



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN – PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 510-03/23-01/03
URBROJ/N.PROT: 2163-01/11-23-02
Pula-Pola, 01. prosinca 2023.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednice Sandre Čakić Kuhar
Dršćevka 3,
52 000 Pazin

PREDMET: ODLUKA o davanju suglasnosti na Odluku Istarskih domova zdravlja o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O.Svetvinčenat

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), župan Istarske županije dana 01. prosinca 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na Odluku Istarskih domova zdravlja o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O.Svetvinčenat.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Gordana Antić, pročelnica Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić

Temeljem članka 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19) i članka 71. stavka 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20), u svezi s člankom 26. Statuta Istarskih domova zdravlja i na temelju članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ godine, donosi

O D L U K U

o davanju suglasnosti na Odluku Istarskih domova zdravlja o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O.Svetvinčenat

Članak 1.

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Istarskih domova zdravlja KLASA: 023-01/23-01/18, URBROJ: 2168/01-59-49-01-5/849-23-3 od 17.05.2023. o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O.Svetvinčenat.

Odlukom iz stavka 1. se dio nekretnine na k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat, ZK uložak 563, upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, a koji u naravi čini Posebni dio „B“ Plana posebnih dijelova zgrade zdravstvene stanice i ljekarne Svetvinčenat broj 11/22 od 12/2022, izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Ranka Bratovića, Dalmatinska 19, Poreč, ukupne površine 169,35 m², te predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine i nalazi se u suvlasničkom dijelu zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja, OIB 99092064857, prenosi u vlasništvo darovanjem u korist Općine Svetvinčenat, OIB: 79825866723.

Odlukom iz stavka 1. se pravo vlasništva nad dijelom nekretnine opisanom u stavku 2. daje Općini Svetvinčenat bez naknade, a sve u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 2.

Suglasnost iz članka 1. se daje pod uvjetom da se nekretnina koja je predmet darovanja koristi isključivo za javnu namjenu.

Članak 3.

Odluka Upravnog vijeća Istarskih domova zdravlja iz članka 1. stavka 1. s priložima je sastavni dio ove Odluke.

Članak 4.

Istarski domovi zdravlja su po sklapanju ugovora o darovanju s Općinom Svetvinčenat sukladno odredbama ove odluke, dužni dostaviti isti Istarskoj županiji.

Članak 5.

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

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE



Predsjednica
Sandra Ćakić Kuhar

Dostaviti:

1. *Županu Istarske županije*
2. *Istarskim domovima zdravlja*
3. *Općina Svetvinčenat*
4. *Objava*
5. *Pismohrana, ovdje*

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je sadržan je u članku 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19) i članku 71. stavku 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20), u svezi s člankom 26. Statuta Istarskih domova i u člancima 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21).

Člankom 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19) propisano je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove

Člankom 71. stavkom 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20) propisano je da su pravne osobe čiji je osnivač ili većinski vlasnik županija dužne pribaviti suglasnost nadležnog tijela Županije kao osnivača na odluku o raspolaganju nekretninom, putem nadležnog upravnog tijela Županije, ovisno o vrijednosti nekretnine, kada je navedena obveza propisana zakonom, statutom Županije ili Statutom Korisnika.

Člankom 26. Statuta Istarskih domova zdravlja propisano da upravno vijeće odlučuje uz prethodnu suglasnost osnivača o zaključivanju ugovora o stjecanju i raspolaganju nekretninama.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Općina Svetvinčenat je dana 11. travnja 2023. dostavila Istarskoj županiji i Istarskim domovima zdravlja pismo namjere, kojim traži darovanje dijela zgrade Zdravstvene stanice Svetvinčenat, i to dijela nekretnine na k.č. br. 89/5 k.o. Svetvinčenat, koji je u suvlasništvu Istarskih domova zdravlja. U pismu namjere navode kako su dijelovi zgrade koji se ne bi uzeli u razmatranje ordinacija doktora opće prakse, zubarska ordinacije, čekaonica sa pripadajućim sanitarnim čvorovima te suvlasnički dio Istarskih ljekarni, dok žele darovanje preostalih dijelova zgrade. Također navode kako se preostali dio zgrade planira prenamijeniti u svrhu socijalno-društvenog napretka općine te da za navedene potrebe općina trenutno nema adekvatnih prostora.

Općina Svetvinčenat također navodi kako je zgrada građena 80-ih godina 20. stoljeća te je u suradnji Istarskih domova zdravlja i općine 2015. investirano u zgradu. Od 2017. godine Istarski domovi zdravlja daju dio zgrade u prizemlju u najam Općini Svetvinčenat, za potrebe otvaranja dodatne vrtičke skupine te općina navodi kako je o svom trošku adaptirala i kompletno uredila predmetne prostore. Općina Svetvinčenat navodi kako bi voljeli zaustaviti daljnje propadanje zgrade te stoga moli da se razmotri njihovo pismo namjere.

Nastavno na pismo namjere Općine Svetvinčenat, zatraženo je i očitovanje Istarskih domova zdravlja.

Istarski domovi zdravlja su dostavili svoje očitovanje u kojem navode kako je općina 2018. godine zatražila otkup dijela zgrade, s namjerom korištenja u svrhe društvenih djelatnosti. Naknadno je općina pismom namjere od 11. travnja 2023. tražila darovanje dijela zgrade.

Istarski domovi zdravlja navode kako predmetni dio zgrade za koji se traži darovanje neće koristiti za obavljanje zdravstvene djelatnosti. Također dodaju kako su Istarski domovi zdravlja sufinancirali uređenje i preuređenje prostora u kojem se nalazi zdravstvena stanica s preko 200.000,00 kuna.

Istarski domovi zdravlja su iskazali volju za predajom dijela zgrade u vlasništvo općine, obzirom na dosadašnju uspješnu suradnju s Općinom Svetvinčat i obzirom da predmetni dio zgrade općina namjerava koristiti u svrhe gospodarskog i socijalnog napretka građana. Istarski domovi zdravlja su predložili da općina na ime vrijednosti dijela nekretnine osigura Istarskim domovima zdravlja parkirna mjesta za zdravstvene radnike u Zdravstvenoj stanici Svetvinčat, uredi okoliš i zgradu Zdravstvene stanice te u slučaju potrebe osigura i financira boravak djece zdravstvenih radnika Istarskih domova zdravlja u dječjem vrtiću Balončić.

Načelnik Općine Svetvinčat se dopisom od 15. svibnja 2023. pozitivno očitovao na prijedloge Istarskih domova zdravlja, u odnosu na osiguravanje parkirališnih mjesta na neodređeno za potrebe Zdravstvene stanice Svetvinčat, održavanje hortikulture oko zgrade, uređenje vanjske ovojnice zgrade te osiguranja / financiranja boravka djece zdravstvenih radnika Istarskih domova zdravlja koji gravitiraju upisnom području dječjeg vrtića Balončić.

Obzirom da su Istarski domovi zdravlja i prije zaprimanja pisma namjere bili u pregovorima u vezi mogućeg otkupa predmetnog dijela zgrade, Istarski domovi zdravlja su tijekom 2022. naručili i zaprimili procjenu: Procjembeni elaborat nekretnina: Dviju uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova k.č. 89/5, k.č. 89/10 K.O. Svetvinčat od 07. lipnja 2022. godine. Procjembeni elaborat je izrađen od procjenitelja Dražena Sumića, dipl.ing.građ. za naručitelja Istarski domovi zdravlja. Sukladno elaboratu, tržišna vrijednost predmetnog dijela zgrada koji je predmet darovanja iznosi **125.000,00 EUR**.

Procjena je upućena na davanje mišljenje Zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu Istarske županije, Grada Pula i Grada Pazina, te je nakon jednog ispravka i ponovnog slanja povjerenstvu, zaprimljeno Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva KLASA: 364-01/22-01/147, URBROJ: 2163-18-10/2-23-09 od 06. travnja 2023. godine u kojem se navodi kako je utvrđena cijena prihvatljiva.

Naknadno su dana 26. travnja 2023. Istarski domovi zdravlja, dostavili skenirani ispravak elaborata, na način da je predmet procjene samo zgrada koja se nalazi na k.č. br. 89/5 K.O. Svetvinčat, a ne i na k.č. br. 89/10 (procijenjena tržišna vrijednost dijela zgrade je ista), a kako i navode u svom dopisu i očitovanju od 17.04.2023.

Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije raspravljalo je na svojoj sjednici održanoj 16. svibnja 2023. o predmetnom zahtjevu te je donijelo sljedeći zaključak:

1. Daje se pozitivno mišljenje na zahtjev Općine Svetvinčat za darovanjem dijela zgrade Zdravstvene stanice Svetvinčat izgrađene na k.č.br. 89/5 k.o. Svetvinčat uz uvjet da se nekretnina koja bude predmet darovanja koristi isključivo za javnu namjenu.
2. Zadužuju se Istarski domovi zdravlja, prije sklapanja ugovora o darovanju izraditi Plan posebnih dijelova zgrade (etažni elaborat) te istoga provesti u katastru i zemljišnim knjigama.
3. Daje se preporuka za rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Općinom Svetvinčat glede javnih ustanova na području Općine Svetvinčat kojih je osnivač IŽ – u konkretnom slučaju OŠ Svetvinčat.

Upravno vijeće Istarskih domova zdravlja je na svojoj sjednici održanoj 17. svibnja 2023. donijelo Odluku KLASA: 023-01/23-01/18, URBROJ: 2168/01-59-49-01-5/849-23-3 od 17.05.2023. o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčat dijela k.č. 89/5 K.O. Svetvinčat.



Navedenom Odlukom se dio nekretnine na k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat, ZK uložak 563, upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, a koji u naravi čini Posebni dio „B“ Plana posebnih dijelova zgrade zdravstvene stanice i ljekarne Svetvinčenat broj 11/22 od 12/2022, izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Ranka Bratovića, Dalmatinska 19, Poreč, ukupne površine 169,35 m2, te koji predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine i nalazi se u suvlasničkom dijelu zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja, OIB 99092064857, prenosi u vlasništvo darovanjem u korist Općine Svetvinčenat, OIB: 79825866723.

Pravo vlasništva nad opisanim dijelom nekretnine daje se Općini Svetvinčenat bez naknade, a sve u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana

Također se ovlašćuje ravnatelja zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja da po dobivanju suglasnosti Istarske županije sklopi ugovor o darovanju s općinom Svetvinčenat kojim će se urediti međusobna prava i obveze darovatelja Istarski domovi zdravlja i obdarenika Općine Svetvinčenat, a sukladno dopisu Općine Svetvinčenat KLASA: 510-01/23-01/01 URBROJ: 2163-35-02-1-23-3 od 15.05.2023. godine, koji čini sastavni dio Odluke.

Obzirom da je čl. 26. Statuta Istarskih domova zdravlja propisano da upravno vijeće odlučuje uz prethodnu suglasnost osnivača o zaključivanju ugovora o stjecanju i raspolaganju nekretninama, zatražena je suglasnost Istarske županije na predmetnu odluku

Istarski domovi zdravlja su dana 28. studenog 2023. dostavili obavijest o tome da je, sukladno zaključku Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije, Plan posebnih dijelova zgrade (etažni elaborat) proveden u zemljišnim knjigama te su dostavili izvadak iz zemljišne knjige za k.č. br. 89/5 k.o. Svetvinčenat na dan 28.11.2023.

