



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

Klasa: 947-03/11-01/413

Urbroj:2168/01-01-02-01-0019-15-19

Pula, 03. veljače 2015.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

Predmet: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva PULA PARKING d.o.o.
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva PULA PARKING d.o.o., temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 03. veljače 2015. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva PULA PARKING d.o.o.

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

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

Ovlašćuju se Boris Miletić, gradonačelnik Grada Pule, Fabrizio Radin, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Elena Puh Belci, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Damir Prhat, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu i Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 457. Zakona o trgovačkim društvima («Narodne novine» br. 152/11 – pročišćeni tekst, 111/12, 68/13), čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), u vezi sa čl. 48. 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 i 19/13 – pročišćeni tekst) i čl. 39. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradsko vijeće Grada Pule, na sjednici održanoj dana _____ 2014. godine, donijelo je

ODLUKU

o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva PULA PARKING d.o.o.

I

Utvrđuje se:

- da je u zemljišnim knjigama nekretnina k.č. br. 595/1 k.o. Pula, površine 2220 m², upisana kao vlasništvo Grada Pule;
- da trgovačko društvo PULA PARKING d.o.o. koristi gore navedenu nekretninu radi obavljanja registrirane djelatnosti društva;
- da je društvo PULA PARKING d.o.o. trgovačko društvo koje se u cijelosti nalazi u vlasništvu Grada Pule, te obavlja djelatnosti koje su u interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

II

Temeljni kapital društva s ograničenom odgovornošću PULA PARKING iz Pule, Prilaz kralja Salamona 4, OIB: 92332318203, iznosi 20.000,00 kuna.

Temeljni kapital PULA PARKING d.o.o. povećava se s iznosa od 20.000,00 kuna za iznos od 2.242.500,00 kuna na iznos od 2.262.500,00 kuna, unosom nekretnine, i to k.č. 595/1 k.o. Pula, površine 2220 m².

III

Prihvaća se prijedlog Izjave o preuzimanju poslovnog udjela u društvu PULA PARKING d.o.o. i Odluke o izmjeni i dopuni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću PULA PARKING d.o.o., koje čine sastavni dio ove Odluke.

Ovom Odlukom daje se ovlaštenje Gradonačelniku Grada Pula - Pola da provede povećanje temeljnog kapitala pred nadležnim sudom i da potpiše svu potrebnu dokumentaciju.

IV

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva PULA PARKING d.o.o. unosom nekretnina k.č. 595/1 i k.č. 595/4, obje k.o. Pula KI: 947-03/11-01/413 Urbr: 2168/01-04-03-01-0330-12-15 od 17. srpnja 2012. godine.

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/11-01/413

Urbroj:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Robert Cvek

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje akta sadržan je u čl. 457. Zakona o trgovačkim društvima («Narodne novine» br. 152/11 – pročišćeni tekst, 111/12, 68/13), čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), u vezi sa čl. 48. 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 i 19/13 – pročišćeni tekst) i čl. 39. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva Pula parking d.o.o. unosom nekretnine k.č. 595/1 k.o. Pula, površine 2220 m², utvrđene vrijednosti 2.242.500,00 kuna.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Vlasnik jedinog poslovnog udjela u trgovačkom društvu Pula parking d.o.o, jest Grad Pula, koji je time i pretežiti vlasnik navedenog trgovačkog društva u smislu odredbe čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te je stoga ovlašten raspolagati vlastitim nekretninama u korist toga društva bez prethodnog utvrđivanja tržišne vrijednosti i provedbe javnog natječaja, obzirom da društvo obavlja djelatnost koja je u interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana. Budući da su nekretnine, za koje se predlaže unos u temeljni kapital društva, procijenjene vrijednosti koja premašuje iznos od 1.000.000,00 kuna, to je, sukladno odredbi čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i odredbi čl. 39. Statuta Grada Pula – Pola, donošenje takve odluke u nadležnosti Gradskog vijeća Grada Pule.

K.č. 595/1 k.o. Pula, površine 2220 m², prostornoplanske namjene javni parking i garaža, društvo Pula parking d.o.o, u skladu s namjenom određenom Generalnim urbanističkim planom Grada Pule, koristi za obavljanje registrirane djelatnosti društva. Nekretnina se nalazi na adresi Prilaz kralja Salomona 4, gdje se nalazi i sjedište društva.

Povećanjem temeljnog kapitala društva unosom predmetne nekretnine, stvaraju se pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u korist društva Pula parking d.o.o. pod povoljnijim uvjetima od onih koji su propisani za slučaj prenošenja prava vlasništva na nekretninama bez njihova prethodnog unosa u temeljni kapital društva. Nastavno, stjecanjem prava vlasništva na nekretninama društvo Pula parking d.o.o. stječe aktivnu legitimaciju da kao investitor izgradnje na predmetnoj lokaciji ishoduje odgovarajuća odobrenja za gradnju, istu privede planiranoj namjeni i time unaprijedi vlastitu djelatnost. Nekretninu u svome vlasništvu pritom može u slučaju potrebe koristiti kao sredstvo osiguranja kreditnih sredstava koja bi eventualno bilo potrebno pribaviti radi realizacije investicije.

Vezano za prijenos prava vlasništva nekretnina na istoj lokaciji Gradsko vijeće Grada Pule već je donijelo Odluku o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva Pula parking d.o.o. unosom nekretnina k.č. 595/1 i k.č. 595/4, obje k.o. Pula Kl: 947-03/11-01/413 Urbr: 2168/01-04-03-01-0330-12-15 od 17. srpnja 2012. godine, tada ukupne površine 2049 m². Nakon donošenja te Odluke, a prije njezine provedbe u zemljišnim knjigama, temeljem prethodno ishodovanog akta prostornog uređenja usmjerenog privođenju lokacije planiranoj namjeni, tadašnje k.č. 595/1 i k.č. 595/4, obje k.o. Pula, objedinjene su navedene nekretnine, te im je pridodan i dio k.č. 602/3 k.o. Pula površine 171 m², na koji način je formirana sadašnja k.č. 595/1 k.o. Pula, površine 2220 m². Slijedom navedenog, a imajući u vidu da je za svako povećanje temeljnog kapitala neophodna odgovarajuća odluka Gradskog vijeća Grada Pule, predlaže se stavljanje izvan snage navedene Odluke, te ujedno donošenje nove Odluke u predloženom obliku.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.

JAVNI BILJEŽNIK

Pula-Pola,

Ja, _____, javni bilježnik iz Pule-Pola, potvrđujem da sam dana _____.2015. (_____) godine u ovaj javnobilježnički ured pristupio:-----

Za **GRAD PULA**, sa sjedištem: Pula, Forum 1, OIB 79517841355, po ovlasti **Gradonačelnika Borisa Miletić**,-----

Sa zahtjevom da kao član Društva **PULA PARKING d.o.o.**, sa sjedištem u: Pula, Prilaz kralja Salomona 4, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci - stalna služba u Pazinu, sa MBS: 040206317, OIB: 92332318203, sukladno članku 457.st. 5. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93,118/03,107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12 i 68/13), te sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva od _____.2015. (_____) godine, pred Javnim bilježnikom donosi odluku o izmjeni i dopuni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću Pula Parking-----
Nakon što sam utvrdio da je sudionik ovlašten i sposoban za davanje predmetne Izjave i nakon što sam ga upozorio na značenje Izjave koju daje, u njegovoj sam nazočnosti sastavio slijedeću:-----

Odluka o izmjeni i dopuni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću Pula Parking d.o.o.

I.

1. Član Društva, **odlučuje** da se **temeljni kapital** Društva, koji je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci - Stalna služba u Pazinu, a sastoji se od jednog poslovnog udjela r.br. 1 u nominalnom iznosu od 20.000,00 kuna (dvadesettisućakuna), **poveća** sa iznosa od **20.000,00 Kn**(dvadesettisućakuna) **za** iznos od **2.242.500,00 Kn**(dvamilionadvjestočetdesetdvijetisućei petstokuna) **na** iznos od **2.262.500,00 Kn** (dvamilionadvjestošezdesetdvijetisućei petstokuna).

Povećanje temeljnog kapitala društva PULA PARKING d.o.o. Pula vrši se povećanjem postojećeg uloga i unosom stvari - nekretnina u vlasništvu Člana Društva u temeljni kapital Društva i to slijedećih nekretnina:

- k.č.br.595/1, upisana u zk.ul.br. 13328, u k.o. Pula.-----
Vrijednost opisanih nekretnina, za potrebe povećanja temeljnog
kapitala Društva, iznosi 2.262.500,00 Kn
(dvamilionadvjestošezdesetdvijetisućepetstokuna).-----
Vrijednost stvari - nekretnina koje se unose u temeljni
kapital utvrđena je u Procjeni izrađenom od strane ovlaštenog
stalnog sudskog vještaka Jelene Grubišić, dipl.ing.građ., dana
19.01.2015. (devetnaestogisiječnjadvijetisućepetnaest) godine.--

2. Član Društva povećava svoj postojeći poslovni udjel r.br. 1
u Društvu u nominalnom iznosu sa 20.000,00
Kn (dvadesettisućakuna) za iznos od 2.242.500,00 Kn
(dvamilionadvjestočetrdesetdvijetisućepetstokuna) na iznos od
2.262.500,00 Kn (dvamilionadvjestošezdesetdvijetisućepetsto-
kuna).-----

3. O preuzimanju poslovnog udjela, u iznosu za kojeg je
temeljni kapital povećan, Član će dati posebnu Izjavu sukladno
članku 457. Zakona o trgovačkim društvima.-----

II.

