




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

KLASA:947-03/13-01/177
URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-18-17
Pula, 03. rujna 2018.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o kupnji nekretnine – k.č.
zgr. 3022/3, k.č. 3017/1, k.č. 3017/3, sve k.o. Pula (Ulica Sv. Felicite 6)
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o kupnji nekretnine – k.č. zgr. 3022/3, k.č. 3017/1, k.č. 3017/3, sve k.o. Pula (Ulica Sv. Felicite 6), temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 03. rujna 2018. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o kupnji nekretnine – k.č. zgr. 3022/3, k.č. 3017/1, k.č. 3017/3, sve k.o. Pula (Ulica Sv. Felicite 6).

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

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se Boris Miletić, gradonačelnik Grada Pule, Robert Cvek, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Elena Puh Belci, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Giordano Škuflić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te Ingrid Bulian, zamjenica pročelnika i Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

Temeljem čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradsko vijeće Grada Pule dana _____ 2018. godine, donijelo je

ODLUKU
o kupnji nekretnine – k.č.zgr. 3022/3, k.č. 3017/1, k.č. 3017/3, sve k.o. Pula
(Ulica Sv. Felicite 6)

I

Utvrđuje se:

- da se nekretnine oznaka k.č.zgr. 3022/3, individualna stambena zgrada, šupa, dvorište i oranica, površine 1345 m², k.č. 3817/1, put, površine 24 m² i k.č. 3817/3, put, površine 114 m², sve k.o. Pula, nalaze u vlasništvu Zorana Koludrovića iz Zagreba, Crnatkova 14A;
- da je lokacijskom dozvolom Klasa:UP/I 350-05/08-01/526 Ur.br: 2168/01-03-04-0373-08-20 od 30.07.2008, te njenim kasnijim izmjenama i dopunama, pretežiti dio gore navedenih nekretnina predviđen kao sastavni dio javne prometne površine – rekonstrukcije Ceste Prekomorskih brigada u Puli s izgradnjom drugog kolnika s dva prometna traka s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, radi čega postoji interes Grada Pule za kupnju navedenih nekretnina;
- da je, uzevši u obzir naprijed navedeno, od strane stalne sudske vještakinje graditeljske struke i procjeniteljice nekretnina Cvjetane Polonijo, izrađena u studenom 2017. godine procjena vrijednosti navedenih nekretnina, procijenjenih u ukupnom iznosu od 1.973.999,02 kuna;
- da je vlasnik nekretnina putem svog punomoćnika izjavom sadržanom u Zapisniku Kl: 947-03/13-01/177 Urbr: 2168/01-03-06-00-0330-17-14 od 30. studenog 2017. godine dao konačnu ponudu Gradu Puli za prodaju predmetnih nekretnina za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 1.725.000,00 kuna, uz suglasnost na ostale uvjete kupoprodaje sadržane u točki II. ove Odluke.

II

Slijedom utvrđenja iz točke I ove Odluke, između Grada Pule, kao kupca, i Zorana Koludrovića iz Zagreba, Crnatkova 14A, kao prodavatelja, sklopit će se ugovor o kupoprodaji k.č.zgr. 3022/3, individualna stambena zgrada, šupa, dvorište i oranica, površine 1345 m², k.č. 3817/1, put, površine 24 m², k.č. 3817/3, put, površine 114 m², sve k.o. Pula, za ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 1.725.000,00 kuna i isplatu cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ugovor o kupoprodaji iz prethodnog stavka sadržavat će bezuvjetnu dozvolu za uknjižbu prava vlasništva u korist kupca u zemljišnoj knjizi, te dozvolu kupca Gradu Puli za ulazak u posjed kupljenih nekretnina narednoga dana po isplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/13-01/177

