



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

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

KLASA:940-03/25-01/563
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-3
Pula, 30. rujan 2025.

**GRADSKOM VIJEĆU
GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom
u vlasništvu Grada Pula – Pola za 2024. godinu
- dostavlja se

Gradonačelnik Grada Pula - Pola, dana 30. rujna 2025. godine, donio je Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula – Pola za 2024. godinu.

Člankom 55. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 155/23), koji se na odgovarajući način primjenjuje na vlasništvo jedinica lokalne samouprave, propisana je obveza donošenja izvješća o provedbi godišnjeg plana za prethodnu godinu do 30. rujna tekuće godine, pa se slijedom navedenog doneseno izvješće prosljeđuje predstavničkom tijelu.

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 pročelnika Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, Martina Šajina Mihovilović zamjenica pročelnika Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu te Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnika Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća vezano uz podneseni akt, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti

S poštovanjem,

**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 članka 55. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 155/23), a u vezi sa Strategijom upravljanja imovinom Grada Pula - Pola za razdoblje 2023.-2028. (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/23) i članka 39. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula – Pola, na sjednici održanoj dana _____ 2025. godine, donosi

ZAKLJUČAK

I

Usvaja se Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola za 2024. godinu, KLASA: 940-03/24-01/61, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-24-1, od dana 06. veljače 2024. godine (u daljnjem tekstu: Izvješće), a sve sukladno Strategiji upravljanja imovinom Grada Pula - Pola za razdoblje 2023. - 2028. (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 10/23).

II

Izvješće se nalazi u privitku ovog akta i čini njegov sastavni dio.

III

Izvješće stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-03/25-01/563

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA

PREDSJEDNIK

Valter Boljunčić



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU,

KOMUNALNO GOSPODARSTVO,

PROMET I IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA

REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,

GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,

TRASPORTI E PATRIMONIO

Sezione alla gestione del patrimonio

**IZVJEŠĆE O PROVEDBI GODIŠNJEG PLANA UPRAVLJANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA PULA – POLA
ZA 2024. GODINU**

1. UVOD

Odredbom članka 53. i 54. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 155/23) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, kao i obveza donošenja godišnjih planova upravljanja i raspolaganja državnim nekretninama i pokretninama.

Odredbom članka 55. istog Zakona propisana je i obveza donošenja izvješća o provedbi godišnjeg plana za prethodnu godinu i to do 30. rujna tekuće godine.

Isto je bilo propisano i odredbama članka 18. – 20. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj 52/18), sukladno kojem je Gradsko vijeće Grada Pula-Pola, na sjednici održanoj dana 18. srpnja 2023. godine, donijelo Strategiju upravljanja imovinom Grada Pula-Pola za razdoblje 2023. – 2028. (u daljnjem tekstu: Strategija), a koje su odredbe prestale važiti stupanjem na snagu gore citiranog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbom članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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 i 94/17) propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ujedno je određeno da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Slijedom navedenog, proizlazi obveza Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) da do 30. rujna tekuće godine podnese izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule za 2024. godinu. Isto je propisano i Strategijom, kao i samim Godišnjim planom.

Za napomenuti je da su tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pule:

- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule,
- Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule i
- Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom.

Strategiju upravljanja imovinom Grada Pula-Pola za razdoblje 2023. – 2028. (u daljnjem tekstu: Strategija) donijelo je Gradsko vijeće Grada Pula-Pola, i to na sjednici održanoj dana 18. srpnja 2023. godine te je ista objavljena u Službenim novinama – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 10/23).

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola za razdoblje od šest godina, a uvažavajući pritom gospodarske i razvojne interese Grada Pula-Pola. Strategijom se želi osigurati svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada Pula-Pola, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad Pula-Pola pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Pula-Pola određuju se kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja te se ujedno operacionaliziraju provedbene mjere, a sve u svrhu provođenja Strategije. Godišnji planovi upravljanja imovinom Grada Pula-Pola sadrže detaljniju analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Grada Pule.