U Izjavi o osnivanju, društva PULA PARKING d.o.o. od
31.12.2013. godine mijenja se: Točka 7. odredbe o temeljnom
kapitalu, i to na način:-----

a.) Mijenja se točka 7, odredbe o temeljnom kapitalu, koji
izmijenjen glasi:

" (1) Temeljni kapital i poslovni udjel

Temeljni kapital Društva sastoji se u novcu u iznosu od
2.262.500,00 Kn (dvamilionadvjestošezdesetdvijetisućepetsto-
kuna) koji je jednak preuzetom nominalnom iznosu poslovnog
udjela člana društva:-----

7.1. GRAD PULA -----2.262.500,00 Kn.

a) sastoji se od novčanog uloga i vrijednosti unesenih stvari.

Iznos temeljnog kapitala predstavlja zbroj:-----

a) uloga u novcu člana Društva u visini od 20.000,00 Kn
(dvadesettisućakuna);-----

b) vrijednosti u temeljni kapital unesenih stvari - nekretnina:

- k.č.br. 595/1, upisana u zk.ul.br. 13328, u k.o. Pula-----

Ukupna vrijednost opisanih nekretnina, za potrebe povećanja
temeljnog kapitala Društva, iznosi 2.242.500,00
Kn (dvamilionadvjestočetrdesetdvijetisućepetstokuna).-----

Prava i obveze u Društvu stječu se srazmjeno visini poslovnog
udjela."-----

b.) Ostale odredbe ostaju nepromijenjene i na snazi. Ova
odluka stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se po
upisu u sudski registar.

Sudionik

GRAD PULA
po punomoćniku

Potvrđujem da sam ovaj javnobilježnički akt, pročitao i protumačio sudioniku, nakon čega ga je on u znak prihvata, predamnom javnim bilježnikom, vlastoručno potpisao.-----

JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK

Pula-Pola,

Ja, _____, javni bilježnik iz Pule-Pola, potvrđujem da sam dana _____.2015. (_____) godine u ovaj javnobilježnički ured pristupio:-----

Za **GRAD PULA**, sa sjedištem: Pula, Forum 1, OIB 79517841355, po ovlasti **Gradonačelnika Borisa Miletić**,

Sa zahtjevom da kao član Društva **PULA PARKING d.o.o.**, sa sjedištem u: Pula, Prilaz kralja Salomona 4, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci - stalna služba u Pazinu, sa MBS: 040206317, OIB: 92332318203, sukladno članku 457.st. 5. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12 i 68/13), te sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva od _____.2015. (_____) godine, pred Javnim bilježnikom dade Izjavu o preuzimanju poslovnog udjela.-----
 Nakon što sam utvrdio da je sudionik ovlašten i sposoban za davanje predmetne Izjave i nakon što sam ga upozorio na značenje Izjave koju daje, u njegovoj sam nazočnosti sastavio slijedeću:-----

**IZJAVU O PREUZIMANJU POSLOVNOG UDJELA
 U DRUŠTVU PULA PARKING d.o.o.**

1. U Društvu **PULA PARKING d.o.o.**, sa ukupnim temeljnim kapitalom od **20.000,00 Kn**(dvadesettisućakuna) potpisani Boris Miletić, u ime i za račun člana tog Društva **GRADA PULE**, **preuzimam** nominalni iznos poslovnog udjela od **2.424.500,00 kn** (dvamilionadvjestočetrdesetdvijetisućepetstokuna), čime **GRAD PULA** povećava svoj dosadašnji nominalni iznos poslovnog udjela r.br. 1 u iznosu od **20.000,00 kn** (dvadesettisućakuna), na ukupni iznos poslovnog udjela od **2.262.500,00 kn**(dvamilionadvjestošezdesetdvijetisućepetstokuna).-----

2. Povećanje temeljnog kapitala društva **PULA PARKING d.o.o.** Pula se povećanjem postojećeg poslovnog udjela unosom nekretnine u temeljni kapital.-----

3. Nakon što mi je ova Izjava pročitana i protumačena, u znak prihvata vlastoručno je potpisujem.-----

4. Izjava je sastavljena u obliku javnobilježničkog akta čiji se izvornik čuva u ovom javnobilježničkom uredu, a sudioniku se uručuju dva otpravka, od kojih je jedan za potrebe registarskog suda.-----

Javnobilježnička pristojba obračunata i naplaćena po Tar.br. 1 i 3 ZJP za zahtjev i sastav Izjave u ukupnom iznosu od 140,00 Kn, a javnobilježnička nagrada po čl.13. st. 2. PPJT naplaćena u iznosu od 160,00 Kn, te PDV 25% u iznosu 40,00 Kn.-----

U Puli-Pola, _____ 2015. (_____) godine.-----

Sudionik

GRAD PULA
po punomoćniku

Potvrđujem da sam ovaj javnobilježnički akt, pročitao i protumačio sudioniku, nakon čega ga je on u znak prihvata, predamnom javnim bilježnikom, vlastoručno potpisao.-----

JAVNI BILJEŽNIK



REPUBLIKA HRVATSKA

Posl. br.: OU-854/13-1
OTPRAVAK!

JAVNI BILJEŽNIK
DENIS KRAJCAR

Pula-Pola, Flanatička 10

Ja, **Denis Krajcar**, javni bilježnik iz Pule, sukladno članku 454. st. 1. u svezi sa člankom 441. stavak 1. tč. 8. Zakona o trgovačkim društvima (N.N. 111/93, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12 i 68/13), te sukladno Odluci o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o., za trgovačko društvo **PULA PARKING d.o.o.**, sa sjedištem u: Pula, Prilaz kralja Salomona 4, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci - stalna služba u Pazinu, sa MBS: 040206317, OIB: 92332318203, sudjelovao sam u sastavljanju dolje navedene Izjave o osnivanju d.o.o., donesene na sjednici Skupštine Društva održanoj u ovom javnobilježničkom uredu dana 31.12.2013. (tridesetprviprosincadvijetisučetinaeste) godine, po nastavno navedenom članu društva:-----

Za GRAD PULU, Pula, Forum 1, OIB: 79517841355, po ovlasti Gradonačelnika **Borisa Miletić**, punomoćnica **Nikolina Radulović**, s prebivalištem Pula, Ljudevita Posavskog 21, rod. 07.08.1977., OIB: 77512461808, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 102573013 izdanu od PU Istarska, čiju sam ovlast za zastupanje utvrdio uvidom u Specijalnu punomoć od 30.12.2013.godine.-----

Nakon što sam se uvjerio da je sudionica ovlaštena i sposobna za poduzimanje ovog posla, te nakon što sam njoj objasnio smisao i posljedice posla i uvjerio se u njezinu pravu i ozbiljnu volju, u njezinoj sam nazočnosti, sastavio slijedeću:-

IZJAVA
O OSNIVANJU DRUŠTVA S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
PULA PARKING d.o.o.
(potpuni tekst od 31.12.2013.)

Točka 1.

- (1) Ovom Izjavom osniva se društvo s ograničenom odgovornošću u vlasništvu Grada Pule za održavanje i upravljanje parkiralištima u vlasništvu Grada Pule.-----

Točka 2.

- (1) Osnivač Društva je GRAD PULA (MB 0573400) sa sjedištem u Puli, Forum 1.-----
- 8

Točka 3.

- (1) Društvo je pravna osoba.-----
Za obveze Društvo odgovara svom svojom imovinom.-----

Točka 4.

- (1) Tvrtka Društva je: PULA PARKING društvo s ograničenom odgovornošću za održavanje i upravljanje parkiralištima.--

Skraćena oznaka tvrtke je: PULA PARKING d.o.o.-----
Tvrtka i skraćena tvrtka mogu se mijenjati odlukom Skupštine Društva.-----

Točka 5.

- (1) Sjedište Društva je: Pula, Prilaz kralja Salamona 4.----
Odluku o promjeni sjedišta Društva donosi Skupština-----
Društva.-----

Točka 6.

