

Temeljem čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pule dana 09. prosinca 2022. godine, donosi

ODLUKU

o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom - Veterinarska ambulanta Pula d.o.o.

I

Utvrđuje se:

- da je trgovačko društvo Veterinarska ambulanta Pula d.o.o. podnijelo dana 15. 02. 2022. godine, Gradu Puli zahtjev za kupnju k.č.br. 1330/4 k.o Pula, površine 55 m²;
- da je Veterinarska ambulanta Pula d.o.o. ishodovala pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/3070, URBROJ: 2168/01-04-01-0425-21-10 od 02. 09. 2021. godine, kojim je ozakonjena nezakonita rekonstrukcija završene, poluugrađene poslovne zgrade (Veterinarska stanica) sagrađene na k.č. br. zgr. 2126 i k.č.br. 1330/4, obje k.o. Pula;
- da je Veterinarska ambulanta Pula d.o.o. ishodovala pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, UR.BROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 od 27. 04. 2022. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojećih građevina sagrađenih na k.č. br. zgr. 2126 i k.č.br. 1330/4, obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. br. zgr. 2126 i k.č.br. 1330/4, obje k.o. Pula;
- da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č. br. 1330/4 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
- da je procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. br. 1330/4 k.o. Pula (bez vrijednosti građevine) utvrđena u iznosu od 66.440,00 kuna (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 1.208,00 kuna/m²);
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli - Pola, nekretnina k.č.br. 1330/4 k.o. Pula, dio veterinarske stanice, površine 55 m², upisana u z.k.ul.br. 21909 k.o. Pula, a nalazi se u vlasništvu Grada Pula - Pola;
- da je na zapisniku dana 14. 11. 2022. godine, Stjepan Kočar, član uprave trgovačkog društva Veterinarska ambulanta Pula d.o.o., izrazio suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine k.č.br. 1330/4 k.o. Pula u iznosu od 66.440,00 kuna te s obvezom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, Grad Pula - Pola, sa sjedištem u Puli, Forum 1, OIB: 79517841355, sklopit će, kao prodavatelj, ugovor o kupoprodaji k.č.br. 1330/4 k.o Pula, površine 55 m², s trgovačkim društvom Veterinarska ambulanta Pula d.o.o., sa sjedištem u Puli, Trinajstićeva ulica 1, OIB: 23060751693, kao kupcem, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 66.440,00 kuna, uz obvezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-03/22-01/119
URBROJ:2163-7-05-05-0270-22-7
Pula, 09. prosinca 2022.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje Odluke predstavlja čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji zemljišta k.č. br. 1330/4 k.o Pula, površine 55 m2, neposrednom pogodbom trgovačkom društvu Veterinarska ambulanta Pula d.o.o., sa sjedištem u Puli, Trinajstićeva ulica 1.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Trgovačko društvo Veterinarska ambulanta Pula d.o.o. podnijelo je dana 15. 02. 2022. godine, Gradu Puli zahtjev za kupnju k.č.br. 1330/4 k.o Pula, površine 55 m2. Predmetnom zahtjevu je priloženo:

- rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/3070, URBROJ: 2168/01-04-01-0425-21-10 od 02. 09. 2021. godine, kojim je ozakonjena nezakonita rekonstrukcija završene, poluugrađene poslovne zgrade (Veterinarska stanica) sagrađena na k.č. br. zgr. 2126 i k.č.br. 1330/4, obje k.o. Pula

- rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, UR.BROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 od 27. 04. 2022. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojećih građevina sagrađenih na k.č. br. zgr. 2126 i k.č.br. 1330/4, obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. br. zgr. 2126 i k.č.br. 1330/4, obje k.o. Pula.

Iz isprava priloženih zahtjevu vidljivo je da nekretnina k.č. br. 1330/4 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Odredbom stavka čl. 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) propisano je da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. br. 1330/4 k.o. Pula (bez vrijednosti građevine) utvrđena je u iznosu od 66.440,00 kuna (jedinčna tržišna vrijednost

u iznosu od 1.208,00 kuna/m²). Predloženi rok i način plaćanja jednaki su roku i načinu plaćanja koji se ugovaraju prilikom prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pule putem javnog nadmetanja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu ove Odluke nije potrebno izdvojiti sredstva iz proračuna Grada Pule.

Pripremio:
Nenad Žufić, dipl. iur.

P.O. PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA/POLA

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI SUSTAV
UPRAVLJANJE IMOVINOM

ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM
52 100 PULA, Forum 1.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA
2163-7-05 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI
SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM

| | | | |
|-------------------------|--------------|-----------|-------|
| Primljeno: | 15-02-2022 | | |
| Klasifikacijska oznaka: | | Org. jed. | |
| | 940-03/22-01 | 119 | |
| Urudžbeni broj: | | Pril. | Vrij. |
| | 385-22-1 | | |

Pravna stvar: Zamolba/prijedlog za otkup i rješavanje imovinsko pravnih pitanja na nekretnini k.č 1330/4 k.o. Pula, **dostavlja se**

Poštovani,

Veterinarska ambulanta Pula d.o.o. Pula, Trinajstićeva 1. OIB 23060751693 je Rješenjem o izvedenom stanju donesenog po Grad Pula Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Klase: UP/I 361-03/13-07/3070 Urbroj: 2168/01-04-01-0425-21-10 od 02.09.2021.g., koje Rješenje je postalo pravomoćno dne 30.10.2021.g., ozakonjena rekonstrukcija i dogradnja poslovne zgrade Veterinarska stanica izgrađene na k.č. 2126 i 1330/4 k.o. Pula(Rješenje se prilaže).

Radi postupanja sukladno citiranom Rješenju, a u svezi izrade Elaborata o spajanju građ. čestica i evidentiranju uporabnosti istih, potrebno je izvršiti spajanje predmetnih čestica na kojima su ozakonjeni objekti. Uvidom u zemljišno knjižne izvratke za obje katastar.čestice za utvrditi je da k.č. 2126 k.o. Pula je u vlasništvu Veterinarske ambulante Pula, dok je k.č. 1330/4 u vlasništvu Grada Pule (izvatsci iz z,k,knjiga se prilažu).

Uvidom u katastar nekretnina i parcelacioni elaborat za utvrditi je da k.č. 1330/4 koja je vlasništvu Grada Pule kako je navedeno, predstavlja formiranu građ.česticu upravo u obuhvatu objekta koji je predmetom ozakonjenja iz citiranog Rješenja o izvedenom stanju.

Kako bi vlasnik (VAP d.o.o. Pula) na k.č.2126 k.o. Pula i nositelj ozakonjenja dijela dograđenog objekta po predmetnom Rješenju o ozakonjenju mogao izvršiti spajanje parcela(kat.čestica), nameće se potreba uređenja imovinsko-pravnih odnosa s vlasnikom čestice na kojoj se nalazi dograđeni dio objekta.

Slijedom svega prednje navedenog, obraćamo se Naslovu radi otkupa i rješavanja imovinsko-pravnog odnosa na k.č. 1330/4 u korist Veterinarske stanice Pula d.o.o. iz prednje navedenih razloga, a u svemu kako bi se moglo pristupiti spajanju i legalizaciji cijelog objekta na navedenoj lokaciji, pa moguće i izvršenju drugih dozvoljenih i planiranih zahvata u prostoru. Smatramo da postoji obostran interes da se ovo pitanje riješi odgovarajućim ugovorom o otkupu/prodaji predmetne nekretnine s Grada Pule u korist Veterinarske stanice Pula d.o.o., te Vas stoga pozivamo na očitovanje i po potrebi razgovor u kom bi dogovorili bitne elemente takvog postupka.

Molimo za hitnost, koliko je moguće, postupanja po ovom zahtjevu/zamolbi u interesu daljeg rješavanja imovinsko-pravnih i drugih odnosa koje imamo na predmetnoj nekretnini.

Za kontakt molim da obratite na našeg punomoćnika Zlatko Hrustanović tel 099/217 3525 ili Email - zlatko@bioinstitut.hr, te pisanim putem na adresu Vezterinarska ambulanta Pula d.o.o. Trinajstićeva 1.

S poštovanjem,

U Puli, dne 11.veljače 2022.godine

VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o.
dir. mr. Stjepan Kočar,dvm



R!

Co: Naslovu 2 x - uz prvitke kao u tekstu

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 30. 10. 2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU
OKOLIŠA

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA
PLANIFICAZIONE TERRITORIALE E
ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE



Istovjetnost preslike
elektroničke isprave ovjerava
ovlašteni službenik
za evidenciju i obradu podataka:
Srđan Zupanić

KLASA:UP/I 361-03/13-07/3070
URBROJ:2168/01-04-01-0425-21-10
Pula, 02.09. 2021.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu **VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o. (OIB:23060751693)** iz Pule, Trinajstićeva 1, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12), izdaje

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- 1.1. nezakonita rekonstrukcija završene, poluugradene poslovne zgrade – Veterinarska stanica, izgrađene na k.č. broj zgr. 2126 i 1330/4 u k.o. Pula. Za postojeću zgradu je Državna geodetska uprava – Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola, izdala Uvjerenje KLASA:935-08/14-02/967 URBROJ:541-27-02/8-14-2 od 14.10.2014. godine da su građevine (tri građevine – veterinarska stanica, trgovina i skladište) evidentirane u katastarskom operatu k.o. Pula na k.č. broj zgr.2126, prije 15.02.1968. godine. Za rekonstrukciju te postojeće zgrade izdana je Građevinska dozvola Broj: 06-II/2-UP/I-1200/1985 od 16.09.1985. godine, i Građevna dozvola KLASA:UP/I-361-03/02/01/00031 u Puli 11.06. 2002. godine, kojom je dopuštena dogradnja Veterinarske stanice u Puli na k.č. zgr. 2126 k.o. Pula. Odobrenu dogradnju investitor nije izveo u skladu sa projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio gore navedene dozvole (dograđeni dio je izveden većih dimenzija te je umjesto jedne – prizemne etaže izvedeno prizemlje i kat) te je predmet ozakonjenja cjelokupno izvedena rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja postojeće zgrade. Građevine iz gore navedenog Uvjerenja ne predstavljaju zasebne zgrade nego jednu, funkcionalno i konstruktivno povezanu cjelinu - poslovnu zgradu – veterinarsku stanicu.

Nakon ozakonjenja, poslovna zgrada – veterinarska stanica, sastoji se od prizemlja i jednog kata (iznad dijela objekta).

Zgrada je tlocrtnog "U" oblika, sa maksimalnim tlocrtnim dimenzijama cca 46,40 x 24,50 metara, maksimalne visine dograđenog dijela cca 5,20 metara do vijenca, građevinske bruto površine dograđenog dijela 159,90 m², bruto volumena dogradnje 475,21 m³, ima kosi višestrešni krov.

- 1.2. nezakonita, pomoćna građevina (nadstrešnica) izgrađena na k.č. zgr. 2126 u k.o. Pula. Ozakonjena pomoćna građevina, koja je u funkciji poslovne zgrade iz točke 1.1., je maksimalnih tlocrtnih dimenzija cca 4,30 x 5,20 metara, tlocrtna površina manje od 50 m², maksimalne visine 2,50 metara do vijenca, ima kosi dvostrešni krov.
2. Zgrada i građevina iz točke 1. prikazane su na:
 - arhitektonskom snimku izvedenog stanja broj: 151/151/2014 izrađenom od IGMA INŽENJERING d.o.o. po ovlaštenoj arhitektici Kuzmanović Dini dipl.ing.arh. broj ovlaštenja A 1743
 - geodetskom snimku izvedenog stanja izrađen od CENTURION d.o.o. dana 05.10.2014. godine, po ovlaštenom geodetu Todorović Simeunu dipl.ing.geod. broj ovlaštenja Geo 521
3. Arhitektonski snimak izvedenog stanja i geodetski snimak iz točke 2. izreke ovog rješenja, sastavni je dio ovog rješenja.
4. Smještaj zgrade i građevine:
Smještaj ozakonjene zgrade i građevine je prikazan u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja i geodetskom snimku izvedenog stanja, sve navedeno u točki 2. izreke ovog rješenja.
5. Ističe se da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, te bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja
6. Na temelju ovog rješenja, predmetna zgrada i građevina se mogu sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, te se za obavljanje djelatnosti u istima može izdati rješenje prema posebnom zakonu.
7. Ozakonjena zgrada iz točke 1.1. nije u cjelosti evidentirana u katastarskom operatu. Ozakonjena građevina iz točke 1.2., nije evidentirana u katastarskom operatu.
8. Na temelju ovog rješenja zgrade iz točke 1. se mogu evidentirati u katastarskom operatu, te se može ishoditi upis zabilježbe u zemljišnoj knjizi da je za predmetne zgrade izdano ovo rješenje.
9. Po pravomoćnosti ovog rješenja stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetnim zgradama/građevinama.
10. U katastru nekretnina i u vlasničkom listu je kao kultura upisano da se na k.č. zgr. 2126 k.o. Pula nalazi dio veterinarske stanice, trgovina, skladište. Upisana veterinarska stanica, trgovina, skladište ne predstavljaju samostalne zgrade već se iste nalaze unutar ozakonjene poslovne zgrade – veterinarske stanice opisane u točki 1.1. izreke. Na temelju ovoga rješenja može se izvršiti upis promjene kulture u katastru nekretnina i u zemljišnoj knjizi.

Obrazloženje

Dana 26.06.2013. godine, od strane, Veterinarska ambulanta Pula d.o.o., iz Pule, Trinajstićeva I, podnesen je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za poslovnu i pomoćnu zgradu, izgrađene na k.č. br. zgr. 2126 i 1330/4 u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

- tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja broj: 151/151/2014 izrađenom od IGMA INŽENJERING d.o.o. po ovlaštenoj arhitektici Kuzmanović Dini dipl.ing.arh. broj ovlaštenja A 1743
- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja izrađen od CENTURION d.o.o. dana 05.10.2014. godine, po ovlaštenom geodetu Todorović Simeunu dipl.ing.geod. broj ovlaštenja Geo 521
- ispunjen IM obrazac za obračun vodnog doprinosa, te AIM obrazac, kao i podatke za obračun komunalnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Dana 29.01.2015. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da su na istom predmetne zgrade vidljive, te je izrađen njegov ispis, o čemu je sastavljena službena bilješka.

Stranke u postupku su pozvane, javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga tijela, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Uvid u spis predmeta je bio zakazan za dan 16.02.2015. godine u 8,30 sati. U naznačeno vrijeme nitko od pozvanih stranaka se nije odazvao pozivu. O uvidu u spis predmeta je sačinjen zapisnik.

Očevid se održao 28.01.2015. godine. Očevidom je utvrđeno da su predmetne zgrade dovršene i da se koriste, te da snimka odgovara izvedenom stanju nezakonito izgrađenih zgrada po veličini, stupnju završenosti, namjeni i ostalim elementima.

Napominje se da je ozakonjena dogradnja objekta izvedena na način da se odstupilo od odobrenog akta za dogradnju postojećeg objekta te da je ukupna bruto površina dogradnje manja od 400 m², a istom (dogradnjom) se nije utjecalo na konstrukciju postojećeg dijela objekta, te se stoga nije se tražio dokaz mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, dana 24.03.2015. godine, tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 23.02.2017. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/15-05/295, Urbroj:2168/01-03-03-03-0272-17-5 da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

U provedenom postupku i očevidom obavljenim dana 28.01.2015. godine utvrđeno je:

- da su zgrade vidljive na digitalnoj ortofotokarti (DOF5)
- da je stranka zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnijela pravodobno, sukladno članku 10. stavku 3. Zakona
- da su zahtjevu priloženi dokumenti propisani člankom 11. i 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- da se zgrade ne nalaze unutar površina ili dobara iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te nema zapreke za njeno ozakonjenje
- da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 5. stavkom 2. Zakona
- da su na zgradama izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se iste koriste sukladno njenoj namjeni
- da se zgrade nalaze unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula Pula ("Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule, ("Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćen tekst) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar zaštićenog



obalnog pojasa, izvan zone vodozaštite, unutar površine mješovite namjene – "M", zona "56", urbana morfologija "P" – POVIJESNA JEZGRA – dio zaštićene kulturno-povijesne cjeline Grada Pule i kontaktno područje

- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja
- da je dostavljena potvrda Grada Pule, potvrda Klasa: UP/I 944-09/15-05/295, Urbroj: 2168/01-03-03-03-0272-17-5 od dana 21.02.2017. godine, o plaćenju naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cijelosti

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani člankom 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te je valjalo, temeljem članka 8. stavak I. istog Zakona, odlučiti kao u izreci.

Upravna pristojba temeljem Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 115/16) i Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu od 70,00 kuna u biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u roku 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik. Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Uredbe o upravnim pristojbama.

Dostaviti:

- ① VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o.
Pula, Trinajstićeva 1
2. Strankama koje se nisu odazvale
pozivu na uvid u spis predmeta
- putem oglasne ploče - ovdje
3. Arhiva – ovdje

P.O. GRADONAČELNIKA

Ingrid Bulian dipl.ing.arh.

Na znanje nakon izvršnosti:

1. DRŽAVNI INSPEKTORAT
PODRUČNI URED RIJEKA
Ispostava u Pazinu
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. GRAD PULA, službi nadležnoj za obračun komunalnog doprinosa
- s podacima za obračun komunalnog doprinosa,
3. HRVATSKE VODE, VGI Boljunčica
Labin, Zelenica 18
- s podacima za obračun vodnog doprinosa
4. ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poljoprivredu,
šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo
Pazin, Matka Brajše Rašana 2/1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.08.2021. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 3373

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1393/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2126/ZG R. | DIO VETERINARSKJE STANICE, TRGOVINA, SKLADIŠTE, PRIVREDNO DVORIŠTE | | | 1042 | |
| | | UKUPNO: | | | 1042 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.1 | Primljeno 10. svibnja 2001. godine, br. Z-2731/01 Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Pula od 09. svibnja 2001. godine, br. UP/I-932-07/01-03/788, nacrti i čl. 75. Zakona o građenju (NN 52/99), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč.br. 2126 nije priložena uporabna dozvola. | |
| 2.1 | Primljeno 23. ožujka 2004. br. Z-2824/04 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područni ured za katastar Pazin - Ispostava Pula posl.br. klasa: UP/I-1015/03 od 02. ožujka 2004. godine, nacrti i čl. 141. Zakon o gradnji (NN 157/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč.br. 2126 nije priložena uporabna dozvola. | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 VETERINARSKA AMBULANTA PULA D.O.O., OIB: 23060751693, PULA (GRAD PULA-POLA), TRINAJSTIČEVA 1 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|---------------|---------------------|
| 8. | Na suvlasnički dio: 1 | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 21.12.2017.g. pod brojem Z-39057/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o založnom pravu od 20. prosinca 2017. godine i Punomoći koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-38383/17, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 500.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB | 500.000,00 KN | vezano uz B 1 (1.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.08.2021. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 21909

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6930/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1330/4 | DIO VETERINARSKJE STANICE | | | 55 | |
| | | UKUPNO: | | | 55 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 29.05.2020.g. pod brojem Z-6930/2020 | |
| 2.1 | Primljeno 23. ožujka 2004. br. Z-2824/04 Na temelju Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pazin, ispostava u Puli, br. Klasa: UP/I-932-07/03-02/1015 od 2. ožujka 2004., nacrti i čl. 141. Zakona o gradnji (NN 157/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. 1330/4 nije priložena uporabna dozvola. | |

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012

URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006

Pula, 27.04. 2022.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice po zahtjevu koji je podnijela tvrtka VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Trinajstićeva 1, OIB 23060751693, izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu postojećih građevina izgrađenih na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula, kako je to označeno crvenom bojom na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

OBRAZLOŽENJE

VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Trinajstićeva 1, OIB 23060751693, je zatražila podneskom zaprimljenim dana 23.02. 2022. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevine izgrađene na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice
- dokaz da su građevine za koje se utvrđuje građevna čestica postojeće:
 - preslik Rješenja o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/13-07/3070, URBROJ: 2168/01-04-01-0425-21-10 od dana 02.09. 2021. godine, izdano po Gradu Puli, Upravnom odjelu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, pravomoćno dana 30.10. 2021 godine, kojim je ozakonjena poslovna zgrada (veterinarska stanica) etažnosti P+1 izgrađena na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula i pomoćna građevina (nadstrešnica) u funkciji navedene poslovne zgrade koja je izgrađena na k.č. br. zgr. 2126 u k.o. Pula
- verificirani ZK uložak broj 3373 od dana 23.02. 2022. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. zgr. 2126 u k.o. Pula u vlasništvu podnositelja zahtjeva
- verificirani ZK uložak broj 21909 od dana 23.02. 2022. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 1330/4 u k.o. Pula u vlasništvu Grada Pule
- prijedlog formiranja građevne čestice koji obuhvaća u cijelosti k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 1/5 ID: P20220223-805606-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA
2163-7-05 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI
SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM

| | | | |
|-------------------------|------------------|-----------|----|
| Primljeno: | - 3 -05- 2022 | | |
| Klasifikacijska oznaka: | 94003/2201/181 | Org. jed. | 03 |
| Uredbeni broj: | 2163-7-04-04-22- | Pril. | |
| | | Vrij. | |

Dopisom od dana 11.03. 2022. godine nadležna tijela Grada Pule su pozvana da se očituju o dostavljenom prijedlogu formiranja građevne čestice.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom Grada Pule je putem Pododsjeka za izgradnju dostavio pisano očitovanje u kojem se u bitnome navodi da su suglasni s dostavljenim prijedlogom formiranja građevne čestice obzirom da je uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Grada Pule utvrđeno da isti ne ulazi u koridor ni postojeće ni planirane prometne površine.

Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe Grada Pule je u spis dostavio očitovanje u kojem se u bitnome navodi da je uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju – GUP Grada Pule, utvrđeno da se k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje k.o. Pula, nalaze unutar mješovite stambeno poslovne, javne i društvene namjene (M), te da u odnosu na navedeno dostavljeni prijedlog formiranja građevne čestice smatraju prihvatljivim. Također navode da, s obzirom da predložena građevna čestica graniči s javno-prometnom površinom te u pogledu k.č. br. 1330/4 k.o. Pula koja je u vlasništvu Grada Pule, relevantnim smatraju i mišljenje Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Odsjek za zaštitu okoliša Grada Pule je dostavio očitovanje u kojem se navodi da u okviru svoje nadležnosti, a vezano uz stanje zelenila, nemaju primjedbi na formiranje građevne čestice na način kako je prikazano u zahtjevu, uz obvezu očuvanja postojećeg zelenila na lokaciji.

Odsjek za upravljanje imovinom Grada Pule niti Služba za poslove zastupanja Grada Pule nisu se u danom roku a niti do dana pisanja ovog rješenja očitovali na dopis.

Člankom 20. stavkom 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12) je određeno da se građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju. Posebni zakon koji ima u vidu citirana odredba je Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se, sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu. U konkretnom slučaju, postojeća poslovna zgrada je izgrađena na dvije katastarske čestice, te su predmetna poslovna zgrada i pomoćna građevina (nadstrešnica) ozakonjene sukladno posebnom zakonu.

Nadalje, stavkom 1. članka 159. Zakona o prostornom uređenju je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U odnosu na prostorno planske odrednice – Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP Grada Pule) Službene novine Grada Pule broj 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17 – pročišćeni tekst, 20/18, 02/19 – pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 08/20 – pročišćeni tekst, 03/21, 04/21, 06/21 – pročišćeni tekst, je utvrđeno da se predmetna građevna čestica nalazi unutar zone mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene „M“. Naime, uvidom u gore navedeno očitovanje Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe Grada Pule, te u VI. izmjene i dopune GUP-a Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 11/19), u kojima je predmet izmjene bila povijesna jezgra, utvrđeno da je k.č. br. 1330/4 k.o. Pula promijenila namjenu iz javne zelene površine „JZ“ u mješovitu „M“. Uvidom u pročišćeni tekst GUP-a (Službene novine Grada Pule broj 8/20) utvrđeno je da je greškom kao namjena k.č. br. 1330/4 k.o. Pula navedeno javne zelene površine „JZ“ (namjena koju je ta čestica imala prije izmjene GUP-a). Ista greška se nastavljala i kroz sljedeće izmjene i dopune te pročišćene tekstove GUP-a (Službene novine Grada Pule broj 03/21, 04/21, 06/21 – pročišćeni tekst).

Slijedom navedenog, utvrđeno je da se cijela građevna čestica, odnosno k.č. br. 1330/4 i k.č. br. zgr. 2126 obje u k.o. Pula, nalazi unutar zone "M".

Zona "M" rezervirana je za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.

Po načinu gradnje cijela građevna čestica se nalazi unutar zone numeričke oznake 56 – zona P (povijesna jezgra). Prema kartografskom prikazu 4.1.1 Konzervatorske smjernice, građevna čestica se nalazi unutar bloka 76, a oznaka poslovne zgrade (ulične zgrade) je 49. Za uličnu građevinu na navedenoj lokaciji utvrđeni su sljedeći lokacijski uvjeti: valorizacija graditeljskog naslijeđa B4, tretman 6 (moguća dogradnja), 7 (moguća nadogradnja) i 10 (moguća izmjena postojeće graditeljske strukture), te planirana etažnost P+2, dok dvorišna građevina nije predviđena. Iz nacрта rješenja o izvedenom stanju te iz navedenog kartografskog prikaza razvidno je da je poslovna zgrada smještena unutar gradivog dijela bloka, a ozakonjena pomoćna građevina (nadstrešnica) smještena je izvan gradivog dijela bloka.

Novoformiranu građevnu česticu će činiti u cijelosti k.č. br. 1330/4 i k.č. br. zgr. 2126 obje u k.o. Pula. Iz navedenog je razvidno da utvrđena građevna čestica nije po svim odrednicama u skladu s dokumentom prostornog uređenja, obzirom da okolna izgradnja i postojeće stanje to ne omogućavaju, te je ista određena u skladu s pravilima struke. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje zgrade.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 157. do 159. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 70,00 kuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 1. VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Trinajstićeva 1
 2. GRAD PULA – POLA putem
Služba za poslove zastupanja Grada – ovdje
 3. GRAD PULA – POLA putem
Odsjek za upravljanje imovinom – ovdje

NA ZNANJE:

- ispis elektroničke isprave:
 1. GRAD PULA – POLA, Odsjek za zaštitu okoliša
na KLASA: 351-01/22-01/113 – ovdje
 2. GRAD PULA – POLA, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe
na KLASA: 350-02/22-01/20 – ovdje
 3. GRAD PULA – POLA, Odsjek za izgradnju, održavanje i promet, Pododsjek za izgradnju
na KLASA: 340-03/22-01/53 – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PLIČA POLJA

K.o. PULA
k.č.br. "2126

Sonje na dan: 23.02.2022.
OSN redovnog lista broj: 006462/2022

Građevna čestica se sastoji od:
- k.č. zgr.2126 (1042 m²)
- k.č. 1330/4 (55 m²)

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvor: katastarski plan 1:1000



Sukladno Zakonu o upravi za priseljenu (Narodne novine, br. 115/06) te uredbi o ratifi uprave i pristajbi (Narodne novine, br. 92/21 i 93/21), govornik potpisuje po Tu. Br. 1. ne impletnije se.



Keminski broj: 1.039682321b355e

Elektronički pečat: Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

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

INGRID BULIAN
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 01.05.2022.



PROCJEMBENI ELABORAT
utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



NEKRETNINA : k.č.br. 1330/4 k.o Pula
VLASNICI : 1. Vlasnički dio: 1/1
GRAD PULA
SVRHA : utvrđivanje tržišne vrijednosti radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa-prodaje
ELABORAT br: 50/22
NARUČITELJ : Grad Pula
PULA, 15.09.2022. Direktorica:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Sažetak procjene

| PODACI | UTVRĐENO |
|---|---|
| Naručitelj procjene | Grad Pula |
| Tip nekretnine, namjena | zemljište unutar granica građevinskog područja naselja |
| oznaka k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula | k.č.br. 1330/4 k.o Pula |
| površina zemljišta - ukupna (m²) | 55 |
| Tržišna vrijednost (kn) | 66.440,00 |
| Tržišna vrijednost-zaokruženo (kn) | 66.400,00 |
| Jedinična tržišna vrijednost zemljišta (kn/m ²) | 1.208,00 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja | Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-55/2021 |

1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4-Su-55/2021
Pazin, 9. ožujka 2021.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. u Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2021. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Iменовani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl. ing. građ. u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana stalnim sudskim vještakom, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila: uvjerenje o nekražnjavanju, potvrdu o zaposlenju, preslike knjige izlaznih računa kao dokaz obavljenih vještačenja, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde o stručnom usavršavanju, dokaz uplate sudske pristojbe, te rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 Su-100/17-2 od 29. ožujka 2017.

Uvidom u ovosudni predmet 4 Su-17/21, utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva dostavila policu osiguranja od odgovornosti za razdoblje od 20.1.2021. do 20.1.2022.

Za podnositeljicu zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa:740-02/21-03/27735, Urbroj: 514-05-02-01-01/01-21-02 od 4. ožujka 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
DOK: ADRIJANA LABINJAN SKOK
Vrijeme potpisivanja: 16.03.2021 10:07:14
PREDsjednica suda
ADRIJANA LABINJAN SKOK
L-PAZIN
S-LABINJAN SKOK
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon i gradnji (NN RH 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/2015)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, , 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Ostala dokumentacija

- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA:UP/I-350-05/22-05/000012, Ur.broj: 2163-7-04-04-0465-22-0006 od 27.04.2022. godine, Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Zahtjeva za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine Klasa: 940-03/22-01/119, Urbroj: 2163-7-05--05-0270-22-2 od 05. rujna 2022. godine, Grad Pula, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. **Zadatak procjene je, sukladno pisanom zadatku naručitelja, k.č. 1330/4 k.o. Pula sa 55 m2, u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgradi izgrađenoj na k.č.br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje k.o. Pula, za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju.** Na zemljištu koje čine k.č.zgr,br. 2126 i k.č.br. 1330/4 k.o. Pula ozakonjena je građevina. **Zemljište kao dio cjeline na kojoj je ozakonjena građevina ima pristup na javnu površinu.**

Sukladno Zahtjevu datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjemenog elaborata.

Očevidom na licu mjesta 31.07.2022. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 15.09.2022.

Dan vrednovanja: 15.09.2022.

Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promjenilo od dana očevida do dana vrednovanja.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pula, izgrađeni dio.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnine k.č.br. 1330/4 k.o Pula

Zemljište je u naravi zemljišta ispod dijela ozakonjene zgrade.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

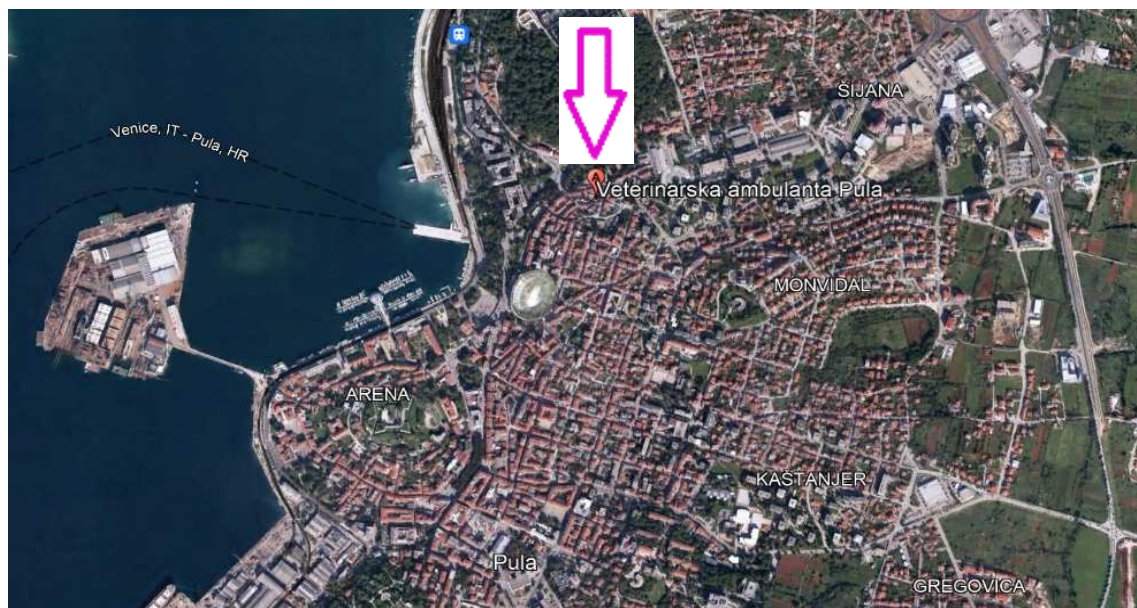
Nekretnina je upisana u zk.ul. 21909 k.o. Pula:
dio veterinarske stanice, 55 m²

Vlasnik: Grad Pula, stanje u katastru istovjetno je stanju u zemljišnoj knjizi



4.2. Lokacija nekretnine

nekretnine na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida

Zemljište čini zemljište ispod dijela ozakonjene zgrade, zgrada je izgrađena- ozakonjena na k.č.zgr.br.2126 i k.č.br. 1330/4 k.o. Pula. Zemljište, kao dio cjeline na kojoj je ozakonjena građevina, ima pristup na javnu površinu.



4.4. Komunalna infrastruktura

Zona je komunalno opremljena, pristupna površina je asfaltirana, izgrađena je sva infrastruktura.

4.5. Štetne emisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

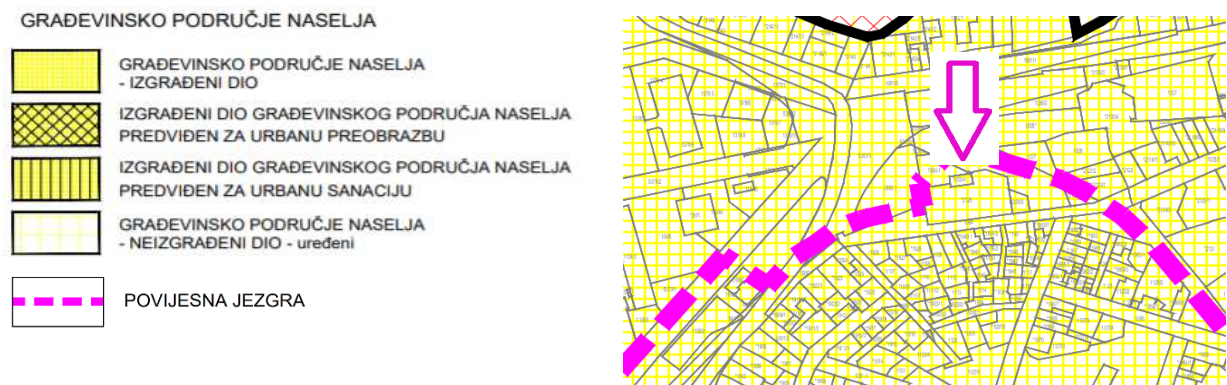
4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

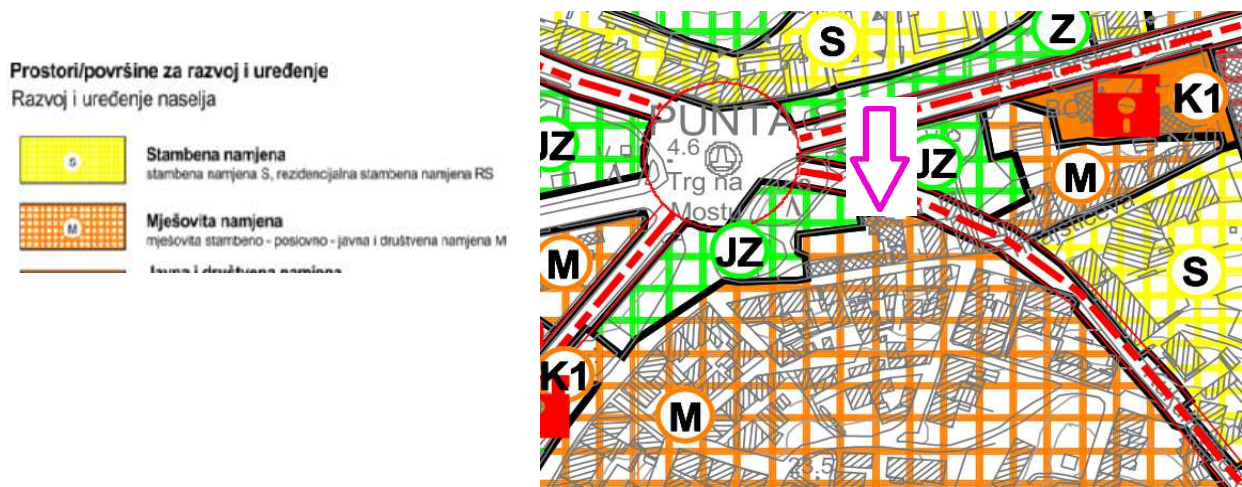
Prostorni plan uređenja grada Pule, nekretnina se nalazi :

5.2. Kartografski prikaz Građevinsko područje k.o. Pula: PPU Grada Pula- nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađeni dio, unutar povijesne jezgre

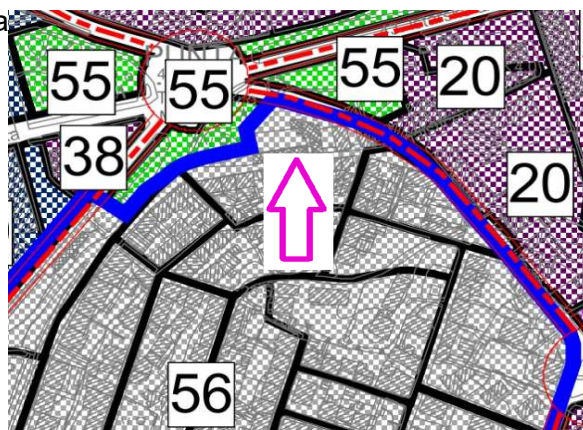


Generalni plan uređenja grada Pule, nekretnina se nalazi:

1. Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora- nekretnina se nalazi unutar zone namjene M- mješovita namjena



