



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

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

KLASA:024-03/25-01/20
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-11
Pula, 03. travanj 2025.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti za
nastavak pregovora s SBE Rijeka d.o.o.
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti za nastavak pregovora s SBE Rijeka 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 03. travnja 2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti za nastavak pregovora s SBE Rijeka d.o.o.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.
Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pula - Pola, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pula - Pola, Bruno Cergnul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Maša Mihelić, pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Karmela Maren, pomoćnica pročelnice za urbanizam i zelene politike Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Nataša Simonelli, pročelnica Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnice Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.**

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



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula – Pola na sjednici održanoj dana _____, donosi

Z A K L J U Č A K **o davanju suglasnosti za nastavak pregovora s SBE Rijeka d.o.o.**

Članak 1.

Gradsko vijeće Grada Pula – Pola daje suglasnost za nastavak pregovora Grada Pula – Pola s SBE Rijeka d.o.o. u cilju prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“.

Uvjeti i način prestanka gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, na nekretninama u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o. definirat će se posebnim pravnim poslom kojeg prethodno mora odobriti Gradsko vijeće Grada Pula – Pola.

Članak 2.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pula - Pola za poduzimanje svih zakonom propisanih radnji u svrhu provedbe ovog Zaključka.

Članak 3.

Ovaj Zaključak će se objaviti u Službenim novinama - Bollettino ufficiale Pula - Pola, a stupa na snagu osmog dana od dana objave.

KLASA:024-03/25-01/20

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNICA
Marija Marković-Nikolovski

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje Zaključka je sadržan u članku 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članku 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

II PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

a) UVODNE ODREDBE

Grad Pula – Pola (dalje u tekstu: Grad Pula) i trgovačko društvo SBE RIJEKA d.o.o. Pula (Grad Pula - Pola), Cesta prekom. brigada - Strada delle brigate d'oltremare 2, OIB: 34758190264, sklopili su 20. veljače 2012. Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11. Ugovor je sklopljen na temelju članka 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), članka 33. i 37. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 49/11), članka 13. Odluke o komunalnom doprinosu (Službene novine Grada Pule 14/09) i Odluke Gradskog vijeća o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture na području UPU „Lučica Delfin“ KLASA: 947-03/11-01/415 URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11 od 30. siječnja 2012. godine.

Predmet navedenog Ugovora je obavljanje radova i usluga u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“ kako su isti navedeni u članku 4. Ugovora i to:

- „izradu projekata i ishođenje druge potrebne dokumentacije koja je potrebna za građenje u skladu s ovim Ugovorom, osim glavnih i izvedbenih projekata opskrbe električnom energijom (TS, VN, NN) i plinom;
- uređenje imovinsko pravnih odnosa potrebnih za izgradnju javnih prometnih površina i komunalne infrastrukture s trećim osobama;
- ishođenje akata potrebnih za izvođenje radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta, osim potvrda glavnog projekta opskrbe plinom i električnom energijom;
- sanaciju terena (izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.) vezanu za uređenje građevinskog zemljišta po ovom Ugovoru;
- građenje u svrhu proširenja i izgradnje komunalne i druge infrastrukture, nadzor nad građenjem u svrhu proširenja i izgradnje komunalne i druge infrastrukture te ishođenje uporabnih dozvola za izgrađenu komunalnu i drugu infrastrukturu i to:
 - pristupne nerazvrstane ceste, čiji su sastavni dijelovi prometne površine, odvodnja oborinskih voda, javna rasvjeta, biciklističke i pješačke staze, javne zelene površine,
 - odvodnja otpadnih voda,
 - vodoopskrba,
 - DTK vodovi,
 - dio radova na građenju plinovoda (isključivo građevinski radovi),
 - dio radova na građenju sustava opskrbom električnom energijom (isključivo građevinski radovi i polaganje kanalizacije i šahtova)“.

Nakon sklapanja predmetnog Ugovora, Grad Pula je zaprimio brojne prigovore koji se odnose na utjecaj predmetnog Ugovora na lokalitet na području kojeg se primjenjuje Urbanistički plan uređenja „Lučica Delfin“ te je uz analizu ispunjenja ugovornih obvezi, utvrdio da postoje opravdani razlozi za raskid Ugovora.

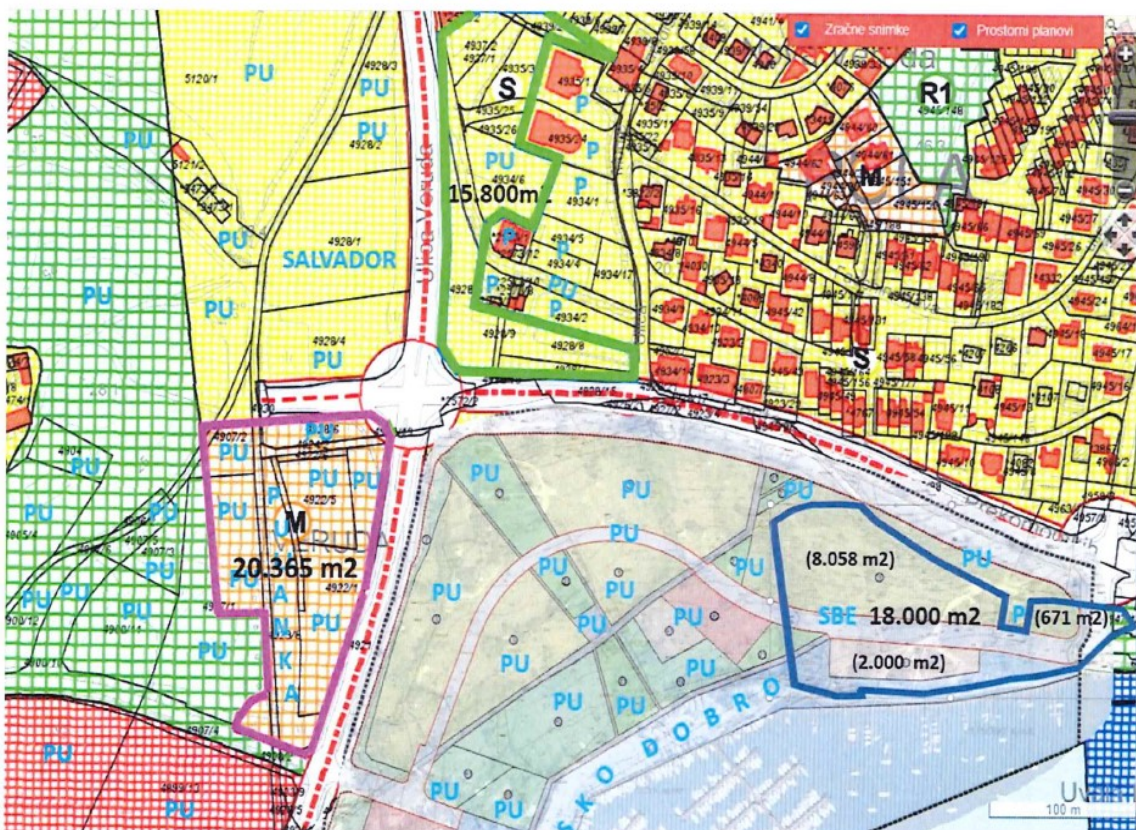
Uređenje građevinskog zemljišta u skladu s odredbama prostornog plana na način kako je predviđeno Ugovorom, a osobito u svrhu i za cilj kojeg Ugovor ima (ispunjenje uvjeta za izgradnju stambenog naselja) protivno je ciljevima prostornog uređenja, a negativno će utjecati održivosti i kvalitetu života građana na okolnom području. Kvalitetno uređenje navedenog prostora koji će uključiti mišljenje svih dionika (od institucija do mjesnog odbora te strukovnih organizacija i zainteresiranih građana) od velike je važnosti za postizanje uravnoteženog okoliša i implementaciju ključnih smjernica društvenog i gospodarskog razvoja, s posebnim naglaskom na očuvanje prirode, okoliša i cjelokupnog identiteta prostora.

Slijedom ranije navedenih utvrđenja, Grad Pula je pripremio prijedlog akta (odluka) kojim se daje suglasnost za pokretanje postupka raskida gore navedenog ugovora te je isti dostavljen vijećnicima Gradskog vijeća Grada Pule na daljnje razmatranje dana 17. veljače 2025., a sve za potrebe održavanja 41. sjednice Gradskog vijeća Grada Pule. Dana 24. veljače 2025. godine dostavljen je vijećnicima Gradskog vijeća Grada Pule novi izmijenjeni dnevni red, iz kojeg je izostavljena točka 14. (Donošenje Odluke o davanju suglasnosti za pokretanje postupka raskida Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta), a sukladno razgovoru na radnom sastanku s vijećnicima i slijedom očitovanja većine klubova vijećnika i vijećnika da se točka skine s dnevnog reda. Također, dana 24. veljače 2025. godine od vijećnika Valtera Boljunčića (IDS) zaprimljen je prijedlog za dopunu dnevnog reda s točkom: *„Donošenje Odluke o sazivanju sjednice Gradskog vijeća u roku od 15 dana (prije termina raspuštanja Gradskog vijeća) s točkom dnevnog reda: - Analiza postupaka i hodograma poduzetih aktivnosti vezanih za gradnju u lučici Delfin, te daljnji postupci i utjecaj istih na mogući pravni i financijski ishod po Grad Pulu, a slijedom intencije o smanjenju izgradnje i prenamjeni u zonu rekreacije“*. Dana 10. ožujka 2025. održan je nastavak 41. sjednice Gradskog vijeća Grada Pule na kojoj su vijećnici Gradskog vijeća Grada Pule donijeli odluku da se prijedlog vijećnika Valtera Boljunčića (IDS) ne uvrsti kao dopuna dnevnog reda nego kao zasebna točka na idućoj sjednici Gradskog vijeća Grada Pule.

S obzirom na prethodno navedeno, a uzevši u obzir sadržaj rasprave na održanoj sjednici Gradskog vijeća Grada Pule, vijećnici su dana 11. ožujka 2025. obaviješteni da će Grad Pula pristupiti pripremi nacrtu teksta sporazuma koji će biti u najboljem interesu Grada Pule te isti uputiti na donošenje Gradskom vijeću Grada Pula.

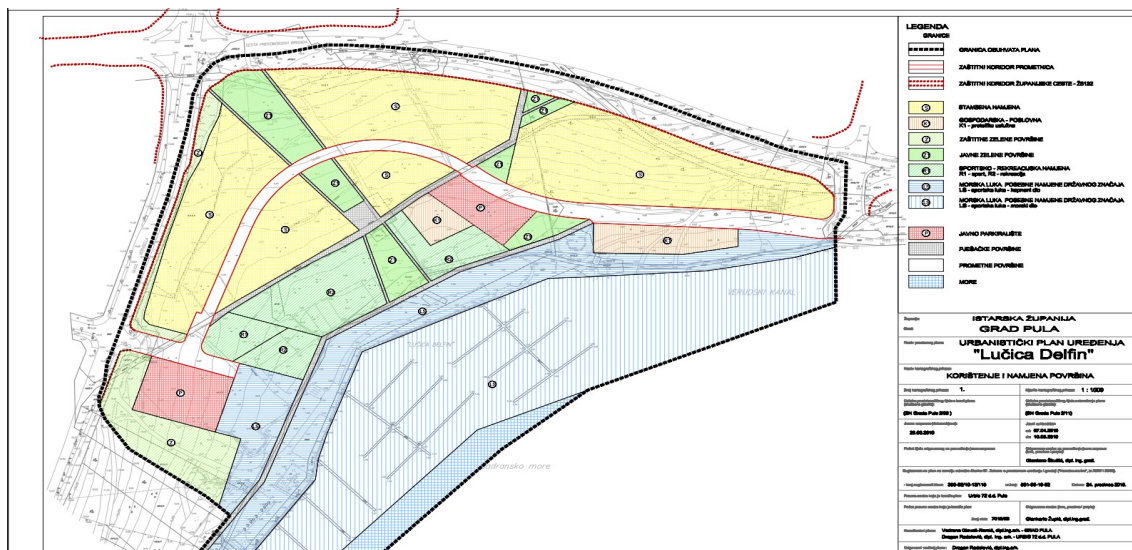
b) MIŠLJENJE MJESNOG ODBORA NOVA VERUDA OD 24.11.2022.

Mjesni odbor Nova Veruda dana 24. studenoga 2022. dostavio je svoje očitovanje na predmet stambene izgradnje u UPU „Lučica Delfin“ u kojem je u bitnome iskazan stav prema kojem ne postoji pozitivna suglasnost za stambenu izgradnju na nekretninama koje su u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o. te koje se nalaze u obuhvatu UPU „Lučica Delfin“, no da je Mjesni odbor suglasan da se cijelo područje navedenog urbanističkog plana uređenja prenamijeni u zelene površine, šetnice, sport i rekreaciju te ugostiteljske sadržaje. Iz navedenog dopisa proizlazi kako Mjesni odbor Nova Veruda predlaže da se izvrši postupak zamjene nekretnina koje su trenutno u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o. te se nalaze u obuhvatu UPU „Lučica Delfin“ za nekretnine koje su u vlasništvu Grada Pule, a nalaze se uz Ulicu Veruda, sve sukladno grafici kako slijedi:

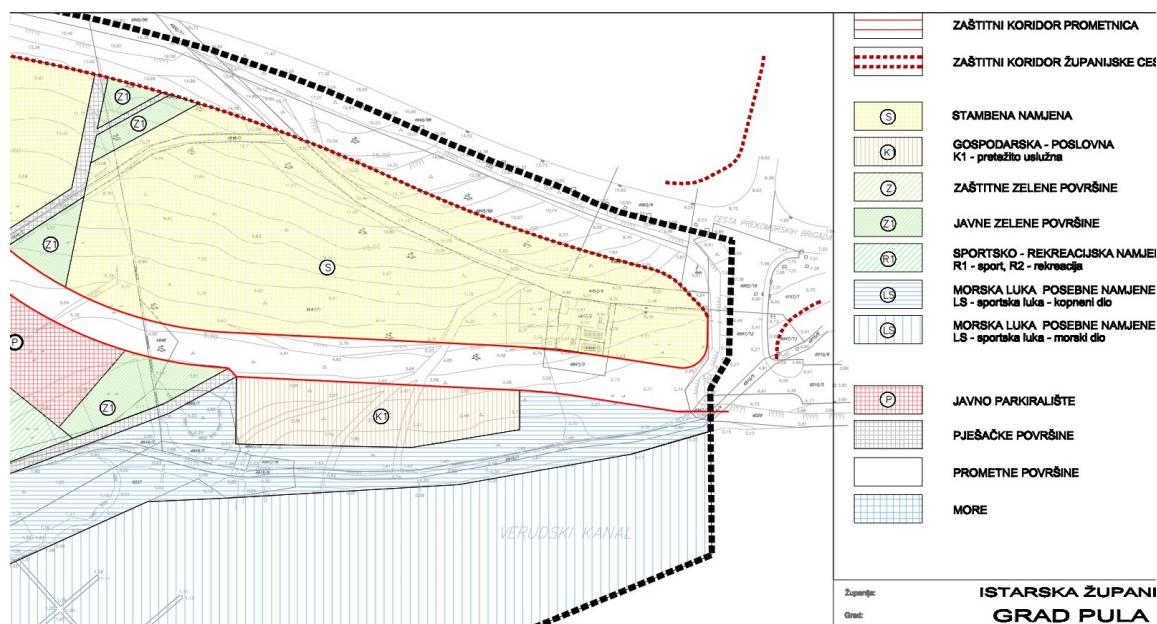


(Nekretnine u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o. označene su plavom debelom linijom, dok su nekretnine u vlasništvu Grada Pule označene rozom debelom linijom)

Iz navedenog očitovanja Mjesnog odbora Nova Veruda također nesporno proizlazi kako se daje suglasnost da se izgradi ugostiteljski objekt za mjestu koje je za to predviđeno urbanističkim planom uređenja „Lučica Delfin“.



Za potrebe razumijevanja ovog Zaključka kao i mišljenja Mjesnog odbora Nova Veruda, u nastavku se dostavlja slika točne nekretnine čija je namjena sukladno UPU „Lučica Delfin“ – K1 – gospodarsko – poslovna namjena – pretežito uslužna, kako slijedi:



c) HODOGRAM DOSADAŠNJIH AKTIVNOSTI U ODNOSIMA GRAD PULA - INVESTITOR

1) Investitor SBE Rijeka d.o.o. dostavio je 24. veljače 2025. prijedlog Prethodnog sporazuma o uređenju odnosa u građevinskom području Lučica Delfin između Grada Pule i tvrtke SVE Rijeka d.o.o. koji sporazum je od strane Grada Pule ocijenjen tako da ne štiti interese jedinice lokalne samouprave te da određene odredbe nisu provedive sukladno zakonskim propisima koje obvezuju Grad Pulu.

2) Kao očitovanje na prijedlog Sporazuma od 24. veljače 2025., Grad Pula je izradio i dostavio vlastiti prijedlog Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa kojim se utvrđuju važne pretpostavke za Grad Pulu:

- namjera o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“,
- popis nekretnina u vlasništvu Grada Pule i popis nekretnina u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o., a sve sukladno smjernicama i mišljenju Mjesnog odbora Nova Veruda te prijedlogu Investitora,
- objava javnog natječaja za raspolaganje nekretninama u skladu sa zakonskim uvjetima,
- potreba pokretanja postupka izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ sa ciljem onemogućavanja izgradnje građevina stambene i/ili gospodarsko-poslovne namjene nekretnina u vlasništvu Investitora i u skladu s drugim prostorno-planskim potrebama,
- obveza Investitora da do dovršetka javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Pule neće poduzimati nikakve vrste radova i/ili pravnih i administrativnih radnji temeljem Zakona o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i drugih zakonskih i podzakonskih propisa kojima se uređuje pitanje gradnje s i/ili bez akta za gradnju ili rekonstrukcije postojećih građevina te radnje kojima se

mijenja oblik, površina i međe nekretnina u vlasništvu Investitora ili radnje u cilju ishodovanja bilo kakvih vrsti dozvola, a koje se nalaze u obuhvatu urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, a osobito radnje koje su predviđene Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012.,

- obveza Investitora odustati od svih do sad podnesenih zahtjeva zaprimljenih kod upravnih tijela Grada Pule u smjeru rješavanja imovinsko pravnih odnosa po Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012., odnosno izvršenju odredbi navedenog Ugovora, u slučaju sklapanja prijedloga Sporazuma,

- obveza odricanja Investitora od prava potraživanja sredstava plaćenih na temelju ispunjavanja prava i obveza koje proizlaze iz Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012. godine,

- obveza Investitora o podmirivanju svih eventualnih troškova po Sporazumu i to o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju i povrat sredstava po bilo kojoj osnovi,

- uvjete za jednostrani raskid Sporazuma od strane Grada Pule.

3) Dana 1. travnja 2025. održao se sastanak između Grada Pule i punomoćnika Investitora na kojem je sudjelovao i g. Ivica Salvador radi postizanja dogovor o ključnim elementima Sporazuma.

4) Slijedom održanog sastanka, Grad Pula je 2. travnja 2025. izradio prijedlog Sporazuma te dostavio suprotnoj strani. Zadržavši prethodno utvrđene stavove:

- u dijelu važnosti poštivanja zakonskih propisa koji se odnose na jedinicu lokalne samouprave,

- potrebe raspisivanja javnog natječaja u skladu sa zakonskim propisima,

- izradi procjene vrijednosti nekretnina,

- obveze onemogućavanja stambene namjene u UPU „Lučica Delfin“ izmjenom i dopunom spomenutog urbanističkog plana uređenja,

- obveze zabrane gradnje Investitora sve do pravomoćnog dovršetka javnog natječaja,

- odricanja Investitora od prava potraživanja sredstava plaćenih na temelju ispunjavanja prava i obveza koje proizlaze iz Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012. godine,

- obveza Investitora o podmirivanju svih eventualnih troškova po Sporazumu i to o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju i povrat sredstava po bilo kojoj osnovi,

- uvjete za jednostrani raskid Sporazuma od strane Grada Pule.

Grad Pula je pristao na mogućnost da nekretnina koja je označena kao k.č. br. 4947/17, k.o. Pula ostane u vlasništvu Investitora radi izgradnje ugostiteljskih sadržaja. Navedeno je u skladu sa mišljenjem Mjesnog odbora Nova Veruda.

5) Investitor je dana 2. travnja 2025. dostavio očitovanje na prijedlog Sporazuma Grada Pule od 2. travnja 2025. u kojem u bitnome izlaže vlastite stavove po pitanju uključivanja u sporazum određenih nekretnina, potom potrebe da se javnim natječajem za prodaju nekretnina obuhvate i nekretnine koje se nalaze na području Mjesnog odbora Stoja (iznad uvale Valovine) te određivanju rokova za provedbu natječaja kao i obvezu da se prostorni plan šireg i/ili užeg područja na novostečenim nekretninama Investitora ne mijenja na njegovu štetu.

6) Nadležni upravni odjeli Grada Pula su se 3. travnja 2025. očitovali o prijedlozima Investitora na način da s većinom prijedloga nisu suglasni, a sve sukladno razlozima navedenim u očitovanjima.

Cjelokupno navedena dokumentacija navedena u ovoj točki čini prilog ovom Obrazloženju.

Slijedom svega navedenog, cilj ovog Zaključka je obavijestiti vijećnike Gradskog vijeća o svim radnjama poduzetim u svrhu zabrane gradnje stambene namjene na području UPU „Lučica Delfin“ sukladno ugovoru o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture na području UPU «Lučica Delfin» KLASA: 947-03/11-01/415 URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11 od 30. siječnja 2012. godine, a sve uzevši u obzir činjenicu da će se u travnju 2025. donijeti Odluka Vlade Republike Hrvatske o raspisivanju izbora za članove predstavničkih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave čime prestaje mandat svih članova predstavničkog tijela. S obzirom da su razgovori s Investitorom u sadašnjoj fazi potrebni kako bi se formalizirao stav o zabrani gradnje na području UPU „Lučica Delfin“, od Gradskog vijeća Grada Pule traži se mišljenje o dosadašnjim prijedlozima te zauzimanju stavova o opravdanosti istih te potreba da se formalno – pravno odrede okviri na način da se bilo kakav pravni posao može sklopiti tek po odobrenju Gradskog vijeća Grada Pule.

Ovim Zaključkom se ovlašćuje Gradonačelnik Grada Pule za poduzimanje svih zakonom propisanih radnji u svrhu provedbe ovog Zaključka.

