

Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 02. svibnja 2022. godine, donio je

## ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### I

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

| <i>red. broj</i> | <i>Kat. općina</i> | <i>MO</i> | <i>Katastarska čestica</i> | <i>Površina u m<sup>2</sup></i> | <i>Početna cijena u kunama</i> | <i>Jamčevina u kn</i> | <i>Trošak izrade elaborata u kn</i> |
|------------------|--------------------|-----------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1.               | Pula               | Šijana    | 1226/4                     | 821                             | 807.947,00                     | 80.795,00             | 1.800,00                            |
| 2.               | Pula               | Monvidal  | 1202/2                     | 443                             | 402.422,00                     | 40.242,00             | 1.800,00                            |
| 3.               | Pula               | Gregovica | 659/16                     | 487                             | 552.989,00                     | 55.299,00             | 1.800,00                            |

### NAPOMENE:

Prodaja nekretnina iz ovog natječaja će se provesti elektroničkom javnom dražbom putem sustava Ensolva na kojoj će se na odgovarajući način primijeniti odredbe Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta („Službene novine“ Grada Pule br. 2/97, 6/98 i 2/99).

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

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

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

### Namjena građevinskog zemljišta i građevina

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

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

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

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

## **Opseg uređenja građevinskog zemljišta**

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

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

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

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

## **II**

Radi sudjelovanja na natječaju za prodaju nekretnina iz točke I ove Odluke elektroničkom javnom dražbom putem sustava Ensolva, zainteresirani ponuditelji se moraju registrirati u sustav dva dana prije početka održavanja nadmetanja.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu i na web-stranici Grada Pule.

## **III**

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

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

#### IV

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

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja elektroničke javne dražbe, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

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

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Kupci nekretnina dužni su platiti Gradu Pula troškove izrade elaborata procjene nekretnina u visinu iznosa utvrđenih u tablici iz točke I ove Odluke, na žiro račun Grada Pule broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

#### V

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

#### VI

##### **PRAVILA NADMETANJA**

Prodaja nekretnina obavlja se elektroničkom javnom dražbom na slijedeći način:

1. Ponuditelji se moraju registrirati na portalu sustava Ensolva <https://grad-pula.ensolva.com/user/login>, najmanje dva dana prije održavanja dražbe, kada se popunjava i obrazac registracije.

2. Isticanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi putem sustava Ensolva (<https://grad-pula.ensolva.com/user/login>) traje do njezinog okončanja i isteka 2 minute od davanja najpovoljnije ponude. Početak i završetak licitacije odredit će se tekstom natječaja.

3. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi na način da putem pošte ili putem email adrese [pisarnica@pula.hr](mailto:pisarnica@pula.hr). ili neposredno u pisarnici Grada Pule predaju prijavu u zatvorenoj omotnici uz naznaku «DOKUMENTACIJA ZA NATJEČAJ - prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta» i to najkasnije dva dana prije njezinog početka. Prijava mora sadržavati ime i prezime, odnosno naziv podnositelja ponude, s naznakom prebivališta, odnosno boravišta ili sjedišta i oznaku nekretnine za koju se stavlja ponuda, te broj telefona i e-mail,

Uz pisanu ponudu mora se priložiti slijedeće dokaze:

- o uplati jamčevine (uplatnica)
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe (osobna iskaznica, rješenje o upisu u sudski registar),

- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, Polanijev prolaz 2)
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

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

7. Komisija za provedbu natječaja pregledava prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku da li je ista valjana, te istu dostavlja u sustav Ensolva.

8. Nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se elektroničkom javnom dražbom putem sustava Ensolva za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.

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

6. Nadmetanje će se okončati po završetku licitacije i isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.

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

8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s elektroničke javne dražbe s prijedlogom za prihvatanje ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pule na razmatranje i odlučivanje.

9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pule, za ponude do iznosa od 1.000.000,00 kuna, odnosno Gradsko vijeće Grada Pule, za ponude veće od iznosa od 1.000.000,00 kuna.

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

## VII

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15), Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

## VIII

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

Elektronička javna dražba počinje u terminu određenom za održavanje elektroničke javne dražbe. Datum i vrijeme početka i završetka javne dražbe odredit će se tekstom natječaja, a

ponuditelj mora provesti postupak registracije u sustav Ensolva najmanje dva dana prije održavanja elektroničke javne dražbe.

Ponuditelj ne treba biti osobno prisutan na dražbi, već isti sudjeluje u navedenom postupku na daljinu.

## IX

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju zainteresirani ponuditelji mogu dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Pula, Forum 2, II kat, soba 41 ili na tel. 371-864.

Za sve obavijesti i upute o registraciji u sustav Ensolva, te o načinu provođenja javne dražbe zainteresirani se mogu obratiti na tel 051/494 034 ili mail adresu [podrska@ensolva.com](mailto:podrska@ensolva.com)

## X

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/22-01/5

URBROJ:2163-7-05-03-0247-22-39

Pula, 02. svibnja 2022.

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

## O B R A Z L O Ž E N J E

### PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pule, na ukupno 3 lokacije prikazane u tabelarnom prikazu sadržanom u točki I. prijedloga Odluke.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

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

- na području **MO Šijana** pod rednim brojevima **1.** predlaže se jedinična cijena u visini od **130,00 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

- na području **MO Monvidal** pod rednim brojevima **2.** predlaže se jedinična cijena u visini od **120,00 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

- na području **MO Gregovica** pod rednim brojevima **3.** predlaže se jedinična cijena u visini od **150,00 EUR/m<sup>2</sup>**. Navedena cijena formirana je obzirom na procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka;

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

Javni natječaj predlaže se provesti elektroničkom javnom dražbom putem sustava Ensolva, uz objavu oglasa o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku, na internet stranici Grada Pule. Točkom III Odluke utvrđena je visina jamčevine, te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti. Točkom IV Odluke radi zaštite interesa Grada Pule utvrđeno je da se ugovori sklapaju u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude od strane nadležnog tijela Grada Pule.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije koja se ponuda smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, ne pristupe sklapanju ugovora u predviđenom roku ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju. Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a za slučaj propuštanja roka nastupaju pravne

posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima. Troškove ovjere potpisa i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

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

Točkom VI Odluke utvrđeno je u kojem roku, kome i kada se dostavljaju prijave za javno nadmetanje, te postupak elektroničke javne dražbe, te da će se tekst natječaja objaviti na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, te u dnevnom tisku "Glas Istre". Točkom VIII Odluke utvrđeno je da će tekstom natječaja biti određeno kak i kada će se održati javno nadmetanje. Točkom X Odluke određeno je da Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremio: Milan Korica

**PROČELNIK**  
**Robert Stemberger, dipl.ing.geod.**