- (1) Predmet poslovanja - djelatnosti -----
Društvo će obavljati slijedeće djelatnosti:-----
* održavanje i upravljanje parkiralištima;-----
* premještanje vozila zaustavljenih ili parkiranih na mjestima gdje to nije dozvoljeno ili gdje se ometa normalan tok prometa;-----
* trgovina motornim vozilima i motociklima; održavanje i popravak motornih vozila i motocikla; trgovina na malo motornim gorivima i mazivima;-----
* prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu;-----
* poslovi zaštite osoba i imovine koji se obavljaju tjelesnom i/ili tehničkom zaštitom;-----
* bojanje oznaka na cestama i parkiralištima;-----
* pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane; pripremanje i usluživanje pića i napitaka; pružanje usluga smještaja;-----
* Djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i ---- usluga;-----
* Pružanje univerzalnih usluga; -----
* Pružanje usluga s dodanom vrijednosti;-----
* Djelatnost postavljanja i održavanja okomite prometne signalizacije (prometni znakovi, putokazna, turistička i druga signalizacija) i cestovne opreme;-----
* Pružanje usluga održavanja svjetleće prometne----- signalizacije (semafora); -----
* Djelatnost postavljanja i održavanja ploča s nazivima- ulica, parkova, trgova;-----
* Djelatnost stručnih poslova prostornog uređenja;-----
* Djelatnost projektiranja, građenje, uporaba i -----

- * uklanjanje građevina;-----
- * Djelatnost nadzora nad gradnjom;-----
- * Djelatnost naplate i održavanja javnih WC-a;-----
- * Djelatnost čišćenja svih vrsta objekata;-----
- * Djelatnost čišćenja grafita;-----
- * Pružanje usluga promidžbe (reklama i propaganda);----
- * Plakatiranje, oslikavanje, dekoriranje i prigodno --
- * uređivanje svih vrsta objekata;-----
- * Djelatnost održavanja semafora i postojeće -----
- * elektronike.-----

Točka 7.

(1) Temeljni kapital i temeljni ulog-----

Temeljni kapital Društva sastoji se u novcu i to u iznosu od 20.000,00 Kn (dvadesettisućakuna).-----

Temeljni ulog jedinog člana Društva jednak je iznosu temeljnog kapitala i iznosi 20.000,00 Kn (dvadesettisućakuna).-----

POSLOVNI UDJELI I KNJIGA POSLOVNIH UDJELA

Točka 8.

- (1) Visina poslovnog udjela osnivača-jedinog člana Društva određuje se omjerom između temeljnog uloga koji je preuzeo u odnosu na temeljni kapital Društva i u postotku iznosi: GRAD PULA-100% -----
- (2) Temeljni kapital Društva može se povećati ako takvu odluku donese član Društva.-----
- (3) Odlukom o povećanju temeljnog kapitala član Društva će odrediti hoće li se kapital povećati uplatom novih ili povećanjem postojećih temeljnih uloga. Istom odlukom član Društva će odrediti hoće li povećanje kapitala izvršiti u novcu ili stvarima i pravima, odnosno hoće li se povećanje kapitala izvršiti iz rezervi ili dobiti Društva.-----
- (4) Na način i uvjete povećanja temeljnog kapitala Društva, koji nisu regulirani odredbama ovog članka, kao i na način i uvjete povećanja temeljnog kapitala Društva iz sredstava rezervi Društva, primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima.-----
- (5) Temeljni kapital Društva može se smanjiti temeljem odluke člana Društva .-----
- (6) Smanjenje temeljnog kapitala provodi se uvijek sniženjem nominalnih iznosa temeljnih uloga člana Društva ili----- povlačenjem njihovih poslovnih udjela, bez obzira na----- način smanjenja što, uz svrhu smanjenja kapitala, mora -- biti navedeno u odluci iz stavka 1. ovog članka.-----

Točka 9.

- (1) Uprava Društva dužna je voditi knjigu poslovnih udjela.----
(2) Knjiga poslovnih udjela vodi se na način propisan zakonom.-

Točka 10.

- (1) U odnosu na Društvo član Društva je samo onaj tko je upisan u knjizi poslovnih udjela.-----
(2) Smatra se da je u knjizi poslovnih udjela obavljen upis sa danom kada Društvu prisprije prijava za upis ako ona ispunjava uvjete koji se traže za takav upis, bez obzira na vrijeme kada je upis stvarno obavljen.-----

ORGANI DRUŠTVA**Točka 11.**

- (1) Organi Društva su Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.---

a) SKUPŠTINA**Točka 12.**

- (1) Skupštinu čini član Društva.-----

Točka 13.

- (1) Skupština Društva odlučuje o pitanjima određenim zakonom i ovom Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, a osobito o:-----
1. financijskim izvješćima Društva (Uprava Društva priprema i sastavlja godišnja financijska izvješća Društva i nakon obavljene revizije predlaže Skupštini njihovo usvajanje;----
2. uporabi ostvarenog dobitka;-----
3. pokrivanju gubitka;-----
4. imenovanju, opozivu i davanju razrješnice članovima -----
Uprave;-----
5. imenovanju, opozivu i davanju razrješnice članovima -----
Nadzornog odbora;-----
6. podjeli poslovnih udjela;-----
7. povlačenju poslovnih udjela;-----
8. davanju prokure ili trgovačke punomoći za sve pogone;-----
9. mjerama za ispitivanje i nadzor nad vođenjem poslova Društva uvođenjem sustava "Kontrolinga" i odabira tvrtke kojoj će se povjeriti poslovi kontrolinga ;-----
10. izmjenama izjave o osnivanju;-----
11. postavljanju zahtjeva za naknadu štete protiv članove-----
Uprave i Nadzornog odbora;-----
12. imenovanju zastupnika Društva u sudskom postupku ako -----

- Društvo ne mogu zastupati članovi Uprave ni Nadzornog-----
 odbora;-----
 13. preoblikovanju Društva;-----
 14. sklapanju poduzetničkih ugovora;-----
 15. pripajanje drugom društvu i spajanje s drugim društvom;----
 16. prestanku Društva;-----
 17. sklapanju ugovora kojima Društvo treba trajno steći stvari
 ili prava za neki svoj pogon za koje se plaća protuvrijednost
 koja je viša od vrijednosti petine temeljnog kapitala Društva
 kao i o izmjeni takvih ugovora na teret Društva, što je uvjet
 za njihovu valjanost, osim kada je riječ o stjecanju u ovršnom
 postupku; -----
 18. daje suglasnost upravi za sklapanje poslova iz točke 22.
 stavka 4. ove Izjave. -----

Točka 14.

- (1) Pravo na sazivanje Skupštine pripada Upravi Društva. -----
- (2) Skupštinu Društva Uprava mora sazvati uvijek kada je to
 potrebno radi usvajanja godišnjega financijskog izvješća,
 a u drugim slučajevima uvijek kada je to u interesu
 Društva ili ako je to predviđeno Zakonom ili ovom
 Izjavom;-----
- (3) Skupštinu Društva saziva se na način da se o vremenu
 održavanja Skupštine preporučenim pozivom obavijesti član
 Društva. U pozivu mora biti naznačen dnevni red Skupštine,
 materijali koji služe kao podloga za donošenje odluka kao
 i prijedlog odluka;-----
- (4) Sjednice Skupštine održavaju se u sjedištu Društva odnosno
 u mjestu koji odredi član društva;-----
- (5) Sjednica Skupštine saziva se davanjem pismene obavijesti
 upućene članu Društva najmanje 7 (sedam) dana prije
 zakazanog termina održavanja Skupštine.-----

Točka 15.

- (1) Odluke donesene na Skupštini i one donesene pisanim putem
 moraju se bez odgađanja unijeti u posebnu knjigu odluka.--

b) NADZORNI ODBOR

Točka 16.

- (1) Društvo ima Nadzorni odbor koji se sastoji od tri člana.--
- (2) Članovi Nadzornog odbora imenuju se Odlukom Skupštine
 Društva na vrijeme od četiri godine. Dva člana Nadzornog odbora
 predlažu članovi društva, a jednog člana zaposlenici.-----

Točka 17.

- (1) Na konstituirajućoj sjednici Nadzornog odbora članovi---- između sebe biraju predsjednika i njegovog zamjenika.---

Točka 18.

- (1) Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Društva.-----
(2) Nadzorni odbor može pregledavati i ispitivati poslovne knjige i dokumentaciju Društva, blagajnu, vrijednosne papire i druge stvari. u tu svrhu odbor može koristiti pojedine svoje članove ili stručnjake.-----
(3) Nadzorni odbor podnosi Skupštini pisano izvješće o obavljanom nadzoru iz stavka 1. ovog članka. U izvješću dužan je posebno navesti djeluje li Društvo u skladu sa zakonom i aktima Društva te odlukama skupštine, jesu li godišnja financijska izvješća napravljena u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama Društva i pokazuju li ispravno imovinsko i poslovno stanje Društva te stav koji ima o prijedlogu Uprave glede dobiti i pokrića gubitka u Društvu. Članovi Nadzornog odbora koji se ne slažu s nekim dijelom izvješća ili s izvješćem u cjelini dužni su u pisanom obliku dostaviti Skupštini svoje primjedbe.-----
(4) Nadzorni odbor predlaže skupštini odluke o imenovanju, opozivu i davanju razrješnice članovima uprave i davanju razrješnice nadzornom odboru.-----
(5) Predsjednik nadzornog odbora u ime Društva zaključuje Ugovor o radu s članovima uprave Društva, u kojem se reguliraju primanja članova Uprave, njihove obveze, prava i odgovornosti.-----

Točka 19.

- (1) Nadzorni odbor svoje odluke donosi na sjednicama.-----
(2) Nadzorni odbor može donositi odluke ako mu prisustvuje natpolovična većina njegovih članova.-----
(3) Odluke se donose većinom nazočnih članova.-----

Točka 20.

- (1) Nadzorni odbor može sazvati Skupštinu Društva.-----
(2) Nadzorni odbor mora sazvati skupštinu društva kada je to potrebno radi dobrobiti Društva.-----

Točka 21.