Ovaj Zaključak će se objaviti u Službenim novinama - Bollettino ufficiale Pula - Pola, a stupa na snagu osmog dana od dana objave.

d) DOSTAVA POZIVA S MATERIJALIMA U ROKU KRAĆEM OD 8 DANA

Člankom 62. stavak 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pula – Pola br. 1/13, 13/15, 2/18, 5/19, 2/20, 4/21 i 5/21) utvrđeno je da se poziv za sjednicu s materijalima prijedloga dnevnog reda dostavlja vijećnicima osam dana prije održavanja sjednice. Međutim, ukoliko postoje opravdani razlozi, koji se moraju obrazložiti, rok može biti kraći. Temeljem navedene poslovničke odredbe, izvješćujemo vas da su materijali za predloženu točku dnevnog reda dostavljeni u roku kraćem od osam dana budući su materijali, u najvećem dijelu, već dostavljeni vijećnicima 03. ožujka 2025. godine, da su nakon toga nastavljeni intenzivni pregovori s predstavnikom investitora, da je sukladno provedenim razgovorima predložen novi tekst sporazuma kojim se uređuju međusobni odnosi Grada i investitora te da je posljednje očitovanje investitora na predloženi tekst sporazuma zaprimljeno 02. travnja 2025. godine izvan redovnog radnog vremena upravnih odjela (19h). Cijenimo da daljnje odgađanje datuma održavanja sjednice Gradskog vijeća, obzirom na važeće zakonske propise kojima se uređuju lokalni izbori, može dovesti do nemogućnosti održavanja sjednice zbog raspuštanja predstavničkog tijela slijedom odluke Vlade RH.

e) PRIVITCI OVOG ZAKLJUČKA

1.1) Analiza postupaka i hodogram poduzetnih aktivnosti (sadrži: Očitovanje Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte Grada Pule od 3. ožujka 2025., Zapisnik sa sastanka od 29. listopada 2024., Očitovanje Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pule od 3. ožujka 2025., Očitovanje Upravnog odjela za

urbanizam, investicije i razvojne projekte Grada Pule od 5. ožujka 2025., dopis SBE Rijeka d.o.o. od 12. veljače 2025. s privitcima, prijedlog Prethodnog sporazuma o uređenju odnosa u građevinskom području Lučica Delfin između Grada Pule i tvrtke SBE Rijeka d.o.o. od 24. veljače 2025. kojeg je izradio SBE Rijeka d.o.o., očitovanje Mjesnog odbora Nova Veruda)

2.1) Dopis punomoćnika SBE Rijeka d.o.o. od 24. veljače 2025. (sadrži: Popratni e-mail od 24. veljače 2025., očitovanje Mjesnog odbora Nova Veruda, izvode iz katastarskog plana, prijedlog Prethodnog sporazuma o uređenju odnosa u građevinskom području Lučica Delfin između Grada Pule i tvrtke SBE Rijeka d.o.o. od 24. veljače 2025. kojeg je izradio SBE Rijeka d.o.o. s popisom nekretnina u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o. i u vlasništvu Grada Pule)

3.1) Prijedlog Sporazuma Grada Pule od 21. ožujka 2025.

4.1) Očitovanje Investitora na prijedlog Sporazuma Grada Pule od 21. ožujka 2025.

5.1) Prijedlog Sporazuma Grada Pule od 2. travnja 2025.

6.1) Očitovanje Investitora na prijedlog Sporazuma Grada Pule od 2. travnja 2025.

6.2.) Pročišćeni tekst Sporazuma kojeg je dostavio SBE Rijeka d.o.o. temeljem očitovanja iz točke 6.1)

7.1) Očitovanje Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte Grada Pule od 3. travnja 2025. na očitovanje Investitora iz točke 6.1) te prijedlog pročišćenog teksta Sporazuma iz točke 6.2)

7.2) Očitovanje Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pule od 3. travnja 2025. na očitovanje Investitora iz točke 6.1) te prijedlog pročišćenog teksta Sporazuma iz točke 6.2)

III PRIJEDLOG AKTA

Prijedlog Odluke je dostavljen u prilogu.

IV FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ovog Zaključka nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Pula - Pola za 2025. godinu.

PROČELNICA

Sanja Kantaruti, univ. mag. prim. educ.



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

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

KLASA:024-03/25-01/20
URBROJ:2163-7-04-0052-25-4
Pula, 03.03.2025

Služba Gradonačelnika i Gradskog vijeća
- ovdje -

PREDMET: UPU Lučica Delfin, Ugovor o financiranju
- hodogram aktivnosti, dostavlja se

Poštovani,

u privitku dostavljamo pregled aktivnosti vezanih uz Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta na području UPU Lučica Delfin te zapisnik sa recentno održanog sastanka na istu temu.

Obzirom na iznimno velik vremenski period od kada su aktivnosti započele (13 godina) tijekom kojeg je u više navrata mijenjan ustroj gradskih upravnih tijela (čime i nadležnosti po pojedinim aktivnostima), promjene sustava upravljanja elektroničkom poštom kao i sustava vođenja spisa, ukazujemo na činjenicu da je ovaj pregled sačinjen na temelju dostupnih nam podataka te ostaje otvorena mogućnost da neke od aktivnosti istim nisu obuhvaćene.

Hodogram aktivnosti u nastavku sačinjen je na temelju podataka iz nadležnosti rada Odsjeka za izgradnju (danas Odsjek za investicije) po zaključenom ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta:

- 30.01.2012. godine Gradsko vijeće Grada Pula-Pola donijelo je Odluku o sklapanju prethodne nagodbe i ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta – SBE Rijeka d.o.o. Klasa: 947-03/11-01/415, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-12-11, a koja je Odluka objavljena u Službenim novinama Grada Pula-Pola broj: 01/12
- Temeljem gore navedene Odluke dana 20.02.2012. zaključen je Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta između SBE RIJEKA d.o.o. i Grada Pula-Pola (Klasa: 947-03/11-01/415, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-12-12)



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- Temeljem gore navedenog ugovora u periodu od svibnja do kolovoza 2012. godine – proveden postupak javne nabave za vršenje usluga projektiranja
- U kolovozu 2012. zaključen je Ugovor o izradi projektne dokumentacije (Klasa: 340-03/12-01/36 Zagreb, Urbroj: 2168/01-04-02-00-0047-12-26 Pula, 6.8.2012.). Isti je zaključen između APZ HIDRIA d.o.o. iz Zagreba, Zagrebačka 233 i Grada Pula-Pola
- Predmet Ugovora je: izrada projektne dokumentacije – idejnih, glavnih i izvedbenih projekata te troškovnika javne komunalne i druge infrastrukture na lokaciji «Lučica Delfin u Puli.

Provjera zadatka te izrada idejnih projekta (javnih prometnih površina, pješačkih i biciklističkih staza, javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih površina, javnih parkirališta, vodoopskrbe unutar obuhvata UPU-a «Lučica Delfin», vodoopskrbe izvan obuhvata UPU-a «Lučica Delfin», odvodnja otpadnih voda – oborinske vode - odvodnja otpadnih voda- sanitarne otpadne vode, telekomunikacijske mreže, javne rasvjete, elektroenergetske srednje naponske mreže te 4 trafostanice 10(20) /04 kV, elektroenergetske niskonaponske mreže, plinske mreže)

Izrada glavnih i izvedbenih projekta te troškovnika (javnih prometnih površina, pješačkih i biciklističkih staza, javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih površina, javnih parkirališta, vodoopskrbe unutar obuhvata UPU-a «Lučica Delfin», vodoopskrbe izvan obuhvata UPU-a «Lučica Delfin», odvodnja otpadnih voda – oborinske vode - odvodnja otpadnih voda- sanitarne otpadne vode, telekomunikacijske mreže, javne rasvjete)

- U kolovozu 2012. projektantima je dostavljena potrebna dokumentacija (geod. podloga i ostalo) za potrebe početka vršenja usluge izrade projektne dokumentacije
- U ožujku 2013. godine zaprimljeni Idejni projekti
- U razdoblju od lipnja do kolovoza 2013. izdane su pojedinačne Lokacijske dozvole za prometne površine, pješačke i biciklističke staze, javne i zelene površine, parkiralište istok, parkiralište zapad, vodovodnu mrežu, odvodnju otpadnih voda, odvodnju oborinskih voda, javnu rasvjetu, DTK, SN i NN mrežu s 4 trafo stanice, plinovod, vodovodni priključak
- U periodu od rujna 2013 godine do ožujka 2014 godine izrađivani su glavni i izvedbeni projekti te troškovnici
- U kolovozu 2014. izdane Potvrde glavnog projekta za: prometne površine, pješačke i biciklističke staze, javne i zelene površine, parkiralište istok, parkiralište zapad, vodovodnu mrežu, odvodnju otpadnih voda, odvodnju oborinskih voda, javnu rasvjetu, DTK i vodovodni priključak
- 29.07.2016. izvršene su prijave gradilišta za izvođenje radova na izgradnji: prometnih površina, pješačkih i biciklističkih staza, javnih i zelenih površina, parkirališta istok, parkirališta zapad, vodovodne mreže, odvodnje otpadnih voda (sanitarne odvodnje), odvodnje oborinskih voda, javne rasvjete, DTK
- Vezano uz troškove nastale u fazi izrade projektne dokumentacije Investitor SBE Rijeka d.o.o. je Gradu Pula-Pola, sukladno obvezi koja proizlazi iz Ugovora o financiranju, uplatio sredstva u iznosu od 547.708,21 kuna
- 08.05.2017. zaprimljen je zahtjev SBE Rijeka za pripremu dokumentacije za javnu nabavu za izvođenje radova na izgradnji komunalne infrastrukture – prijedlog faza izvođenja
KLASA: 340-03/17-01/42

Aktivnosti po predmetnom zahtjevu nisu nastavljene obzirom na potrebu prethodnog rješavanja imovinsko pravnih poslova a vezano za zemljište na kojem je trebalo izgraditi infrastrukturu. Imovinsko pravni odnosi rješavali su se u okviru nadležnosti tadašnjeg Odsjeka za imovinu te nemamo detaljnijih saznanja o tijeku i njihovom statusu.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Pregledom komunikacije putem elektroničke pošte u periodu od 2017. do 2022. godine utvrđeno je da je, za potrebe rješavanja imovinsko pravnih odnosa, Odsjek za imovinu pribavio više procjembenih elaborata zemljišta. Originalni elaboratima ne raspolažemo već samo radnim kopijama dostavljenim na putem maila.

Isto tako održano je više sastanaka na kojima je utvrđivana potreba rješavanja imovinsko pravnih odnosa u cilju nastavka aktivnosti na izgradnji infrastrukture, kao i potreba reguliranja odredbi Ugovora obzirom na, između ostalog, i izmjenu propisa vezanih uz izgradnju pojedine infrastrukture (voda, fekalna kanalizacija, plin, elektroenergetka mreža).

- 29.11.2022. zaprimljen je dopis MO Nova Veruda naslovljen na Gradonačelnika kojim se izvješćuje o održanom sastanku sa Investitorom, želji da se zona Lučice Delfin kroz Izmjene i dopune prostornih planova prenamijeni na način da se u potpunosti izbaci stambena izgradnja te na tom području planiraju zelene površine, šetnice, sport i rekreacija te ugostiteljski sadržaji a da se sa Investitorom pokrenu pregovori oko zamjene zemljišta
KLASA: 024-02/22-01/206
- 01.12.2022. održan radni sastanak – prezentacija poslovnih planova Salvador Village na temu zaprimljene inicijative
- 29.10.2024. održan radni sastanak na temu Lučica Delfin, sačinjen Zapisnik (u privitku)

S poštovanjem,

PROČELNICA

Maša Mihelić, univ.mag.oec.

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

ZAPISNIK SA SASTANKA

VRIJEME: 29.10.2024. u 10 sati

TEMA: Lučica Delfin

Prisutni:

Filip Zoričić - Gradonačelnik

Samanta Barić – Pročelnica UO za urbanizam, investicije i razvojne projekte

Igor Bukarica - Pomoćnik pročelnice za investicije i razvoj

Karmela Maren - Pomoćnica pročelnice za urbanizam i zelene politike

Davor Brenko – predstavnik MO Nova Veruda

Romina Petaroš – predstavnica IDS-a

Matija Tomac – predstavnik SDP-a

Ivica Salvador – investitor

Tatjana Uzelac – konzultant

Bruno Juričić – konzultant

Filip Zoričić postavlja upit predstavniku MO Nova Veruda što se promijenilo od 2011. do 2021. da su tek sad reagirali. Davor Brenko odgovara da je na vlasti bila ista politika koja je i donijela plan te da su reagirali kad je došla nova vlast.

Postavlja se pitanje pravnog uporišta 'zamjene' zemljišta (kao primjer navodi prethodni slični slučaj za predmet Modus Dea) te se navodi da je gradsko zemljište moguće kupiti putem natječaja s čime je Investitor upoznat i svjestan rizika, ali suglasan i zainteresiran da se ide u tom smjeru.

Davor Brenko naglašava da su i stranke (SDP i IDS) koje su tada (2011.) glasale za donošenje UPU Lučica Delfin, danas stava da se ta stambena zona treba izmaknuti iz područja Lučice Delfin.

Što se tiče mogućih pravnih posljedica kao što je bio slučaj Modus Dea, na ovom području nemamo izdanih građevinskih dozvola za privatne investitore pa tog rizika nema. A što se tiče izdanih građevinskih dozvola infrastrukture, za svu infrastrukturu postoje potvrde glavnog projekta kao ekvivalent građevinskoj dozvoli, te prijave gradilišta, tako da nije sporno da postoje akti za gradnju infrastrukture.

Pitanje vrijednosti zemljišta riješit će se procjenom zemljišta kojeg će raditi ovlašteni osoba za procjenu vrijednosti nekretnina sukladno pozitivnoj zakonskoj regulativi, a što je u nadležnosti UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove (revidirati postojeće procjene i/ili izraditi nove).

Konzultant Bruno Juričić je ukratko prezentirao radnu verziju prijedloga plana razvoja za cijelu širu zonu (Lučica Delfin i Valsaline) te obećao dostaviti finalnu verziju.

Zaključno:

- Potrebno je uputiti pismo namjere od strane Investitora s intencijom kupnje tog zemljišta kako bi se mogle pokrenuti aktivnosti.
- Potrebno osvježiti inicijativu MO Nova Veruda za izmjenu UPU Lučica Delfin kako bi se pokrenule aktivnosti oko pokretanja postupka Izmjena i dopuna UPU Lučica Delfin.
- Potrebno je pokrenuti postupke procjena zemljišta (revidirati postojeće i/ili izraditi nove) o čemu će pročelnica UO za urbanizam, investicije i razvojne projekte informirati pročelnicu UO za upravljanje imovinom i imovinsko pravne poslove
- Idući sastanak će se održati za sredinom prosinca u istom sastavu, ako je moguće do tada pribaviti procjene.
- Uzeti u obzir da se na vrijeme pripremi sve što treba ići na vijeće, jer su još dvije do maksimalno tri sjednice vijeća



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

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

KLASA:024-03/25-01/20
URBROJ:2163-7-05-0432-25-3
Pula, 03.03.2025

Služba Gradonačelnika i Gradskog vijeća
Forum 1
52100 Pula
Hrvatska

PREDMET: Prijedlog izmjene i dopune dnevnog reda 41. sjednice Gradskog vijeća
vezane uz gradnju u lučici Delfin
Očitovanje, dostavlja se

Poštovani,

vezano uz navedenu temu dostavljam na znanje hodogram aktivnosti koje su se u sklopu Odsjeka za upravljanje imovinom unutar tadašnjeg Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom odvijale tijekom 2023. godine, kako slijedi:

1. Dana 19. svibnja 2023. godine, održan sastanak sa odvjetnicom Nedom Milotić i Ivicom Salvadorom u uredu tadašnje pročelnice UO za komunalni sustav i upravljanje imovinom Anje Ademi, koji su prezentirali cijelu temu te izložili prijedlog zamjene zemljišta u vlasništvu SBE Rijeka sa zemljištem u vlasništvu Grada Pula – Pola putem izlaganja predmetnih nekretnina javnom natječaju, te potrebi naručivanja procjembenih elaborata radi utvrđivanja vrijednosti svih katastarskih čestica vezano za koje bi se zamjena izvršila. Stranke su upućene da podnesu zahtjev sa brojevima katastarskih čestica i uobičenim tekstom zahtjeva na pisarnicu kako bi isti bio protokoliran.
2. Dana 15. lipnja 2023. u Sali za sastanke tadašnjeg Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom primljeni su na sastanak predstavnici građana koji žive na području odnosnog mjesnog odbora i dio članova Vijeća MO Nova Veruda, ispred



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

kjih su Davor Brenko i Vlado Šegon prezentirali inicijativu koju su predložili i investitoru da se izvrši zamjena zemljišta u vlasništvu investitora sa zemljištem u neposrednoj blizini u vlasništvu Grada Pula – Pola jer se oni protive gradnji stambenih objekata na navedenom području zbog nepovratnog narušavanja vizure Grada, navedeni prijedlog prema njihovim navodima oni su već predali putem pisarnice Gradonačelniku.

Za gore navedene održane sastanke nisu vođeni zapisnici niti promemorije.

Trenutno u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko pravne poslove postoje dva protokolirana zahtjeva vezano za odnosnu temu koje navodimo prema redoslijedu zaprimanja:

1. Klasa: 944-05/24-01/62 od dana 11.12.2024. godine, podnositelj zahtjeva STANOINVEST d.o.o. prijedlog za zamjenu zemljišta,
2. Klasa: 940-03/25-01/71 od dana 21.2.2025. godine, podnositelj zahtjeva SBE RIJEKA d.o.o. rješavanje imovinsko pravnih odnosa po Ugovoru iz 2012. godine.

S poštovanjem,

POMOĆNIK PROČELNICE
Zlatko Džananović, univ. mag.iur.

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



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

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

KLASA:024-03/25-01/20
URBROJ:2163-7-04-0052-25-5
Pula, 05.03.2025

Služba Gradonačelnika i Gradskog vijeća
- ovdje -

PREDMET: UPU Lučica Delfin, Ugovor o financiranju
- informacija, dostavlja se

Poštovani,

nastavno na hodogram aktivnosti iz prethodnog razdoblja koje se odnose na Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta na području UPU Lučica Delfin, dostavljen vam dopisom od 03.03.2025. godine, u privitku dostavljamo i recentne zahtjeve odvjetnika Folo Marina koji zastupa stranku u postupku i to zahtjev za provođenje postupka javne nabave radova na uređenju građevinskog zemljišta na području Lučica Delfin u Puli sa pratećom dokumentacijom, zaprimljen u predmetu KLASA: 340-03/25-01/11 te Prijedlog prethodnog sporazuma sa pratećom dokumentacijom zaprimljen u predmetu KLASA: 947-03/11-01/415.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Maša Mihelić, univ.mag.oec.

Prilog:

- Preslika dokumentacije iz spisa KLASA: 340-03/25-01/11
- Preslika dokumentacije iz spisa KLASA: 947-03/11-01/415

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

**ODVJETNIK-AVOCATO
MARINO FOLO**

Dalmatinova 4, 52100 Pula
tel./fax. (00) 385 52 647 670
mob. (00) 385 91 151 0611
e-mail: odvjetnik.marino.folo@gmail.com

MB: 80442056
OIB: 15300995578
IBAN: HR5123600001102387962

Pula, 12.veljače 2025.

GRAD PULA

Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekta
Odsjek za investicije
Forum 2/I , Pula

Predmet/Moja stranka: SBE Rijeka d.o.o., Pula, Prekomorskih brigada 2. 52100 Pula
Provođenje postupka javne nabave radova na uređenju građevinskog zemljišta na području
Lučica Delfin u Puli - traži se

Poštovani,

molimo da temeljem Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta na području
Lučica Delfin, Klasa:947-03/11-01/415, Ur.broj:2168/01-04-03-02-0330-12-12 od
20.02.2012. godine, Grad Pula pripremi dokumentaciju te provede nabavu usluga i radova na
izgradnji infrastrukture u obuhvatu kako slijedi:

1. Prometnice - faza I, II i III,
2. Oborinske odvodnje - faza I, II i III,
3. Javne rasvjete - faza I, II i III.
4. Sanitarne odvodnje - faza I, II i III,
5. Vodoopskrbe - faza I, II i III,
6. Telekomunikacija - faza I, II i III.

Obuhvat pojedinih faza naznačen je u glavnim projektima u skladu sa fazama utvrđenim
lokacijskim dozvolama infrastrukture.

Člankom 4. predmetnog Ugovora određeno je da će Investitor u ime i za račun Grada Pule
platiti sve troškove koji se odnose na izradu projekta i ishođenja druge potrebne
dokumentacije koja je potrebna za građenje u skladu s Ugovorom, kao i sve ostale troškove za

gore navedene radove, a što je Investitor i učinio, te već do sada uložio znatna financijska sredstva u sami projekt, a nepostupanjem sukladno Ugovoru i njegovim odredbama, kao i eventualnim ignoriranjem ovog prijedloga, Investitoru bi nastala teška i nenadoknadiiva materijalna šteta.

Sukladno projektnoj dokumentaciji, na navedenom području u planu je izgradnja 10 stambenih zgrada sa 138 stanova, ukupne vrijednosti 55.018.500,00 EUR, te izgradnja poslovne zgrade sa 15 poslovnih prostora, ukupne vrijednosti 11.067.500,00 EUR, odnosno ukupna investicija iznosi **66.086.000,00 EUR**.

Nadalje, ističe se da je do sada uložen znatan iznos novaca od strane investitora u cilju realizacije predmetnog Ugovora, odnosno radi realizacije planiranog projekta.

Nakon provedenog postupka nabave usluga i radova i odabira najpovoljnijeg izvođača radova predlažemo da Grad Pula sa odabranim izvođačem radova sklopi Okvirni sporazum za nabavu svih radova navedenih u točkama 1 do 6 u obuhvatu naznačenih faza radova.

Odmah po sklapanju Okvirnog sporazuma predlažemo da Grad Pula, bez odgode uputi **poziv** TD SBE Rijeka d.o.o. radi osiguranja sredstava u Proračunu Grada Pule za radove obuhvaćene Okvirnim sporazumom.

Kako do sklapanja Ugovora o izvođenju radova može doći nakon što je iznos potreban za izvođenje radova osiguran u Proračunu Grada Pule, SBE Rijeka d.o.o. će za radove u obuhvatu Okvirnog sporazuma odnosno ne manje od obuhvata I faze radova infrastrukture iz točke 1 do 6 uplatiti iznos potreban za gradnju i pripadajuće troškove gradnje infrastrukture i to najkasnije u roku 30 dana od primitka poziva Grada Pule.

Nadalje, kako je od donošenja Odluke o sklapanju prethodne nagodbe i ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta – SBE Rijeka d.o.o. (Službene novine Grada Pule br. 1/12, br. 4/12) od strane Gradskog vijeća Grada Pule do sada izmijenjen zakonodavni okvir glede vodoopskrbe i sanitarne odvodnje jer je donesen posebni Zakon o vodnim uslugama (NN br 66/19), to obzirom na stavak 3 članka 61. Zakona o vodnim uslugama kojim je regulirano financiranje gradnje komunalnih vodnih građevina od strane budućih korisnika, a Grad Pula u skladu sa člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (SN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) može biti investitor komunalne infrastrukture ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost.

TD SBE Rijeka je spremno dati posebnu izjavu kojom prihvaća financiranje radova vodoopskrbe faza I, II i III, i sanitarne odvodnje - faza I, II i III, bez prava na povrat uložених sredstava.

Također, TD SBE Rijeka je spremno dati posebnu izjavu kojom prihvaća financiranje radova iz točke 6. Telekomunikacije faza I, II i III, bez prava na povrat uložених sredstava.

Radovi na izgradnji sustava za opskrbu električnom energijom i plinom faza I, II i III će se financirati i graditi temeljem sklopljenih Ugovora između HEP-ODS d.o.o. Elektroistra Pula i SBE Rijeka d.o.o. te Plinare d.o.o Pula i SBE Rijeka d.o.o.

SBE Rijeka d.o.o. će Gradu Puli prije sklapanja Ugovora o izvođenju radova iz točke 1 do 6 dostaviti Ugovore o gradnji sustava za opskrbu električnom energijom i plinom faza I, II i III kao dokaz da je riješeno pitanje njihovog financiranja i gradnje u obuhvatu zahvata prometnice.

Organizaciju i koordinaciju izgradnje cjelokupne infrastrukture u skladu sa terminskim planom i dinamikom ugovorenih radova obavljati će Grad Pula.

S poštovanjem,

SBE RIJEKA d.o.o. po pun:

**ODVJETNIK-AVOCATO
MARINO FOLO**

Dalmatinova 4, 52100 Pula
tel./fax. (00) 385 52 647 670
mob. (00) 385 91 151 0611
e-mail: odvjetnik.marino.folo@gmail.com

MB: 80442056
OIB: 15300995578
IBAN: HR5123600001102387962

Pula, 12. veljače 2025.

**SBE Rijeka d.o.o. ,
52100 Pula, Prekomorskih brigada 2.
e-mail: odvjetnik.marino.folo@gmail.com**

**Grad Pula
Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko pravne poslove
Odsjek za upravljanje imovinom
Forum 2/I
52100 Pula**

Predmet: Rješavanje imovinsko pravnih odnosa temeljem Odluke o sklapanju prethodne nagodbe i Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta-SBE Rijeka d.o.o. - traži se

Poštovani,

temeljem Odluke o sklapanju prethodne nagodbe i ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta – SBE Rijeka d.o.o. (Službene novine Grada Pule br. 1/12) te Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta sklopljenog između Grada Pule i SBE Rijeka d.o.o., Klasa: 947-03/11-01/415, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012. (Službene novine “Grada Pule” br. 04/12) tražimo poduzimanje aktivnosti glede rješavanja imovinsko pravnih odnosa kako slijedi:

1. radi pribavljanja procjene nekretnine kč.br. 4947/3 k.o. Pula, površine 3169 m2 i kč.br.4947/12 površine 641 m2 obje u k.o. Pula, sveukupne površine 3810 m2 , vlasništvo SBE Rijeka d.o.o. Pula,
2. radi pribavljanja procjene nekretnine kč.br.4945/99 k.o. Pula, površine 1418 m2, kč.br. 4963/5 k.o. Pula, površine 441 m2, kč.br.4952/9 k.o. Pula, površine 1200 m2,

kč.br. 4957/9 k.o. Pula, površine 12 m2, sveukupne površine 3071 m2 , vlasništvo Grada Pule.

Sklapanje prethodne nagodbe o uređenju međusobnih imovinsko pravnih odnosa između Grada Pule i SBE Rijeka d.o.o. kojom pravo vlasništva na zemljištu iz točke 1. u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o., koje je UPU-om „Lučica Delfin“ (SN Grada Pule 2/11) prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina te lokacijskom dozvolom Klasa:UP/I-350-05/13-01/52, Ur.broj:2168/01-03-04-0388-14-5 od 07.08.2014 godine, predviđeno za izgradnju nerazvrstanih cesta će se prenijeti u vlasništvo Grada Pule a zemljište iz točke 2. u vlasništvu Grada Pule, koje se nalazi sa sjeverne strane zemljišta u vlasništvu SBE Rijeka d.o.o. koje je UPU-om „Lučica Delfin“ (SN Grada Pule 2/11) prema kartografskom prikazu 1. korištenje i namjena površina namijenjeno za građenje stambenih građevina bi Grad Pula prenio pravo vlasništva tvrtki SBE Rijeka d.o.o.

Kako je od donošenja Odluke o sklapanju prethodne nagodbe i ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta – SBE Rijeka d.o.o. (Službene novine Grada Pule br. 1/12, br. 4/12) od strane Gradskog vijeća Grada Pule do sada izmijenjen zakonodavni okvir odnosno donesen je posebni Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br 78/15), a Grad Pula je prilikom raspolaganja građevinskim zemljištem u svom vlasništvu, obveznik primjene tog Zakona, tvrtka SBE Rijeka je spremna dati posebnu izjavu kojom prihvaća utvrđivanje vrijednosti nekretnina iz točke 1 i 2 u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Molimo da po primitku ovog dopisa u primjerenom roku od 15 dana poduzmete korake u vezi nabave procjene nekretnina iz točke 1 i 2 ovog zahtjeva te o poduzetom obavijestite t.d. SBE Rijeka uključujući i podatak o potrebnom iznosu za plaćanje troška procjembenih elaborata.

Tvrtka SBE Rijeka d.o.o. će bez odgode, a najkasnije u roku od 8 dana po primljenoj obavijesti Gradu Pula platiti iznos potreban za izradu procjembenih elaborata.

Odmah nakon obavljanja posla na procjeni predmetnih nekretnina i okončanja postupka u vezi izvršenih procjena nadležno Upravno tijelo Grada Pule i t.d. SBE Rijeka d.o.o. će suglasno utvrditi Prijedlog prethodne nagodbe radi donošenja Odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule o prethodnoj nagodbi radi stjecanja nekretnina iz točke 1 i 2 u svrhu obavljanja daljnjih poslova na pripremi i uređenju građevinskog zemljišta za gradnju građevina.

Nadalje, bitno je za istaknuti da je na navedenom području, a sukladno projektnoj dokumentaciji, u planu izgradnja 10 stambenih zgrada sa 138 stanova, ukupne vrijednosti 55.018.500,00 EUR, te izgradnja poslovne zgrade sa 15 poslovnih prostora, ukupne vrijednosti 11.067.500,00 EUR, odnosno ukupna investicija iznosi **66.086.000,00 EUR.**

Nadalje, ističe se da je do sada uložen znatan iznos novaca od strane investitora u cilju realizacije predmetnog Ugovora, odnosno radi realizacije planiranog projekta.

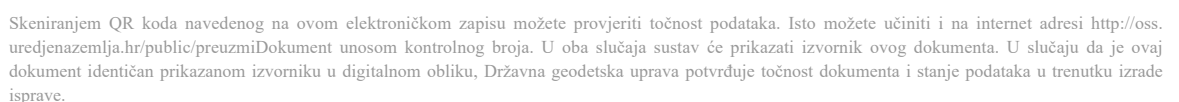
S tim u vezi, bilo kakvo postupanje suprotno ovom prijedlogu dovelo bi do teške i nenadoknadive materijalne štete.

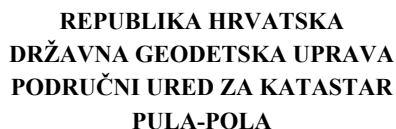
Primanje i slanje dokumenata i prateće dokumentacije u vezi sa predmetnom nagodbom predlažem da se vodi putem odvjetnički ured Marino Folo - elektronski putem e-mail-a : **odvjetnik.marino.folo@gmail.com**

S poštovanjem,

SBE d.o.o. po pun:

Prilozi: Preslika izvatka iz zemljišne knjige za kč.br.4947/3 i kč.br.4947/12 obje u k.o. Pula	1x
Preslika izvoda iz katastarskog za kč.br.4947/3 i kč.br.4947/12 obje u k.o. Pula	1x
Preslika izvoda iz posjedovnog lista za kč.br.4947/3 i kč.br.4947/12 obje u k.o. Pula	1x
Preslika izvatka iz zemljišne knjige za kč.br.4945/99 u k.o. Pula	1x
Preslika izvatka iz zemljišne knjige za kč.br.4952/9 u k.o. Pula	1x
Preslika izvatka iz zemljišne knjige za kč.br.4957/9 u k.o. Pula	1x
Preslika izvatka iz zemljišne knjige za kč.br.4963/5 u k.o. Pula	1x
Preslika izvoda iz katastarskog za kč.br.4945/99 kč.br.4952/9, kč.br.4957/9 i 4963/5 sve u k.o. Pula	1x
Preslika izvoda iz posjedovnog lista za kč.br.4945/99 kč.br.4952/9, kč.br.4957/9 i 4963/5 sve u k.o. Pula	1x
Preslika grafičkog dijela UPU-a „Lučica Delfin“ kartografski prikaz 1. korištenje i namjena površina	1x
Punomoć	1x

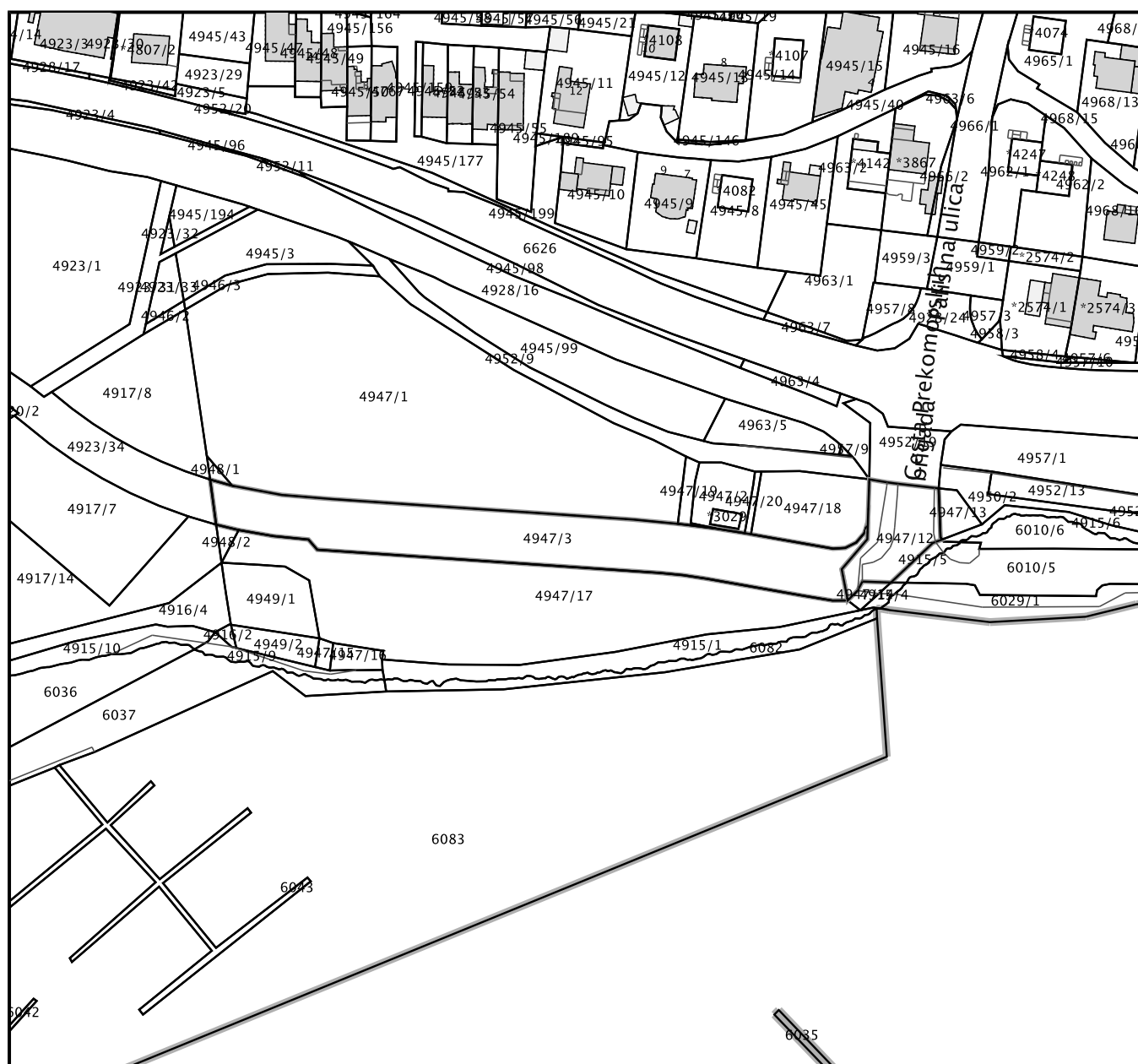




k.č.br.: 4947/12 , 4947/3

OSS evidencijski broj: 343185/2025

Izvorno mjerilo 1:1250



Kontrolni broj: 28911605979de5d



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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Stanje na dan: 08.02.2025

OSS evidencijski broj: 343213/2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4945/99	VERUDA	1418	73,74		
			PAŠNJAK	1418			
		4952/9	MARINA VERUDA	1200	73,74		
			LOK.CESTA-MAK.	1200			
		4957/9	GRADSKA OBILAZNICA	12	73,74		
			PAŠNJAK	12			
		4963/5	MONTE PARADISO	441	73,74		
			PAŠNJAK	441			
Ukupna površina katastarskih čestica				3071			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2891162053914e3

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Stanje na dan: 08.02.2025

OSS evidencijski broj: 343185/2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 13020

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SBE RIJEKA D.O.O., CESTA PREKOM.BRIGADA 2, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	34758190264

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4947/3	VERUDELA	3169	82		
			PAŠNJAK	3169			
		4947/12	MARINA VERUDA	641	82		
			LOK.CESTA-ASF.	641			
Ukupna površina katastarskih čestica				3810			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 289116067f2ae39

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

PUNOMOĆ

OVLAŠĆUJEM

ODVJETNIK-AVOCATO

MARINO FOLO

Dalmatinova 4, 52100 Pula

DA ME ZASTUPA U PARNIČNOM, IZVANPARNIČNOM, OVRŠNOM, ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM, KAZNENOM, PREKRŠAJNOM POSTUPKU, POSTUPKU PRED TRGOVAČKIM SUDOM, U POSTUPCIMA PRED TIJELIMA DRŽAVNE UPRAVE I UPRAVNIM SUDOM KOJI SE VODI

KOD:

6240 3047

POD POSLOVNIM BROJEM:

RADI:

(JAVNA NABAVA - INFRASTRUKTURA)

PODNOŠENJA ZAHTJEVA (ODGOVORJE I MOVINSKI ODRASIT)

OVLAŠĆUJEM GA DA ME ZASTUPA U SVIM MOJIM PRAVNIM POSLOVIMA U SUDU I IZVAN SUDA I KOD SVIH DRUGIH DRŽAVNIH TIJELA TE DA RADI ZAŠTITE I OSTVARENJA MOJIH NA ZAKONU OSNOVANIH PRAVA I INTERESA PODUZIMA SVE PRAVNE RADNJE I UPOTRIJEBI SVA U ZAKONU PREDVIĐENA SREDSTVA, A NAROČITO DA PODNOSI TUŽBE, PODNESKE, ŽALBE, REVIZIJU KAO I OSTALE PODNESKE TE PRIMA PISMENA. NADALJE, OVLAŠĆUJEM DA OD STRANAKA U SUDSKOM ILI VANSUDSKOM POSTUPKU PRIMA NOVAC I O TOME IZDAJE POTVRDE, NAPLAĆUJE SUDSKE TROŠKOVE I PODUZIMA SVE POTREBNE RADNJE U SKLADU SA ZAKONOM.

SUGLASAN SAM DA SE MOJI OSOBNI PODACI OBRADUJU I KORISTE, UZ PRIMJENU SVIH ORGANIZACIJSKIH, KADROVSKIH I TEHNIČKIH MJERA ZAŠTITE PODATAKA TE DA SE MOJIM OSOBNIM PODACIMA PRISTUPA I ISTE TRETIRA U SKLADU SA ZAKONOM O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. GODINE O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ, SVE UZ PRIMJENU ODGOVARAJUĆIH TEHNIČKIH I SIGURNOSNIH MJERA ZAŠTITE OSOBNIH PODATAKA OD NEOVLAŠTENOG PRISTUPA, ZLOUPORABE, OTKRIVANJA, GUBITKA ILI UNIŠTENJA. MOJI OSOBNI PODACI PREDSTAVLJAJU POSLOVNU TAJNU TE ĆE SE KORISTITI ISKLJUČIVO U SVRHE ZASTUPANJA I PODUZIMANJA SVIH POTREBNIH RADNJI VEZANIH ZA PREDMETNO ZASTUPANJE SUKLADNO PUNOMOĆI.

PRISTAJEM DA GA/IH ZAMIJENJUJE

U PULI,

19.02. 2025

Potpis stranke:

SBE RIJEKA d.o.o.
PULA



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4946/3	PAŠNJAK			185	
2.	4947/1	PAŠNJAK			7973	
3.	4947/3	PAŠNJAK			3169	
4.	4947/12	LOKALNA CESTA ASFALTIRANA			641	
5.	4947/13	PAŠNJAK			160	
6.	4947/15	ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM			29	
7.	4947/16	PAŠNJAK			71	
8.	4947/17	PAŠNJAK			4312	
9.	4947/18	PAŠNJAK			761	
10.	4947/19	PAŠNJAK			85	
11.	4947/20	PAŠNJAK			38	
12.	4948/1	PAŠNJAK			25	
13.	4948/2	PAŠNJAK			41	
14.	4949/1	PAŠNJAK			566	
15.	4949/2	PAŠNJAK			143	
16.	4982/1	PAŠNJAK				
		UKUPNO:			18199	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SBE RIJEKA D. O. O., OIB: 34758190264, CESTA PREKOM. BRIGADA - STRADA DELLE BRIGATE D'OLTREMARE 2, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21681, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKBE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4946/3.		
2.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19 čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4946/3		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21682, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKBE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/1.		
3.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/1		na 3.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21686, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKBE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/15.		
7.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/15		na 7.1
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21699, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/16.		
8.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/16		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21700, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/17.		
9.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/17		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21701, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/18.		
10.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/18		na 10.1
11.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21702, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/19.		
11.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/19		na 11.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21703, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4947/20.		
12.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4947/20		na 12.1
13.			
13.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21704, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4948/1.		
13.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19 čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4948/1		na 13.1
14.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21705, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4948/2.		
14.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4948/2		na 14.1
15.			
15.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21706, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4949/1.		
15.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4949/1		na 15.1
16.			
16.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21707, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4949/2.		
16.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4949/2		na 16.1
17.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-13114/2019 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21708, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-6381/2019) OD 23.08.2019, POSEBNO OVLAŠTENJE (OVJERENO U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE, BR. OV-4694/2019) OD 13.06.2019, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 4982/1.		
17.2	Zaprimljeno 17.09.2019.g. pod brojem Z-14337/2019 Temeljem Aneks ugovora o osnivanju prava građenja (ovjeren u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, broj: OV-6924/2019) od 11.09.2019. godine i Posebnog ovlaštenja (ovjereno u uredu javnog bilježnika Ivana Kukučke, br. OV-4694/2019) od 13.06.2019. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. 13114/19, čini se vidljivim da je pravo građenja upisano ovosudnim Rješenjem posl.br. Z- 13114/19 osnovano na vrijeme od 15 godina, odnosno do 2034 godine na kč.br. 4982/1		na 17.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2025.*Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 91324/2025***Kontrolni broj: 28855514de33a29**

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.



Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 14401

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12463/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4952/9	LOKALNA CESTA, MAKADAM			1200	
		UKUPNO:			1200	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 30.11.2011. broj Z-12811/11 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 13. listopada 2011. godine te kopije katastarskog plana s ucrtanom trasom plinovoda koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-12808/11 uknjižuje se pravo služnosti radi rekonstrukcije i održavanja postojeće mreže gradskog plina za prihvrat prirodnog plina na dijelu ulica Prekomorskih brigada, Verudela i Veruda u Puli na teret kč. br. 4952/9, a u korist: PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 98757/2025



Kontrolni broj: 28911992a5b82b6

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.



Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 14508

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12463/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4945/99	PAŠNJAK			1418	
		UKUPNO:			1418	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 30.11.2011. broj Z-12811/11 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 13. listopada 2011. godine te kopije katastarskog plana s ucrtanom trasom plinovoda koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-12808/11 uknjižuje se pravo služnosti radi rekonstrukcije i održavanja postojeće mreže gradskog plina za prihvrat prirodnog plina na dijelu ulica Prekomorskih brigada, Verudela i Veruda u Puli na teret kč. br. 4945/99, a u korist: PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 91410/2025



Kontrolni broj: 288558480cee06d

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.



Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 14729

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12463/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4963/5	PAŠNJAK			441	
		UKUPNO:			441	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 98759/2025



Kontrolni broj: 28912054cd13e36

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: 08.02.2025. 17:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 19815

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10153/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4957/1	PAŠNJAK			9328	
2.	4957/9	PAŠNJAK			12	
3.	4957/10	PAŠNJAK			1849	
		UKUPNO:			11189	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.11.2012. broj Z-11965/12 Temeljem Uvjerenja Grada Pule - Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju Klasa: 350-01/12-02/342, urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-2 od 09. listopada 2012. godine, te čl. 101. st. 1 u svezi s čl. 131. st. 6. Zakona o cestama, čini se vidljivim da kč.br. 4957/1 predstavlja JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI - NERAZVRSTANA CESTA.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA - POLA, OIB: 79517841355	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 12.11.2012. broj Z-11965/12 Uslijed prijenosa nekretnine, prenosi se slijedeći upis: Primlj. 22. studeni 2004.god. br. Z-11828/04 Na temelju uredovne bilješke od 22. studeni 2004.god. i isprava koje se nalaze u ovos. zbirci isprava pod br. Z-1615/88 i prijavnog lista Ureda za katastar Pula od 01. listopada 1992.god. br. UP/I-932-07/92-01/844 i nacрта koji se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-3385/92 i čl. 118 ZZK (NN 91/96) upisuje se slijedeći upis: Primlj. 18. svibnja 1988.god. br. Z-1615/88 Na temelju pravom. rješenja Općine Pula od 21. srpnja 1987.god. br. UP-I-06-1553/1-87 uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kabla na teret kč. br. 4957/1 u korist: ELEKTROISTRA PULA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-12463/13 Temeljem Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Klasa: 932-06/13-02/203 od 17. srpnja 2013. godine s nacrtom i pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Klasa: UP/I-932-07/13-02/585 od 28. listopada 2013. godine, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti na teret kč.br. 4957/1, upisano u korist Elektroistra Pula, ovosudnim rješenjem posl. br. Z-1615/88, pod C.red.br. 1.1., odnosi i na novonastalu kč.br. 4957/9.		
1.3	Zaprimljeno 28.04.2022.g. pod brojem Z-8289/2022 ZABILJEŽBA, - čini se vidljivim da se stvarna služnost provedena pod Z-11965/12 C-1.1. sada odnosi i na kčbr. 4957/10		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.02.2017.g. pod brojem Z-5231/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 4957/1, Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti, Klasa: 947-03/15-01/225, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0270-16-3 od dana 7. prosinca 2016. godine i Punomoći od 12. rujna 2016. godine koja se u ovosudnoj zbirci isprava nalazi pod posl.br. Z-28407/16, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja elektroenergetske kablovne infrastrukture za potrebe građenja 35 kV kabela TS 110/35/10 kV "Dolinka" - TS 35/10 kV "Cementara" - TS 35/10 kv "Pula Zapad", na teret kč.br. 4957/1, u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 28.04.2022.g. pod brojem Z-8289/2022 ZABILJEŽBA, NASLOVNA STRANICA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU A3 26.04.2022, SADRŽAJ ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU A3 26.04.2022, SKICA IZMJERE 26.04.2022, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SPP 26.04.2022, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA PNS 26.04.2022, ODLUKA O NERAZVRSTANOJ CESTI 26.04.2022, OČITOVANJE NOSITELJA PRAVA NERAZVRSTANE CESTE 26.04.2022, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2022-02/8 28.04.2022 26.04.2022, - čini se vidljivim da se stvarna služnost provedena pod Z-5231/17 C-2.1.. sada odnosi i na kčbr. 4957/10		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.02.2020.g. pod brojem Z-2986/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 4957/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, KLASA: 944-17-19-01/41 (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DENISA KRAJCARA, BROJ: OV-1342/2020) OD 06.02.2020, polaganje i održavanje kanalizacijskih cijevi vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda – rekonstrukcija crpnih stanica Južne pulske rivijere, na način i u obuhvatu prikazanim na grafičkim prikazima koji se nalaze u prilogu ugovora i čine 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)		
3.2	Zaprimljeno 28.04.2022.g. pod brojem Z-8289/2022 ZABILJEŽBA, - čini se vidljivim da se stvarna služnost provedena pod Z-2986/20 C-3.1.sada odnosi i na kčbr. 4957/10.		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 98758/2025

**Kontrolni broj: 289120536e69867**

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.

ODVJETNIK-AVVCATO**MARINO FOLO**

Dalmatinova 4, 52100 Pula

tel./fax. (00) 385 52 647 670

mob. (00) 385 91 151 0611

e-mail: odvjetnik.marino.folo@gmail.com

MB: 80442056

OIB: 15300995578

IBAN: HR5123600001102387962

Pula, 24.veljača 2025.

GRAD PULA

Na znanje: Gradonačelnika Grada Pule

prof.dr.sc. Filipa Zoričića

Poštovani,

- polazeći od činjenice da je između Investitora i Grada Pule zaključen Ugovor o financiranju uređenja zemljišta Klasa: 947-03/11-01/415 Ur.broj:2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 30.01.2012.

- uvažavajući interese Grada Pule, Investitora i zainteresiranog dijela građana Grada Pule

- imajući u vidu prijedlog dan od Mjesnog odbora Nova Veruda za zamjenu nekretnina u vlasništvu Investitora za nekretnine u vlasništvu Grada Pule

- uvažavajući i stavove radne sjednice Gradskog Vijeća Grada Pule od dana 21.veljače 2025.

- u cilju sporazumnog rješenja postojeće situacije želeći uspostaviti prijateljsko i pozitivno okruženje investitor predlaže slijedeći

Prethodni sporazum o uređenju odnosa u građevinskom području Lučica Delfin između Grada Pule i tvrtke SBE Rijeka d.o.o.

- 1.1. Stranke sporazumno utvrđuju da kompleks nekretnina u vlasništvu t.d SBE Rijeka u obuhvatu Lučice Delfin u površini od 13.887 m² će pripasti Gradu Puli, a kompleks između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid u površini od 13.516 m² pripasti će t.d. SBE Rijeka (u privitku popis čestica sa površinama kao i izvadak iz katastarskog plana za oba kompleksa)
- 1.2. Stranke sporazumno utvrđuju da kompleks nekretnina u vlasništvu Grada Pula (lokacija između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid) pripadne tvrtki SBE Rijeka na način i u postupku stjecanja nekretnina sukladno Zakonu (prvenstveno temeljem odredbi Zakona o izvlaštenju ili podredno javnim natječajem), a kojem postupku bi prethodila procjena nekretnina u vlasništvu t.d. SBE Rijeka i nekretnina u vlasništvu Grada Pule koja bi se obavila najkasnije u roku od 30 dana od dana postizanja Prethodnog sporazuma.

- 1.3. Strane sporazumno utvrđuju da će odmah nakon izvršene procjene nekretnina u vlasništvu t.d. SBE Rijeka i nekretnina u vlasništvu Grada Pule, provesti postupak zamjene nekretnina u skladu sa zakonom i to na način da se SBE Rijeka može izvršiti upis u zemljišnu knjigu bez obzira dali je Grad Pula do tog vremena izvršio izmjene prostornih planova.
- 1.4. Stranke sporazumno utvrđuju da će SBE Rijeka i Grad Pula radi uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju sklopiti, za kompleks između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid, novi Ugovora o financiranju uređenja zemljišta u skladu sa Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pule i to s točkom B UGOVOR O FINANCIRANJU GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (čl. 15 i 16 Odluke).

Slijedom navedenog pozivamo Vas da nas u razumnom roku izvijestite o Vašim stavovima o ovom Prijedlogu Prethodnog sporazumu, a nakon čega bi pristupili zaključenju Prethodnog sporazuma, a zatim i samog Sporazuma koji će regulirati odnose između SBE Rijeka i Grada Pule.

S poštovanjem.

U privitku:

Popis čestica „Lučica Delfin” sa površinama

Popis čestica kompleks između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid sa površinama

Kopije katastarskog plana za oba kompleksa

Prijedlog Mjesnog odbora Nova Veruda

PUNOMOĆ

OVLAŠĆUJEM

ODVJETNIK-AVVOCATO
MARINO FOLO
Dalmatinova 4, 52100 Pula

DA ME ZASTUPA U PARNIČNOM, IZVANPARNIČNOM, OVRŠNOM, ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM, KAZNENOM, PREKRŠAJNOM POSTUPKU, POSTUPKU PRED TRGOVAČKIM SUDOM, U POSTUPCIMA PRED TIJELIMA DRŽAVNE UPRAVE I UPRAVNIM SUDOM KOJI SE VODI

KOD:

GRADA PULE - POLA

POD POSLOVNIM BROJEM:

RADI:

PRETHODNOG SPORAZUMA

OVLAŠĆUJEM GA DA ME ZASTUPA U SVIM MOJIM PRAVNIM POSLOVIMA U SUDU I IZVAN SUDA I KOD SVIH DRUGIH DRŽAVNIH TIJELA TE DA RADI ZAŠTITE I OSTVARENJA MOJIH NA ZAKONU OSNOVANIH PRAVA I INTERESA PODUZIMA SVE PRAVNE RADNJE I UPOTRIJEBI SVA U ZAKONU PREDVIĐENA SREDSTVA, A NAROČITO DA PODNOSI TUŽBE, PODNESKE, ŽALBE, REVIZIJU KAO I OSTALE PODNESKE TE PRIMA PISMENA. NADALJE, OVLAŠĆUJEM DA OD STRANAKA U SUDSKOM ILI VANSUDSKOM POSTUPKU PRIMA NOVAC I O TOME IZDAJE POTVRDE, NAPLAĆUJE SUDSKE TROŠKOVE I PODUZIMA SVE POTREBNE RADNJE U SKLADU SA ZAKONOM.

SUGLASAN SAM DA SE MOJI OSOBNI PODACI OBRADUJU I KORISTE, UZ PRIMJENU SVIH ORGANIZACIJSKIH, KADROVSKIH I TEHNIČKIH MJERA ZAŠTITE PODATAKA TE DA SE MOJIM OSOBNIM PODACIMA PRISTUPA I ISTE TRETIRA U SKLADU SA ZAKONOM O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. GODINE O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ, SVE UZ PRIMJENU ODGOVARAJUĆIH TEHNIČKIH I SIGURNOSNIH MJERA ZAŠTITE OSOBNIH PODATAKA OD NEOVLAŠTENOG PRISTUPA, ZLOUPORABE, OTKRIVANJA, GUBITKA ILI UNIŠTENJA. MOJI OSOBNI PODACI PREDSTAVLJAJU POSLOVNU TAJNU TE ĆE SE KORISTITI ISKLJUČIVO U SVRHE ZASTUPANJA I PODUZIMANJA SVIH POTREBNIH RADNIJE VEZANIH ZA PREDMETNO ZASTUPANJE SUKLADNO PUNOMOĆI.

PRISTAJEM DA GA/IA ZAMIJENJUJE _____

U PULI, 24.2.2025.

Potpis stranke:

Predmet: Stambena izgradnja u UPU Lučice Delfin

Poštovani g. Zoričić,

Već ste upoznati da se g. Ivica Salvador (tvrtka Stanoinvest), intenzivno sprema za gradnju stambenih zgrada u području UPU „Lučica Delfin“ (dalje Lučica) koji spada pod MO Nova Veruda.

G. Salvador je početkom ove godine u Pulskoj vijećnici, svim članovima MO kao i predstavnicima Grada Pule, prezentirao idejni projekt sa nekoliko stambenih zgrada i jednim ugostiteljskim objektom koje namjerava graditi u Lučici.

Na tom prvom sastanku smo njemu kao i prisutnim predstavnicima Grada, prenijeli da većina vijećnika MO Nova Veruda, **kao i preko 4.000 potpisnika peticije iz 2010 godine koja je predana Gradu, nije za izgradnju stambenih zgrada u Lučici, već da Lučica, uz postojeću sportsku luku, bude zona zelenih površina, šetnica, sporta i rekreacije te ugostiteljskih objekata.**

Nakon tog prvog sastanka sa g. Salvadorom, imali smo još nekoliko sastanaka sa njim na kojima smo razmatrali mogućnost micanja stambene izgradnje iz Lučice.

Od nekoliko pravnika smo dobili potvrdu da su zamjene zemljišta u vlasništvu Gradova i Općina sa zemljištima privatnih osoba i tvrtki zakonski dozvoljena i redovito se provode u praksi.

Brojne potvrde, ugovore i natječaje o tome smo našli i na Internetu i izdvajamo nekoliko linkova na službene dokumente o zamjeni Gradskih zemljišta u Zagrebu, Osijeku, Delnicama, Krku.

<http://www1.zagreb.hr/zagreb/slglasnik.nsf/7ffe63e8e69827b5c1257e1900276647/3941dd585df070d7c12572c700299cb8?OpenDocument>

<https://delnice.hr/javni-natjecaj-za-zamjenu-nekretnine-zemljista-u-vlasnistvu-grada-delnica-za-nekretninu-u-vlasnistvu-fizicke-osobe/>

<https://www.grad-krk.hr/sites/default/files/datoteke/5e/5e1e3b0c-2407-4a67-b021-6fea0eac5ad2.pdf>

<https://www.osijek.hr/wp-content/uploads/2021/11/Natjecaj-Gospodarska-zona-JUG.docx>

UPU Lučice Delfin (slika 1. u nastavku) obuhvaća 11,26 ha kopnene površine od čega je 1,83 ha (16%) u vlasništvu tvrtke SBE a sva ostala površina je u vlasništvu Grada Pule (84%).

Sada se u tom području nalazi:

- sportska lučica (PŠRD Delfin) sa djelomično uređenom obalom, vezovima na moru i nekoliko montažnih objekata,
- zapuštene zelene površine sa ponekim divlje uređenim vrtom,
- jedna mala stara ruševna kuća sa prizemljem i katom.



Slika 1. Obuhvat i namjena površina u UPU Lučica Delfin.

Tvrtka SBE je tvrtki g. Salvadora prepustila pravo građenja na česticama u njenom vlasništvu a po riječima g. Salvadora i pravo njihove prodaje, zamjene i sl.

U nastavku je tablica sa popisom brojeva katastarskih čestica u Lučici koje su u vlasništvu SBE (Salvadora) zajedno sa njihovom namjenom i površinom.

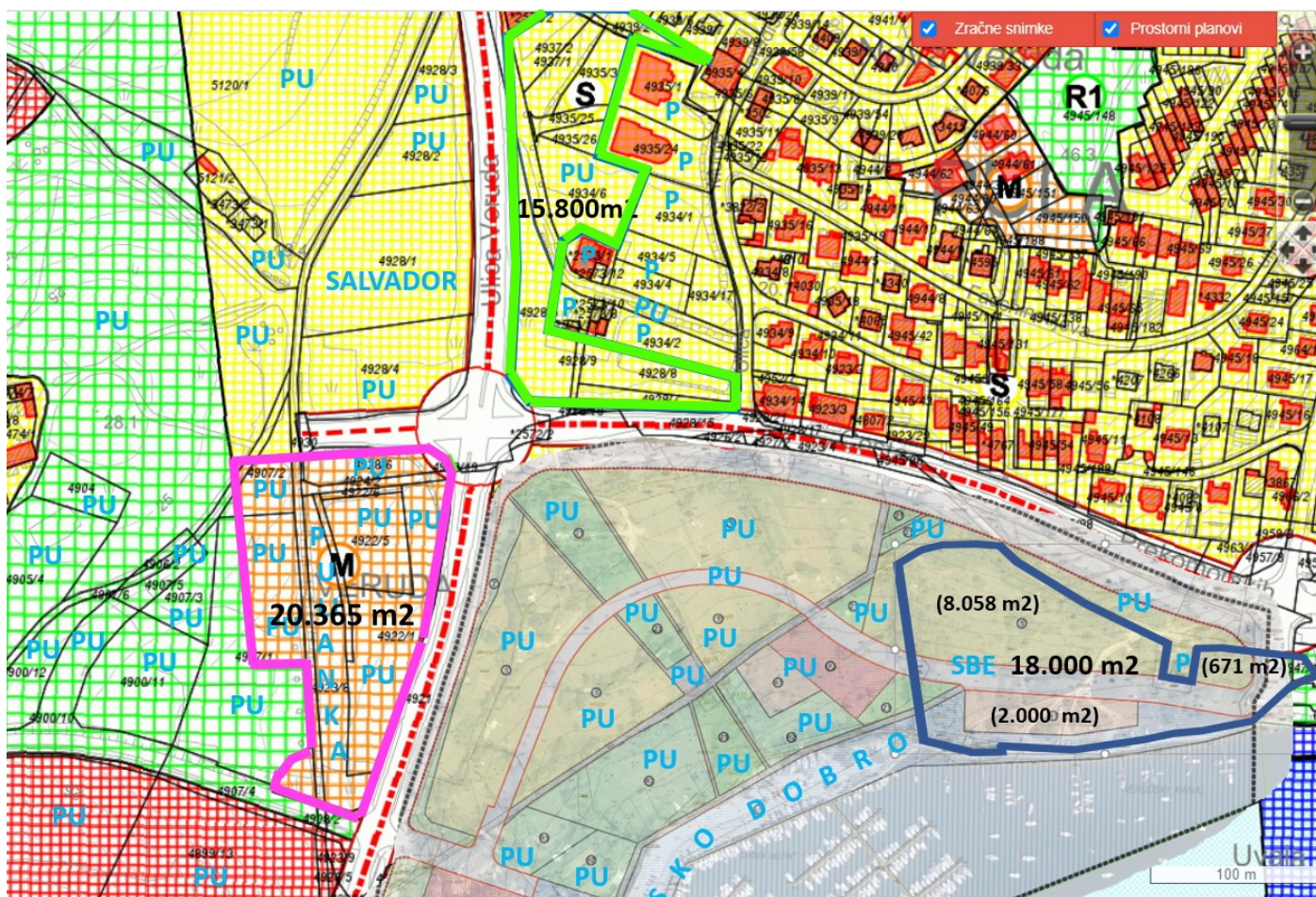
	Vlasnik i namjena čestice	k.č.	Površina m2
S1	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/1	7.973
S2	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4948/1	25
S3	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/19	85
S4	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/20	38
S5	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/18	761
S6	Ukupno stamb. izg. bez postojeće kuće (S1-S5)		8.882
S7	Čordić (Salvador), postojeća stara kuća	4947/2	319
S8	Ukupno stamb. izg. sa postojećom kućom (S6-S7)		9.201
S9	SBE (Salvador), K1 ugostit. (cc. 2000m2) + pom.dobro	4947/17	4.312
S10	SBE (Salvador), pomorsko dobro	4947/16	71
S11	SBE (Salvador), pomorsko dobro	4947/15	29
S12	SBE (Salvador), pomorsko dobro	4949/2	143
S13	SBE (Salvador), pomorsko dobro + šetnica	4949/1	566
S14	SBE (Salvador), zelena površina	4948/2	41
S15	Ukupno K1 ugostit. + pom. dobro + zel. površ. (S8-S14)		5.162
S16	SBE (Salvador), cesta kroz UPU	4947/3	3.169
S17	SBE (Salvador), cesta raskršće za marinu - izvan UPU	4947/12	641
S18	SBE (Salvador), cesta raskršće za marinu - izvan UPU	4947/13	160
S19	UKUPNO SBE (Salvador) (S15-S20)		18.333

G. Salvadora smo pitali i pristao je, da zemljište tj. katastarske čestice koje SBE (Salvador) ima u Lučici, barem one predviđene za stambenu izgradnju, zamijeni sa zemljištem tj. katastarskim česticama u vlasništvu Grada koje su izvan Lučice ukoliko mu budu prihvatljive za zamjenu.

U tom cilju smo sa njim razmotrili katastarske čestice za moguću zamjenu u dva gradska područja koja graniče sa Lučicom a čija namjena u GUP-u je stambena ili mješovita izgradnja.

U nastavku je slika 2. sa podlogom GUP-a i UPU-a i sa 3 uokvirena područja.

- Područje SBE - uokvireno je plavom debelom linijom u kojem piše SBE i 18.000 m2 i u vlasništvu je tvrtke SBE (Salvadora)
- Područje S - uokvireno je zelenom debelom linijom u kojem piše S i 15.800 m2 i u vlasništvu je Grada a namjena u GUP-u je stambena izgradnja i spada u građevinsku zonu 21.
- Područje M – uokvireno je rozom debelom linijom u kojem piše M i 20.365 m2 i u vlasništvu je Grada a namjena u GUP-u je mješovita izgradnja (stambena i gospodarska) i spada u građevinsku zonu 24.



Slika 2. Uokvirene površine na podlozi GUP-a i UPU-a u vlasništvu SBE (Salvadora) i Grada u svrhu potencijalne zamjene

G. Salvador je rekao da mu područje S ne dolazi u obzir za zamjenu jer se gotovo na svim gradskim česticama u tom području vodi spor o vlasništvu nad njima koji će Grad vjerojatno izgubiti. Navodno da Grad ne može naći dokumente kojima potvrđuje da je optantima koji su bili vlasnici tih čestica, isplaćena adekvatna naknada.

Međutim zainteresiran je da katastarske čestice u području SBE, zamijeni sa katastarskim česticama u području M uz odgovarajuće uvjete ukoliko Grad pristane.

U nastavku je tablica sa brojevima katastarskih čestica u području M zajedno sa njihovom namjenom i površinom.

Vlasnik i namjena čestice		k.č.	Površina m2
Z1	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 50% šumica)	4928/6	1.481
Z2	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4924/2	482
Z3	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4922/6	202
Z4	Grad Pula, mješovita izgradnja	4922/1	5.215
Z5	Grad Pula, mješovita izgradnja	4922/5	2.455
Z6	Grad Pula, mješovita izgradnja	4922/7	413
Z7	Grad Pula, mješovita izgradnja	4923/8	3.268
Z8	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4907/2 dio	1.440
Z9	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4907/1 1.dio	2.900
Z10	Grad Pula, mješovita izgradnja	4907/1 2.dio	210
Z11	Ukupno bez ceste		18.066
Z12	Grad Pula, Cesta	4908/1	2.290

U slučaju da Grad iskaže interes za zamjenu zemljišta i u tom smislu dobije određene garancije, G. Salvador je spreman čekati i nekoliko godina da se to pravno provede i sredi potrebna planska dokumentacija za zamjensko zemljište

Zainteresiran je da u međuvremenu izgradi ugostiteljski objekt na mjestu koje je za to već predviđeno u UPU Lučice Delfin (svjetlo narančasto područje u kojem piše 2.000 m²) i da uredi postojeću staru kuću u Lučici na koju polaže pravo prema ugovoru sa vlasnicima te kuće (g. Čordić). MO se sa time slaže jer je to i jedan od ciljeva MO kao i zahtjeva potpisnika peticije iz 2010.

G. Salvador i MO su se složili i predlažu Gradu, da se odmah kod potpisa ugovora o zamjeni zemljišta, Grad obveže da će komunalije koje će Salvador platiti za novu zonu, a procjena je nekoliko milijuna kuna, namjenski iskoristiti za uređenje UPU Lučice Delfin u šetnice, parkove i razne sportsko-rekreativne sadržaje.

Ukoliko bi se Grad i Salvador dogovorili o zamjenu zemljišta, stambena izgradnja bi se time odmaknula za više od 200 metara od obale, zapušteno područje UPU Lučice Delfin bi se uredilo (zelene površine, šetnice, sportsko-rekreativne sadržaji), izgradio bi se ugostiteljski objekt i uredila ruševna kuća.

Sve prethodno navedeno za zamjenu zemljišta, ima smisla samo uz uvjet **da odmah nakon eventualne zamjene zemljišta, Grad pokrene i provede izmjenu GUP-a i UPU-a u području Lučice Delfin kojom bi se iz tog područja izbacila stambena izgradnja i cijelo područje prenamijenilo u zelene površine, šetnice, sport i rekreaciju te ugostiteljske sadržaje.**

Molimo vas da razmotrite ovaj prijedlog i javite nam vaše mišljenje pa da se nađemo oko daljnjih koraka.

Sa poštovanjem,
Predsjednik vijeća MO Nova Veruda, Matija Tomac



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

K.o. PULA

k.č.br.: 4922/1 , 4922/5 , 4922/6 , 4922/7 , 4923/8 i druge.

