Temeljem članka 35. i članka 219. 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) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 02. studenog 2026. godine, donosi

ODLUKU
o osnivanju prava stvarne služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priključka

I

Utvrđuje se:
- da Sara Blažinčić, OIB: 40199679592, Pula, Ulica Olge Ban 24 namjerava izvršiti radove radi izgradnje vodovodnog i kanalizacijskog priključka stambenog objekta u ulici Olge Ban 24A u Puli, izgrađenog na k.č. 286/35 k.o. Pula koja je u zemljišno knjižnom vlasništvu Sare Blažinčić;
- da je trasa vodovodnog i kanalizacijskog priključka do postojećeg objekta planirana i obuhvaća dio k.č. 286/1 k.o. Pula u površini od 102 m2, sukladno grafičkom prikazu koji čini sastavni dio ove Odluke;
- da nekretnina k.č. 286/1 k.o. Pula u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli - Pola dolazi upisana kao vlasništvo Grada Pula – Pola;
- da Grada Pula - Pola ima interes da se za potrebe stambenog objekta izgrađenog na k.č. 286/3 k.o. Pula osnuje pravo služnosti polaganja vodovodnog i kanalizacijskog priključka na teret k.č. 286/1 k.o. Pula, koja je u zemljišno knjižnom vlasništvu Grada Pula - Pola, a u korist k.č. 286/35 k.o. Pula u vlasništvu podnositelja zahtjeva;
- da drugačiji način priključenja nije moguć osim kroz ograđena kućna dvorišta, što nije moguće uspostaviti;
- da se služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priključka osniva neovisno o funkciji u kojoj bude povlasna nekretnina;
- da se neće smatrati uznemiravanjem, u bio kom vidu, prava služnosti zasnovanog temeljem ove odluke, izvođenjem građevinskih radova i korištenje povlasne nekretnine od strane investitora Grada Pula - Pola ili osoba kojima Grad Pula - Pola dozvoli korištenje poslužne nekretnine.

II

Sukladno utvrđenju iz točke I ove Odluke osnovat će se u korist Sare Blažinčić, OIB: 40199679592, Pula, Ulica Olge Ban 24, pravo služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priključka na poslužnoj nekretnin u vlasništvu Grada Pula - Pola oznake k.č. 286/1 k.o. Pula i to na dijelu te nekretnine označenom na situacijskom prikazu izrađenom od strane Lumme d.o.o. Pula (Elaborat broj k.č. 286/1 k.o. Pula iz 2026.god.), ukupne površine 102 m2.
Pravo služnosti na nekretnini iz prethodnog stavka osniva se na neodređeno vrijeme uz jednokratnu naknadu za osnivanje prava služnosti za obuhvat dijela površine k.č. 286/1 k.o. Pula u iznosu od 2.531,00 € + PDV, a način i rok plaćanja naknade za osnivanje prava služnosti, odrediti će se ugovorom o osnivanju prava služnosti.
Uknjižba prava stvarne služnosti izvršit će se temeljem zaključenog ugovora i tabularne izjave koju će izdati Grad Pula - Pola odmah po uplati naknade za zasnovanu služnost iz prethodnog stavka.

III

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-17/26-01/2
URBROJ:2163-7-05-04-0247-26-7
Pula, 02. studeni 2026.

GRADONAČELNIK
Peđa Grbin

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

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: PEĐA GRBIN, GRAD PULA
Datum: 02.11.2026 10:46:18
Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Članak 35. i članak 219. 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) i članak 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, 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 osnivanju prava stvarne služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priključka, u korist povlasne nekretinine k.č. 286/35 k.o. Pula na teret poslužne nekretnine k.č. 286/1 k.o. Pula.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Sara Blažinčić, OIB: 40199679592, Pula, Ulica Olge Ban 24 podnijela je dana 14.01. i 16. 04. 2026. godine prijedlog za osnivanje prava služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priključka, u korist nekretnina u njezinom vlasništvu.

Ovom odlukom dopustilo bi se osnivanje prava služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priljučka za potrebe izgradnje priključka stambenog objekta na povlasnoj nekretnini u vlasništvu Grada Pula-Pola oznake k.č. 286/1 k.o. Pula i to na rubnom jugoistočnom dijelu te nekretnine označenom u grafičkom prilogu izrađenom od strane LUMME d.o.o. Pula (Elaborat broj k.č. 286/1 k.o. Pula iz 2026.god.), ukupne površine 102 m2.

Drugačiji način priključenja nije moguć osim kroz ograđena kućna dvorišta, što nije moguće uspostaviti.

