



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA**



**GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA**



**CITTÀ DI PULA-POLA
IL SINDACO**



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

KLASA:944-05/22-01/43

URBROJ:2163-7-01-01-01-0019-23-14

Pula, 14. veljače 2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o osnivanju prava
građenja u korist trgovačkog društva Pula sport d.o.o.
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o osnivanju prava građenja u korist trgovačkog društva Pula sport d.o.o., temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 14. veljače 2023. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja u korist trgovačkog društva Pula sport 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 dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pule, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Bruno Cernul, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Anja Ademi, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Martina Šajina Mihovilović, zamjenica pročelnice i Sanja Kljajić Dakić, pomoćnica pročelnice Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom, 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
dr.sc. Filip Zoričić, prof.**



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

Na temelju članka 35., 280. do 296. u vezi sa člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispr. pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“, broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj ____ veljače 2023., donosi sljedeću

ODLUKU

o osnivanju prava građenja u korist trgovačkog društva PULA SPORT d.o.o.

Članak 1.

Utvrđuje se da je Grad Pula vlasnik nekretnine oznake k.č.br. 5188/14 k.o. Pula, VALKANE, ŠUMA, ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU, ukupne površine 18523 m2, broj ZK uložka: 14660, k.o. PULA, upisane pri zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli.

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. ove Odluke daje se suglasnost za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Grada Pula – Pola, opisanoj u članku 1. ove Odluke, u korist trgovačkog društva PULA SPORT d.o.o., Pula, Trg Kralja Tomislava 7, OIB: 24406172697, MBS: 040185917, upisanog pri Trgovačkom sudu u Pazinu, čiji je jedini član/osnivač društva Grad Pula – Pola, kao nositelja prava građenja radi uređenja nogometnog igrališta Valkane u Puli.

Članak 3.

Pravo građenja osniva se bez naknade na rok od 12 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Članak 4.

Sva prava i obveze između Grada Pula – Pola i trgovačkog društva PULA SPORT d.o.o. kao nositelja prava građenja uredit će se Ugovorom o osnivanju prava građenja na nekretnini iz članka 1. ove Odluke.

Članak 5.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pula - Pola na sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja s trgovačkim društvom PULA SPORT d.o.o. u ime Grada Pula – Pola.

Članka 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana njegove objave u “Službenim novinama” Grada Pule.

KLASA:944-05/22-01/43

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆA GRADA PULE

PREDSJEDNICA

Marija Marković-Nikolovski



ISO 9001



ISO 27001



IGNet SR-10



Cro Cert

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE AKTA

Pravna osnova za donošenje Odluke o osnivanju prava građenja u korist trgovačkog društva PULA SPORT d.o.o. sadržana je u članku 35. te 280. do 296. u vezi sa člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članku 48. stavku 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispr. pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) i članku 39. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“, broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21).

II PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište. Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo.

Trgovačko društvo PULA SPORT d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje, održavanje i izgradnju sportskih i drugih objekata, čiji je jedini član/osnivač Grad Pula – Pola. Uzevši u obzir predmet djelatnost spomenutog trgovačkog društva, kao i činjenicu da se na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama Općinskog u Pula – Pola označena kao k.č.br. 5188/14, VALKANE, ŠUMA, ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU, ukupne površine 18523 m², Broj ZK uložka: 14660, Katastarska općina: 324256, PULA, planira izvesti građevinske radove u svrhu uređenja nogometnog igrališta Valkane u Puli, potpuno je opravdano da spomenutu investiciju izvršava trgovačko društvo koje je osnovano upravo za tu svrhu, osobito uzevši u obzir da vlasnik zemljišta ima potpuna prava u društvu koje ostvaruje na samoj skupštini.

Na ranije navedenoj nekretnini planira se urediti nogometno igralište Valkane u Puli, sve sukladno glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole. UPU „LUNGO MARE“ datira iz 2012. godine, mijenjan je 2015. a recentne izmjene (II. Izmjene i dopune) koje su pokrenute kako bi se stvorili prostorno planski preduvjeti za stavljanje u funkciju zapuštenog nogometnog igrališta, stupile su na snagu 08. rujna 2022. godine. Izmjenama Plana stvoreni su preduvjeti za rekonstrukciju postojećeg nogometnog igrališta uz revitalizaciju travnjaka prema standardima Hrvatskog nogometnog saveza i UEFA-e te je, ujedno, omogućena realizacija pratećih sportskih i servisnih sadržaja nogometnog igrališta (svlačionice, sudačke prostorije i sl.). Planskim rješenjem je u sjevernoj zoni obuhvata Plana definirana površina sportsko - rekreacijske namjene (R12) na kojoj je omogućena planirana rekonstrukcija postojećeg ili izgradnja novog nogometnog igrališta sa pratećim sadržajima.

