kč.br. 2501/32, kč.br. 2501/33, kč.br. 2501/34, kč.br. 2501/35, kč.br. 2501/36 i kč.br. 2501/37.		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.09.2024.

14.2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

Stanje na dan: 11.09.2024.

NESLUŽBENA KOPLJA
K.o. PULA
k.č.br.: 2501/28

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 2501/29

Stanje na dan: 11.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



14.3. PRIJEDLOG GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA

