



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN

PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/26-01/266

URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-26-1

Pula – Pola, 7. travnja 2026.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valter Flego
Dršćevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 30. stavak 1. podstavak 5. i članka 39. stavak 1. i stavak 7. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 64/25.) i članka 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst i 12/25), župan Istarske županije - Regione Istriana, dana 7. travnja 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta.

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 Gabrijela Mezulić, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 30. stavak 1. podstavak 5. i članka 39. stavak 1. i stavak 7. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 64/25.) i članka 43. točka 2. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21., 20/22. - pročišćeni tekst i 12/25.), Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana _____. godine, donosi

ODLUKU

o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta

I.

Istarska županija-Regione Istriana, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama članka 12. stavka 2., članka 13. stavak 3., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH), u ime Republike Hrvatske kao vlasnika (u daljnjem tekstu: zakupodavac) dat će u zakup trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj-Rovigno, Trg na Lokvi 3a, OIB 22751868617 (u daljnjem tekstu: zakupnik), neposrednom pogodbom, nekretnine u vlasništvu u Republike Hrvatske označene kao:

- k.č. br. 10084/12, parkiralište, površine 718 m²,
- k.č. br. 10084/13, ceste lokalne, površine 15 m²,
- k.č. br. 10084/15, parkiralište, površine 1181 m², sve upisane u zk. ul. br. 21951 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1,
- dio k.č. br. 10084/7, Rovinj, dvorište, površine 17164 m², upisana u zk. ul. br. 22077 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1, površine koja se daje u zakup 5346 m²,
sveukupne površine koja se daje u zakup 7260 m², sukladno geodetskoj situaciji (kopija katastarskog plana – predloženo novo stanje) od 30. travnja 2025., u mjerilu 1:1000, izrađenoj po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz trgovačkog društva GEA PLUS d.o.o., Pula, Marianijeva 11, OIB: 15196887428,

a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno.

II.

Zakup na nekretninama iz točke I. ove Odluke osniva se na rok od 1 (slovima: jedne) godine, počevši od 01. siječnja 2025. godine do 31. prosinca 2025. godine.

III.

Ukupni iznos godišnje zakupnine za razbolje od 1 (slovima: jedne) godine odnosno za razdoblje korištenja nekretnine iz točke 1. ove Odluke od 01. siječnja 2025. godine do 31.

prosina 2025. godine iznosi ukupno 133.293,60 eura (slovima: stotridesettritisućedvjestodevedesettriEuraišezdesetcenti) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost, sve sukladno Procjembenom elaboratu broj: 24-13/2025 od 21. rujna 2025. godine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/171 Urbroj: 2163-18-10/2-25-3 od 28. listopada 2025. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a kojim je utvrđeno da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15), te da je isti prihvatljiv.

Utvrđeni iznos zakupnine, uvećan za iznos poreza na dodanu vrijednost, zakupnik je dužan isplatiti jednokratno. U ugovoru će se unijeti odredba kojom se uređuje način i rok izdavanja računa te rok plaćanja iznosa godišnjeg obroka ugovorene zakupnine.

IV.

Trošak izrade Procjembenog elaborata za procjenu tržišne naknade zakupnine na nekretninama iz točke I. ove Odluke, troškove javnog bilježnika i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi zakupnik.

V.

U ugovor će se unijeti odredba da zakupac ne može davati nekretnine iz točke I. ove Odluke u podzakup te da u slučaju da zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom, kojim pravnim poslom trećoj osobi na bilo koji način omogućava korištenje nekretnina iz točke I. ove Odluke, da se ugovor o zakupu raskida po sili zakona.

Zakupnik je dužan na ime ugovorne kazne platiti iznos pune jednogodišnje zakupnine u slučaju kršenja odredbi sklopljenog ugovora o zabrani davanja u podzakup.

VI.

U ugovoru o zakupu će se unijeti odredba da je zakupnik prije svakog izvođenja radova, sanacije ili uređenja koje se izvodi na nekretninama iz točke I. ove Odluke, dužan ishoditi suglasnost nadležnog tijela Istarske županije kojemu su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama ZOUNIPUVRH.

Zakupnik nema pravo na naknadu odnosno na povrat sredstava uložениh u nekretnine koje su predmetom zakupa označene u točki I. ove Odluke.

U ugovor će se unijeti odredba koja isključuje obvezu Republike Hrvatske za osiguranje bilo kakvih uvjeta za obavljanje djelatnosti zakupnika na nekretninama iz točke I. ove Odluke, kao i bilo kakve troškove na strani Republike Hrvatske s tog osnova.

U slučaju raskida odnosno prestanka ugovora o zakupu, zakupnik je dužan vratiti predmetne nekretnine iz točke I. ove Odluke u prvobitno stanje.

VII.

U ugovor će se unijeti odredba kojom se utvrđuje da je u zk. ul. br. 22077 k.o. Rovinj, za k.č. br. 10084/7, u listu B - Vlastovnica, pod red.br. 1.2., zaprimljeno dana 19.07.2024. pod brojem

Z-13239/2024, prvenstveni red upisa: Z-17466/2020, izvršen upis zabilježbe vođenja upravnog postupka radi utvrđivanja granice pomorskog dobra na k.č. br. 10084/7 k.o. Rovinj.

VIII.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a ugovor o zakupu za nekretnine iz točke I. ove Odluke, koji mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta, u ime Republike Hrvatske potpisat će župan Istarske županije.

IX.

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

KLASA:

URBROJ/N:PROT:

Pazin, _____ 2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

DOSTAVITI:

1. Županu Istarske županije
2. Odvjetnik Aleksandar Puh (za Komunalni servis d.o.o, Rovinj, Trg na Lokvi 3a), putem Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove Istarske županije, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
3. Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje
5. Pismohrana, ovdje

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Ai sensi dell'articolo 12 comma 2, dell'articolo 23 comma 1 e dell'articolo 25 comma 1 sottocomma 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/23), dell'art. 30 comma 1, sottocomma 5 e dell'art. 39 commi 1 e 7 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici relativi alla gestione di immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini di vendita, scioglimento della comproprietà, permuta, concessione in locazione o affitto, nonché acquisizione di immobili e altri diritti reali a favore della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 64/25) e dell'art. 43 punto 2 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta tenutasi il giorno _____, adotta la

DELIBERA

sulla locazione diretta di immobili nel c.c. di Rovigno, di proprietà della Repubblica di Croazia, alla società commerciale KOMUNALNI SERVIS

d.o.o. ai fini della realizzazione di un parcheggio recintato

I

La Istarska županija - Regione Istriana, alla quale sono stati delegati i lavori di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia conformemente alle disposizioni dell'art. 12 comma 2, dell'art. 13 comma 3, dell'art. 23 comma 1 e dell'art. 25 comma 1, sottocomma 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/ 23, di seguito: LSGBIEMPRC), agendo in nome della Repubblica di Croazia quale proprietario (di seguito: locatore), concede in affitto diretto alla società commerciale KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj-Rovigno Piazzale del Laco 3a, NIP: 22751868617 (di seguito: locatario), gli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia indicati come segue:

- p.c.n. 10084/12, parcheggio, della superficie di 718 m²,
- p.c.n. 10084/13, strade locali, della superficie di 15 m²,
- p.c.n. 10084/15, parcheggio, della superficie di 387 m², tutti iscritti nella partita tavolare n. 21951 nel c.c. Rovigno, con iscritto il diritto di comproprietà della Repubblica di Croazia, per 1/1
- parte della p.c.n. 10084/7, cortile, della superficie di 17.164 m², iscritto nella partita tavolare n. 22077 nel c.c. Rovigno, con iscritto il diritto di proprietà della Repubblica di Croazia, per 1/1, superficie data in locazione 5346 m²,
Della superficie complessiva data in locazione 7260 m², conformemente al rilievo geodetico (copia del piano catastale - nuovo stato proposto) del 30 aprile 2025 in scala 1:1000 realizzato da Tamara Leverić, dipl.ing.geod., della società commerciale GEA PLUS d.o.o., Pola, Via Lino Mariani 11, NIP: 15196887428,

allo scopo di usare gli immobili in oggetto nel c.c. Rovigno, per le esigenze di un parcheggio recintato, a pagamento per tutti gli utenti, al prezzo dei parcheggi alternativi, conformemente agli atti della Città di Rovinj-Rovigno.

II

Il contratto di locazione dell'immobile di cui al punto I della presente decisione avrà una durata di 1 (in lettere: un) anno, decorrente dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025.

III

L'importo complessivo del canone annuo di locazione per il periodo di 1 (un) anno, ovvero per il periodo di utilizzo dell'immobile di cui al punto 1 della presente Delibera, dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025, ammonta complessivamente a 133.293,60 euro (in lettere: centotrentatremiladuecentonovantatre euro e sessanta centesimi), oltre all'imposta sul valore aggiunto (IVA), il tutto conformemente alla Perizia di stima n. 24-13/2025 del 21 settembre 2025, redatta dalla perita giudiziaria permanente per il settore delle costruzioni e della valutazione immobiliare Ana Hećimović, dipl. ing. edile, della società Alpha Consulting d.o.o., Pola, via Lussino 19a. Per la suddetta Perizia estimativa è stato acquisito il parere della Commissione di valutazione della Regione Istriana, Classe: 364-01/25-01/171, N. Prot: 2163-18-10/2-25-3 del 28 ottobre 2025, rilasciato tramite il Dipartimento per l'assetto territoriale e l'edilizia della Regione Istriana, Sezione per l'analisi del mercato immobiliare, con il quale è stato accertato che la perizia è stata redatta in conformità alla Legge sulla valutazione del valore degli immobili ("Gazzetta Ufficiale", n. 78/15) e al Regolamento sui metodi di valutazione del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 105/15), ed è quindi ammissibile.

L'importo del canone di locazione stabilito, aumentato dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), dovrà essere versato dal locatario in un'unica soluzione. Nel contratto sarà inserita una disposizione che disciplina le modalità e i termini di emissione della fattura, nonché il termine di pagamento dell'importo del canone annuo pattuito.

IV

Il costo di redazione della Perizia estimativa per la determinazione del canone di locazione di mercato relativo agli immobili di cui al punto I della presente Delibera, nonché i costi notarili e le altre spese derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico del locatario.

V

Nel contratto sarà inserita una disposizione secondo cui il locatario non potrà concedere in sublocazione gli immobili di cui al punto I della presente Delibera e che, nel caso in cui il locatario concluda un negozio giuridico con una terza persona, mediante il quale consenta in qualsiasi modo a tale terza persona l'utilizzo degli immobili di cui al punto I della presente Decisione, il contratto di locazione sarà risolto per effetto della legge.

In caso di violazione delle disposizioni contrattuali relative al divieto di sublocazione, il locatario sarà tenuto a pagare, a titolo di penale contrattuale, un importo pari all'intero canone annuo di locazione.

VI

Nel contratto di locazione sarà inserita una disposizione secondo cui il locatario, prima di eseguire qualsiasi lavoro, intervento di risanamento o sistemazione sugli immobili di cui al punto I della presente Delibera, è tenuto a ottenere il consenso dell'autorità competente della Regione Istriana, cui sono affidati i compiti di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, ai sensi delle disposizioni della LSGBIEMPRC).