Pravo služnosti na naprijed navedenoj nekretnini osniva se na neodređeno vrijeme uz jednokratnu naknadu za osnivanje prava služnosti za obuhvat dijela površine k.č. 286/1 k.o. Pula u iznosu od 2.531,00 € + PDV, a način i rok plaćanja naknade za osnivanje prava služnosti, odrediti će se ugovorom o osnivanju prava služnosti.

Visinu naknadu za smanjenu vrijednost služnošću opterećenog zemljišta odredio je stalni sudski vještak graditeljske struke Ljiljana Mardešić iz tvrtke LUMME d.o.o., Pula, Emova ulica 4.

Trasa prava služnosti vodovodnog i kanalizacijskog priključka prikazana je na grafičkom prikazu koji su priloženi prijedlogu Odluke kao njezin sastavni dio.

Predmetne služnosti vode i kanalizacije ne konzumiraju pravo korištenja nekretnine na drugačiji način već samo pravo postavljanja instalacija za vodu i kanalizaciju, a osnivaju se neovisno o funkciji u kojoj budu povlasne nekretnine te se ne vezuje isključivo na funkciju povlasne nekretnina koje je prisutna u trenutku sklapanja ugovora već uvažava i njihovu svaku buduću funkciju.

Nadalje, neće se smatrati uznemiravanjem, u bio kom vidu, prava služnosti zasnovano temeljem ove odluke, izvođenjem građevinskih radova od strane investitora Grada Pula-Pola i građevinskih radova sukladno aktima za gradnju na k.č. 286/1 k.o.Pula i privremenom

nemogućnosti korištenja ili otežanog korištenja poslužne nekretnine od onih osoba kojima je Grad Pula –Pola dozvolio korištenje poslužne nekretnine.

Slijedom navedenog, predlaže se osnivanje prava služnosti u korist podnositelja zahtjeva uz plaćanja prethodno navedene jednokratne naknade.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta u proračunu Grada nije potrebno planirati dodatna sredstva u Proračunu

PROČELNIK
Danijel Ferić

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

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE, GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI, TRAFFICO E PATRIMONIO
Sezione alla gestione dei servizi comunali e del traffico

KLASA:940-03/26-03/25
URBROJ:2163-7-05-03-0294-26-5
Pula, 28.10.2026

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola

Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu
Odsjek za upravljanje imovinom

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat utvrđivanja naknade za nepotpuno izvlaštenje – dio k.č. b. 286/1 k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na usklađeni procjembeni elaborat te dopune procjembenog elaborata (nalaz i mišljenje od 14.09.2026. godine, broj elaborata k.č.br. 286/1 k.o. Pula, 2026 DOPUNA), kojim se utvrđuje naknada za nepotpuno izvlaštenje –**dio k.č. br. 286/1 k.o. Pula**, izrađen od strane LUMMA d.o.o.- ovlaštenog procjenitelja Ljiljane Mardešić, Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj

sjednici, održanoj dana 27 listopada 2026.godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 248,07 eura/m2 je u okviru prosječne cijene iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

Za utvrđenu vrijednost naknade za nepotpuno izvlaštenje u elaboratu vještaka članica Povjerenstva- predstavnica Porezne uprave nije u mogućnosti dostaviti podatke i mišljenje na ispravnost elaborata iz razloga što Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati zasebno takav promet nekretnina.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Suzana Paretich, mag. oec.

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

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: SUZANA PARETICH, GRAD PULA
Datum: 28.10.2026 16:12:20
Certifikat: 00CF1E2D1C6E497BF9000000005FCC904D
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA



GRAFIČKI PRIKAZ SLUŽNOSTI NA K.Č. 286/1 K.O. PULA

Ljiljana Mardešić
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
I procjene vrijednosti nekretnina

NARUČITELJ
BLAŽINČIĆ SARA
OIB:40199679592
ULICA OLGE BAN,PULA

PROCJEMBENI ELABORAT
Nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 19.03.2026. godine
Dan kakvoće: 19.03.2026. godine
Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak procjene: utvrđivanja visine naknade za nepotpuno izvlaštenje

Katastarske čestice : k.č.br.286/1 k.o.Pula

LJILJANA MARDEŠIĆ
Digitalno potpisao: LJILJANA MARDEŠIĆ
Datum: 2026.04.02 09:22:47 +02'00'

Ovaj procjembeni elaborat je digitalno ovjeren

SADRZAJ

O.ZADATAK

1.POPIS PRIMJENJENE LITERATURE

2.ZADATAK

2.1.Vlasnistvo

2.2.Svrha

2.3.Lokacija

2.4.Ocevid

3.UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

4.ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.NAKNADA ZA SLUŽNOST

6.IZJAVA

Prilozi

0.Zadatak

Naručitelj elaborata kao vlasnik k.č.br.286/35 k.o.Pula na kojoj je izgrađena stambena zgrada ima potrebu priključenja vodovodne i fekalne kanalizacije na postojeće vodove u Ulici Olge Ban. Ista bi trebala biti položena unutar zemljišta oznake 286/1 k.o.Pula u vlasništvu GRADA PULE.
GRAD PULA,Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko pravne poslove Odsjek za upravljanje imovinom je Naručitelju dao uvjetnu privolu, a usljed čega je potrebno učiniti Procjembeni elaborat kako bi se utvrdio iznos naknade Vlasniku za zasnivanje služnosti.