Planiranim zahvatom predviđeni su radovi proširenja i opremanja nogometnog igrališta te izgradnja pratećeg sportsko-servisnog objekta. UPU-om je propisano da se prateći sportski sadržaji mogu realizirati i unutar građevina montažno-demontažnog karaktera, pojedinačne površine maksimalno 50 m², najviše visine 4m s maksimalno jednom nadzemnom etažom. Prostor svlačionica s pripadajućim sanitarnim čvorovima smješteni su unutar pet (5) tipskih montažnih građevina. Građevine su prizemnice, bruto površine cca 25 – 30 m², visine 2,92 m. U odnosu na razlike u gabaritima i unutarnjem rasporedu, predviđena su tri vrste (tipa) montažnih građevina. U montažnim građevinama Tip 1 i 2 smještene su svlačionice za igrače s pripadajućim wc-om i prostorom za tuširanje. Svojim osnovnim gabaritima (bez završne pvc obloge), TIP 1 i 2 su



ISO 9001



ISO 27001

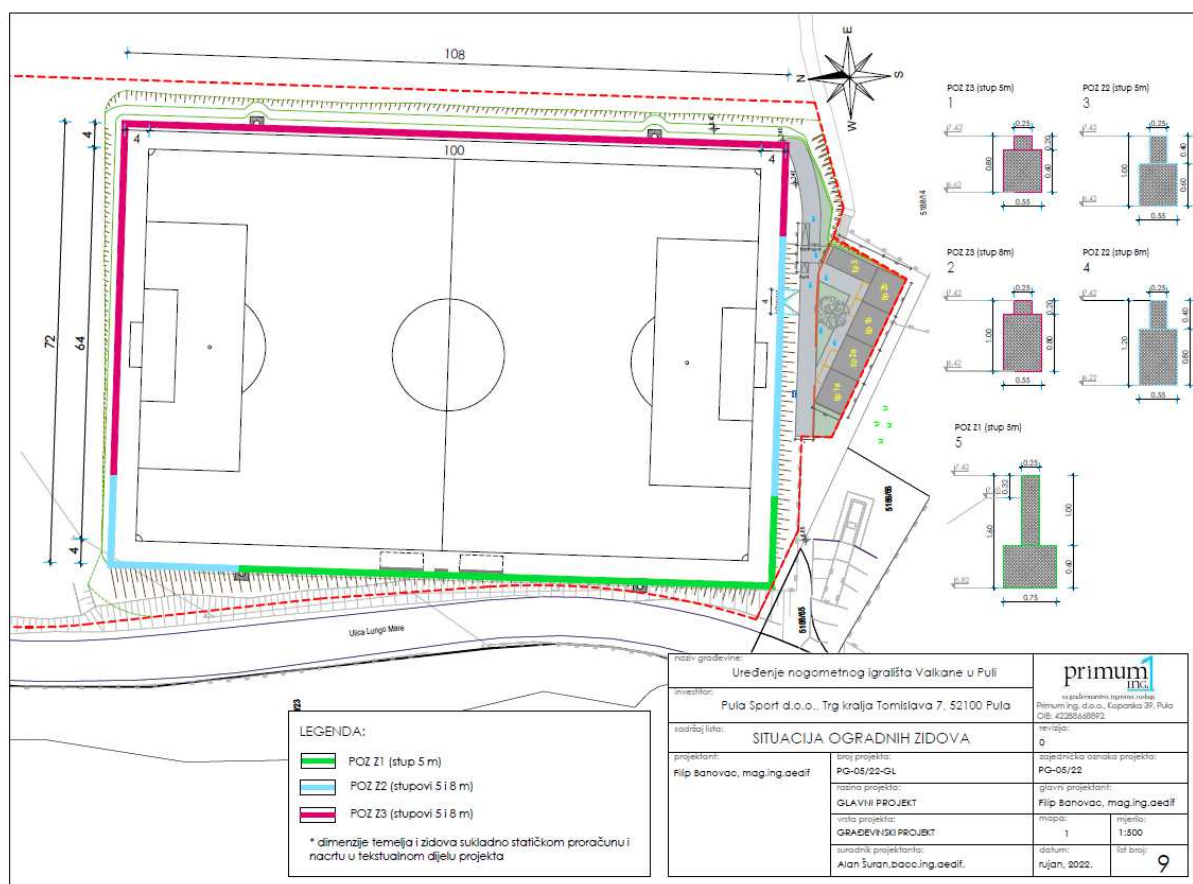
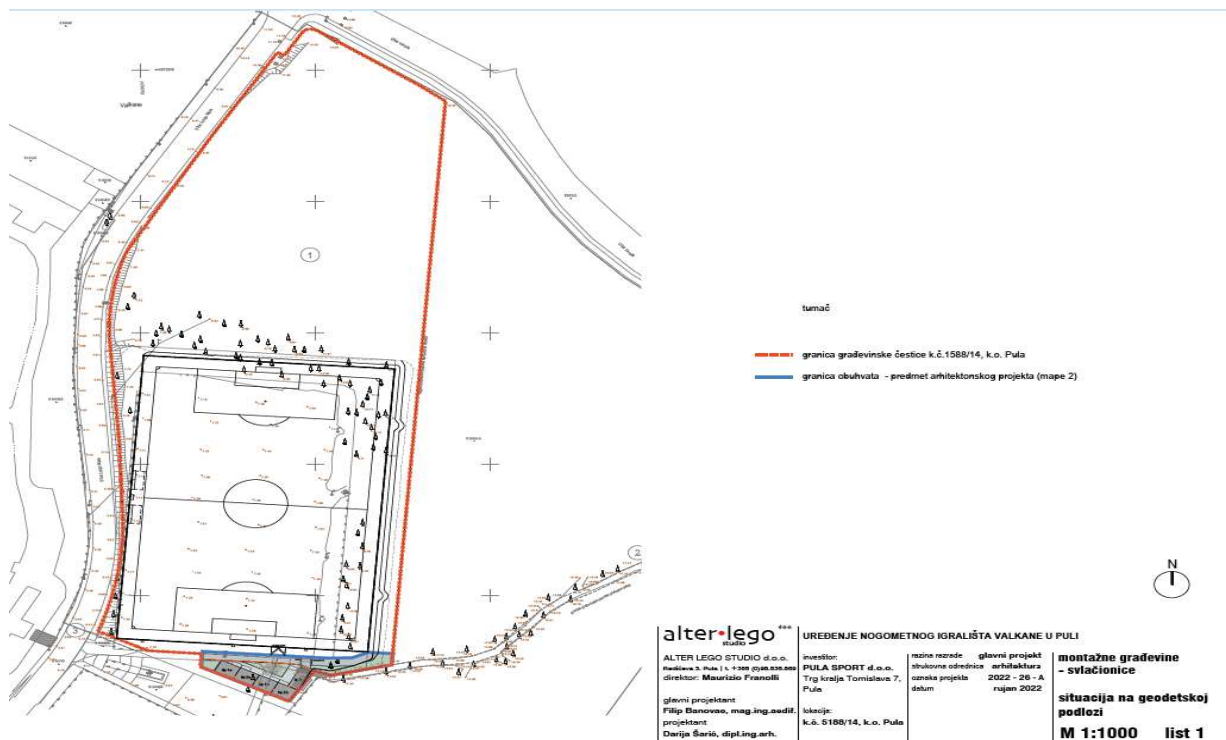