- (1) Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu koja se isplaćuje mjesečno u visini koju odredi Skupština Društva.-----

c) UPRAVA

Točka 22.

- (1) Uprava Društva sastoji se od jednog ili više direktora, o čemu odluku donosi Skupština Društva. Ukoliko Uprava ima više članova onda je jedan član Uprave ujedno i Predsjednik Uprave, a ostali su članovi Uprave, a što se utvrđuje odlukom o imenovanju direktora.-----
- (2) Uprava vodi poslove Društva u skladu s Izjavom o osnivanju, odlukama člana Društva i obveznim uputama Skupštine i Nadzornog odbora Društva.-----
- (3) Pored dužnosti izvještavanja koje su predviđene zakonom, Uprava Društva je dužna pripremati i dostavljati svakom članu Nadzornog odbora i članu Društva, slijedeća izvješća:-----
1. tromjesečno izvješće o ostvarenim rezultatima u usporedbi s planom, o poslovnim aktivnostima i imovini, u roku od 45 (četrdesetpet) dana od isteka posljednjeg tromjesečnog obračunskog razdoblja na koje se izvješće odnosi;-----
 2. godišnje izvješće o poslovanju (poslovno i financijsko - računovodstveno), najkasnije do 30.06. za prethodnu godinu;-----
 3. detaljno razrađen poslovni i financijski plan za poslovnu godinu koja slijedi, najkasnije do kraja tekuće godine --
- (4) Uprava Društva bez suglasnosti Skupštine Društva ne može-----
- sklapati poslove koji se odnose na:-----
 - raspolaganje nekretninama u vlasništvu Društva, kao i na kupnju novih nekretnina;-----
 - raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima u vlasništvu Društva, kao i na kupnju novih dionica i poslovnih udjela, osnivanje novih trgovačkih društava i sklapanje ugovora o zajedničkom ulaganju i sličnih ugovora;-----
 - zasnivanje založnih prava ili fiducijarnog prijenosa prava vlasništva na nekretninama i/ili poslovnim udjelima i dionicama u vlasništvu Društva;-----
 - izdavanje garancija i preuzimanje jamstva za treće osobe, odnosno preuzimanje bilo kakvih drugih obveza za treće osobe;-----
 - zaključivanje ugovora čija vrijednost prelazi iznos od 1.000.000 KUNA u pojedinačnom slučaju odnosno ukupno iznos od 4.000.000 KUNA unutar poslovne godine;-----
 - odobravanje zajmova trećim osobama preko iznosa od 400.000 KUNA.-----

Točka 23.

- (1) Član Uprave može biti svaka fizička osoba koja je potpuno poslovno sposobna i koja ispunjava slijedeće uvjete:-----
- da ima završen VII stupanj stručne spreme i najmanje pet godina radnog iskustva -----

- iznimno osoba može biti izabrana i sa jednim stupnjem niže stručne sprema ukoliko je radila na istim poslovima više od osam godina.-----

Točka 24.

- (1) Član Društva svojom odlukom donesenom na Skupštini imenuje članove Uprave na vrijeme od četiri godine.-----
Član Društva može svojom odlukom donesenom na Skupštini u svako doba opozvati Upravu Društva.-----

Točka 25.

- (1) Društvo zastupa Uprava pojedinačno.-----

MEĐUSOBNA PRAVA I OBVEZE ČLANOVA DRUŠTVA I DRUŠTVA

Točka 26.

1) Direktor ne može bez suglasnosti Nadzornog odbora za svoj ni za tuđi račun obavljati poslove koji ulaze u predmet poslovanja Društva, ne može biti član uprave ni nadzornog odbora u Društvu koje se bavi poslovima iz predmeta poslovanja Društva, a ne može ni u prostorijama Društva obavljati poslove za svoj niti za tuđi račun.-----

Točka 27.

- (1) Članovi Društva i Društvo obvezni su sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu i posebnim propisima osigurati:---
- trajno i kvalitetno obavljanje komunalne djelatnosti -----
- održavanje komunalnih objekata i uređaja u stanju funkcionalne sposobnosti-----
- poduzimati mjere za očuvanje i zaštitu okoliša.-----

ZAVRŠNE ODREDBE

Točka 28.

- (1) Društvo će u roku od 8 dana od dana stupanja ove Izjave o osnivanju na snagu raspisati natječaj za imenovanje novih članova uprave Društva.-----

Nakon što mi je ova Izjava pročitana i protumačena po javnom bilježniku, ja jedini član Društva, u znak prihvata, pred javnim bilježnikom, iste vlastoručno potpisujem.-----



Član Društva

Nikolina Radulović

 GRAD PULA
 punomoćnica
 Nikolina Radulović

Ja, Denis Krajcar, javni bilježnik iz Pule-Pola, temeljem odredbe članka 456. stavak 1. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12 i 68/13), te odredbe članka 90. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 16/07 i 75/09), nakon izvršenog uvida u Izjavu o osnivanju, društva PULA PARKING d.o.o., od 28.04.2011. (dvadesetosmitravnjadvijetisućejedanaeste) godine, te u Odluku o izmjeni te Izjave, koja je sastavljena u javnobilježničkom predmetu posl. br. OU-853/13-1 od 31.12.2013. godine, istoga dana, sastavio sam ovu:-----

POTVRDU JAVNOG BILJEŽNIKA

Potvrđujem da neizmjenjene odredbe Izjave o osnivanju, društva PULA PARKING d.o.o., od 28.04.2011. (dvadesetosmitravnjadvijetisućejedanaeste) godine, a koji se nalazi u registru Trgovačkog suda u Rijeci - stalna služba u Pazinu, registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040206317, zajedno sa izmjenama te Izjave učinjenim u Odluci o izmjeni te Izjave, koja je sastavljena u javnobilježničkom predmetu posl. br. OU-853/13-1 od 31.12.2013. godine, u potpunosti odgovaraju prednjem tekstu Izjave (potpuni tekst od 31.12.2013. godine).-----

Potvrđujem da sam ovaj javnobilježnički akt, pročitao i protumačio sudionici, nakon čega ga je ona u znak prihvata, predamnom javnim bilježnikom, vlastoručno potpisala. -----
 Potvrđeno ukupno 5 (pet) primjeraka potpunog teksta, Izjave o osnivanju d.o.o. sastavljene u obliku javnobilježničkog akta čiji se izvornik čuva u ovom uredu, a članu Društva se uručuje 1 (jedan) otpravak akta za potrebe Društva, te još 1 (jedan) otpravak akta za potrebe registarskog suda.-----

Javnobilježnička pristojba obračunata i naplaćena po Tar. br. 11. st. 8. ZJP 100,00 Kn, a javnobilježnička nagrada po čl. 26. PPJT u iznosu 350,00 Kn, te PDV 25% u iznosu 87,50 Kn.-----

U Puli-Pola, 31.12.2013. (tridesetprviprošincadvijetisućetri-naeste) godine.-----



Javni bilježnik
 Denis Krajcar

za Javnog bilježnika
 prisjednik
 Željko Valenta

Ja, javni bilježnik **Denis Krajcar**. Pula - Pola. Flanatička
10

potvrđujem da sam ovaj otpravak usporedio s izvornikom koji
se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s
izvornikom.

Ovaj je potpuni otpravak sastavljen za **PULA PARKING
d.o.o.**

Javnobilježnička pristojba i nagrada naplaćeni u OU-854/13-1

Broj OU-854/13-1
u Puli – Pola, 31.12.2013.

Javni bilježnik .
DENIS KRAJCAR



za Javnog bilježnika
prisjednik
Željko Valenta



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 01.02.2015.

Katastarska općina: PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13269/2013

Aktivne plombe:

Broj uložka: 13328

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1. 595/1		POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE	2220			
2. 597		VRT				
3. 602/3		ŠUMA	104			Pripis iz uložka 647
4. 603		PAŠNJAK	78			Pripis iz uložka 647

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5.1.	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-13269/13 Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji u svezi s čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za rekonstrukciju - dogradnju postojeće poslovne građevine izgrađene na kč.br. 595/4 (sada na kč.br. 595/1), priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju u Gradu Puli-Pola, klasa: UP/I-361-03/12-07/84, urbroj: 2168/01-03-04-0410-12-8 od 26. listopada 2012. godine.	
6.1.	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-13269/13 Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji u svezi s čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za slobodnostojeću zgradu poslovne namjene izgrađene na kč.br. 595/1 i kč.br. 602/3 (sada na kč.br. 595/1), priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju u Gradu Puli-Pola, klasa: UP/I-361-03/12-07/83, urbroj: 2168/01-03-04-0410-12-8 od 26. listopada 2012. godine.	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. GRAD PULA		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Nadležni sud

Trgovački sud u Rijeci - stalna služba u Pazinu

MBS

040206317

OIB

92332318203

Status

Bez postupka

Tvrtka

PULA PARKING društvo s ograničenom odgovornošću za održavanje i upravljanje parkiralištima
PULA PARKING d. o. o.