Upravljanje imovinom podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Grada Pule i generirati gospodarski rast, a što osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom te drugim resursima u vlasništvu Grada Pule, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro. Vlasništvo Grada Pule važan je instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Grada Pule stoga je učinkovito upravljanje gradskom imovinom od izuzetne je važnosti za razvoj gospodarstva i njegovu stabilnost te pridonosenju boljoj kvaliteti života u gradu Puli.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir kratkoročne ciljeve Godišnjeg plana, razvidno je da je svrha donošenja godišnjih planova upravljanja imovinom osigurati da gradska imovina bude u službi gospodarskog rasta, kao i zaštite interesa Grada Pule i njenih građana, dok su ciljevi usmjereni na povećanje financijskih učinaka od imovine, što obuhvaća niz aktivnosti koje se odnose na povećanje prihoda, između ostalog od zakupa gradskih poslovnih prostora, uređenje neuređenog građevinskog zemljišta u svrhu prodaje te prodaja zemljišta manjih površina uz postojeće građevinske objekte (nužne okućnice), kao i realizaciju kapitalnih projekata.

Sve navedene aktivnosti provodile su se redovito i kontinuirano i kroz suradnju svih upravnih odjela Grada Pule, dok su izvori sredstava za provođenje svih planiranih aktivnosti bili osigurani u Proračunu Grada Pule za 2024. godinu.

Ostaje za napomenuti kako Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada Pula-Pola za 2024. godinu nisu bili obuhvaćeni redovni poslovi upravljanja imovinom koji se obavljaju u kontinuitetu sukladno zakonskim i podzakonskim propisima, kao i općim aktima Grada Pule, u svrhu realizacije projekata od interesa za Grad Pulu i sukladno sredstvima osiguranim u proračunu za 2024. godinu, pa tako ni ovo Izvješće ne obuhvaća sve redovne poslove upravljanja gradskom imovinom.

2. IZVJEŠĆE O PROVEDENOM GODIŠNjem PLANU UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA PULE ZA 2024. GODINU

POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA PULE

Poslovnim se prostorom, u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

U izvještajnom razdoblju Grad Pula aktivno je upravljao sa 686 poslovnih prostora.

Poslovni prostori su najvećim dijelom pravno sljedništvo Grada Pula i predstavljaju vrijedan portfelj imovine koji je većim dijelom određen za ostvarivanje prihoda. Grad Pula je u posjedu značajne dokumentacije o svakoj jedinici imovine poput ugovora, zapisnika o bodovanju, zapisnika o stanju i primopredaji poslovnog prostora, tlocrta, raznih grafičkih prikaza, akata o gradnji te fotodokumentacije. Dokumentacija se, za svaki pojedini poslovni prostor, kontinuirano prikuplja.

Poslovnim prostorima upravljalo se isključivo sukladno propisanoj zakonskoj regulativi, i to sukladno gore citiranom Zakonu koji uređuje predmetnu materiju te Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20), Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br.

12/19, 20/19, 4/20 i 19/20), Odluci o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 7/16, 1/17 i 17/19) i Zaključku o dodjeli prostora Grada Pula – Pola na korištenje (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 17/19).

Tijekom izvještajnog razdoblja bila su raspisana 3 natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada te je ukupno izlicitirano i zaključeno 15 ugovora o zakupu poslovnih prostora. Za navedene poslovne prostore, odnosno za one za koje su zaključeni ugovori o zakupu poslovnog prostora, izvršene su i primopredaje istih u posjed zakupnicima prilikom kojih su sastavljani i zapisnici o stanju i primopredaji poslovnog prostora.

U istom periodu bio je raspisan 1 natječaj za dodjelu gradskih poslovnih prostora na uporabu udrugama. Naime, sukladno gradskim odlukama kojima su regulirana pitanja dodjele gradskih poslovnih prostora na uporabu udrugama, natječaj se raspisuje jednom godišnje te je otvoren kroz čitavu godinu, a sukladno provedenom natječaju, u izvještajnom razdoblju na uporabu udrugama dodijeljeno je ukupno 5 gradskih poslovnih prostora.

Donesene su 4 Odluke o zaključivanju ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora na temelju kojih su zaključena 4 ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora i to bez naknade i bez provođenja javnog natječaja, a sve s obzirom da su zakupnici komunalna trgovačka društva u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Pule te dvije odluke sukladno kojima su zaključena 2 ugovora o zakupu poslovnog prostora također bez provedbe javnih natječaja s obzirom da su zakupnici pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske.

