



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

ŽUPAN

KLASA: 940-03/18-01/01

URBROJ: 2163/1-01/8-18-02

Pula, 23. travnja 2018.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika Valtera Drandića
Dršćevka 3,
52 000 Pazin

PREDMET: Odluka o osnivanju prava građenja na k.č. 10238 k.o. Rovinj radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat – zamjenska građevina“ i davanju suglasnosti Gradu Rovinju za prijenos prava građenja na trgovačko društvo Valbruna sport d.o.o.

Na temelju članka 65. stavak 1. točka 2. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18), Župan Istarske županije, dana 23. travnja 2018. godine donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja na k.č. 10238 k.o. Rovinj radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat – zamjenska građevina“ i davanju suglasnosti Gradu Rovinju za prijenos prava građenja na trgovačko društvo Valbruna sport d.o.o.
2. Akt iz točke 1. ovoga Zaključka sastavni je dio istog, a dostavit će se Skupštini Istarske županije na nadležno odlučivanje.
3. Za izvjestitelje po točki 1. ovog Zaključka na Skupštini Istarske županije određuje se Župan Istarske županije.
4. Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
mr.sc. Valter Flego

Na temelju članka 287. i članka 391. stavka 2. 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, 90/10, 143/12, 152/14), te članka 43. stavak 1. točka 13. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine donijela je

ODLUKU

o osnivanju prava građenja na k.č. 10238 k.o. Rovinj radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat – zamjenska građevina“ i davanju suglasnosti Gradu Rovinju za prijenos prava građenja na trgovačko društvo Valbruna sport d.o.o.

Članak 1.

Utvrđuje se:

- da su dana 30. listopada 2017. godine Istarska županija, Grad Rovinj, Valbruna sport d.o.o. i Bolnica za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ u znak iskaza namjere za zajedničku realizaciju sportsko-lječilišnog kompleksa zaključili Okvirni sporazum o suradnji (dalje u tekstu: Sporazum)
- da su se sporazumne strane obvezale pripremiti i uputiti svojim nadležnim tijelima potrebnu dokumentaciju i prijedloge akata u svrhu donošenja odgovarajućih odluka potrebnih za realizaciju potpisanog Sporazuma
- da je izgradnja sportsko-lječilišnog kompleksa u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije i Grada Rovinja, kao i korisnika zdravstvenih usluga Bolnice za ortopediju i rehabilitaciju „Prim. dr. Martin Horvat“ Rovinj čiji je osnivač Istarska županija
- da je izgradnja „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat – zamjenska građevina“ predviđena na mjestu dosadašnjeg bazena na kč.br. 10238 k.o. Rovinj
- da u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj nekretnina označena kao kč.br. 10238, upisana u zk.ul. 5417, k.o. Rovinj dolazi upisana kao vlasništvo Istarske županije

Članak 2.

Sukladno utvrđenjima iz članka 1. ove Odluke osniva se pravo građenja na nekretnini označenoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj, kao kč.br. 10238, Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, površine 3016 m², upisana u zk.ul. 5417 k.o. Rovinj.

Članak 3.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije da potpiše Ugovor o osnivanju prava građenja, koji je u prilogu ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

Članak 4.

Gradu Rovinju-Rovigno, Rovinj, Trg Matteotti 2, OIB 25677819890 daje se suglasnost za prijenos prava građenja na trgovačko društvo Valbruna sport d.o.o. Rovinj, Trg Maršala Tita 3/III, OIB 87214487155I, pod uvjetima sadržanima u Ugovoru o osnivanju prava građenja koji je sastavni dio ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

Klasa:
Urbroj:
Pazin,

**SKUPŠTINA
ISTARSKE ŽUPANIJE
REGIONE ISTRIANA**

PREDSJEDNIK
Valter Drandić

Obrazloženje

I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 287. i članku 391. stavku 2. 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, 90/10, 143/12, 152/14; dalje: ZV) te članku 43. stavak 1. točka 13. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18) kojim je propisana nadležnost predstavničkog tijela za donošenje ovog akta.

Člankom 287. ZV-a propisano je da se na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj osnutak prava građenja osniva to pravo izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom. Članak 391. stavak 2. propisuje da se obveza raspolaganja stvarima u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave na osnovi javnog natječaja i uz naknadu po tržišnoj cijeni ne odnosi na slučajeve kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave stječu, između ostalih taksativno nabrojanih, jedinice lokalne samouprave i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne samouprave i, kumulativno, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

II. OCJENA STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Dana 30. listopada 2017. godine Istarska županija, Grad Rovinj, Valbruna sport d.o.o. i Bolnica za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ su u znak iskaza namjere za zajedničku realizaciju sportsko-lječilišnog kompleksa zaključili Okvirni sporazum o suradnji (dalje u tekstu: Sporazum). Predmetnim Sporazumom predviđena je izgradnja sportsko-lječilišnog kompleksa na mjestu postojećeg bazena u sklopu Bolnice Rovinj izgrađenog na kč.br. 10238 k.o. Rovinj. Obveza Istarske županije koja će omogućiti realizaciju navedenog projekta je pristupanje uređivanju imovinsko-pravnih odnosa na predmetnoj katastarskoj čestici na kojoj se nalazi bazen i fizikalna terapija Bolnice za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ (ranije kč.br. 4121/Z k.o. Rovinj, sada kč.br. 10238 k.o. Rovinj), slijedom čega se predlaže da se na predmetnoj katastarskoj čestici osnuje pravo građenja, uz naknadu i na rok od 30 godina, u korist Grada Rovinja, a u skladu s time i davanje suglasnosti Gradu Rovinju da osnovano pravo građenja može prenijeti na trgovačko društvo u njegovu isključivu vlasništvu Valbruna sport d.o.o., čija je jedna od registriranih djelatnosti upravljanje i razvoj sportskih objekata.

Ovim aktom predlaže se osnivanje prava građenja i sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja na kč.br. 10238 k.o. Rovinj na temelju prethodno izvršene procjene vrijednosti prava građenja procjembenim elaboratom prava građenja na k.č. 10238 k.o. Rovinj izrađen od Opinio d.o.o. Pula kao i davanje suglasnosti Gradu Rovinju na prijenos osnovanog prava građenja u korist trgovačkog društva Valbruna sport d.o.o., pod uvjetima sadržanima u Ugovoru o pravu građenja.

Ugovorom o osnivanju prava građenja koji je sastavni dio Odluke detaljno se uređuju imovinsko-pravni odnosi između Istarske županije kao vlasnika nekretnine-osnivača prava građenja i Grada Rovinja kao nositelja prava građenja, kao i uvjeti pod kojima je moguć prijenos tog prava građenja na trgovačko društvo Valbruna sport d.o.o.

III. TEKST PRIJEDLOGA AKTA

Nalazi se u prilogu, sa navedenim prilogima.

Ai sensi degli articoli 287 e 391 comma 2 della Legge sulla proprietà e gli altri diritti reali ("Gazzetta ufficiale" n. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14), e dell'art. 43 comma 1 punto 13 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana", nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17 e 2/18), l'Assemblea della Regione Istriana, alla seduta del _____ 2018 ha emanato la

DELIBERA

d'istituzione del diritto a edificare sulla p.c. 10238 comune cat. Rovigno, ai fini della costruzione della "Piscina terapeutica cittadina nell'ambito dell'ospedale Dr. Martin Horvat - edificio sostitutivo" e il consenso alla Città di Rovigno al trasferimento del diritto a edificare sulla società commerciale Valbruna sport s.r.l.

Articolo 1

Si constata:

- che il giorno 30 ottobre 2017 la Regione Istriana, la Città di Rovigno, la Valbruna sport s.r.l. e l'Ospedale di ortopedia e riabilitazione "PRIM. DR. MARTIN HORVAT" per dimostrare l'intento di realizzare assieme un complesso sportivo e di cura hanno stipulato un Accordo quadro di collaborazione (in seguito: Accordo)
- che le parti dell'accordo hanno preso l'impegno di preparare e trasmettere agli organi competenti la documentazione necessaria e le proposte di atti al fine di emanare le delibere necessarie alla realizzazione dell'Accordo firmato
- che la costruzione del complesso sportivo e di cura è nell'interesse e finalizzata a un progresso economico e sociale generale dei cittadini della Regione Istriana e della Città di Rovigno, come pure dei fruitori dei servizi sanitari dell'Ospedale per l'ortopedia e la riabilitazione "Prim. dr. Martin Horvat" Rovigno, istituito dalla Regione Istriana
- che la costruzione della "Piscina terapeutica cittadina nell'ambito dell'ospedale Dr. Martin Horvat - edificio sostitutivo" è prevista nel luogo dove finora sorgeva la piscina sulla p.c. 10238 comune cat. Rovigno
- che nei libri fondiari del Tribunale comunale di Pula-Pola, Sezione libri fondiari Rovigno è stato constatato che la p.c.n. 10238, è iscritta nella partita tav. 5417, comune catastale Rovigno risulta iscritta come proprietà della Regione Istriana.

Articolo 2

Conformemente alle constatazioni di cui all'art. 1 della presente Delibera, si istituisce il diritto a edificare sull'immobile indicato nei libri fondiari del Tribunale comunale di Pula-Pola, Sezione libri fondiari Rovigno, quale p.c.n. 10238, Ospedale OAT „DR.M.H.“ 4, della superficie di 3016 m2, iscritto nella partita tav. 5417 comune cat. Rovigno.

Articolo 3

Si autorizza il Presidente della Regione Istriana a firmare il Contratto d'istituzione del diritto a edificare, allegato alla presente Delibera e parte integrante della stessa.

