



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na temelju članka 2. stavka 4. Odluke o uključivanju Grada Pula-Pola u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje („Službene novine“ Grada Pule, broj: 10/22) u vezi sa člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak) te člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i na temelju članka 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pule dana 13. ožujka 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o prihvatu prijedloga Predugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje br. 16-06-PMPO-2023 i prijedloga Ugovora o prijenosu prava vlasništva br. 17-06-PPV-2023

I

Prihvaća se prijedlog Predugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje br. 16-06-PMPO-2023 kojeg sklapaju ugovorne strane: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN), s jedne strane i Grad Pula-Pola, s druge strane.

Predmetni Predugovor čini sastavni dio ovog Zaključka.

II

Prihvaća se prijedlog Ugovora o prijenosu prava vlasništva br. 17-06-PPV-2023 kojeg sklapaju ugovorne strane APN, s jedne strane i Grad Pula-Pola, s druge strane, a koji se odnosi na prijenos prava vlasništva nekretnina kč.br. 1813/12, ORANICA, površine 1535 m², upisana u zk.ul.br. 13829 i kč.br. 1813/13, ORANICA, površine 1972 m², upisana u zk.ul.br. 13830, obje upisane u k.o. Pula, sa imena Grada Pule-Pola na ime i u korist APN-a.

Predmetni Ugovor čini sastavni dio ovog Zaključka.

III

Za provedbu ovog Zaključka nadležan je Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Odsjek za upravljanje imovinom.

IV

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:371-01/22-02/1

URBROJ:2163-7-04-05-0542-23-42

Pula, 13. ožujak 2023.

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.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Članak 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članak 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst), članak 6. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se sklapanje Predugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje br. 16-06-PMPO-2023 kojeg sklapaju Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN), s jedne strane i Grad Pula-Pola, s druge strane, te Ugovora o prijenosu prava vlasništva br. 17-06-PPV-2023 kojeg sklapaju APN, s jedne strane i Grad Pula-Pola, s druge strane.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Člankom 6. stavkom 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21) propisano je da jedinica lokalne samouprave za izgradnju stanova osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke.

Slijedom navedenog, predlaže se sklapanje gore navedenog Predugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje br. 16-06-PMPO-2023 kojim se utvrđuju međusobna prava i obveze ugovornih strana u pogledu poduzimanje pripremnih radnji vezanih uz izgradnju stanova.

Predlaže se i sklapanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva br. 17-06-PPV-2023 kojim Grad Pula-Pola prenosi pravo vlasništva sljedećih nekretnina: kč.br. 1813/12, ORANICA, površine 1535 m², upisana u zk.ul.br. 13829 i kč. br. 1813/13, ORANICA, površine 1972 m², upisana u zk.ul.br. 13830, obje upisane u k.o. Pula, u korist APN-a, sve za potrebe izgradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Anamarija Šegota, mag. iur.

P.O. PROČELNICA
Anja Ademi, mag.fin.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, Zagreb, Savska cesta 41/VI (u daljnjem tekstu: APN), OIB: 69331375926, koju zastupa direktor Dragan Hristov, dipl.oec., s jedne strane
i

GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, Forum 1, Pula, (u daljnjem tekstu: Grad), koji zastupa gradonačelnik dr. sc. Filip Zoričić, prof., s druge strane

sklapaju sljedeći

P R E D U G O V O R
o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje
građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje
br.16-06-PMPO-2023

Članak 1.

Ugovorne strane ovim Predugovorom utvrđuju zajednički interes i načelnu spremnost pristupanju izgradnji građevine sukladno Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program), utvrđenom na temelju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21, u daljnjem tekstu: Zakon).

U svrhu realizacije Programa iz stavka 1. ovog članka, Gradsko vijeće Grada Pule donijelo je Odluku o uključivanju Grada Pula-Pola u Program izgradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje, KLASA: 371-01/22-02/1, URBROJ: 2163-7-05-01-0445-22-18 od 01. lipnja 2022. godine.

Članak 2.

Predmet ovog Predugovora je utvrđivanje uvjeta i preuzimanje prava i obveza pri provođenju aktivnosti koje prethode sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva i Ugovora o međusobnim pravima i obvezama ugovornih strana u pogledu izgradnje građevine na nekretninama označenim kao zk.č.br. 1813/12, ORANICA, površine 1535 m², upisana u zk.ul.br. 13829 i zk.č.br. 1813/13, ORANICA, površine 1972 m², upisana u zk.ul.br. 13830, obje upisane u k.o. Pula kod Općinskog suda u Puli-Pola Zemljišnoknjižnog odjela Pula, a koje su u vlasništvu Grada.

