



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

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

KLASA:371-01/22-02/1
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-63
Pula, 10. listopada 2025.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o realizaciji Programa izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Pula - Pola
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o realizaciji programa izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Pula - Pola, temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 10. listopada 2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o realizaciji programa izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Pula - Pola.

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

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se Peđa Grbin, gradonačelnik Grada Pula - Pola, Siniša Gordić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Vito Paoletić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Maša Mihelić, službenica koja je privremeno ovlaštena obavljati poslove pročelnice Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, Martina Šajina Mihovilović, zamjenica pročelnice Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnice Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet 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
Peđa Grbin



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



Na temelju čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25), u vezi s čl. 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 6. st. 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25), čl. 14. st. 2. Odluke o komunalnom doprinosu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 20/24) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) Gradsko vijeće Grada Pula - Pola na sjednici održanoj dana _____ donosi

ODLUKU

o realizaciji Programa izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Pula - Pola

Članak 1.

U cilju izgradnje građevine prema Programu izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) za izgradnju višestambene građevine POS-a, koja će se graditi na k.č. br. 1813/13, zk. ul. 124392, k.o. Pula, površine 3587 m², a na kojoj je Grad Pula - Pola već prenio vlasništvo na Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb, Savska cesta 41/VI, OIB: 69331375926, odlučuje se da se navedeni prijenos vlasništva izvrši bez naknade.

Grad Pula - Pola obvezuje se podmiriti troškove uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu bez naknade.

Članak 2.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama potpuno se oslobađa od plaćanja komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 277.710,08 EUR za izgradnju višestambene građevine iz Programa POS-a, a sve sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Pula - Pola i Izračunu komunalnog doprinosa, KLASA: UP/I 944-09/24-03/240, URBROJ: 2163-7-05-03-0272-25-2, koji čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

U skladu s odredbama članka 1. ove Odluke ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pula - Pola za sklapanje svih potrebnih ugovora i aneksa ugovora kojima se reguliraju međusobna prava i obveze u pogledu izgradnje stanova iz programa POS-a.



Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama – Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola.

KLASA:371-01/22-02/1

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25), u vezi s čl. 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 6. st. 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25), čl. 14. st. 2. Odluke o komunalnom doprinosu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 20/24) te čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) osloboditi plaćanja naknade za prijenos prava vlasništva nekretnine označene kao k.č. br. 1813/13, k.o. Pula, kao i obveze plaćanja komunalnog doprinosa, dok se Grad Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) obvezuje podmiriti troškove uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, a sve u svrhu realizacije Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Pula – Pola s krajnjim ciljem da se građanima grada Pule omogući rješavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja, uz potporu javnih sredstava i mogućnost kupnje po povoljnijim uvjetima u odnosu na tržišne.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odlukom Gradskog Vijeća Grada Pule o uključivanju Grada Pule u program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje, KLASA: 371-01/22-01/1, URBROJ: 2163-7-05-01-0445-22-18, donesenoj na sjednici održanoj dana 01. lipnja 2022. godine, Grad Pula uključio se u provedbeni program izgradnje stanova po programu društveno poticajne stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS), s ciljem da se građanima grada Pule omogući rješavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja izgradnjom stambenih jedinica uz poticaj javnih sredstava te mogućnost kupnje po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Sukladno citiranoj Odluci Gradskog vijeća, Grad Pula ujedno se obvezao osigurati građevinsko zemljište na području grada Pule te urediti komunalnu infrastrukturu, kao i priključenje na istu. Spomenutom Odlukom ujedno je određeno da će se stanovi po Programu POS-a graditi na nekretninama u vlasništvu Grada Pule označenim kao k.č. br. 1813/12 i k.č. br. 1813/12, obje k.o. Pula.

Nadalje, a sve sukladno prethodno citiranoj Odluci Gradskog vijeća, dana 16. ožujka 2023. godine, u cilju provođenja Programa, odnosno izgradnje stanova po programu POS-a, između Grada Pule i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (OIB:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

69331375926), sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta br. 41/VI (u daljnjem tekstu: APN) zaključeni su:

- Predugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenim programu društveno poticane stanogradnje br. 16-06-PMPO-2023, kojim je Grad Pula preuzeo obvezu o svom trošku urediti građevinsko zemljište, osigurati priključke na komunalnu infrastrukturu te provesti uređenje potrebnih pristupnih cesta, javnih površina i javne rasvjete potrebne za ishođenje dozvole i korištenje građevine te

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva br. 17-06-PPV-2023, kojim je preneseno pravo vlasništva na k. č. br. 1813/12 i 1813/13, obje k.o. Pula, ukupne površine 3507 m², s Grada Pule na APN, s tim da je citiranim Ugovorom ujedno određeno da će se visina naknade za navedenu nekretninu, kao i način i rok isplate naknadno utvrditi ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje stambene građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje.

Osim toga, u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu izvršena je promjena statusa navedenih čestica na način da su iste spojene u objedinjenu katastarsku česticu koja je dobila novi broj 1813/13, k.o. Pula.