Articolo 4

Si dà l'approvazione alla Città di Rovinj-Rovigno, Piazza Matteotti 2, CIP: 25677819890 a trasferire il diritto a edificare alla società commerciale Valbruna sport s.r.l. Rovigno, Piazza Maresciallo Tito 3/III, CIP 87214487155, secondo le condizioni comprese nel Contratto d'istituzione del diritto a edificare che costituisce parte integrante della presente Delibera.

Articolo 5

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno della sua pubblicazione sul „Bollettino ufficiale della Regione Istriana“.

Classe:
N.Prot.:
Pisino,

**ASSEMBLEA
DELLA REGIONE ISTRIANA
ISTARSKA ŽUPANIJA**

IL PRESIDENTE
Valter Drandić

ISTARSKA ŽUPANIJA-REGIONE ISTRIANA, Pazin, Dršćevka 3, OIB 90017522601, zastupana po županu mr.sc. Valter Flego, (u daljnjem tekstu: osnivač prava građenja), s jedne strane

i

GRAD ROVINJ-ROVIGNO, Rovinj, Trg Matteotti 2, OIB 25677819890, zastupan po gradonačelniku dr.sc. Marko Paliaga, (u daljnjem tekstu: nositelj prava građenja),

zaključili su sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Istarska županija vlasnik nekretnine označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj, kao kč.br. 10238, Bolnica OAT „DR.M.H“ 4, površine 3016 m², upisana u zk.ul. 5417 k.o. Rovinj.

Članak 2.

Ovim Ugovorom Istarska županija osniva pravo građenja na nekretnini poblje opisanoj u točki 1. Ugovora, u korist Grada Rovinja kao nositelja prava građenja, a radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina“ sukladno Idejnom rješenju projektanta Archidea studio d.o.o. Rijeka, br. 17-004-iR iz rujna 2017. godine i Okvirnom sporazumu o suradnji KLASA:500-01/17-01/11, URBROJ:2163/1-02/1-17-01 od dana 30. listopada 2017. godine.

Nositelj prava građenja dužan je ishoditi pisanu suglasnost Istarske županije i Bolnice za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ Rovinj na projektnu dokumentaciju (glavni projekt i/ili izvedbeni projekt) prije ishoda građevinske dozvole.

Članak 3.

Pravo građenja iz članka 2. Ugovora osniva se na rok od 30 godina (slovima:tridesetgodina) računajući od dana zaključenja ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje uz raskidni uvjet prema kojem pravni učinci Ugovora prestaju ukoliko se izgradnja „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina“ u cijelosti ne realizira u roku od 5 godina od dana zaključenja ovog Ugovora.

Rok iz stavka 2. ovog članka bitan je sastojak Ugovora te se ovaj Ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida Ugovora o osnivanju prava građenja i bez obveze da vrati do tada naplaćenu naknadu na ime prava građenja.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da po isteku prava građenja, na nekretnini na kojoj je bilo osnovano pravo građenja, nositelj prava građenja ima pravo prvenstva pri ponovnom osnivanju prava građenja. U tom slučaju, nositelj prava građenja obavezan je u roku od 60 dana prije isteka ovog Ugovora pred nadležnim tijelom započeti rješavanje imovinskopravnih odnosa.

Nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovorenih obveza u rokovima i na način određen Ugovorom.

Članak 4.

S obzirom na činjenicu da je predmet prava građenja izgrađeno građevinsko zemljište, nositelj prava građenja obvezuje se snositi sve troškove nastale u vezi sa uklanjanjem postojećeg objekta, a radi izgradnje građevine iz članka 2. ovog Ugovora, te izgradnju građevine organizirati i izvoditi na način da se omogući odvijanje djelatnosti i pružanje zdravstvene usluge, sve u suglasnosti sa Bolnicom za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ Rovinj.

Nositelj prava građena obvezuje se za izgradnju građevine iz članka 2. ovog Ugovora ishoditi građevinsku i uporabnu dozvolu, te preslike istih dostaviti osnivaču prava građenja po njihovoj pravomoćnosti.

Ugovorne strane će sporazumno utvrditi dan predaje u posjed nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora na kojoj je osnovano pravo građenja te će o istom sačiniti zapisnik u pisanom obliku, koji će osim osnivača i nositelja prava građenja potpisati i postojeći posjednik Bolnica za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ Rovinj.

Članak 5.

Nositelju prava građenja dozvoljava se prijenos prava građenja samo i isključivo na trgovačko društvo Valbruna sport d.o.o. Rovinj, Trg Maršala Tita 3/III, OIB 87214487155, i uz prethodnu pisanu suglasnost ovlaštenog tijela osnivača prava građenja.

Grad Rovinj se obvezuje u ugovor o prijenosu prava građenja na Valbruna sport d.o.o. ugraditi odredbu kojom će biti određeno da će se u slučaju otvaranja stečajnog ili predstečajnog postupka, likvidacije ili brisanja trgovačkog društva Valbruna sport d.o.o. iz registra odnosno pokretanja bilo kojeg postupka s ciljem prestanka njegova pravnog subjektiviteta ili ovršnog postupka u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, kao i promjene osnivača trgovačkog društva, smatrati da je došlo do raskida ugovora o prijenosu prava građenja.

U slučaju prijenosa prava građenja, stjecatelj prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospjeću.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da nositelj prava građenja nije ovlašten opteretiti pravo građenja te se obvezuje u ugovor o prijenosu prava građenja na Valbruna sport d.o.o. ugraditi odredbu kojom će biti određeno da Valbruna sport d.o.o. ne može opteretiti predmetno pravo građenja.

Članak 7.

Istarska županija potpisom ovog Ugovora dopušta da se na nekretnini označenoj kao kč.br. 10238 k.o. Rovinj upiše pravo građenja kao teret u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je nekretnina upisana, a da se isto pravo građenja kao posebno zemljišnoknjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška, u korist nositelja prava građenja kao i da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška, sve na rok i uz ograničenja iz ovog Ugovora.

Članak 8.

Nositelj prava građenja se obvezuje prilikom podnošenja prijedloga nadležnom općinskom sudu za upis uknjižbe prava građenja u zemljišne knjige, istodobno podnijeti prijedlog za upis zabilježbe roka od 30 godina na koji se osniva pravo građenja kao i prijedlog za upis zabilježbe raskidnog uvjeta sadržanog u članku 3. ovog Ugovora pod kojim se pravo građenja osniva.

Članak 9.

Na temelju Procjemenog elaborata od dana 19. veljače 2018. godine, izrađenog od strane stalne sudske vještakinje graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina Jelene Velkavrh, utvrđena je tržišna vrijednost prava građenja na nekretnini označenoj u članku 1. ovog Ugovora, u iznosu od 92.700,00 eura (slovima:devedesetdvijetisućesedamstoeura) odnosno 689.000,00 kuna (slovima:šestoosamdesetdevettisućakuna).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da naknada za osnovano pravo građenja iznosi 3.090,00 eura (slovima:tritisućedevedeseteura) godišnje plativo u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju eura Hrvatske narodne banke, jednokratno do 30.06. za tekuću godinu, a iznimno 1. (prva) godišnja naknada dospijeva na naplatu u roku od 30 dana od dana predaje u posjed prava građenja.

Naknadu iz stavka 2. ovog članka nositelj prava građenja je dužan uplaćivati na žiroračun Istarske županije broj HR7423400091800018003 kod Privredne banke Zagreb d.d., model HR68 i pozivom na broj 7315-25677819890.

Obveza plaćanja naknade iz stavka 2. ovog članka počinje teći od dana predaje u posjed prava građenja, a sve sukladno članku 4. stavku 3. ovog Ugovora.

Nositelj prava građenja obvezuje se u roku od 8 (osam) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora osnivaču prava građenja izdati bjanko zadužnicu s naznakom „do 50.000,00 kuna“ u svrhu osiguranja plaćanja potraživanja iz ovoga članka Ugovora.

Ukoliko se dostavljeni instrument osiguranja plaćanja aktivira, nositelj prava građenja obvezuje se dostaviti novu bjanko zadužnicu s naznakom „do 50.000,00 kuna“, najkasnije do 31.12. tekuće godine, a za tražbine koje dospijevaju ubuduće.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja svakih 10 (deset) godina te određuju kamatnu stopu prava građenja od 3,0 %.

Članak 11.

Nositelj prava građenja ovlašćuje Istarsku županiju da temeljem ovog Ugovora, a radi naplate dospjele nenaplaćene naknade iz članka 9. ovog Ugovora, neposredno provede prisilnu ovrhu na novčanim sredstvima (po računu) odnosno svoj pokretnoj i nepokretnoj imovini nositelja prava građenja.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Istarsku županiju prelazi pravo vlasništva na zgradi iz članka 2. ovog Ugovora, slobodnoj od bilo kakvih tereta i bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja odnosno isključuje se primjena odredbe članka 295. stavka 3. 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, 90/10, 143/12, 152/14).

Potpisom ovog Ugovora nositelj prava građenja ovlašćuje osnivača prava građenja da temeljem ovog Ugovora bez bilo kakvih daljnjih pitanja i odobrenja, a nakon proteka roka iz članka 2. ovog Ugovora, ishodi brisanje prava građenja na nekretnini iz članka 1. Ugovora.

Članak 13.

Sve troškove nastale u vezi zaključenja ovog Ugovora, upisa uknjižbe prava građenja, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snosi nositelj prava građenja u cijelosti.

Članak 14.

Izmjene odredaba Ugovora moguće su samo na temelju valjanog Aneksa ovog Ugovora, sklopljenog u pisanom obliku i ovjerenog po javnom bilježniku.

Članak 15.

U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava vlasnik zemljišta, 3 (tri) nositelj prava građenja te 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik.