Il locatario non ha diritto ad alcun indennizzo né al rimborso dei fondi investiti negli immobili oggetto della locazione indicati al punto I della presente Delibera.

Nel contratto sarà inserita una disposizione che esclude qualsiasi obbligo della Repubblica di Croazia di garantire condizioni per lo svolgimento dell'attività del locatario sugli immobili di cui al punto I della presente Delibera, nonché qualsiasi costo a carico della Repubblica di Croazia su tale base.

In caso di risoluzione o cessazione del contratto di locazione, il locatario è tenuto a restituire gli immobili di cui al punto I della presente Delibera nello stato originario.

VII

Nel contratto sarà inserita una disposizione con la quale si stabilisce che nella partita tavolare n. 22077 nel c.c. Rovigno per la part. cat. n. 10084/7, nel Foglio B – Proprietà, al n. progressivo 1.2, è stata registrata in data 19 luglio 2024, con numero Z-13239/2024, con ordine di priorità di iscrizione: Z-17466/2020, una annotazione relativa all'avvio di un procedimento amministrativo per la determinazione del confine del demanio marittimo sulla particella catastale n. 10084/7, c.c. Rovigno.

VIII

Per l'attuazione della presente Delibera è incaricato l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, mentre il contratto di locazione relativo agli immobili di cui al punto I della presente Delibera, che deve essere redatto nella forma di atto notarile, sarà firmato, in nome della Repubblica di Croazia, dal Presidente della Regione Istriana.

IX

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

KLASA/CLASSE:

URBROJ/N.PROT:

Pisino, _____ 2026

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Odredbom 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, u nastavku: Statut Istarske županije) propisano je da župan Istarske županije, pored ostaloga, priprema prijedloge općih akata, podnosi amandmane i daje mišljenja na opće akte koje podnose drugi ovlašteni predlagatelji, odnosno izvršava ostale poslove u njegovoj nadležnosti određene propisima i Statutom Istarske županije.

Odredbom članka 73. Poslovnika Skupštine Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09., 4/13., 10/20. i 6/21., u nastavku: Poslovnik) propisano je da pravo predlaganja akata Skupštine, pored ostalih ovlaštenih predlagača, ima župan Istarske županije.

Odredbom članka 74. Poslovnika propisano je da se postupak za donošenje akta pokreće prijedlogom za njegovo donošenje s nacrtom akta, koji se upućuju predsjedniku Skupštine.

Odredbom članka 12. stavak 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 155/03., u nastavku: ZOUNIPUVRH) je propisano da se županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d.o.o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u skladu s odredbama ovog Zakona.

Odredbom članka 13. stavak 1. ZOUNIPUVRH je propisano da se županijama, gradovima sjedištima županija ili velikom gradu povjeravaju poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, a koje se nalaze na njihovu području utvrđenu zakonom kojim se uređuje područje županije, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, osim ako ovim zakonom ili posebnim zakonima nije propisano drukčije. Stavkom 2. navedenog članka je propisano da županije izvršavaju poslove upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovoga članka koje se nalaze na njihovu području, a izvan područja grada sjedišta županije ili velikoga grada. Stavkom 3. navedenog članka je propisano da u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovoga članka župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, osim ako tim Zakonom nije propisano drukčije.

Odredbom članka 23. stavak 1. ZOUNIPUVRH je propisano da se nekretninama može raspolagati javnim natječajem ili neposrednom pogodbom.

Odredbom članka 25. stavak 1. podstavak 5. ZOUNIPUVRH je propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade sukladno odredbama članka 22. ovoga Zakona, utvrđenoj odlukom o raspolaganju:

- ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih

projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično“.

Odredbom članka 30. stavak 1. podstavak 5. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 64/25, u nastavku: Uredba 64/25) je propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju sukladno članku 5. ove Uredbe, i to samo ako nadležno tijelo smatra da je takvo raspolaganje u interesu Republike Hrvatske te ako se takvim raspolaganjem ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, i to:

- ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično.

Odredbom članka 39. stavak 1. Uredbe 64/25 je propisano da ugovor o zakupu ili ugovor o najmu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta.

Procjenu iz stavka 2. ovoga članka obavlja osoba određena člankom 5. stavkom 2. ove Uredbe. Nadležna tijela dužna su ishoditi mišljenje o usklađenosti procjemenih elaborata iz stavka 2. ovoga članka s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina na način propisan Zakonom.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada je Zakonom propisan drukčiji način određivanja visine zakupnine ili najamnine ili ako je visina zakupnine ili najamnine određena posebnim propisom, nadležna tijela nisu dužna izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja niti procjenu zakupnine, odnosno najamnine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Na postupke raspolaganja iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članaka 8. do 38. ove Uredbe. Ugovori o zakupu mogu se sklopiti najduže na rok od deset godina uz mogućnost jednokratnog produljenja, s istim zakupnikom i na isti rok na koji je sklopljen prvotni ugovor o zakupu, pod uvjetom da zakupnik uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu.

II. OSNOVNA PITANJA KOJE SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ČE NASTUPITI NJEGOVIM DONOŠENJEM

Istarska županija - Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, zaprimio je zahtjev trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj-Rovigno, Trg na Lokvi 3a za davanje u zakup nekretnina odnosno dijelova nekretnina u k.o. Rovinj, koji zahtjev je zaprimljen pod KLASA: 940-01/24-01/1800, sve sukladno odredbama ZOUNIPUVRH-a, i to za:

- k.č. br. 10084/12, parkiralište, površine 718 m²,
- k.č. br. 10084/13, ceste lokalne, površine 15 m²,
- k.č. br. 10084/15, parkiralište, površine 1.181 m², sve upisane u zk. ul. br. 21951 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1,

- dio k.č. br. 10084/7, Rovinj, dvorište, površine 17164 m², upisane u zk. ul. br. 22077 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1, površine koja se daje u zakup 5346 m²,

sveukupne površine 7.260 m² sukladno geodetskoj situaciji (kopija katastarskog plana – predloženo novo stanje) od 30. travnja 2025., u mjerilu 1:1000, izrađenoj po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz trgovačkog društva GEA PLUS d.o.o., Pula, Marianijeva 11, OIB: 15196887428,

a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno.

Uvidom u izvod iz sudskog registra utvrđeno je da su osnivači navedenog trgovačkog društva Grad Rovinj - Rovigno te Općina Bale - Comune Di Valle, Općina Kanfanar i Općina Žminj, te da je predmet poslovanja navedenog trgovačkog društva između ostalog održavanje i upravljanje parkiralištima, organiziranje i naplata parkiranja na parkiralištima, čišćenje javnih površina, skupljanje i odvoz komunalnog otpada, te dr. djelatnosti.

Istarska županija - Regione Istriana, kao nadležno tijelo, provela je postupak javne nabave radi odabira ovlaštenog sudskog vještaka/ovlaštenog procjenitelja sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava te odredbi članka 5. stavak 2. ZOUNIPUVRH. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina/procjeniteljica Ana Hećimović, dipl.ing.građ., iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, izradila je Procjembeni elaborat broj: 24-13/2025 od 21. rujna 2025. godine, za koji je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/171 Urbroj: 2163-18-10/2-25-3 od 28. listopada 2025. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, kojim je utvrđeno da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15), te da je isti prihvatljiv, kojim se utvrđuje da tržišna vrijednost mjesečne zakupnine bez poreza na dodanu vrijednost iznosi 11.107,80 eura (slovima: jedanaesttisućastosedameuraiosamdesetcenti), odnosno da tržišna vrijednost godišnje zakupnine za razdoblje od 01. siječnja 2025. godine do 31. prosinca 2025. godine bez poreza na dodanu vrijednost iznosi 133.293,60 eura (slovima: stotridesettitisućedvjestodevedesettreuraišezdesetcenti), uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Očitovanjem Županijskog državnog odvjetništva u Puli-Pola Broj: R-DO-104/2025- od 14. studenog 2025., NK/AM, izvještana je Istarska županija, da uvidom u evidenciju naslovnog državnog odvjetništva, nisu utvrdili da su protiv podnositelja zahtjeva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., u tijeku postupci radi iseljenja i predaje u posjed i/ili radi isplate naknade za korištenje u odnosu na nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj koje su navedene u dopisu Istarske županije (k.č. br. 10084/12, k.č. br. 10084/13, k.č. br. 10084/15, dio k.č. br. 10084/7). Navedeno očitovanje je dano temeljem odredbe članka 38. stavka 1. Uredbe 64/25.

Zakup na predmetnim nekretninama osniva se na rok od 1 (slovima: jedne) godine, počevši od 01. siječnja 2025. godine do 31. prosinca 2025. godine, koji rok je određen temeljem zahtjeva podnositelja, a sukladno odredbi članka 39. stavak 8. Uredbe 64/25.

Trošak izrade Procjembenog elaborata za procjenu tržišne vrijednost zakupnine na predmetnim nekretninama u k.o. Rovinj, troškove javnog bilježnika, kao i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi zakupnik.

III. TEKST NACRTA AKTA

Na osnovi iznesenog, pripremljen je prijedlog Odluke o davanju u zakup zemljišta odnosno dijela zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe parkirališta, koja je sastavni je dio ovoga akta, a čijim bi se usvajanjem omogućilo sklapanje ugovora o zakupu.

IV. PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provođenje ove odluke osigurana su novčana sredstva u proračunu Istarske županije za procjenu tržišne vrijednosti zakupnine za navedene nekretnine u k.o. Rovinj, te će trošak procjene istih snositi trgovačko društvo KOMUNALNI SERVIS d.o.o.

V. DOKUMENTACIJA

1. Spis predmeta Klasa: 940-01/24-01/1800

Broj: 20-8-170

Pula, 27. kolovoz 2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 2103/1 - ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA		
Prilijenjeno:	28-08-2024	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/24-01/1800	24-02	
Uredbeni broj	Pril.	Vrij.
24-1	6	✓

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove

PREDMET: ZAHTJEV ZA ZAKUP NEKRETNINA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ZA POTREBE GRADSKOG PARKIRALIŠTA ROVINJ

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: KOMUNALNI SERVIS d. o. o. za komunalnu djelatnost, sa sjedištem u Rovinj – Rovigno, Trg Na Lokvi 3a, OIB: 22751868617, zastupan po Predsjedniku uprave Želimiru Laginji, te temeljem punomoći po Aleksandru Puhu, odvjetniku iz Pule

- dostavlja se,

Poštovani,

U označenom predmetu, obraćam se Naslovu u svojstvu punomoćnika društva Komunalni servis d.o.o. iz Rovinja – Rovigno, s obzirom na potrebu regulirana međusobnih odnosa između Komunalnog servisa d.o.o., kao pružatelja usluge javnog parkinga na području Grada Rovinja - Rovigno te Republike Hrvatske, kao novoupisanog vlasnika nekretnina označenih kao 10084/12, 10084/13, 10084/15 te k.č.br. 10084/7 sve k.o. Rovinj.

Na uvodno navedenim nekretninama, odnosno dijelu k.č.br. 10084/7 k.o. Rovinj Podnositelj zahtjeva sklopio je sa društvom Mirna d.d. još 2017. godine Ugovor o zakupu parkirališnog prostora, temeljem koje je uzeto u zakup zemljište ukupne površine 7250 m².

Zakup je trajao sve do 31. srpnja 2024. godine, kada je isti raskinut, s obzirom da je Rješenjem ZK odjela Rovinj, Općinskog suda u Puli – Pola, posl. br. Z-13239/2024 od 19. srpnja 2024. na navedenim nekretninama dopušten upis prava vlasništva Republike Hrvatske. Naime, u postupku koji je prethodio utvrđeno je da predmetne nekretnina predstavljaju neprocijenjenu imovinu u postupku pretvorbe i privatizacije društva Mirna d.d., koja je time postala vlasništvo Republike Hrvatske.

Za Grad Rovinj – Rovigno, kao vodeće turističke destinacije u Hrvatskoj, predmetne nekretnine, su od životnog značaja tijekom turističke sezone za osiguranje pristupa građanima i turistima. ubitak ovih parkirališnih površina, za Grad Rovinj – Rovigno, predstavljao bi veliki i nenadoknativ gubitak, s obzirom nepostojanje drugih površina u širem okruženju, koje bi mogle biti korištene za potrebe parkinga.

Slijedom navedenog obraćamo se Naslovu ovim zahtjevom za zakup nekretnina, kako bi mogli osigurati i daljnje nesmetano korištenje uređenih parkirališnih površina.

Zahtjev se podnosi za slijedeće nekretnine:

- k.č.br. 10084/12, parking, površine 718 m²,
- k.č.br. 10084/13 cesta, površine 15 m²,
- k.č.br. 10084/15, parking, površine 1181 m², sve upisane u zk.ul. 11721 k.o. Rovinj

Radi se o lokaciji zvanj „parkiralište ispred zgrade Mirne d.d.“, ukupne površine 1914 m² te potpunosti uređene za uslugu javnog parkinga.

- 5250/17164 dijelova k.č.br. 10084/7, dvorište, ukupne površine 17164 m², upisane u zk.ul. 11720 k.o. Rovinj.

Radi se o lokaciji zvanj „parkiralište kod nove hladnjače Mirne d.d.“, ukupne ograđene površine 5250 m² te potpunosti uređene za uslugu javnog parkinga.

Dakle, ovim se zahtjevom traži se zakup zemljišta za potrebe korištenja već uređenog i postojećeg javnog parkinga u ukupnoj površini od 7.164 m².

Za k.č.br. 10084/7 k.o. Rovinj, u trenutku podnošenja ovog zahtjeva je u tijeku postupak utvrđenja granice pomorskog dobra te očekujemo da će isti biti uskoro okončan. Odmah po okončanju postupka izvijestiti ćemo Naslov o tome.

U slučaju nemogućnosti davanja u zakup dijela katastarske čestice (k.č.br. 10084/7 k.o. Rovinj), to molimo Naslov da nas o tom izvijesti, kako bi mogli pravodobno poduzeti radnje radi formiranja zasebne čestice koja bi bila predmetom zakupa.

Pored dokaza koje ćemo dostaviti uz ovaj zahtjev, obvezujemo se dostaviti i preostalu dokumentaciju određenu zakonom.

Za svako daljnje pitanje ili potrebnu dokumentaciju, stojimo Vam na raspolaganju. Molimo za žurnost u postupanju.

S poštovanjem,

ODVJETNIK
Aleksandar Puh
PUH
Odvjetnik
Leharova 1, Pula

Prilozi:

- *Punomoć,*
- *Izvaci iz zemljišnih knjiga za sve čestice,*
- *Povijesne izvatke iz zemljišnih knjiga,*
- *Kopije katastarskog plana za sve čestice,*
- *Posjedovni listovi za sve čestice,*
- *Sporazum o raskidu Ugovora o zakupu parkirališnog prostora,*

PUNOMOĆ

KOMUNALNI SERVIS d. o. o.

Trg Na Lokvi 3/a, 52210 Rovinj – Rovigno, OIB: 22751868617
zastupan po predsjedniku uprave Želimiru Laginji

ovlašćuje

ALEKSANDRA PUHA, ODVJETNIKA IZ PULE

da nas zastupa u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, ostavinskom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, te u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi

kod: nadležnim tijelima Republike Hrvatske i Istarske županije

radi: stjecanja prava upravljanja nad zemljištem na području Grada Rovinja za potrebe pružanja usluge javnog parkinga

pod poslovnim brojem: _____

Ovlašćujem da nas zastupa u svim našim pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela, javnog bilježnika te da radi zaštite i ostvarenja mojih na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedničke izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajemo da ga zamjenjuje: _____

U Rovinju, dana 22.kolovoza 2024.

Opunomoćitelji:





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.08.2024. 13:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 10934

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - RIBARSKI KOMBINAT ZA UL OV I PRERADU RIBE "MIRNA", ROVINJ (VLASNIK)	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10084/7	ROVINJ DVORIŠTE	17164 17164	13		
		10084/29	ROVINJ ZEMLJIŠTA PRIVEDENA SVRSI (OPĆE)	70 70	13		
Ukupna površina katastarskih čestica				17234			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.08.2024. 12:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 453

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PK *MIRNA* ROVINJ, ROVINJ ROVINJ, ROVINJ	

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
		2983/2	POZZO	1280	11		
			LIVADA	1280			
*		3055/2	V.NAZOR	653	39		
			NEPLODNO	653			
*		3063/5		8	13		
			DVORIŠTE	8			
*		3146	ROVINJ	918	11		
			NEPLODNO	918			
*		3315	ROVINJ	79	13		
			NEPLODNO	79			
*		3508	UL.27.MARTA	170	18		
			KUĆA, UL.27.MARTA	170			
*		4071	ROVINJ	2725	13		
			NEPLODNO	2725			
*		4116	ZGRADA MIRNA A	484	38		
			ZGRADA	484			
		8410/1	CENTENER	3734	18		
			PAŠNJAK	3234			
			DVORIŠTE	500			
		8455/16	CENTENER	8	18		
			PAŠNJAK	8			
		8522/3	S.VITO	1060	18		
			DVORIŠTE	1060			
		8556/119	SAVO VUKELIĆ	259	13		
			CESTE LOKALNE	259			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9314/1	PORTICIOL	948	13		
			PAŠNJAK	948			
		9314/2	PORTICIOL	4658	13		
			PAŠNJAK	4658			
		9317/1	ROVINJ	1120	13		
			PAŠNJAK	1120			
		9317/2	ROVINJ	764	13		
			PAŠNJAK	764			
		9317/3	ROVINJ	66	13		
			PAŠNJAK	66			
		10084/12		718	13		
			PARKIRALIŠTE	718			
		10084/13		15	13		
			CESTE LOKALNE	15			
		10084/14		133	38		
			PARKIRALIŠTE	133			
		10084/15		1181	38		
			PARKIRALIŠTE	1181			
		10084/16		347	38		
			DVORIŠTE	347			
Ukupna površina katastarskih čestica				21328			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: 10084/15

Stanje na dan: 27.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 27.08.2024. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13239/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10084/7	ROVINJ DVORIŠTE			17164 17164	
		UKUPNO:			17164	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
1.2	Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 Prvenstveni red upisa: Z-17466/2020 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U PULI ZA ZABILJEŽBU VOĐENJA UPRAVNOG POSTUPKA, IP-DO-596/2020-2 OD 19.11.2020, PRIJEDLOG ISTARKE ŽUPANIJE, UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, ODSJEK ZA POMORSTVO, PROMET I INFRASTRUKTURU, POVJERENSTVO ZA GRANICE POMORSKOG DOBRA, KLASA: 342-01/16-01/177 OD 31.08.2017, i odredbi čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se vođenje upravnog postupka koji se vodi pred Povjerenstvom za utvrđivanje granice pomorskog dobra, Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije klasa: 342-01/16-01/177, Ur. br. 2163/1-08-01/1-17-10 na kč. br. 10084/7 k. o. Rovinj, radi utvrđivanja granice pomorskog dobra.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 27.08.2024. 12:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13239/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10084/7	ROVINJ DVORIŠTE			17164 17164	
		UKUPNO:			17164	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 UPIS k.č. 10084/7 iz zk.ul 7087 k.o ROVINJ	

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1			
*1.1	Z-13239/2024	Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 UKNJIŽBA, DRUŠTVENO VLASNIŠTVO IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI *DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - RIBARSKI KOMBINAT ZA UL OV I PRERADU RIBE "MIRNA", ROVINJ	
1.2		Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 Prvenstveni red upisa: Z-17466/2020 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U PULI ZA ZABILJEŽBU VOĐENJA UPRAVNOG POSTUPKA, IP-DO-596/2020-2 OD 19.11.2020, PRIJEDLOG ISTARSKJE ŽUPANIJE, UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, ODSJEK ZA POMORSTVO, PROMET I INFRASTRUKTURU, POVJERENSTVO ZA GRANICE POMORSKOG DOBRA, KLASA: 342-01/16-01/177 OD 31.08.2017, i odredbi čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se vođenje upravnog postupka koji se vodi pred Povjerenstvom za utvrđivanje granice pomorskog dobra, Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije klasa: 342-01/16-01/177, Ur. br. 2163/1-08-01/1-17-10 na k.č. br. 10084/7 k. o. Rovinj, radi utvrđivanja granice pomorskog dobra.	na 1 (1.1)

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3		Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, POTVRDA REPUBLIKA HRVATSKA, CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, KLASA: 990-01/24-01/64, URBROJ: 360-04-03/08-2024-4 19.07.2024, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZADRU POSL.BR. 20 GŽ ZK-23/2022-2 19.07.2024, POTVRDA TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, SUDSKI REGISTAR POSLBR. R3-1622/2019 16.04.2019, RJEŠENJE VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE BROJ: REVD 3654/2023-2 26.11.2023, te čl. 56 Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) i čl. 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa imena Društveno vlasništvo - ribarski kombinat za ulov i preradu ribe "Mirna", Rovinj za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 27.08.2024. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11721

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13239/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3063/5	DVORIŠTE			8	
2.	9317/1	PAŠNJAK			1120	
3.	9317/2	PAŠNJAK			764	
4.	10084/12	PARKING			718	
5.	10084/13	CESTA			15	Pripis iz uložka 9659
6.	10084/15	PARKING			1181	
7.	10084/16	DVORIŠTE			347	
		UKUPNO:			4153	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 27.08.2024. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11721

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13239/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3063/5	DVORIŠTE			8	
2.	9317/1	PAŠNJAK			1120	
3.	9317/2	PAŠNJAK			764	
4.	10084/12	PARKING			718	
5.	10084/13	CESTA			15	Pripis iz uložka 9659
6.	10084/15	PARKING			1181	
7.	10084/16	DVORIŠTE			347	
		UKUPNO:			4153	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 UPIS k.č. 10084/12, k.č. 10084/13, k.č. 10084/15, k.č. 10084/16 iz zk.ul 8547 k.o ROVINJ; k.č. 3063/5, k.č. 9317/1, k.č. 9317/2 iz zk.ul 8548 k.o ROVINJ	

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1			
*1.1	Z-13239/2024	Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 UKNJIŽBA, DRUŠTVENO VLASNIŠTVO IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI *DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - RIBARSKI KOMBINAT ZA UL OV I PRERADU RIBE "MIRNA", ROVINJ	

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2		Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, POTVRDA REPUBLIKA HRVATSKA, CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, KLASA: 990-01/24-01/64, URBROJ: 360-04-03/08-2024-4 19.07.2024, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZADRU POSL.BR. 20 GŽ ZK-23/2022-2 19.07.2024, POTVRDA TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, SUDSKI REGISTAR POSLBR. R3-1622/2019 16.04.2019, RJEŠENJE VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE BROJ: REVD 3654/2023-2 26.11.2023, te čl. 56 Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) i čl. 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa imena Društveno vlasništvo - ribarski kombinat za ulov i preradu ribe "Mirna", Rovinj za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2024.