Predmetno raspolaganje pravom vlasništva je sukladno članku 391. u svezi s člankom 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine. br. 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, 81/15, 94/17) te odredbama 5., 26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20).

Članak 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 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 područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave i kumulativno ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sukladno članku 35. stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova, te s njima izjednačenih pravnih osoba.

Člankom 5. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Narodne novine“, br. 10/20) propisuje se kako iznimno županija može raspolagati nekretninama u svom vlasništvu bez provođenja javnog natječaja i bez naknade u slučajevima kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Županije stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sukladno članku 26. iste Odluke, nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati isključivo Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim

osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provođenja javnog natječaja, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Člankom 71. iste Odluke propisano je da se njene odredbe na odgovarajući način primjenjuju i na raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu pravnih osoba čiji je osnivač ili većinski vlasnik županija (dalje u tekstu: Korisnik), ako posebnim zakonima ili općim aktima osnivača za pojedine vrste Korisnika ili oblike raspolaganja nije propisano drugačije.

Korisnici su dužni pribaviti suglasnost nadležnog tijela Županije kao osnivača na odluku o raspolaganju nekretninom, putem nadležnog upravnog tijela Županije, ovisno o vrijednosti nekretnine, kada je navedena obveza propisana zakonom, statutom Županije ili Statutom Korisnika.

Obzirom na navedeno predlaže se donošenje ove Odluke. Predmetna suglasnost se daje pod uvjetom da nekretnina koja je predmet darovanja koristi isključivo za javnu namjenu, a sukladno zaključku Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije.

III. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Istarski domovi zdravlja dostavili su iskaz o procjeni fiskalnog učinka u kojem navode kako prijenos prava vlasništva bez naknade u korist Općine Svetvinčenat za dio k.č. 89/5, K.O. Svetvinčenat, ukupne površine 169,35 m², koja predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine, neće imati utjecaj na Financijski plan Istarskih domova zdravlja te sukladno tome niti na Proračun Istarske županije.

Također navode kako se dijelovi zgrade koji se ne bi uzeli u razmatranje odnose na ordinaciju liječnika opće medicine, ordinaciju dentalne medicine, čekaonicu sa pripadajućim sanitarnim čvorom ukupne kvadrature 115,89 m² koji predstavlja 23/66 djela nekretnine. Ti dijelovi zgrade će i dalje biti u vlasništvu Istarskih domova zdravlja čime neće biti dovedeno u pitanje kontinuirano pružanje zdravstvene zaštite.

Sukladno odredbama članka 19. Zakona o proračunu (Narodne novine, br.144/21) i Odluci Skupštine Istarske županije o postupku davanja Iskaza o procjeni fiskalnog učinka Službene novine Istarske županije br. 37/22), Upravni odjel za proračun i financije dao je pozitivno mišljenje na iskaz o procjeni fiskalnog učinka ove odluke, Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb, te da donošenje iste nema financijski utjecaj na Proračun Istarske županije, svojim dopisom KLASA: 400-01/23-01/02, URBROJ: 2163-07-01/5-23-364 od 28.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETVINČENAT
NAČELNIK

KLASA: 510-01/23-01/01
URBROJ: 2163-35-02-1-23-1
Svetvinčenat, 11. travanj 2023.

ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA
Flanatička 27, 52100 Pula
n/p ravnatelju gosp. Manuelu Runiću
(putem e-mail-a)

i

ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVO I SOCIJALNU SKRB
n/p gđa. Gordana Antić
(putem e-maila)

PISMO NAMJERE

PREDMET: Darovanje dijela zgrade Zdravstvene stanice Svetvinčenat

Poštovani,

Na temelju prethodno provedenih razgovora upućujem Vam pismo namjere za razmatranje mogućnosti darovanja dijela zgrade Zdravstvene stanice u Svetvinčentu na adresi Svetvinčenat 96A (k.o. Svetvinčenat, k.č. 89/5) za koju su kao suvlasnik upisani Istarski domovi zdravlja i Istarske ljekarne. Dijelovi zgrade koji se ne bi uzeli u razmatranje odnose se na ordinaciju doktora opće prakse, zubarsku ordinaciju, čekaonica sa pripadajućim sanitarnim čvorovima, te suvlasnički dio Istarskih ljekarni.

Preostali dio zgrade koji bi bio predmet darovanja Općini Svetvinčenat planira se prenamijeniti u svrhu socijalno-društvenog napretka općine, za čije potrebe općina u ovom momentu nema adekvatnih prostora.

Naime, zgrada Zdravstvene stanice jedna je od najnovijih zgrada na području naselja (građena 80-tih godina), te je 2015. godine prvi put investirano u nju kad je u suradnji Istarskih domova zdravlja i Općine Svetvinčenat uređen prostor doktorice opće prakse i stomatološke ordinacije sa pratećim sadržajima.

Tom prilikom je općina sufinancirala radove u iznosu od 200.000 kuna, te se nakon toga u zgradu nije ulagalo, te je ona prepuštena propadanju čemu svjedočimo i danas.

Tijekom 2017. godine zbog povećanog broja upisane djece u Dječji vrtić Balončić upućujemo pismo namjere IDZ-u za davanje na korištenje prostora u prizemlju zgrade, te se prostor daje u najam (1.800 kn/mjesečno) za potrebe otvaranja dodatne vrtićke skupine. Tom prilikom adaptirani su i kompletno uređeni svi prostori u kojima djeluje vrtić o trošku općine.

Sve ove godine od kad postoji ambulanta u Svetvinčentu općina plaća režijske troškove (struja i voda), vodi brigu o hortikulturnom uređenju zgrade, te pokriva sve manje troškove popravaka.

Namjera nam je to činiti i ubuduće, jer se prema navedenoj zgradi rukovodimo kao da je naša, te bismo voljeli da se zaustavi daljnje propadanje zgrade koja je slika ulaza u sjedište naše općine.

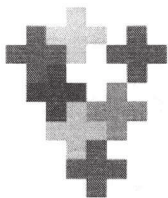
U proteklom smo razdoblju pokušali kandidirati na Nacionalni plan otpornosti i oporavka, rekonstrukciju gornje etaže zgrade za potrebe proširenja DV Balončić za dodatnu vrtićku skupinu, ali smo zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa odbijeni.

Ovim putem Vas molimo da na tragu uspješne dosadašnje suradnje razmotrite naše Pismo namjere, te ponudite moguća rješenja sukladno važećem Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja bi rezultirala općim gospodarskim i socijalnim napretkom našim građana.

S poštovanjem i zahvalnošću,

OPĆINSKI NAČELNIK
Dean Perković, mag. oec.





Istarski domovi zdravlja

Case della salute dell'Istria

Flanatička 27, Pula

KLASA: 372-01/18-01/01

URBROJ: 2168/01-59-49-02-1/841-23-21

Pula, 17.04.2023.

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

Splitska 14, Pula

n/r pročelnice Gordane Antić, dr.med.spec.

Predmet: Molba Općine Svetvinčenat za darovanje dijela nekretnine
- očitovanje - dostavlja se

Poštovana dr. Antić,

pismo namjere općine Svetvinčenat kojim se traži razmatranje mogućnosti darovanja dijela zgrade Zdravstvene stanice u Svetvinčentu na adresi Svetvinčenat 96A, k.č. 89/5 k.o. Svetvinčenat, a za koju su kao suvlasnici upisani Istarski domovi zdravlja i Istarske ljekarne, zaprimili smo i mi te Vam u nastavku ovog dopisa dostavljamo naše očitovanje.

Općina Svetvinčenat je 2018. godine uputila Istarskim domovima zdravlja pismo namjere za otkup dijela zgrade Zdravstvene stanice na gore navedenoj adresi s namjerom da se taj dio koristi u svrhu društvenih djelatnosti za čije potrebe Općina Svetvinčenat nije imala adekvatnog prostora.

Temeljem zaprimljene informacije da je Općina Svetvinčenat zainteresirana za otkup dijela zdravstvene stanice, sukladno proceduri iz Uredbe o upravljanju zgradama, naručen je procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti dijela zgrade Zdravstvene stanice za koji je Općina Svetvinčenat iskazala interes za otkup te je sukladno napravljenom procjembenom elaboratu tržišna vrijednost dijela zgrade Zdravstvene stanice procijenjena na 125.000,00 EUR-a.

U međuvremenu je Općina Svetvinčenat dostavila pismo namjere kojim traži darovanje navedenog dijela Zdravstvene stanice.

Nedvojbeno je da dio zgrade Zdravstvene stanice u Svetvinčentu, a koji je bio predmet namjere otkupa 2018. godine od strane Općine Svetvinčenat, ujedno i predmet namjere darovanja sukladno pismu namjere Općine Svetvinčenat od dana 11.04.2023. godine, Istarski domovi zdravlja neće koristiti za obavljanje zdravstvene djelatnosti. Ono što je bitno istaknuti da su Istarski domovi zdravlja tijekom 2015. i 2016. godine financirali uređenje i preuređenje dijela prostora Zdravstvene stanice s financijskim sredstvima čiji je iznos preko 200.000,00 kuna.

Istarski domovi zdravlja sukladno dosadašnjoj uspješnoj suradnji s Općinom Svetvinčenat iskazuju volju za predajom dijela zgrade Zdravstvene stanice u vlasništvo općine Svetvinčenat uzimajući u obzir da je namjera korištenja dijela zgrade u svrsi gospodarskog i socijalnog napretka Općine.

Slijedom navedenog predlažemo da se s Općinom Svetvinčenat na ime vrijednosti dijela nekretnine koja je predmet prijenosa prava vlasništva nastoji postići dogovor da nam Općina osigura parkirna mjesta za zdravstvene radnike ordinacija u Zdravstvenoj stanici, da uredi okoliš i zgradu

Zdravstvene stanice te u slučaju potrebe osigura i financira boravak djece zdravstvenih radnika Istarskih domova zdravlja u dječjem vrtiću Balončić.

Vežano za dio upita koji se odnosi na katastarske čestice koje su predmet otkupa, dostavljamo informaciju da smo kontaktirali dipl.ing.građevine koji je napravio procjembeni elaborat i zamolili ga da u dostavljenom elaboratu napravi ispravak na način da je predmet procjene samo zgrada koja se nalazi na k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat, a ne i na k.č.89/10.

S poštovanjem,

Ravnatelj
Manuel Runk, mag. admin. sanit.





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETVINČENAT
NAČELNIK

KLASA: 510-01/23-01/01
URBROJ:2163-35-02-1-23-3
Svetvinčenat, 15.05.2023.

ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA
Flanatička 27, 52100 Pula
n/p ravnatelju gosp. Manuelu Runiću
(putem e-mail-a)

i

ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVO I SOCIJALNU SKRB
n/p gđa. Gordana Antić
(putem e-maila)

PREDMET: Darovanje dijela zgrade Zdravstvene stanice Svetvinčenat
- očitovanje, dostavlja se

Poštovani,

Nastavno na dostavljeno očitovanje Istarskih domova zdravlja od 17.04.2023. godine (KLASA:372-01/18-01/01, URBROJ:2168/01-59-49-02-1/841-23-21) na Molbu Općine Svetvinčenat za darovanje dijela nekretnine Zdravstvene stanice u Svetvinčentu, Općina Svetvinčenat očituje se pozitivno na prijedloge od strane Istarskih domova zdravlja.

Općina Svetvinčenat je u izradi projektne dokumentacije za uređenje parkirališta na k.č. 79/8 k.o. Svetvinčenat u neposrednoj blizini Zdravstvene stanice, te će se u sklopu projekta osigurati parkirališna mjesta na neodređeno vrijeme za potrebe Zdravstvene stanice.

Nadalje, Općina Svetvinčenat je i dosad održavala hortikulturu zgrade te će to činiti i ubuduće bez naknade. Općina će preuzeti i daljnju brigu za funkcionalnost zgrade, poglavito u segmentu uređenja vanjske ovojnice zgrade.

Prihvća se i prijedlog da se u slučaju potrebe djelatnika IDZ-a osigura/ financira boravak djece zdravstvenih radnika IDZ-a koji gravitiraju upisnom području DV Balončić.

Svrha darovanja predmetne nekretnine Općini Svetvinčenat je podizanje socio-društvenog standarda na području cijele naše općine u suradnji svih javnih dionika u korist poglavito naše djece.

U nadi da će naša biti pozitivno usvojena najsrdačnije Vas pozdravljam.

S poštovanjem i zahvalnošću,



Dražen Sumić dipl. ing. građ.

Poreč, Pazinska 23 c

Stalni sudski vještak građevinske struke

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova k.č.89/5 K.O. Svetvinčent**

Lokacija: **Svetvinčenat, Svetvinčenat 96**

Naručitelj: **Istarski domovi zdravlja, Pula, Flanatička 27**

Svrha: **Namjera prodaje**

Tržišna vrijednost iznosi **125.000,00 € ili 940.000,00 kuna**

Izradio:

Dražen Sumić dipl.ing.građ.

Poreč, 07.06.2022. godine



NARUČITELJ: Istarski domovi zdravlja, Pula, Flanatička 27
VLASNIK: Istarski domovi zdravlja, Pula, Flanatička 27
IZVRŠITELJ: Dražen Sumić dipl. ing. građ.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova
k.č.89/5 K.O. Svetvinčent

Nekretnina:

Adresa: Svetvinčenat, Svetvinčenat 96
Zemljišnoknjižni uložak: 563
Zemljišnoknjižni poduložak: zgrada nije etažirana, 10/20 dijela
Zemljišnoknjižna čestica: 89/5
Katastarska općina: Svetvinčenat
Namjena: Javna namjena
Datum pregleda građevine: 26.5.2022
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Namjera prodaje

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 125.000,00 EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu : Dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova
na adresi: k.č.89/5 K.O. Svetvinčent
Svetvinčenat, Svetvinčenat 96

iznosi :

940.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,52

125.000,00 €



Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-9/09
Datum: 11. ožujka 2021.

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, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I DRAŽEN SUMIĆ, OIB: 13790784257, od oca Dušana, rođen 3. ožujka 1963., diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Pazinska 23c. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Dražen Sumić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Dražen Sumić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
- 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
- 9. Rekapitulacija-zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev Istarski domovi zdravlja, Pula, Flanatička 27 izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Dvije uporabne jedinice u Zdravstvenoj stanici u svrhu prodaje,

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadci: od 05.06.2022./ Općinski sud u Pazin, zemljišnoknjižni odjel Poreč

Katastarska općina: Svetvinčenat
Zemljišnoknjižna čestica: 89/5 k.č.89/5 nastala spajanjem bivših k.č.89/5 i
Zemljišnoknjižni uložak: 563 k.č.89/6
Zemljišnoknjižni poduložak: zgrada nije etažirana, 10/20 dijela
Dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova
Opis nekretnine: k.č.89/5 K.O. Svetvinčenat
Površina: 148,25 m²
Vlasnik: Istarski domovi zdravlja, Pula, Flanatička 27
Teret: Ima - prema priloženom z.k.izvatku

LEGALITET

Za zgradu nije priložena uporabna dozvola pri upis u zemljišne knjige.

LOKACIJA

Zgrada se nalazi u sjevernom dijelu Svetvinčenata, uz promenicu Pazin -Vodnjan, a ispred zgrade ulazni trg u naselje. Veoma dobra pozicija za ovu vrstu nekretnina, u blizini raskrižja izlazne prometnice prema Kanfanaru i Smoljancima odnosno Istarskom ipsilonu. Zgrada je javne namjene, u prizemlju se nalaze apoteka, liječničke ordinacije, a u predmetnom prostoru u prizemlju dječji vrtić, dok se na katu nalazi uredski prostor koji je također predmet procjene. Ulaz direktno s trga s pristupne terase sa sjeverne strane. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim urbanim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelovima općine.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 26.5.2022
Datum kakvoće: 26.5.2022
Datum vrednovanja: 26.5.2022

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz z.k. Općinskog suda Pula z.k.odjel Pula

2. Prijedlog etažnog elaborata

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 98/19)
Zakon o gradnji (NN 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

● **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 58/21)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 58/21)

● **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, 94/17)

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, 63/19)

● **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 45/21)

● **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 42/19)

● **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je dio prizemlja u sjevernom dijelu koji čini jednu uporabnu jedinicu, a trenutno se koristi kao dječji vrtić i kat zgrade na kojem se nalaze uredski prostori. Okolni objekti su poslovno stambene zgrade u čijim prizemljima se nalaze poslovni prostori, a na gornjim katovima stambeni prostori.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1979
Adaptacija:	nepoznato - prizemni dio, kat nije obnavljan
Katnost:	P+ 1
Orijentacija:	sjever
Vertikalna komunikacija:	unutarnje stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	Armirani beton
Nosiva konstrukcija:	Armirani beton
Pregradni zidovi:	blok opeka
Međukatna konstrukcija:	Armirani beton
Krovište i pokrov:	kosi AB/crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano i obojano
Obrada podova:	keramika
Obrada zidova:	žbukani i bojani, u WC-u keramika
Obrada stropova:	bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC i izo staklo i drvo i izo staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na TK mrežu
Plin:	-
Grijanje:	centralno
Dodatne instalacije:	Klima uređaj

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostor u prizemlju je u stalnoj upotrebi (dječji vrtić) i veoma dobro je održavan, prostor na katu se koristi za potrebe lokalnih udruga i nije dobro održavan

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Pristup s asfaltirane ulice.

Prostori su iznajmljeni i u funkciji tijekom cijele godine.

Mogućnost pristupa svim vrstama vozila.

Prema prostornom planu moguća nadogradnja objekta.

6. Iskaz površina

Površina stana je na osnovu zk izvotka:

6.1. Netto razvijena površina (NRP)

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NRP</i>
<i>prostori u prizemlju</i>	92,32	1,00	92,32
<i>prostori na katu</i>	79,27	1,00	79,27
	0,00		171,59
		NRP =	171,59 m²

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NRP	x	k	
BRP =	171,59	x	1,20	
				BRP = 205,91 m²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	205,91	x	3,20	
				BVO = 658,91 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NRP =	171,59	m²
BRP =	205,91	m²
BVO =	658,91	m³

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka
MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 4011412

Pazin, širi centar, poslovni prostor

Datum ugovora:	27.12.2018.	ICSN:	113,50
K.o.:	Pazin		
Površina:	26,97 m ²		
Cijena:	28.652,18 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,52
Cijena po m ² :	1.062,37 €		

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 4011364

Pazin, širi centar, poslovni prostor

Datum ugovora:	21.12.2018	ICSN:	113,5
K.o.:	Pazin		
Površina:	47,00 m ²		
Cijena:	45.600,38 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,43
Cijena po m ² :	970,22 €		

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 4664624

Pazin, širi centar

Datum ugovora:	21.12.2021.	ICSN:	142,51
K.o.:	Pazin		
Površina:	25,25 m ²		
Cijena:	23.160,11 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,52
Cijena po m ² :	917,23 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 142,51

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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	100,98	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	101,90	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
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Pazin, širi centar, poslovni prostor	28.652,18	113,50	142,51	1,2556	35.975,53	1.333,91
Pazin, širi centar, poslovni prostor	45.600,38	113,50	142,51	1,2556	57.255,59	1.218,20
Pazin, širi centar	23.160,11	142,51	142,51	1,0000	23.160,11	917,23

* izvor: www.dsz.hr

8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Svetvinčenat, Svetvinčenat 96	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Svetvinčenat, Svetvinčenat 96	Pazin, širi centar, poslovni prostor	Pazin, širi centar, poslovni prostor	Pazin, širi centar
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	35.975,53	57.255,59	23.160,11
Netto korisna površina	171,59	26,97	47,00	25,25
Cijena po metru kvadratnom	--	1.333,91	1.218,20	917,23
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	40	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.156,45	1.333,91	1.218,20	917,23
Tehničko stanje	dijelom slabo	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.040,80	1.200,52	1.096,38	825,51
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	936,72	1.080,47	986,75	742,96
Veličina prostora, (dva zasebna prostora)	171,59	26,97	47,00	25,25
Prilagodba	1,00	0,80	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	807,04	864,37	888,07	668,66
Atraktivnost nekretnine	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	726,33	777,94	799,26	601,80
Cestovni pristup i parkiranje	dobro	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	544,75	777,94	799,26	601,80
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	726,33	777,94	799,26	601,80
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	726,33	777,94	799,26	601,80
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	726,33	777,94	799,26	601,80
Indikator vrijednosti	726,33	777,94	799,26	601,80

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:

Odstupanje od prosjeka:			-51,60	-72,93	124,54
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	10%	17%
Kvadrat odstupanja:			2.663	5.319	15.509
Standardno odstupanje:	88,49	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	176,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:

124.631,27 €

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

125.000,00 €

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova k.č.89/5 K.O. Svetvinčent na adresi: Svetvinčenat, Svetvinčenat 96
z.k.č.: 89/5
k.o.: Svetvinčenat
z.k.uložak: 563
poduložak: zgrada nije etažirana, 10/20 dijela

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

940.000,00 kn
125.000,00 €
728,48 €/m² NRP

1€ = 7,520000 kn



Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Poreč, 07.06.2022. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Dražen Sumić d.i.g.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Poreč, 07.06.2022. godine

FOTOGRAFIJE





DOKUMENTACIJA

ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA

Flanatička 27
52100 PULA, Hrvatska

OIB.:HR99092064857
tel:+385 52 381-217
fax:+385 52 223-683,223-692

V.I.K. ING d.o.o.
Pazinska 23 c

52440 POREČ
Hrvatska

OIB dobavljača: 25638840155
Šifra dobavljača: 005406
Fax:

Datum dokumenta: 02.07.2022

NARUDŽBENICA:2022/001066

Narudžbenica

Stavke narudžbe	Količina	Cijena JM	Iznos bez PDV	Iznos PDVa	Iznos s PDVom
Usluga procjene vrijednosti nekretnine dva prostora u sklopu Doma zdravlja u Svetvinčentu, Svetvinčenat 96			1.000,00	250,00	1.250,00
			Iznos:		1.000,00
			PDV:		250,00
			Ukupno:		1.250,00

Po ponudi: 32/22 od 01.07.2022

Radno vrijeme:

Kontakt:

Datum dostave:

Obavezno na dostavnici i računu navesti broj narudžbe

Napomena: Sukladno Zakonu o elektroničkom izdavanju računa u javnoj nabavi (NN br. 94/18) obvezni smo zaprimati elektroničke račune od dobavljača za usluge, radove i robu. Molimo prilikom slanja računa priložiti i PDF formu računa.