U Puli, _____ 2018. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD ROVINJ

mr.sc. Valter Flego

dr.sc. Marko Paliaga

KLASA:
URBROJ:

KLASA:
URBROJ:

ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA, 52000 Pazin, Dršćevka 3. OIB: 90017522601 (dalje: Županija), koju zastupa župan mr.sc. Valter Flego, dipl. ing. stroj.,

GRAD ROVINJ-ROVIGNO, Trg Matteotti br. 2, OIB: 25677819890 (dalje: Grad), kojeg zastupa gradonačelnik dr. sc. Marko Paliaga, dipl.oec.,

Valbruna sport d.o.o Rovinj-Rovigno, Trg m. Tita 3/III. OIB 87214487155 (dalje: Valbruna sport), koje zastupa direktor Branko Rajko,

Bolnica za ortopediju i rehabilitaciju „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ Rovinj – Ospedale di ortopedia e riabilitazione „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ Rovigno, 52210 Rovinj, Luigi Monti 2. OIB: 06628576557 (dalje: Bolnica Rovinj), koju zastupa ravnatelj doc. dr.sc. Marinko Rade, mr.sc. ortoped.med.,

U znak iskaza namjere za zajedničku realizaciju sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa, zaključili su u Rovinju, dana 30. listopada 2017. godine,

OKVIRNI SPORAZUM O SURADNJI

I.

Ovim Sporazumom o suradnji (dalje: Sporazum) strane potpisnice okvirno uređuju međusobne odnose glede izgradnje, financiranja, načina korištenja i funkcioniranja sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj, a polazeći od sljedećeg:

- Izgradnja sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa zajednički je interes pružanja najkvalitetnije sportsko-rekreacijske i zdravstvene usluge u Bolnici Rovinj međusobnom suradnjom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i javno-zdravstvene ustanove.

- Sportsko-lječilišni bazenski kompleks u potpunosti bi riješio dosadašnji problem nemogućnosti održavanja sportsko-rekreacijskih događanja tijekom zimskih mjeseci na području grada Rovinja.

- Izgradnjom sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa pacijenti Bolnice Rovinj će dobiti najsuvremeniji oblik zdravstvene zaštite, dok će radnici Bolnice Rovinj biti u mogućnosti pružiti zdravstvenu uslugu po najvišim i najsigurnijim standardima.

II.

Strane potpisnice Sporazuma suglasno utvrđuju kako su za potrebe izgradnje sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj jednoglasno prihvatili Idejno rješenje projektanta Archidea studio d.o.o. Rijeka br. 17-004-IR iz rujna 2017. godine.

Strane potpisnice Sporazuma suglasno utvrđuju kako se izgradnja sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj predviđa na mjestu dosadašnjeg bazena na k.č. 4121/Z k.o. Rovinj.

Obzirom da k.č. 4121/Z u zemljišnim knjigama nije evidentirana već postoji samo posjedovni list iz kojeg je vidljivo da je ista u posjedu Bolnice Rovinj, Bolnica i Županija pokrenut će potreban postupak za upis te k.č. u zemljišnu knjigu u korist Bolnice, a kako bi ista potom mogla, sklapanjem odgovarajućeg pravnog posla (osnivanje prava građenja ili ugovor o ortakluku), realizirati izgradnju sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa predviđenog ovim Sporazumom.

III.

Bolnica Rovinj se obvezuje snositi troškove opremanja dijela sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa namijenjenog isključivo pacijentima Bolnice Rovinj, a sukladno Idejnom rješenju navedenom u točki II. ovog Sporazuma, dok će troškove izgradnje kompleksa do faze „visokog roh bau“ kao i ostatak troškova opremanja drugog dijela objekta snositi Grad Rovinj.

koji će po okončanju predmetnih radova Županiji i Bolnici Rovinj dostaviti svu potrebnu dokumentaciju, uključujući i obračune.

IV.

Županija, Bolnica Rovinj i Grad se obvezuju u roku od 3 mjeseca od sklapanja ovog Sporazuma pripremiti te uputiti svojim nadležnim tijelima svu potrebnu dokumentaciju i prijedloge akata u svrhu donošenja odgovarajućih odluka potrebnih za realizaciju ovog Sporazuma.

Grad Rovinj se obvezuje uz potporu vlastite tvrtke za upravljanje i razvoj sportskih objekata Valbruna sport poduzeti sve potrebno kako bi ishodio svu potrebnu dokumentaciju i dozvole za izgradnju sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj, s ciljem da taj postupak bude okončan zaključno do mjeseca ožujka 2018. godine.

Istarska županija obvezuje se Gradu Rovinju odobriti pravo građenja na rok od 30 godina na k.č. 4121/Z, uz mogućnost Grada da prenese navedeno pravo na vlastitu tvrtku za upravljanje i razvoj sportskih objekata, uz prethodnu suglasnost Skupštine Istarske županije.

Strane potpisnice Sporazuma su suglasne da će o svemu što se ovim Sporazumom definira te što se posebnim odlukama utvrdi, sklopiti odgovarajuće ugovore kojima će se utvrditi rokovi realizacije, način i visina sufinanciranja investicije, način upravljanja i korištenja predmetnog kompleksa te ostala bitna pitanja za realizaciju sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa.

Strane potpisnice Sporazuma su suglasne kako će odmah po ishodu dokumentacije i dozvole za gradnju Grad Rovinj, putem vlastite tvrtke Valbruna sport krenuti u provedbu natječaja za izbor izvođača radova za izgradnju sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj, s ciljem da taj postupak bude okončan zaključno do mjeseca lipnja 2018. godine.

V.

U postupku priprema za realizaciju predmetnog kompleksa Grad će zadužiti vlastitu tvrtku za upravljanje i razvoj sportskih objekata Valbruna sport za nositelja realizacije objekata koji su predmet ovog Sporazuma, a Grad se obvezuje istoj prenijeti pravo građenja uz prethodnu suglasnost Skupštine Istarske županije, te jednako tako izdati potrebnu suglasnost za zaduživanje tvrtke Valbruna sport kod financijskih institucija a za potrebe financiranja objekta iz ovog Sporazuma.

Valbruna sport i Bolnica Rovinj se obvezuju provesti potrebnu proceduru kako bi se osigurala financijska sredstva za realizaciju izgradnje sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa i njegovog opremanja u Bolnici Rovinj te donijeti sve potrebne odluke zaključno do 31. prosinca 2018. godine.

Valbruna sport, kao nositelj investicije se obvezuje kod nadležnog Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno dopustiti upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine bez suglasnosti Bolnice.

Pitanje naknade za pravo građenja, odnosno naknade za korištenje sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa rješavat će se između potpisnika ovog Sporazuma putem posebnih ugovora, a u skladu s odredbama ovog Sporazuma, vodeći računa o troškovima gradnje i upravljanja kompleksom.

VI.

Strane potpisnice Sporazuma su suglasne da će početak i vrijeme izvođenja radova na izgradnji sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa odrediti na način da se radovi izvode izvan glavne turističke sezone kako bi u što manjoj mjeri ometali poslovanje Bolnice Rovinj te nesmetano odvijanje turističke sezone u gradu Rovinju.

Strane potpisnice Sporazuma su suglasne da će po dovršetku izgradnje sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj te stavljanja istog u funkciju, Bolnica Rovinj osigurati posebno educiranog radnika koji će biti zadužen za održavanje strojarne u cijelom kompleksu.

Bolnica Rovinj se obvezuje osigurati dovoljan broj stručnih radnika i postupaka kako bi se zadovoljili sanitarno-tehnički i higijenski uvjeti bazenskih kupališta te zdravstvena ispravnost bazenskih voda.

Strane potpisnice Sporazuma su suglasne kako će troškove korištenja prostora te tekuće troškove održavanja i funkcioniranja sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj snositi u omjeru stvarnog korištenja, što će se definirati posebnim ugovorom.

VII.

Ovim Sporazumom strane potpisnice suglasno osnivaju i imenuju članove Povjerenstva za praćenje aktivnosti u pripremi i izgradnji sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj kako slijedi:

- Valter Flego, e-mail adresa: valter.flego@istra-istria.hr
- Marko Paliaga, e-mail adresa: marko.paliaga@rovinj.hr
- Marinko Rade, e-mail adresa: marinko.rade@gmail.com
- Branko Rajko, e-mail adresa: rajko@rovinj.hr

Članove Povjerenstva mogu po potrebi mijenjati osobe koje isti ovlaste.

Članovi Povjerenstva za praćenje aktivnosti u pripremi i izgradnji sportsko-lječilišnog bazenskog kompleksa u Bolnici Rovinj se obvezuju prije donošenja odluka, provođenja natječaja, potpisivanja svih potrebnih ugovora i aneksa istih, te ostalih radnji nužnih za realizaciju predmetnog projekta međusobno se savjetovati te razmjenjivati dokumentaciju putem e-mail adresa navedenih u prethodnom stavku ovog Sporazuma.

VIII.

Strane potpisnice Sporazuma suglasno utvrđuju da se predmetni Sporazum može raskinuti bez navođenja razloga, uz obvezu informiranja drugih strana, pisanim putem, a u tom slučaju strana koja je odgovorna za raskid Sporazuma obvezna je nadoknaditi ostalim stranama iz Sporazuma sve do tada nastale troškove.

Sporazum se smatra raskinutim istekom osmoga dana od dana primitka pismene obavijesti o raskidu Sporazuma.

Strane potpisnice Sporazuma se obvezuju izvršiti one obveze koje su u trenutku raskida Sporazuma već preuzete, ali ne izvršene.

IX.

Ovaj Sporazum stupa na snagu danom potpisivanja ovlaštenih zastupnika strana potpisnica Sporazuma.

Ovaj Sporazum sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA,

mr.sc. Valter Flego, dipl. ing. stroj.,

KLASA: 500-01/17-01/11

URBROJ: 2163/1-02/1-17-01

Grad Rovinj – Rovigno

dr.sc. Marko Paliaga dipl oec ,

KLASA: 620-01/17-01/40

URBROJ: 2171-01-01-17-1

Valbruna sport d.o.o.