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Tiziano Sošić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji nekretnina oznaka k.č.zgr. 3022/3, individualna stambena zgrada, šupa, dvorište i oranica, površine 1345 m², k.č. 3817/1, put, površine 24 m² i k.č. 3817/3, put, površine 114 m², sve k.o. Pula, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 1.725.000,00 kuna.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Nekretnine oznaka k.č.zgr. 3022/3, individualna stambena zgrada, šupa, dvorište i oranica, površine 1345 m², k.č. 3817/1, put, površine 24 m² i k.č. 3817/3, put, površine 114 m², sve k.o. Pula nalaze se u vlasništvu Zorana Koludrovića iz Zagreba, Crnatkova 14A, a u naravi čine cjelinu građevine s adresom Ulica Sv. Felicite 6, sastojeće od stana, površine 92,77 m², i poslovnog prostora, površine 59,16 m², zatim vanjskog spremišta, površine 12,00 m², nadstrešnice, površine 6,40 m², i neizgrađenog građevinskog zemljišta. Pretežiti dio opisanih nekretnina predviđen je pravomoćnom lokacijskom dozvolom kao sastavni dio javne prometne površine – Ceste Prekomorskih brigada, radi čega postoji interes Grada Pule za stjecanje prava vlasništva nad istima. Preostali dio navedenih nekretnina, sukladno iskazu procjenitelja iz ishodovane procjene vrijednosti, za vlasnika predstavlja ekonomski neiskoristivo zemljište, pa se predlaže otkup i toga zemljišta, u skladu s odredbom čl. 10. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Vrijednost navedenih nekretnina utvrđena je temeljem procjene stalne sudske vještakinje graditeljske struke i procjeniteljice nekretnina Cvjetane Polonijo u ukupnom iznosu od 1.973.999,02 kn, a tijekom pregovora o kupnji nekretnina, punomoćnik vlasnika dao je Gradu Puli svoju konačnu ponudu za prodaju za ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.725.000,00 kn.

Predlaže se ugovaranje dozvole za uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini u korist Grada Pule odmah po sklapanju kupoprodajnog ugovora, isplata cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, te stupanje Grada Pule u posjed kupljenih nekretnina narednoga dana po isplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene,

što je sve od strane punomoćnika vlasnika prihvaćeno izjavom danom na zapisnik Kl: 947-03/-13-01/77 Urbr: 2168/01-03-06-00-0330-17-14 od 30. studenog 2017. godine.

PROCJENA FINANCIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 1.725.000,00 kuna na poziciji R0495-411190 Zemljište – Ostala zemljišta.

Pripremio: Željko Pavletić, dipl. iur.

**P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl. ing. građ.**

Elaborat br.:021/17

**PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
k.č. *3022/3, 3817/1 i 3817/3 k.o. Pula**



NEKRETNINA: Individualna stambena zgrada, šupa, dvorište sagrađeni na k.č. *3022/3; put na k.č. 3817/1 i k.č. 3817/3 sve k.o. Pula

SVRHA: Procjena vrijednosti nekretnine sa ciljem izračuna tržišne vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima u postupku potpunog izvlaštenja za potrebe izgradnje prometne površine

NARUČITELJ: KOLUDROVIĆ ZORAN, Zagreb, Crnatkova 14 A

PROCJENITELJ: Polonijo Cvjetana, stalni sudski vještak za graditeljstvo, stalni sudski procjenitelj nekretnina, Rješenje Županijskog suda u Puli, broj: 4-Su-483/04-19 od 11. srpnja 2016.

Pula, 29.11.2017.



4.1. Opis procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu u naravi čini slobodnostojeća stambena zgrada s jednom stambenom jedinicom i poslovnim prostorom, vanjska šupa, okućnica i pristupni put, smješteni na k.č. *3022/3; k.č. 3817/1 i k.č. 3817/3,

Navedene nekretnine nalaze se u građevinskom području naselja Monte Magno, neposredno uz pulsku obilaznicu naziva Prekomorskih brigada.

Lokacijski položaj nekretnine uz županijsku cestu ŽC 5119 i 5132, osigurava kvalitetnu prometnu povezanost sa centrom grada koji je udaljen cca 2,5 km, kao i trgovačkom i poslovnom gradskom zonom. Povoljan lokacijski položaj uz gradsku zaobilaznicu osigurava izravnu vezu sa turističkim područjem grada, sa različitim sportsko-rekreativnim sadržajima u prirodnom ambijentu.

Povoljnost položaja uz gradsku zaobilaznicu omogućava dobru prometnu povezanost sa tranzitnom gradskom lukom kao i zračnom lukom, čija je udaljenost cca 8 km.