Narudžbu sastavio:

ANDREA



Ravnatelj:

Ante Ivančić, dr.med.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 05.06.2022. 22:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324302, SVETVINČENAT

Broj ZK uložka: 563

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8915/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	89/5	SVETVINČENAT JAVNA ZGRADA (LJEKARNA, AMBULANTA), Svetvinčenat, SVETVINČENAT 96A			351 351	
		UKUPNO:			351	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.05.2021.g. pod brojem Z-8915/2021	
4.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 27.04.2021., zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč. br. 89/5 za koju je u postupku provedbe promjene u katastru priložen akt, pravomoćno rješenje, Socijalističke Republike Hrvatske, Općina Pula, Općinski komitet za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti, klasa: 06-II/1-UP/1-1532/83 od 24. siječanj 1984. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 17/20 ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA - CASE DELLA SALUTE DELL' ISTRIA, OIB: 99092064857, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 27, PULA 52100 PULA (POLA)	
2.	Suvlasnički dio: 3/20 ISTARSKE LJEKARNE, OIB: 68657585843, LAGINJINA ULICA 1, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (17/20)		
1.1.	Primj. 5. listopada 1976. br. Z-2040/76 Na temelju ovisudnog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju od 30. lipnja 1976. br. O-277/76 uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja na kč. br. 89/5, u korist: VORANO ZORA ROD. DRAŠČIĆ		
1.	Na suvlasnički dio: 2 (3/20)		
1.1.	Primj. 5. listopada 1976. br. Z-2040/76 Na temelju ovisudnog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju od 30. lipnja 1976. br. O-277/76 uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja na kč. br. 89/5, u korist: VORANO ZORA ROD. DRAŠČIĆ		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

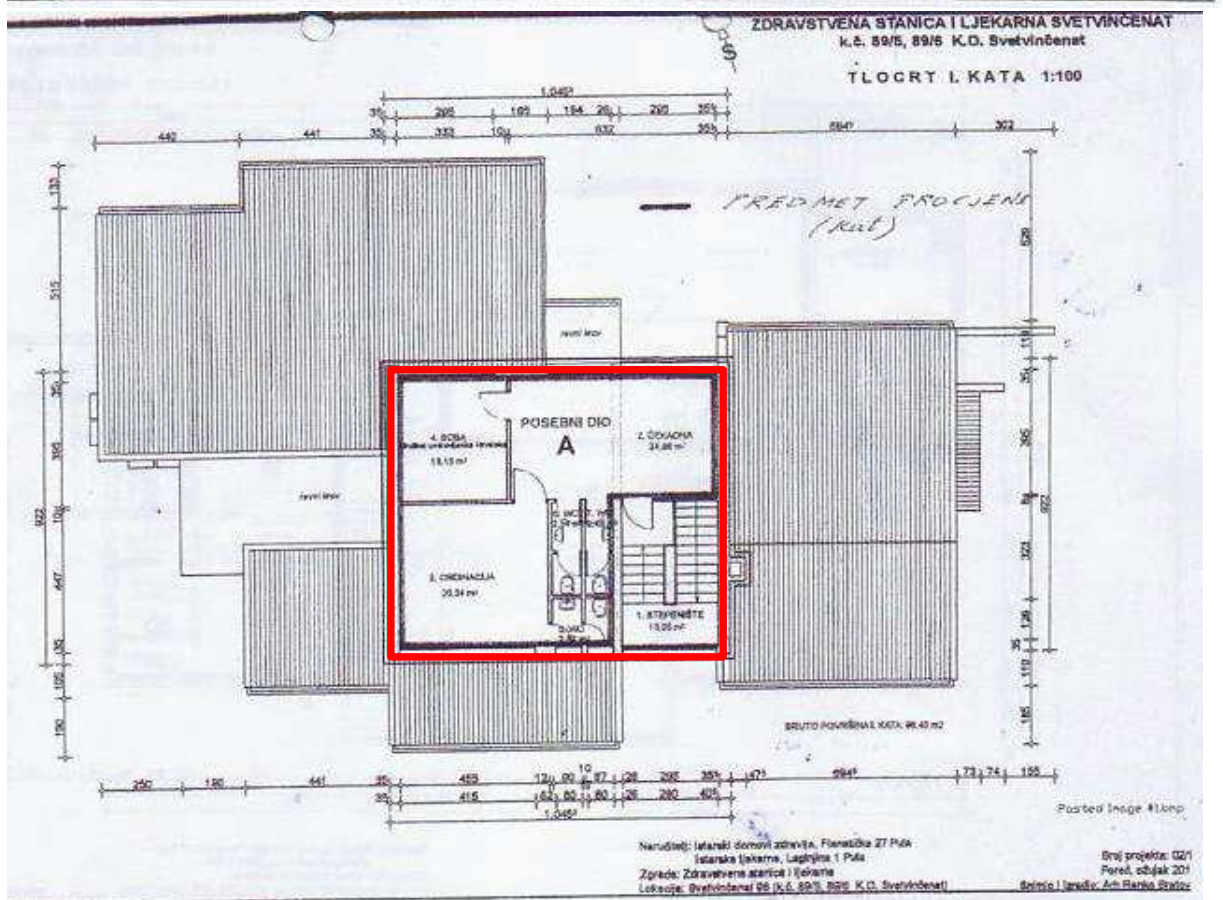
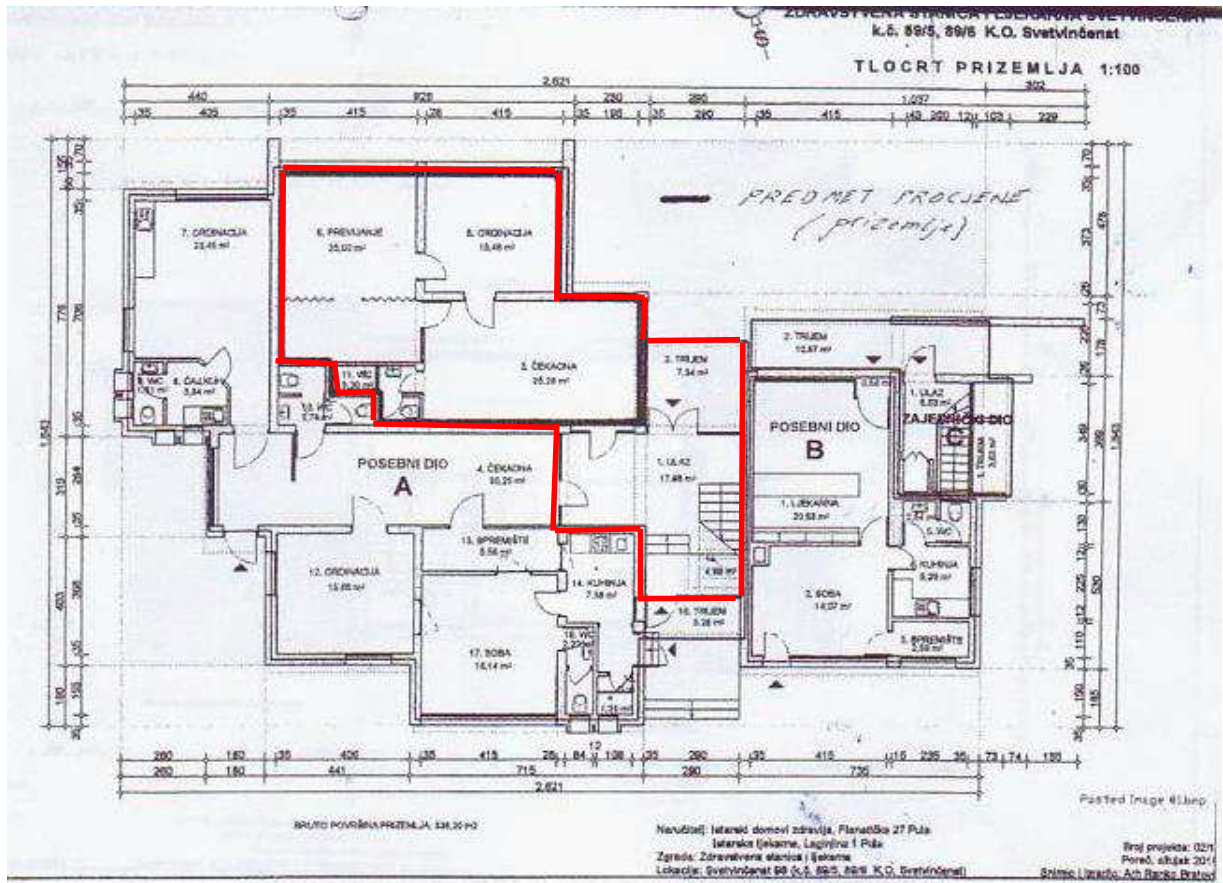
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SVETVINČENAT
k.č.br.: 89/5

Stanje na dan: 07.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





PLAN POSEBNIH DIOLOVA ZGRADE - IZRAČUN KORISNE VRIJEDNOSTI

POSEBNI DIO "A"				
	OPIS	m2	KOEFICIENT	m2
U PRIZEMLJU:	1. Ulaz	17,98	1,00	17,98
	1a Ispod step.	4,69	0,75	3,52
	2. Trijem	7,34	0,25	1,84
	3. Čekaona	25,28	1,00	25,28
	4. Čekaona	30,20	1,00	30,20
	5. Ordinacija	15,48	1,00	15,48
	6. Previjanje	25,02	1,00	25,02
	7. Ordinacija	23,45	1,00	23,45
	8. Čaj.kuhinja	3,34	1,00	3,34
	9. Wc	1,81	1,00	1,81
	10. Wc	3,78	1,00	3,78
	11. Wc	3,20	1,00	3,20
	12. Ordinacija	15,65	1,00	15,65
	13. Spremište	5,56	1,00	5,56
	14. Kuhinja	7,38	1,00	7,38
	15. Tuš	1,31	1,00	1,31
	16. Wc	2,22	1,00	2,22
	17. Soba	18,14	1,00	18,14
18. Trijem	3,28	0,25	0,82	
PRIZEMLJE UKUPNO:		215,11		205,97
NA I. KATU:	1. Stepenište	13,25	1,00	13,25
	2. Čekaona	24,96	1,00	24,96
	3. Ordinacija	20,34	1,00	20,34
	4. Soba	13,15	1,00	13,15
	5. Wc	2,57	1,00	2,57
	6. Wc	2,54	1,00	2,54
	7. Wc	2,46	1,00	2,46
I. KAT UKUPNO:		79,27		79,27
POSEBNI DIO "A" SVEUKUPNO:		294,38 m2		285,24 m2

