



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
GRADSKO VIJEĆE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA
CONSIGLIO MUNICIPALE



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Klasa: 947-03/15-01/95
Urbroj:2168/01-01-02-02-0019-15-6
Pula, 20. ožujka 2015.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

Predmet: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji – Arenaturist d.d. Pula
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji, 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 20. ožujka 2015. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.
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. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (SN Grada Pule 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola ("Službene novine" Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradsko vijeće Grada Pule, na sjednici održanoj dana _____ 2015. godine, donijelo je

ODLUKU

o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji

I

Prihvaća se prijedlog Komisije za provedbu natječaja KLASA: 947-03/15-01/95, URBROJ: 2168/01-04-03-01-0247-15-, od 19. ožujka 2015. godine, te isti čini sastavni dio ove Odluke.

II

U skladu s prijedlogom iz točke I sklopit će se ugovor o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuditeljem kako slijedi:

1. ARENATURIST d.d. iz Pule, Smareglina 3, OIB: 47625429199, prodaje se građevinsko zemljište, suvlasnički udio od 3500/175550 dijelova k.č. 4867/1 k.o. Pula, površine 175550 m², po početnoj cijeni od 288.750,00 EURA kao najpovoljnijem ponuditelju.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Porez na promet nekretnina, troškove ovjere potpisa i uknjižbe u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Puli snosi kupac nekretnine iz točke II ove Odluke.

IV

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja ove Odluke.

Uknjižba prava vlasništva provest će se nakon potpisivanja i ovjeravanja Ugovora o kupoprodaji, te potpune isplate kupoprodajne cijene.

Kupac je u obvezi podnijeti javnom bilježniku ugovor radi ovjeravanja potpisa prodavatelja u roku od 8 dana od dana preuzimanja ugovora.

V

Ugovor o kupoprodaji sadržavat će deviznu klauzulu.

VI

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu Grada Pule.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Privitak:

- Zapisnik Komisije za provedbu natječaja
KLASA: 947-03/15-01/95
URBROJ: 2168/01-04-03-01-0247-15-
- Grafički prikaz lokacije
- Procjena vrijednosti nekretnine

Klasa: 947-03/15-01/95

Urbroj:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Robert Cvek



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA**



GRAD PULA

**Upravni odjel za komunalni sustav i
imovinu**

Odsjek za imovinu

Pododsjek za raspolaganje imovinom

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA**



CITTÀ DI POLA

**Assessorato agli affari comunali e il
patrimonio**

Sezione per il patrimonio

Sottosezione per l'assetto dei beni

KLASA: 947-03/15-01/95

URBROJ: 2168/01-04-03-01-0247-15-

ZAPISNIK

Sa sjednice Komisije za prodaju nekretnina Grada Pule, održane dana 19. ožujka 2015. godine s početkom u 12,00 sati, u prostorijama Grada Pule, Forum 1, u predmetu Natječaj za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Članovi Komisije:

1. Željko Pavletić, predsjednika Komisije
2. Milan Korica, član Komisije
3. Sonja Gadžić, član Komisije

Zapisničar:

Milan Korica

Predsjednik Komisije uvodno otvara postupak javnog nadmetanja za prodaju građevinskog zemljišta u svezi provedbe Natječaja za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta, objavljenog dana 11. ožujka 2015. godine na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu i web stranicama Grada Pule, te u dnevnom tisku "Glas Istre" od dana 12. ožujka 2015. godine.

Nadalje, Predsjednik Komisije ukratko upoznaje prisutne sa pravilima nadmetanja.

Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu raspisao je natječaj za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta i to:

- k.č.br. 301/10 k.o. Pula
- k.č.br. 2407/3 k.o. Pula
- 72/135 dijelova k.č.br. 921/2 k.o. Pula
- k.č.br. 3871/27 k.o. Pula

- k.č.br. 19/18 k.o. Štinjan
- k.č.br. 1863/2 k.o. Pula
- k.č.br. 168/4 k.o. Pula
- k.č.br. 1639/2 i k.č. 1639/9 obje k.o. Pula
- 2500/175550 dijelova k.č.br. 4867/1 k.o. Pula