Temeljem zahtjeva Naručitelja izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnina.

1.Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)

- Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 59/20, 154/22,99/24)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)
Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m^3) građevine u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 98/18)

- 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, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127,24)
Zakon o izvlastenju i odredivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 16 od veljače 2016., HNB, www.hnb.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

2.1. Vlasništvo:

- K.č.br.286/1 k.o.Pula, dvorište, površina 840 m2,

  Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA

2.1.1.Upisana prava i tereti (a koja utjecu na vrijednost procjenjivanog dijela): ne

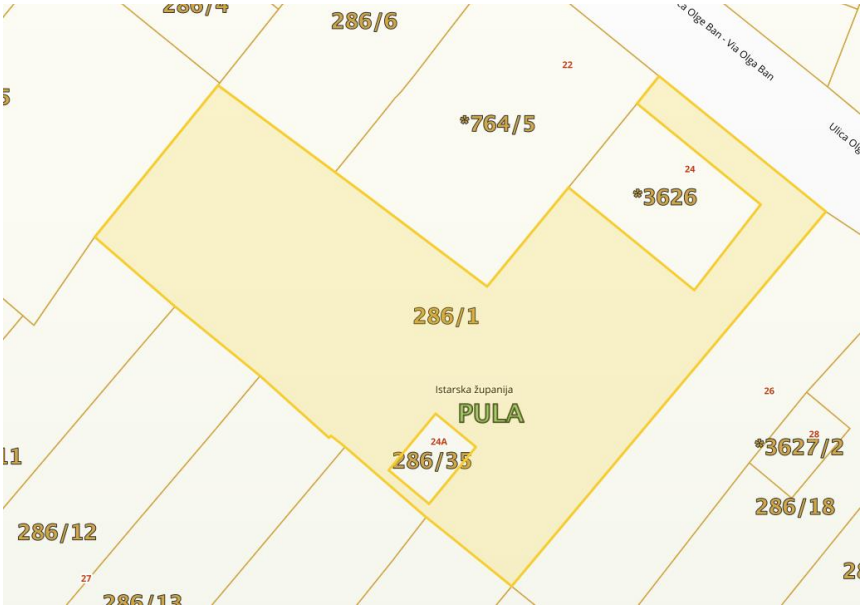
2.3. Lokacija

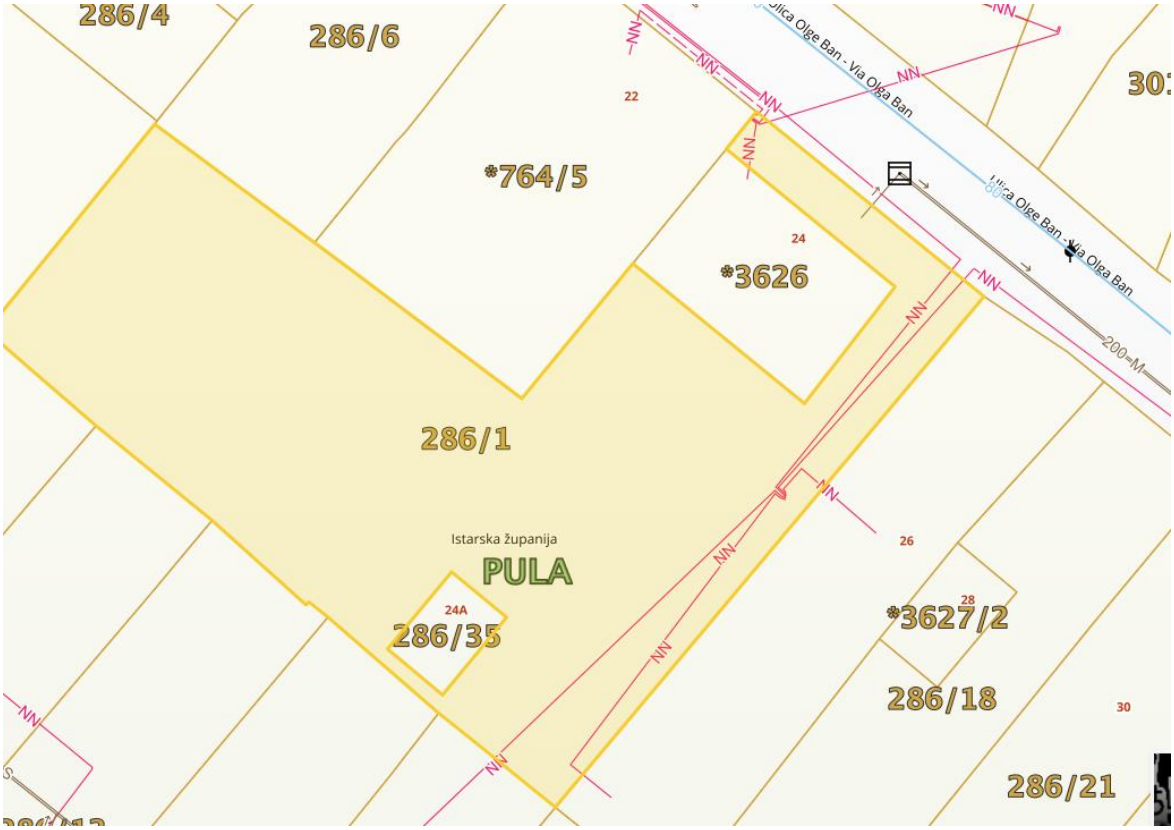
Lokacija nekretnine :