POSEBNI DIO "B"				
	OPIS	m2	KOEFICIENT	m2
PRIZEMLJE:	1. Ljekarna	20,53	1,00	20,53
	2. Soba	14,07	1,00	14,07
	3. Spremište	2,59	1,00	2,59
	4. Kuhinja	5,29	1,00	5,29
	5. Wc	2,54	1,00	2,54
POSEBNI DIO "B" SVEUKUPNO:		45,02 m2		45,02 m2

ZAJEDNIČKI DIO "C" (posebnih dijelova "A" i "B")				
	OPIS	m2	KOEFICIENT	m2
U PRIZEMLJU:	1. Ulaz	6,03	1,00	6,03
	2. Trijem	10,87	0,25	2,72
	3. Trijem	3,62	0,25	0,91
U PODRUMU:	4. Stepenište	11,79	0,50	5,90
	5. Kotlovnica	13,27	0,50	6,64
	6. Rezervoar	10,42	0,50	5,21
ZAJEDNIČKI DIO "C" SVEUKUPNO:		56,00 m2		27,39 m2

Podnositelj zahtijeva: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula

Istarske ljekarne, Laginjina 1 Pula

Građevina: Zdravstvena stanica i ljekarna

Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 89/6 K.O. Svetvinčenat)

Sni

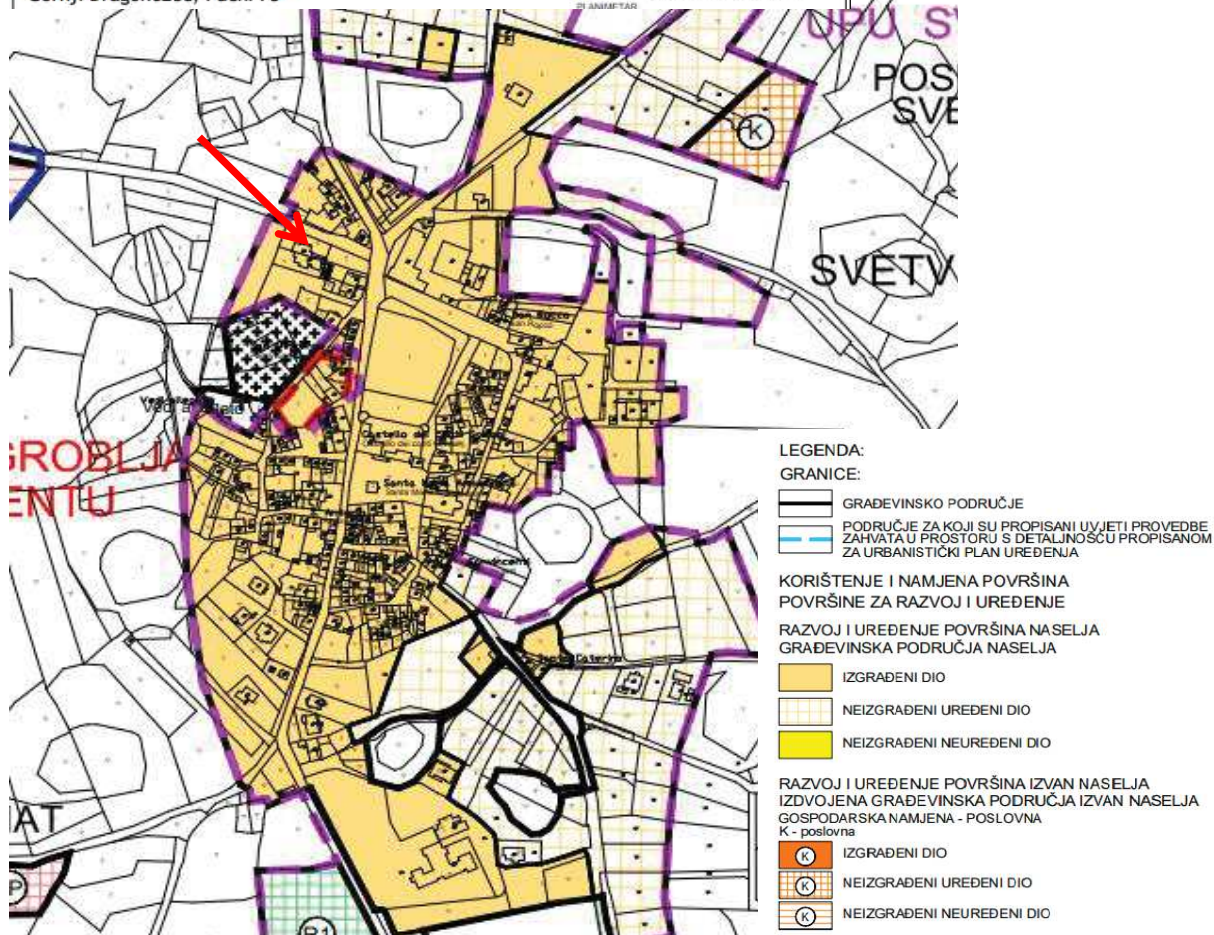
Izradio:
Dražen Sumić dipl.ing.građ.

Poreč, 07.06.2022. godine
Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Na snazi Izmjene i dopune broj 6 PPU Općine Svetvinčenat (Službene novine Općine Svetvinčenat 9/21)

Prema gore navedenim Izmjenama broj 6 PPU Općine Svetvinčenat Koeficijent izgrađenosti iznosi 0,40, dok je koeficijent iskoristivosti 1,60. Max. Visina građevine je 9 metara. Građevinski pravac minimalno 3 metra, a maksimalno 15 metara.

Županija: ISTARSKA ŽUPANIJA	
Grad: OPĆINA SVETVINČENAT	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE BR.6 PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETVINČENAT	
Naziv kartografskog prikaza: Granice građevinskih područja K.O. Svetvinčenat	
Broj kartografskog prikaza: 4a.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Općine Svetvinčenat" br. 7/20 i 3/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Općine Svetvinčenat" br. 9/21
Prva javna rasprava/ponovna javna rasprava (datum objave) : - Dnevne novine "Glas Istre": 14.05.2021./01.08.2021. - web stranica Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine: 14.05.2021./30.07.2021. - web stranica Općine Svetvinčenat: 18.05.2021./04.08.2021. - oglasna ploča Općine Svetvinčenat: 14.05.2021./03.08.2021.	Prvi javni uvid održan : Ponovni javni uvid: od: 28.05.2021. od: 12.08.2021. do: 08.06.2021 do: 20.08.2021
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprava: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprava: Alen Doblanović, dipl. ing.
Suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19): broj suglasnosti: KLASA: 350-02/20-04/03, UR.BROJ: 2163-1-20/1-21-12 Datum: 01. listopada 2021. g.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: PLANIMETAR d.o.o. Gornji Dragonožec, Pučki 75	 PLANIMETAR d.o.o. PUČKI 75 GORNJI DRAGONOŽEC



Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sredeonom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

BN Index je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Buzne nekretnina. BN Index se sastavlja je jednom mjesečno.





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/22-01/147
URBROJ: 2163-18-10/2-23-09
Pula, 06. travnja 2023. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na ispravljani procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina - dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova k.č. 89/5 i k.č. 89/10, obje k.o. Svetvinčenat
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina - dvije uporabne jedinice u zgradi Zdravstvene stanice, 10/20 dijelova k.č. 89/5 i k.č. 89/10, obje k.o. Svetvinčenat, i to elaborat izrađen u Poreču, dana 07. lipnja 2022. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelj nekretnina, Dražen Sumić, dipl.ing.građ, dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je nakon ponovnog razmatranja navedenog procjembenog elaborata, o čemu prileži zapisnik u spisu, utvrdilo da isti nije u potpunosti ispravljen sukladno Mišljenju KLASA: 364-01/22-01/147, URBROJ: 2163-18-10/2-22-04 od dana 31. kolovoza 2022. godine. Naime, isti nije ispravljen i dopunjen u dijelu koji se odnosi na prilaganje pisanog zadatka naručitelja sukladno čl. 67. st. 1., st. 2., odnosno čl. 68. st. 1. točka 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15), tj. Pisani zadatak naručitelja ne može biti priložen u obliku narudžbenice, zaključak ne sadrži napomenu u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina sukladno čl. 68. st.1. točka 12. Pravilnika i u poglavlju 3. građevinski propisi i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nisu upotpunjeni svim brojevima NN.

Utvrđena cijena od cca. 728 € / m² je prihvatljiva sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatin ing.građ.

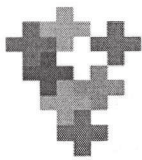
DOSTAVITI:

1. Naslovu (veza KLASA: 510-03/22-01/13)
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana
Hrvatin

Digitalno potpisao:
Vedrana Hrvatin
Datum: 2023.04.07
10:11:49 +02'00'





Istarski domovi zdravlja

Case della salute dell'Istria

Flanatička 27, Pula

KLASA: 372-01/18-01/01

URBROJ: 2168/01-59-49-03-1/832-23-25

Pula, 17.05.2023.

ISTARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVO I SOCIJALNU SKRB

n/p pročelnice Gordane Antić, dr.med.spec.

Splitska 14, 52 100 P U L A

PREDMET: Prijenos prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat
- dostava odluke Upravnog vijeća radi davanja suglasnosti osnivača

Poštovana pročelnice,

Istarski domovi zdravlja u popisu dugotrajne imovine imaju zaveden dio nekretnine na k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat, ZK uložak 563, upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli ukupne površine 285,24 m². Dio nekretnine koji je predmet odluke Upravnog vijeća o prijenosu prava vlasništva bez naknade, a koji u naravi čini Posebni dio „B“ Plana dijelova zgrade zdravstvene stanice i ljekarne Svetvinčenat broj: 11/22 od 12/2022. godine, površine 169,35 m² i predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine nalazi se u suvlasničkom dijelu zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja.

Općina Svetvinčenat je 11. travnja 2023. godine uputila pismo namjere KLASA: 510-01/23-01/01, URBROJ: 2163-35-02-1-23-1 s ciljem darovanja djela zgrade Zdravstvene stanice u Svetvinčentu u svrhu socijalno-društvenog napretka općine. Općina planira rekonstrukciju gornje etaže zgrade radi potrebe proširenja Dječjeg vrtića Balončić, a čije će se uređenje znatno lakše provesti ukoliko budu riješeni imovinsko pravni odnosi. Općina Svetvinčenat će nadalje preuzeti brigu o funkcionalnosti zgrade, poglavito uređenja vanjske ovojnice, nastaviti će održavati hortikulturu zgrade te će provesti radove na uređenju parkirališnih mjesta na k.č. 79/8 za potrebe Zdravstvene stanice. Također, Općina je prihvatila i prijedlog IDZ-a da osigura/financira boravak djece zdravstvenih radnika IDZ-a koji gravitiraju upisnom području Dječjeg vrtića Balončić.