Sjedište/adresa

Pula (Grad Pula - Pola)
Prilaz kralja Salamona 4

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * održavanje i upravljanje parkiralištima
- * premještanje vozila zaustavljenih ili parkiranih na mjestima gdje to nije dozvoljeno ili gdje se ometa normalan tok prometa
- * trgovina motornim vozilima i motociklima; održavanje i popravak motornih vozila i motocikla; trgovina na malo motornim gorivima i mazivima
- * prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * poslovi zaštite osoba i imovine koji se obavljaju tjelesnom i/ili tehničkom zaštitom
- * bojanje oznaka na cestama i parkiralištima
- * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka; pružanje usluga smještaja
- * djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
- * pružanje univerzalnih usluga
- * pružanje usluga s dodanom vrijednosti
- * djelatnost postavljanja i održavanja okomite prometne signalizacije (prometni znakovi, putokazna, turistička i druga signalizacija) i cestovne opreme
- * pružanje usluga održavanja svjetleće prometne signalizacije (semafora)
- * djelatnost postavljanja i održavanja ploča s nazivima ulica, parkova, trgova
- * djelatnost stručnih poslova prostornog uređenja
- * djelatnost projektiranja, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * djelatnost nadzora nad gradnjom
- * djelatnost naplate i održavanja javnih WC-a
- * Djelatnost čišćenja svih vrsta objekata
- * Djelatnost čišćenja grafita
- * Pružanje usluga promidžbe (reklama i propaganda)
- * Plakatiiranje, oslikavanje, dekoriranje i prigodno uređivanje svih vrsta objekata
- * Djelatnost održavanja semafora i postojeće elektronike

Osnivači/članovi društva

GRAD PULA, OIB: 79517841355

Pula, Forum 1

- jedini osnivač d.o.o.

Nadzorni odbor

Boris Sabatti, OIB: 96977540575

Pula, Ljudevita Posavskog 1

- predsjednik nadzornog odbora

Vladimir Buršić, OIB: 89663408299

Pula, Akvilejski prilaz 7

- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

Dubravko Kolec, OIB: 06029657398

Pula, Jeretova 20

- član nadzornog odbora

Osobe ovlaštene za zastupanje

Branislav Bojanić, OIB: 09719755870

Pula, Negrijeva 35

- direktor

- zastupa samostalno i pojedinačno

- imenovan direktorom odlukom skupštine društva od 23.12.2010.g.

Pravni odnosi**Osnivački akt:**

Izjava o osnivanju sastavljena je dana 02. prosinca 2004. godine.

Odlukom člana društva od 07. travnja 2005. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju u čl. 5. koji se odnosi na sjedište društva.

Odlukom člana društva od dana 06. listopada 2006. godine te 12. listopada 2006. godine izmijenjene su odredbe Izjave o osnivanju u toč. 6. o predmetu poslovanja - djelatnosti društva, izmijenjene su toč. 8,9,10, brisana je toč.11 pa je dosadašnja toč.12 postala toč. 11, a sukladno tome izmijenjen je redni broj i sadržaj dosadašnjih točaka 13 - 29, te su brisane točke 30 - 36 Izjave. Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

Odlukom člana društva od 15. studenoga 2007. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju od 12. listopada 2006. godine, na način da je izmijenjena točka 6. koja se odnosi na predmet poslovanja. Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

Odlukom skupštine društva od 28. listopada 2009. godine izmijenjene su odredbe Izjave o osnivanju od 15. studenoga 2007. godine na način da je izmijenjena toč. 6. o predmetu poslovanja - djelatnosti društva. Pročišćeni tekst Izjave od 28. listopada 2009. godine dostavljen je u zbirku isprava.

Izjava o osnivanju d.o.o., od 28.10.2009., izmijenjena je Odlukom skupštine društva od 28.04.2011. na način da izmijenjena točka 6. koja se odnosi na predmet poslovanja.

Pročišćeni tekst Izjave o osnivanju od 28.04.2011. godine dostavljen je u zbirku isprava.

Izjava o osnivanju d.o.o. od 28.04.2011. godine, izmijenjena je odlukom Skupštine Društva od dana 31.12.2013. godine na način da je izmijenjena točka 6. koja se odnosi na predmet poslovanja, te je usvojen potpuni tekst.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja

28.06.2014 2013 01.01.2013 - 31.12.2013 GFI-POD izvještaj

JELENA GRUBIŠIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke

Elaborat broj 03/15

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : DVIJE POSLOVNE ZGRADE I DVORIŠTE

NARUČITELJ : PULA PARKING d.o.o.

VLASNIK : GRAD PULA

u Puli , 19.01.2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI – PULA
URED PREDSEDNIKA

broj: 4 Su-2272/08

Pula, dan: 11. ožujka 2009. godine

Županijski sud u Puli – Pula, po predsjedniku suda Iztoku Krbeću, na temelju čl. 139. i 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07 i 113/08), te čl. 2. i 9. i 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08 i 8/09), dana 11. ožujka 2009. godine donio je:

RJEŠENJE

JELENA GRUBIŠIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Vidikovac 63. imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke.

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Grubišić podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08 i 8/09 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 7. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. i čl. 11. st. 4. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 3. i 31. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK SUDA

Iztok Krbeć

DNA

1. Jelena Grubišić, Pula, Vidikovac 63.
2. Općinski sud u Bujama, Labino, Pazin, Poreč, Puli, Rovinju
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb
4. Sudačka mreža, Zagreb, Preobraženska 2



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
GRUĐ PRILIKI DNEKANA DA
Kamenikova 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-107/13-2
Datum: 04. veljače 2013. godine

Županijski sud u Puli - Pola po predsjedniku suda Iztku Krbecu, odlučujući povodom: zahtjeva Jelene Grubišić, direktorice tvrtke GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o., sa sjedištem u Puli, Vidikovac 63, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10 proč. tekst, 27/11, 130/11), te čl. 4. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11), dana 04. veljače 2013. godine, donio je

RJEŠENJE

Tvrtka GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, sa sjedištem u Puli, Vidikovac 63, OIB: 55047294098, (MBS) 1998382, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljske usluge i procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Grubišić direktorica Tvrtke GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, sa sjedištem u Puli, Vidikovac 63, podnijela je zahtjev za uvrštavanje tvrtke u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjenu nekretnina, te uz zahtjev priložila svu potrebnu dokumentaciju sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 140. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjednik SUDA
Iztko Krbec
Iztko Krbec

SIŽE

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	PULA PARKING d.o.o.
Adresa nekretnine	Pula, Kralja Salomona 4
Tip nekretnine, namjena	DVIJE POSLOVNE ZGRADE I DVORIŠTE
zemljišno knjižni uložak	13328
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	595/1
katastarska općina	Pula
površina zemljišta (m ²)	2.220,00
neto korisna reducirana površina (m ²)	160,97
Brutto razvijena površina (m ²)	222,94
Obujam (m ³)	310,61
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	292.000
Nova građevinska vrijednost (€)	120.728
Legalitet	DA
Prilaz	Neposredan s asfaltirane prometnice
Energetski certifikat	Nije predložen
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Jelena Grubišić dipl.ing.građ. Županijski sud u Puli, Broj 4Su-2272/08

1 UVOD

Postupajući po zahtjevu PULA PARKING d.o.o.
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine -
DVIJE POSLOVNE ZGRADE I
DVORIŠTE u gradu Pula , na dan očevida 08.01.2015.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti.

- izjavu o pretpostavkama i ograničenjima
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- kopiju katastarskog plana
- izvadak iz zemljišne knjige

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

IZVJEŠĆE

2. OSNOVNI PODACI O NEKRETNINI

2.1. Popis primjenjenih propisa i korištene stručne literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju:

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

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)

Zakon o zemljišnim knjigama

NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pule

Službene novine Grada Pule (SN 7/09)

Propisi iz zemalja članica EU koji se , sukladno odredbama članka 42.

Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, primjenjuju u ovoj procjeni

savezne novine

1. **WERT R 2006** **Wertermittlungsrichtlinien** (Banz NR 108a /2006)

(Banz NR 121 /2006)

2. **Sachwertrichtlinie SW-RL** (Banz NR 2012/ September)

3. **Vergleichswertrichtlinie VW - RL** (Banz NR 2014/April)

4. **Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL** (Banz NR 24/ 2011)

5. **BetrKV Betriebskostenverordnung** (BGBl /2003)

6. **Ertragwertrichtlinie EW - RL** prijedlog (2014/ Maerz)

7. **Sprengnetter/Kurpjuhn :** (**STRUČNI RAD**)

Vermarkungszeitraume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29)

3. OPIS ZEMLJIŠTA

3. 1. Opis položaja nekretnine

Jedinica lokalne uprave

PULA

GRAD

Pula je grad u Hrvatskoj. Najveći je grad Istarske županije, leži na jugozapadnom području istarskog poluotoka u dobro zaštićenom zaljevu. Glavne industrijske grane obuhvaćaju brodogradnju, prerađivačku industriju, turizam, promet, prehrambenu industriju, građevinsku industriju, te ostale nemetalne industrije. Na području Grada Pule osnovano je 16 mjesnih odbora kao oblika neposrednog sudjelovanja građana u odlučivanju o lokalnim poslovima od neposrednog i svakodnevnog utjecaja na život i rad građana. Svi su mjesni odbori dužni uvažavati interes Grada Pule u cjelini. Mjesni odbor osniva se za dio Grada koji u odnosu na ostale dijelove čini zasebnu razgraničenu cjelinu (dio naselja). Prirodna ljepota pulske okolice i tirkizno plavoga Jadranskoga mora učinili su grad međunarodno popularnim ljetnim odmorišnim odredištem. Obližnji biser je nacionalni park Brijuni kojeg su posjetili mnogi svjetski vođe dok je još bio ljetna rezidencija vremenog državnika Josipa Broza. Rimske vile i hramovi još uvijek leže zakopani među obradivim poljima i duž obale nekoliko okolnih ribarskih i poljodjelskih naselja. Obalne vode nude plaže, ribarenje, ronjenje do olupina antičkih rimskih galija i ratnih brodova iz Prvog svjetskog rata, te plovdba u netaknute špilje i velike i male otoke. Od pulskih plaža najpoznatije su Gortanova Uvala na Lungomareu, Ambrela i Havajsko na Verudeli, te Pješćana Uvala i Valkane.