Unutar administrativnih granica Grada Pule, Ulica Olge Ban

Mikrolokacija stambene katnice kao dio uličnog niza.







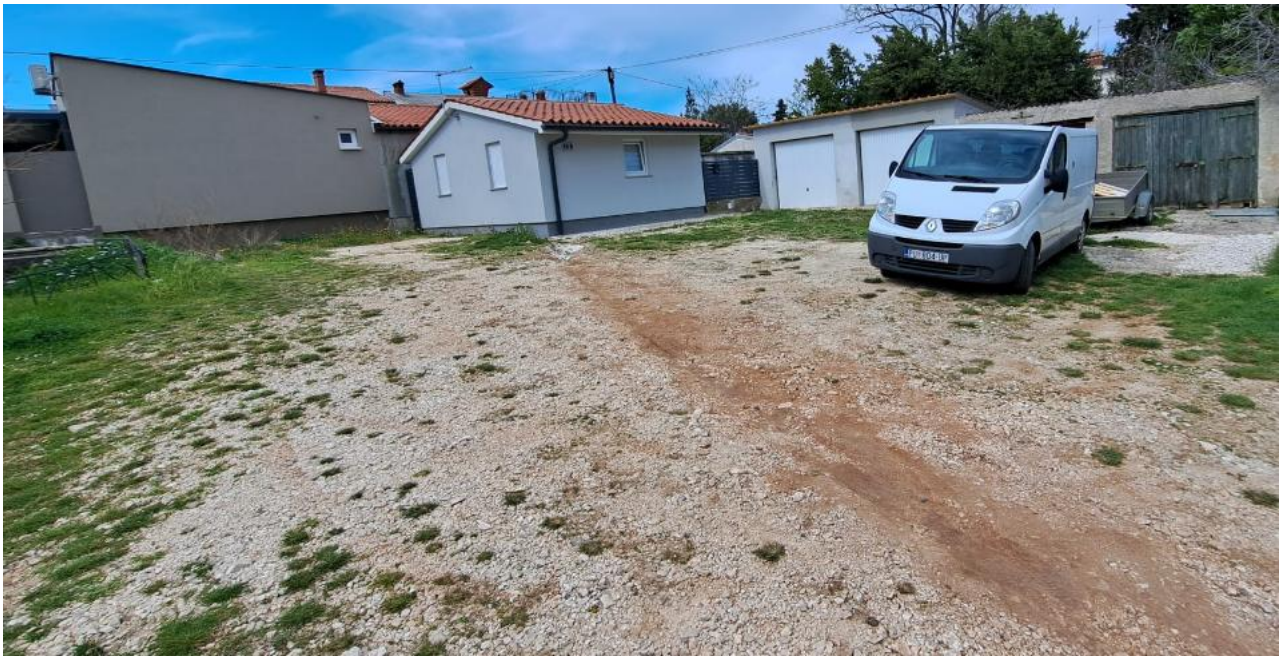
www.katastar.hr

2.4. Očevid

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno fotografiranje,te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

U koridoru infrastrukture položen je NN vod (nema tereta u vlasničkom listu)





3.UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prostorni planovi na snazi:

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE

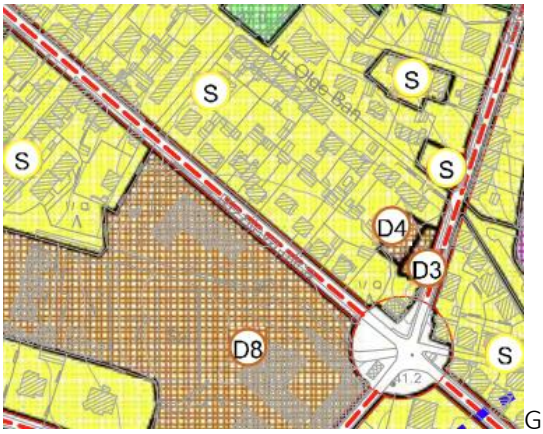
(Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) predmetna katastarska čestica nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja



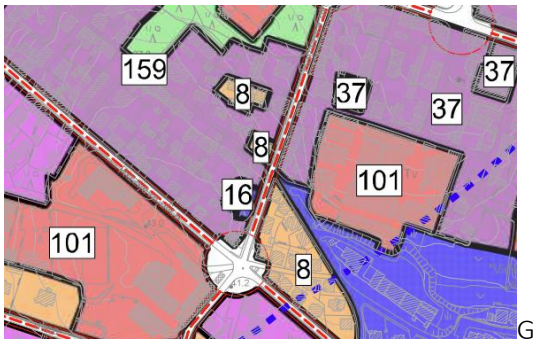
K.P.BR.5.2.: građevinska područja

- GENERALNI URBANISTIČKI PLAN (GUP)

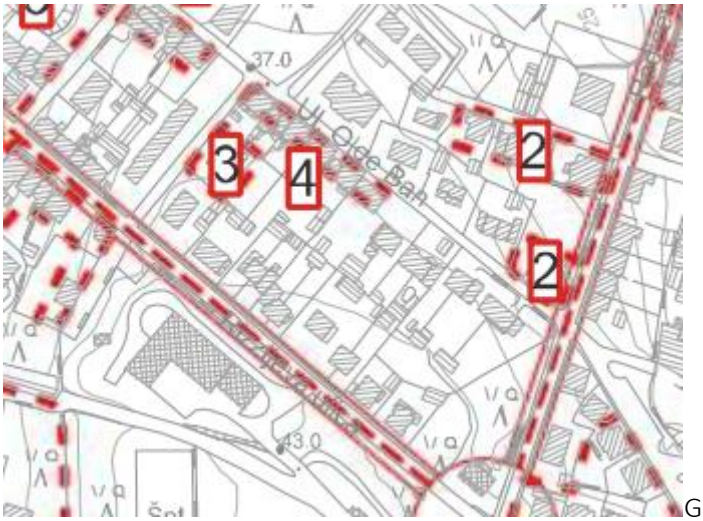
Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst, 16/24, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25) predmetna katastarska čestica nalaze se unutar zone S



GUP K.P.1.B.Korištenje I namjena prostora



GUP K.P.4.3.B.Način gradnje (159)



GUP K.P.4.1.B.Uvijeti korištenja

K.Č.	POVRSINA M2	KULTURA	PROSTORNI PLAN	NAMJENA	KATEGORIJA
286/1	840,0	DVORIŠTE	PPU GRADA PULE GUP GRADA PULE	S	I

4.ODREDIVANJE TRZISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od Naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci E-nekretnina, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nakon što se u drugoj polovini prošle godine gospodarstvo europodručja nalazilo u blagoj recesiji,prema prvim procjenama Eurostata na početku 2024. ostvaren je rast od 0,3% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja . Visokofrekventni podaci za prvo tromjesečje upućuju na nastavak razmjerno snažnog rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, a to je poglavito rezultat
snažnog povećanja aktivnosti u uslužnim djelatnostima vezanim uz trgovinu te u građevinarstvu, dok je industrijska proizvodnja znatno smanjena. Realni BDP u prvom bi se tromjesečju mogao tako povećati za 1,0% u odnosu na kraj 2023., a na godišnjoj razini rast bi mogao iznositi 3,9%.
Godišnja stopa ukupne inflacije u Hrvatskoj, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC-om), prema prvoj se procjeni Eurostata u travnju 2024. usporila na 4,7% (s 4,9%zabilježenih u ožujku). (izvor:https://www.hnb.hr/c/document_ library/get _file?uuid=16087478-9805-08ef-e3b1-ed3ecc4ce10f&groupId =20182&p_auth= CGWRzIuc) objavljeno 15.05.2024
Ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima blago je smanjena s umjereno povišene razine, no riziku uz moguće geopolitičke eskalacije i dalje pridonosi nastavak rasta cijena stambenih nekretnina, pri čemu na to tržište djeluje i investicijska potražnja za stambenim nekretninama sa svrhom kratkoročnog najma, objavio je HNB.
Kako je istaknuto u sažetku HNB-ove publikacije "Financijska stabilnost 25", snažna gospodarska ekspanzija poduprla je dohotke stanovništva i poslovne rezultate poduzeća, što je povoljno djelovalo i na stabilnost financijskog sustava.
Glavne strukturne slabosti domaćeg gospodarstva, u vidu visoke izloženosti bankarskog sektora državi te niske stope participacije radne snage, koja uz nepovoljne demografske i migracijske
trendove ograničava potencijal gospodarskog rasta, pritom su ostale nepromijenjene. Stoga je i ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima tek blago smanjena s umjereno povišene razine, navodi se.
Pritom, najvažniji izvori rizika za financijsku stabilnost proizlaze iz moguće snažnije eskalacije geopolitičkih napetosti, što bi se moglo nepovoljno odraziti na globalne ekonomske tokove, a posredno i na domaće gospodarstvo, koje je kao malo i otvoreno gospodarstvo izrazito podložno prelijevanju utjecaja iz okružja.