MIRNA Poslovni sistem za ulov, preradu i promet ribom i ribljim prerađevinama, d.d. Rovinj, Giordano Paliaga 8, upisano u registar Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem MBS: 040031749, OIB: 15761637292, koje zastupa predsjednik Uprave Velimir Vrhovski (u daljnjem tekstu: **ZAKUPODAVAC**)

i

KOMUNALNI SERVIS d.o.o. Rovinj, Trg na Lokvi 3/a, OIB: 22751868617, koje zastupa predsjednik Uprave Želimir Laginja, mag. oec. (u daljnjem tekstu: **ZAKUPOPRIMAC**)

sklopili u Rovinju, dana 31. srpnja 2024. godine, sljedeći

SPORAZUM O RASKIDU UGOVORA O ZAKUPU PARKIRALIŠNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 1. studenoga 2017. godine sklopile Ugovor o zakupu parkirališnog prostora i to ograđenog prostora (platoa) kod Nove hladnjače Mirne d.d., ukupne površine oko 5.250 m², kao i parkirališta ispred ulaza zgrade Mirne d.d. ukupne površine 1.000 m² odnosno parkirališnog prostora ukupne površine oko 6.250 m² (u daljnjem tekstu: **Ugovor**).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10. listopada 2022. godine sklopili Aneks I Ugovora o zakupu parkirališnog prostora kojim su trajanje Ugovora produljili na period od 01. studenog 2022. godine pa do 31. prosinca 2026. godine.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je dana 26. srpnja 2024. godine na nekretninama koje su predmet zakupa izvršen upis uknjižbe prava vlasništva treće osobe, i to Republike Hrvatske, koja je vlasništvo nad nekretninama stekla *ex lege*, o čemu je Zakupodavac obaviješten dana 31. srpnja 2024. godine na način da je primio rješenje Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj, poslovni broj Z-13239/2024, od 26. srpnja 2024. godine.

Članak 3.

S obzirom na činjenicu nastanka novih okolnosti u kojima Zakupodavac nije vlasnik nekretnina koje su predmet Ugovora, te ne postoje nikakve druge pravne osnove po kojima bi Zakupodavac bio ovlašten davati nekretnine koje su predmet Ugovora u zakup bilo kome, pa tako ni Zakupoprimcu, ugovorne strane suglasno raskidaju Ugovor tako da isti prestaje na dan **31. srpnja 2024.** godine.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je do dana sklapanja ovog Sporazuma o raskidu Ugovora, Zakupoprimac platio sva dospjela potraživanja Zakupodavca s osnova zakupnine, te kako Zakupodavac i Zakupoprimac nemaju nikakvih međusobnih potraživanja s osnova zakupnine, kao ni s bilo kojih drugih osnova koje bi mogle proizaći iz odredbi Ugovora odnosno ugovornog odnosa koji je među strankama postojao do dana sklapanja ovog Sporazuma.

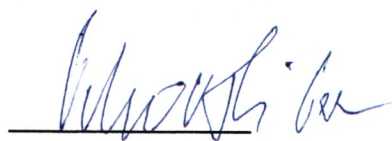
Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Zakupoprimac pitanja zakupa nekretnina – parkirališnog prostora, u budućnosti pokušati urediti sa vlasnikom predmetnih nekretnina, uz uvažavanje činjenice da se Zakupodavac u svakodnevnom radu koristi predmetnim nekretninama, uslijed čega se Zakupoprimac obvezuje da po uređenju odnosa s vlasnikom pristupi pregovorima s Zakupodavcem o uređenju međusobnih odnosa.

Članak 6.

Ovaj Sporazum sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

ZA ZAKUPODAVCA:



Velimir Vrhovski
Predsjednik Uprave

MIRNA d.d. Rovinj

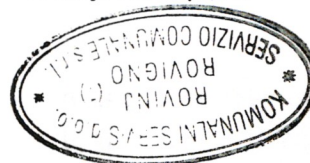


6

ZA ZAKUPOPRIMCA:



Želimir Laginja, mag. oec
Predsjednik Uprave



Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
iz TD Alpha consulting d.o.o.

Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081

e-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMENI ELABORAT tržišne vrijednosti zakupine



NEKRETNINA:	k.č.br.	10084/12	10084/13	10084/15	k.o. Rovinj	(MIRNA)
	dio				k.o. Rovinj	(NOVA HLADNJAČA)
	10084/7					

VLASNICI 1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

SVRHA: rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sukladno odredbi članka 25. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za k.č.br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju - utvrđivanje naknade za zakup u svrhu sklapanja ugovora o zakupu-korištenje predmetnih nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta-DRŽAVNA IMOVINA za razdoblje:
od 01.siječnja 2025. do 31.prosinca 2025. godine

ELABORAT br: 24-13/2025

NARUČITELJ: ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA

OIB:90017522601,

Pazin, Drščevka 3

Procjeniteljica:

PULA, 21.09.2025.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO			
Naručitelj procjene	ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA			
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutra granica granica građevinskog područja			
oznaka k.č. u katastru zemljišta, k.o. Rovinj	10084/12	10084/13	10084/15	dio 10084/7
površina zemljišta (m ²)	718	15	1,181	5,346
	7,260			
Jedinična vrijednost zakupnine (€/m ² /mjesečno)	1.53			
Tržišna vrijednost zakupnine (€/mjesečno)	11,107.80			
Tržišna vrijednost zakupnine sa PDV-om (€/mjesečno)	13,884.75			
Tržišna vrijednost godišnje zakupnine od 01.01.2025.-31.12.2025. (€)	133,293.60			
Tržišna vrijednost godišnje zakupnine od 01.01.2025.-31.12.2025. sa PDV-om (€)	166,617.00			
<p>Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti zakupnine za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č. br. 10084/12 površine 718 m², površine za davanje u zakup 718 m², k.č. br. 10084/13 površine 15 m², površine za davanje u zakup 15 m², k.č. br. 10084/15 površine 1.181 m², površine za davanje u zakup 1.181 m², sve upisane u zk.ul. br. 11721 k.o. Rovinj te k.č. br. 10084/7 (dio) površine 17.164 m², površine za davanje u zakup 5.346 m², upisane u zk.ul. br. 11720 k.o. Rovinj, sveukupne površine koja se daje u zakup: 7.260 m².</p>				
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	<p>Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina</p> <p>Rješenje KLASA:UP/I-710-03/25-01/122, Ur.broj:514-03-04/02-25-09 od 10.04.2025.</p>			

1. Ovlaštenje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/122
URBROJ: 514-03-04/02-25-09

Zagreb, 10. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ane Hećimović, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 10. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina, graditeljstvo i arhitekturu.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta Zagreb, Fakulteta graditeljskih znanosti u Rijeci o završenom programu studija Građevinarstvo - opći smjer, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032501122|9

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uzimajući u obzir citirane zakonske uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom odnosno činjenicu da je polazišna osnova za imenovanje stalnim sudskim vještakom završeni studij odgovarajući području vještačenja za koje se traži imenovanje i rad na poslovima u struci te dostavljene dokaze o stečenom obrazovanju i radu na poslovima nakon završenog studija kao odgovarajuće područje vještačenja podnositeljice zahtjeva određeno je građevinarstvo i procjena vrijednosti nekretnina.

Nadalje, po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je stoga riješeno kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

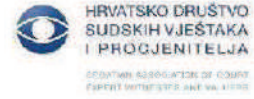


DOSTAVITI:

1. Ana Hečimović, Pula, Lošinjska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.



514UP17100325011229



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSVIP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

Građevinski propisi :

- Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon i gradnji (NN RH 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/2015)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
NN RH 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak pročišćenog teksta
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN RH 155/23)

Ostala dokumentacija

- Prostorni plan uređenja Grada Rovinja ("Službeni glasnik Grada Rovinja - Rovigno" br.: 9A/05., 06/12., pročišćeni tekst 01/13., ispr. 07/13., 07/13., 03/17. i 07/17. - pročišćeni tekst , 07/19. i 08A/19.-pročišćeni tekst.)
- Generalni urbanistički plan Grada Rovinja (Službeni glasnik Grada Rovinja broj 7a/06, 3/08, 2/13, 7/19 i 8a/19-pročišćeni tekst)
- Lokacijska informacija za k.č.br.10084/12, 10084/14, 10084/15, 10084/16 i 10084/ 7 k.o. Rovinj, KLASA: 350-05/24-10/000127, URBROJ: 2163-8-05-01/2-24-0003 od 10.09.2024. godine, Grad Rovinj, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
- Potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) u odnosu na k.č. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 k.o. Rovinj., KLASA/CLASSE: 942-01/24-01/221, URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/17-24-2 od 13.rujna 2024.godine, izdao RH-IŽ, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1800, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/7-25-37 od 12. rujna 2025.-zadatak za izradu procjemenog elaborata, Istarska županija-Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove-Assessorato amministrazione generale e affari giuridico-patrimoniali Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, pristupila sam izradi procjemenog elaborata za procjenu iznosa naknade za ustanovljene zakupa za k.č.br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju, ukupne površine 7.260 m² (neizgrađeno građevinsko zemljište), sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha je rješavanje imovinsko pravnih odnosa- sklapanje ugovora o zakupu radi korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.)

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine; Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja ((načelo prethodnog učinka), čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.)

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Zadatkom za izradu elaborata naloženo je da datum kakvoće i datum vrednovanja jesu dan izrade procjemenog elaborata.

Očevidom na licu mjesta 22.08.2025. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 21.09.2025.

Dan vrednovanja: 21.09.2025.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se, u konkretnom slučaju, zasniva na tržišnoj vrijednosti zakupnine za vanjska parkirna mjesta odnosno zakupe zemljište koja se koriste u istu svrhu. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, s obzirom da se radi o zakupnini nekretnina koje se koriste za istu namjenu, koeficijent vremenskog izjednačenja, te, po potrebi, indeks razvijenosti.