Od ostalih akata vezanih za raspolaganje i gospodarenje gradskim poslovnim prostorima posebno se ističe donošenje:

- 21 odluke o zaključivanju ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja, budući da se radi o produženju zakupnog odnosa, a na temelju kojih odluka je ukupno zaključen 21 novi ugovor o zakupu s postojećim zakupnicima (naime, zakon koji uređuje predmetnu materiju, kao i odluke Grada Pule ostavile su mogućnost obnove ugovora, odnosno produženja zakupnog odnosa sa zakupnicima koji uredno podmiruju zakupninu i poštuju ostale ugovorne odredbe, uz korekciju zakupnine sukladno sada važećim odlukama, a sve kako bi zakupnicima bio omogućen kontinuitet u poslovanju, a Gradu Puli osigurani kontinuirani prihodi koje ostvaruje iz ugovora o zakupu),
- 9 Odluka o zaključivanju ugovora o uporabi poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja, budući da se radi o produženju uporabe sukladno važećim odlukama Grada Pule te je na temelju donesenih odluka zaključeno ukupno 9 ugovora o uporabi na daljnjih pet godina,
- 22 Odluke o stupanju u obveze i prava dosadašnjeg zakupnika na temelju kojih su zaključena 22 ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora sa zakonskim nasljednicima, odnosno pravnim sljednicima prijašnjih zakupnika, a sve kako bi nasljedniku/pravnom sljedniku bio omogućen prijenos zakupa te nastavak ugovorene djelatnosti u gradskom poslovnom prostoru,
- 2 odluke kojim su postojećim zakupnicima dozvoljene dopune ugovorenih djelatnosti sukladno kojima su zaključena 2 ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Sukladno podnesenim zahtjevima zakupnika gradskih poslovnih prostora, izdano je 23 suglasnosti za izvođenje radova adaptacije u gradskim poslovnim prostorima, a sve na temelju već zaključenih ugovora o zakupu te Pravilnika o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju.

Evidencije gradskih poslovnih prostora redovito su se ažurirale, kao što su se redovito izrađivali tlocrti i grafički prikazi poslovnih prostora.

U suradnji s upravnim tijelom nadležnim za financije redovito i kontinuirano pratila se naplata potraživanja za poslovne prostore koji su zakupu, kao i onih koji su dodijeljeni na uporabu ili korištenje, a po potrebi su se aktivirala dostavljena sredstava osiguranja plaćanja u slučaju neplaćanja.

U izvještajnom razdoblju uz navedeno obavljani su se i ostali poslovi koji se odnose na prikupljanje podataka radi uknjižbe poslovnih prostora u postupcima povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora pred nadležnim sudom, unos podataka u komunalno-informacijski sustav (KIS) i ažuriranje baze podataka, hitne intervencije radi osiguranja poslovnih prostora, izgradnja priključka vode i struje u gradskim poslovnim prostorima te nalozi prema nadležnim službama radi demontaže ili montaže priključaka vode i struje, kontrola načina korištenja gradskih poslovnih prostora, dopisi i očitovanja na zahtjeve za ostvarivanje prava na pristup informacijama, razna očitovanja na upite i zahtjeve stranaka, a sve vezano za problematiku gradskih poslovnih prostora.

Ostaje za napomenuti da je u izvještajnom razdoblju za poslovni prostor na adresi u Puli, Giardini br. 2, donesena odluka kojom je upravljanje i raspolaganje predmetnim poslovnim prostorom preneseno na Upravni odjel za društvene djelatnosti i mlade, a sve u svrhu osnivanja Centra za mlade.

STANOVI U VLASNIŠTVU GRADA PULE

Stanovima se, u smislu Zakona o najmu stana (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

U izvještajnom razdoblju Grad Pula aktivno je upravljao s 509 stanova, koji broj obuhvaća i stanove u kojima Grad Pula ima suvlasnički udio. Naime, od navedenih 509 stanova, 486 stanova u isključivom vlasništvu Grada Pule.

Portfelj stanovi je uglavnom usmjeren ka ostvarivanju ciljeva socijalne politike u svrhu stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih kategorija stanovništva te u manjem dijelu za korištenje u okviru diskrecijskih funkcija Grada Pule.

Stanovima se upravljalo se isključivo sukladno propisanoj zakonskoj regulativi, i to sukladno gore citiranom Zakonu koji uređuje predmetnu materiju te sukladno Odluci o davanju stanova u najam (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 23/21), a sve u svrhu ostvarenja ciljeva socijalne politike, odnosno stambenog zbrinjavanja osoba teškog imovnog stanja, zatim sukladno Odluci o utvrđivanju konačne Liste prvenstva (budući da se stanovi u vlasništvu Grada Pule dodjeljuju prema redoslijedu utvrđenom Listom prvenstva za davanje

stanova u najam) te Odluci o reguliranju postojećih stanja u svezi korištenja stanova bez valjane pravne osnove kojima raspolaže Grad Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 15/19, 1/20 i 16/21).