Dijelovi zgrade koji se ne bi uzeli u razmatranje odnose se na ordinaciju liječnika opće medicine, stomatološku ordinaciju, čekaonicu sa pripadajućim sanitarnim čvorom (115,89 m²) u vlasništvu Istarskih domova zdravlja te suvlasnički dio Istarskih ljekarni (45,02 m²) čime bi i dalje bio osiguran kontinuitet pružanja zdravstvene zaštite.

Postupajući po zaprimljenom pismu namjere Općine Svetvinčenat, Upravno vijeće zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja ja na 44. sjednici koja je održana 17.05.2023. godine donijelo Odluku o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat KLASA: 023-01/23-01/18 URBROJ: 2168/01-59-49-01-5/849-23-3 a sve sukladno članku 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te člancima 5.,26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije (NN 10/20 i 23/20) ako je to u interesu i cilju općeg i gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Slijedom navedenog, kako bi bili u mogućnosti sklopiti Ugovor o darovanju s Općinom Svetvinčenat kojim, će se urediti međusobna prava i obveze darovatelja Istarski domovi zdravlja i obdarenika Općine Svetvinčenat predlažemo davanje tražene suglasnosti na gore navedenu Odluku Upravnog vijeća.

S poštovanjem,

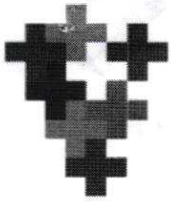
Ravnatelj

Manuel Runić, mag. admin. sanit.



PRILOZI

1. Odluka Upravnog vijeća KLASA: 023-01/23-01/18 URBROJ: 2168/01-59-49-01-5/849-23-3 od 17.05.2023. godine
2. Iskaz o procjeni fiskalnog učinka radi provedbe predloženog akta



Istarski domovi zdravlja

Case della salute dell'Istria

Flanatička 27, Pula

KLASA: 023-01/23-01/18

URBROJ: 2168/01-59-49-01-5/849-23-3

Pula, 17.05.2023.

Upravno vijeće zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja, temeljem članka 26. Statuta zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja, članka 84. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (Narodne novine br. 100/18, 125/19, 147/20, 119/22, 156/22, 33/23) u vezi s primjenom odredbe članka 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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, 81/15, 94/17) i članaka 5., 26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20) na 44. sjednici održanoj 17. svibnja 2023. godine, donijelo je:

ODLUKU

o prijenosu prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O.Svetvinčenat

1. Dio nekretnine na k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat, ZK uložak 563, upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, a koji u naravi čini Posebni dio „B“ Plana posebnih dijelova zgrade zdravstvene stanice i ljekare Svetvinčenat broj 11/22 od 12/2022, izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Ranka Bratovića, Dalmatinska 19, Poreč, ukupne površine 169,35 m², te predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine, i nalazi se u suvlasničkom dijelu zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja, OIB 99092064857, prenosi se u vlasništvo darovanjem u korist Općine Svetvinčenat, OIB: 79825866723.
2. Plan posebnih dijelova zgrade zdravstvene stanice i ljekare Svetvinčenat broj 11/22 od 12/2022, izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Ranka Bratovića, Dalmatinska 19, Poreč čini sastavni dio ove Odluke.
3. Pravo vlasništva nad dijelom nekretnine iz točke 1. ove odluke daje se Općini Svetvinčenat bez naknade, a sve u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.
4. Ova odluka stupa na snagu po dobivanju suglasnosti osnivača zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja.
5. Ovlašćuje se ravnatelja zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja da po dobivanju suglasnosti iz točke 4. ove Odluke sklopi ugovor o darovanju s Općinom Svetvinčenat kojim, će se urediti međusobna prava i obveze darovatelja Istarski domovi zdravlja i obdarenika Općine

Svetvinčenat, sukladno dopisu Općine Svetvinčenat KLASA: 510-01/23-01/01 URBROJ: 2163-35-02-1-23-3 od 15.05.2023. godine, koji čini sastavni dio ove Odluke.

OBRAZLOŽENJE

Člankom 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te člancima 5., 26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Narodne novine“, br. 10/20 i 23/20) propisan je način raspolaganja imovinom u vlasništvu jedinice područne (regionalne) samouprave odnosno pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provođenja javnog natječaja i bez naknade, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Temeljem gore navedenih pravnih temelja, Općina Svetvinčenat dostavila je 11.04.2023. godine zdravstvenoj ustanovi Istarski domovi zdravlja Pismo namjere radi darovanja dijela zgrade Zdravstvene stanice Svetvinčenat koja se nalazi u Svetvinčentu na adresi Svetvinčenat 96A, a u cilju podizanja socio-društvenog standarda na području cijele Općine. Navedena nekretnina nalazi se na k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat, a koja k.č. je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli i to: suvlasnički dio 17/20 u korist Istarskih domova zdravlja i 3/20 u korist Istarskih ljekarni. Zgrada Zdravstvene stanice u Svetvinčentu se sastoji od podruma, prizemlja i I. kata. U zgradi se uz ostale prostore nalazi i ordinacije liječnika obiteljske i dentalne medicine, s čekaonicama i pripadajućim sanitarnim čvorovima te suvlasnički dio Istarskih ljekarni. Uz navedene prostorije, preostali dio zgrade Zdravstvene stanice bio bi predmet raspolaganja na način da se isti daruje Općini Svetvinčenat, a sve u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, obzirom da Općina Svetvinčenat u ovome trenutku ne raspolaže adekvatnim prostorima za navedene namjene.

Općina Svetvinčenat je u cilju osiguravanja adekvatnog prostora za potrebe novih vrtičkih skupina Dječjeg vrtića Balončić čiji je osnivač, 2017. uputila Pismo namjere Istarskim domovima zdravlja za davanje na korištenje prostora u prizemlju zgrade, te je između Općine i Istarskih domova zdravlja sklopljen ugovor o korištenju poslovnog prostora za potrebe smještaja dodatne vrtičke skupine. Općina Svetvinčenat je dio poslovnog prostora uredila i opremila za potrebe pružanja usluge smještaja za djecu polaznike vrtičke skupine Dječjeg vrtića Balončić. Na području Općine Svetvinčenat i dalje postoje potreba za dodatnim prostornim kapacitetima za potrebe smještaja djece vrtičke dobi, te je iz navedenih razloga Općina Svetvinčenat u proteklom razdoblju kandidirala projekt rekonstrukcije gornje etaže Zdravstvene stanice na Nacionalni plan oporavka i otpornosti, međutim obzirom da nije upisna kao suvlasnik, prijava je odbijena.

Obzirom da se radi o dijelu objekta Zdravstvene stanice koji Istarski domovi zdravlja u ovome trenutku ne koristi za potrebe pružanja zdravstvene stanice, a istovremeno je Općina Svetvinčenat u pronalasku rješenja za osiguravanje dodatnih prostornih kapaciteta za potrebe smještaja vrtičkih skupina Dječjeg vrtića Balončić, u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, predlaže se donošenje odluke da se Posebni dio „B“ Plana posebnih dijelova zgrade zdravstvene stanice i ljekare Svetvinčenat broj 11/22 od 12/2022, izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Ranka Bratovića, Dalmatinska 19, Poreč, ukupne površine 169,35 m², te predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine daruje Općini Svetvinčenat, bez naknade.

Za dio zdravstvene stanice koji je predmet darovanja napravljena je procjena od strane ovlaštenog procjenitelja Dražena Sumića dipl.ing.građ. te je utvrđena vrijednost u iznosu od 125.000 Eura. Procjena je upućena na davanje mišljenje Zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu Istarske županije, Grada Pula i Grada Pazina, te je nakon jednog ispravka i ponovnog slanja povjerenstvu, zaprimljeno Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva KLASA: 364-01/22-01/147, URBROJ: 2163-18-10/2-23-09 od 06. travnja 2023. godine u kojem se navodi kako je utvrđena cijena prihvatljiva.

Po dobivanju suglasnosti osnivača zdravstvene ustanove Istarski domovi zdravlja, Općina Svetvinčenat i Istarski domovi zdravlja sklopit će Ugovor o darovanju kojim će se urediti međusobna prava i obveze darovatelja Istarski domovi zdravlja i obdarenika Općine Svetvinčenat, sukladno dopisu Općine Svetvinčenat KLASA: 510-01/23-01/01 URBROJ: 2163-35-02-1-23-3 od 15.05.2023. godine, a kojim je Općina Svetvinčenat prihvatila prijedlog Istarskih domova zdravlja da uredi i osigura parkirališna mjesta za potrebe Zdravstvene stanice, da uredi okoliš i vanjsku ovojnicu zgrade i osigura i financira boravak djece zdravstvenih radnika IDZ-a koji gravitiraju upisnom području DV Balončić.

Predsjednica Upravnog vijeća

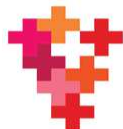
Jovanka Popović Glavičić, dr.med.spec.



Jovanka Popović Glavičić

Dostaviti:

1. Istarska županija, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb



Privitak 2.

ISKAZ O PROCJENI FISKALNOG UČINKA

U cilju prijenosa prava vlasništva bez naknade darovanjem u korist Općine Svetvinčenat dijela k.č. 89/5 K.O.Svetvinčenat daje se slijedeći iskaz procjene fiskalnog učinka

1. Visina predviđenih prihoda i primitaka te rashoda i izdataka u Financijskom planu za 2023.-2024.-2025. g. u EUR

PRIHODI I PRIMICI	Proračunska godina 2023.	Projekcija 2024.	Projekcija 2025.
	26.000.000	23.600.000	23.850.000

RASHODI I IZDACI	Proračunska godina 2023.	Projekcija 2024.	Projekcija 2025.
	26.000.000	23.500.000	23.742.303

2. Procjena Fiskalnog učinka

Prijenos prava vlasništva bez naknade u korist Općine Svetvinčenat za dio k.č. 89/5, K.O. Svetvinčenat, ukupne površine 169,35 m², koja predstavlja 34/66 dijela cijele nekretnine, neće imati utjecaj na Financijski plan Istarskih domova zdravlja te sukladno tome niti na Proračun Istarske županije. Dijelovi zgrade koji se ne bi uzeli u razmatranje odnose se na ordinaciju liječnika opće medicine, ordinaciju dentalne medicine, čekaonicu sa pripadajućim sanitarnim čvorom ukupne kvadrature 115,89 m² koji predstavlja 23/66 djela nekretnine, te koji će i dalje ostati u vlasništvu Istarskih domova zdravlja čime neće biti dovedeno u pitanje kontinuirano pružanje zdravstvene zaštite.