IGNet SR-10



Cro Cert

identičnih vanjskih gabarita (6055 x 4882 mm), te približno jednake (zrcalne) unutarnje dispozicije prostora. TIP 1 je podijeljen na podtipove 1A i 1B. TIP 1A smješten je na kraju niza te za razliku od TIP-a 1B (koji je ugrađen) ima prozore i završnu oblogu na bočnom pročelju. TIP 2 je podijeljen na podtipove 2A i 2B. TIP 2B smješten je na kraju niza te za razliku od TIP-a 2A (koji je ugrađen) ima prozore i završnu oblogu na bočnom pročelju. U montažnoj građevini TIP 3 smještena je sudačka svlačionica s kupaonicom te wc za invalide sa zasebnim ulazom. Tlocrtni gabariti građevine TIP 3 (bez završne pvc obloge) – 8000 x 2999 mm. U montažnim građevinama predviđa se grijanje i hlađenje korištenjem klima uređaja.



Igralište se prvenstveno planira za izvođenje treninga lokalnih nogometnih klubova, a po potrebi i za održavanja nogometnih utakmica nižih kategorija natjecanja. Na predmetnoj katastarskoj čestici 5188/14 k.o. Pula već postoji staro nogometno igralište dimenzija 100 x 55 m koje se trenutno ne koristi. Igralište je omeđeno ogradnim stupovima sa žičanom ogradom visine 4 m. Na postojećem igralištu postavljeno je 8 komada rasvjetnih stupova visine oko 10 m na kojima se nalazi nekoliko reflektora. Rasvjetni stupovi i na njih postavljeni reflektori su u derutnom stanju i na neprihvatljivim pozicijama te će se trajno ukloniti i otpremiti na otpad. Pravom građenja dopušta se urediti nogometno igralište povećanim tlocrtnim dimenzijama koje se povećavaju na 108 x 72 metara. Igrači teren omeđen „out linijom“ predviđen je dimenzija 100 x 64 metra sukladno propozicijama HNS-a za minimalne dimenzije nogometnih igrališta.