U izvještajnom razdoblju sastavljena je i donesena Odluka o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 20/24).

Nadalje, temeljem Liste prvenstva za dodjelu stanova u najam, a sve sukladno mogućnostima raspolaganja stanovima u vlasništvu Grada Pule, odnosno raspoloživim i praznim gradskim stanovima, dodijeljeno je 6 gradskih stanova.

Uz rješavanje tekuće problematike sklopljeno je 8 ugovora o najmu stana temeljem Odluke o reguliranju statusa korištenja stanova bez valjane pravne osnove kojima raspolaže Grad Pula-Pola.

U izvještajnom razdoblju sklopljeno je i 6 dodatka (anexa) ugovora o najmu stana, odnosno izvršena su usklađenja ugovora o najmu stanova.

Vezano za radove na adaptacijama i sanaciji, odnosno uređenju gradskih stanova, u izvještajnom razdoblju izvršeno je 17 adaptacija stanova, od čega treba izdvojiti generalne sanacije stanova na adresama Gladijatorska br. 40 (dva stana na navedenoj adresi), Kandlerova br. 14, Scalierova br. 9, Karlovačka br. 29, Sergijevaca br. 35, Varaždinska 15/I, Maksimijanovica br. 8 (dva stana na navedenoj adresi) i Valmade br. 34, te 5 zamjena vanjske stolarije u stanovima na adresama Sergijevaca 35, Trinajstićeva 5, Veruda 17, Gladijatorska 40, Marijanijeva 1 A.

Osim toga, u izvještajnom razdoblju izvodili su se i radovi koji su se odnosili na tekuće održavanje, a vršene su i hitne intervencije u stanovima.

Upraviteljima zgrada u kojima Grad ima u vlasništvu stan ili poslovni prostor redovito su izdavane suglasnosti za sudjelovanje u troškovima za radove koji se izvode na zajedničkim dijelovima zgrade, kao i suglasnosti za pokretanje prijave na javni poziv Grada "Dolcevit", te na javni poziv "Energetska obnova višestambenih zgrada" oglašen od strane Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Redovito su podmirivani svi dostavljeni računi od strane upravitelja, a koji se odnose na učestvovanje u nastalim troškovima sanacije ili adaptacije zajedničkih dijelova zgrade te zamjene vanjske stolarije na stanu ili poslovnom prostoru u vlasništvu Grada, kao i redovito podmirivanje mjesečne pričuve upraviteljima zgrada u kojima Grad ima u vlasništvu stan ili poslovni prostor.

Kontinuirano su se rješavali imovinsko pravni odnosi u parničnim postupcima radi utvrđivanja vlasništva nekretnine i izvanparničnim zemljišnoknjižnim ispravnim postupcima.

U izvještajnom razdoblju redovito se priprema dokumentacija za provedbu postupaka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora pred nadležnim Općinskim sudom u cilju uknjižbe Grada Pula na posebnim dijelovima zgrade, kao i za postupke dopune povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za nekretnine u kojima Grad ima u vlasništvu neupisani posebni dio.

U suradnji s komunalnim redarstvom Grada Pula provodio se nadzor i kontrola korištenja stanova, odnosno provedba revizije korištenja gradskih stanova danih u najam sukladno listi prvenstva, a sve kako bi se utvrdilo koriste li se stanovi sukladno zaključenim ugovorima o najmu stana, odnosno tko su stvarni korisnici stanova i koliko je članova domaćinstava, a sve kako bi se Lista prvenstva ažurirala na zakonit i pravičan način čime će se omogućiti drugim podnositeljima, koji su prethodno ispunili sve uvjete, zaključivanje ugovora o najmu stana.

Uz sve prethodno navedeno, u izvještajnom razdoblju, dakle tijekom 2024. godine, vršila su se, po zaprimljenim zahtjevima stranaka, usklađivanja ugovora o najmu stana s nastalim promjenama u smislu promjene nositelja ugovora o najmu stana, kao i promjene članova domaćinstva. Redovito i kontinuirano izdavale su se i potvrde vezano za korištenje stanova u vlasništvu Grada. Osim toga izdavala su se i brisovna očitovanja vezana uz otkupe stanova, i to po otplati duga za kupnju stana radi brisanja uknjiženih hipoteka kao instrumenata osiguranja plaćanja.

ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA PULE

Gradska zemljišta predstavljaju vrijedan portfelj imovine jer predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Tijekom izvještajnog razdoblja, dakle tijekom 2024. godine, obavljane su sljedeće aktivnosti:

Priprema građevinskog zemljišta za nekretnine koje se nalaze na području važenja prostornih planova Grada Pule, kao i za potrebe proširenja okućnica izgrađenih obiteljskih kuća čiji su vlasnici ishodovali Rješenje kojim se formira građevinska čestica. Naručivane su procjene vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka te su procjembeni elaborati naknadno upućivani Procjeniteljskom povjerenstvu za područje Grada Pule, a sve radi dobivanja mišljenja o usklađenosti elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Osim toga, vršeni su i očevidi i terenski obilasci nekretnina, kao i priprema grafičke dokumentacije za potrebe natječaja za prodaju zemljišta.

Održana su i provedena 3 javna natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Pule, odnosno za prodaju građevinskog zemljišta temeljem kojeg je sklopljeno ukupno 16 ugovora o kupoprodaji.

Uz navedeno, pripremljene su i provedene 3 odluke o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom te su zaključena 3 ugovora o kupoprodaji.

Pripremljena i provedena Odluka Gradskog vijeća Grada o davanju na korištenje katastarskih čestica na otoku Veruda izuzev obalnog pojasa otoka u statusu pomorskoj dobra društvu Pula usluge i upravljanje d.o.o. radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti – kampiranje.

Pripremljen je i donijet Zaključak o izdavanju suglasnosti investitoru Istarskoj županiji o korištenju površine od cca. 3500 m² na k.č. 5594, dijelu k.č. 5105/10 i dijelu k.č. 4939/3 sve k.o. Pula u svrhu realizacije projekta rekonstrukcije-dogradnje i nadogradnje zgrade Doma za starije osobe u Puli, Krležina 33.

Pripremljena je Odluka za Gradskog vijeća Grada o davanju u zakup nekretnina k.č. 1927/1, k.č. 1927/2 i k.č. 1928 sve k.o. Pula ukupne površine 12.822 m² za potrebe obavljanja registrirane djelatnosti društva Vodovod Pula d.o.o.

Pripremljen je i proveden natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja radi izgradnje Društvenog centra Štinjan.

Sastavljena i provedena Odluka o davanju na korištenje nekretnine k.č. 4863 k.o. trgovačkom društvu u vlasništvu Grada, Pula usluge i upravljanje d.o.o.

Sastavljena je provedena Odluka Gradskog vijeća Grada o davanju u zakup nekretnina k.č. 1927/1, oranica, površine 5556 m², k.č. 1927/2, vinograd, površine 1295 m² i k.č. 1928, vinograd, površine 5971 m², sve k.o. Pula, ukupne površine 12.822,00 m², trgovačkom društvu Vodovod Pula d.o.o. za potrebe obavljanja registrirane djelatnosti društva Vodovod Pula d.o.o.

U izvještajnom razdoblju, kontinuirano i redovito su se pratile tržišne vrijednosti nekretnina, a podaci dostavljali na traženje ovlaštenih procjenitelja.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Komunalna infrastruktura, sukladno odredbi čl. 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 68/18, 1100/18 i 32/20) predstavlja javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu, odnosno suvlasništvu, jedinica lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, a status javnog dobra stječe danom njene izgradnje, uređenje, odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi. Nadalje, sukladno odredbi čl. 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu, komunalnu infrastrukturu čine nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne garaže, javne zelene površine, građevine i uređaje javne namjene, javnu rasvjetu, groblja i krematorije na grobljima te građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Održavanje postojeće, kao i gradnja nove komunalne infrastrukture, odvijalo se u skladu s prethodno donesenim Programom održavanja komunalne infrastrukture za 2024. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 21/23) i Programom građenja komunalne infrastrukture za 2024. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 21/23).

Strateške mjere koje su se provodile tijekom 2024. godine odnose se na poduzimanje radnji radi rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture koje uključuju uknjižbu prava vlasništva u korist Grada Pula-Pola po provedenim postupcima sporazumnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i provedenim postupcima izvlaštenja, osnivanje prava služnosti u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, postupci izdavanja suglasnosti za ishodenje potrebnih dozvola za izgradnju infrastrukturnih objekata na nekretninama u vlasništvu Grada Pula-Pola te evidentiranje zemljišta koja u naravi predstavljaju javne površine.