Razmatrana nekretnina kao i kontaktna zona predstavljaju frekventno prometno područje povezano sa vitalnim dijelovima grada, predškolskim, školskim i visokoškolskim obrazovnim institucijama, Općom bolnicom Pula, kao i ostalim administrativnim ustanovama.

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom lokacije procjenjuje se da su izgrađeni objekti i uređaji komunalne infrastrukture, vodovodna instalacija, kanalizacija i elektroinstalacija.

Buka Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi

Zagađenje Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi

4.2. Prostorna identifikacija u širem okruženju – makro lokacija



Prostorna identifikacija - mikro lokacija**4.3. Identifikacija, podaci o vlasništvu i posjedu nekretnine**

Identifikacija lokacije predmetne nekretnine izvedena je temeljem uvida u katastarski plan, izvatka iz zemljišne knjige, posjedovnog lista i očevitom na lice mjesta.

Predmetnu nekretninu u naravi čini stambena građevina sa okućnicom i vanjska šupa smješteni na k.č. *3022/3 te pristupni bijeli put smješten k.č. 3817/1 i k.č. 3817/3 sve k.o. Pula ukupne površine 1483 m².

Upisi iz zemljišne knjige:

A. Posjedovnica

➤ k.č. *3022/3 individualna stambena zgrada, šupa, dvorište i oranica, površine 1345 m²

➤ k.č. 3817/1 put, površine 24 m²

➤ k.č. 3817/3 put, površine 114,
upisani u zk.ul br. 2899 k.o. Pula,

B. Vlastovnica:

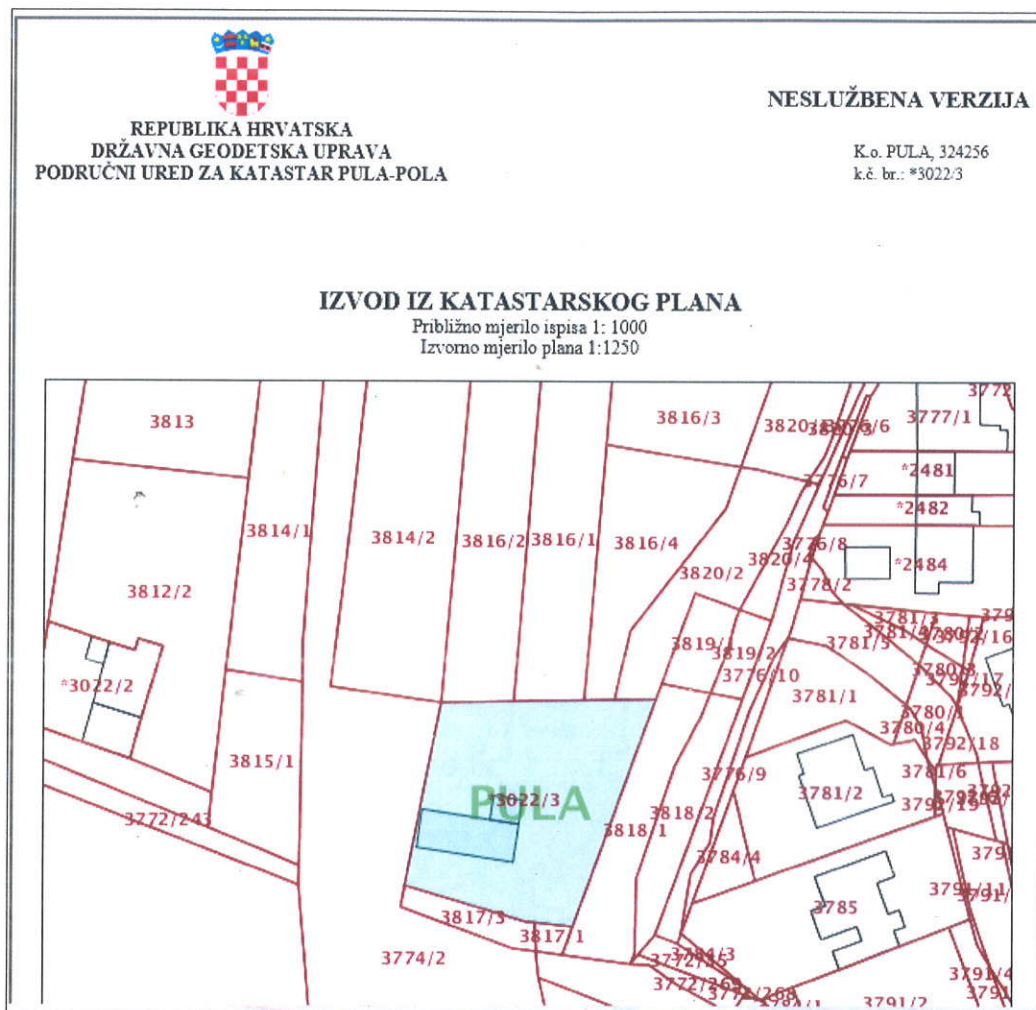
1. Vlasnički dio: 1/1 KOLUDROVIĆ ZORAN, Zagreb, Crnatkova 14 A