4. Opis nekretnine k.č.br.	10084/12	10084/13	10084/15	k.o. Rovinj
	dio 10084/7			

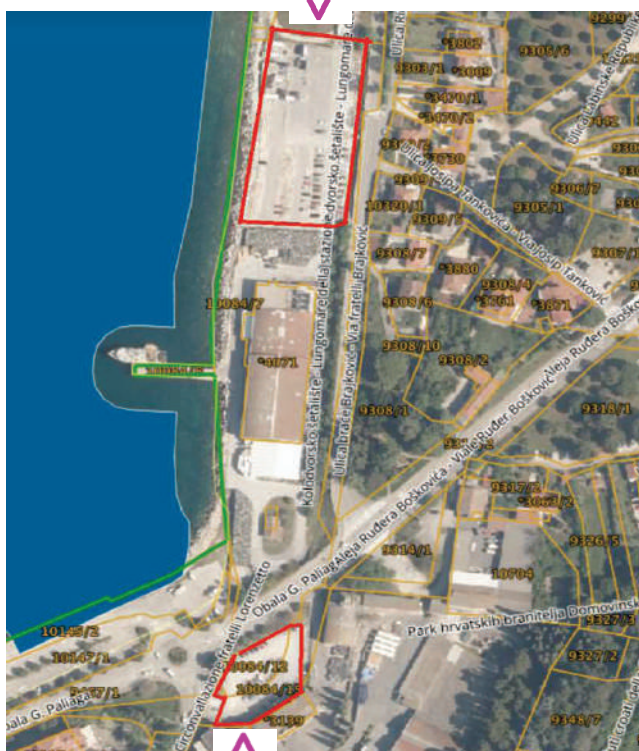
Nekretnine su upisane u ZK u. 11720 k.o. Rovinj (k.č.br. 10084/7) te z.k.ul. 11721 k.o. Rovinj

k.č. u k.o. Rovinj	kultura	površina (m ²)	površina u zakupu (m ²)
10084/12	parking	718	718
10084/13	cesta	15	15
10084/15	parking	1,181	1,181
dio 10084/7	dvorište	17,164	5,346
UKUPNO		19,078	7,260

Vlastovnica:

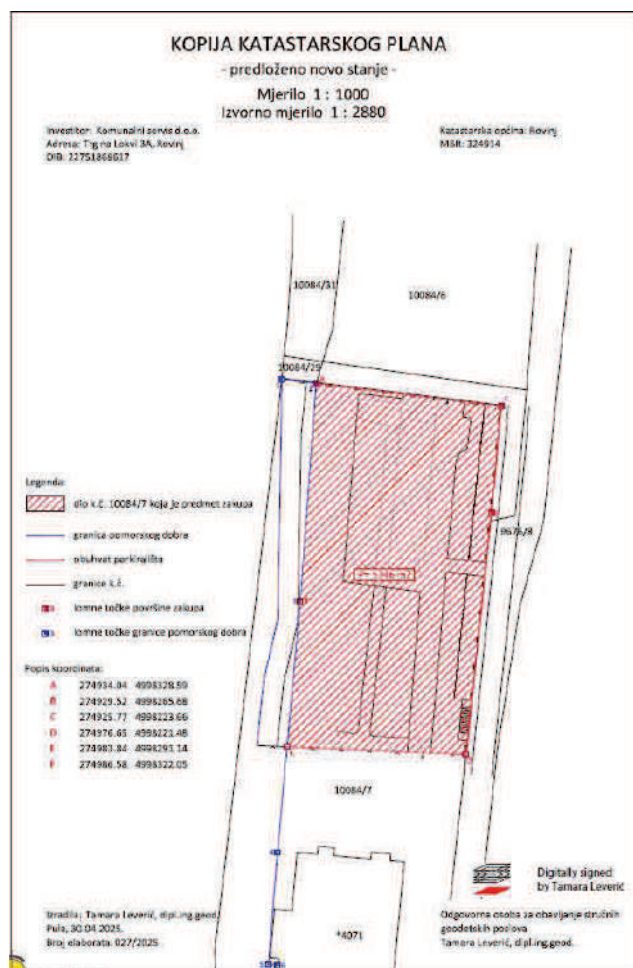
1.Vlasnički dio: 1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
----------------------	--------------------------------------

NOVA HLADNJAČA



MIRNA

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



NOVA HLADNJAČA

Nekretnine su upisane u PL 6668 k.o. Rovinj, kultura i površine iste kao u zemljišnim knjigama, vlasnik nekretnine upisan je kao posjednik.

Nekretnine se na dan očevida koriste kao zatvorena parkirališta u sustavu naplate, k.č.br. 10084/12, 10084/15 i 10084/13 k.o. Rovinj parkiralište je komercijalnog naziva Mirna, dok je dio k.č.br. 10084/7 k.o. Rovinj parkiralište komercijalnog naziva Nova hladnjača.

Parkiralište Mirna je dijelom uređeno, asfaltirane su interne prometnice, postavljen je parkirni automat. Parkirna mjesta - površine za parkiranje nasute su šljunkom. Parkiralište je u sustavu naplate od 6.00 do 23.00 sati, osim od 01.11. do 31.03. kad je u sustavu naplate od 06.00 do 20.00 sati. Cijena jednog sata parkinga sa PDV-om iznosi tijekom godine:

01.11.-31.03. (€/h)	01.04.-31.05. (€/h)	01.06.-30.09. (€/h)	01.10.-31.10. (€/h)
0.50	2.00	3.00	2.00

odnosno prosječna cijena sata parkiranja tijekom godine iznosi 1.71 € sa PDV-om.

Parkiralište Nova hladnjača : na ulazu je postavljena rampa, naplata je na parkirnom aparatu koji je postavljen na lokaciji nekadašnje blagajne; unutar zone su površine dijelom uređene kao makadamske, većim dijelom neuređene, interne prometnice dijelom su asfaltirane (ostaci starog asfalta). Parkiralište je u sustavu naplate od 24 sata na dan. Cijena jednog sata parkinga sa PDV-om iznosi tijekom godine:

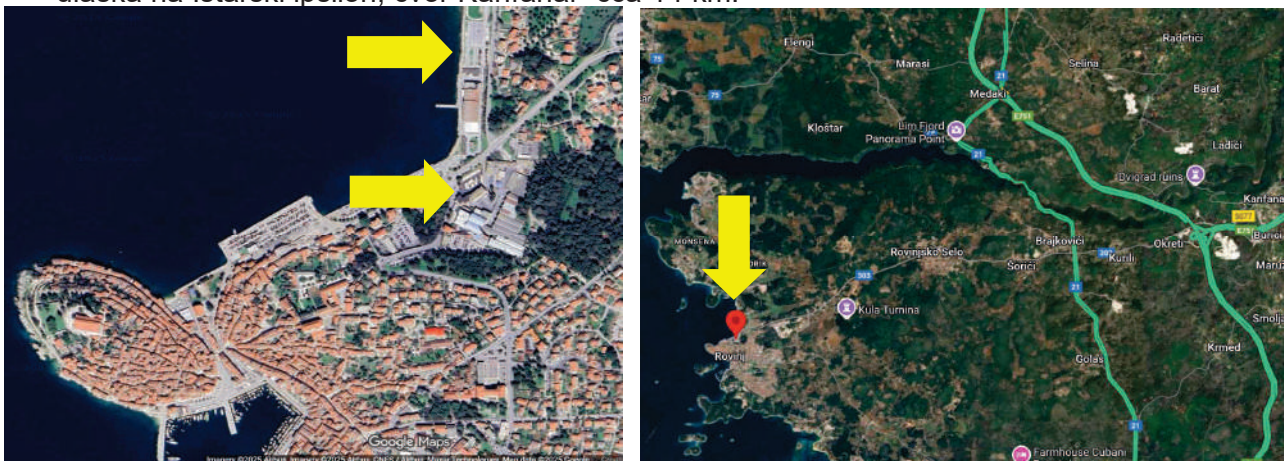
01.11.-31.03. (€/h)	01.04.-31.05. (€/h)	01.06.-30.09. (€/h)	01.10.-31.10. (€/h)
0.50	2.00	3.00	2.00

odnosno prosječna cijena sata parkiranja tijekom godine iznosi 1.71 € sa PDV-om.

Teretovnica: nema upisanih tereta.

4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnine se nalazi u širem gradskom centru grada Rovinja, u neposrednoj blizini mora, od ulaska na Istarski ipylon, čvor Kanfanar cca 14 km.



Izvor: google earth

4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida

Nekretnine su na dan očevida zatvorena parkirališta u sustavu naplate, sa prilazima na javne površine. Na ulazu parkirališta Nova hladnjača postavljena je rampa. Sustav naplate je parkirnim aparatima. Parkiralište Mirna je dijelom uređeno, interne prometnice su asfaltirane mršavim asfaltom, bez rubnjaka, postavljena je javna rasvjeta. Parkiralište Nova hladnjača minimalno je uređeno, u prvom redu interne prometnice na čijim su dijelovima ostaci asfalta i makadama, parkirna mjesta nisu obilježena.

Mirna:



Nova hladnjača:



4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, zemljište je gradivo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Podaci o namjeni zemljišta prema prostornoplanskoj dokumentaciji navode se informativno, s obzirom da se procjena tržišne vrijednosti zakupnine vrši poredbenom metodom (podaci o visini zakupnine za poredbene nekretnine na kojima je sklopljen ugovor o zakupu za istu namjenu) namjena zemljišta nema utjecaj na procjenu tržišne vrijednosti zakupnine.

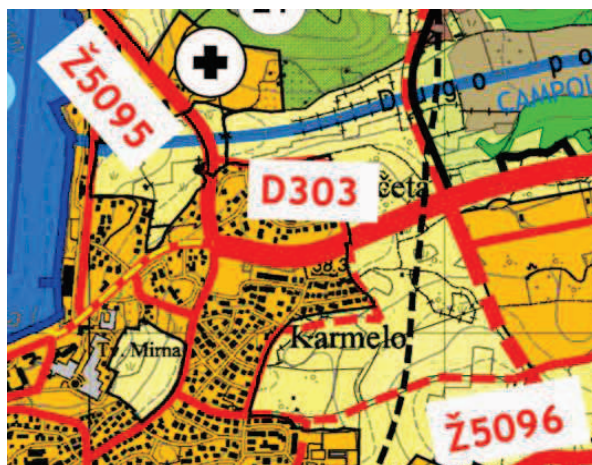
Prema dostavljenoj lokacijskoj informaciji zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja:

- Prostorni plan Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16- pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Grada Rovinja ("Službeni glasnik Grada Rovinja - Rovigno" br.:9A/05., 06/12., pročišćeni tekst 01/13., ispr. 07/13., 07/13., 03/17. i 07/17. - pročišćeni tekst , 07/19. i 08A/19.-pročišćeni tekst.)
- Generalni urbanistički plan Grada Rovinja ("Službeni glasnik Grada Rovinja" broj 7a/06, 3/08, 2/13, 7/19 i 8a/19-pročišćeni tekst)

Prema lokacijskoj informaciji:

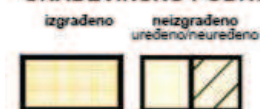
Uvidom u PPUG,

- Broj kartografskog prikaza: 1. – Korištenje i namjena površina, utvrđuje se da se predmetne nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Rovinj, i to unutar granica obuhvata GUP-a.