Tijekom izvještajnog razdoblja provodila su se rješavanja imovinsko pravnih odnosa u svrhu rekonstrukcije prometnica – nerazvrstanih cesta, i to: pripreme radnje koje se odnose na

naručivanje Procjembenih elaborata i pozivi strankama radi očitovanja, upućivanje dopisa strankama s prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa, priprema Odluka o kupnji te nastavno sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina koje predstavljaju sastavni dio prometnice, uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule te podnošenje prijedloga Odsjeku za zastupanje za pokretanjem postupka potpunog izvlaštenja.

Tijekom izvještajnog razdoblja provodila su se rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje, odnosno rekonstrukcije objekata komunalne infrastrukture, i to: pripremne radnje koje se odnose na naručivanje Procjembenih elaborata i pozivi strankama radi očitovanja, upućivanje dopisa strankama s prijedlogom rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, priprema Odluka o kupnji te nastavno sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina koje predstavljaju sastavni dio prometnice, uknjižba prava vlasništva u korist Grada, podnošenje prijedloga Odsjeku za poslove zastupanja za pokretanjem postupka potpunog izvlaštenja, odnosno postupka proglašenja nestale osobe umrlom i ostavinskog postupka, kao i očitovanja na nalaze vještaka i druge podneske u navedenim postupcima.

NERAZVRSTANE CESTE

Prema Zakonu o cestama (Narodne novine broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23) nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim citiranim zakonom, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu navedenog Zakona o cestama. Predstavljaju javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

U izvještajnom razdoblju vodilo se tekuće održavanje Popisa s identifikacijom koji je sastavni dio Odluke o nerazvrstanim cestama.

Provodile su se aktivnosti vezane uz provedbu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata i geodetskih projekata za koje je Grad Pula potpisnik izvješća u svojstvu vlasnika ili suvlasnika katastarskih čestica u promjeni ili susjednih katastarskih čestica pri čemu je okončan postupak za 147 takvih postupaka dok je iz dijela primjene Zakona o cestama provedeno ukupno 10 postupaka.

Nadalje, proveden su: geodetski elaborat za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica na lokaciji Industrijska ulica u Puli, geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste za Buzetsku ulicu, k.č. 6768, k.o. Pula, geodetski elaborat izvedenog stanja dijela nerazvrstane ceste Ulica Marsovo polje (dio), uz rekreacijsku zonu Marsovo polje, dio k.č. 1913/1, k.o. Pula, geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste NC 520000, k.č. 6673 i k.č. 6674, k.o. Pula, geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste Ulica Selo u Štinjanu, k.č. 445, k.o. Štinjan.

Također, u predmetnom razdoblju naručena je izrada geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste za Kvarnersku ulicu, izrada snimka izvedenog stanja i geodetskog



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste za Kolhiđansku ulicu, izrada geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste Liburnijske ulice, izrada geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste Ulice Velog Jože, izrada geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste Ulice Mirna, izrada snimka izvedenog stanja i geodetskog elaborata izvedenog stanja dijela NC Šišanska ulica, od k.č. 6334, k.o. Pula, do spoja s zaobilaznicom.

POMORSKO DOBRO

Grad Pula upravlja pomorskim dobrom u skladu sa Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine broj 83/23) i Planom upravljanja pomorskim dobrom na području Grada Pula-Pola za razdoblje 2024-2028. godine (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 24/23).

U izvještajnom razdoblju provedena su dva javna natječaja za dodjelu dozvola na pomorskom dobru na području Grada Pula-Pola.

Izdano je ukupno 58 Rješenja o davanju dozvole na pomorskom dobru (putem javnog natječaja i na zahtjev gospodarskih subjekata). Izdano je 1 Rješenje o ukidanju dozvole na pomorskom dobru po prijedlogu stranke.

Redovito i kontinuirano su se ažurirale evidencije nositelja koncesijskih odobrenja i dozvola na pomorskom dobru.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

U izvještajnom razdoblju izdavale su se potvrde o korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Pule radi evidentiranja u ARKOD sustavu.

POSTUPCI PROCJENE IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA PULE

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15). Procjenu vrijednosti nekretnine mogu vršiti jedino ovlaštene osobe, a to su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

U izvještajnom razdoblju putem sustava eNekretnina vodila se evidenciju nekretnina, kao i interna interna procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada Pule.