NAPOMENE: Nekretnina pod rednim brojem 2. opterećena je pravom služnosti postavljanja i održavanja zračne telekomunikacijske infrastrukture duž zapadne međe zemljišta. Nekretnina pod rednim brojem 6. opterećena je pravom služnosti postavljanja i održavanja vodovodne infrastrukture Φ 500 mm duž sjeverne međe zemljišta. Na nekretnini pod rednim brojem 9. nalazi se izgrađen dio građevine, čija građevinska vrijednost ne pripada prodavatelju i nije uključena u kupoprodajnu cijenu; predmet prodaje je dio zemljišta u grafičkom prilogu Odluke označen žutom bojom – pored ispunjenja općih uvjeta, uknjižba prava vlasništva u korist kupca provest će se po provedbi parcelacije zemljišta u katastru i zemljišnoj knjizi, a što kupac osigurava samostalno i o vlastitom trošku. Pravo služnosti, uknjiženo na predmetnom zemljištu, ne odnosi se na njegov dio koji je izložen prodaji.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Navedene vrijednosti nekretnina revalorizirat će se u slučaju izmjene odnosa vrijednosti između kune u odnosu na EUR prema srednjem tečaju HNB. Odnos između kune i EUR utvrđen na dan 20. veljače 2014. je 7,72 kn za 1 EUR.

Namjena građevinskog zemljišta i građevina

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pule i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Grad Pula ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Opseg uređenja građevinskog zemljišta

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti

priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I ovog Natječaja provest će se usmenim javnim nadmetanjem.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu i na web-stranici Grada Pule.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene u kunscoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pule IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Proračun pozivom na broj 68-7889-OIB, do početka usmenog nadmetanja.

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

Početna cijena i obveza plaćanja ugovorenog iznosa iskazuju se u EUR, s naznakom plaćanja utvrđenog iznosa u kunscoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08).

Troškove ovjere i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Kupac podnosi nadležnom sudu prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

PRAVILA NADMETANJA

1. Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.

2. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- o uplati jamčevine (uplatnica)
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,
- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za opću upravu i financije Grada Pule, Polanijev prolaz 2)
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno



ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Ako su natjecatelji strane fizičke osobe ili pravne osobe koje ne obavljaju djelatnost u Republici Hrvatskoj, dužni su naknadno, po provedenom postupku nadmetanja, pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.

4. Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.

5. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.

6. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.

7. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvrat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pule na razmatranje i odlučivanje.

9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pule, za ponude do iznosa od 1.000.000,00 kuna, odnosno Gradsko vijeće Grada Pule, za ponude veće od iznosa od 1.000.000,00 kuna.

10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pule o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13), Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Nadležno tijelo Grada Pule pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.

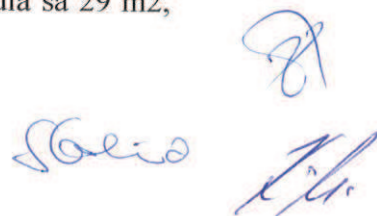
Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, dana 19. ožujka 2015. godine s početkom u 12,00 sati.

Ovjerovitelji zapisnika su:

1. Olgica Mickov iz Pule, De Franceschijeva 27
2. Slavica Bezić iz Pule, Gregovica 18

Nakon toga pristupa se zaprimanju prijava, te se pozivaju nazočni punuditelji da se prijave za usmeno nadmetanje za prodaju građevinskog zemljišta.

1. Za građevinsko zemljište pod red.br.1. k.č.br. 301/10 k.o. Pula sa 29 m2, po početnoj cijeni od 3.480,00 EUR-a, prijavu podnosi:



1.1. VENETO d.o. iz Velike Kopanice, Nazorova 11 .

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli.

Prijava je valjana

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 1, VENETO d.o.o. najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 3.480,00 EUR-a.

2. Za građevinsko zemljište pod red.br. 2. k.č.br. 2407/3 k.o. Pula, sa 230 m2 po početnoj cijeni od 11.270,00 EUR-a, prijavu podnosi:

2.1. Slavica Bezić iz Pule, Gregovica 18.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 2, Slavica Bezić najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 11.270,00 EUR-a.

3. Za građevinsko zemljište pod red.br. 3. 72/135 dijela k.č.br. 921/2 k.o. Pula sa 527 m2 po početnoj cijeni od 22.485,34 EUR-a, nema prijava.

4. Za građevinsko zemljište pod red.br. 4. k.č.br. 3871/27 k.o. Pula sa 254 m2 po početnoj cijeni od 30.480,00 EUR-a, prijavu podnosi:

4.1. BRAY d.o.o. iz Umaga, Pozioi 6, zastupano po punomoćniku odvjetniku Mirku Mastiloviću

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli
- punomoć za zastupanje.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 4, BRAY d.o.o. najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 30.480,00 EUR-a.