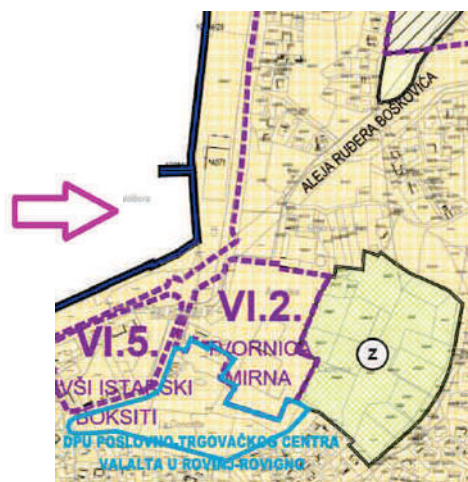


- Broj kartografskog prikaza: 4.6. „Građevinska područja – Rovinj“, čestice se nalaze u zoni „građevinskih područja naselja – izgrađeni dio“:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

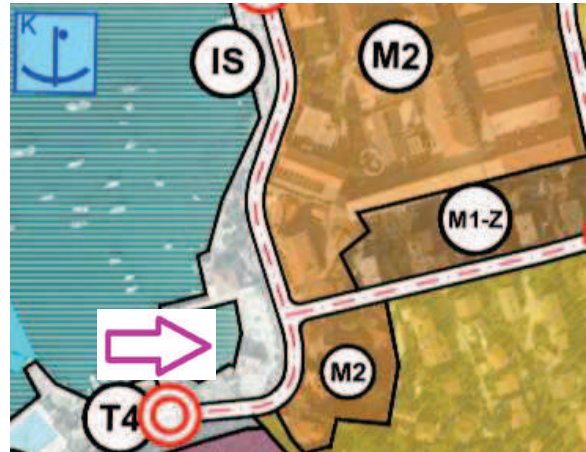
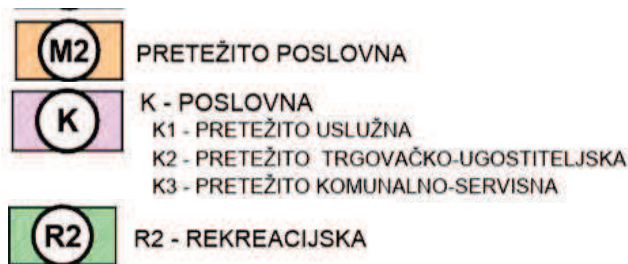


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Uvidom u GUP,

- Broj kartografskog prikaza: 1. – Korištenje i namjena prostora, utvrđuje se da je:
 - k.č. 10084/7 k.o Rovinj je definirana dio kao poslovna namjena K, dio R2 – rekreacijska namjena, manji dio kao IS – infrastrukturni sustav (cesta), dio mješovita namjena M2 – pretežito poslovna i dio kao GP – javno (garažno) parkiranje, a na obalnom dijelu je moguće planirati ribarski privez.
 - k.č. 10084/12, k.č. 10084/14, k.č. 10084/15, k.č. 10084/16, sve k.o Rovinj, definirane su kao mješovita namjena M2 – pretežito poslovna i GP – javno (garažno) parkiranje, a rubni dijelovi k.č. 10084/16 i k.č. 10084/14, definirani su kao IS – infrastrukturni sustav (cesta) na kopnu.



Ostali podaci vidljivi su u lokacijskoj informaciji u pravitku, s obzirom na odabranu metodu procjene ne navode se.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Gospodarska aktivnost europodručja u prvom je tromjesečju 2025. porasla za 0,6% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je znatno više od prve procjene europskoga statističkog ureda Eurostata i prethodnih očekivanja, a u drugom se tromjesečju očekuje vidljivo usporavanje rasta. Prema prvoj procjeni Eurostata ukupna inflacija u europodručju blago se ubrzala na 2,0% u lipnju, nakon 1,9% u svibnju. Pritom je veći doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji donekle poništen manjim doprinosom cijena hrane. Visokofrekventni pokazatelji za Hrvatsku upućuju na znatno ubrzanje tekuće ekonomske aktivnosti u drugom tromjesečju nakon stagnacije na početku godine. Realni BDP Hrvatske u drugom bi se tromjesečju mogao povećati za 1,2% u odnosu na početak 2025., a na godišnjoj bi se razini rast mogao ubrzati na 3,0 %, s 2,9 % koliko je iznosio u prvom tromjesečju.

Inflacija u Hrvatskoj u lipnju 2025. blago se ubrzala u odnosu na prethodni mjesec, poglavito kao rezultat pojačanih nepovoljnih baznih učinaka i jačanja tekućih pritisaka kod cijena energije, što je povezano s poskupljenjem sirove nafte na svjetskom tržištu. Prema prvoj procjeni inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) u lipnju se blago ubrzala, na 4,4% s 4,3% ostvarenih u svibnju:

(https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=fe30714c-aea5-8a14-ccb5-3a21a67f2f49&groupId=20182&p_auth=UWSBfEWE) , srpanj 2025.

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka (Slika B.6.). Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja. (izvor: www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=64ef5c90-b2c0-bb49-da78-36746f64c9bf&groupId=20182&p_auth=NyGnOKbA), lipanj 2025.

Državni zavod za statistiku objavio je podatke o kretanju cijena stambenih nekretnina u prvom tromjesečju 2025. Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u razdoblju siječanj-ožujak porasle su 4,5% u odnosu na tromjesečje ranije dok je na godišnjoj razini prosječni rast cijena stambenih objekata ubrzao na 13,1% (s 10,1% u posljednjem tromjesečju 2024.). I dalje snažan rast cijena u Hrvatskoj posljedica je snažne domaće potražnje koja je ohrabrena rastom raspoloživog dohotka, povećanog optimizma, pozitivnih očekivanja te nastavkom rasta stambenog kreditiranja unatoč porastu troškova zaduživanja. S druge strane, umjerenija potražnja nerezidenata obuzdava snažniji rast.

Na godišnjoj razini, promatrano prema regijama koje pokriva indeks, cijene su na Jadranu bile više za 11,3% (+3,3% tromjesečno), u Gradu Zagrebu za 12,9% u prosjeku (+4,9% tromjesečno) dok je u kategoriji Ostalo godišnja stopa iznosila 18,5%, a tromjesečna 6,7%. Podaci za prvo tromjesečje potvrđuju nastavak rasta cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. (izvor: <https://www.rba.hr/hr/istrazivanja/dnevno-financijsko-izvjesce/25-07-07-3.html>), objavljeno 07.07.2025.

Dinamika tromjesečne promjene i dalje je iznad dugoročnog prosjeka što zadržava dinamiku rasta cijena na povišenim razinama. I u nastavku godine postupni pad kamatnih stopa na stambene kredite mogao bi održavati domaću potražnju na povišenim razinama i vršiti pritiske na rast cijena. Također, ostaje za vidjeti kako će se nove mjere stambene politike odraziti na rast stambenih kredita, pa time djelomično i na potražnju za stambenim nekretninama, osobito u vidu da se značajan dio transakcija na tržištu stambenih kredita ne realizira pomoću kredita. Umjereniji tekući rast cijena trebao bi biti i odraz nastavka prigušene gospodarske aktivnosti sa zapadnih tržišta i posljedično nastavka umjerenije inozemne potražnje. Istodobno bi povećanje poreza na neiskorištene nekretnine moglo djelovati na povećanje ponude nekretnina na tržištu, što bi smanjilo pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. Očekujemo da će dinamika rasta ostat i dalje zamjetno iznad prosjeka EU i euro područja. (izvor: <https://www.rba.hr/hr/istrazivanja/dnevno-financijsko-izvjesce/25-07-07-3.html>), objavljeno 07.07.2025.

U mjesecu lipnju 2025. najviša tražena cijena za nekretnine na prodaju iznosila je €3.775 po kvadratnom metru, a zabilježena je u regiji Dalmacija. S druge strane, najniža tražena cijena iznosila je €1.497 po kvadratnom metru i odnosila se na regiju Slavonija i Baranja. Radi se o najnižoj vrijednosti u cijeloj Hrvatska.

Tijekom istog mjeseca, kada je riječ o najmu, najviša tražena cijena iznosila je € 15,91 mjesečno po kvadratnom metru, a evidentirana je u regiji Dalmacija. Najniža prosječna tražena cijena bila je € 9,80 mjesečno po kvadratnom metru i odnosila se na regiju Slavonija i Baranja. Radi se o najnižoj vrijednosti na nacionalnoj razini.

U lipnju 2025 u prosjeku je za stambene nekretnine na prodaju traženo € 3.641 po kvadratnom metru, što je povećanje 9,77% u odnosu na lipanj 2024 (3.317 €/m²). Tijekom posljednje dvije godine, prosječna cijena u Hrvatska dostigla je vrhunac u mjesecu lipnju 2025, s vrijednošću od € 3.641 po kvadratnom metru.

U mjesecu lipnju 2025. za najam stambenih nekretnina u prosjeku je traženo € 14,53 mjesečno po kvadratnom metru, s povećanje od 6,06% u usporedbi s lipnjemj 2024. (€ 13,70 mjesečno po m²). Tijekom posljednje 2 godine, prosječna cijena u Hrvatska dostigla je vrhunac u mjesecu lipnju 2025, s vrijednošću od € 14,53 po kvadratnom metru. Mjesec u kojem je zatražena najniža cijena bio je rujanj 2023: za iznajmljivanje nekretnine prosječno je zatraženo € 12,10 mjesečno po kvadratnom metru. (izvor: <https://www.nekretnine.hr/cijene-nekretnina/>), preuzeto 13.07.2025.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU

Na području grada Rovinja tržište nekretnina je aktivno, vidljive su prodaje svih vrsta nekretnina: zemljišta za gradnju građevina visokogradnje te izgrađenih građevina. S obzirom na namjenu utvrđenu planskom dokumentacijom nema evidentiranih podataka o kupoprodaji takvih nekretnina. Pregledom baze podataka te dostavljenim podacima nema evidentiranih podataka o zakupu zemljišta za parkiranje odnosno zakupu vanjskih parkirnih mjesta na ovom području kao i na području Istarske županije.

Poredbene nekretnine pronađene su na lokacijama istog indeksa razvijenosti – VIII. skupina u drugim jedinicama lokalne samouprave – Grad Zagreb, prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 3/2024).

Analiza stanja zakupa parkirališta na području Grada Rovinja:

Naplatu parkiranja na području Grada Rovinja obavlja trgovačko društvo Komunalni servis d.o.o. kao jednu od djelatnosti. U postupku izrade elaborata dostavljeni su podaci o ostvarenim prihodima na parkiralištima koja je predmet ovog postupka, i to za 2022., 2023., 2024. godinu, za razdoblja od svibnja do listopada.

Nakon dostavljenih podatka o prihodima dodatno je zatražena, dopisom od 22.08.2025. godine da se dostavi:

-Podatke o prihodima i rashodima (troškovima) za pojedina (konkretna) parkirališta odnosno za predmetne nekretnine za protekle tri godine (2022., 2023. i 2024.), kako bi se mogla utvrditi stečena dobit na predmetnim parkiralištima.

-Ukoliko podnositelj zahtjeva ne vodi evidenciju na takav način (odnosno ukoliko podnositelj zahtjeva nema podatke o troškovima za konkretna parkirališta) potrebno je da isti u spis dostavi podatke o prihodima za svako parkiralište po mjesecima te podatke o prihodima i troškovima za DJELATNOST parkiranja po mjesecima u protekle tri godine.