Građevinskom dozvolom, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000207, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0023, od dana 30. listopada 2024. godine, predmetna nekretnina - k.č. br. 1813/13, k.o. Pula, predviđena je kao sastavni dio građevne čestice za izgradnju stambene građevine sa 65 stambenih jedinica, sukladno Programu POS-a, a za provedbu kojega su Grad Pula i APN prethodno citiranim Predugovorom utvrdile zajednički interes i spremnost pristupanju izgradnji.

Za napomenuti je da je APN pravna osoba koja se u cijelosti nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske, kao njenog jedinog osnivača, a namjeravani zahvat u prostoru u interesu je općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana, te je stoga navedenom nekretninom bilo moguće raspolagati u korist APN-a bez prethodne provedbe javnog natječaja.

Nadalje, APN je dana 22. rujna 2025. godine izvršio otvaranje ponuda u postupku javne nabave za radove na izgradnji višestambene građevine POS-a u Puli. Premda je procijenjena vrijednost nabave iznosila 4.494.501,60 EUR bez PDV-a, zaprimljena je jedna ponuda – ponuda trgovačkog društva BIRČIĆ GRADNJA d.o.o. s ponuđenom cijenom u iznosu od 7.160,006,51 EUR bez PDV-a (1.675,90 EUR/m² NKP-a bez PDV-a), što znači da zaprimljena ponuda prelazi procijenjenu vrijednost nabave za 59,31 %, odnosno za 2.665.504,91 EUR.

Uzimajući u obzir da se od 25. srpnja 2025. godine primjenjuje nova etalonska cijena građenja (Narodne novine br. 106/25) koja je, za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, utvrđena u iznosu od 1.315,00 EUR/m² s PDV-om, a prema kojoj maksimalna prodajna cijena stana iz Programa POS-a iznosi 2.104,00 EUR/m², APN ima mogućnost da, a pritom uvažavajući maksimalnu cijenu stana iz Programa POS-a, umjesto poništavanja već provedenog postupka javne nabave, osigura dodatna poticajna sredstva, no samo ukoliko Grad Pula donese Odluku kojom se APN oslobađa naknade za prijenos prava vlasništva nekretnine na kojoj je planirana gradnja POS stanova, kao i opremanja iste komunalnom infrastrukturom, te kojom se APN ujedno oslobađa i od plaćanja komunalnog doprinosa.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Uvidom u Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Puli za k.č. br. 1813/13, k.o. Pula, utvrđeno je da je Ugovor o prijenosu prava vlasništva br. 17-06-PPV-2023 proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli te je vlasnik predmetne nekretnine – k.č. br. 1813, k.o. Pula, u cijelosti APN pa je stoga (sukladno čl. 77. Zakona o komunalnom gospodarstvu kojim je određeno da komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina, odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa) upravo APN obveznik plaćanja komunalnog doprinosa.

Odredbom čl. 14. st. 2. Odluke o komunalnom doprinosu određeno je da Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće Grada Pule, u skladu sa zakonskim ovlastima, može obvezniku komunalnog doprinosa odobriti potpuno ili djelomično oslobađanje od plaćanja u osobito opravdanim slučajevima za izgradnju objekata od interesa za Grad Pulu, što ovdje doista i jest slučaj s obzirom da je izgradnja predmetne građevine od osobitog interesa za Grad Pulu te se prijedlogom ove Odluke predlaže obveznika – APN potpuno osloboditi obveze plaćanja komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 277.710,08 EUR-a. Detaljan postupak obračuna komunalnog doprinosa prikazan je u Izračunu komunalnog doprinosa koji čini sastavni dio ove Odluke.

U cilju zadržavanja dostupnosti stanova krajnjim korisnicima, uz oslobađanje APN-a od obveze plaćanja komunalnog doprinosa, prijedlogom ove Odluke ujedno se zemljište i pripadajuća infrastruktura ustupaju bez naknade, čime se ostvaruje preduvjet za dodatna poticajna sredstva i omogućuje smanjenje krajnje cijene stanova iz Programa POS-a, odnosno građanima Grada Pule omogućuje se kupnja stanova i rješavanje stambenih potreba po povoljnijim uvjetima u odnosu na tržišne.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provođenje ove Odluke u proračunu Grada Pule za 2026. godinu potrebno je osigurati sredstva za pokriće troškova koji se odnose na uređenje komunalne infrastrukture i priključke na komunalnu infrastrukturu, uključujući oslobađanje APN-a od obveze plaćanja komunalnog doprinosa, bez naknade, sukladno uvjetima iz Programa društveno poticane stanogradnje.