C. Teretovnica

bez zabilježbe tereta.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
SUDSKI PROCJENITELJ NEKRETNINA
Pula, Nazorova 26
OIB: 25211087187

- DGU e-izvod iz katastarskog plana za: *3022/3; put na k.č. 3817/1 i k.č. 3817/3 sve k.o. Pula

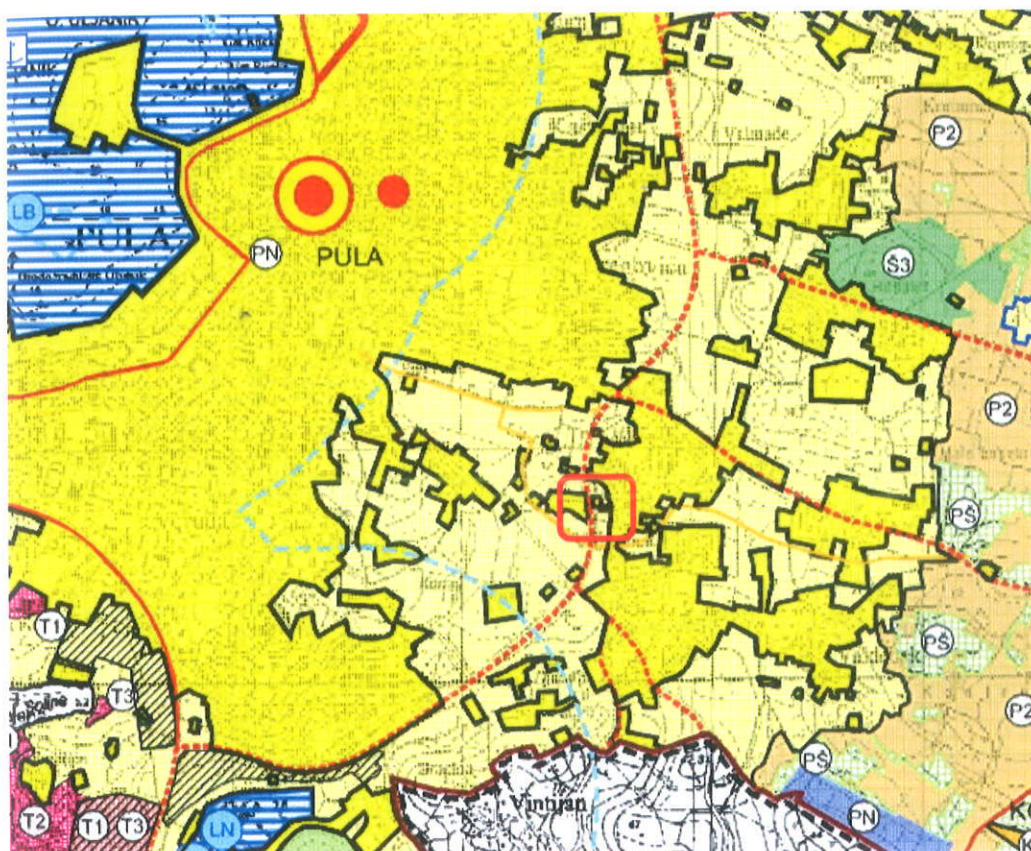


STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
SUDSKI PROCJENITELJ NEKRETNINA
Pula, Nazorova 26
OIB: 25211087187

4.4. Planski status

Ostvarenim uvidom u službene web stranice Grada Pule, utvrđeno je da je na predmetnom području na snazi prostorni plan PPU GP SN 8/2017, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja, izgrađeni dio.