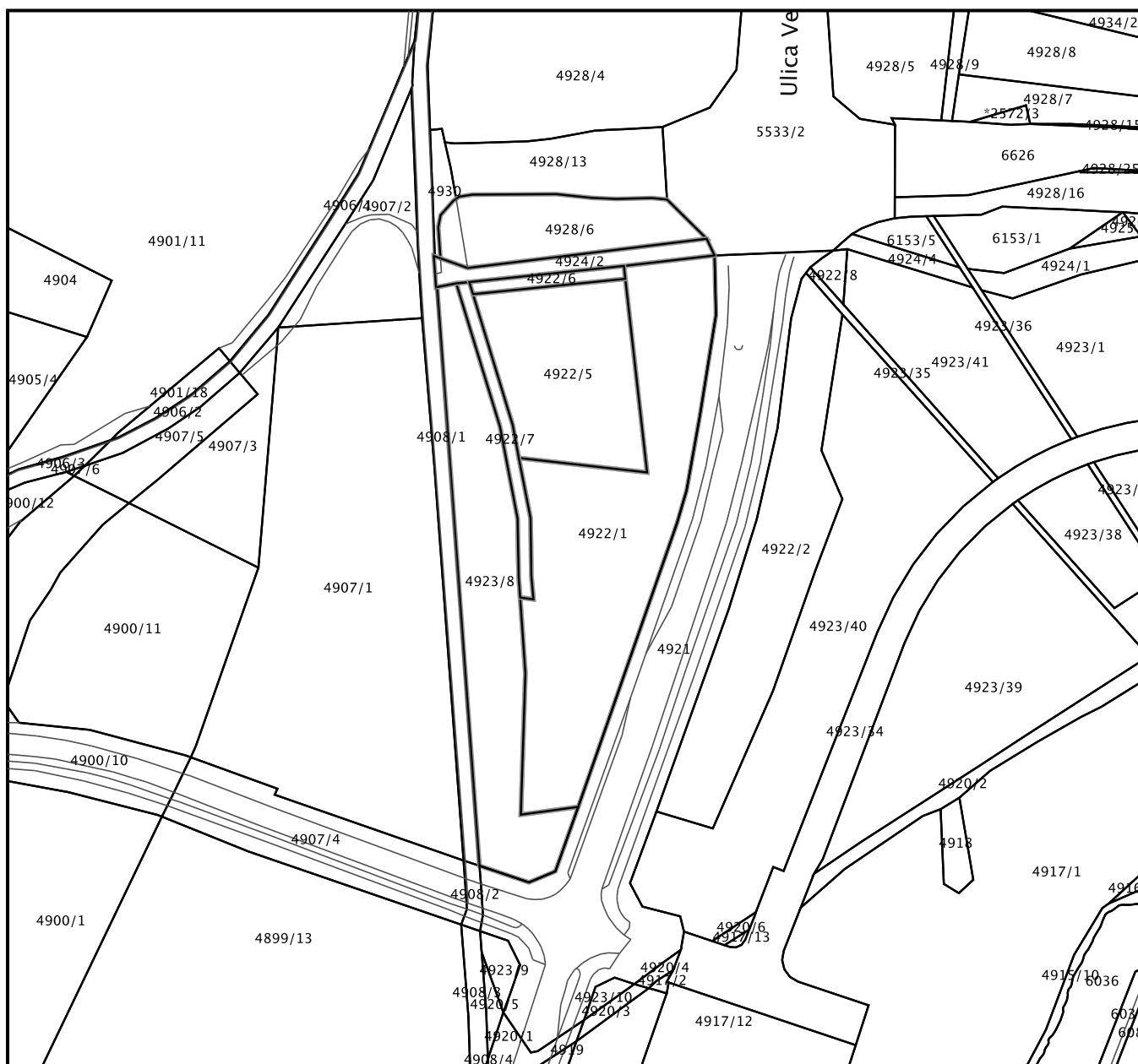
Stanje na dan: 19.02.2025.

OSS evidencijski broj: 460833/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1250

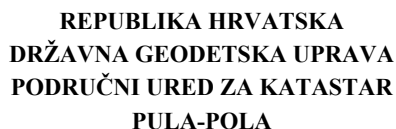


Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 291661683cae265



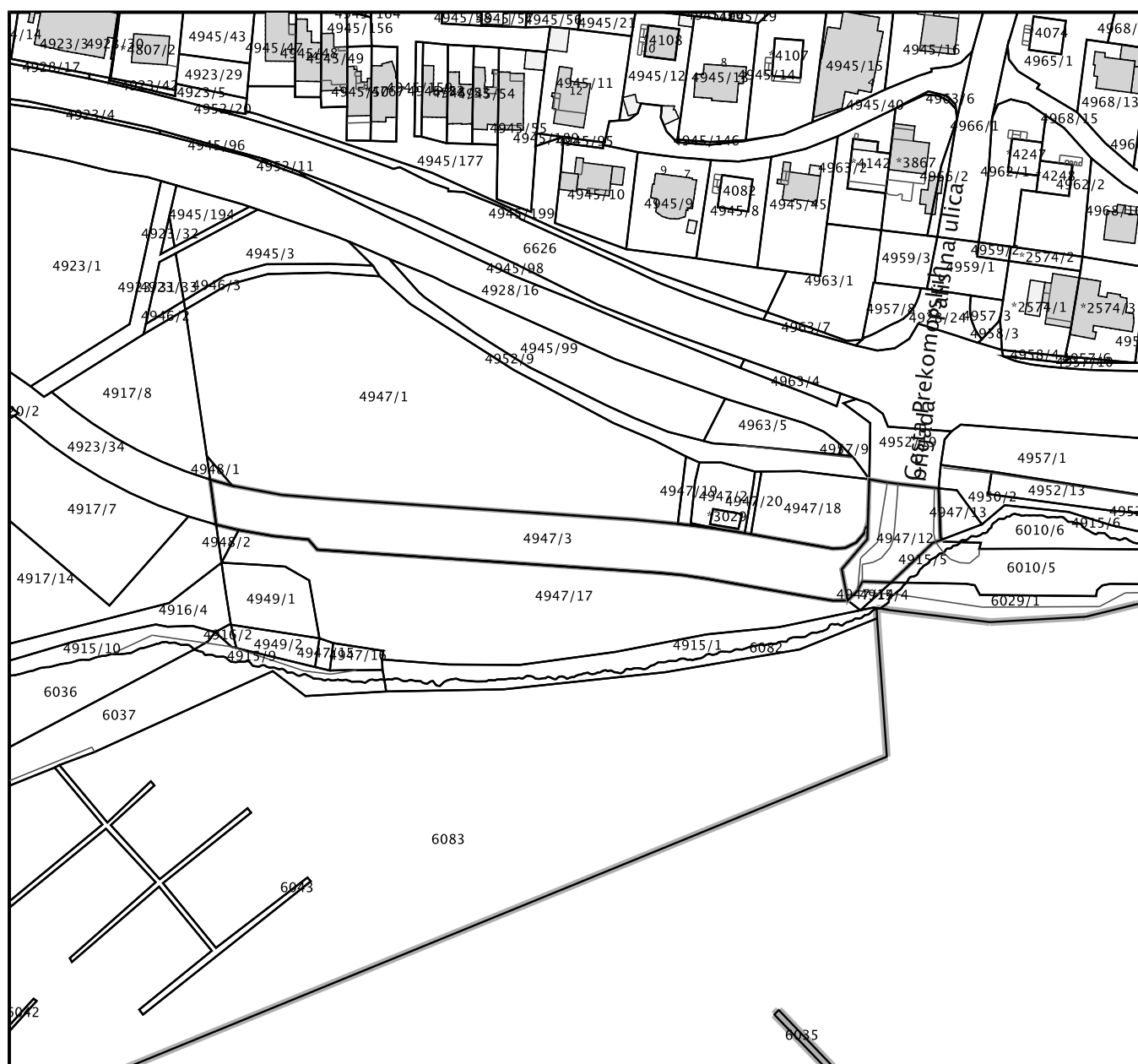
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument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



k.č.br.: 4947/12 , 4947/3

OSS evidencijski broj: 343185/2025

Izvorno mjerilo 1:1250



Kontrolni broj: 28911605979de5d



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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

redni broj	broj katastarske čestice	površina m2	postojeća kultura
1	4946/3	185	pašnjak
2	4947/1	7973	pašnjak
3	4947/3	3169	pašnjak
4	4947/12	641	lokalna cesta asfaltirana
5	4947/13	160	pašnjak
6	4947/15	29	zemljište pod zgradom
7	4947/16	71	pašnjak
8	4947/17	0	pašnjak
9	4947/18	761	pašnjak
10	4947/19	85	pašnjak
11	4947/20	38	pašnjak
12	4948/1	25	pašnjak
13	4948/2	41	pašnjak
14	4949/1	566	pašnjak
15	4949/2	143	pašnjak
	UKUPNO	13.887	

Lučica Delfin kompleks zemljišta - SBE Rijeka

Građevinsko zemljište između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid

redni broj	broj katastarske čestice	površina m2	postojeća kultura
1	4922/1	5215	oranica
2	4922/5	2455	oranica
3	4922/6	202	pašnjak
4	4922/7	413	pašnjak
5	4924/2	482	pašnjak
6	4928/6	1481	oranica
7	4923/8	3268	pašnjak
	UKUPNO	13.516	

GRAD PULA

Predmet: 947-03/11-01/415
Oznaka: 383-0286-25-19
Kreirano: 25.02.2025

Zaprimljeno: 24.02.2025 18:57:56

Lučica Delfin - prijedlog Prethodnog sporazuma sa pratećom dokumentacijom-odvj. Folo

Pošiljatelj: "Marino Folo" <odvjetnik.marino.folo@gmail.com>
Primatelj(i): "Pisarnica" <pisarnica@pula.hr>

Poštovani,

Poštovani,

u privitku dostavljam Vam prijedlog Prethodnog sporazuma sa pratećom dokumentacijom.

S poštovanjem.

odvjetnički ured/studio legale/law office

MARINO FOLO

Dalmatinova 4, 52100 Pula-HR

T./F. (00) 385 52 647 670

M. (00) 385 91 1510 611, (00) 385 98 1884 535

Informacija koju sadrži ova e-mail poruka je povjerljiva i isključivo upućena adresatu. Primatelju ovog e-mail-a, a koji nije adresat već je jedan od njegovih suradnika ili opunomoćenik, ovime se daje na znanje da njegov sadržaj ne smije upotrebljavati, plasirati ili umnožavati.

The information contained in this e-mail is privileged and confidential and is for the exclusive use of the addressee. The person who receives this e-mail and who is not the addressee, one of his employees or an agent entitled to hand it over to the addressee, is informed that he may not use, disclose or reproduce the contents thereof.

Predmet: Stambena izgradnja u UPU Lučice Delfin

Poštovani g. Zoričić,

Već ste upoznati da se g. Ivica Salvador (tvrtka Stanoinvest), intenzivno sprema za gradnju stambenih zgrada u području UPU „Lučica Delfin“ (dalje Lučica) koji spada pod MO Nova Veruda.

G. Salvador je početkom ove godine u Pulskoj vijećnici, svim članovima MO kao i predstavnicima Grada Pule, prezentirao idejni projekt sa nekoliko stambenih zgrada i jednim ugostiteljskim objektom koje namjerava graditi u Lučici.

Na tom prvom sastanku smo njemu kao i prisutnim predstavnicima Grada, prenijeli da većina vijećnika MO Nova Veruda, **kao i preko 4.000 potpisnika peticije iz 2010 godine koja je predana Gradu, nije za izgradnju stambenih zgrada u Lučici, već da Lučica, uz postojeću sportsku luku, bude zona zelenih površina, šetnica, sporta i rekreacije te ugostiteljskih objekata.**

Nakon tog prvog sastanka sa g. Salvadorom, imali smo još nekoliko sastanaka sa njim na kojima smo razmatrali mogućnost micanja stambene izgradnje iz Lučice.

Od nekoliko pravnika smo dobili potvrdu da su zamjene zemljišta u vlasništvu Gradova i Općina sa zemljištima privatnih osoba i tvrtki zakonski dozvoljena i redovito se provode u praksi.

Brojne potvrde, ugovore i natječaje o tome smo našli i na Internetu i izdvajamo nekoliko linkova na službene dokumente o zamjeni Gradskih zemljišta u Zagrebu, Osijeku, Delnicama, Krku.

<http://www1.zagreb.hr/zagreb/siglasnik.nsf/7ffe63e8e69827b5c1257e1900276647/3941dd585df070d7c12572c700299cb8?OpenDocument>

<https://delnice.hr/javni-natjecaj-za-zamjenu-nekretnine-zemljista-u-vlasnistvu-grad-a-delnica-za-nekretninu-u-vlasnistvu-fizicke-osobe/>

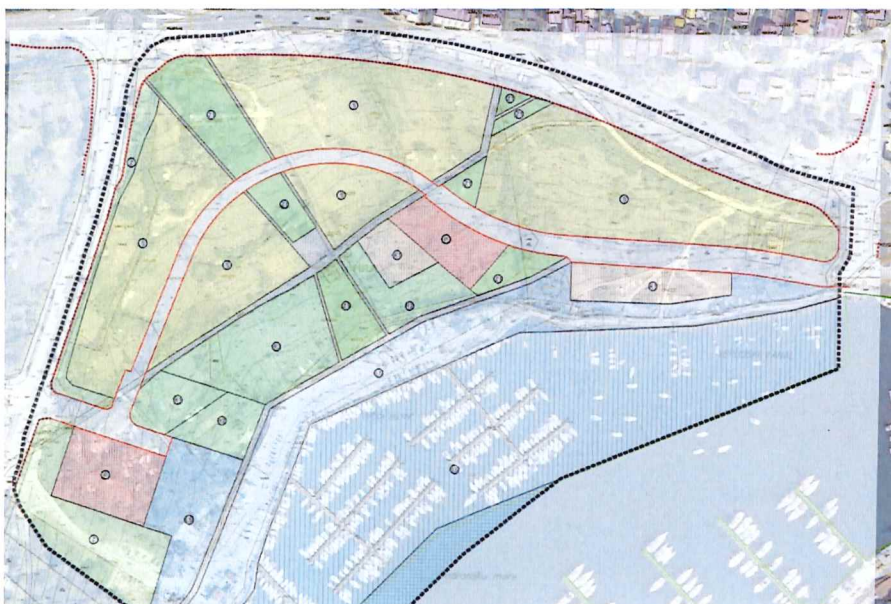
<https://www.grad-krk.hr/sites/default/files/datoteke/5e/5e1e3b0c-2407-4a67-b021-6fea0eac5ad2.pdf>

<https://www.osijek.hr/wp-content/uploads/2021/11/Natjecaj-Gospodarska-zona-JUG.docx>

UPU Lučice Delfin (slika 1. u nastavku) obuhvaća 11,26 ha kopnene površine od čega je 1,83 ha (16%) u vlasništvu tvrtke SBE a sva ostala površina je u vlasništvu Grada Pule (84%).

Sada se u tom području nalazi:

- sportska lučica (PŠRD Delfin) sa djelomično uređenom obalom, vezovima na moru i nekoliko montažnih objekata,
- zapuštene zelene površine sa ponekim divlje uređenim vrtom,
- jedna mala stara ruševna kuća sa prizemljem i katom.



Slika 1. Obuhvat i namjena površina u UPU Lučica Delfin.

Tvrtka SBE je tvrtki g. Salvadora prepustila pravo građenja na česticama u njenom vlasništvu a po riječima g. Salvadora i pravo njihove prodaje, zamjene i sl.

U nastavku je tablica sa popisom brojeva katastarskih čestica u Lučici koje su u vlasništvu SBE (Salvadora) zajedno sa njihovom namjenom i površinom.

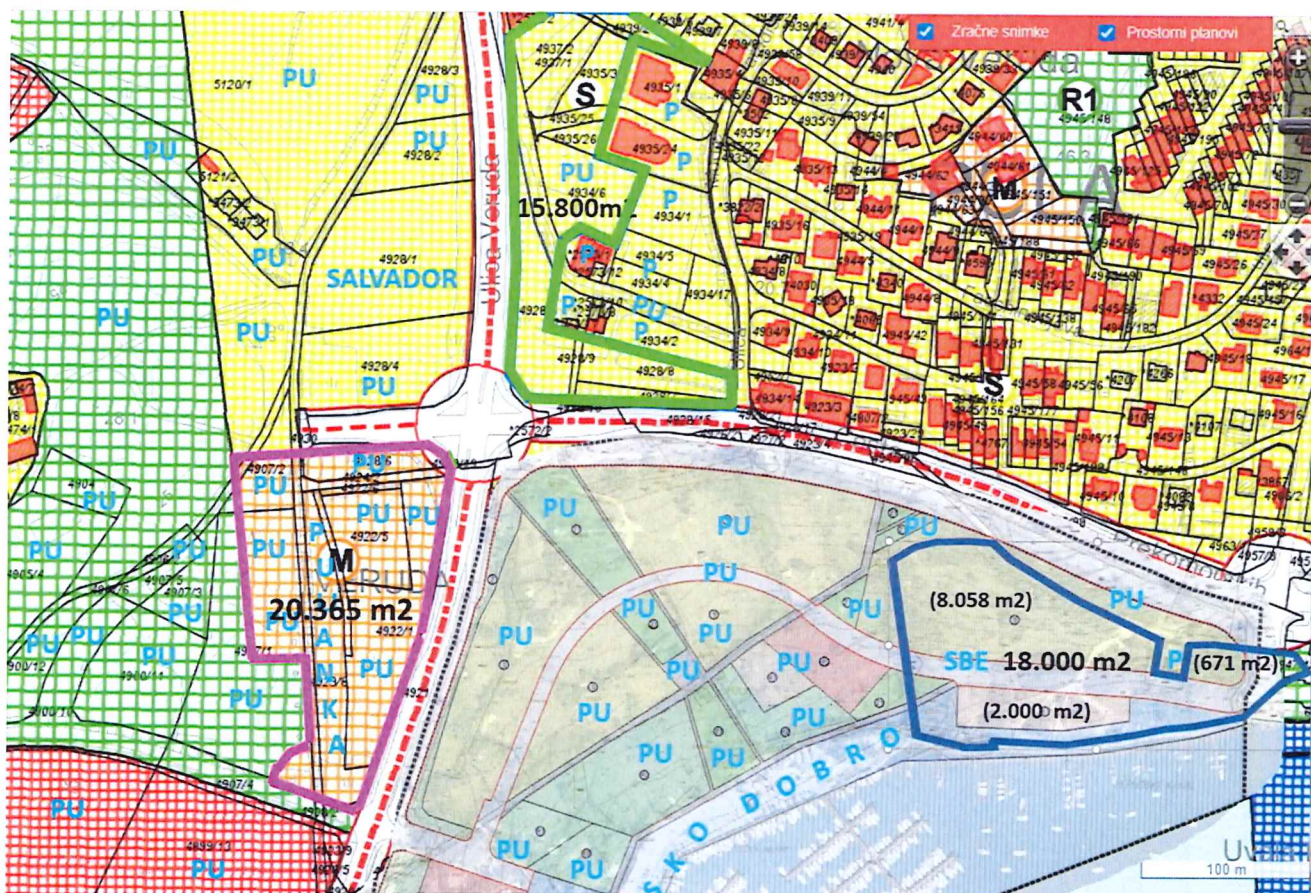
	Vlasnik i namjena čestice	k.č.	Površina m2
S1	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/1	7.973
S2	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4948/1	25
S3	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/19	85
S4	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/20	38
S5	SBE (Salvador), stambena izgradnja	4947/18	761
S6	Ukupno stamb. izg. bez postojeće kuće (S1-S5)		8.882
S7	Čordić (Salvador), postojeća stara kuća	4947/2	319
S8	Ukupno stamb. izg. sa postojećom kućom (S6-S7)		9.201
S9	SBE (Salvador), K1 ugostit. (cc. 2000m2) + pom.dobro	4947/17	4.312
S10	SBE (Salvador), pomorsko dobro	4947/16	71
S11	SBE (Salvador), pomorsko dobro	4947/15	29
S12	SBE (Salvador), pomorsko dobro	4949/2	143
S13	SBE (Salvador), pomorsko dobro + šetnica	4949/1	566
S14	SBE (Salvador), zelena površina	4948/2	41
S15	Ukupno K1 ugostit. + pom. dobro + zel. površ. (S8-S14)		5.162
S16	SBE (Salvador), cesta kroz UPU	4947/3	3.169
S17	SBE (Salvador), cesta raskršće za marinu - izvan UPU	4947/12	641
S18	SBE (Salvador), cesta raskršće za marinu - izvan UPU	4947/13	160
S19	UKUPNO SBE (Salvador) (S15-S20)		18.333

G. Salvadora smo pitali i pristao je, da zemljište tj. katastarske čestice koje SBE (Salvador) ima u Lučici, barem one predviđene za stambenu izgradnju, zamijeni sa zemljištem tj. katastarskim česticama u vlasništvu Grada koje su izvan Lučice ukoliko mu budu prihvatljive za zamjenu.

U tom cilju smo sa njim razmotrili katastarske čestice za moguću zamjenu u dva gradska područja koja graniče sa Lučicom a čija namjena u GUP-u je stambena ili mješovita izgradnja.

U nastavku je slika 2. sa podlogom GUP-a i UPU-a i sa 3 uokvirena područja.

- Područje SBE - uokvireno je plavom debelom linijom u kojem piše SBE i 18.000 m2 i u vlasništvu je tvrtke SBE (Salvadora)
- Područje S - uokvireno je zelenom debelom linijom u kojem piše S i 15.800 m2 i u vlasništvu je Grada a namjena u GUP-u je stambena izgradnja i spada u građevinsku zonu 21.
- Područje M – uokvireno je rozom debelom linijom u kojem piše M i 20.365 m2 i u vlasništvu je Grada a namjena u GUP-u je mješovita izgradnja (stambena i gospodarska) i spada u građevinsku zonu 24.



Slika 2. Uokvirene površine na podlozi GUP-a i UPU-a u vlasništvu SBE (Salvadora) i Grada u svrhu potencijalne zamjene

G. Salvador je rekao da mu područje S ne dolazi u obzir za zamjenu jer se gotovo na svim gradskim česticama u tom području vodi spor o vlasništvu nad njima koji će Grad vjerojatno izgubiti. Navodno da Grad ne može naći dokumente kojima potvrđuje da je optantima koji su bili vlasnici tih čestica, isplaćena adekvatna naknada.

Međutim zainteresiran je da katastarske čestice u području SBE, zamijeni sa katastarskim česticama u području M uz odgovarajuće uvjete ukoliko Grad pristane.

U nastavku je tablica sa brojevima katastarskih čestica u području M zajedno sa njihovom namjenom i površinom.