Za potrebe rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, provođenja projekata/investicija, prodaje/kupnje nekretnina, izdavanja akata prostornog uređenja ili drugih stvarnopravnih radnji redovito su se poduzimale mjere procjene vrijednosti nekretnina putem ovlaštenih sudskih vještaka.

U izvještajnom razdoblju, sukladno Sporazumu o raskidu Sporazuma o osnivanju Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva za područje Istarske županije, Grada Pula-Pola i Grada Pazina, Klasa: 944-05/23-01/29, Urbroj: 2163-7-05-01-0247-23-3, od dana 15. prosinca 2023. godine, Grad Pula-Pola, kao veliki grad, osnovao je procjeniteljsko povjerenstvo za svoje područje sukladno Odluci o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva za

procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola, Klasa: 944-05/24-01/1, Urbroj: 2163-7-05-01-0247-24-2, od dana 29. siječnja 2024. godine.

Sukladno potrebama i na zahtjev Grada Pula-Pola, a prije raspolaganja gradskim nekretninama, Povjerenstvo je davalo mišljenja o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Nadalje, u izvještajnom razdoblju u sustavu e-Nekretnine svakodnevno su se unosili podaci o izvršenoj kupoprodaji nekretnina, zakupu ili najmu, vršila se evaluacija ugovora na temelju evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganju nekretninama naplatnim putem koji se automatskom razmjenom podataka preuzimaju od Porezne uprave, vršilo se indeksiranje podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine za razdoblje od 2020. do 2023. godine te je sastavljeno godišnje izvješće na temelju obrađenih podataka za 2023. godinu.

Kontinuirano i redovito su se pratile tržišne vrijednosti nekretnina, a podaci dostavljali na traženje ovlaštenih procjenitelja. Tijekom izvještajnog razdoblja ujedno su se obavljale aktivnosti unosa podataka u informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine.

TEKUĆE I INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE OBJEKATA U VLASNIŠTVU GRADA PULE

Investicijsko održavanje predstavlja sve značajnije radove na objektima kojima se produžava njihova funkcionalna sposobnost. Investicijsko održavanje karakteriziraju radovi većega opsega za koje je potrebno izdvojiti značajna financijska sredstva, često zahtijevaju prekid rada te se obavljaju na duži vremenski period, zbog čega je prethodno nužno izvršiti procjenu isplativosti ulaganja, kao i privođenja namjeni neperspektivne imovine.

Tekuće održavanje karakteriziraju manji popravci na objektima za čiju realizaciju je potrebno izdvojiti manje financijskih sredstava, ne zahtijevaju duži prekid rada i obavljaju se u kraćem vremenskom razdoblju. Ovom vrstom održavanja sprječavaju se veći kvarovi i veće štete na objektima.

U izvještajnom razdoblju izvodili su radovi generalnih adaptacija gradskih stanova, što je već prethodno navedeno, a osim toga redovito su se izvodili radovi koji se odnose na tekuće održavanje stanova, a vršene su i hitne intervencije u stanovima. Za pojedine stanove izvršilo se odvajanje priključka vode, priključci za električnu energiju te plinsku instalaciju. Vršene su i hitne intervencije radi osiguranja poslovnih prostora, izgradnja priključka vode i struje u gradskim poslovnim prostorima te nalozi prema nadležnim službama radi demontaže ili montaže priključaka vode i struje,

Osim navedenog, provedene su i sljedeće aktivnosti: okončani su radovi na ugradnji nove dizalice topline za upravne zgrade gradske uprave na adresama Forum br. 1, 2 i 3, zamjena opreme za grijanje i hlađenje za upravnu zgradu na adresi Forum br. 13, radovi na servisu postojeće opreme grijanja i hlađenja za upravne zgrade na adresama Forum br. 1, 2 i 3 i Polanijev prolaz 2, te servis klima uređaja i fenkolejra u istim zgradama, izvršena je generalna adaptacija sanitarnog čvora na II katu upravne zgrade na adresi Forum br. 2. Okončani su

radovi na ugradnji nove dizalice topline za upravnu zgradu Polanijev prolaz br. 2. Okončani su radovi radi zaštite od buke prilikom rada nove dizalice topline za upravnu zgradu Forum br. 1, 2 i 3.