Branko Rajko,

VALBRUNA SPORT d.o.o.

VALBRUNA SPORT s.r.l.

ROVINJ, TRG MATITA 3/II

KLASA:

URBROJ:

Bolnica „PRIM. DR. MARTIN HORVAT“ Rovinj,

doc. dr.sc. Marinko Rade, mr.sc. ortoped med

URBROJ: 01-351/17

OPINIO d.o.o.

52100 Pula, Sergijevaca 25
091/1983338 / jelena.velkavrh@pu.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanja vrijednosti PRAVO GRAĐENJA

radi realizacije izgradnje sportsko lječilišnog bazena

na k.č. 10238 / upisane u ZK uložak br. 5417

Općinski sud u Puli, ZK odjel Rovinj,

Katastarska općina Rovinj



Adresa nekretnine:

Rovinj, kompleks bolnice dr. Martin Horvat

Naručitelj procjene:

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju

Izrada procjene:

Jelena Velkavrh, d.i.a.

stalni sudski vještak graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA

689.000,00 kn = 92.700,00 €

19.02.2018.

Kratak pregled

Naručitelj: ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Pula 52100, Riva 8
OIB: 90017522601

Nekretnina: PRAVO GRAĐENJA na građevinskom zemljištu,
u Rovinju, unutar kompleksa Bolnice dr. Martin Horvat,
k.č. 10238/ upisana u ZK uložak 5417,
Općinski sud PULA, ZK Odjel ROVINJ,
katastarska općina ROVINJ

Vlasništvo: ŽUPANIJA ISTARSKA 1/1

Datum procjene: 19.02.2018.

Datum kakvoće: 19.02.2018.

Procjenitelj: Jelena Velkavrh, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina



SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD

- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

3. NALAZ

- 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- 3.2. IDENTIFIKACIJA
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
- 3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
- 3.4. OPIS ZATEČENOG STANJA
- 3.5. PLANIRANI ZAHVAT
- 3.6. DOKUMENTACIJA

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
- 4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 4.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 4.2.2. Poredbene nekretnine
 - 4.2.3. Prilagodba vrijednosti
 - 4.2.4. Izračun vrijednosti poredbenom metodom
- 4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
- 4.4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

5. IZJAVA PROCJENITELJA

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

7. ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1483/08
Datum: 19. listopada 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 19. listopada 2017.,

riješio je

I JELENA VELKAVRH, diplomirana inženjerka arhitekture, OIB: 41528369659, od oca Igora, rođena 13. rujna 1971. iz Pule, Sergijevaca 25, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina**.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. listopada 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Velkavrh podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnog sudskog vještaka.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izjavi rješenja.



Predsjednik suda
Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Jelena Velkavrh, Pula, Sergijevaca 25
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja, ISTARSKÉ ŽUPANIJE - Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, zatražena je izrada procjene utvrđivanja vrijednosti prava građenja radi realizacije izgradnje sportsko lječilišnog bazena.

Predmet prava građenja je građevinsko zemljište koje se nalazi unutar kompleksa Bolnice dr. Martin Horvat u Rovinju i to, katastarska čestica k.č. 10238, upisana u ZK uložak 5417, kod Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Rovinj, katastarska općina Rovinj.

2. 2. ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje vrijednosti prava građenja na predmetnoj nekretnini.

Prema zahtjevu naručitelja obzirom na planirani zahvat u prostoru, vrijednost postojeće izgradnje na predmetom zemljištu nije predmet ovog elaborata.

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavila sam 26.10.2017. godine.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća službena i neslužbena dokumentacija (sa interneta):

- E-izvadak iz zemljišne knjige
- E- Prijepis posjedovnog lista
- E- digitajna kopija katastra,

izvršen je neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju, a od strane naručitelja dostavljena je projektna dokumentacija planiranog zahvata.

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

MAKROLOKACIJA



Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Rovinja.

Grad Rovinj se nalazi na zapadnoj obali Istre. Prema popisu stanovništva iz 2011. ima 14.294 stanovnika.

Gospodarstvo Rovinja je dosta snažno. Turizam i industrija čine najveće izvore prihoda grada Rovinja. Od industrije važno je napomenuti Tvornicu duhana Rovinj te Istragrafiku, koje su preselile pogone u Kanfanar, Mirnu (tvornicu ribljih konzervi) te ostale manje tvornice kao Obrada-metaloprađivačka tvornica te tvornica bezalkoholnih pića. Proračun grada Rovinja je godinama u povećanju trenutno iznosi oko 130 milijuna kuna.

MIKROLOACIJA



www.hak.hr



www.geoportal.hr

Predmetna lokacija nalazi se unutar kompleksa Bolnice dr. Martin Horvat, koja je locirana sjeverozapadno od starogradske jezgre na poluotoku Muccia.

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

Stanje na dan: 17.02.2018.

katastarska općina:	ROVINJ
z.k.ul.br.:	5417
k.č.br.:	10238
opis nekretnine:	BOLNICA OAT „DR.M.H.“ 3.016 m2
Vlasnik nekretnine:	ŽUPANIJA ISTARSKA 1/1
Tereti i zabilježbe:	Vidljivi iz priloženog ZK izvadka

3.2.2. Katastar

Stanje na dan: 17.02.2018.

Prijepis posjedovnog lista

katastarska općina:	ROVINJ
Posjedovni list br:	7882
k.č.br.:	10238
opis nekretnine:	FIZIKALNA TERAPIJA BOLNICA, ROVINJ BOLNICA OAT „DR.M.H.“ 3.016m2
Upisana osoba	ISTARSKA ŽUPANIJA 1/1

Digitalna kopija katastra



www.oss.uredjenazemlja.hr

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi su sljedeći planovi:

- Prostorni plan uređenja Grada Rovinja – Rovigno (Službeni glasnik Grada Rovinja – Rovigno 9a/05, 06/12, 1/13, 7/13, 3/17 i 7/17 – pročiš. tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Rovinja (Službeni glasnik Grada Rovinja 7a/06, 3/08 i 2/13).

Prema PPUG razmatrano zemljište nalazi se:

- Unutar granica građevinskog područja Rovinj – izgrađen dio
- Unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP)
- Unutar GUP-a
- Postoji obveza izrade plana nižeg reda

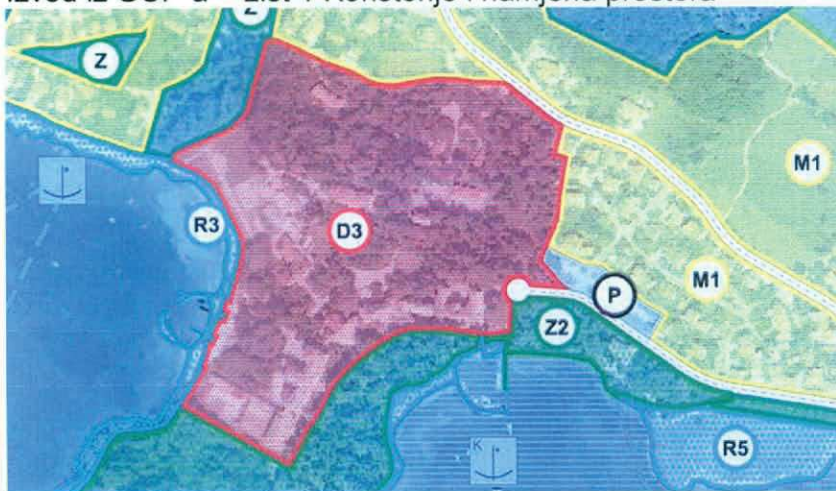


Prema GUP- u razmatrano zemljište se nalazi:

- Listu 1. Korištenje i namjena prostora - unutar zone javne i društvene namjene D3 - zdravstvo
- Listu 4.1. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera zaštite – unutar zaštićenog dijela prirode –PA (spomenik parkovne arhitekture) – B2 za koji postoji prijedlog zaštite: Park unutar bolnice dr. Martin Horvat / unutar zaštićenog obalnog područja – pojas 70 i 100 m od obalne crte
- Listu 4.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – unutar obuhvata obveze izrade DPU-a

- Listu 4.3.1 Prostori za razvoj i uređenje – unutar gradivog dijela građevinskog područja - unutar izgrađenog i pretežito izgrađenog ili uređenog dijela građevinskog područja
- list 4.3.2. Pravila građenja i uređenja prostora – unutar dovršenog predjela grada u zoni oznake 1.6. zaštita i uređivanje lječilišne zone
- list 4.3.3. Uvjeti gradnje – zona lječilišnog kompleksa – Emax-P+3

Izvod iz GUP-a – List 1 Korištenje i namjena prostora



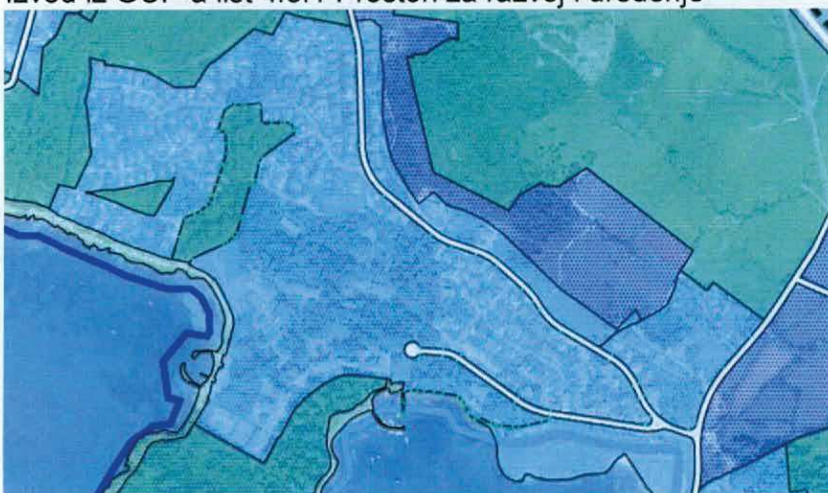
Izvod iz GUP-a – List 4.1. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera zaštite