Lokacija/položaj nekretnine

Grad Pula / centar

Kratak opis položaja

Nekretnina je locirana u centru grada
Prilazi joj se sa javno prometne površine -
gradske ulice.

Način korištenja prostora u okruženju procjenjivane nekretnine

Zgrade su etažnosti P (prizemlje) - uredi,
spremišta i sanitarije.
Dvorište se koristi kao parking.

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture

Parkiranje

Dvorište se koristi kao parking.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

Postoje svi uvjeti

Štetne imisije u okruženju

vizualno nije moguće utvrditi

Razina buke

Tolerantna u prostoru

3. 2. Opis zemljišta



Približan položaj nekretnine na orto foto podlozi

Veličina, oblik Prostor je manje površine, oblik i orijentacija povoljni

Stanje nekretnine na dan očevida

Poslovne zgrade su adaptirane.

4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I NJEN PRAVNI STATUS

4. 1. Zemljišna knjiga i katastar

Prema e-izvratku iz z.k. 13328 podul. - k.o. Pula
od 18.01.2015.

U popisnom listu AI upisana je

k.č. 595/1	poslovna zgrada	površine	2.220 m2
	poslovna zgrada		
	dvorište		

U popisnom listu AII upisano je

- Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji u svezi s čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za rekonstrukciju - dogradnju postojeće poslovne građevine izgrađene na kč.br. 595/4 (sada na kč.br. 595/1), priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju u Gradu Puli-Pola, klasa: UP/I-361-03/12-07/84, urbroj: 2168/01-03-04-0410-12-8 od 26. listopada 2012. godine.

- Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji u svezi s čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za slobodnostojeću zgradu poslovne namjene izgrađene na kč.br. 595/1 i kč.br. 602/3 (sada na kč.br. 595/1), priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju u Gradu Puli-Pola, klasa: UP/I-361-03/12-07/83, urbroj: 2168/01-03-04-0410-12-8 od 26. listopada 2012. godine.

U vlasničkom listu B kao vlasnik nekretnine iz A upisan je

1 GRAD PULA u 1/1 dijela

U teretnom listu C nema upisanih tereta.

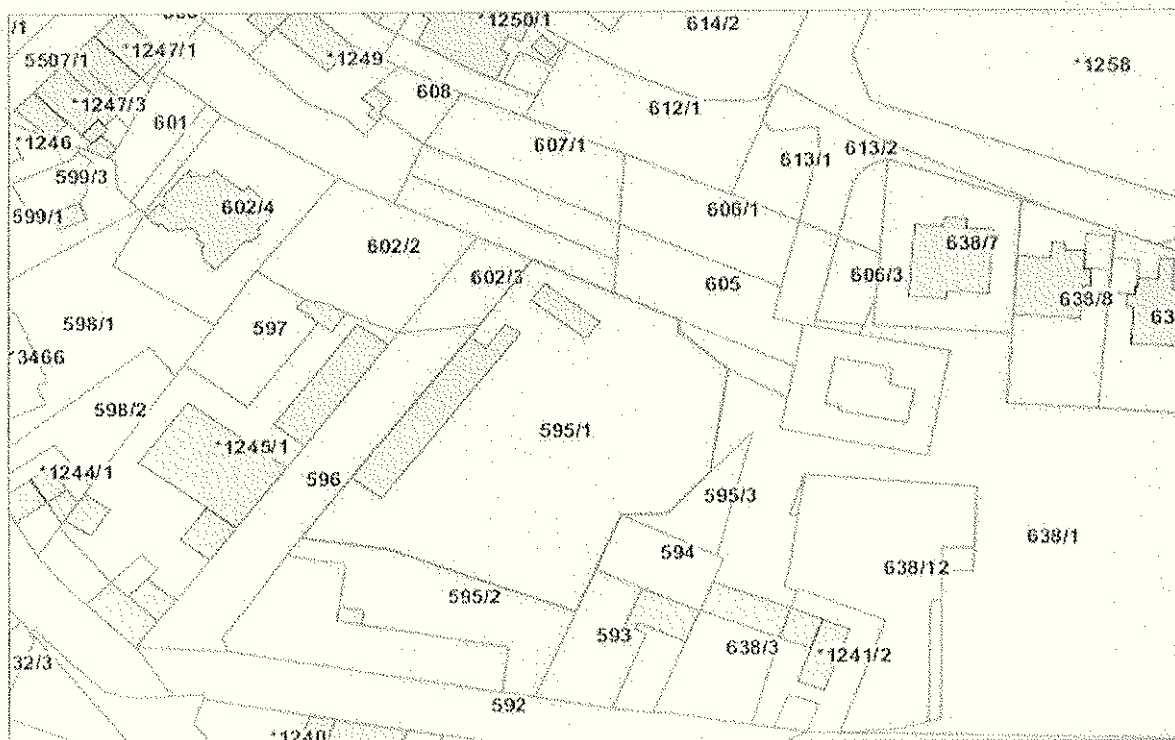
Prema e-posjedovnom listu broj : 11266 za k.o. Pula

k.č. 595/1 čine

poslovna zgrada	površine	198 m ²
poslovna zgrada	površine	39 m ²
dvorište	površine	1.983 m ²
		2.220 m ²

4. 2. Stanje legaliteta građevine

1. Za građevine izgrađene na k.č. 595/1 k.o.Pula ishođena su dva pravomoćna Rješenja o izvedenom stanju i to za građevinu "A" klasa: UP/I-361-03/12-07/84, urbroj: 2168/01-03-04-0410-12-8 od 26. listopada 2012. godine i za građevinu "B" klasa: UP/I-361-03/12-07/83, urbroj: 2168/01-03-04-0410-12-8 od 26. listopada 2012. godine. Građevine su snimljene u katastarskom operatu prema izvedenom stanju.



Postojeći ugovori o najmu

Nema ugovora

Tereti u zemljišnoj knjizi

Nema upisa

Upisi postupka izvlaštenja, prava građenja

Nema upisa

Neupisana prava i tereti

Procjenitelju nisu poznati

4. 3. Javno pravni status nekretnine

Planska namjena zemljišta

Razvojne mogućnosti zemljišta izvan okvira odobrenja za građenje

Poslovna građevina je izgrađena u gabaritima dozvoljenima prostorno planskom dokumentacijom

5. STVARNA UPOTREBA NEKRETNINE

Na dan očevida nekretnina se upotrebljava.

KORISNA POVRŠINA POSLOVNE ZGRADE

OPIS PROSTORA	stvarna	izračunska	
	Površina	koef.	NKP m ²
PRIZEMLJE			
ZGRADA "A"	125,97	1,00	125,97
ZGRADA "B"	35,00	1,00	35,00
UKUPNO OBJEKTI:	160,97		160,97

Konstrukcija i materijali

katnost:	P-prizemlje
godina izgradnje:	1960, adaptirano u više navrata tijekom korištenja
temelji:	kameni
nosiva konstrukcija:	kamen, siporex, opeka
međukatna konstrukcija:	drvene grede, sanirano i ojačano
krov i pokrov:	kosi, drveni, pokrov salonit, kanalica
pročelje:	žbukano i ličeno
svijetla visina prostorija:	2,50
obrada podova:	keramika, laminat
obrada unutrašnjih zidova:	žbukano, bojano, keramika
stolarija	PVC
instalacije:	priključak struje, vode, telefona, kanalizacije
grijanje:	klima uređaji
održavanje:	vrlo dobro

Zgrada je priključena na komunalne sustave

- gradski vodovod
- gradska kanalizacija
- niskonaponsku mrežu
- telefonska mreža

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6. 1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Principi prema kojim se vrši izbor metode

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

***približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje
indeksni nizovi
kamatne stope na nekretnine***

kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa jedino dostupnim podacima :
podacima o prodaji zemljišta i zakupu nekretnina na području Grada Pule

Iako se propisuje da se stručna procjena smije primijeniti samo kada između poredbenih nekretnina nema velike razlike i kada postoje precizni faktori tržišne prilagodbe u ovom će se slučaju koristiti jedino poznati prometi koji će se staviti u korelaciju usporednim koeficijentima