Kartografski prikaz 1.A- korištenje i namjena površina, prostori/površine za razvoj i uređenje



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

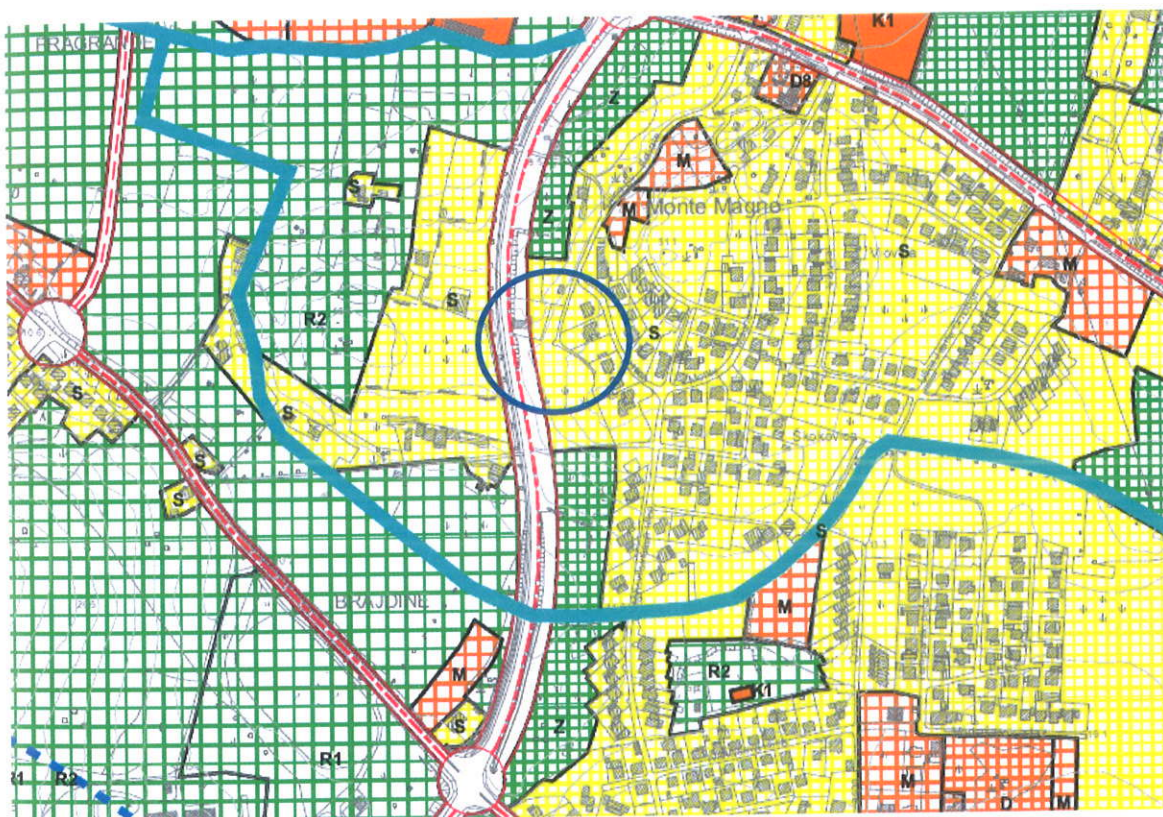
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

STALNI SUDSKI VJEŠTAČ ZA GRADITELJSTVO
 SUDSKI PROCJENITELJ NEKRETNINA
 Pula, Nazorova 26
 OIB: 25211087187

Uvidom u GUP Grada Pule (Pročišćeni tekst odredbi za provođenje te grafičkog dijela prostornog plana "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 i 5/17) predmetne katastarske čestice nalaze se:

- kartografski prikaz br. 1//B - korištenje i namjena prostora - stambene namjene "S"
- kartografski prikaz 4.1.B – uvjeti korištenja – skupina „B“ kategorija „5“
- kartografski prikaz br. 4.3./B način gradnje-unutar oznake područja "4", zona "A"- područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina malih i srednjih gabarita
- kartografski prikaz 3.1. – promet

- kartografski prikaz br. 1//B - korištenje i namjena prostora - stambena namjena "S"

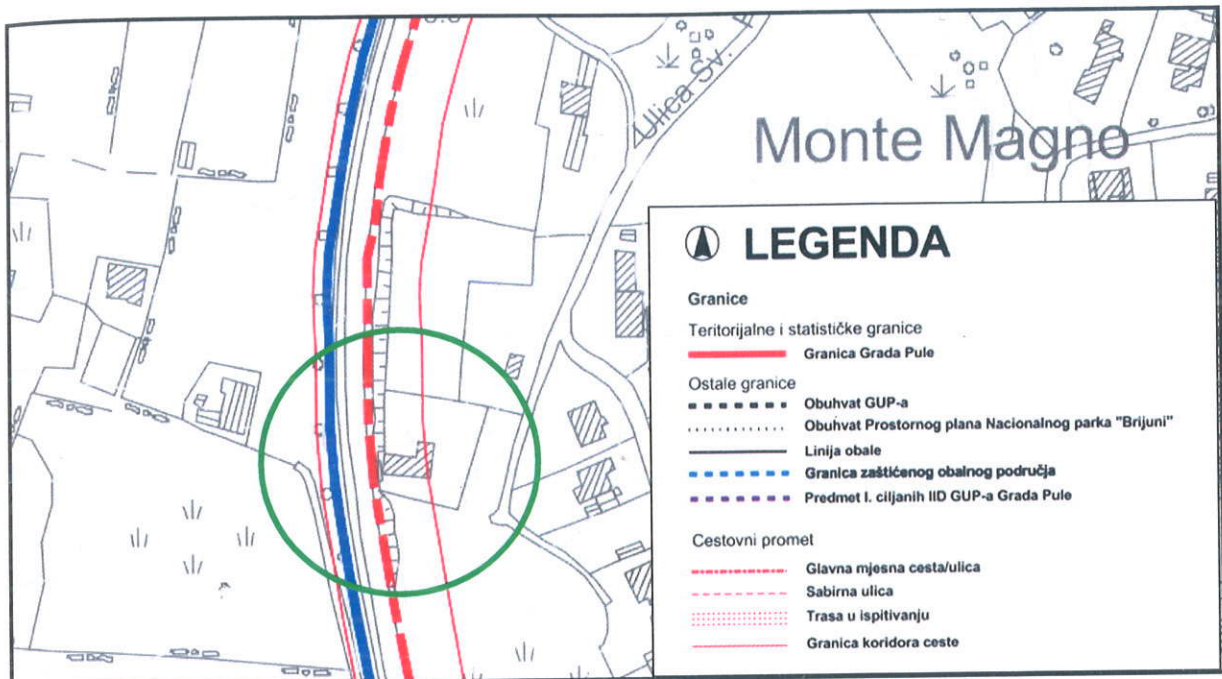


Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

	S	Stambena namjena stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
	M	Mješovita namjena mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
	D	Javna i društvena namjena opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, društvena D3, preškoljska D4, osnovnoškolska D5, vjersko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9
	I	Gospodarska namjena - proizvodna industrijsko - zanatska namjena I2
	K	Gospodarska namjena - poslovna namjena opća poslovna K, trgovačko-uslužna K1, komunalno servisa K3, javni promet K4
	P	Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena hoteli T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4
	k	Plažni objekt

➤ kartografski prikaz br. 3.1. - promet



4.5. Legalitet nekretnine

Uvidom u isprave i dokumentaciju, te očevidom na terenu vještak je utvrdio: Predmetna nekretnina koju čini Individualna stambena zgrada, sagrađena na k.č. *3022/3; k.o. Pula, ucrtana je u katastarski operat, upisana je u zemljišne knjige zk.ul br. 2899 k.o. Pula, bez upisa tereta legalnosti. Za potrebe ove procjene ista se smatra legalnom. Očevidom na lice mjesta utvrđeno je da izvedeno stanje nekretnine ne odgovara ucrtanom stanju u katastarski operat. Građevina je izvedena u većoj tlocrtnoj površini od ucrtane u dijelu dogradnje poslovnog prostora i sanitarnog čvora na sjevernoj strani zgrade. Budući se nekretnina nalazi u građevinskom području stambene namjene gdje je max koeficijent izgrađenosti 0,4, nema prepreke za eventualno ozakonjenje dograđenog dijela nekretnine.