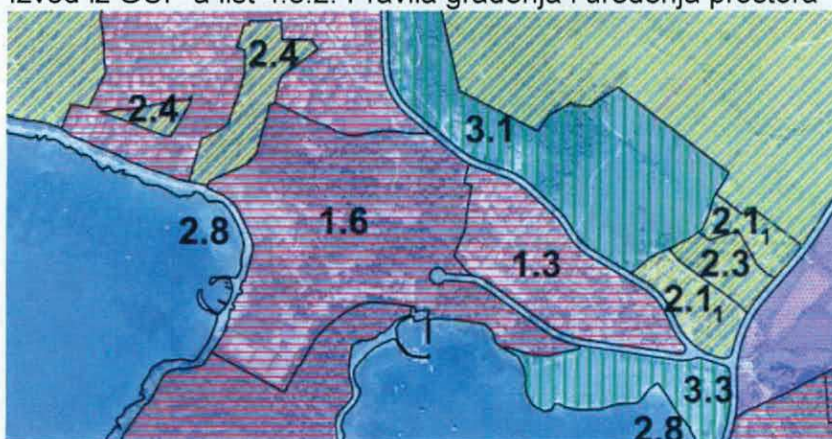
Izvod iz GUP-a list 4.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite



Izvod iz GUP-a list 4.3.1 Prostori za razvoj i uređenje



Izvod iz GUP-a list 4.3.2. Pravila građenja i uređenja prostora



Izvod iz GUP-a list 4.3.3. Uvjeti gradnje



1.2.3. Javna i društvena namjena - D

Odredba 14.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

Građevine za javnu i društvenu namjenu su:

- | | |
|-------------------------------|----|
| • upravne | D1 |
| • socijalne | D2 |
| • zdravstvene | D3 |
| • predškolske | D4 |
| • školske | D5 |
| • za kulturu | D6 |
| • za znanost | D7 |
| • vjerske (crkve i samostani) | D8 |

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine. Iznimno, u zoni bolnice Dr. Martin Horvat dio građevina može se prenamijeniti u hotel kao dio sustava zdravstvenog turizma.

3.4. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina nalazi se unutar kompleksa Bolnice Dr. Martin Horvat.

Predmet ovog elaborata je katastarska čestica k.č. 10238 k.o. Rovinj. Čestica je pravilnog pravokutnog oblika površine 3.016 m².

Na predmetnoj k.č. 10238 izgrađen je postojeći objekt, zgrada fizikalne terapije. Zgrada je izgrađena 1985. godine, katnosti suteren i prizemlje, vezana zapadnim pročeljem, uz napomenu da dio objekta prema projektnoj dokumentaciji nikada nije završen.

Unutar iste zgrade nalaze se prostori fizikalne terapije, a koji su u funkciji bolnice. U zgradi se nalaze tri bazena sa pretećim prostorima.



3.5. PLANIRANI ZAHVAT

Prema dostavljenom idejnom projektu, izgradnja zgrade lječilišnog bazenskog kompleksa planirana je na predmetnom zemljištu, k.č. 10238 k.o. Rovinj, odnosno na mjestu postojeće zgrade fizikalne terapije.

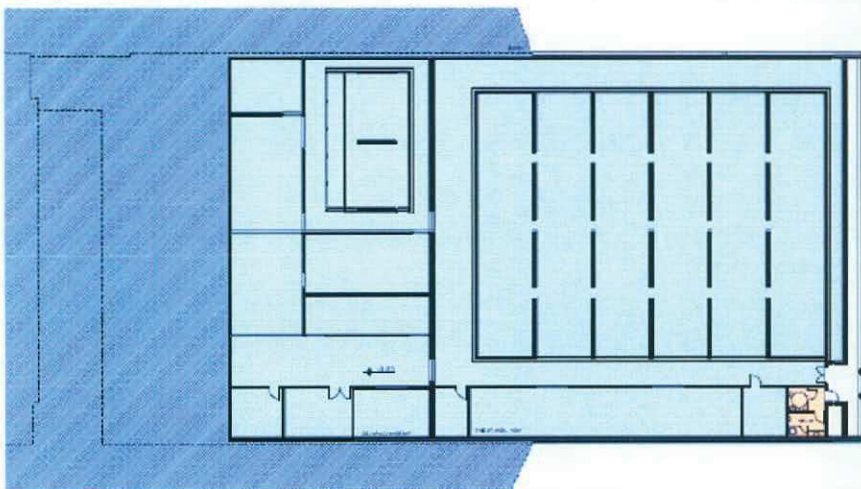
Postojeća zgrada uklanja se radi njene dotrajalosti i manjkavosti.

Nova zgrada planirana je za potrebe bolnice, ali i vanjske korisnike, sportaše i rekreativce.

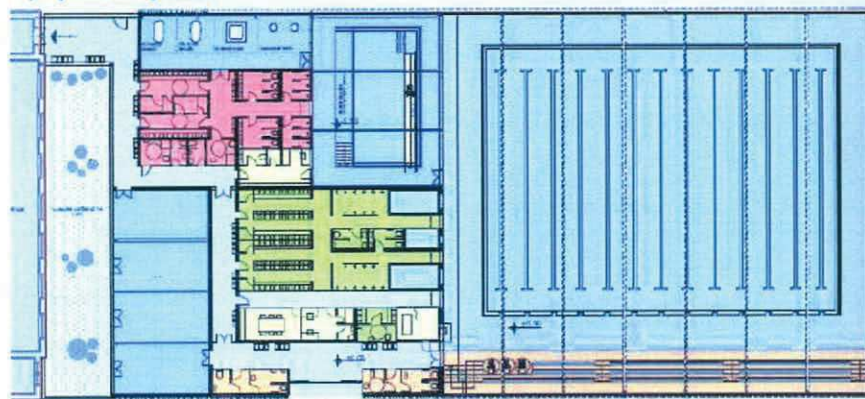
Idejno rješenje bazenskog kompleksa

Izvor: Idejni projekt ARCHIDEA STUDIO j.d.o.o., od rujna 2017.

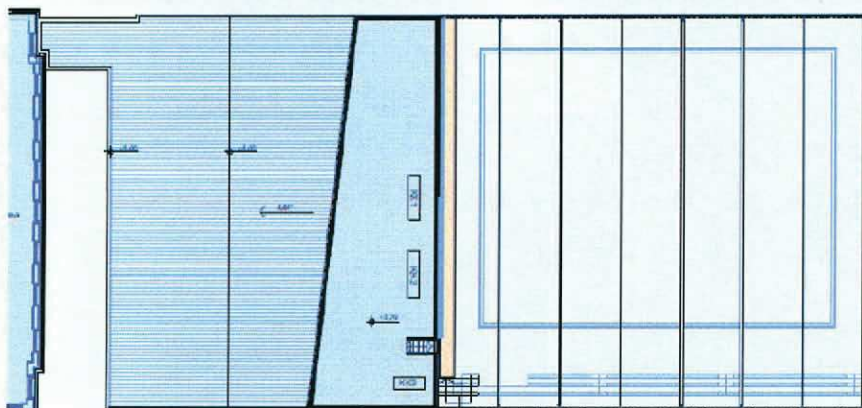
Grafčki prikaz1 Tloort sutereva



Grafčki prikaz2 Tloort prizemlja



Grafički prikaz 3 Tlocrt galerije



Tehnički podaci planiranog zahvata (dobiveni od strane naručitelja):

- Tlocrtne bruto dimenzije građevine su cca 78,58 x 36,77 m
- Tlocrtna površina građevine iznosi 2669 m²
- Katnost građevine je podrum, prizemlje i kat (Po +Pr +1)

- Građevinska (bruto) površina građevine iznosi:

PODRUM - pomoćni prostori	1086,52m ² x 0,5 = 543,26 m ²
- korisni prostori	55,64 m ² x 1,0 = 55,64 m ²
-PODRUM UKUPNO	598,90 m ²
PRIZEMLJE	2 666,35 m ²
KAT, h>2,00 m	372,30 m ²
UKUPNO GBP	P=3637,55 m ²

- Visina građevine, mjerena na kosom terenu od najniže točke konačno uređenog terena uz rub građevine do završne kote krovne ploče iznosi 10,65 m.
- Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi $kig = 2669/2992 = 0,89$ ili 89 %
- Koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi $kis = 3637,55 / 2992 = 1,22$ ili 122 %

3.6. DOKUMENTACIJA

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (e-ZK izvadak, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru, a sve je usklađeno sa stanjem u naravi.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka i isti nisu predmet ovog elaborata.

Utvrđivanje legaliteta postojeće izgradnje nije predmet ovog elaborata.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda.

Radi se o specifičnom slučaju – procjenjuje se pravo građenja neizgrađenog građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja.

Isto se tretira kao neizgrađeno zemljište pošto se planira potpuno uklanjanje postojeće izgradnje.

U istom slučaju potrebno je najprije utvrditi vrijednost zemljišta opterećenog istim pravom, za što je odabrana POREDBENA METODA.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama.

To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Podaci o ostavrenim prodajama preuzeti su sa baze eNekretnine
<https://nekretnine.mgipu.hr>.