	Vlasnik i namjena čestice	k.č.	Površina m2
Z1	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 50% šumica)	4928/6	1.481
Z2	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4924/2	482
Z3	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4922/6	202
Z4	Grad Pula, mješovita izgradnja	4922/1	5.215
Z5	Grad Pula, mješovita izgradnja	4922/5	2.455
Z6	Grad Pula, mješovita izgradnja	4922/7	413
Z7	Grad Pula, mješovita izgradnja	4923/8	3.268
Z8	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4907/2 dio	1.440
Z9	Grad Pula, mješovita izgradnja (u naravi 90% šumica)	4907/1 1.dio	2.900
Z10	Grad Pula, mješovita izgradnja	4907/1 2.dio	210
Z11	Ukupno bez ceste		18.066
Z12	Grad Pula, Cesta	4908/1	2.290

U slučaju da Grad iskaže interes za zamjenu zemljišta i u tom smislu dobije određene garancije, G. Salvador je spreman čekati i nekoliko godina da se to pravno provede i sredi potrebna planska dokumentacija za zamjensko zemljište

Zainteresiran je da u međuvremenu izgradi ugostiteljski objekt na mjestu koje je za to već predviđeno u UPU Lučice Delfin (svjetlo narančasto područje u kojem piše 2.000 m²) i da uredi postojeću staru kuću u Lučici na koju polaže pravo prema ugovoru sa vlasnicima te kuće (g. Čordić). MO se sa time slaže jer je to i jedan od ciljeva MO kao i zahtjeva potpisnika peticije iz 2010.

G. Salvador i MO su se složili i predlažu Gradu, da se odmah kod potpisa ugovora o zamjeni zemljišta, Grad obveže da će komunalije koje će Salvador platiti za novu zonu, a procjena je nekoliko milijuna kuna, namjenski iskoristiti za uređenje UPU Lučice Delfin u šetnice, parkove i razne sportsko-rekreativne sadržaje.

Ukoliko bi se Grad i Salvador dogovorili o zamjenu zemljišta, stambena izgradnja bi se time odmaknula za više od 200 metara od obale, zapušteno područje UPU Lučice Delfin bi se uredilo (zelene površine, šetnice, sportsko-rekreativne sadržaji), izgradio bi se ugostiteljski objekt i uredila ruševna kuća.

Sve prethodno navedeno za zamjenu zemljišta, ima smisla samo uz uvjet **da odmah nakon eventualne zamjene zemljišta, Grad pokrene i provede izmjenu GUP-a i UPU-a u području Lučice Delfin kojom bi se iz tog područja izbacila stambena izgradnja i cijelo područje prenamijenilo u zelene površine, šetnice, sport i rekreaciju te ugostiteljske sadržaje.**

Molimo vas da razmotrite ovaj prijedlog i javite nam vaše mišljenje pa da se nađemo oko daljnjih koraka.

Sa poštovanjem,
Predsjednik vijeća MO Nova Veruda, Matija Tomac



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

K.o. PULA

k.č.br.: 4922/1 , 4922/5 , 4922/6 , 4922/7 , 4923/8 i druge.

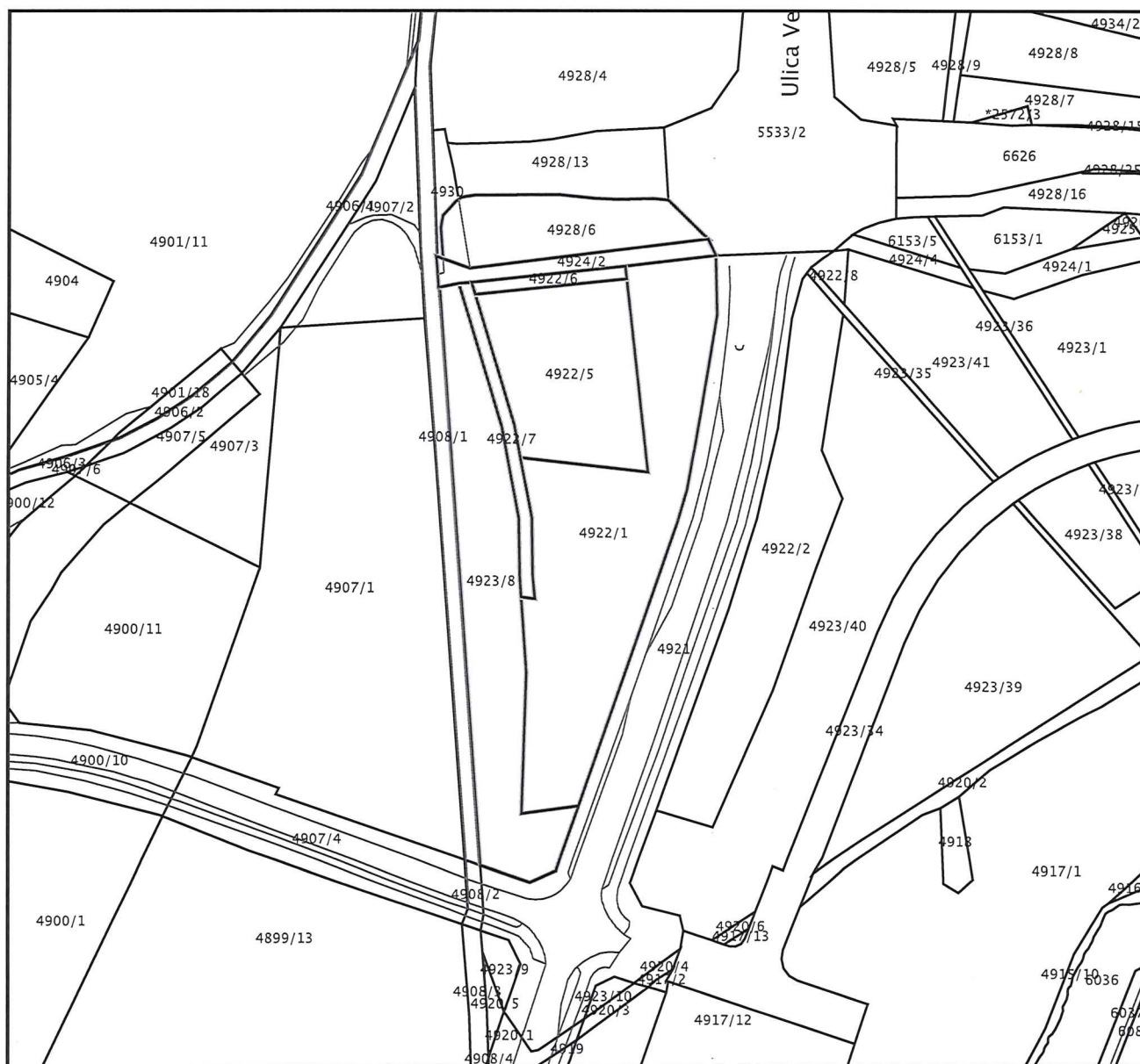
Stanje na dan: 19.02.2025.

OSS evidencijski broj: 460833/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1250

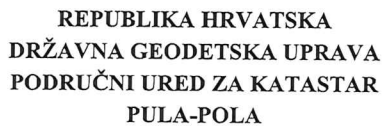


Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 291661683cae265

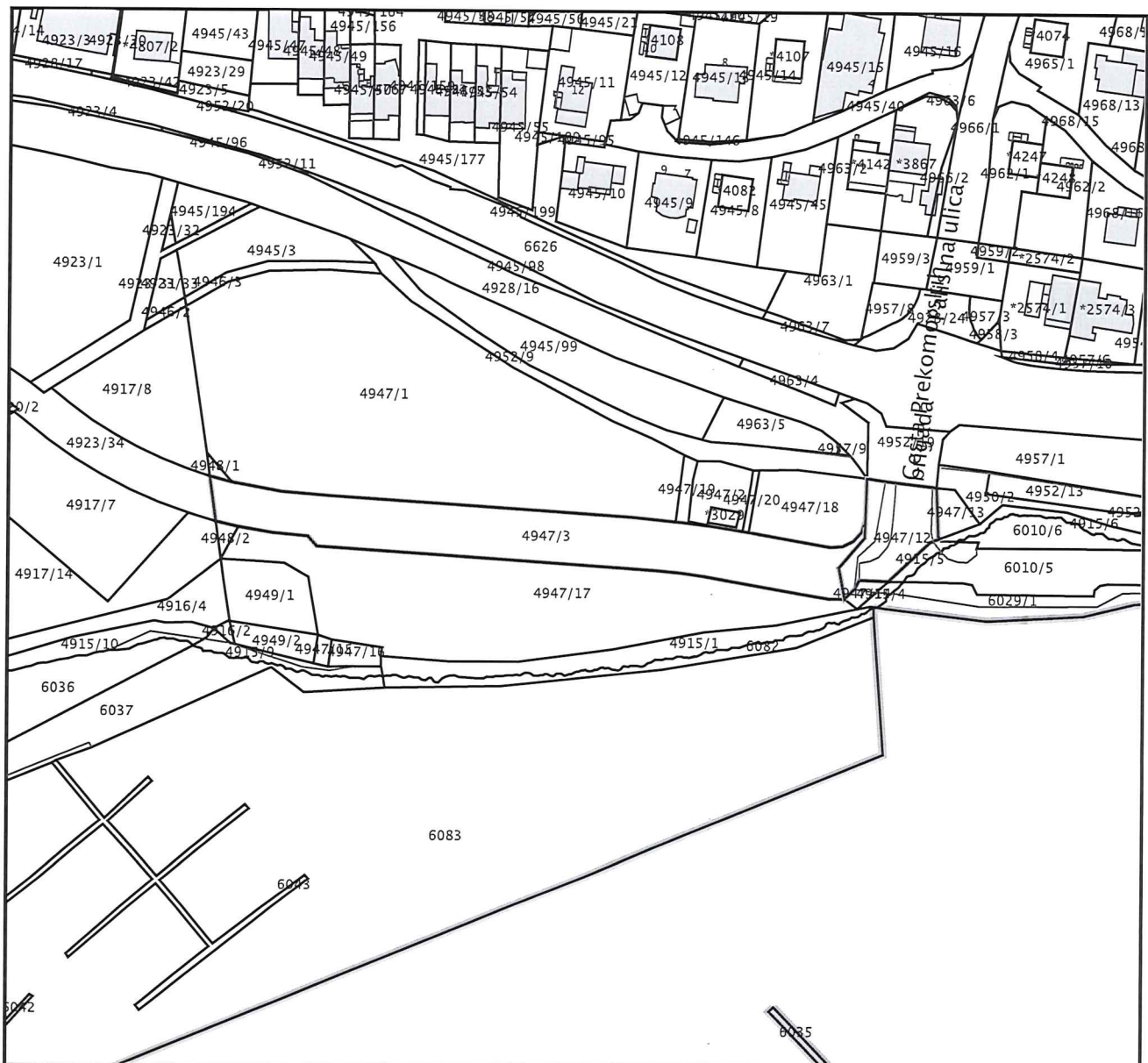
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument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



K.o. PULA
k.č.br.: 4947/12 , 4947/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1250



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: 28911605979de5d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

ODVJETNIK-AVOCATO**MARINO FOLO**

Dalmatinova 4, 52100 Pula

tel./fax. (00) 385 52 647 670

mob. (00) 385 91 151 0611

e-mail: odvjetnik.marino.folo@gmail.com

MB: 80442056

OIB: 15300995578

IBAN: HR5123600001102387962

Pula, 24.veljača 2025.

GRAD PULA

Na znanje: Gradonačelnika Grada Pule
prof.dr.sc. Filipa Zoričića

Poštovani,

- polazeći od činjenice da je između Investitora i Grada Pule zaključen Ugovor o financiranju uređenja zemljišta Klasa: 947-03/11-01/415 Ur.broj:2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 30.01.2012.
- uvažavajući interese Grada Pule, Investitora i zainteresiranog dijela građana Grada Pule
- imajući u vidu prijedlog dan od Mjesnog odbora Nova Veruda za zamjenu nekretnina u vlasništvu Investitora za nekretnine u vlasništvu Grada Pule
- uvažavajući i stavove radne sjednice Gradskog Vijeća Grada Pule od dana 21.veljače 2025.
- u cilju sporazumnog rješenja postojeće situacije želeći uspostaviti prijateljsko i pozitivno okruženje investitor predlaže slijedeći

Prethodni sporazum o uređenju odnosa u građevinskom području Lučica Delfin između Grada Pule i tvrtke SBE Rijeka d.o.o.

- 1.1. Stranke sporazumno utvrđuju da kompleks nekretnina u vlasništvu t.d SBE Rijeka u obuhvatu Lučice Delfin u površini od 13.887 m2 će pripasti Gradu Puli, a kompleks između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid u površini od 13.516 m2 pripasti će t.d. SBE Rijeka (u privitku popis čestica sa površinama kao i izvadak iz katastarskog plana za oba kompleksa)
- 1.2. Stranke sporazumno utvrđuju da kompleks nekretnina u vlasništvu Grada Pula (lokacija između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid) pripadne tvrtki SBE Rijeka na način i u postupku stjecanja nekretnina sukladno Zakonu (prvenstveno temeljem odredbi Zakona o izvlaštenju ili podredno javnim natječajem), a kojem postupku bi prethodila procjena nekretnina u vlasništvu t.d. SBE Rijeka i nekretnina u vlasništvu Grada Pule koja bi se obavila najkasnije u roku od 30 dana od dana postizanja Prethodnog sporazuma.

- 1.3. Strane sporazumno utvrđuju da će odmah nakon izvršene procjene nekretnina u vlasništvu t.d. SBE Rijeka i nekretnina u vlasništvu Grada Pule, provesti postupak zamjene nekretnina u skladu sa zakonom i to na način da se SBE Rijeka može izvršiti upis u zemljišnu knjigu bez obzira dali je Grad Pula do tog vremena izvršio izmjene prostornih planova.
- 1.4. Stranke sporazumno utvrđuju da će SBE Rijeka i Grad Pula radi uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju sklopiti, za kompleks između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid, novi Ugovora o financiranju uređenja zemljišta u skladu sa Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pule i to s točkom B UGOVOR O FINANCIRANJU GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (čl. 15 i 16 Odluke).

Slijedom navedenog pozivamo Vas da nas u razumnom roku izvijestite o Vašim stavovima o ovom Prijedlogu Prethodnog sporazumu, a nakon čega bi pristupili zaključenju Prethodnog sporazuma, a zatim i samog Sporazuma koji će regulirati odnose između SBE Rijeka i Grada Pule.

S poštovanjem.

Marino Digitally signed
by Marino Folo
Folo Date: 2025.02.24
18:56:06 +01'00'

U privitku:

Popis čestica „Lučica Delfin” sa površinama

Popis čestica kompleks između stare i nove ceste za Verudelu i Splendid sa površinama

Kopije katastarskog plana za oba kompleksa

Prijedlog Mjesnog odbora Nova Veruda

redni broj	broj katastarske čestice	površina m2	postojeća kultura
1	4946/3	185	pašnjak
2	4947/1	7973	pašnjak
3	4947/3	3169	pašnjak
4	4947/12	641	lokalna cesta asfaltirana
5	4947/13	160	pašnjak
6	4947/15	29	zemljište pod zgradom
7	4947/16	71	pašnjak
8	4947/17	0	pašnjak
9	4947/18	761	pašnjak
10	4947/19	85	pašnjak
11	4947/20	38	pašnjak
12	4948/1	25	pašnjak
13	4948/2	41	pašnjak
14	4949/1	566	pašnjak
15	4949/2	143	pašnjak
	UKUPNO	13.887	

Lučica Delfin kompleks zemljišta - SBE Rijeka

**Građevinsko zemljište između stare i nove ceste za Verudelu i
Splendid**

redni broj	broj katastarske čestice	površina m2	postojeća kultura
1	4922/1	5215	oranica
2	4922/5	2455	oranica
3	4922/6	202	pašnjak
4	4922/7	413	pašnjak
5	4924/2	482	pašnjak
6	4928/6	1481	oranica
7	4923/8	3268	pašnjak
	UKUPNO	13.516	

PUNOMOĆ

OVLAŠĆUJEM

ODVJETNIK-ADVOCATO
MARINO FOLO
Dalmatinova 4, 52100 Pula

DA ME ZASTUPA U PARNIČNOM, IZVANPARNIČNOM, OVRŠNOM, ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM, KAZNENOM, PREKRŠAJNOM POSTUPKU, POSTUPKU PRED TRGOVAČKIM SUDOM, U POSTUPCIMA PRED TIJELIMA DRŽAVNE UPRAVE I UPRAVNIM SUDOM KOJI SE VODI

KOD:

GRADA PULE - POLA

POD POSLOVNIM BROJEM:

RADI:

PRETHODNOG SPORAZUMA

OVLAŠĆUJEM GA DA ME ZASTUPA U SVIM MOJIM PRAVNIM POSLOVIMA U SUDU I IZVAN SUDA I KOD SVIH DRUGIH DRŽAVNIH TIJELA TE DA RADI ZAŠTITE I OSTVARENJA MOJIH NA ZAKONU OSNOVANIH PRAVA I INTERESA PODUZIMA SVE PRAVNE RADNJE I UPOTRIJEBI SVA U ZAKONU PREDVIĐENA SREDSTVA, A NAROČITO DA PODNOSI TUŽBE, PODNESKE, ŽALBE, REVIZIJU KAO I OSTALE PODNESKE TE PRIMA PISMENA. NADALJE, OVLAŠĆUJEM DA OD STRANAKA U SUDSKOM ILI VANSUDSKOM POSTUPKU PRIMA NOVAC I O TOME IZDAJE POTVRDE, NAPLAĆUJE SUDSKE TROŠKOVE I PODUZIMA SVE POTREBNE RADNJE U SKLADU SA ZAKONOM.

SUGLASAN SAM DA SE MOJI OSOBNI PODACI OBRADUJU I KORISTE, UZ PRIMJENU SVIH ORGANIZACIJSKIH, KADROVSKIH I TEHNIČKIH MJERA ZAŠTITE PODATAKA TE DA SE MOJIM OSOBNIM PODACIMA PRISTUPA I ISTE TRETIRA U SKLADU SA ZAKONOM O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. GODINE O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ. SVE UZ PRIMJENU ODGOVARAJUĆIH TEHNIČKIH I SIGURNOSNIH MJERA ZAŠTITE OSOBNIH PODATAKA OD NEOVLAŠTENOG PRISTUPA, ZLOUPORABE, OTKRIVANJA, GUBITKA ILI UNIŠTENJA. MOJI OSOBNI PODACI PREDSTAVLJAJU POSLOVNU TAJNU TE ĆE SE KORISTITI ISKLJUČIVO U SVRHE ZASTUPANJA I PODUZIMANJA SVIH POTREBNIH RADNJI VEZANIH ZA PREDMETNO ZASTUPANJE SUKLADNO PUNOMOĆI.

PRISTAJEM DA GA/IH ZAMIJENJUJE _____

U PULI, 24.2.2025. _____

Potpis stranke:

_____ 

GRAD PULA – POLA, Pula, Forum 1, OIB: OIB:79517841355, kojeg zastupa gradonačelnik dr. sc. Filip Zoričić, prof.

dalje u tekstu: Grad Pula

i

SBE RIJEKA d.o.o., Pula, Cesta prekom. brigada - Strada delle brigate d'oltremare 2, OIB: 34758190264, koje zastupa direktor Itzhak Henig

dalje u tekstu: Investitor

na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 2/20, 04/21 i 05/21) i Odluke Gradskog vijeća Grada Pula – Pola o davanju suglasnosti za zaključenje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj --/25), zaključili su dana _____ 2025. godine

SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

Članak 1.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju:

- 1. da su 20. veljače 2012. godine sklopile Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 čiji predmet je uređenje građevinskog zemljišta, odnosno obavljanje radova i usluga u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“ na temelju članka 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/1 i 90/11), članka 33. i 37. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 49/11), članka 13. Odluke o komunalnom doprinosu (Službene novine Grada Pule 14/09) i Odluke Gradskog vijeća o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11 od 30. siječnja 2021. godine;
- 2. da je Investitor vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. broj 12925, k.o. 324256, PULA (dalje u tekstu: Nekretnine u vlasništvu Investitora) i to:

- k.č. br. 4946/3, PAŠNJAK, površine 185 m²
- k.č. br. 4947/1, PAŠNJAK, površine 7973 m²
- k.č. br. 4947/3, PAŠNJAK, površine 3169 m²
- k.č. br. 4947/12, LOKALNA CESTA ASFALTIRANA, površine 641 m²
- k.č. br. 4947/13, PAŠNJAK, površine 160 m²
- k.č. br. 4947/15, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, površine 29 m²
- k.č. br. 4947/16, PAŠNJAK, površine 71 m²
- k.č. br. 4947/17, PAŠNJAK, 4312 m²

- k.č. br. 4947/18, PAŠNJAK, površine 761 m²
 - k.č. br. 4947/19, PAŠNJAK, površine 85 m²
 - k.č. br. 4947/20, PAŠNJAK, površine 38 m²
 - k.č. br. 4948/2, PAŠNJAK, površine 41 m²
 - k.č. br. 4949/1, PAŠNJAK, površine 566 m²
 - k.č. br. 4949/2, PAŠNJAK, površine 143 m²
 - k.č. br. 4982/1, PAŠNJAK, nepoznate površine
te vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. broj 3001, k.o. 324256, PULA i to:
 - k.č. br. 3029/ZGR, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, nepoznate površine
 - k.č. br. 4947/2, ORANICA, nepoznate površine
- 3. da je Grada Pula vlasnik nekretnina koje su označene kao (dalje u tekstu: Nekretnine u vlasništvu Grada Pule):
- k.č. br. 4922/1, ORANICA, površine 5215 m², zk.ul. 14341, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4922/5, ORANICA, površine 2455 m², zk.ul. 14343, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4922/6, PAŠNJAK, površine 202 m², zk.ul. 14289, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4922/7, PAŠNJAK, površine 413 m², zk.ul. 14344, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4924/2, PAŠNJAK, površine 482 m², zk.ul. 14612, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4928/6, ORANICA, površine 1481 m², zk.ul. 13991, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4923/8, PAŠNJAK, površine 1268 m², zk.ul. 16159, k.o. 324256 Pula
- 4. da postoji zajednička namjera o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, pod uvjetima i na način utvrđen ovim Sporazumom.

Članak 2.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da će Grad Pula objaviti javni natječaj za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, uz mogućnost u okviru javnog natječaja i ostvarivanja načela upravljanja nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u javnom interesu, u mjeri u kojoj je to moguće sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule, i zamjene za nekretnine od interesa za Grad Pulu uz isplatu Gradu Puli razlike u vrijednosti nekretnina.