OVLAŠTENI ARHITEKT RANKO BRATOVIĆ

Arh. Ranko Bratović, Dalmatinska-19 Poreč / tel. (052) 432-583 / rankobratovic@gmail.com

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: *Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula*

OIB: 99092064857

GRAĐEVINA: *Zdravstvena stanica i ljekarna*

LOKACIJA: *Svetvinčenat 96, (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)*

FAZA PROJEKTA: *Plan posebnih dijelova zgrade*

BR. PROJ: *11/22*

SNIMIO I IZRADIO: *Arh. Ranko Bratović*



PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE zdravstvena stanica i ljekarna Svetvinčenat

SADRŽAJ:

Opći opis zgrade sa osnovnim podacima

Tlocrt podruma 1:100

Tlocrt prizemlja 1:100

Tlocrt I. kata 1:100

Prikaz ukupne korisne vrijednosti površina posebnih dijelova

Prikaz korisnog udjela u cjelini (idealni dijelovi) i prijedlog za uknjižbu

OPĆI OPIS

Zdravstvena stanica i ljekarna – Svetvinčenat nalazi se na adresi Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat). Zgrada je samostojeća i sastoji se od podruma, prizemlja i I. kata, a etaže su povezane unutarnjim stepeništem. Konstruktivni zidovi su ukupne debljine 26 cm, a fasadni zidovi 35 cm. Stropne ploče su iz armiranog betona. Vanjska pročelja zgrade su ožbukana, stolarija je PVC ili drvena, a pokrov dvoslivnih i jednoslivnih krovova je kupama –kanalicama. U zgradi se nalaze tri samostalne uporabne cjeline, od čega su dvije (A i B) prostorije zdravstvene stanice koje zauzimaju dio prizemlja i I. kat. Treća cjelina (C) su prostorije ljekarne. U podrumu se nalazi kotlovnica sa rezervoarom goriva za grijanje cijele zgrade.

PRIKAZ OSNOVNIH POVRŠINA ZGRADE:

Bruto površina podruma:46,96 m²

Bruto površina prizemlja: ... 338,20 m²

Bruto površina I. kata:96,40 m²

Bruto površina zgrade: 481,56 m²

Korisna (neto) površina podruma:35,48 m²

Korisna (neto) površina prizemlja:... 280,54 m²

Korisna (neto) površina I. kata:79,27 m²

Korisna (neto) površina zgrade:..... 395,40 m²

Osim zajedničkog dijela označenog sa "D" (u prizemlju i podrumu) zajedničkim dijelovima se smatraju; okućnica, dimnjak kotlovnice, zajednički konstruktivni i razdjelni zidovi između dvposebnih dijelova, te zajednički dijelovi instalacija dovoda vode, odvodnje i struje na okućnici i zgradi.

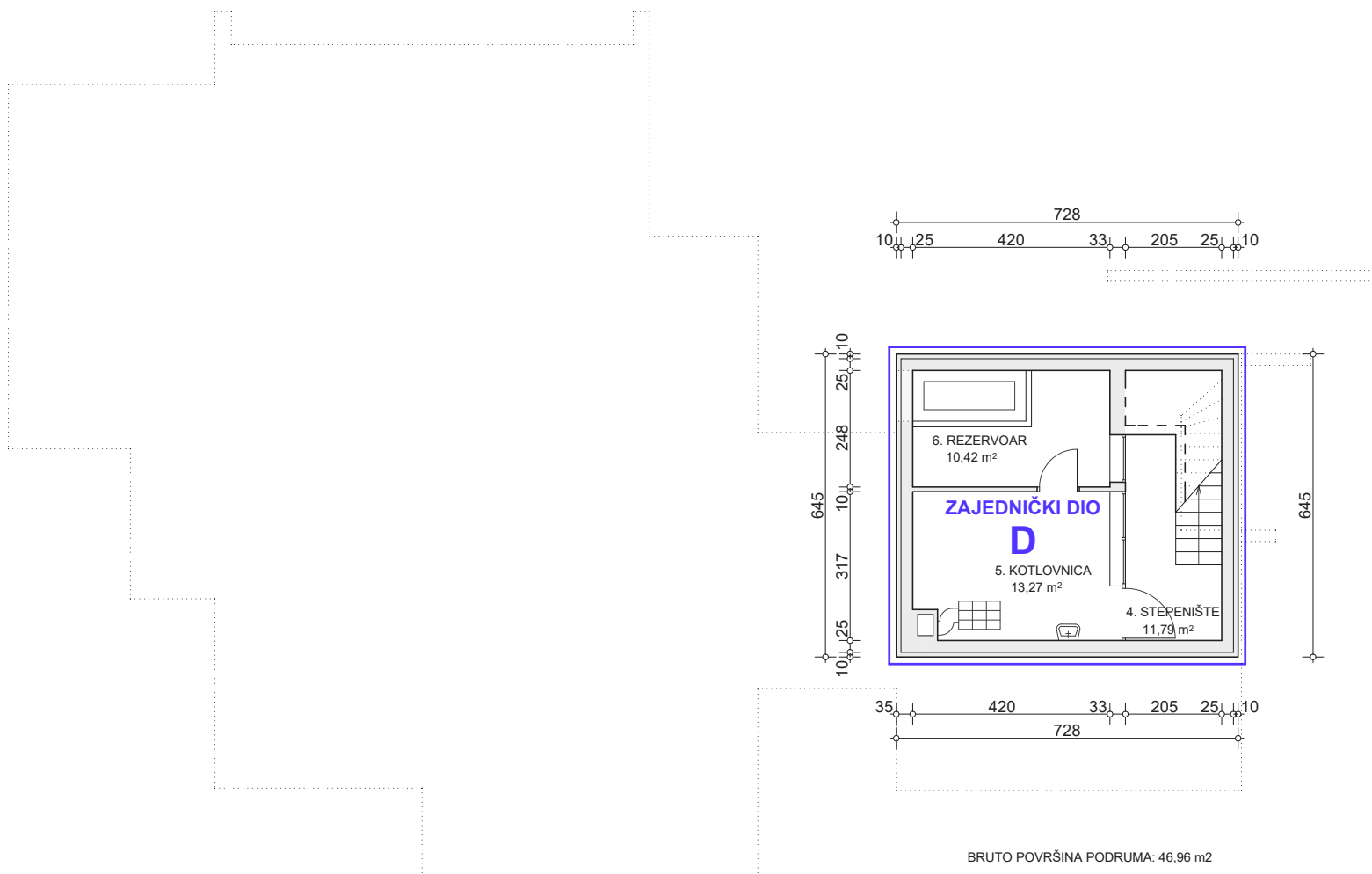
Naručitelj: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula
Zgrada: Zdravstvena stanica i ljekarna
Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)

Plan posebnih dijelova zgrade
Br. proj. : 11/22
Poreč, XII/2022.
Izradio: Arh Ranko Bratović A 63



PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE
ZDRAVSTVENA STANICA I LJEKARNA SVETVINČENAT
k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat

TLOCRT PODRUMA 1:100



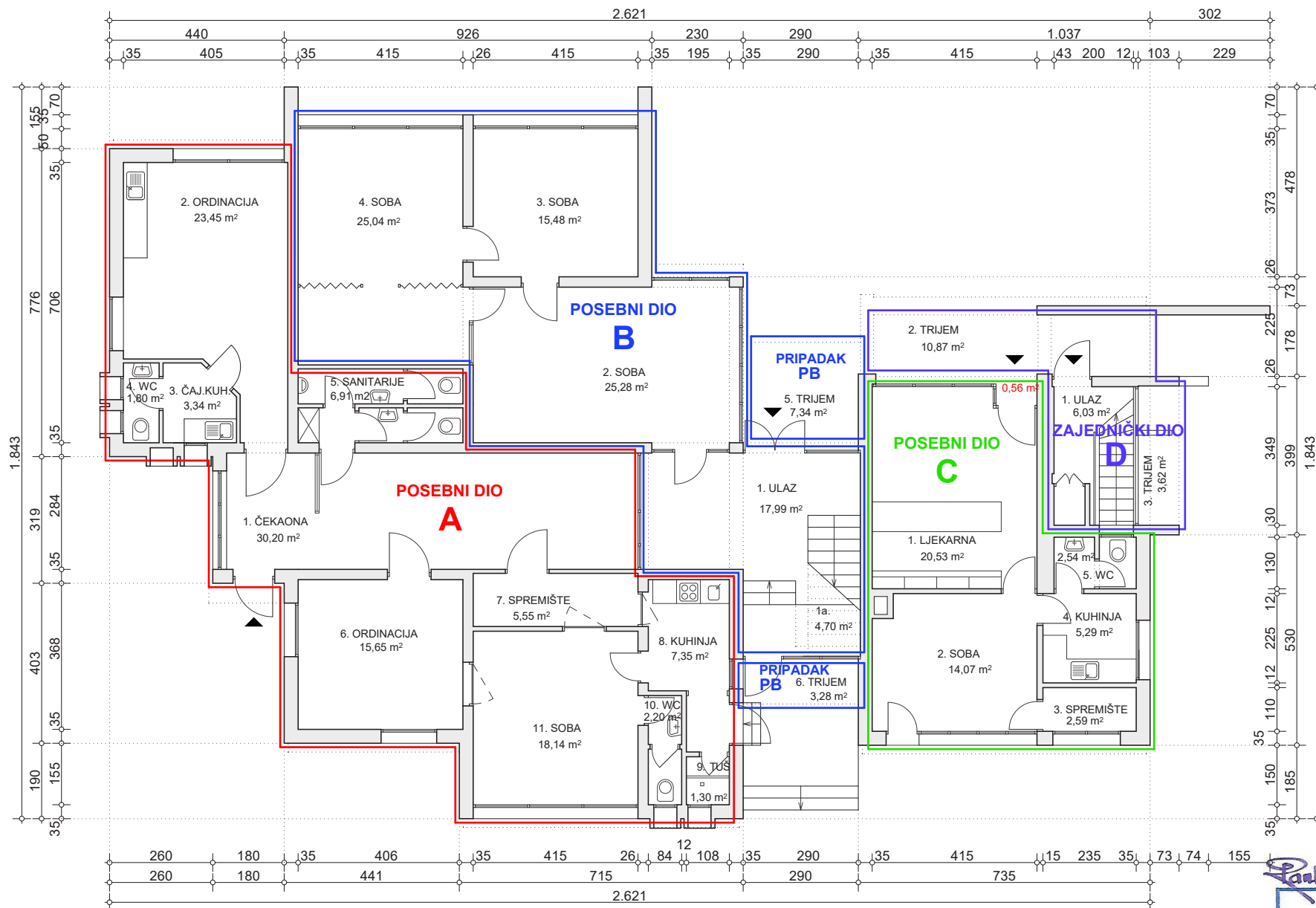
Naručitelj: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula
Zgrada: Zdravstvena stanica i ljekarna
Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)

Ranko Bratović
RANKO BRATOVIĆ
dipl.ing. arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 63

Plan posebnih djelova zgrade
Broj projekta: 11/22
Poreč, XII/2022.
Snimio i izradio: Arh Ranko Bratović A63

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE
ZDRAVSTVENA STANICA I LJEKARNA SVETVINČENAT
k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat

TLOCRT PRIZEMLJA 1:100



BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA: 338,20 m²

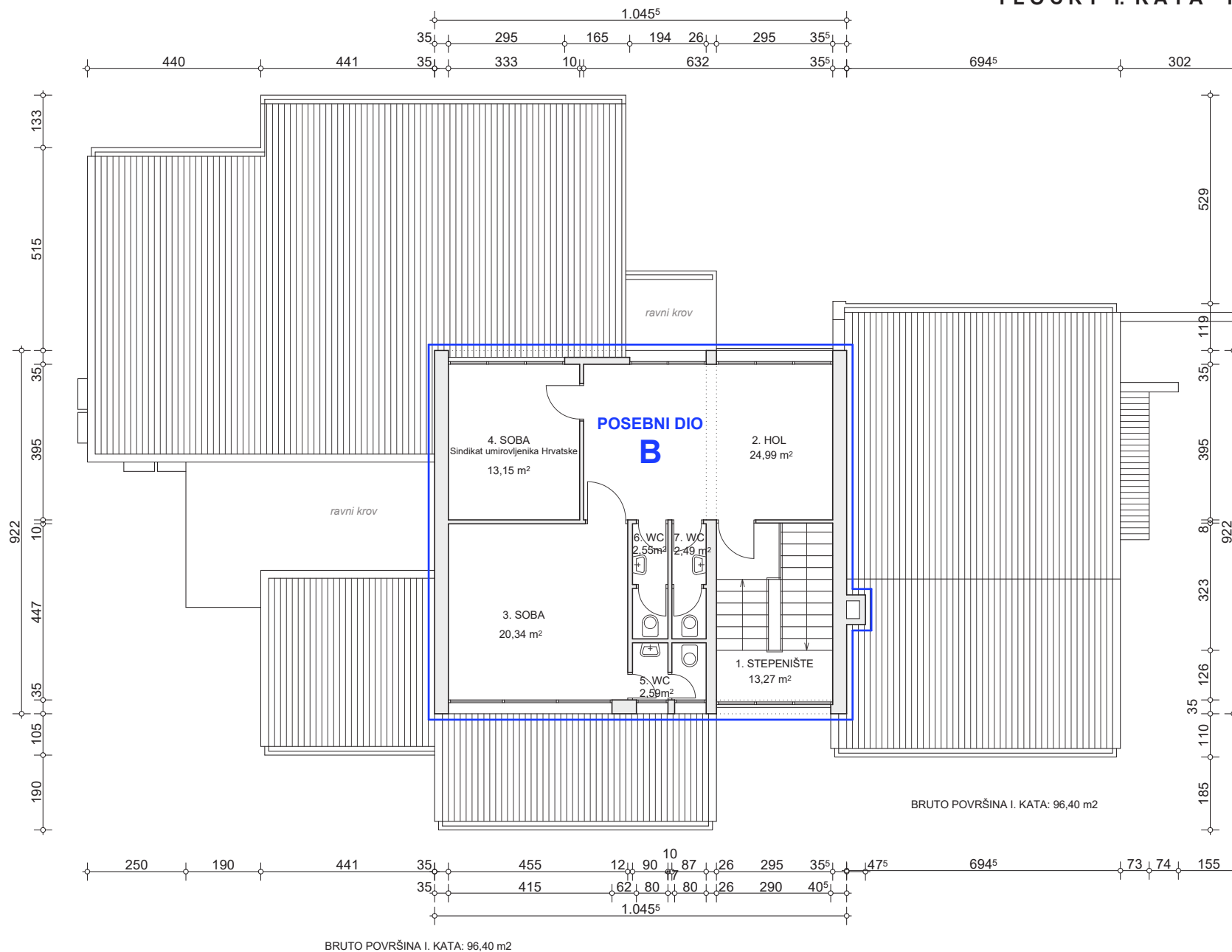
Naručitelj: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula
Zgrada: Zdravstvena stanica i ljekarna
Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)

Ranko Bratović
RANKO BRATOVIĆ
dipl.ing. arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 63

Plan posebnih dijelova zgrade
Broj projekta: 11/22
Poreč, XII/2022.
Snimio i izradio: Arh Ranko Bratović A63

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE
ZDRAVSTVENA STANICA I LJEKARNA SVETVINČENAT
k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat

TLOCRT I. KATA 1:100



Naručitelj: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula
Zgrada: Zdravstvena stanica i ljekarna
Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)

Ranko Bratović
dip.ing. arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 63

Plan posebnih dijelova zgrade
Broj projekta: 11/22
Poreč, XII/2022.
Snimio i izradio: Arh Ranko Bratović A63

POSEBNI DIO "A"				
	OPIS	m2	KOEFICIJENT	m2
PRIZEMLJE:	1. Čekaona	30,20	1,00	30,20
	2. Ordinacija	23,45	1,00	23,45
	3. Čaj.kuhinja	3,34	1,00	3,34
	4. Wc	1,80	1,00	1,80
	5. Sanitarije	6,91	1,00	6,91
	6. Ordinacija	15,65	1,00	15,65
	7. Spremište	5,55	1,00	5,55
	8. Kuhinja	7,35	1,00	7,35
	9. Tuš	1,30	1,00	1,30
	10. Wc	2,20	1,00	2,20
	11. Soba	18,14	1,00	18,14
POSEBNI DIO "A" SVEUKUPNO:		115,89		115,89 m2

POSEBNI DIO "B"				
	OPIS	m2	KOEFICIJENT	m2
U PRIZEMLJU:	1. Ulaz	17,99	1,00	17,99
	1a Ispod step.	4,70	0,75	3,53
	2. Soba	25,28	1,00	25,28
	3. Soba	15,48	1,00	15,48
	4. Soba	25,04	1,00	25,04
	Prizemlje ukupno:	88,49		87,32
Pripadci u prizemlju:	5. Trijem	7,34	0,25	1,84
	6. Trijem	3,28	0,25	0,82
	Pripadci u priz.ukupno:	10,62		2,66
	PRIZEMLJE SVEUKUPNO:	99,11		89,97
NA I. KATU:	1. Stepenište	13,27	1,00	13,27
	2. Hol	24,99	1,00	24,99
	3. Soba	20,34	1,00	20,34
	4. Soba	13,15	1,00	13,15
	5. Wc	2,59	1,00	2,59
	6. Wc	2,55	1,00	2,55
	7. Wc	2,49	1,00	2,49
	I. KAT SVEUKUPNO:	79,38		79,38
POSEBNI DIO "B" SVEUKUPNO:		178,49		169,35 m2

POSEBNI DIO "C"				
	OPIS	m2	KOEFICIJENT	m2
PRIZEMLJE:	1. Ljekarna	20,53	1,00	20,53
	2. Soba	14,07	1,00	14,07
	3. Spremište	2,59	1,00	2,59
	4. Kuhinja	5,29	1,00	5,29
	5. Wc	2,54	1,00	2,54
POSEBNI DIO "C" SVEUKUPNO:		45,02 m2		45,02 m2

ZAJEDNIČKI DIO "D" (posebnih dijelova "A" "B" "C")				
	OPIS	m2	KOEFICIJENT	m2
U PRIZEMLJU:	1. Ulaz	6,03	1,00	6,03
	2. Trijem	10,87	0,25	2,72
	3. Trijem	3,62	0,25	0,91
U PODRUMU:	4. Stepenište	11,79	0,50	5,90
	5. Kotlovnica	13,27	0,50	6,64
	6. Rezervoar	10,42	0,50	5,21
ZAJEDNIČKI DIO "D" SVEUKUPNO:		56,00 m2		27,39 m2


RANKO BRATOVIĆ
 dipl.ing.arh.
 OVLAŠTENI ARHITEKT
 A 63

Plan posebnih dijelova zgrade

Naručilj: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula

Broj projekta: 11/22

Građevina: Zdravstvena stanica i ljekarna

Poreč, XII/2022.

Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)

Snimio i izradio: Arh. Ranko Bratović A 63

UDIO KORISNE VRIJEDNOSTI U CJELINI (IDEALNI DIJELOVI) I PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU

POSEBNI DIO	OPIS	KORISNA VRIJEDNOST m2	IDEALNI DIO
"A"	Zdravstvena stanica (prizemlje)	115,89	23/66
"B"	Zdravstvena stanica (prizemlje i I. kat)	169,35	34/66
"C"	Ljekarna (prizemlje)	45,02	9/66
ukupno:		330,26	66/66

ZAJEDNIČKI DIO

"D"	Posebni dijelovi "A" "B" "C" <i>Trijem i ulaz u prizemlju, te kotlovnica u podrumu</i>	27,39 m2
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------	----------

PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU

POSEBNI DIO

"A"	Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula	OIB: 99092064857
"B"	Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula	OIB: 99092064857
"C"	Istarske ljekarne, Laginjina 1 Pula	OIB: 68657585843



Naručitelj: Istarski domovi zdravlja, Flanatička 27 Pula
 Građevina: Zdravstvena stanica i ljekarna
 Lokacija: Svetvinčenat 96 (k.č. 89/5 K.O. Svetvinčenat)

Plan posebnih dijelova zgrade
 Broj projekta: 11/22
 Poreč, XII/2022.
 Snimio i izradio: Arh. Ranko Bratović A 63



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 28.11.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324302, SVETVINČENAT

Broj ZK uložka: 563

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18424/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	89/5	SVETVINČENAT JAVNA ZGRADA (LJEKARNA, AMBULANTA), Svetvinčenat, SVETVINČENAT 96A			351 351	
		UKUPNO:			351	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 03.11.2023.g. pod brojem Z-17932/2023 Usljed prestanka prava građenja odnosno zatvaranja zemljišnoknjižnog uložka prava građenja i spajanja sa zemljištem kč.br. 89/5 prenosi se iz zk.ul. 4930 iste k.o. slijedeći upis i to kako slijedi: Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-25142/2022 Prvenstveni red upisa: Z-8915/2021 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 27.04.2021, zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 89/6 za koju je u postupku provedbe promjene u katastru priložen akt, pravomoćno Rješenje, Socijalističke Republike Hrvatske, Općina Pula, Općinski komitet za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti, klasa: 06-II/1-UP/I-1532/83 od 24. siječanj 1984. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 23/66 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na - Posebni dio nekretnine "A" - zdravstvena stanica u prizemlju koja se sastoji od čekaone, ekg/laboratorija, 2 uzimanja uzoraka, 2 sanitarna čvora, ordinacije liječnika, spremišta, izolacije, tuša, ordinacija sestara, sveukupne površine 115,89 m2 ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA - CASE DELLA SALUTE DELL' ISTRIA, OIB: 99092064857, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 27, PULA 52100 PULA (POLA)	
4.	Suvlasnički dio: 34/66 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na - Posebni dio nekretnine "B" - zdravstvena stanica u prizemlju i katu I. Prizemlje se sastoji od vjetrobrana, ispod step., čekaonice odraslih, ordinacije liječnika, ordinacije sestre, te pripadaka u prizemlju: 2 trijema. I. kat se sastoji od: stepeništa, čekaone, zub. ordinacije, zdr. prosvjećivanja i 3 sanitarna čvora, sveukupne površine 169,35 m2 ISTARSKI DOMOVI ZDRAVLJA - CASE DELLA SALUTE DELL' ISTRIA, OIB: 99092064857, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 27, PULA 52100 PULA (POLA)	
5.	Suvlasnički dio: 9/66 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	s kojim je povezano pravo vlasništva na - Posebni dio nekretnine "C" - ljekarna u prizemlju koja se sastoji od: ljekarne, skladišta, hladne komore, pomoćnog prostora i sanitarnog čvora, sveukupne površine 45,02 m2	
	ISTARSKE LJEKARNE-FARMACIE ISTRIANE, OIB: 68657585843, LAGINJINA ULICA - VIA MATKO LAGINJA 1, PULA 52100 PULA (POLA)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.11.2023.