Sva prava i obveze između Grada Pula – Pola i trgovačkog društva PULA SPORT d.o.o. kao nositelja prava građenja uredit će se Ugovorom o osnivanju prava građenja na nekretnini iz članka 1. ove Odluke.

Pravo građenja osniva se bez naknade na rok od 12 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Ovom se odlukom ovlašćuje Gradonačelnik Grada Pula - Pola na sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja s trgovačkim društvom PULA SPORT d.o.o. u ime Grada Pula – Pola.

Za napomenuti je da se predlaže prijenos prava građenja bez provedbe javnog natječaja i bez utvrđivanja tržišne cijene, sukladno odredbi čl. 391. stavka 2. kojim je određeno da jedinice lokalne samouprave mogu, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog napretka njenih građana, pod tim uvjetima prenositi pravo vlasništva (a samim time i ograničenih stvarnih prava kao što je to pravo građenja) na vlastitim nekretninama u korist pravnih osoba u pretežnom vlasništvu Republike Hrvatske i/ili, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave. Jedinu osnivač trgovačkog društva Pula sport d.o.o. je Grad Pula-Pola, pa je tako ispunjen propisani uvjet za raspolaganje nekretninama na ovaj način. Pravo građenja osniva se radi obavljanja djelatnosti koja je utvrđena kao djelatnost od općeg društvenog interesa.

III PRIKAZ POREZNOPRAVNOG STANJA

Istekom ugovorenog roka prava građenja dolazi do prijenosa vlasništva građevine (igrališta na Valkanama) sagrađene na temelju prava građenja na vlasnika zemljišta – Grad Pula što predstavlja u poreznom smislu oporezivu isporuku. Prema odredbi članka 40. stavak 1. točka j) Zakona o PDV-u, PDV-a je oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine.

Obzirom da nositelj prava građenja (Pula sport d.o.o.) ima vlasničko pravo raspolaganja nad izgrađenom građevinom, kada istekom prava građenja građevinu prenosi u stvarno vlasništvo vlasnika zemljišta (Grad Pula - Pola), nastaje isporuka. Ukoliko nije istekao rok od dvije godine od datuma prvog nastanjenja, odnosno korištenja, isporuka podliježe oporezivanju PDV-om. I obrnuto, ukoliko u konkretnom slučaju bude riječ o prijenosu građevine za koju je istekao rok od dvije godine od datuma prvog nastanjenja, odnosno korištenja, isporuka je oslobođena PDV-a.

Članak 64. Zakona o PDV-u propisuje da ako se u vezi nekog gospodarskog dobra u roku od pet godina uključujući kalendarsku godinu u kojoj je gospodarsko dobro nabavljeno ili proizvedeno promjene uvjeti koji su u toj godini bili mjerodavni za odbitak pretporeza, tada se za razdoblje nakon promjene obavlja ispravak pretporeza. Promjenom uvjeta mjerodavnih za odbitak pretporeza smatra se naknadna promjena tih



ISO 9001



ISO 27001



ISO 50001



Cro Cert

uvjeta koja je dovela do većeg ili manjeg prava na odbitak pretporeza u odnosu na godinu u kojoj je dobro nabavljeno ili proizvedeno. Kada se radi o nekretninama, tada se umjesto razdoblja od pet godina primjenjuje razdoblje od 10 godina. Godišnji iznos ispravka pretporeza iznosi 1/5, odnosno 1/10 iznosa PDV-a koji je bio zaračunan za gospodarska dobra. Gospodarskim dobrima smatraju se dobra i usluge koja prema računovodstvenim propisima spadaju u dugotrajnu imovinu poreznog obveznika. Ispravak pretporeza nije potrebno obavljati ako pretporez koji bi se trebao ispraviti iznosi manje od 132,72 eura po jednom gospodarskom dobru.

Dakle, pri prestanku prava građenja, za Društvo ne nastaje obveza ispravka pretporeza ukoliko je do tog dana od dana stavljanja nekretnine u uporabu prošlo više od 10 godina. U suprotnom, ako do tog dana od dana stavljanja nekretnine u uporabu nije prošlo više od 10 godina, za Društvo nastaje obveza ispravka pretporeza na prethodno opisani način.

Nadalje, sukladno članku 13. Zakona o porezu na promet nekretnina, porez na promet nekretnina ne plaćaju, između ostalog, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dakle, Grad Pula nije obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina.

IV PRIJEDLOG AKTA

U prilogu se dostavlja prijedlog Zaključka.

V FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBANA ZA REALIZACIJU AKTA

Za realizaciju ove Odluke u Proračunu Grada Pula - Pola za 2023. godinu osigurana su sredstva u razdjelu R6 – na poziciji RO587 – kapitalne pomoći – izgradnja nogometnog igrališta Valkane, u iznosu od 817.000 eura.

P.O. PROČELNICA
Anja Ademi