**SLUŽBENICA KOJA JE PRIVREMENO OVLAŠTENA
OBAVLJATI POSLOVE PROČELNICE
Maša Mihelić, univ.mag.oec.**



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU,
KOMUNALNO GOSPODARSTVO,
PROMET I IMOVINU
Odsjek za komunalno gospodarstvo i
promet



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,
GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,
TRASPORTI E PATRIMONIO
Sezione alla gestione dei servizi comunali e
ai trasporti

KLASA:UP/I 944-09/24-03/240
URBROJ:2163-7-05-03-0272-25-2
Pula, 01.10.2025.

Predmet : AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE
NEKRETNINAMA,
-Izračun visine komunalnog doprinosa na kč. 1813/13 k.o. Pula

Od Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za gradnju, zaprimljena je Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/24-01/000207, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-024-0023 od 30.10.2024.g., koja je postala pravomoćna 23.11.2024.g. zajedno uz Arhitektonski projekt, MAPA 1, oznake: 042/23 od rujna 2024.g., koji je izrađen od tvrtke „TRINAS ONŽENJERING” d.o.o., sve radi utvrđivanja visine komunalnog doprinosa za investitora AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINA, (OIB: 69331375926), iz Zagreba, Savska cesta 41.

Predmetnom građevinskom dozvolom investitor AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINA, (OIB: 69331375926), iz Zagreba, Savska cesta 41, ovlašten je izgraditi zgradu stambene namjene, 2.b skupine zahtjevnosti – višestambena zgrada sa 65 stambenih jedinica na građevnoj čestici koju čini k.č.br. 1813/13 k.o. Pula.

U postupku obračuna komunalnog doprinosa utvrđeno je:

- uvidom u Arhitektonski projekt, MAPA 1, oznake: 042/23 od rujna 2024.g., koji je izrađen od tvrtke „TRINAS ONŽENJERING” d.o.o., na osnovu Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN. br. 15/19), utvrđen je volumen građevine za obračun komunalnog doprinosa od **22.058,97 m³** (prostornih metara);



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Predmetna građevna čestica nalazi se u **prvoj zoni** (Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pule, Službene novine – Bolletino ufficiale Pula-Pola br. 21/18 i 04/20).

Odredbom članka 76. st. 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) propisano je da je komunalni doprinos novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području cijele jedinice lokalne samouprave i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine.

Člankom 77. st. 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24, dalje u tekstu: ZKG) propisano je da komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa. Uvidom u Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Puli za kč. 1813/13 k.o. Pula utvrđeno je da je vlasnik predmetne nekretnine u cijelosti Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama stoga je ista sukladno čl. 77. ZKG-a utvrđena kao obveznik plaćanja komunalnog doprinosa.

Obveza plaćanja i visina komunalnog doprinosa utvrđeni su Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Pule, (Službene novine – Bolletino ufficiale Pula-Pola br. 21/18 i 04/20, dalje u tekstu: Odluka) koja je bila na snazi na dan pravomoćnosti građevinske dozvole, sve u skladu s čl. 86. st. 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24).

Temeljem odredbe članka 4. naznačne Odluke komunalni doprinos obračunava se množenjem obujma zgrade koja se gradi u kubnim metrima (m³) s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa u zoni u kojoj se građevina gradi. Temeljem odredbe članka 7. i 8. jedinična vrijednost utvrđuje se prema pripadnosti građevne parcele ili građevine određenoj zoni, te ovisno o namjeni građevine i prosječnim troškovima gradnje m³ građevine u RH (183,54 EUR/m³ / 1.382,86 kn/m³). Koeficijent zone (kz) za određivanje jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa utvrđen je člankom 7. st. 1. i 2. Odluke.

Utvrđena jedinična vrijednost komunalnog doprinosa obzirom na zonu i ovisno o namjeni građevine je sljedeća:

- *stambena namjena*: $18,35 \text{ EUR/m}^3 \times 0,80 \text{ (kz)} = \mathbf{14,68 \text{ EUR/m}^3}$
- *garažni prostor (stamb. namjena)*: $18,35 \text{ EUR/m}^3 \times 0,80 \text{ (kz)} \times 0,50 = \mathbf{7,34 \text{ EUR/m}^3}$

Uvidom u Arhitektonski projekt, MAPA 1, oznake: 042/23 od rujna 2024.g., koji je izrađen od tvrtke „TRINAS ONŽENJERING” d.o.o., utvrđen je volumen s obzirom na namjenu:

- *stambena namjena*: **15.776,19 m³**
- *garažni prostor (stamb. namjena)*: **6.282,78 m³**

Množenjem obujma građevine sa jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa za obujam građevine koji iznosi 22.058,97 m³ utvrđen je ukupan iznos komunalnog doprinosa od **277.710,08 EUR**, kako slijedi:

- *stambena namjena*: $15.776,19 \text{ m}^3 \times 14,68 \text{ EUR/m}^3 = 231.594,47 \text{ EUR}$
- *garažni prostor (stamb. namjena)*: $6.282,78 \text{ m}^3 \times 7,34 \text{ EUR/m}^3 = 46.115,61 \text{ EUR}$

VODITELJICA ODSJEKA
Anamarija Šegota, univ.mag.iur.

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