Rastu rizika pridonosi i nastavak rasta cijena stambenih nekretnina, koji je u 2023. bio znatno jači nego u drugim članicama euro područja, iako se broj kupoprodaja nastavio smanjivati. Na tržište stambenih nekretnina dodatno djeluje i investicijska potražnja za stambenim nekretninama sa svrhom kratkoročnog najma, najviše izražena na Jadranu.
"Ipak, rizike za financijsku stabilnost ublažavaju relativno niska zaduženost kućanstava, umjerena izloženost banaka stambenim kreditima kao i praksa fiksiranja kamatnih stopa uz regulatorna ograničenja visine kamatnih stopa na postojeće kredite", ističu iz Hrvatske narodne banke (HNB).

U osvrtu na tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj, iz HNB-a su koristili podatke s platforme Airbnb, koja povezuje potencijalne putnike s raznolikim smještajnim opcijama. Osim što je pretežno koncentrirano u obalnim područjima, poslovanje objekata koji se oglašavaju na platformi Airbnb pokazuje i veliku sezonalnost koja korespondira s turističkom sezonom, a šire korištenje platformom počelo je 2017. godine, dok je vrhunac bio u kolovozu 2019. godine, kada je 206 tisuća objekata ostvarilo prihod od iznajmljivanja putem te platforme.
Pritisak kratkoročnog najma najveći je u gradovima i općinama na obali, gdje aktivni objekti na platformi čine prosječno oko sedam posto ukupnog broja jedinica za stanovanje, dok u nekim obalnim općinama takvi objekti čine čak do 25 posto ukupnog broja jedinica za stanovanje. Tako, vidljiv je snažan trend rasta cijena kratkoročnog najma, posebice u 2023. godini, pa je tako primjerice u kolovozu prošle godine kratkoročni najam na razini cijele Hrvatske bio 26 posto skuplji nego u kolovozu 2022.

"Na Jadranu je vidljiv znatan porast cijena u ljetnim mjesecima, a u Zagrebu, koji se profilirao kao adventska destinacija, u prosincu. U ostalim jedinicama lokalne samouprave vidi se također ljetna oscilacija indeksa, iako u manjoj amplitudi", navode iz HNB-a.
Iako se odnose na različita tržišta, indeksi cijena kratkoročnog i dugoročnog najma pokazuju slično kretanje, a takva korelacija odražava međusobnu isprepletenost različitih segmenata tržišta nekretnina u Hrvatskoj. (izvor https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/hnb-analiza-rizik-po-financijskustabilnost-i-daljnji-rast-cijena-stambenih-nekretnina-78057) objavljeno 07.06.2024.
Očekuje se usporavanje godišnje stope rasta, kao posljedicu učinka baznog razdoblja, trenutačnog izostanka programa subvencioniranja te restriktivne monetarne politike koja utječe na rast troška financiranja domaćeg stanovništva, ali i koja usporava oporavak gospodarskih aktivnosti odnosno potražnje na inozemnim tržištima. Vrijedi napomenuti da su visoke razine cijena tijekom 2023. bile djelomično podržane i Vladinim programom subvencioniranja stambenih kredita čiji se zadnji krug provodio u toj godini, snažnom potražnjom nerezidenata te sklonosti ulaganja viška raspoloživih sredstava u nekretnine kao investicijske mogućnosti koje su usko povezane s iznajmljivanjem nekretnina u turističke svrhe. Na usporavanje rasta cijena nekretnina donekle bi moglo djelovati i usmjeravanje sredstava u alternativne oblike ulaganja, čija atraktivnost raste i zbog povećanja kamatnih stopa.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljista proizlazi iz trzisne vrijednosti zemljista prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama e nekretnina.

ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA -u prilogu ID 76724

Zbirka ima dovoljan/propisan broj kupoprodaja zemljista I kategorije , međutim najviše u zoni oznake 168.
Preuzimaju se transakcije zemljišta visokog cjenovnog razreda
Iz izvatka su se isključile transakcije zemljišta II kategorije (kao 7.) te neusporedive nekretnine
Cijene zemljišta su ujednačene te vještak smatra da je dobivena zbirka dostatna za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.
U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks koji iznosi 213,36.
U Interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na kis=1

Redni broj transakcije iz ZKC-a	k.č.	Površina katastarske čestice u prometu	Kupoprodajna cijena €/m²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Oznaka zone
3	4991/34	243,0	409,52	23.03.2022.	168
5	4994/2	2568,0	390,34	08.07.2022.	26
6	4945/201	80,75	278,64	24.10.2024.	168
7	218/1	72,00	208,69	11.03.2025	31
8	4997/123	88,00	207,95	20.03.2024.	168
9	4969/9	195,0	203,00	13.12.2022.	168

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (3,5,7)
Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±40% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Državni zavod za statistiku

k.č.br	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Bazni indeks*	Bazni indeks*	Korekcijski faktor	**Međuvremenski izjednačena cijena zaokruženo €/m2**
4945/201	80,75	278,64	24.10.2024.	195.50	213,36	1.091	304,09
4997/123	88,00	207,95	20.03.2024.	181.47	213,36	1.175	244.49
4969/9	195,0	203,00	13.12.2022.	160,87	213,36	1.326	269,23

INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE – koeficijent iskoristivosti

rb	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korišteja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
6	80,75	304,09	1,80	1,50	0,91	276,72	€
8	88,00	244.49	1,80	1,50	0,91	222,48	€
9	195,0	269,23	1,80	1,50	0,91	245,00	€

Statisticka obrada podataka

Indikator vrijednosti po m²		248,07	276,72	222,48	245,00
Usklađena vrijednost, I kategorija (€/m²)		248,07			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-28,65	25,59	3,07
Odstupanje od prosjeka (%)			-11,55%	10,31%	1,24%
Kvadrat odstupanja			821,01	654,68	9,40
σ (standardno odstupanje)	22,25	9%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	44,5	18%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

k.č.	površina (m2)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta **1.kategorije** (€/m²)	**Tržišna vrijednost nekretnine (€)**
286/1	840,00	**248,07**	208.378,80

5. NAKNADA ZA SLUŽNOST

5.1. Geometrija služnosti

Predmetna infrastruktura ima se pozicionirati na međi prema susjednim k.č.br.zgr.3627/1 i 286/15 k.o.Pula.
Duljina se očitava na katastarskom operatu i iznosi cca 51,o m.
Širina koridora infrastrukture dovoda i odvoda utvrđuje se kao 2,0 m.
Koridor infrastrukture prema prostorno planskoj dokumentaciji predviđen je u negradivom djelu građevne čestice.
Obzirom na način korištenja zemljišta u trasi koridora, opisano stanje slabo umanjuje vrijednost zemljišta.
Približan položaj planiranih cjevovoda prikazan je na situacijskom prikazu



5.2.Izračun naknade

Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

Služnost se na zemljištu u ukupnoj površini služnosti od 102,0 **m².**

Obveza je investitora odnosno izvođača radova da nakon izgradnje infrastrukture površinu zemljišta dovedu u prvobitno stanje

Iz Priloga 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova s obzirom na širinu koridora, položaj infrastrukture na zemljištu, te ograničenje korištenja (minimalno ograničava ostala korištenja), te vodeći računa o načinu uporabe zemljišta u trasi koridora ,te njezinu namjenu prema prostorno planskoj dokumentaciji, odabran je koeficijent umanjenja vrijednosti nekretnine u koridoru služnosti od 0,10

k.č. br.	Površina služnosti (m²) (1)	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine (€/m²) (2)	Koeficijent umanjenja uslijed zasnivanja služnosti (3)	Naknada za služnost (kn) (4)=(1)*(2)*(3)/100
286/1	102,0	248,07	0,10	**2.530,31**

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu zaokruženo (€)	=	Naknada za izvlaštenu nekretninu (€)	+	Naknada za posljedični gubitak (€)	-	Naknada za posljedični dobitak (€)
2.530,00	=	2.530,31	+	0,00	-	0,00

Posljedični gubitci: nema ih
Nema građevina koje bi se trebale ukoloniti radi zasnivanja služnosti prolaza.

Procjena trzisne vrijednosti nekretnine radena je bez ukalkuliranih poreza na promet nekretnina.
Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.
Porez na dodanu vrijednost (PDV) na dan vrednovanja iznosi 25%.
Procjenom dobivena trzisna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretninama, ovisno o poreznom status isporucitelja I nekretnine, ukoliko dode do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su po mojim saznanjima isti točni.
Vrijednost nekretnine procijenila sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke
Vjestak izjavljuje kako je nalaz izraden nepristrano I neovisno.