4.3. Kartografski prikaz Način gradnje-nekretnina se nalazi u zoni oznake 56

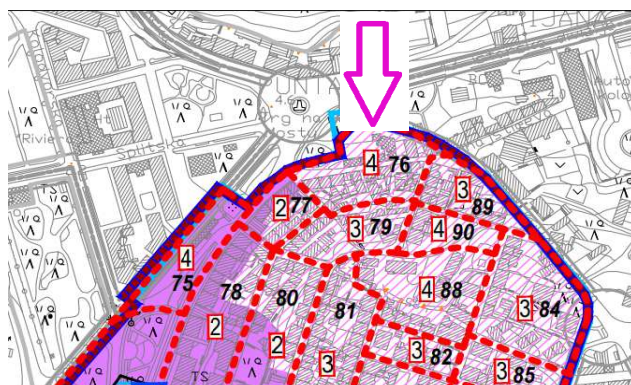


TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

| oznaka zone | zona | minimalna površina izgrađenosti (m ²) | maksimalna površina izgrađenosti (m ²) | maksimalni koeficijent izgrađenosti | najviša visina (m) | najveći broj nadzemnih etaža |
|-------------|---------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 56 | PJ-povijesna jezgra | | | | | |

4.1.b. Kartografski prikaz Uvjeti korištenja, nekretnina se nalazi u bloku 76, skupina B, kategorija 4:

Građevine ili sklopovi građevina skromne ambijentalne vrijednosti gradskog značaja, izmjena arhitektonske strukture i pojedinih elemenata konstrukcije uz očuvanje izvornih elemenata pročelja. Na tim je građevinama moguće preoblikovati sve one arhitektonske elemente, kako u oblikovanju pročelje tako u volumenu zgrade, koji ne predstavljaju bitne determinante njihovog oblikovanja u odnosu na vrijeme nastanka.



4.1.1. Kartografski prikaz Uvjeti korištenja-konzervatorske smjernice, nekretnina se nalazi u bloku 76, građevina 49, moguća dogradnja, nadogradnja i izmjena postojeće graditeljske strukture

TRETMAN GRADITELJSKOG NASLJEĐA

(prikazan za pojedinačnu građevinu unutar bloka)

- 1 apsolutno očuvanje
- 2 sanacija izvornih ostataka uz rekonstrukciju
- 3 vraćanje dijelova u prijašnje stanje
- 4 uklanjanje neprimjerenih dodataka
- 5 poštivanje postojećih gabarita sa ili bez mogućnosti korištenja potkrovlja
- 6 moguća dogradnja
- 7 moguća nadogradnja
- 8 rušenje s mogućom novom gradnjom
- 9 rušenje bez nove gradnje - prazan prostor
- 10 moguća izmjena postojeće graditeljske strukture



| Prikaz građevina unutar bloka | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| BROJ GRAĐEVINE U BLOKU | VALORIZACIJA GRAD. NASLJEĐA | | TRETMAN GRAD. NASLJEĐA | | PLANIRANA ETAŽNOST | |
| | ulična građevina | dvorišna građevina | ulična građevina | dvorišna građevina | ulična građevina | dvorišna građevina |
| 49 | B4 | - | 6, 7, 10 | - | P+2 | - |

S obzirom da je građevina ozakonjena procjenjuje se prema zatečenom stanju.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Prema prvim podacima DZS-a rast realnog BDP-a ubrzao se u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na prethodna tri mjeseca. Model brze procjene BDP-a upućuje na to da bi se gospodarski rast mogao nastaviti i u drugom tromjesečju ove godine, ali malo nižom stopom rasta u odnosu na početak godine. Početkom drugog tromjesečja 2022. godine zaposlenost i nominalne bruto plaće nastavili su rasti, no slabijim intenzitetom u odnosu na početak godine. Inflacija potrošačkih cijena ubrzala se sa 7,3% u ožujku na 9,4% u travnju, pri čemu je godišnji rast cijena bio široko rasprostranjen. U travnju se povećao doprinos svih glavnih komponenata inflacije, a ponajviše energije i hrane. Kratkoročni i dugoročni troškovi financiranja države nastavili su blago rasti i u svibnju, no pooštavanje uvjeta financiranja, koje je već nekoliko mjeseci izraženo na financijskim tržištima, za sada se ne prelijeva na kamatne stope na kredite stanovništvu i poduzećima, koje su se u travnju blago smanjile. Ukupni plasmani monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) nastavili su se ubrzavati na godišnjoj razini s 5,0% u ožujku na 6,5% u travnju, ponajprije zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, a manjim dijelom i rasta plasmana sektoru stanovništva. Snažan rast kreditne potražnje poduzeća vjerojatno je posljedica većih troškova nabave zbog izraženog poskupljenja uvoznih energenata i sirovina kao i nastojanja poduzeća da se zaduže uz povoljne uvjete i time preduhitre očekivani porast troškova zaduživanja. Rebalansom proračuna u svibnju Vlada RH blago je povećala očekivani manjak za 2022. godinu, s 2,5% BDP-a prema originalnom planu, na 2,8% BDP-a, uz naglašenije povećanje očekivanih prihoda i rashoda. (izvor: www.hnb.hr)

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u prvom tromjesečju 2022. u prosjeku su porasle za pet posto u odnosu na prethodni kvartal, dok je na godišnjoj razini rast cijena ubrzao na 13,5 posto, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS). Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine. Do sada u tom razdoblju najviši rast cijena stambenih nekretnina ostvaren je u drugom kvartalu 2019. godine, kada su te cijene porasle za 10,4 posto u odnosu na drugi kvartal 2018. godine.

Novi stambeni objekti u prvom tromjesečju poskupjeli su u prosjeku za 9,2 posto u odnosu na četvrti kvartal 2021. godine. U odnosu pak na prvo tromjesečje prošle godine, cijene novogradnji ojačale su za 20,3 posto, pokazuje izvješće DZS-a objavljeno u ponedjeljak. Cijene postojećih stambenih objekata više su za 4,4 posto na kvartalnoj, a 12,5 posto na godišnjoj razini.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na posljednji lanjski kvartal u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5 posto, za Jadran 3,3 posto, a za ostala područja 6,4 posto.

I na godišnjoj su razini cijene stambenih objekata u Zagrebu porasle, u prosjeku za 16 posto, na Jadranu rast je iznosio 10,9 posto, a na ostalim područjima 14,4 posto. (izvor: <https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/cijene-stambenih-objekata-u-prvom-kvartalu-2022-vise-za-13-5-posto-69945>)

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, područje MO Arena

Nekretnina se nalazi na području MO Arena, rubnom centralnom dijelu Grada Pule. Postojeće građevine izgrađene su neposredno uz prometnicu, odijeljene od kolnika uskim nogostupom, uglavnom nemaju mogućnost kolnog ulaza, većina nema ni dvorišta. Pregledom baze podataka pronađeno je više transakcija u zoni, predmet prodaje su uglavnom stanovi iako je evidentna i prodaja zemljišta. Lokacija je od centra grada udaljena desetak minuta pješaćenja što omogućava dostupnost svih javnih i društvenih sadržaja. Pregledom baze podataka e-nekretnine pronađena su zemljišta koja se smatraju pogodnim poredbenim nekretninama, nalaze se u istom ili susjednim cjenovnim blokovima, (Trinajstićeva ulica, Ulica Croazia).

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.


Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | | | | |
|---|-------------|--|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | | |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | | |
|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2018. | Q1 | | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati poredbenim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Poredbene nekretnine zemljišta su koja se nalaze u zonama iste namjene, gradiva građevinska zemljišta.