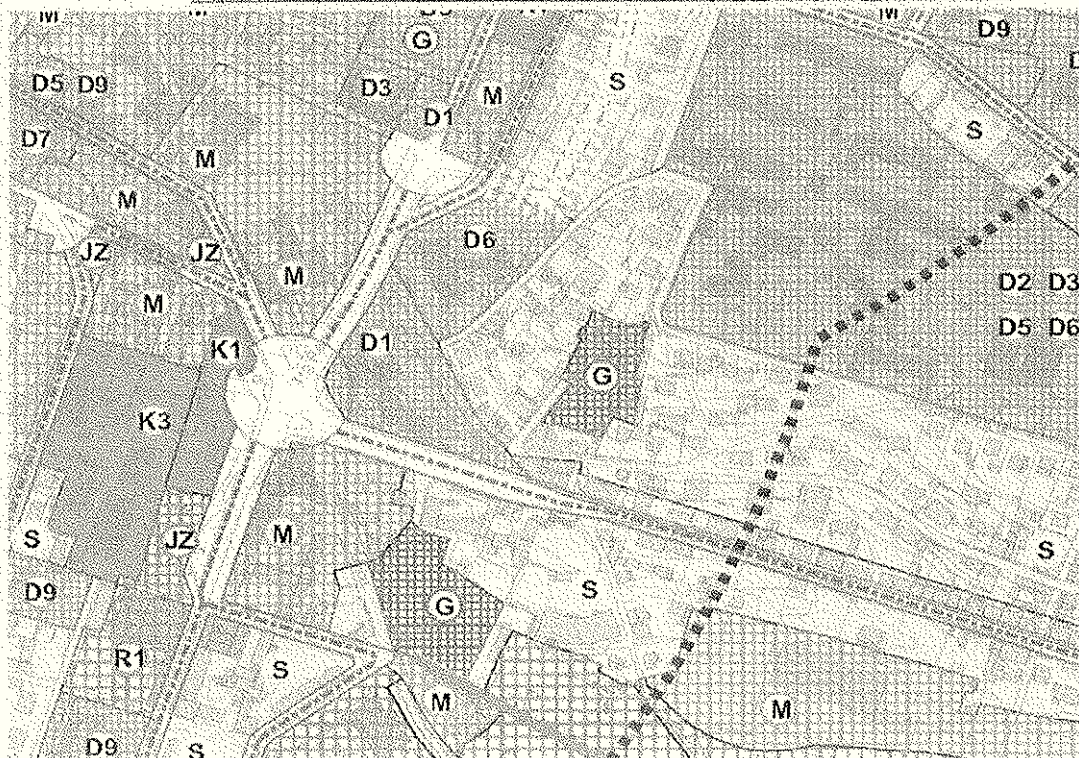
Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate procjenitelju iz osobne baze podataka

Za usporednu metodu se uzimaju nekretnine - 3 zemljišta prodana na području Grada Pule.

S obzirom na sve navedeno izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta. Procjena poslovnog prostora radi se prihodovnom metodom, a podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

PLANSKI STATUS NEKRETNINE
GUP GRADA PULE
IZVOR

http://www.pula.hr/uploads/media/1.B.Koristenje_i_namjena_prostora.pdf



Cestovni promet

Glavna mjesna cesta/ulica

Glavna mjesna cesta/ulica

Sabirna ulica

Sabirna ulica

Trasa u ispitivanju

Trasa u ispitivanju

Granica koridora ceste

Granica koridora ceste



Autobusni kolodvor
autobusni putnički AK



Javni parking i garaža
parkiralište P, garaža G



Benzinska postaja

Željeznički promet

When W_2 is set of W_1 then there is a way to define a new function f_2 on W_2 such that f_2 is a function from W_2 to W_2 and f_2 is a function from W_2 to W_2 .

-  A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
-  B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
-  C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
-  D - blokovske građevine
-  E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
-  F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
-  G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
-  H - postovni torijevi
-  I - gradski torijenti
-  Groblje
-  Povijesna jezgra

oznaka zona	zona	minimalna površina izgrađenosti	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna koeficijent izgrađenosti	minimalna visina	maximalna broj etaža	obloga natkroplj	UGV	gradišne visokogradnje	pomoćne gradišne
105	A	70	250	0,60	12	5	ne	NE	da	ne
106	A	70	250	0,60	12	5	da	NE	da	ne
107	C	200	1000	0,30	10	3	ne	NE	da	da
108	B	100	500	0,30	20	5	ne	DA	da	da
109	C	200	1200	1,00	15	5	ne	NE	da	ne
110	C	200	2000	0,50	12	5	ne	NG	da	ne
111	C	300	3000	0,50	10	5	ne	NG	da	ne

6.2. POREZI I DAVANJA

6.2.1. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pule te sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

6.2.2. Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 151/13).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni B.

7. ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. PROCES PROCJENE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna cijena najmanekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Za ovu smo metodu odabrali sljedeće usporedne nekretnine:

7.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

USPOREDBA 1

U Puli, uz zaobilaznicu prodano je građevinsko zemljište sa površine 10750 m², ugovor od ožujka 2013 godine na 1.612.500 €.

Kupljeno po cijeni	1.612.500	€	€/ m ²	150
--------------------	-----------	---	-------------------	-----

USPOREDBA 2

U Puli, uz zaobilaznicu prodano je građevinsko zemljište sa površine 8970 m² ugovor od ožujka 2013 godine na 1.345.500 €.

Kupljeno po cijeni	1.345.500	€	€/ m ²	150
--------------------	-----------	---	-------------------	-----

USPOREDBA 3

U Puli, Centar, prodano je građevinsko zemljište površine 1522 m² u listopadu 2012 godine za 304.400 €.

Kupljeno po cijeni	304.400	€	€/ m ²	200
--------------------	---------	---	-------------------	-----

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedne nekretnine :

- | | |
|--|--|
| 1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | I kategorija |
| 2. Različita vrsta i mjera građevinskog korištenja (sukladno GUP-u Grada Pule) | utvrđuje se proporcionalno površini nekretnine |
| 3. Upisana prava i tereti | nisu predmet usporedbe |
| 4. Položajna obilježja | uspoređuju se kroz tabelarni izračun |

7.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

<http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-210/hbilit210.pdf>

Godina	Indeks	Indeks cijen 2015 = 100			Indeks cijen 2015 = 100			Indeks cijen 2015 = 100		
		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2000.		100,4	100,0	100,0	-9,0	-11,5	-14,8	...	...	...
2001.		61,5	65,4	44,8	1,0	-3,7	31,2	...	...	...
2002.		64,8	67,9	50,2	5,6	-3,7	12,6	...	...	...
2003.		67,0	70,8	55,9	3,2	-4,2	-5,6	...	...	...
2004.		74,5	75,0	64,1	11,1	10,2	14,6	...	...	...
2005.		62,8	85,5	74,5	11,2	-9,7	16,8	...	...	...
2006.		97,5	101,7	85,1	17,7	-9,9	13,6	...	...	...
2007.		109,2	112,7	90,1	12,0	10,6	10,4	...	...	...
2008.		115,0	115,7	105,2	3,5	2,7	12,2	...	...	...
2009.		108,6	102,5	100,5	-3,5	-5,4	3,5	...	...	...
2010.		109,0	100,0	100,0	-8,1	-6,7	-8,4	...	...	...
2011.		98,3	94,9	89,5	-3,7	-5,1	-13,5	...	...	...
2012.		97,3	97,9	87,8	1,0	2,0	-11,6	...	...	...
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-15,0	-19,9	...	...	...
2014.		79,3	80,1	77,7	-2,4	-2,0	-6,9	...	...	...
2013.	1. q.	85,7	88,3	79,8	-15,3	-12,3	-21,8	-7,8	-5,2	-13,6
	2. q.	80,1	81,7	76,8	-19,4	-16,4	-25,3	-3,5	-7,5	-14,0
	3. q.	78,5	80,4	77,5	-16,8	-16,5	-17,5	-0,8	-1,6	-13,2
	4. q.	79,5	79,5	79,5	-15,4	-14,7	-13,7	0,0	-1,1	-2,7
2014.	1. q.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,8	-13,2	-2,7	3,1	-13,0
	2. q.	77,0	79,3	74,7	-10,9	-9,9	-12,5	-0,0	-2,3	-7,8
	3. q.	81,5	80,2	84,4	2,5	-0,3	8,8	4,7	1,1	13,0
	4. q.	82,5	79,0	82,9	1,2	0,0	3,7	-1,2	-0,8	-2,2

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a

R. Br.	Katastarsko općina/lokacija	Naselje	Površina	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 19.01.2015. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Pula	Šijana	10.750	1.612.500	03.2013.	79,8	82,6	1,04	1.669.079
2.	Pula	Šijana	8.970	1.345.500	03.2013.	79,8	82,6	1,04	1.392.711
3.	Pula	Centar	1.522	304.400	10.2012.	97,9	82,6	0,84	256.828