PRAVO GRAĐENJA

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja mora se uzeti u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, vrijednost investicije, dužina trajanja osnovanog prava građenja odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjemenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Ako su u ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja ugovorene posebne klauzule koje utječu na vrijednost, tada se tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 2. ovoga članka preračunava uzimajući u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke ugovorene ugovorom o osnivanju i prijenosu prava građenja putem koeficijenata za prilagodbu prava građenja ili na drugi prikladan način.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina preporuka je da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina, obzirom na tipologiju nekretnine (planirane gradnje).

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

- zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio, javna i društvena namjena - zdravstvo D3
- zemljište se nalazi u dijelu naselja koje je uređeno i komunalno opremljeno

4.2.2. Poredbne nekretnine

Izvršeno je istraživanje tržišta, na nivou Grada Rovinja, a isto tako cijelog područja Istarske županije, temeljem svih izvora koji su nam bili dostupni - baze e-Nekretnine i službenih stranica jedinica lokalne samouprave, pri kojem nisu pronađene ostvarene prodaje zemljišta adekvatne namjene - javne i društvene namjene.

Stoga smo se odlučili da za potrebu poredbene metode uzmemo ostvarene prodaje zemljišta u neposrednoj blizini, a radi se o zemljištima I. kategorije, mješovite – pretežito stambene namjene, čiji je kis 1,2 – 1,5.

Obzorom na plansku namjenu predmetnog zemljišta koja je javna i društvena namjena – zdravstvo D3, odnosno činjenicu na limitiranu utvrživost istoga, izvršit će se korekcija pri izračunu poredbenom metodom. Međutim potrebno je napomenuti da realizacija planiranog zahvata na predmetnom zemljištu služi za podizanje životnog standarda stanovnika Rovinja, kao i turističkih standarda, a isto tako da će isti zahvat u budućnosti ostvarivati određeni prihod.

POREDBA 1- ID ZKC803318

Rovinj (k.č. 2441/38 k.o. Rovinj), prodano građevinsko zemljište, površine 1.399 m², prema ugovoru od 21.11.2017., za 1.512.104 kn.

POREDBA 2 – ID ZKC 672986

Rovinj (k.č. 2441/13 k.o. Rovinj), prodano građevinsko zemljište, površine 797 m², prema ugovoru od 15.11.2016., za 867.700 kn.

POREDBA 3 – ID ZKC 820023

Rovinj (k.č. 2441/35 k.o. Rovinj) prodano zemljište površine 1.544 m², prema ugovoru od 27.12.2017., za 1.372.300 kn.

POREDBA 4 – ID ZKC 519372

Rovinj (k.č. 2442/7 k.o. Rovinj) prodano zemljište površine 857 m², prema ugovoru od 25.03.2016., za 1.205.686 kn.

4.2.3. Prilagodba vrijednosti

Međuvremenski izjednačavanje

Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)¹⁾</i>					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,96	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

www.dzs.hr

4.2.4. Izračun vrijednosti poredbenom metodom

Obilježja procjenjivane nekretnine				
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	Namjena
k.č. 10238 k.o. Rovinj	19.02.2018.	3.016,00 m ²	1,00	D3

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	Namjena	Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	k.č. 2441/38 k.o. Rovinj	stu-17	1.399,00 m ²	1,20	M1	200.000	142,96
2	k.č. 2441/13 k.o. Rovinj	stu-16	797,00 m ²	1,50	M1	115.000	144,29
3	k.č. 2441/35 k.o. Rovinj	pro-17	1.544,00 m ²	1,20	M1	183.000	118,52
4	k.č. 2442/7 k.o. Rovinj	ožu-16	857,00 m ²	1,50	M1	160.000	186,70

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	k.č. 2441/38 k.o. Rovinj	stu-17	142,96	105,46	105,46	1,00	142,96
2	k.č. 2441/13 k.o. Rovinj	stu-16	144,29		101,39	1,04	150,08
3	k.č. 2441/35 k.o. Rovinj	pro-17	118,52		105,46	1,00	118,52
4	k.č. 2442/7 k.o. Rovinj	ožu-16	186,70		101,39	1,04	194,19

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	I	1000%		1,00	1,00	
1	k.č. 2441/38 k.o. Rovinj	I	100%	1,00	1,00	1,00	142,96

OPINIO d.o.o.

2	k.č. 2441/13 k.o. Rovinj	I	100%	1,00	1,00	1,00	150,08
3	k.č. 2441/35 k.o. Rovinj	I	100%	1,00	1,00	1,00	118,52
4	k.č. 2442/7 k.o. Rovinj	I	100%	1,00	1,00	1,00	194,19

Interkvalitativno izjednačavanje								
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) EUR/m ²	koeficijent iskoristivosti (k _s)	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta EUR/m ²	namjena	ostalo	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00					
1	k.č. 2441/38 k.o. Rovinj	142,96	1,00	1,00	142,96	1,35	1,00	92,92
2	k.č. 2441/13 k.o. Rovinj	150,08	1,00	1,00	150,08	1,30	1,00	105,06
3	k.č. 2441/35 k.o. Rovinj	118,52	1,00	1,00	118,52	1,35	1,00	77,04
4	k.č. 2442/7 k.o. Rovinj	194,19	1,00	1,00	194,19	1,35	1,00	126,22

Srednja vrijednost EUR/m²	100,31
Srednja vrijednost - zaokruženo EUR/m²	100,00

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	92	-7,39	-7%	7,39	55	prihvatljivo	prihvatljivo
2	105	4,75	5%	4,75	23	prihvatljivo	prihvatljivo
3	77	-23,27	-23%	23,27	542	prihvatljivo	prihvatljivo
4	126	25,91	26%	25,91	671	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	100,31
Standardna devijacija	17,96
Dvostruka standardna devijacija	35,92
Prosječno apsolutno odstupanje	15,33

Tržišna vrijednost zemljišta	3.016,00 m²	x	100 €/m²	=	301.600,00 €
-------------------------------------	-------------------------------	----------	----------------------------	----------	---------------------

4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Vz – vrijednost nekretnine (zemljišta) koja je dobivena poredbenom metodom

Vz – 301.600,00 €

p – kamatna stopa nekretnine

(odabrana prema namjeni moguće gradnje u ovom slučaju poznata planirana namjena)

- sukladno prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – kamatna stopa nekretnina posebne namjene kreće se od 6 – 8 % (klinike 6,5 – 7,5 / sport, rekreacija, zabava 7,0 – 8,0 %) u predmetnom slučaju objekt će se koristiti za potrebe bolnice, te sporta i rekreacije, a isto tako stopa se prilagođava obzirom na opće karakteristike nekretnine, pa je odabrana kamatna stopa na nekretninu 7%
- isto tako sukladno istom pravilniku uzete su u obzir prosječni podaci prilagodbe kametne stope na nekretninu, a to su prilagodba prema položaju nekretnine (vrlo dobar do izvrsan položaj – obzirom na planiranu namjenu), prilagodba prema kvaliteti građenive (pretpostavka prosječne kvalitete), prilagodba prema prema gospodarskoj situaciji (prosječna), prilagodba prema razvojnom potencijalu nekretnine (postoji uočljiv razvojni potencijal)

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korek.
Položaj nekretnine	vrlo dobar do izvrsan, ogran. rizici	od -1,0 do 1,0	-1,00%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,00%
Razvojni potencijal nekretnine	uočljiv	od 0,0 do -2,0	-1,0%
			-2,00%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
posebne nemjene	od 8 % do 8 %	7,0%	5,0%

p – 5,0 %

Pg – kamatna stopa prava građenja

Kamata na pravo građenja ugovorne strane ugovaraju slobodno.

Ista je u principu (praksi) 0,5 – 2 % manja od kamatne stope nekretnine.

Pg – 3,0 %

M – multiplikator za kapitalizaciju - sukladno prilogu 14 Pravilnika (odabran je na temelju „p“ – kamatnoj stopi na nekretninu 5% i trajanja prava građenja od 30 godina).

napomena: nije dostavljen ugovor o pravu građenja, prema podacima dobivenih od strane naručitelja isti će biti sklopljen na period od 30 godina

M – 15,37

Napomena :

Pošto za potrebu izrade ovog elaborata nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja, preporuka je da se u isti ugrade sljedeće odredbe, na osnovu kojih se pristupilo izračunu tržišne vrijednosti prava građenja:

- da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina
- da se odredi kamatna stopa prava građenja od 3,0%

4.4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA		
SPORTSKO LJEČILIŠNI BAZEN		
Tržišna vrijednost zemljišta – namjena D3:	100,00	€/m2
Površina:	3.016	m2
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta - namjene D3 - neopterećenog pravom građenja:	301.600,00	€
Trajanje prava građenja:	30	godina
Ostatak trajanja prava građenja:	30	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	5,00	%
Kamatna stopa prava građenja:	3,00	%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA		
Kamata na nekretnine (5,0% od 301.600 €):	15.080,00	€
Kamata na pravo građenja - godišnje sljedećih 30 godina (3,0% od 301.600 €):	9.048,00	€
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	15.080,00	€
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	9.048,00	€
Razlika:	6.032,00	€
Multiplikator za 30 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 5,00% kamatne stope na nekretnne (Prilog br. 14):	15,37	
Tržišna vrijednost prava građenja:	92.711,84	€

5. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam 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 zaključima o vrijednosti.
5. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljenje ove procjene
8. Procjena je izrađena u 6 istovjetnih primjeraka, od kojih jedan ostaje u arhivi procjenitelja

Izjavu dala:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina



6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 65/17)

Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

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)

Ostalo

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, 2016., autora Željka Uhlira i Branimira Majčice

7. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost prava građenja na katastrskoj čestici k.č. 10238, koja je upisana u ZK uložak 5417, kod Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Rovinj, katastarska općina Rovinj, u Rovinju – kompleks Bolnice dr. Martin Horvat, iznosi (zaokruženo):

92.700,00 € = 689.000,00 kn

Tečaj: 1 EUR = 7,43 kn (srednji tečaj HNB na dan 19.02.2018.)