Članak 3.

Predugovorne strane se obvezuju da će odmah po potpisivanju ovog Predugovora, pristupiti poduzimanju pripremnih radnji vezanih za izgradnju građevine te sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva nekretnina u korist APN-a.

Članak 4.

Pripremne radnje u smislu članka 3. ovog Predugovora obuhvaćaju sljedeće aktivnosti odnosno poslove:

- izradu odgovarajućih geodetskih podloga i elaborata;

- izvođenje geotehničkih istražnih radova terena i izradu geomehaničkog elaborata;
- izradu projektne dokumentacije za građevinu s katalogom stanova te
- sve druge eventualno potrebne aktivnosti koje prethode izradi glavnih projekata i izgradnji građevine.

Članak 5.

APN je organizator i naručitelj poslova vezanih za obavljanje pripremnih radnji, a Grad se obvezuje pružiti zatraženu stručnu pomoć u izvršavanju tih poslova.

Grad se obvezuje organizirati i platiti troškove:

- uređenja građevinskog zemljišta,
- priključaka na komunalnu infrastrukturu
- uređenja potrebnih pristupnih cesta, javnih površina i javne rasvjete potrebnih za ishođenje dozvole i korištenje građevine na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju da će obvezu s osnove komunalnog doprinosa regulirati Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama.

Članak 6.

Grad je suglasan da predstavnik APN-a za potrebe obavljanja poslova vezanih uz pripremnje radnje ulazi u posjed zemljišta koje je predmet ovog Predugovora te će u tom smislu osigurati slobodan pristup na zemljište iz članka 2. ovog Predugovora.

Članak 7.

Predugovorne strane sporazumno utvrđuju da će troškove izrade projektne dokumentacije za izgradnju građevine snositi APN.

Ukoliko Grad odustane od realizacije Programa POS-a na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora, dužan je APN-u podmiriti sve troškove iz članka 4. ovog Predugovora koji su nastali u poduzimanju pripremnih radnji za izgradnju građevine.

Troškovi iz stavka 2. ovog članka uvećat će se za kamate sukladno članku 26. u svezi s člankom 29. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21) koje će se obračunati od dana podmirenja troškova od strane APN-a.

Grad se obvezuje, u roku od 60 dana od dana ishođenja uporabne dozvole za građevinu, kupiti stanove koji neće biti prodani do završetka izgradnje građevine odnosno do ishođenja uporabne dozvole ili će se isti dati u najam.

Članak 8.

Predugovorne strane će nakon obavljanja pripremnih radnji iz članka 4. ovog Predugovora, uz uvjet da svi financijski parametri izgradnje budu u okviru Programa, sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama (u daljnjem tekstu: Ugovor) glede izgradnje predmetne građevine prema Zakonu, kojim će između ostaloga posebno definirati vlasnička, investitorska i ostala stvarna i druga prava u pogledu zemljišta i građevine, koje će se izgraditi na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora.

Članak 9.

Grad se obvezuje najkasnije do sklapanja Ugovora iz članka 8. Predugovora, APN-u posebnim Ugovorom prenijeti u vlasništvo nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora.

Grad se obvezuje u cilju realizacije Programa i izgradnje građevine, sukladno članku 6. stavku 2., a u svezi s člankom 7. stavkom 2. i 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, u cijelosti snositi troškove:

- opremanja zemljišta na kojem će se graditi građevina odgovarajućom komunalnom opskrbnom infrastrukturom;
- priključenja građevine na komunalnu infrastrukturu;
- uređenja pristupne ceste, javnih površina, javne rasvjete, potrebne za korištenje građevine izgrađene na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora.

Grad će u proračunu osigurati sredstva potrebna za ispunjenje svih svojih obveza u okviru realizacije Programa društveno poticane stanogradnje, tj. izgradnje građevine na zemljištu opisanom člankom 2. ovog Predugovora.

Grad se obvezuje u roku 8 dana od dana potpisivanja ovog Predugovora dostaviti APN-u izjavu kojom se obvezuje osigurati sredstava za ispunjenje svojih obveza u okviru realizacije Programa društveno poticane stanogradnje, u proračunu za 2023. godinu i u trogodišnjem planu za 2024., 2025. i 2026. godinu, a koja izjava je ovjerena kod javnog bilježnika.