Sudski vještak i procjenitelj: Ljiljana Mardešić, struč.spec.ing.aedif.



Prilog:

-izvadak,

-zk.ul.,

-izvadak iz zkc-a

- rjesenje sudski vjestak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 27.03.2026. 11:28

Katastarska općina: 324256, PULA **Broj ZK uloška: 118770**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15206/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	286/1	51	ULICA OLGE BAN	840	
			DVORIŠTE	840	
		UKUPNO:		840	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.03.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: LILJANA MARDEŠIĆ (50555829319)

ID Izvatka: 76724

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ČESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, PULA - POLA	BENUSSIJEVA ULICA, PULA - POLA	PALISNA ULICA, PULA - POLA	MONTE PARADISO, PULA - POLA	MONTE PARADISO, PULA - POLA	FACCHINETTIJEVA ULICA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4923/42	3818/2GR.,4939/34,4945/6	4991/34	4994/2,4995/6	4994/2,4995/6	4945/201
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA,PULA,PULA	PULA	PULA,PULA	PULA,PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	28	631	243	2568	2568	323
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		28	35,59	243	2568	2568	80,75
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1		1/1	1/1	1/1	1/4
10	K.Č.	KATASTAR	4923/42	4939/34	4991/34	4995/6	4994/2	4945/201
11	K.O.	KATASTAR	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,6;					0,6;
		Kis max	1,8;					1,8;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		151,30	140,25	409,52	390,34	390,34	278,64
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.09.2022	13.04.2022	23.03.2022	08.07.2022	08.07.2022	24.10.2024
18	CJENOVNI BLOK		VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 3	VERUDA - STAMBENO 3	VERUDA - STAMBENO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA KAMENJAK, PULA - POLA	ULICA VIDIKOVAC, PULA - POLA	DE FRANCESCHIJEVA ULICA, PULA - POLA	PRILAZ PULJSKIH ŠPANJOLSKIH BORACA, PULA - POLA	PALISINA ULICA, PULA - POLA	ULICA VIDIKOVAC, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	218/1	4997/123	4969/9	4945/56	4945/56	4997/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	72	88	195	503	503	4485
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		72	88	195	251,50	251,50	13
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/2	1/2	13/4485
10	K.Č	KATASTAR	218/1	4997/123	4969/9	4945/56	4945/56	4997/1
11	K.O.	KATASTAR	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	MAMENA		5	5	5	5	5	5
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kis max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		208,69	207,95	203,00	199,59	199,59	180,98
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.03.2025	20.03.2024	13.12.2022	18.08.2022	18.08.2022	27.05.2021
18	CJENOVNI BLOK		VERUDA - STAMBENO 3	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 4939/34 k.o. PULA	PREDMET KUPOPRODAJE JE 2/48 DIJELA K.Č. 3818/2GR. TE 1/16 DIJELA K.Č. 4939/34 I 4945/6
4	k.č. 4995/6 k.o. PULA	PREDMET KUPOPRODAJE SU DVA ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
5	k.č. 4994/2 k.o. PULA	PREDMET KUPOPRODAJE SU DA ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi OLGE BAN 21 A, PULA - POLA odnosno na k.č. 286/1 k.o. PULA, PULA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evalulrani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/26-01/162

URBROJ: 001-0589-26-4

PULA-POLA, 23.3.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIJELA ŽUBIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahači centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/316
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-05
Zagreb, 4. srpnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ljiljane Mardešić, stručne specijalistice inženjerke građevinarstva iz Pule, Emova ulica 4, OIB: 50555829319, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Ljiljana Mardešić, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva iz Pule, Emova ulica 4, OIB: 50555829319, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 20. srpnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ljiljana Mardešić, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli - Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Ljiljana Mardetić, Pula, Emova ulica 4
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI7100325013165

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/248
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 22. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 09224704566, podnesenog po Ljiljani Mardešić iz Pule, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 50555829319, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E N J E

I. Pravnoj osobi LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 09224704566, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 22. ožujka 2026.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ljiljana Mardešić iz Pule, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Ljiljanu Mardešić, stručnu specijalisticu inženjerku građevinarstva iz Pule, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 50555829319, imenovanu stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/316, URBROJ: 514-03-04-02/05-25-05 od 4. srpnja 2025.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane

514|UPI710032401248|6

i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenica pravne osobe imenovana stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
MINISTAR
Damir Habijan
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. LUMME d.o.o., Pula, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4 – n/r Ljiljane Mardešić
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401248|6