Članak 3.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju:

- 1. da će Gradsko vijeće Grada Pule odlučivati o pokretanju postupka izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ sa ciljem onemogućavanja izgradnje građevina stambene i/ili gospodarsko-poslovne namjene Nekretnina u vlasništvu Investitora i u skladu s drugim prostorno-planskim potrebama,
- 2. da će se javni natječaj za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule raspisati po stupanju na snagu izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ i izmjene i dopune generalnog urbanističkog plana Grada Pule (GUP), o kojim izmjenama i dopunama je odlučilo Gradsko vijeće Grada Pule, sukladno alineiji 1. ovog članka,
- 4. da će se procjena vrijednosti Nekretnina u vlasništvu Investitora i Nekretnina u vlasništvu Grada Pule vršiti nakon stupanja na snagu izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ i izmjene i dopune generalnog urbanističkog plana Grada Pule (GUP).

Investitor izjavljuje da će sudjelovati na javnom natječaju za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule na način da će dati, ukoliko je takva mogućnost propisana javnim natječajem, isključivo ponudu za zamjenu Nekretnina u vlasništvu Investitora za Nekretnine u vlasništvu Grada Pule.

Investitor se obvezuje da do dovršetka javnog natječaja za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule neće poduzimati nikakve vrste radova i/ili pravnih i administrativnih radnji temeljem Zakona o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i drugih zakonskih i podzakonskih propisa kojima se uređuje pitanje gradnje s i/ili bez akta za gradnju ili rekonstrukcije postojećih građevina te radnje kojima se mijenja oblik, površina i međe Nekretnina u vlasništvu Investitora ili radnje u cilju ishodovanja bilo kakvih vrsti dozvola, a koje se nalaze u obuhvatu urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, a osobito radnje koje su predviđene Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012., o čemu će sporazumne strane u roku od 8 dana od dana sklapanja ovog Sporazuma, sklopiti dodatak spomenutom Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Investitor potpisivanjem ovog Sporazuma odustaje od svih do sad podnesenih zahtjeva zaprimljenih kod upravnih tijela Grada Pule u smjeru rješavanja imovinsko pravnih odnosa po Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012., odnosno izvršenju odredbi navedenog Ugovora.

Članak 4.

U slučaju dovršetka postupka zamjene nekretnina na način da Gradsko vijeće Grada Pule odobri zamjenu Nekretnina u vlasništvu Grada Pule za Nekretnine u vlasništvu Investitora, ugovor o zamjeni nekretnina može se sklopiti uz uvjet da se Investitor prethodno u pisanom obliku odrekne od prava potraživanja sredstava plaćenih na temelju ispunjavanja prava i obveza koje proizlaze iz Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012. godine.

Sve eventualne troškove po ovom Sporazumu Investitor podmiruje o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju i povrat sredstava po bilo kojoj osnovi.

Članak 5.

Grad Pula može jednostrano raskinuti ovaj Sporazum bez plaćanja bilo kakve naknade u sljedećim slučajevima, ako:

- Investitor postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog Sporazuma ili ako ne ispuni bilo koju preuzetu obvezu ili ako nastanu okolnosti zbog kojih se javni natječaj za zamjenu nekretnina ne može provesti,
- je protiv Investitora pokrenut stečajni postupak, odnosno postupak likvidacije, ili sudovi upravljaju njegovim poslovima, ili je u postupku nagodbe s vjerovnicima ili drugom srodnom postupku prema važećim propisima,

- postoje druge okolnosti zbog kojih ispunjenje svrhe ili cilja ovog Sporazuma nije moguće.

U slučaju raskida ovog Sporazuma temeljem prethodnog stavka ovog članka, Grad Pula će tražiti naknadu troškova koje je do trenutka raskida imao u vezi s provedbom ovog Sporazuma.

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

Članak 6.

Ovaj Sporazum predstavlja konačan sporazum između sporazumnih strana, te zamjenjuje sve usmene i pisane sporazume. Izmjene i dopune ovog Sporazuma mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku, uz prethodno odobrenje Gradskog vijeća Grada Pule.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe Sporazuma, on u preostalom dijelu ostaje valjan.

Članak 7.

Ovaj Sporazum je sklopljen u četiri primjerka, a svaka sporazumna strana zadržava pravo na dva primjerka. Sporazumne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Sporazuma te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Broj:

KLASA:

Pula,

URBROJ:

Pula,

SBE RIJEKA d.o.o.

GRAD PULA - POLA

Direktor

Gradonačelnik

Itzhak Henig

dr.sc. Filip Zoričić, prof.

ODVJETNIK-AVVOCATO

MARINO FOLO

Dalmatinova 4, 52100 Pula-HR

tel./fax. (00) 385 52647 670

mob. (00) 385 91 151 0611 (00) 385 98 188 4535

e-mail: info@folo.hr

MB: 80442056

OIB: 15300995578

IBAN: HR512360001102387962

Pula, 27. ožujka 2025. godine

GRAD PULA-POLA

Predmet: Lučica Delfin, zamjena zemljišta – očitovanje, dostavlja se

Način slanja: Elektronski (e-mail sa priložima)

Poštovani,

zaprimili smo Vaš prijedlog Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa (dalje: Sporazuma) koji se odnosi na predloženu zamjenu nekretnina u vlasništvu investitora SBE RIJEKA d.o.o. (dalje: Investitor) za nekretnine u vlasništvu GRADA PULE obzirom je GRAD PULA označio svoj interes da se na tom području ne grade stambeni i poslovni objekti, već da se urede javne površine.

Investitor je u pregovore radi zamjena nekretnina ušao u dobroj vjeri sa očekivanjem da će zamjena nekretnina biti u obostranom interesu, da neće ići na štetu niti jedne od stranaka, da će stranke zadržati istu pravnu poziciju kao i do sada pri čemu će stranke toga ugovora biti ravnopravne, te da će se zamjena nekretnina zasnivati na fair odnosima koji će uvažavati sve činjenice koje su se dogodile od 2012. do danas, te da će vrijednosti biti utvrđene u stanju nekretnina u kojemu su one sada te da će se zamijeniti u skladu s procjenom koja će se izvršiti pod jednakim uvjetima i to prije zamjene te da će se zamjena nekretnina odvijati sukladno odredbama Zakona o izvlaštenju kako ne bi nastali dodatni troškovi Investitoru (porez na promet nekretnina).

Navedeni prijedlog Sporazuma od strane Grada Pule to ne jamči.

Investitor navodi da nisu sporna utvrđenja iz čl. 1 Sporazuma koji se odnose na (čl.1 toč. 1) sklapanje Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012. kao i Odluke Gradskog vijeća o davanju suglasnosti za sklapanje Ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture na području UPU „Lučica Delfin” KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11 od 30. siječnja 2021. godine; te da nije sporno da je investitor podnio zahtjeve koji su zaprimljeni kod upravnih tijela Grada Pule u smjeru rješavanja imovinsko pravnih odnosa po Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012 (čl. 3 st. 4 Sporazuma).

Glede zemljišta koje bi trebalo zamijeniti valjalo bi precizirati, obzirom neka zemljišta nemaju površinu, a druga su pogrešno navedena pa se ne navode ukupne površine zemljišta koje se ima zamijeniti, na strani Investitora treba dodati i k.č. 4948/1, PAŠNJAK, 25 m², a izbaciti česticu k.č. 4982/1, PAŠNJAK, nepoznate površine jer se ista ne nalazi u obuhvatu „Lučice Delfin”

Prije svega treba imati u vidu da 17 čestica u vlasništvu Investitora imaju površinu od 18.563 m², a da 7 čestica u vlasništvu GRADA PULE ima površinu od 13.516 m².

Obzirom na navedeno Investitor predlaže da mu ostane u vlasništvu k.č. 4947/17, površine 4.312 m² (2.000 m² + pomorsko dobro) kao i postojeća kuća k.č. zgr. 3029 ko Pula površine 45 m² te dvorištem kuće k.č.br. 4947/2 ko Pula površine 319 m² na kojoj površini bi investitor izgradio sadržaje sukladno važećem prostornom planom, a što nije sporno niti Mjesnom odboru Nova Veruda te navedene čestice ne bi bile obuhvaćene planiranom promjenom prostornog plana.

Ukoliko se GRAD PULA ne slaže s naprijed navedenim prijedlogom, u tom slučaju valjalo bi vještačenjem utvrditi vrijednosti naprijed navedenih nekretnina te iste zamijeniti za druge adekvatne (jednakovrijedne) nekretnine u vlasništvu GRADA PULE i to dio 5236/4 i dio 5243 k.o. Pula (Stoja) ili isplatiti Investitoru njihovu procijenjenu vrijednost, imajući prilikom procjene u vidu kako dosadašnja ulaganja Investitora tako i to da će Investitor prilikom zamjene imati i obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina što će poskupjeti njegovu investiciju u odnosu na postojeće stanje (ukoliko se zamjena nekretnina ne provede na način da se primijene odredbe Zakona o izvlaštenju koje se odnose na sklapanjem nagodbe koja osigurava da nema dodatnih troškova za Investitora tj. u tom slučaju Investitor ne bi platio porez na promet nekretnina).

Nadalje, Investitor smatra da je jedini način na koji se može izvršiti fair zamjena jest da se vrijednost zemljišta utvrdi u sadašnjem stanju, odnosno prije promjene prostornih planova te je ista polazišna točka za zamjenu nekretnina pri čemu valja imati u vidu da je vrijednost nekretnina Investitora uvećana za sva ulaganja u predmetnu nekretninu, odnosno ishodaenje dokumentacije koju je pribavio Investitor radi realizacije projekta, odnosno ispunjenja obveza preuzetih Ugovorom o financiranju.

Što se tiče vještačenja, obzirom na kratko vrijeme u kojemu se Sporazum ima postići, Investitor je spreman snositi troškove vještačenja, a glede (sudskog) vještaka kojega GRAD PULA i Investitor suglasno odrede za vještačenje, sve kako bi se vještačenje čim prije odredilo i vještak dao svoj nalaz i mišljenje.

Obzirom bi Investitor na nekretninama GRADA PULE koje bi stekao zamjenom gradio sukladno prostornim planovima to je važno predmetnim Sporazumom predvidjeti i sklapanje novog Ugovora o financiranju i uređenju građevinskog zemljišta između GRADA PULE i Investitora glede toga zemljišta.

Isto tako valjalo bi definirati terminski plan za svaku od navedenih radnji, sve kako bi se na nadležnim tijelima mogle donijeti valjane odluke.

Na kraju valja definirati da se javni natječaj prodaje nekretnina u vlasništvu GRADA PULE provodi isključivo radi zamjena nekretnina te ugraditi u tekst natječaja zaštitne mehanizme s timu svezi, a ukoliko pak netko treći učestvuje na javnom natječaju te

na istome izlicitira višu cijenu u tom slučaju svaka stranka, ukoliko GRAD PULA ne poništi navedeni natječaj, zadržava zemljište na kojemu je upisana kao vlasnik te će Investitor nastaviti sa realizacijom projekta na svom zemljištu (17 specificiranih čestica), odnosno Sporazum će se u tom slučaju automatski raskinuti.

Isto tako, ukoliko dođe do zamjene zemljišta te Investitor stekne specificirane nekretnine u vlasništvu GRADA PULE, GRAD PULA će se Sporazumom obvezati da neće mijenjati prostorni plan šireg i/ili užeg područja na štetu Investitora.

Ovo su prijedlozi koji bi bili na tragu ravnopravnosti stranaka te ne nanošenja štete bilo kojoj od stranaka.

Vašim prijedlogom Sporazuma Investitor se dovodi u poziciju da bi mu imovina bila znatno umanjena te da ne bi imao nikakvu sigurnost da će se predmetna zamjena uopće provesti, a posebno ne na fair način niti da će mu na drugoj nekretnini biti zagarantirana realizacija projekta izgradnje sukladno prostornim planovima.

Obzirom na naprijed navedeno predlažemo da se prije tematske sjednice Gradskog vijeća održi sastanak radi pojašnjenja svih gore navedenih činjenica te da se utvrdi tekst prethodnog Sporazuma o zamjeni koji bi trebao biti podloga za donošenje odluke/zaključa Gradskog vijeća.

Molimo za povratno očitovanje.

S poštovanjem

GRAD PULA – POLA, Pula, Forum 1, OIB: OIB:79517841355, kojeg zastupa gradonačelnik dr. sc. Filip Zoričić, prof.

dalje u tekstu: Grad Pula

i

SBE RIJEKA d.o.o., Pula, Cesta prekom. brigada - Strada delle brigate d'oltremare 2, OIB: 34758190264, koje zastupa direktor Itzhak Henig

dalje u tekstu: Investitor

na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 2/20, 04/21 i 05/21) i Odluke Gradskog vijeća Grada Pula – Pola o davanju suglasnosti za zaključenje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj --/25), zaključili su dana _____ 2025. godine

SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

Članak 1.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju:

- 1. da su 20. veljače 2012. godine sklopile Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 čiji predmet je uređenje građevinskog zemljišta, odnosno obavljanje radova i usluga u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“ na temelju članka 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/1 i 90/11), članka 33. i 37. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 49/11), članka 13. Odluke o komunalnom doprinosu (Službene novine Grada Pule 14/09) i Odluke Gradskog vijeća o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11 od 30. siječnja 2021. godine;
- 2. da je Investitor vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. broj 12925, k.o. 324256, PULA (dalje u tekstu: Nekretnine u vlasništvu Investitora) i to:

- k.č. br. 4946/3, PAŠNJAK, površine 185 m²
- k.č. br. 4947/1, PAŠNJAK, površine 7973 m²
- k.č. br. 4947/3, PAŠNJAK, površine 3169 m²
- k.č. br. 4947/12, LOKALNA CESTA ASFALTIRANA, površine 641 m²
- k.č. br. 4947/13, PAŠNJAK, površine 160 m²
- k.č. br. 4947/15, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, površine 29 m²
- k.č. br. 4947/16, PAŠNJAK, površine 71 m²
- k.č. br. 4947/18, PAŠNJAK, površine 761 m²

- k.č. br. 4947/19, PAŠNJAK, površine 85 m²
 - k.č. br. 4947/20, PAŠNJAK, površine 38 m²
 - k.č. br. 4948/1, PAŠNJAK, površine 25 m²
 - k.č. br. 4948/2, PAŠNJAK, površine 41 m²
 - k.č. br. 4949/1, PAŠNJAK, površine 566 m²
 - k.č. br. 4949/2, PAŠNJAK, površine 143 m²
- te vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. broj 3001, k.o. 324256, PULA i to:
- k.č. br. 3029/ZGR, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, nepoznate površine
 - k.č. br. 4947/2, ORANICA, nepoznate površine
- 3. da je Grada Pula vlasnik nekretnina koje su označene kao (dalje u tekstu: Nekretnine u vlasništvu Grada Pule):
- k.č. br. 4922/1, ORANICA, površine 5215 m², zk.ul. 14341, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4922/5, ORANICA, površine 2455 m², zk.ul. 14343, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4922/6, PAŠNJAK, površine 202 m², zk.ul. 14289, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4922/7, PAŠNJAK, površine 413 m², zk.ul. 14344, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4924/2, PAŠNJAK, površine 482 m², zk.ul. 14612, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4928/6, ORANICA, površine 1481 m², zk.ul. 13991, k.o. 324256 Pula
 - k.č. br. 4923/8, PAŠNJAK, površine 1268 m², zk.ul. 16159, k.o. 324256 Pula
- 4. da postoji zajednička namjera o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, pod uvjetima i na način utvrđen ovim Sporazumom.

Članak 2.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju:

- 1. da će Grad Pula objaviti javni natječaj za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, uz mogućnost u okviru javnog natječaja i ostvarivanja načela upravljanja nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u javnom interesu, u mjeri u kojoj je to moguće sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule, i zamjene za nekretnine od interesa za Grad Pulu uz isplatu Gradu Puli razlike u vrijednosti nekretnina,
- 2. da će se javni natječaj iz ovog članka raspisati do 31. prosinca 2025., uz prethodni uvjet da je izrađen nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka o utvrđenju vrijednosti Nekretnina u vlasništvu Investitora i Nekretnina u vlasništvu Grada Pule,
- 3. da će Gradsko vijeće Grada Pule odlučivati o pokretanju postupka izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ sa ciljem onemogućavanja izgradnje građevina stambene namjene Nekretnina u vlasništvu Investitora i u skladu s drugim prostorno-planskim potrebama.

Članak 3.

Investitor samostalno i svojevoljno izjavljuje da će sudjelovati na javnom natječaju za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule na način da će dati, ukoliko je takva mogućnost propisana javnim natječajem, isključivo ponudu za zamjenu Nekretnina u vlasništvu Investitora za Nekretnine u vlasništvu Grada Pule.

Investitor se obvezuje da do pravomoćnog dovršetka javnog natječaja za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule neće poduzimati nikakve vrste radova i/ili pravnih i administrativnih radnji temeljem Zakona o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i drugih zakonskih i podzakonskih propisa kojima se uređuje pitanje gradnje s i/ili bez akta za gradnju ili rekonstrukcije postojećih građevina te radnje kojima se mijenja oblik, površina i međe Nekretnina u vlasništvu Investitora i nekretnine označene kao k.č. br. 4947/17, k.o. Pula ili radnje u cilju ishodovanja bilo kakvih vrsti dozvola, a koje se nalaze u obuhvatu urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, a osobito radnje koje su predviđene Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012., o čemu će sporazumne strane u roku od 8 dana od dana sklapanja ovog Sporazuma, sklopiti dodatak spomenutom Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Investitor potpisivanjem ovog Sporazuma odustaje od svih do sad podnesenih zahtjeva zaprimljenih kod upravnih tijela Grada Pule u smjeru rješavanja imovinsko pravnih odnosa po Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012., odnosno izvršenju odredbi navedenog Ugovora.

Članak 4.

U slučaju dovršetka postupka zamjene nekretnina na način da Gradsko vijeće Grada Pule odobri zamjenu Nekretnina u vlasništvu Grada Pule za Nekretnine u vlasništvu Investitora, ugovor o zamjeni nekretnina može se sklopiti uz uvjet da se Investitor prethodno u pisanom obliku odrekne od prava potraživanja sredstava plaćenih na temelju ispunjavanja prava i obveza koje proizlaze iz Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 od 20. veljače 2012. godine.

U slučaju dovršetka postupka zamjene nekretnina na način da Gradsko vijeće Grada Pule odobri kupoprodaju ili zamjenu nekretnina u korist treće osobe, sporazumne strane suglasno utvrđuju da ovaj Sporazum ne proizvodi pravni učinak.

Sve eventualne troškove po ovom Sporazumu Investitor podmiruje o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju i povrat sredstava po bilo kojoj osnovi.

Članak 5.

Grad Pula može jednostrano raskinuti ovaj Sporazum bez plaćanja bilo kakve naknade u sljedećim slučajevima, ako:

- Investitor postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog Sporazuma ili ako ne ispuni bilo koju preuzetu obvezu ili ako nastanu okolnosti zbog kojih se javni natječaj ne može provesti,
- je protiv Investitora pokrenut stečajni postupak, odnosno postupak likvidacije, ili sudovi upravljaju njegovim poslovima, ili je u postupku nagodbe s vjerovnicima ili drugom srodnom postupku prema važećim propisima,
- postoje druge okolnosti zbog kojih ispunjenje svrhe ili cilja ovog Sporazuma nije moguće.

U slučaju raskida ovog Sporazuma temeljem prethodnog stavka ovog članka, Grad Pula će tražiti naknadu troškova koje je do trenutka raskida imao u vezi s provedbom ovog Sporazuma.

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

Članka 6.

Ovaj Sporazum predstavlja konačan sporazum između sporazumnih strana, te zamjenjuje sve usmene i pisane sporazume. Izmjene i dopune ovog Sporazuma mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku, uz prethodno odobrenje Gradskog vijeća Grada Pule.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe Sporazuma, on u preostalom dijelu ostaje valjan.

Članak 7.

Ovaj Sporazum je sklopljen u četiri primjerka, a svaka sporazumna strana zadržava pravo na dva primjerka. Sporazumne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Sporazuma te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Broj:

Pula,

KLASA:

URBROJ:

Pula,

SBE RIJEKA d.o.o.

Direktor

Itzhak Henig

GRAD PULA - POLA

Gradonačelnik

dr.sc. Filip Zoričić, prof.

ODVJETNIK-AVVOCATO**MARINO FOLO**

Dalmatinova 4, 52100 Pula

tel./fax. (00) 385 52 647 670

mob. (00) 385 91 151 0611

e-mail: odvjetnik.marino.folo@gmail.com

MB: 80442056

OIB: 15300995578

IBAN: HR5123600001102387962

U Puli, 02.travnja 2025.

GRAD PULA

GRADONAČELNIKU GRADA PULE prof.dr.sc. FILIP ZORIČIĆ

GRADSKOM VIJEĆU

Poštovani,

nastavno na dostavljeni nam Sporazum o uređenju međusobnih odnosa zaprimljen dana 02.travnja 2025. u 15:02 sati, a sukladno zaključku sa sastanka održanom u prostorijama gradske uprave dana 01.travnja 2025., očitujemo se kako slijedi u nastavku.

Predlažemo prije svega da se isti naslovi kao Prethodni sporazum o uređenju međusobnih odnosa.

U čl. 1 toč. 1 mora se ispraviti datum te naznačiti iza riječi „URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11” „od 30.siječnja 2012.godine”

U čl. 1 predlažemo da se brišu nekretnine označene kao: k.č. br. 3029/ZGR, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, nepoznate površine i k.č. br. 4947/2, ORANICA, nepoznate površine

Obrazloženje: o predmetnim česticama mora se postići konačni dogovor obzirom na ulaganje Investitora u predmetne nekretnine/dokumentaciju kao i buduće troškove koji će nastati Investitoru temeljem Sporazuma sve, budući se radi o izgrađenoj zgradi na k.č. 3029/zgr. koja ima građevinsku i uporabnu dozvolu sa pripadajućom okućnicom – k.č. 4947/2 površine 319 m².

Ukoliko se ne može postići konačni sporazum glede k.č. br. 3029/ZGR, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, i k.č. br. 4947/2, ORANICA, i K1 u tom slučaju predlažemo da se u čl. 1 toč. 3 dodaju još i nekretnine u vlasništvu Grada Pule

- k.č. br. 5236/4, PAŠNJAK, površine 13447 m² zk ul 2343, k.o. 324256 Pula*
- k.č. br. 5243, PAŠNJAK, površine 972 m² zk ul 2343, k.o. 324256 Pula*

Da čl. 1 st. 4 glasi: „da postoji namjera Grada Pule o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, pod uvjetima i na način utvrđen ovim Prethodnim Sporazumom, odnosno Konačnim Sporazumom.”