Izrada:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina



8. PRILOZI

- e-ZK izvadak
- e-Prijepis posjedovnog lista
- e-Digitalna kopija katastra



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ROVINJ
 Stanje na dan: 17.02.2018. 00:11

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1419/2018
 Aktivne plombe

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5417

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2046/Z	CRKVICA I DVORIŠTE			671	
2.	2047/Z	KUĆA ZA POŠTU			29	
3.	2480	DVORIŠTE			3959	
4.	2481	PAŠNJAK			5104	
5.	2483	PAŠNJAK			1090	
6.	2484	PAŠNJAK			5245	
7.	2485	PAŠNJAK			4555	
8.	2486	PAŠNJAK			6645	
9.	2487/1	PAŠNJAK			2462	
10.	2487/2	PAŠNJAK			2311	
11.	2488	ŠUMA-PARK			2370	
12.	2489	PAŠNJAK			2976	
13.	2495	NEPLODNO ZEMLJIŠTE, NEPLODNO ZEMLJIŠTE, ŠUMA NEPLODNO ZEMLJIŠTE NEPLODNO ZEMLJIŠTE ŠUMA			164577 102 127 164348	
14.	2503/1	ŠUMA-PARK			1380	
15.	2503/2	ORANICA				
16.	2995/Z	PAVILJON "A"			1380	
17.	3049/Z	DJEČJE JASLICE			414	
18.	3050/Z	IZOLIRNICA			213	
19.	3147/Z	UPRAVA TBC			1290	
20.	3148/Z	CRKVA			504	
21.	3149/Z	PAVILJON "B"			1863	
22.	3150/Z	STROJARNICA			714	
23.	3151/Z	KRCMATORI			37	
24.	3153/Z	GARAŽA			298	

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5417A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
25.	3154/Z	IZVIDNICA			64	
26.	3475/Z	RADIONA			162	
27.	3476/Z	BARAKA			44	
28.	3477/Z	SKLADIŠTE			282	
29.	3478/Z	GOSPODARSKA ZGRADA			29	
30.	3479/Z	GOSPODARSKA ZGRADA			140	
31.	3480/Z	GOSPODARSKA ZGRADA			160	
32.	3481/Z	STAMBENA ZGRADA			110	
33.	3482/Z	DJEČJI PAVILJON			640	
34.	3483/Z	NOVA KUĆA (PU-1086, 1087, 1102 , 1126 I 1127)				
35.	3484/Z	BARAKA			135	
36.	3485/Z	BARAKA			160	
37.	3486/Z	SVLAČIONICA			253	
38.	3487/Z	BARAKA			30	
39.	3488/Z	BARAKA			104	
40.	3489/Z	KINODVORANA I VJEŽBAONICA			722	
41.	10238	BOLNICA OAT "DR.M.H." 4			3016	
		UKUPNO:			216138	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.01.2018.g. pod brojem Z-1419/2018	
5.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO KLASA: UP/1-932-07/17-02/508 UR. BROJ-541-27-07/1-18-5 10.01.2018, na temelju koje se zabilježuje da je sukladno odredbama čl.148.a.st.3.zakona o gradnji (NN.153/13 i 20/17) u katastarskom operatu katastarske općine Rovinj evidentirana građevina na k.č.10238 (prije *4121) za koju u postupku provedbe promjene nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1 ŽUPANIJA ISTARSKA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 24.11.2015 g. pod brojem Z-12343/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVO KULTURE KLASA: UP/I-612-08/11-05/0287, URBROJ: 532-04-02-10/8-15-01 13.11.2015. stavljanja pod preventivnu zaštitu 3148/Z CRKVA 504 m2, k.č. 3149/Z PAVILJON "B" 1863 m2, k.č. 3150/Z STROJARNICA 714 m2, k.č. 3153/Z GARAŽA 298 m2, k.č. 3154/Z IZVIDNICA 64 m2, k.č. 3475/Z RADIONA 162 m2, k.č. 3476/Z BARAKA 44 m2, k.č. 3477/Z SKLADIŠTE 282 m2, k.č. 3478/Z GOSPODARSKA ZGRADA 29 m2, k.č. 3479/Z GOSPODARSKA ZGRADA 140 m2, k.č. 3480/Z GOSPODARSKA ZGRADA 160 m2, k.č. 3481/Z STAMBENA ZGRADA 110 m2, k.č. 3482/Z DJEČJI PAVILJON 640 m2, k.č. 3484/Z BARAKA 135 m2, k.č. 3485/Z BARAKA 160 m2, k.č. 3486/Z SVLAČIONICA 253 m2, k.č. 3487/Z BARAKA 30 m2, k.č. 3489/Z KINODVORANA I VJEŽBAONICA 722 m2, k.č. 2046/Z CRKVICA I DVORIŠTE 671 m2, k.č. 2047/Z KUĆA ZA POŠTU 29 m2, k.č. 3488/Z BARAKA 104 m2, k.č. 2480 DVORIŠTE 3959 m2, k.č. 2487/1 PAŠNJAK 2462 m2, k.č. 2487/2 PAŠNJAK 2311 m2, k.č. 2488 ŠUMA-PARK 2370 m2, k.č. 2489 PAŠNJAK 2976 m2, k.č. 2503/1 ŠUMA-PARK 1380 m2, k.č. 2503/2 ORANICA, k.č. 2995/Z PAVILJON "A" 1380 m2, k.č. 3049/Z DJEČJE JASLICE 414 m2, k.č. 3050/Z IZOLIRNICA 213 m2, k.č. 3147/Z UPRAVA TBC 1290 m2, k.č. 3483/Z NOVA KUĆA (PU-1086, 1087, 1102, 1126 I 1127).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.04.2006. broj Z-1560/06 Temeljem Rješenja RH Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorski odjel Pula klasa broj UP/I-612-08/05-05/370, ur.br.532-04-11.06-06-03 od 11.04.2006.god., zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu zgr.č.3049 dječje jashce i k.č.2495 šuma-park.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.12.2014 broj Z-2804/14 Temeljem ovjerene preslike Ugovora o osnivanju prava služnosti Klasa: 944-17/14-01/01 urbroj: 2163/1-18-02/3-14-4 ovjerene kod javnog bilježnika Denis Krajcar iz Pule - Pola br. OV-10577/14 od 04.12.2014., te punomoći pohranjene u ovisnoj zbirci isprva Z-527/14 uknjižuje se pravo služnosti na k.č. 2480, 2481, 2486, 2488, 2489, 2495, te zgr.č. 3483 i 3489 radi izgradnje, postavljanja i održavanja kanalizacije fekalnih voda Borik i Bolničko naselje za korist ODVODNJA ROVINJ-ROVIGNO D.O.O., OIB: 47873119402, ROVINJ, TRG NA LOKVI 3A		
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-2355/15 Temeljem preslike Ugovora o osnivanju prava služnosti Klasa:944-17/15-01/01 Ur broj: 2163/1-18/2-15-3 od 28.rujna 2015 g. sa skicom trase plinovoda, ovjerenog kod Javnog bilježnika u Puli-Denis Krajcar pod br. OV-9378/15 od 12.10.2015.g.na nekretnostarske Zupanje, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja srednjotlačnog plinovoda i elektroničke komunikacijske mreže u zajedničkom rovu uz plinovod za naknadne potrebe uvlačenja svjetlovodnog kabela u naselju Borik, Bolničko naselje i Val Savie u Rovinju, u pravcu određenom na skici sa ucrtanom trasom plinovoda na teret k.č.2495 šuma-park sa 167312 m2, u korist PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, PULA, INDUSTRIJSKA 17		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2018. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 7882

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISTARSKA ŽUPANIJA, DRŠČEVKA 3, 52000 PAZIN, HRVATSKA (VLASNIK)	90017522601

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10238	FIZIKALNA TERAPIJA	3016	10		
			BOLNICA, Rovinj, BOLNICA OAT "DR M. H." 4	3016			
Ukupna površina katastarskih čestica				3016			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

17.02.2018

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA I PRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA VERZIJA