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba No1	Usporedba No2	Usporedba No2
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
prodajna/trazena cijena		1.612.500	1.345.500	304.400
Netto korisna površina	2220,00	10.750,00	8.970,00	1.522,00
Cijena po m ²		150	150	200
EKONOMSKI ASPEKTI				
vrsta transakcije		kupnja	kupnja	kupnja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena		1.612.500	1.345.500	304.400
Prilagođena cijena po m ²		150	150	200
datum transakcije		2013	2013	2012
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,04	1,04	0,84
Prilagođena cijena po m ²		155	155	169
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		155	155	169
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		155	155	169
Pristup ureden/neuređen	planski neuređen	neuređen	neuređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	0,90
Prilagođena cijena po m ²		155	155	152
Izgradivost brutto/optimalna	velika	velika	velika	velika
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		155	155	152
Veličina m ²	2220,00	10.750,00	8.970,00	1.522,00
Prilagodba		1,50	1,30	0,95
Prilagođena cijena po m ²		233	202	144
Atraktivnost / traženost lokacije	prosječna	veća	veća	veća
Prilagodba		0,90	0,90	0,85
Prilagođena cijena po m ²		210	262	123
Mikrolokacija	poslovna zona	mješovita namjena	mješovita namjena	poslovna zona centar
Prilagodba	centar	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		210	262	123
Mogućnost parkiranja	ima	ima	ima	ima
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		210	262	123
Komunalna infrastruktura	kompletna	nema, postoji mogućnost	nema, postoji mogućnost	nema, postoji mogućnost
Prilagodba		1,05	1,05	1,05
Prilagođena cijena po m ²		220	276	129
Namjena	parkiralište	mješovita poslovna	mješovita poslovna	centar mješovito
Prilagodba	parkirna kuća	0,30	0,30	0,30
Prilagođena cijena po m ²		66	83	39
Orijentacija/osvjetljenost	loša	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena cijena po m ²		59	74	35
indikator vrijednosti po m²	56	59	74	35

Usklađena vrijednost po m²
Vrijednost nekretnine
Zaokruženo

56
124.748
125.000

7. 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM

Odabrana je prihodovna metoda koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora. Prihodovnom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina. U Gradu Puli je poznata dovoljna baza potrebnih podataka o stvarnom najmu nekretnina usporedivih karakteristika, pa se ova dohodovna metoda bazira na stvarnim cijenama najma na bliskim lokacijama.

USPOREDBA 1

Poslovni prostor u Flanatičkoj ulici površine 423,17 m2 iznajmljuje se po cijeni 38.085,30 kn +PDV

38.085,30	kn	a	423,17	m2	€/m2	11,80
-----------	----	---	--------	----	------	-------

USPOREDBA 2

Poslovni prostor u ulici Dalmatinova 1 površine 203,01 m2 iznajmljuje se po cijeni 40.000,00 kn +PDV

40.000,00	kn	a	203,01	m2	€/m2	25,82
-----------	----	---	--------	----	------	-------

USPOREDBA 3

Poslovni prostor u ulici Veronska 7 površine 197 m2 iznajmljuje se po cijeni 26.792,00 kn +PDV

26.792,00	kn	a	197,00	m2	€/m2	17,82
-----------	----	---	--------	----	------	-------

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA POREDBENOM METODOM

	Procjenjivana	Usporedba No1	Usporedba No3	Usporedba No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
CIJENA NAJMA mjesečno		4.991,52	5.242,46	3.511,40
Netto korisna površina	160,97	423,17	203,01	197,00
Cijena po m²		11,80	25,82	17,82
EKONOMSKI ASPEKTI				
vrsta transakcije		ugovoreni najam	ugovoreni najam	ugovoreni najam
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najma		4.992	5.242	3.511
Prilagođena cijena najmapo m2		12	26	18
datum transakcije		2012	2014	2011
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najma po m2		12	26	18
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	26	18
FIZIČKI ASPEKTI				
Položaj u zgradi	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	26	18
Stanje zgrade	vrlo dobro	vrlo dobro	bolje	dobro
Prilagodba		1,00	0,90	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	23	18
Veličina m²	160,97	423,17	203,01	197,00
Prilagodba		1,30	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		15	23	18
Atraktivnost / traženost lokacije	prosječna	veća	veća	veća
Prilagodba		0,75	0,75	0,75
Prilagođena cijena najmapo m2		12	17	13
Mikrolokacija	centar	centar	centar	centar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	17	13
Mogućnost parkiranja	ima	ima	ima	ima
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	17	13
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	17	13
Ostale prilagodbe	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena najmapo m2		12	17	13
indikator vrijednosti po m2				
	14,10	11,50	17,43	13,37
		1,00	1,00	1,00
Usklađena vrijednost najma po m²	14,10			

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM KAPITALIZACIJE DOBITI

MOGUĆI PRIHODI

Dohodovna metoda - procjena potencijalnog dohotka

OPIS PROSTORA	površina u najmu (m ²)	najamnina €/m ² /mj	najamnina €/god	potencijalni
poslovna zgrada	160,97	14,10	169,20	27.236
UKUPNO	160,97		169,20	27.236
ZAOKRUŽENO				27.200

RASHODI

TROŠKOVI GOSPODARENJA

1 Troškovi upravljanja

Troškovi upravljanja nekretninom (administrativni troškovi) su troškovi koji su uglavnom teret najmoprimcu, ne prenose se na najmoprimca. Troškovi sudjelovanja u upravljanju zgradom i zajedničkim dijelovima.

2 Troškovi održavanja - povremeni troškovi na nekretnini uzrokovani njenim stanjem

Ovi troškovi nastaju kao rezultata starenja, trošenja objekta i dijelova objekta, troškovi održavanja ekonomske uporabljivosti prostora i objekata, uračunavaju se ako nisu preneseni na najmoprimca. Ne spadaju u ove troškove troškovi investicijskog održavanja ili troškovi zbog lošeg održavanja najmoprimca. Iskazuju se u postotku vrijednosti ukupnog najma

3 Rizik gubitka najamnine

Može se dogoditi zbog neplaćanja najma od strane najmoprimca, nemogućnosti iznajmljivanja zbog zastoja potražnje na tržištu, gubitak najma zbog otkaznog roka i neplaćanja u otkaznom roku , iseljenja, odvjetnički troškovi prisilne naplate i prisilnog iseljenja.....

Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor će se moći koristiti duže vremensko razdoblje u skladu sa njenom namjenom

FK MATRICA

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C- stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	1
C	1

Faktor korištenja Fk	1,50	
Starost zgrade	10	uzeta u obzir kompletna rekonstrukcija
Održivi vijek korištenja G/OVK	60 0,17	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	78 %	46,68 godina

IZRAČUN

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m ²	eur/m ²	eur
	160,97	14,10	2.269,68
Godišnji brutto prihod			27.236,12
Rizik gubitka najamnine	8,00%		2.178,89
Troškovi gospodarenja			
Troškovi upravljanja	5,00%		1.361,81
Troškovi održavanja	10,00%		2.723,61
Modernizacija	0,00%		0,00
Ukupni troškovi gospodarenja	15,00%		6.264,31
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	7,00%		8.750,00
Godišnji netto prihod nekretnine			12.221,81
Stopa kapitalizacije	7,00	%	
Ekonomski vijek trajanja nekretnine	46,68	godina	
Multiplikator (Uredba)	13,65		
Vrijednost zgrade			166.827,70
Vrijednost zemljišta			125.000,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE po dohodovnoj metodi (eur) :			291.827,70

ukupno **1.813** €/m2

7. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Procjenjivana nekretnina - DVIJE POSLOVNE ZGRADE I DVORIŠTE
obzirom na prilaz i planske odredbe, način izvedbe i atraktivnost lokacije
procjenjena je na

	METODA PROCJENJIVANJA	VRIJEDNOST
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	POREDBENA	125.000
VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA	PRIHODOVNA	166.828
ODBICI		
ukupno		291.828

Prema svemu navedenom mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost
predmetne nekretnine na dan 19.01.2015. godine razumno predstavljena
iznosom od

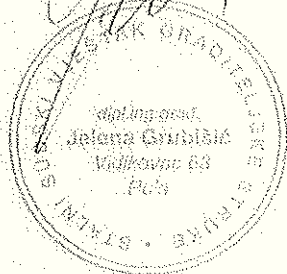
približno 292.000 € 1.814 €/m² netto

tečaj NBH na dan procjenjivanja : 7,684513 kn

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na na nekretnini.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

Procjenu izradila
JELENA GRUBIŠIĆ, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke



8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

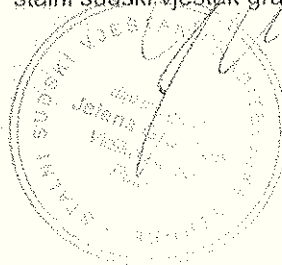
Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

9. IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

Izjavu dala :

JELENA GRUBIŠIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke





GRADEVINA "B"

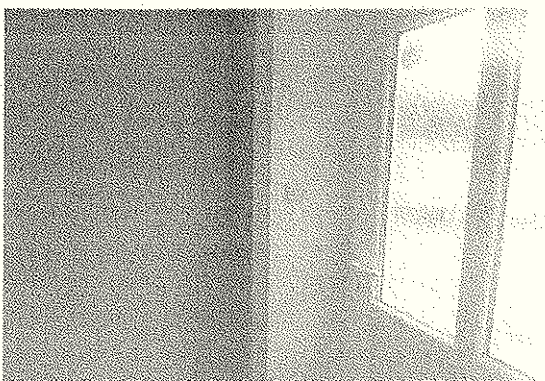




GRADEVINA "A"



GRADEVINA "B"



GRAĐEVINA "B"