Komunalni servis d.o.o. dostavio je 01.09.2025. godine podatke o rashodima za sva parkirališta te podatke o rashodima na parkiralištima koja su predmet ovog postupka, pri čemu su isti iskazani kao omjer broja parkirnih mjesta na predmetnim parkiralištima (Mirna i Nova hladnjača) i ukupnog broja parkirnih mjesta koja su u sustavu naplate. S obzirom da nisu dostavljeni podaci o prihodima za sva parkirališta koja su u sustavu naplate (niti ukupna, niti po mjesecima), već samo prihodi za parkirališta Mirna i Nova hladnjača dostavljeni podaci nisu dostatni da se na osnovu istih utvrdi tržišna vrijednost nekretnina-zemljišta/parkirališta koja su u sustavu naplate i (na osnovu tako utvrđene vrijednosti) vrijednost zakupnine. Naime, popunjenost parkirališta tijekom godine ovisi o lokaciji što utječe na ostvarene prihode; s druge strane, u troškovima su uračunati svi troškovi za sva parkirališta, uključivo i troškovi održavanja (što je izvjesno budući da su troškovi od listopada do prosinca značajni) pa proporcionalni raspored troškova u odnosu na broj parkirnih mjesta ne održava stvarne troškove na pojedinom parkiralištu. Dakle, s jedne strane iskazani su realni prihodi na predmetnim parkiralištima Mirna i Nova hladnjača po mjesecima dok su s druge strane ukupni troškovi proporcionalno podijeljeni s obzirom na broj parkirnih mjesta što ne daje realne prihode. Slijedom navedenog, nije mogu izračunati stvarnu dobit na pojedinom parkiralištu.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene_Indeksi%20cijena%20stambenih%20objekata/ME_PS7.px/table/tableViewLayout1/

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima						
indeksi (2015. = 100)						
Tromjesečja	Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
2021Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
2021Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
2021Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
2022Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
2022Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
2022Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
2023Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
2023Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
2023Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
2024Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
2024Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95
2024Q4	205.01	167.68	212.25	226.36	195.50	189.84
2025Q1	214.18	178.35	220.66	237.37	201.93	202.52

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o poredbenim nekretninama: koriste se podaci o poredbenim nekretninama koji su navedeni u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje KLASA: 940-01/24-028/397, URBROJ: 251-11-31/01-24-4 od 22.05.2024. za zakup građevinskog zemljišta u svrhu sklapanja ugovora o zakupu nekretnine za potrebe zatvorenog parkirališta koji podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, a koji se odnose na zakup nekretnine u Ulici 119. brigade u Puli, k.č.br. 6162 k.o. Pula. U predmetnom postupku, budući da na području Grada Pule i Istarske županije nije bilo dovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području (Pula), za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne Novine“ br. 03/2024) podaci za područje Grada Zagreba koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu. Pregledom sustava e-nekretnina nisu uočene nove transakcije - ugovori o zakupu vanjskih parkirnih mjesta na području Grada Zagreba koji bi se smatrali pogodnim nekretninama, kao ni transakcije na drugim sličnim lokacijama.

Istarska županija dostavila je Obavijest iz Zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-02/25-01/225, Ur.broj: 2163-18-10/03-25-4 od 11.08.2025. godine da ne raspolaže poredbenim podacima.

Kao pogodne poredbene nekretnine odabrane su one navedene pod rednim brojevima 4.,6. i 7. Predmetne nekretnine smatraju se pogodnim s obzirom na lokaciju (gradski centar), vrijeme naplate parkiranja tokom dana te cijenu parkiranja.

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2000.-2022.) , preuzeto sa : <https://razvoj.gov.hr/UserDocsImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izračun%20indeksa%20razvijenosti.pdf>

Podaci o poredbenim nekretninama:

1.Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Klara, k.č.br. 599/1 k.o.Klara, Avenija Dubrovnik, Grad Zagreb, površina 5.185 m², ugovor o zakupu od 06.12.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 99.542.04 € odnosno 1.60 €/m², PDV uključen, zakupnina bez PDV-a 1.28 €/m² nekretnina se nalazi u zoni 2 blok 15 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Črnomerec, k.č.br. 3674 k.o.Črnomerec, Ulica Vjekoslava Klaića 60, Grad Zagreb, površina u zakupu 1.441 m², ugovor o zakupu od 13.07.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 27.796.30 € odnosno 1.61 €/m², PDV nije uključen, nekretnina se nalazi u zoni 1 blok 5 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Centar, k.č.br. 2956/1 k.o.Centar, Ulica Kneza Branimira, Grad Zagreb, površina 1.729 m², ugovor o zakupu od 11.08.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 38.750.88 € odnosno 1.87 €/m², PDV uključen, zakupnina bez PDV-a 1.50 €/m², nekretnina se nalazi u zoni 1 blok 6 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

Prema cjeniku Zagreb parkinga cijena satne karte je **0.70 €/sat sa uključenim PDV-om**, na pojedinim lokacijama uz ograničenje na 3 sata u II zoni, dok je u I zoni cijena **1.60 €/sat sa uključenim PDV-om** uz ograničenje na 2 sata.

Prosječna cijena sata parkiranja na parkiralištima Mirna i Nova hladnjača, kako je prethodno obrazloženo, iznosi prosječno **1.71 € sa uključenim PDV-om**.

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Rovinj	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Rovinj	Avenija Dubrovnik	Ul.Vjekoslava Klaića	Ul.Kneza Branimira
Nekretnina	parkiralište	parkiralište	parkiralište	parkiralište
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije		06.12.2022	13.07.2022.	11.08.2022.
Površina (ukupna površina)	7,260	5,185	1,441.00	1,729.00
Cijena po m² /mjesečno		1.28	1.61	1.50
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	193.94	182.31	182.31
Vremensko usklađenje		104.12%	110.76%	110.76%
Korigirana vrijednost po m ²		1.33	1.78	1.66
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	111.155	117.633	117.633	117.633
Prilagodba	1.000	0.945	0.945	0.945
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1.33	1.69	1.57

indikator vrijednosti po m²	1.53	1.33	1.69	1.57
Usklađena vrijednost zakupnine	1.53			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		0.20	-0.16	-0.04
Ostupanje od prosjeka (%)		13	-10	-3
Kvadrat odstupanja		0.04	0.02	0.00
σ (standardno odstupanje)	0.14	9%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	0.28	0.18	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti ZAKUPNINE

Jc = 1.53 €/m²/mjesečno bez PDV-a

Procijenjena tržišna vrijednost **ZAKUPNINE** (parkiralište) na:

k.č.br.	10084/12	10084/13	10084/15	dio 10084/7
	k.o. Rovinj			

površine **7,260** m²

u svrhu sklapanja ugovora o zakupu-korištenje predmetnih nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta-DRŽAVNA IMOVINA

iznosi na:

dan kakvoće 21.09.2025.

dan vrednovanja 21.09.2025.

površina nekretnine - PARKIRALIŠTA (m ²)	jedinična vrijednost mjesečnog zakupa (€/m ²)	ukupna vrijednost mjesečnog zakupa (€/m ²)	ukupna vrijednost godišnje zakupnine (€/m ²)
7,260.00	1.53	11,107.80	133,293.60

U procijenjenu vrijednosti nije uključen PDV.

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, lokacijska informacija, potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, grafički prikaz površina zakupa, te pisani zadatak Naručitelja, obavijest i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena prileže ovom nalazu.

Ovaj elaborat izrađen je i ovjeren elektronski i takav dostavljen naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 21.09.2025. 15:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13239/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10084/7	ROVINJ DVORIŠTE			17164 17164	
		UKUPNO:			17164	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
1.2	Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 Prvenstveni red upisa: Z-17466/2020 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U PULI ZA ZABILJEŽBU VOĐENJA UPRAVNOG POSTUPKA, IP-DO-596/2020-2 OD 19.11.2020, PRIJEDLOG ISTARSKJE ŽUPANIJE, UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, ODSJEK ZA POMORSTVO, PROMET I INFRASTRUKTURU, POVJERENSTVO ZA GRANICE POMORSKOG DOBRA, KLASA: 342-01/16-01/177 OD 31.08.2017, i odredbi čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se vođenje upravnog postupka koji se vodi pred Povjerenstvom za utvrđivanje granice pomorskog dobra, Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije klasa: 342-01/16-01/177, Ur. br. 2163/1-08-01/1-17-10 na kč. br. 10084/7 k. o. Rovinj, radi utvrđivanja granice pomorskog dobra.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.09.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 745530/2025



Kontrolni broj: 3397423460152bd

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 21.09.2025. 15:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11721

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13239/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3063/5	DVORIŠTE			8	
2.	9317/1	PAŠNJAK			1120	
3.	9317/2	PAŠNJAK			764	
4.	10084/12	PARKING			718	
5.	10084/13	CESTA			15	Pripis iz uložka 9659
6.	10084/15	PARKING			1181	
7.	10084/16	DVORIŠTE			347	
		UKUPNO:			4153	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.09.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 745532/2025



Kontrolni broj: 33974294ae9b5f1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

K.o. ROVINJ

k.č.br.: 10084/12 , 10084/13 , 10084/15

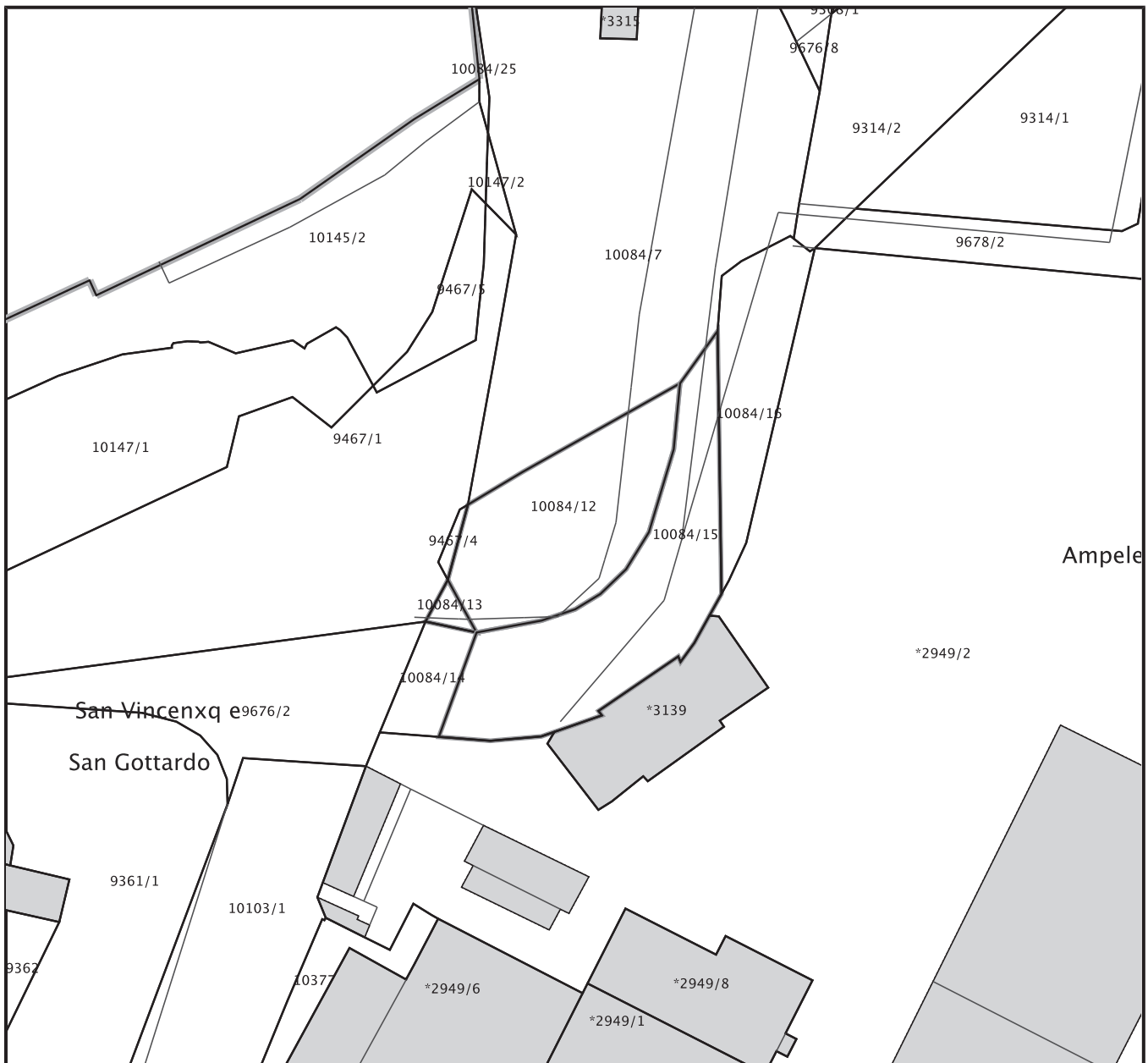
Stanje na dan: 21.09.2025.