PLAN VOĐENJA EVIDENCIJE IMOVINE

Tijekom 2024. godine, kako bi se što učinkovitije upravljano gradskom imovinom, Grad Pula redovito je vodio i ažurirao postojeće programe za evidenciju imovine te po potrebi educirao službenike i namještenike koji imaju ovlaštenje za rad u programima za evidenciju gradske imovine, odnosno Registru imovine, u kojem se evidentira svaka promjena na nekretninama neovisno radi li se o stvarnopravnim pitanjima i/ili pitanjima iz djelokruga komunalne infrastrukture i gradnje.

ZAKLJUČAK

Postizanjem ciljeva i mjera propisanih Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula – Pola za 2024. godinu ostvaruje se i vizija same Strategije a to je efikasno i održivo upravljanje gradskom imovinom, odgovorno financijsko poslovanje i proaktivno upravljanje resursima, a sve kako bi Grad Pula bio što kvalitetnije mjesto za život.

Samo kvalitetno i transparentno upravljanje gradskom imovinom osigurava optimalno iskorištenje resursa i efikasno korištenje prostora čime se olakšava provedba infrastrukturnih projekata i aktivnosti, smanjuje mogućnost zloupotrebe ili nenamjernog propadanja imovine te stvara atraktivno okruženje za građane i investitore, potičući time ekonomski rast i ostvarenje razvojnih ciljeva Grada Pula - Pola.

Slijedom svega navedenog u ovom Izvješću, razvidno je da se imovinom u vlasništvu Grada Pule upravlja sukladno načelima ekonomičnosti, javnosti, odgovornosti i učinkovitosti, a sve radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih socijalnih i drugih javnih ciljeva te pravičnog raspolaganja nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i tradicijskom baštinom.

KLASA:940-03/25-01/563
URBROJ:2163-7-05-0411-25-2
Pula, 30. rujan 2025.

GRADONAČELNIK
Peđa Grbin



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba članka 55. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 155/23), a u vezi sa Strategijom upravljanja imovinom Grada Pula - Pola za razdoblje 2023.-2028. (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/23) i odredba članka 39. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola za 2024. godinu, kojim su utvrđene mjere i aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima gradske imovine u svrhu ostvarenja ciljeva definiranih Strategijom upravljanja imovinom Grada Pula - Pola za razdoblje 2023.-2028.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom članka 53. i 54. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, kao i obveza donošenja godišnjih planova upravljanja i raspolaganja državnim nekretninama i pokretninama.

Odredbom članka 55. istog Zakona propisana je i obveza donošenja izvješća o provedbi godišnjeg plana za prethodnu godinu i to do 30. rujna tekuće godine.

Isto je bilo propisano i odredbama članka 18. – 20. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj 52/18), sukladno kojem je Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, na sjednici održanoj dana 18. srpnja 2023. godine, donijelo Strategiju upravljanja imovinom Grada Pula - Pola za razdoblje 2023. – 2028. (u daljnjem tekstu: Strategija), a koje su odredbe prestale važiti stupanjem na snagu gore citiranog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Nadalje, za napomenuti je da je i odredbom članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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 i 94/17) propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Istim člankom ujedno je određeno da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju

pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Slijedom navedenog, proizlazi obveza Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) da do 30. rujna tekuće godine podnese izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule za 2024. godinu. Isto je propisano i Strategijom, kao i samim Godišnjim planom.

Naime, tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola:

- Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola,
- Godišnji plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola i
- Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom.

Strategija određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom uvažavajući pritom gospodarske i razvojne interese Grada Pule te se njome želi osigurati svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom. Na temelju Strategije, Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada Pula - Pola 2024. godinu, određeni su kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja te se ujedno operacionaliziraju provedbene mjere, s obzirom da Godišnji planovi sadrže detaljniju analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima gradske imovine, a sve u svrhu ostvarivanja ciljeva određenih Strategijom.

Intencija Godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola za 2024. godinu bila je definirati i popisati ciljeve upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom te osigurati da imovina Grada Pule bude u službi gospodarskog rasta, kao i zaštite interesa Grada Pule i njenih građana.

Tijekom izvještajnog razdoblja provodile su se aktivnosti planirane Godišnjim planom upravljanja imovinom Pula-Pola za 2024. godinu, a sve u svrhu ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Pule te se slijedom naprijed navedenog predlaže donošenje ovog akta.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**SLUŽBENICA KOJA JE PRIVREMENO OVLAŠTENA
OBAVLJATI POSLOVE PROČELNICE**

Maša Mihelić, univ.mag.oec.