5. Za građevinsko zemljište pod red.br. 5. k.č.br. 19/18 k.o. Štinjan sa 254 m2 po početnoj cijeni od 39.116,00 EUR-a, prijavu nema prijava.

6. Za građevinsko zemljište pod red.br. 6. k.č.br. 1863/2 k.o. Pula sa 843 m2 po početnoj cijeni od 45.000,00 EUR-a, prijavu podnosi:

Stano
A.G.

6.1. BONUS STAN d.o.o. iz Pule, Divkovićeve 3, zastuano po Rufu Isakoviću

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 6, BONUS STAN d.o.o. najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 45.000,00 EUR-a.

7. Za građevinsko zemljište pod red.br. 7. k.č.br. 168/4 k.o. Štinjan sa 621 m2 po početnoj cijeni od 50.000,00 EUR-a, nema prijava.

8. Za građevinsko zemljište pod red.br. 8. k.č.br. 1639/2 k.o. Pula sa 772 m2 i k.č. 1639/9 k.o. Pula sa 496 m2 po početnoj cijeni od 76.000,00 EUR-a, nema prijava

9. Za građevinsko zemljište pod red.br. 9. 3500/175550 dijela k.č.br. 4867/1 k.o. Pula sa 175550 m2 po početnoj cijeni od 288.750,00 EUR-a, prijavu podnosi:

9.1. ARENATURIST d.o. iz Pule, Smareglina 3 zastupana po punomoćniku Olgici Mickov

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli.

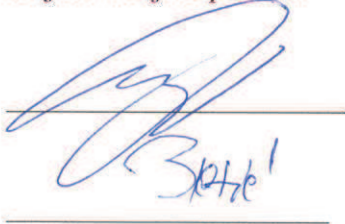
Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 9, ARENATURIST d.o.o. najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 288.750,00 EUR-a.

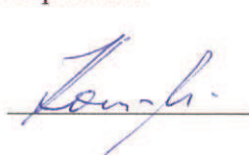
Zapisnik je diktiran neposredno, na isti nema primjedbi, te ga vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 12.15 sati.

Ovjerovitelji zapisnika



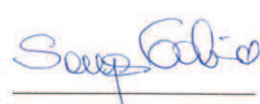
Zapisničar



Članovi Komisije







O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora za nekretninu čija vrijednost prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 19. ožujka 2015. godine proveden je javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta. Natječaj je provodila Komisija za provedbu natječaja, te je utvrdila da je za nekretninu u natječaju naznačenu pod rednim brojem 9. (3500/175550 dijela k.č. 4867/1 k.o. Pula) kao najpovoljniji utvrđen ponuditelj naveden u prijedlogu ove Odluke, kao jedini ponuditelj za navedenu nekretninu. Ponuđena jedinična cijena za predmetni suvlasnički dio zemljišta k.č. 4867/1 k.o. Pula, ukupne površine 175.550 m², područje MO Veruda, iznosi 82,50 €/m² u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Ponuditelj je po uvjetima natječaja dužan kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno izdvojiti financijska sredstva.

Pripremio: Milan Korica

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI (dio k.č. 4867/1 k.o. Pula)



Naručitelj: Arenaturist d.d. Pula, Smareglina 3

Procjenitelj: Vesna Kalac Vareško, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke

Kalac

U Puli, veljača 2015. godine



1. UVOD

Na temelju Narudžbenice broj 03/15 od 21. siječnja 2015. godine, izvršena je identifikacija, te utvrđeno stanje i vrijednost zemljišta koje tvrtka Arenaturist d.d. namjerava otkupiti od grada Pule za potrebe formiranja građevinske čestice hotela Park.

Procjenitelju je za potrebe identifikacije dostavljene preslike katastarskog plana, geodetski snimak izvedenog stanja hotela Park i situacija iz projekta planirane rekonstrukcije hotela Park. Ostale potrebne podatke je procjenitelj pribavio putem interneta.

Procjenitelj je 5. veljače 2015. godine obavio identifikaciju nekretnine i očevid.

Procijenjene su vrijednosti iskazane u eurima i hrvatskim kunama uz paritet 1 EUR = 7,70 HRK.