Slijedom navedenog, u postupku procjene kis je isti za sve poredbene i procjenjivanu nekretninu.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbena nekretnina 1, 1728414, 1 k.č., kupoprodajni ugovor od 04.06.2021., kupoprodajna cijena 487.625,25 kn, površina 285 m² (1.710,97 kn/m²), Kis=1,50

2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1482906, 1. k.č. Kupoprodajni ugovor od 26.05.2021., kupoprodajna cijena 593.011,49 kn, površina 280 m² (2.117,90 kn/m²), Kis=1,50

3. Poredbena nekretnina 3, IDZKC 1070139, 1. k.č. Kupoprodajni ugovor od 12.11.2018., kupoprodajna cijena 660.848,50 kn, površina 403 m² (1.639,82 kn/m²), kis=2,58

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.

| | |
|--|------|
| Površina k.č. (m ²) | 55 |
| Vrsta građevinskog korištenja (namjena) | M |
| Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti-postojeći) | 0,64 |
| Kategorija zemljišta | I |

Napomena: ukupna površina zemljišta koje čine građevnu česticu (k.č.zgr.br.2126 i k.č.br. 1330/4 k.o. Pula Iznosi 1.097.m²).

| Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika | Procjenjivana nekretnina | Poredbena 1 | Poredbena 2 | Poredbena 3 |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | |
| Grad | Pula | Pula | Pula | Pula |
| Lokacija | Trinajstičeva ulica | Trinajstičeva ulica | Trinajstičeva ulica | Ulica Croatia |
| Nekretnina | građ.zemlj.-nalog | građ.zemlj.e-nekretnine | građ.zemlj.e-nekretnine | građ.zemlj.e-nekretnine |
| Izvor podataka | - | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| Vrsta podataka | - | 04.06.2021. | 26.05.2021. | 12.11.2018. |
| Datum transakcije | | 487.625,25 | 593.011,49 | 660.848,50 |
| prodajna/trazena cijena | | 285,00 | 280,00 | 403,00 |
| Površina (ukupna površina) | 55,00 | 1.710,97 | 2.117,90 | 1.639,82 |
| Cijena po m² | | | | |
| PROTOK VREMENA | | | | |
| indeks cijena stambenih nekretnina | 147,28 | 134,34 | 134,34 | 110,54 |
| Vremensko usklađenje | | 109,63% | 109,63% | 113,50% |
| Korigirana vrijednost po m ² | | 1.875,78 | 2.321,90 | 1.861,20 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | |
| Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika | 0,640 | 1,500 | 1,500 | 2,580 |
| Prilagodba | | 0,6550 | 0,6550 | 0,4700 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | | 1.229 | 1.521 | 875 |
| indikator vrijednosti po m² | 1.208 | 1.229 | 1.521 | 875 |
| Usklađena vrijednost zemljišta (kn/m ²) | 1208 | | | |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN | | | | | |
|---|--------|------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | | | -20,63 | -312,84 | 333,24 |
| Odstupanje od prosjeka (%) | | | -1,71 | -25,90 | 27,59 |
| Kvadrat odstupanja | | | 425,71 | 97.871,67 | 111.046,66 |
| σ (standardno odstupanje) | 264,16 | 22% | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 2σ (dvostruko standardno odstupanje) | 528,32 | 0,44 | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |

Prosječna vrijednost - zemljište

1.208 kn / m²

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnina

Predmet procjene je zemljište koje čini k.č.br. 1330/4 k.o. Pula, površine 55 m², izgrađena građevina nije predmet procjene.

Vrijednost zemljišta I kategorije:

$$J_c = 1 * 1.208 \text{ kn/m}^2 = 1208 \text{ kn/m}^2$$

| k.č.br. u k.o. | Površina k.č. (m ²) | jedinična vrijednost (kn/m ²) | koeficijent umanjenja | Ukupna vrijednost (kn) |
|----------------|---------------------------------|---|-----------------------|------------------------|
| Pula | | | | |
| 1330/4 | 55 | 1.208 | 0,00 | 66.440,00 |
| Ukupno: | 55 | | | 66.440,00 |

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjeniteljica za nekretnine

9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina, Rješenje o određivanju građevne čestice, izvadak iz zemljišne knjige i preslik katastra te pisani nalog Naručitelja prileže ovom nalazu.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Procjenu izradila :
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Direktorica:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012

URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006

Pula, 27.04. 2022.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice po zahtjevu koji je podnijela tvrtka VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Trinajstićeva 1, OIB 23060751693, izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu postojećih građevina izgrađenih na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula, kako je to označeno crvenom bojom na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

OBRAZLOŽENJE

VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Trinajstićeva 1, OIB 23060751693, je zatražila podneskom zaprimljenim dana 23.02. 2022. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevine izgrađene na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice
- dokaz da su građevine za koje se utvrđuje građevna čestica postojeće:
 - preslik Rješenja o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/13-07/3070, URBROJ: 2168/01-04-01-0425-21-10 od dana 02.09. 2021. godine, izdano po Gradu Puli, Upravnom odjelu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, pravomoćno dana 30.10. 2021 godine, kojim je ozakonjena poslovna zgrada (veterinarska stanica) etažnosti P+1 izgrađena na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula i pomoćna građevina (nadstrešnica) u funkciji navedene poslovne zgrade koja je izgrađena na k.č. br. zgr. 2126 u k.o. Pula
- verificirani ZK uložak broj 3373 od dana 23.02. 2022. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. zgr. 2126 u k.o. Pula u vlasništvu podnositelja zahtjeva
- verificirani ZK uložak broj 21909 od dana 23.02. 2022. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 1330/4 u k.o. Pula u vlasništvu Grada Pule
- prijedlog formiranja građevne čestice koji obuhvaća u cijelosti k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje u k.o. Pula

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 1/5 ID: P20220223-805606-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tf-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA
2163-7-05 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI
POSREDOVANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM

| | | | |
|-------------------------|------------------|-----------|-------|
| Primljeno: | - 3 -05- 2022 | | |
| Klasifikacijska oznaka: | 94003/2201/181 | Org. jed. | 03 |
| Operativni broj: | 2163-7-04-04-22- | Pril. | Vrij. |

Dopisom od dana 11.03. 2022. godine nadležna tijela Grada Pule su pozvana da se očituju o dostavljenom prijedlogu formiranja građevne čestice.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom Grada Pule je putem Pododsjeka za izgradnju dostavio pisano očitovanje u kojem se u bitnome navodi da su suglasni s dostavljenim prijedlogom formiranja građevne čestice obzirom da je uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Grada Pule utvrđeno da isti ne ulazi u koridor ni postojeće ni planirane prometne površine.

Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe Grada Pule je u spis dostavio očitovanje u kojem se u bitnome navodi da je uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju – GUP Grada Pule, utvrđeno da se k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje k.o. Pula, nalaze unutar mješovite stambeno poslovne, javne i društvene namjene (M), te da u odnosu na navedeno dostavljeni prijedlog formiranja građevne čestice smatraju prihvatljivim. Također navode da, s obzirom da predložena građevna čestica graniči s javno-prometnom površinom te u pogledu k.č. br. 1330/4 k.o. Pula koja je u vlasništvu Grada Pule, relevantnim smatraju i mišljenje Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Odsjek za zaštitu okoliša Grada Pule je dostavio očitovanje u kojem se navodi da u okviru svoje nadležnosti, a vezano uz stanje zelenila, nemaju primjedbi na formiranje građevne čestice na način kako je prikazano u zahtjevu, uz obvezu očuvanja postojećeg zelenila na lokaciji.

Odsjek za upravljanje imovinom Grada Pule niti Služba za poslove zastupanja Grada Pule nisu se u danom roku a niti do dana pisanja ovog rješenja očitovali na dopis.

Člankom 20. stavkom 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12) je određeno da se građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju. Posebni zakon koji ima u vidu citirana odredba je Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se, sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu. U konkretnom slučaju, postojeća poslovna zgrada je izgrađena na dvije katastarske čestice, te su predmetna poslovna zgrada i pomoćna građevina (nadstrešnica) ozakonjene sukladno posebnom zakonu.