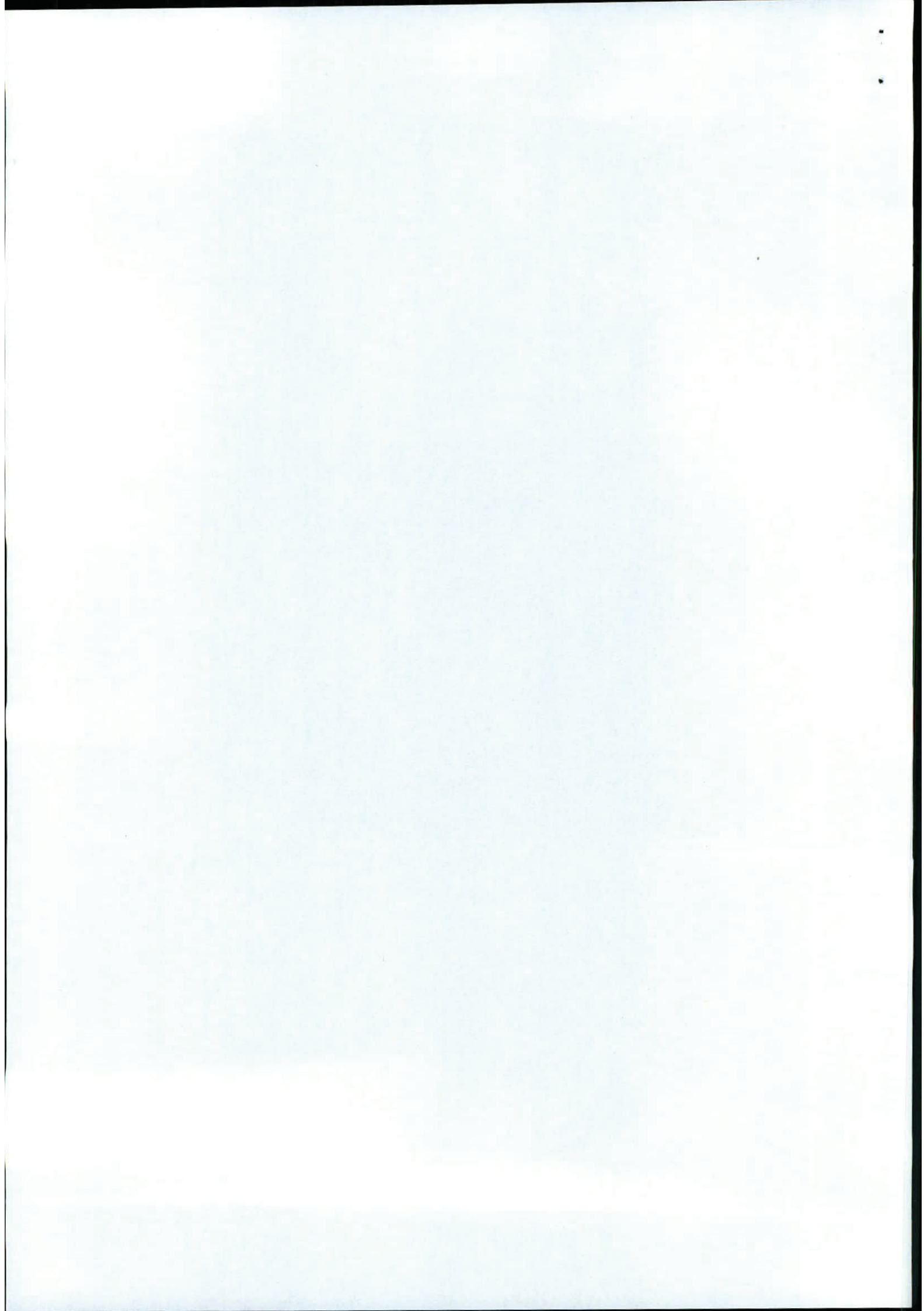
K. o. ROVINJ 324914
k.č. br. 10238

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.02.2018





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ
Stanje na dan: 18.04.2018. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 5417

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1419/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2046/Z	CRKVICA I DVORIŠTE			671	
2.	2047/Z	KUĆA ZA POŠTU			29	
3.	2480	DVORIŠTE			3959	
4.	2481	PAŠNJAK			5104	
5.	2483	PAŠNJAK			1090	
6.	2484	PAŠNJAK			5245	
7.	2485	PAŠNJAK			4555	
8.	2486	PAŠNJAK			6645	
9.	2487/1	PAŠNJAK			2462	
10.	2487/2	PAŠNJAK			2311	
11.	2488	ŠUMA-PARK			2370	
12.	2489	PAŠNJAK			2976	
13.	2495	NEPLODNO ZEMLJIŠTE, NEPLODNO ZEMLJIŠTE, ŠUMA			164577	
		NEPLODNO ZEMLJIŠTE			102	
		NEPLODNO ZEMLJIŠTE			127	
		ŠUMA			164348	
14.	2503/1	ŠUMA-PARK			1380	
15.	2503/2	ORANICA				
16.	2995/Z	PAVILJON "A"			1380	
17.	3049/Z	DJEČJE JASLICE			414	
18.	3050/Z	IZOLIRNICA			213	
19.	3147/Z	UPRAVA TBC			1290	
20.	3148/Z	CRKVA			504	
21.	3149/Z	PAVILJON "B"			1863	
22.	3150/Z	STROJARNICA			714	
23.	3151/Z	KRCMATORI			37	
24.	3153/Z	GARAŽA			298	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
25.	3154/Z	IZVIDNICA			64	
26.	3475/Z	RADIONA			162	
27.	3476/Z	BARAKA			44	
28.	3477/Z	SKLADIŠTE			282	
29.	3478/Z	GOSPODARSKA ZGRADA			29	
30.	3479/Z	GOSPODARSKA ZGRADA			140	
31.	3480/Z	GOSPODARSKA ZGRADA			160	
32.	3481/Z	STAMBENA ZGRADA			110	
33.	3482/Z	DJEČJI PAVILJON			640	
34.	3483/Z	NOVA KUĆA (PU-1086, 1087, 1102 , 1126 I 1127)				
35.	3484/Z	BARAKA			135	
36.	3485/Z	BARAKA			160	
37.	3486/Z	SVLAČIONICA			253	
38.	3487/Z	BARAKA			30	
39.	3488/Z	BARAKA			104	
40.	3489/Z	KINODVORANA I VJEŽBAONICA			722	
41.	10238	BOLNICA OAT "DR.M.H." 4			3016	
		UKUPNO:			216138	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.01.2018.g. pod brojem Z-1419/2018	
5.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO KLASA: UP/I-932-07/17-02/508 UR.BROJ:541-27-07/1-18-5 10.01.2018, na temelju koje se zabilježuje da je sukladno odredbama čl.148.a.st.3.zakona o gradnji (NN.153/13 i 20/17) u katastarskom operatu katastarske općine Rovinj evidentirana građevina na k.č.10238 (prije *4121) za koju u postupku provedbe promjene nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŽUPANIJA ISTARSKA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	<p>Zaprimljeno 24.11.2015.g. pod brojem Z-12343/2015</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVO KULTURE KLASA: UP/I-612-08/11-05/0287, URBROJ: 532-04-02-10/8-15-01 13.11.2015, stavljanja pod preventivnu zaštitu 3148/Z CRKVA 504 m2, k.č. 3149/Z PAVILJON "B" 1863 m2, k.č. 3150/Z STROJARNICA 714 m2, k.č. 3153/Z GARAŽA 298 m2, k.č. 3154/Z IZVIDNICA 64 m2, k.č. 3475/Z RADIONA 162 m2, k.č. 3476/Z BARAKA 44 m2, k.č. 3477/Z, SKLADIŠTE 282 m2, k.č. 3478/Z GOSPODARSKA ZGRADA 29 m2, k.č. 3479/Z GOSPODARSKA ZGRADA 140 m2, k.č. 3480/Z GOSPODARSKA ZGRADA 160 m2, k.č. 3481/Z STAMBENA ZGRADA 110 m2, k.č. 3482/Z DJEČJI PAVILJON 640 m2, k.č. 3484/Z BARAKA 135 m2, k.č. 3485/Z BARAKA 160 m2, k.č. 3486/Z SVLAČIONICA 253 m2, k.č. 3487/Z BARAKA 30 m2, k.č. 3489/Z KINODVORANA I VJEŽBAONICA 722 m2, k.č. 2046/Z CRKVICA I DVORIŠTE 671 m2, k.č. 2047/Z KUĆA ZA POŠTU 29 m2, k.č. 3488/Z BARAKA 104 m2, k.č. 2480 DVORIŠTE 3959 m2, k.č. 2487/1 PAŠNJAK 2462 m2, k.č. 2487/2 PAŠNJAK 2311 m2, k.č. 2488 ŠUMA-PARK 2370 m2, k.č. 2489 PAŠNJAK 2976 m2, k.č. 2503/1 ŠUMA-PARK 1380 m2, k.č. 2503/2 ORANICA, k.č. 2995/Z PAVILJON "A" 1380 m2, k.č. 3049/Z DJEČJE JASLICE 414 m2, k.č. 3050/Z IZOLIRNICA 213 m2, k.č. 3147/Z UPRAVA TBC 1290 m2, k.č. 3483/Z NOVA KUĆA (PU-1086, 1087, 1102 , 1126 I 1127);</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 27.04.2006. broj Z-1560/06</p> <p>Temeljem Rješenja RH Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorijski odjel Pula klasa broj:UP/I-612-08/05-05/370 , ur.br.532-04-11/06-06-03 od 11. 04.2006.god., zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu zgr.č.3049 dječje jaslice i k.č.2495 šuma-park.</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 12.12.2014. broj Z-2804/14</p> <p>Temeljem ovjerene preslike Ugovora o osnivanju prava služnosti Klasa: 944-17/14-01/01 urbroj: 2163/1-18-02/3-14-4 ovjerene kod javnog bilježnika Denis Krajcar iz Pule - Pola br. OV-10577/14 od 04. 12. 2014., te punomoći pohranjene u ovosudnoj zbirci isprva Z-527/14 uknjižuje se pravo služnosti na kč. 2480, 2481, 2486, 2488, 2489, 2495, te zgrč. 3483 i 3489 radi izgradnje, postavljanja i održavanja kanalizacije fekalnih voda Borik i Bolničko naselje za korist</p> <p>ODVODNJA ROVINJ-ROVIGNO D.O.O., OIB: 47873119402, ROVINJ, TRG NA LOKVI 3A</p>		
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-2355/15.</p> <p>Temeljem preslike Ugovora o osnivanju prava služnosti Klasa:944-17/15-01/01 Ur.broj: 2163/1-18/2-15-3 od 28.rujna 2015.g. sa skicom trase plinovoda, ovjerenog kod Javnog bilježnika u Puli-Denis Krajcar pod br.OV-9378/15 od 12.10.2015.g.,na nekretnineIstarske Županije, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja srednjotlačnog plinovoda i elektroničke komunikacijske mreže u zajedničkom rovu uz plinovod za naknadne potrebe uvlačenja svjetlovodnog kabela u naselju Borik, Bolničko naselje i Val Savie u Rovinju, u pravcu određenom na skici sa ucrtanom trasom plinovoda na teret k.č.2495 šuma-park sa 167312 m2, u korist:</p> <p>PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, PULA, INDUSTRIJSKA 17</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.04.2018.