Teorijsko-stručne osnove procjene su sljedeće:

- (a) Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN RH 52/84),
- (b) Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekata (P. Stracenski, Građevinar 10/84),
- (c) Postupak procjene vrijednosti nekretnina - prijedlog (V. Krtalić, Stručne informacije 1/92),
- (d) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V. Krtalić, HDSV, svibanj 2007.),
- (e) Pravilnik općine grada Zagreba za procjenu nekretnina (V. Verner, izdanje općine grada Zagreba, 1936.),
- (f) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 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),
- (g) Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13),
- (h) Zakon o gradnji (NN, 153/13),
- (i) Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11 i 144/12),
- (j) Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14),
- (k) Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 74/14) i
- (l) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 79/14).

Vrijednost zemljišta čini njegova tržišna vrijednost. Tržišna se vrijednost zemljišta utvrđuje na osnovi stvarno postignutih cijena na promatranoj ili analognoj lokaciji.

Tržišna vrijednost neke nekretnine je novčani iznos koji bi u normalnim uvjetima mogla platiti razumna osoba prema mjesnim prometnim prilikama i prema mogućnostima uporabe nekretnine, sukladno prostornim i urbanističkim planovima, uz značajan upliv općih društvenih, političkih, gospodarskih, prometnih i inih prilika.

2. OPIS NEKRETNINE

Zgrada Hotela Park s bazenom i crpnom stanicom smještena je na k.č. 4867/52, 4867/59, 4867/51 i 4867/1 sve k.o. Pula. K.č. 4867/52, 4867/59 i 4867/51 sve k.o. Pula su u vlasništvu tvrtke Arenaturist d.d. K.č. 4867/1 k.o. Pula je u vlasništvu Grada Pule. Zgrada hotela Park je legalizirana u izvedenom stanju na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12).

Tvrtka Arenaturist d.d. treba od grada Pule otkupiti zemljište ispod legaliziranog dijela zgrade i ujedno želi formirati građevinsku česticu hotela Park.

Predmet procjene vrijednosti nekretnine je **dio k.č. 4867/1 k.o. Pula** koji će tvrtka Arenaturist d.d. otkupiti od Grada Pule. Prema mišljenju naručitelja dio zemljišta, koje treba otkupiti ima ukupna površinu od oko 3500 m² (točna površina zemljišta će se utvrditi nakon dobivanja Rješenja o formiranju građevinske čestice i izrade parcelacijskog elaborata).

Hotel Park se nalazi u predgrađu grada Pule, u predjelu Verudela.

Prema izvratku iz zemljišne knjige zk. uložak br. 14624 k.o. Pula, **k.č. 4867/1 k.o. Pula** je „šuma, bar, restoran, terasa, boćalište“, površine 175.550 m², u vlasništvu grada Pule.

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 5a/08, 5/14 i 8/14) procjenjivana je nekretnina u zoni gospodarske namjene – ugostiteljsko turistička namjena, zona T1, planirana za izgradnju i rekonstrukciju hotela.

U naravi predmetno je zemljište uži okoliš hotela. Sa sjeverne je strane prilazna cesta s parkiralištem hotela, a s ostalih strana je zelena površina i ranije spomenuti legalizirani dio zgrade hotela.

U tijeku je rekonstrukcija hotela. Prema uvjetima i načinu gradnje hotel se nalazi u zoni morfologije i tipologije G – slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita. U toj je zoni propisana minimalna udaljenost zgrade od granica vlastite građevinske čestice od 6 m. Hotel je u zoni „42“, u kojoj je minimalna i maksimalna površina izgrađenosti postojeća, visina postojeća i svi ostali parametri postojeći. U toj je zoni dozvoljena rekonstrukcija samo unutar postojećih gabarita.

Tvrtka Arenaturist d.d. želi formirati građevinsku česticu. Zemljište uz hotel Park na može egzistirati samostalno, već može biti samo u funkciji tog hotela.

3. METODA I PODACI

Za procjenu nekretnine odabrana je **poredbena metoda** kao najprimjerenija procjeni takove nekretnine (građevinsko zemljište). Tržišna se vrijednost zemljišta utvrđuje na osnovi stvarno postignutih cijena na promatranoj ili analognoj lokaciji u vremenskom intervalu relativno bliskom razdoblju izrade procjene nekretnine. Zbog dugogodišnje krize u djelatnosti prometa nekretnina prodaja nekretnina je znatno usporena, a njena vrijednost kontinuirano pada. Procjenitelj nije mogao doći do podataka prodaje zemljišta za turističku namjenu, pa je uzeta usporedna s obližnjim zemljištem stambene namjene.