5. Rezultati očevida sa opisom stvarnog stanja nekretnine, utvrđivanje kakvoće i fotodokumentacija

5.1. Rezultati očevida sa opisom stvarnog stanja nekretnine

Stambena zgrada je slobodnostojeća građevina smještena centralno na zapadnoj međi građevinske parcele. Broj nadzemnih etaža je prizemlje. Na etaži prizemlja smještena je jedna stambena jedinica kao samostalna uporabna cjelina i jedan poslovni prostor trgovačke namjene. Na dan izvida predmetna građevina je u povremenoj uporabi. Građevina je sagrađena 1935 godine, adaptirana i dograđena tijekom godina korištenja. Pročelja su ožbukana finom žbukom, bez završne obrade, u dobrom stanju. Vanjski zidovi u dijelu prvobitne gradnje izvedeni su od kamena debljine 55 cm, u dijelu dogradnje od blok opeke debljine 20 cm, sa unutarnje strane fino ožbukani, završno oličeni. Pročelje je fino ožbukano, bez završne obrade, bez vidljivih pukotina i oštećenja.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
SUDSKI PROCJENITELJ NEKRETNINA
Pula, Nazorova 26
OIB: 25211087187

Međukatna konstrukcija izvedena je kao drveni grednik i AB ploča u dograđenom dijelu. Krovna konstrukcija izvedena je kao drveni dvostrešni krov sa pokrovom od kanalisa.

Odvodnja oborinske vode je slobodnim padom sa krovne površine.

Izvedena vanjska stolarija na poslovnom dijelu je od PVC profila, sa IZO staklom, bez zaštite od insolacije, ostala unutarnja i vanjska stolarija je drvena, ostakljena. Na stambenom dijelu ugrađene su drvene grilje.

Pod u stambenom dijelu obložen je teraco pločicama u predsoblju i kuhinji, keramičkim pločicama u kupaonici, dok je u sobama položen parket. U poslovnim prostorijama izvedena podna obloga je drveni brodski pod.

U kupaonici izvedeno je zidno i podno opločenje keramičkim pločicama, ugrađena je standardna sanitarna oprema, u funkciji.

Vanjsko uređenje okoliša je uređeno. U naravi je uređena zelena prirodna površina, sa privedenom namjenom u funkciji poslovnog prostora gdje je izvedena betonska površina fino obrađena kao manipulacijski prostor, te nadstrešnica sa vanjskim kaminom kao dnevni vanjski prostor uz dnevni boravak i kuhinju stambenog dijela objekta, sa betonskim stazama.

Nekretnina je omeđena ogradnim zidom izvedenim jednim dijelom od betonskih blokova, manjim dijelom zidan lomljenim kamenom.

Kolni i pješački pristup je neposredno sa lokalne asfaltirane prometnice naselja.

Razmatrana nekretnina nalazi se u rubnoj zoni izgrađenog dijela naselja Monte Magno. Nekretnina je okružena izgrađenim individualnim stambenim obiteljskim zgradama visine P+1, te građevinama mješovite stambeno-poslovne namjene.

5.2. Fotodokumentacija



VIZURA SA ZAIBILAZNICE



PRISTUPNI PUT



GRAĐEVINA SA OKUĆNICOM



Cvjetana Polonijo

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
SUDSKI PROCJENITELJ NEKRETNINA
Pula, Nazorova 26
OIB: 25211087187

NEKRETNINA k.č. *3022/3, 3817/1,3817/3 k.o. Pula



STAMBENI PROSTORI



POSLOVNI PROSTORI