Članak 10.

Grad se obvezuje upoznati buduće kupce sa svim troškovima u vezi sa kupnjom stana, a koje sami plaćaju, kao npr. porez na promet nekretnina, trošak javnobilježničke ovjere potpisa, solemnizacije ugovora, plaćanje raznih zakonom propisanih pristojbi i sl.

Članak 11.

Ovaj Predugovor je sastavljen u četiri (4) istovjetna primjerka i to po dva (2) za svaku ugovornu stranu.

Članak 12.

Predugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Predugovora, što potvrđuju svojim potpisima.

Klasa:
Ur.broj:

Klasa: 370-03/23-04/3
Ur.broj: 356-06/23-1

_____, _____ 2023.

ZA GRAD
Gradonačelnik
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

ZA APN
Direktor
Dragan Hristov, dipl.oec.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, OIB: 69331375926, Savska cesta 41/VI, Zagreb (u daljnjem tekstu: APN), koju zastupa direktor Dragan Hristov, dipl.oec., s jedne strane
i

GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, Forum 1, Pula, (u daljnjem tekstu: Grad), koji zastupa gradonačelnik dr. sc. Filip Zoričić, prof., s druge strane

sklapaju sljedeći

UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA VLASNIŠTVA br. 17-06-PPV-2023

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su, temeljem i u svrhu realizacije provedbenog programa društveno poticane stanogradnje, dana _____ 2023. godine sklopile Predugovor o međusobnim pravima i obvezama broj: 16-06-PMPO-2023, koji se kod APN-a vodi pod Klasom: 370-03/23-04/3, Ur.broj: 356-06/23-1 (u daljnjem tekstu: Predugovor).

Članak 2.

U izvršenju obveze iz članka 9. Predugovora, a u skladu s Odlukom Gradskog vijeća Grada Pule o uključivanju Grada Pula-Pola u Program izgradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje, KLASA: 371-01/22-02/1, URBROJ: 2163-7-05-01-0445-22-18 od 01. lipnja 2022. godine, Grad prenosi na APN pravo vlasništva na nekretninama označenim kao zk.č.br. 1813/12, ORANICA, površine 1535 m², upisana u zk.ul.br. 13829 i zk.č.br. 1813/13, ORANICA, površine 1972 m², upisana u zk.ul.br. 13830, obje upisane u k.o. Pula kod Općinskog suda u Puli-Pola Zemljišnoknjižnog odjela Pula, a koje su u vlasništvu Grada.

Članak 3.

Visina naknade za nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora kao i način i rok isplate utvrdit će se Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje stambene građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje iz članka 8. navedenog Predugovora.

Istim ugovorom utvrdit će se prava i obveze koje proizlaze iz nastavka aktivnosti u okviru realizacije Programa društveno poticane stanogradnje.

Članak 4.

Grad ovlašćuje APN da bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja može u zemljišnim i drugim javnim knjigama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 2. ovog Ugovora na ime i kao vlasništvo APN-a, uz istodobno brisanje toga prava Grada Pule.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sukladno odredbi članka 11. stavka 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21), APN ne plaća porez na promet nekretnina.

Članak 6.

Grad jamči da nekretnine koja su predmet ovog Ugovora nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, kao i da na istima ne postoje prava trećih osoba koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala pravo APN-a.

Članak 7.

U posjed nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, APN stupa danom potpisivanja istog.

Članak 8.

Sve troškove u vezi s prijenosom prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora snosi APN.

Članak 9.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjeraka, od kojih po jedan primjerak zadržavaju APN i javni bilježnik, dok će Grad za svoje potrebe izraditi odgovarajući broj ovjerenih preslika.

U znak razumijevanja i prihvaćanja prava i obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane ga potpisuju.

KLASA:
UR.BROJ:

KLASA: 370-03/23-06/3
UR.BROJ: 356-06/23-1

_____, _____ 2023. godine

ZA GRAD
Gradonačelnik

dr. sc. Filip Zoričić, prof.

ZA APN
Direktor

Dragan Hristov, dipl.oec.



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.03.2023. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 13829

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24536/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1813/12	ORANICA			1535	
		UKUPNO:			1535	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.03.2023. 08:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 13830

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24536/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1813/13	ORANICA			1972	
2.	1813/23	ULICA			331	
		UKUPNO:			2303	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.03.2023.