Nadalje, stavkom 1. članka 159. Zakona o prostornom uređenju je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U odnosu na prostorno planske odrednice – Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP Grada Pule) Službene novine Grada Pule broj 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17 – pročišćeni tekst, 20/18, 02/19 – pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 08/20 – pročišćeni tekst, 03/21, 04/21, 06/21 – pročišćeni tekst, je utvrđeno da se predmetna građevna čestica nalazi unutar zone mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene „M“. Naime, uvidom u gore navedeno očitovanje Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe Grada Pule, te u VI. izmjene i dopune GUP-a Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 11/19), u kojima je predmet izmjene bila povijesna jezgra, utvrđeno da je k.č. br. 1330/4 k.o. Pula promijenila namjenu iz javne zelene površine „JZ“ u mješovitu „M“. Uvidom u pročišćeni tekst GUP-a (Službene novine Grada Pule broj 8/20) utvrđeno je da je greškom kao namjena k.č. br. 1330/4 k.o. Pula navedeno javne zelene površine „JZ“ (namjena koju je ta čestica imala prije izmjene GUP-a). Ista greška se nastavljala i kroz sljedeće izmjene i dopune te pročišćene tekstove GUP-a (Službene novine Grada Pule broj 03/21, 04/21, 06/21 – pročišćeni tekst).

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 2/5 ID: P20220223-805606-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da se cijela građevna čestica, odnosno k.č. br. 1330/4 i k.č. br. zgr. 2126 obje u k.o. Pula, nalazi unutar zone "M".

Zona "M" rezervirana je za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.

Po načinu gradnje cijela građevna čestica se nalazi unutar zone numeričke oznake 56 – zona P (povijesna jezgra). Prema kartografskom prikazu 4.1.1 Konzervatorske smjernice, građevna čestica se nalazi unutar bloka 76, a oznaka poslovne zgrade (ulične zgrade) je 49. Za uličnu građevinu na navedenoj lokaciji utvrđeni su sljedeći lokacijski uvjeti: valorizacija graditeljskog naslijeđa B4, tretman 6 (moguća dogradnja), 7 (moguća nadogradnja) i 10 (moguća izmjena postojeće graditeljske strukture), te planirana etažnost P+2, dok dvorišna građevina nije predviđena. Iz nacrtu rješenja o izvedenom stanju te iz navedenog kartografskog prikaza razvidno je da je poslovna zgrada smještena unutar gradivog dijela bloka, a ozakonjena pomoćna građevina (nadstrešnica) smještena je izvan gradivog dijela bloka.

Novoformiranu građevnu česticu će činiti u cijelosti k.č. br. 1330/4 i k.č. br. zgr. 2126 obje u k.o. Pula. Iz navedenog je razvidno da utvrđena građevna čestica nije po svim odrednicama u skladu s dokumentom prostornog uređenja, obzirom da okolna izgradnja i postojeće stanje to ne omogućavaju, te je ista određena u skladu s pravilima struke. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje zgrade.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 157. do 159. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 70,00 kuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 1. VETERINARSKA AMBULANTA PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Trinajstićeva 1
 2. GRAD PULA – POLA putem
Služba za poslove zastupanja Grada – ovdje
 3. GRAD PULA – POLA putem
Odsjek za upravljanje imovinom – ovdje

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 3/5 ID: P20220223-805606-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

NA ZNANJE:

- ispis elektroničke isprave:
 1. GRAD PULA – POLA, Odsjek za zaštitu okoliša
na KLASA: 351-01/22-01/113 – ovdje
 2. GRAD PULA – POLA, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe
na KLASA: 350-02/22-01/20 – ovdje
 3. GRAD PULA – POLA, Odsjek za izgradnju, održavanje i promet, Pododsjek za izgradnju
na KLASA: 340-03/22-01/53 – ovdje

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 4/5 ID: P20220223-805606-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



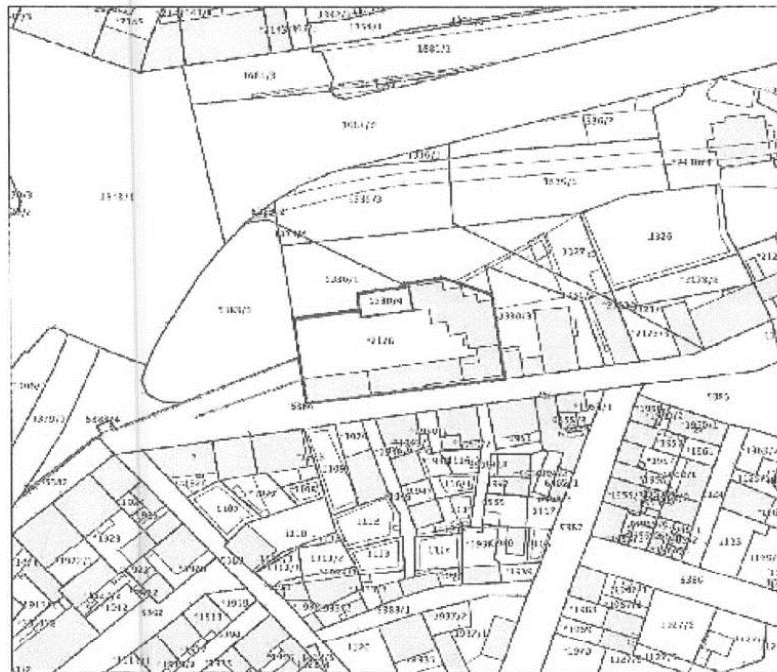
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PLI A PDI-A

K.o. PLI-A
k.č. 2126

Stanje na dan: 23.02.2022.
Obr. evidencijski broj: 1064822022

Građevna čestica se sastoji od:
- k.č. zgr. 2126 (1042 m²)
- k.č. 1330/4 (55 m²)

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Mjesno: 11003
Izvor: Evidencijski broj: 1064822022



Sukladno Zakonu o općinskoj pisarnici (Narodne novine, br. 115/03) i naredbi o ratifikaciji prilozi (Narodne novine, br. 92/21 i 93/21), ovaj poslužuje po Tu. Br. 1. se implemije se.



Kennalni broj: 039682321b325e

Šifra ovog dokumenta je 039682321b325e. Ovo je elektronički potpisani dokument koji je elektronički potpisan elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

KLASA: UP/I-350-05/22-05/000012, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0006 5/5 ID: P20220223-805606-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

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

INGRID BULIAN
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 01.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 15.09.2022. 11:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 21909

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6930/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--------------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1330/4 | DIO VETERINARSKÉ STANICE | | | 55 | |
| | | UKUPNO: | | | 55 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 29.05.2020.g. pod brojem Z-6930/2020 | |
| 2.1 | Primljeno 23. ožujka 2004. br. Z-2824/04 Na temelju Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pazin, ispostava u Puli, br. Klasa: UP/I-932-07/03-02/1015 od 2. ožujka 2004., nacrti i čl. 141. Zakona o gradnji (NN 157/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. 1330/4 nije priložena uporabna dozvola. | |

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.09.2022.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: 1330/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 15.09.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
KOMUNALNI SUSTAV
I UPRAVLJANJE IMOVINOM
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO
AL SISTEMA COMUNALE E
ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO
Sezione per la gestione del patrimonio



KLASA:940-03/22-01/119
URBROJ:2163-7-05-05-0270-22-2
Pula, 05.09.2022

ALPHA CONSULTING D.O.O
LOŠINJSKA ULICA 19A
52100 Pula

PREDMET: Zahtjev za izradu procjene tržišne vrijednosti
 nekretnine

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti nekretnine k.č. br. 1330/4 k.o. Pula.

Izrada procjembenog elaborata traži se u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgradi izgrađenoj na k.č. br. zgr. 2126 i k.č. br. 1330/4 obje k.o. Pula, za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju. Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata.

S poštovanjem,

p.o. PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.