U čl. 2 iza riječi „suglasno utvrđuju” dodaju se riječi „odmah nakon što se provede procjena nekretnina u vlasništvu Investitora i Grada Pule po ovlaštenom sudskom vještaku, a koje nekretnine će biti precizno definirane u Konačnom Sporazumu”

U čl. 2 toč. 1 predlažemo da glasi: „1. da će Grad Pula objaviti javni natječaj za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule po procijenjenoj cijeni koju će utvrditi sudski vještak s tim da će se ista prodati po cijeni koja se postigne na javnom natječaju, uz mogućnost u

okviru javnog natječaja i ostvarivanja načela upravljanja nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u javnom interesu, u mjeri u kojoj je to moguće sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule, i zamjene za nekretnine Investitora od interesa za Grad Pulu”

Čl. 2 toč. 2 predlažemo da glasi: „2 da će se javni natječaj raspisati odmah nakon zaključenja Konačnog Sporazuma koji se ima zaključiti najkasnije do 15.srpnja 2025. te nakon dovršenog postupka utvrđenja vrijednosti Nekretnina u vlasništvu Investitora i Nekretnina u vlasništvu Grada Pule od strane ovlaštenog sudskog vještaka, a koja procjena se ima provesti najkasnije do 15.rujna 2025. „

U čl. 2 toč. 3 predlažemo da glasi: „da će Gradsko vijeće Grada Pule odlučivati o pokretanju postupka izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ sa ciljem onemogućavanja izgradnje građevina stambene namjene Nekretnina u vlasništvu Investitora i u skladu s drugim prostorno-planskim potrebama, nakon što Investitor na sebe provede upis vlasništva novostečenih nekretnina u zemljišnim knjigama i to nekretnina ili dijelova nekretnina koje će se utvrditi Konačnim Sporazumom.

U čl. 2 dodaje se toč. 4 koja glasi: Grad Pula se obvezuje da neće mijenjati prostorni plan šireg i/ili užeg područja na novostečenim nekretninama Investitora na njegovu štetu

U čl. 2 dodaje se toč. 5 koja glasi: Grad Pula se obvezuje sklopiti s Investitorom Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta sukladno čl. 136 Zakona o prostornom uređenju, a glede novostečenih nekretnina Investitora i to odmah nakon uknjižbe Investitora u zemljišnim knjigama.

Čl. 3 st. 1 iza riječi „Grada Pule” predlažemo dodati riječi: „ukoliko stranke zaključe konačni Sporazum o uređenju međusobnih odnosa.”

Čl. 3 st. 2 i st. 3 predlažemo da se izbrišu.

Čl. 4 st. 1 i st. 3 predlažemo da se brišu te da čl. 4 glasi: „U slučaju dovršetka postupka zamjene nekretnina na način da Gradsko vijeće Grada Pule odobri kupoprodaju ili zamjenu nekretnina u korist treće osobe, sporazumne strane suglasno utvrđuju da ovaj Prethodni Sporazum niti Konačni Sporazum ne proizvode pravne učinke.”

Predlažemo da se briše čl. 5

čl. 6 (koji sada postaje čl. 5) st. 1 predlažemo da glasi: „Ovaj Sporazum predstavlja prethodni sporazum između sporazumnih strana sve do zaključenja konačnog sporazuma koji se ima zaključiti najkasnije do 15.srpnja 2025. i kojim će stranke regulirati sve svoje odnose.

Izmjene i dopune ovog Sporazuma mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku, uz prethodno odobrenje Gradskog vijeća Grada Pule.

U novom čl. 6 st. 1 predlažemo tekst: Stranke suglasno utvrđuju da su sklopile ovaj Prethodni sporazuma te da će pregovore i sklapanje Konačnog Sporazuma voditi u dobroj vjeri na načelu ravnopravnosti stranaka te da im je cilj da se međusobni odnosi riješe u obostranom interesu pri čemu će stranke zadržati istu pravnu poziciju kao i do sada, te da će se suzdržavati, odnosno obvezuju se da neće jedna drugoj nanijeti štetu.

Radi lakšeg pregleda cjelovitog teksta, u privitku dostavljamo Vam prijedlog našeg teksta Prethodnog Sporazuma.

Skrećemo pažnju da smo u cijelom tekstu označili da se radi o tekstu Prethodnog Sporazuma te da označavamo da će se sklopiti i Konačni Sporazum.

S poštovanjem.

GRAD PULA – POLA, Pula, Forum 1, OIB: OIB:79517841355, kojeg zastupa gradonačelnik dr. sc. Filip Zoričić, prof.

dalje u tekstu: Grad Pula

i

SBE RIJEKA d.o.o., Pula, Cesta prekom. brigada - Strada delle brigate d'oltremare 2, OIB: 34758190264, koje zastupa direktor Itzhak Henig

dalje u tekstu: Investitor

na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 2/20, 04/21 i 05/21) i Odluke Gradskog vijeća Grada Pula – Pola o davanju suglasnosti za zaključenje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj --/25), zaključili su dana _____ 2025. godine

PRETHODNI SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

Članak 1.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju:

- 1. da su 20. veljače 2012. godine sklopile Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-12 čiji predmet je uređenje građevinskog zemljišta, odnosno obavljanje radova i usluga u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“ na temelju članka 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/1 i 90/11), članka 33. i 37. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 49/11), članka 13. Odluke o komunalnom doprinosu (Službene novine Grada Pule 14/09) i Odluke Gradskog vijeća o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, KLASA: 947-03/11-01/415, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11 od 30. siječnja 2012. godine;
- 2. da je Investitor vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. broj 12925, k.o. 324256, PULA (dalje u tekstu: Nekretnine u vlasništvu Investitora) i to:

- k.č. br. 4946/3, PAŠNJAK, površine 185 m²
- k.č. br. 4947/1, PAŠNJAK, površine 7973 m²
- k.č. br. 4947/3, PAŠNJAK, površine 3169 m²
- k.č. br. 4947/12, LOKALNA CESTA ASFALTIRANA, površine 641 m²
- k.č. br. 4947/13, PAŠNJAK, površine 160 m²
- k.č. br. 4947/15, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, površine 29 m²
- k.č. br. 4947/16, PAŠNJAK, površine 71 m²
- k.č. br. 4947/18, PAŠNJAK, površine 761 m²

- k.č. br. 4947/19, PAŠNJAK, površine 85 m²
- k.č. br. 4947/20, PAŠNJAK, površine 38 m²
- k.č. br. 4948/1, PAŠNJAK, površine 25 m²
- k.č. br. 4948/2, PAŠNJAK, površine 41 m²
- k.č. br. 4949/1, PAŠNJAK, površine 566 m²
- k.č. br. 4949/2, PAŠNJAK, površine 143 m²

te vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. broj 3001, k.o. 324256, PULA i to:

- 3. da je Grada Pula vlasnik nekretnina koje su označene kao (dalje u tekstu: Nekretnine u vlasništvu Grada Pule):

- k.č. br. 4922/1, ORANICA, površine 5215 m², zk.ul. 14341, k.o. 324256 Pula
- k.č. br. 4922/5, ORANICA, površine 2455 m², zk.ul. 14343, k.o. 324256 Pula
- k.č. br. 4922/6, PAŠNJAK, površine 202 m², zk.ul. 14289, k.o. 324256 Pula
- k.č. br. 4922/7, PAŠNJAK, površine 413 m², zk.ul. 14344, k.o. 324256 Pula
- k.č. br. 4924/2, PAŠNJAK, površine 482 m², zk.ul. 14612, k.o. 324256 Pula
- k.č. br. 4928/6, ORANICA, površine 1481 m², zk.ul. 13991, k.o. 324256 Pula
- k.č. br. 4923/8, PAŠNJAK, površine 1268 m², zk.ul. 16159, k.o. 324256 Pula
- **k.č. br. 5236/4, PAŠNJAK, površine 13447 m² zk ul 2343, k.o. 324256 Pula**
- **k.č. br. 5243, PAŠNJAK, površine 972 m² zk ul 2343, k.o. 324256 Pula**

- 4. da postoji namjera Grada Pule o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, pod uvjetima i na način utvrđen ovim Sporazumom.

Članak 2.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da odmah nakon što se provede procjena nekretnina u vlasništvu Investitora i Grada Pule po ovlaštenom sudskom vještaku, a koje nekretnine će biti precizno definirane u Konačnom Sporazumu :

- 1. da će Grad Pula objaviti javni natječaj za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule po procijenjenoj cijeni koju će utvrditi sudski vještak s tim da će se ista prodati po cijeni koja se postigne na javnom natječaju, uz mogućnost u okviru javnog natječaja i ostvarivanja načela upravljanja nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u javnom interesu, u mjeri u kojoj je to moguće sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule, i zamjene za nekretnine Investitora od interesa za Grad Pulu

- 2 da će se javni natječaj raspisati odmah nakon zaključenja Konačnog Sporazuma koji se ima zaključiti najkasnije do 15.srpnja 2025. te nakon dovršenog postupka utvrđenja vrijednosti Nekretnina u vlasništvu Investitora i Nekretnina u vlasništvu Grada Pule od strane ovlaštenog sudskog vještaka, a koja procjena se ima provesti najkasnije do 15.rujna 2025.

- 3. da će Gradsko vijeće Grada Pule odlučivati o pokretanju postupka izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ sa ciljem onemogućavanja izgradnje građevina stambene namjene Nekretnina u vlasništvu Investitora i u skladu s drugim prostorno-planskim potrebama, nakon što Investitor provede upis vlasništva u zemljišnu knjigu nekretnina ili dijelova nekretnina koje će se utvrditi Konačnim Sporazumom.

- 4 koja glasi: Grad Pula se obvezuje da neće mijenjati prostorni plan šireg i/ili užeg područja na novostečenim nekretninama Investitora na njegovu štetu

- 5 koja glasi: Grad Pula se obvezuje sklopiti s Investitorom Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta sukladno čl. 136 Zakona o prostornom uređenju, a glede novostečenih nekretnina Investitora i to odmah nakon uknjižbe Investitora u zemljišnim knjigama.

Članak 3.

Investitor samostalno i svojevoljno izjavljuje da će sudjelovati na javnom natječaju za prodaju Nekretnina u vlasništvu Grada Pule na način da će dati, ukoliko je takva mogućnost propisana javnim natječajem, isključivo ponudu za zamjenu Nekretnina u vlasništvu Investitora za Nekretnine u vlasništvu Grada Pule ukoliko stranke zaključe Konačni Sporazum o uređenju međusobnih odnosa.

Članak 4.

U slučaju dovršetka postupka zamjene nekretnina na način da Gradsko vijeće Grada Pule odobri kupoprodaju ili zamjenu nekretnina u korist treće osobe, sporazumne strane suglasno utvrđuju da ovaj Prethodni Sporazum niti Konačni Sporazum ne proizvode pravne učinke.

Članak 5.

Ovaj Sporazum predstavlja Prethodni Sporazum između sporazumnih strana sve do zaključenja Konačnog Sporazuma koji se ima zaključiti najkasnije do 15.srpnja 2025. i kojim će stranke regulirati sve svoje odnose.

Izmjene i dopune ovog Prethodnog Sporazuma mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku, uz prethodno odobrenje Gradskog vijeća Grada Pule.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe Prethodnog Sporazuma, on u preostalom dijelu ostaje valjan.

Članak 6.

Stranke suglasno utvrđuju da su sklopile ovaj Prethodni Sporazum te da će pregovore i sklapanje Konačnog Sporazuma voditi u dobroj vjeri na načelu ravnopravnosti stranaka te da im je cilj da se međusobni odnosi riješe u obostranom interesu pri čemu će stranke zadržati istu pravnu poziciju kao i do sada, te da će se suzdržavati, odnosno obvezuju se da neće jedna drugoj nanijeti štetu.

Ovaj Prethodni Sporazum je sklopljen u četiri primjerka, a svaka sporazumna strana zadržava pravo na dva primjerka. Sporazumne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Sporazuma te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Broj:

Pula,

KLASA:

URBROJ:

Pula,

SBE RIJEKA d.o.o.

Direktor

Itzhak Henig

GRAD PULA - POLA

Gradonačelnik

dr.sc. Filip Zoričić, prof.



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

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

KLASA:024-03/25-01/20
URBROJ:2163-7-04-0052-25-9
Pula, 03.04.2025

Služba Gradonačelnika i Gradskog vijeća
- ovdje -

PREDMET: Lučica Delfin - Sporazum o uređenju međusobnih odnosa
- mišljenje, dostavlja se

Poštovani,

nastavno na zaprimljeno očitovanje Odvjetnika Folo Marina od 02. 04. 2025. godine, u predmetu Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa na području Lučice Delfin, u nastavku dostavljamo očitovanje na navode koji su u nadležnosti rada Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte prema točkama kako slijedi:

AD 1.

„Predlažemo prije svega da se isti naslovi kao Prethodni sporazum o uređenju međusobnih odnosa.“

Mišljenje: prijedlog se prihvća.

AD 2.

„U čl. 1 toč. 1 mora se ispraviti datum te naznačiti iza riječi „URBROJ: 2168/01-04-03-02-0330-12-11“ „od 30.siječnja 2012.godine“

Mišljenje: prihvaća se ispravak slovne pogreške.

AD 3.

„U čl. 1 predlažemo da se brišu nekretnine označene kao: k.č. br. 3029/ZGR, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, nepoznate površine i k.č. br. 4947/2, ORANICA, nepoznate površine

Obrazloženje: o predmetnim česticama mora se postići konačni dogovor obzirom na ulaganje Investitora u predmetne nekretnine/dokumentaciju kao i buduće troškove koji će nastati Investitoru temeljem Sporazuma sve, budući se radi o izgrađenoj zgradi na k.č. 3029/zgr. koja ima građevinsku i uporabnu dozvolu sa pripadajućom okućnicom – k.č. 4947/2 površine 319 m².

Ukoliko se ne može postići konačni sporazum glede k.č. br. 3029/ZGR, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, i k.č. br. 4947/2, ORANICA, i K1 u tom slučaju predlažemo da se u čl. 1 toč. 3 dodaju još i nekretnine u vlasništvu Grada Pule

- k.č. br. 5236/4, PAŠNJAK, površine 13447 m² zk ul 2343, k.o. 324256 Pula*
- k.č. br. 5243, PAŠNJAK, površine 972 m² zk ul 2343, k.o. 324256 Pula“*

Mišljenje: Ovo upravno tijelo mišljenja je da predmetne nekretnine svakako moraju biti dijelom Prethodnog i Konačnog Sporazuma kako bi Grad Pula-Pola bio u mogućnosti planirati i uređivati cjelokupan prostor unutar obuhvata UPU-a Lučica Delfin.

Glede prijedloga da se, ukoliko prethodno nije prihvatljivo, prethodnim Sporazumom i Konačnim Sporazumom obuhvate i nekretnine 5236/4 i 5243 obje k.o. Pula a koje se nalaze na neizgrađenom dijelu građevinskog zemljišta za koje je GUP-om Grada Pule određena namjena zone rezidencijskog stanovanja (RS), ovo upravno tijelo nije suglasno s predloženim prvenstveno u odnosu na evidentan nesrazmjer površine nekretnine u vlasništvu Investitora u odnosu na površinu nekretnina koje se predlažu za zamjenu.

AD 4.

„Da čl. 1 st. 4 glasi: „da postoji namjera Grada Pule o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, pod uvjetima i na način utvrđen ovim Prethodnim Sporazumom, odnosno Konačnim Sporazumom.“

Mišljenje: prihvaća se predložena izmjena.

AD 5.

„U čl. 2 toč. 3 predlažemo da glasi: „da će Gradsko vijeće Grada Pule odlučivati o pokretanju postupka izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja (UPU) „Lučica Delfin“ sa ciljem onemogućavanja izgradnje građevina stambene namjene Nekretnina u vlasništvu Investitora i u skladu s drugim prostorno-planskim potrebama, nakon što Investitor na sebe provede upis vlasništva novostečenih nekretnina u zemljišnim knjigama i to nekretnina ili dijelova nekretnina koje će se utvrditi Konačnim Sporazumom.“

Mišljenje: Mišljenje je ovog upravnog tijela da tekst treba sadržavati odredbu koja će u osnovi pokretanje postupka izmjene i dopune UPU-a Lučica Delfin vezati uz stjecanje vlasništva Grada Pula-Pola nad nekretninama koje su predmetom sporazuma a trenutno su u vlasništvu Investitora.

AD 6.

„U čl. 2 dodaje se toč. 4 koja glasi: Grad Pula se obvezuje da neće mijenjati prostorni plan šireg i/ili užeg područja na novostečenim nekretninama Investitora na njegovu štetu“

Mišljenje: Ovo upravno tijelo nije suglasno s predloženom izmjenom obzirom da bi se na taj način u neravnopravan položaj doveli svi drugi vlasnici nekretnina na području Grada u kontekstu mogućih izmjena i dopuna planova u budućnosti.

AD 7.

„U čl. 2 dodaje se toč. 5 koja glasi: Grad Pula se obvezuje sklopiti s Investitorom Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta sukladno čl. 136 Zakona o prostornom uređenju, a glede novostečenih nekretnina Investitora i to odmah nakon uknjižbe Investitora u zemljišnim knjigama.“

Mišljenje: Ovo upravno tijelo nije suglasno s predloženim. Naime procedura i uvjeti vezani uz sklapanje Ugovora o financiranju jasno su propisani posebnim aktom Gradskog vijeća Grada Pula-Pola (Odluka o načinu ugovaranja uređenja gradskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture, SNGP 13/22) slijedom koje činjenice bi dopunom teksta na predloženi način prejudicirali buduće odlučivanje nadležnog tijela.

AD 8.

„Čl. 3 st. 2 i st. 3 predlažemo da se izbrišu.“

Mišljenje: Ovo upravno tijelo nije suglasno s predloženim obzirom smo mišljenja da se na taj način gubi smisao Prethodnog kao i Konačnog Sporazuma.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Maša Mihelić, univ.mag.oec.



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: Mihelić Maša, GRAD PULA-POLA

Datum: 03.04.2025 12:31:33

Certifikat: 70f785732dca85eb000000005fc6a229

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

Hash: SHA256 RSA





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

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

KLASA:024-03/25-01/20
URBROJ:2163-7-05-000586-25-10
Pula, 03.04.2025

Služba Gradonačelnika i Gradskog vijeća
- ovdje -

PREDMET: Lučica Delfin – sporazum o uređenju međusobnih odnosa
mišljenje, dostavlja se

Nastavno na zaprimljeno očitovanje odvjetnika Investitora od dana 2. travnja 2025. godine na prijedlog Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sukladno zaključku sa sastanka održanog 1. travnja 2025. godine, u odnosu na radnje iz nadležnosti Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove, očitujemo se kako slijedi:

- prihvaća se prijedlog u odnosu na naziv dokumenta na način da se dokument naslovi kao Prethodni sporazum o uređenju međusobnih odnosa
- prihvaća se prijedlog ispravka datuma „od 30. siječnja 2012. godine“
- ne prihvaća se prijedlog da se brišu iz dokumenta nekretnine označene kao k.č.br. 3029/ZGR, zemljište pod zgradom, nepoznate površine i k.č.br. 4947/2, oranica, nepoznate površine, nastavno na ne prihvaćanje tog prijedloga ne prihvaća se niti prijedlog da se umjesto označenih čestica u članak 1. točku 3. dodaju nekretnine u vlasništvu Grada Pula – Pola označene kao k.č.br. 5236/4 i 5243 sve u k.o. Pula
- prihvaća se prijedlog Investitora da se članak 1. stavak 4. mijenja na način da glasi: „da postoji namjera Grada Pula – Pola o prestanku gradnje na području urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“, pod uvjetima i na način utvrđen ovim Prethodnim Sporazumom, odnosno Konačnim sporazumom.“
- prihvaća se prijedlog Investitora da se u članku 2. stavku 1. točka 1. dodaju riječi „odmah nakon što se provede procjena nekretnina u vlasništvu investitora i Grada Pula – Pola po ovlaštenom sudskom vještaku“ te se predlaže dodavanje na navedeni tekst „i ishođenju



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

pozitivnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada Pula – Pola na izrađene procjene“, dok se ne prihvća prijedlog teksta da će se precizno definirati nekretnine u Konačnom sporazumu budući se već u Prethodnom sporazumu utvrđuju i određuju nekretnine i jedne i druge strane

- prihvaća se prijedlog investitora da se u članku 2. točki 1. doda predloženi tekst uz dopunu da se nakon riječi „po procijenjenoj cijeni koju će utvrditi sudski vještak“ dodaju riječi „a koja će biti potvrđena pozitivnim mišljenjem Procjeniteljskog povjerenstva Grada Pula – Pola“
- ne prihvaća se prijedlog investitora u odnosu na izmjene članka 2. točka 2. u cijelosti zbog potrebnog usklađivanja pravne regulative u smislu općih akata Grada Pula – Pola te samog hodograma aktivnosti oko donošenja predmetnih akata, s obzirom da Grad Pula – Pola kao jedinica lokalne samouprave podliježe obvezama provođenja postupaka donošenja općih akata na Gradskom vijeću i prethodnih postupaka – javnih savjetovanja i slično
- u cijelosti se prihvaća prijedlog investitora u odnosu na članak 3. stavak. 1.
- odbija se prijedlog u cijelosti za brisanje članka 3. stavak 2. i 3.
- djelomično se prihvaća prijedlog Investitora u odnosu na članak 4., na način da se prihvaća dopuna postojećeg stavka 2. koji onda glasi „U slučaju dovršetka postupka zamjene nekretnina na način da Gradsko vijeće Grada Pula odobri kupoprodaju ili zamjenu nekretnina u korist treće osobe sporazumne strane suglasno utvrđuju da ovaj Prethodni sporazum niti Konačni sporazum ne proizvode pravne učinke.“ a ne prihvaća se prijedlog brisanja stavka 1. i 3.
- ne prihvaća se prijedlog brisanja članka 5. smatramo da on mora ostati u cijelosti
- prihvaća se prijedlog teksta investitora u odnosu na članak 6. osim u dijelu navođenja datuma „15. srpnja 2025.“ jer kao što je i ranije navedeno kod članka 2. točke 2. u cilju provedbe predmetnog Sporazuma potrebno je izmijeniti opći akt Grada Pula – Pola, Odluku o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) budući da je trenutno važećom regulativom predviđena isplata kupoprodajne cijene isplatom u novcu u definiranom roku nakon potpisivanja Ugovora o kupoprodaji, a ne predviđa mogućnost isplate cijene postignute na javnom natječaju davanjem zemljišta
- prihvaća se prijedlog Investitora da se doda novi članak, a koji glasi „Stranke suglasno utvrđuju da su sklopile ovaj prethodni sporazum te da će pregovore i sklapanje konačnog sporazuma voditi u dobroj vjeri na načelu ravnopravnosti stranka te da im je cilj da se međusobni odnosi riješe u obostranom interesu pri čemu će stranke zadržati istu pravnu poziciju kao i do sada, te da će se suzdržavati odnosno obvezuju se da neće jedna drugoj nanijeti štetu.

PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.

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