Za potrebe procjene od stručnih službi Grada Pule dobiven je podatak iz dva kupoprodajna ugovora za kupnju zemljišta na nedalekoj lokaciji, na Novoj Verudi.

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine, građevinskog zemljišta, k.č. 4934/18 k.o. Pula, oranica, površine 309 m², kojim se prodaje zemljište po cijeni od 46.450 EUR-a (po jediničnoj cijeni od 150 EUR/m²).
2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine, građevinskog zemljišta, k.č. 4934/17 k.o. Pula, oranica, površine 996 m², kojim se prodaje zemljište po cijeni od 149.400 EUR-a (po jediničnoj cijeni od 150 EUR/m²).

Analizom kupoprodajnih ugovora objavljenih u Službenim novinama Grada Pule i podataka dobivenih od tvrtki za prodaju nekretnina, ustanovila sam osnovicu za vrednovanje građevinskog zemljišta na sličnoj lokaciji od **150 EUR/m²**.

Kao što je ranije utvrđeno procjenjivani dio katastarske čestice ne može biti samostalna građevna čestica i može se koristiti samo za potrebe postojećeg hotela Park, te nikakva drugačija upotreba nije moguća.

Razlike u vrijednosti arondacijskih površina u odnosu na tržišnu vrijednost okolnog zemljišta zbog različite veličine, oblika, položaja, pogodnosti za gradnju, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti arondacijskih površina računaju se pomoću koeficijenata za preračunavanje koji su dati u prilogu br. 12 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14).

Procjenjivani dio k.č. 4867/1 k.o. Pula predstavlja „dio površine pravilnog ili nepravilnog oblika na različitim položajima koje poboljšavaju međni tok, odnosno oblik građevne čestice“. Za takove slučajeve predviđen je koeficijent za preračunavanje od 0,55 – 0,80.

S obzirom na veliku površinu zemljišta, čijom kupnjom se na mogu povećati gabariti postojeće zgrade hotela, odabran je koeficijent 0,55.

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti zemljišta

$$3.500 \text{ m}^2 \times (150 \text{ EUR/m}^2 * 0,55) = 288.750 \text{ EUR} = 2.223.375 \text{ HRK}$$

5. ZAKLJUČAK

Procjenjeno je da vrijednost nekretnine (dio k.č. 4867/1 k.o. Pula površine 3.500 m^2) koju tvrtka Arenaturist d.d. iz Pule treba otkupiti od grada Pule za potrebe formiranje građevinske čestice hotela Park iznosi **288.750 EUR = 2.223.375 HRK**

U Puli, 6.02.2015.

Vesna Kalac
Vesna Kalac Vareško, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak građevinske struke



6. PRILOZI

- (a) ovlaštenje
- (b) kopija katastarskog plana
- (c) geodetski snimak izvedenog stanja
- (d) ortofoto snimka

Category	Percentage
1. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
2. <i>Staphylococcus epidermidis</i>	100
3. <i>Staphylococcus saprophyticus</i>	100
4. <i>Staphylococcus sciuri</i>	100
5. <i>Staphylococcus carnosus</i>	100
6. <i>Staphylococcus hyicus</i>	100
7. <i>Staphylococcus pasteuri</i>	100
8. <i>Staphylococcus saprophylus</i>	100
9. <i>Staphylococcus epidermidis</i>	100
10. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
11. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
12. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
13. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
14. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
15. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
16. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
17. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
18. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
19. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
20. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
21. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
22. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
23. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
24. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
25. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
26. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
27. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
28. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
29. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
30. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
31. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
32. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
33. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
34. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
35. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
36. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
37. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
38. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
39. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
40. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
41. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
42. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
43. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
44. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
45. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
46. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
47. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
48. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
49. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
50. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
51. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
52. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
53. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
54. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
55. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
56. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
57. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
58. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
59. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
60. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
61. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
62. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
63. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
64. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
65. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
66. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
67. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
68. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
69. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
70. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
71. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
72. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
73. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
74. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
75. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
76. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
77. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
78. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
79. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
80. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
81. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
82. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
83. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
84. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
85. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
86. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
87. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
88. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
89. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
90. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
91. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
92. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
93. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
94. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
95. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
96. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
97. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
98. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
99. <i>Staphylococcus aureus</i>	100
100. <i>Staphylococcus aureus</i>	100