OSS evidencijski broj: 2549444/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1440



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 33974310c8481b9

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija - Regione Istriana

Grad Rovinj-Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata

Settore amministrativo per la pianificazione territoriale, la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti

KLASA: 350-05/24-10/000127

URBROJ: 2163-8-05-01/2-24-0003

Rovinj, 10.09.2024.

➤ GRAD ROVINJ - ROVIGNO
HR-52210 Rovinj,
Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2

Predmet: Lokacijska informacija

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 10084/12, 10084/14, 10084/15, 10084/16 i 10084/ 7 k.o. Rovinj (Rovinj) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan Istarske županije - Izmjene i dopune (Službene novine Istarske županije broj 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst)
- PPUG Rovinj - IV. izmjene i dopune ("Službeni glasnik Grada Rovinja - Rovigno" br.: 9A/05., 06/12., pročišćeni tekst 01/13., ispr. 07/13., 07/13., 03/17. i 07/17. - pročišćeni tekst, 07/19. i 08A/19.-pročišćeni tekst.)
- GUP Grada Rovinja - III .izmjene i dopune (Službeni glasnik Grada Rovinja broj 7a/06, 3/08, 2/13, 7/19 i 8a/19-pročišćeni tekst)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Uvidom u PPUG,

- Broj kartografskog prikaza: 1. – Korištenje i namjena površina, utvrđuje se da se predmetne nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Rovinj, i to unutar granica obuhvata GUP-a.

Uvidom u GUP,

- Broj kartografskog prikaza: 1. – Korištenje i namjena prostora, utvrđuje se da je:
 - k.č. 10084/7 k.o Rovinj je definirana dio kao poslovna namjena K, dio R2 – rekreacijska namjena, manji dio kao IS – infrastrukturni sustav (cesta), dio mješovita namjena M2 – pretežito poslovna i dio kao GP – javno (garažno) parkiranje, a na obalnom dijelu je moguće planirati ribarski privez.
 - k.č. 10084/12, k.č. 10084/14, k.č. 10084/15, k.č. 10084/16, sve k.o Rovinj, definirane su kao mješovita namjena M2 – pretežito poslovna i GP – javno (garažno) parkiranje, a



rubni dijelovi k.č. 10084/16 i k.č. 10084/14, definirani su kao IS – infrastrukturni sustav (cesta) na kopnu.

- Broj kartografski prikaz: 3.4. – Odvodnja otpadnih voda i uređenje vodotoka, utvrđuje se da se na dijelu k.č 10084/7 k.o. Rovinj nalazi crpna stanica „Mirna“.
- Broj kartografskog prikaza: 4.3.2.- Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, oblici korištenja i način gradnje: Pravila građenja i uređenja prostora, utvrđuje se da se dio K.Č. 10084/7 k.o. Rovinj, nalazi unutar pravila građenja 1.10. Zaštita i uređivanje obalnih građevina Valdibore, dok se dio k.č. 10084/7, k.č. 10084/12, k.č. 10084/14, k.č. 10084/15 i k.č. 10084/16, sve k.o. Rovinj, nalaze unutar pravila građenja 1.1C. Zona ambijentalne zaštite.
- Broj kartografskog prikaza: 4.2. –Područje primjene posebnih mjera zaštite utvrđuje se da se k.č. 10084/7, 10084/12, 10084/14, 10084/15, 10084/16, sve k.o. Rovinj nalaze unutar obveze izrade urbanističkih planova uređenja..

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Uvidom u PPUG, Broj kartografskog prikaza: 3. – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora; 3.1.A Područja posebnih uvjeta korištenja - zaštićeni dijelovi prirode, te uvidom u GUP, Broj kartografskog prikaza: 4.1. – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora; Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera zaštite, utvrđuje se da se predmetne nekretnine nalaze:

- unutar granica prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora – unutar granica obuhvata GUP-a, i
- unutar Kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja, koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Lista zaštićenih kulturnih dobara, pod rednim brojem Z-4811; Rješenje Ministarstva kulture, KLASE: UP/I-612-08/10-06/0135; URBROJ: 532-04-01-1/3-11-2 od 21. ožujka 2011. god. i evidentirana je kao zona C - ambijentalna zaštita povijesnih struktura.

Na kulturnom dobru radovi se mogu izvoditi tek uz potvrdu i prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Puli, kao nadležnog tijela..

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, urbanistički plan je donesen.

V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Predmetne nekretnine se nalaze unutar obuhvata prostornih planova (ili njihovih izmjena i dopuna) čija je izrada i donošenje u tijeku (PPUG i GUP)..

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto:

Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Matteottijev trg br. 2, te na službenim stranicama Grada Rovinja-Rovigno: [www.rovinj-rovigno.hr/Prostorno uređenje, gradnja i okoliš/Dokumenti prostornog uređenja](http://www.rovinj-rovigno.hr/Prostorno_uređenje,_gradnja_i_okoliš/Dokumenti_prostornog_uređenja).

Uredovno vrijeme:



Ponedjeljak i srijeda: od 8.30 do 11.30 i od 12.00 do 14.00 (zimsko)
od 8.00 do 10.30 i od 11.00 do 14.00 (ljetno)
Četvrtak i petak: od 8.30 do 11.30 (zimsko)
od 8.00 do 10.30 (ljetno).

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

PROČELNIK UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO
PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I IZDAVANJE
AKATA
Ivan Begić, dipl.iur.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD ROVINJ - ROVIGNO
HR-52210 Rovinj, Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

IVAN BEGIĆ

GRAD ROVINJ - ROVIGNO

Potpisano: 10.09.2024.



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -







Mjerilo 1 : 1000

Izvorno mjerilo 1 : 2880

Investitor: Komunalni servis d.o.o.
Adresa: Trg na Lokvi 3A, Rovinj
OIB: 22751868617

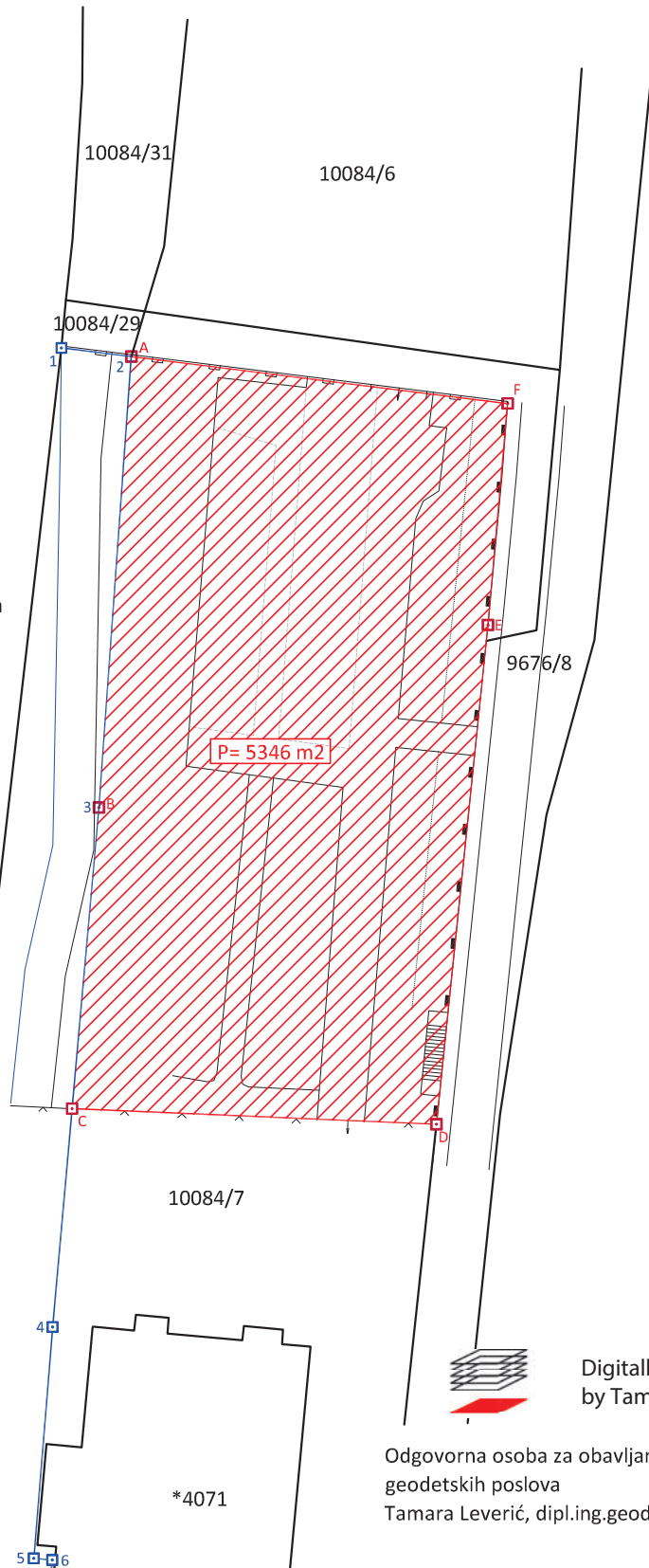
Katastarska općina: Rovinj
MBR: 324914

Legenda:

-  dio k.č. 10084/7 koja je predmet zakupa
-  granica pomorskog dobra
-  obuhvat parkirališta
-  granice k.č.
-  lomne točke površine zakupa
-  lomne točke granice pomorskog dobra

Popis koordinata:

A	274934.04	4998328.59
B	274929.52	4998265.68
C	274925.77	4998223.66
D	274976.65	4998221.48
E	274983.84	4998291.14
F	274986.58	4998322.05



Digitally signed
by Tamara Leverić

Izradila: Tamara Leverić, dipl.ing.geod.
Pula, 30.04.2025.
Broj elaborata: 027/2025

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Tamara Leverić, dipl.ing.geod.



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć
Sezione affari giuridico-patrimoniali e assistenza legale

KLASA/CLASSE: 942-01/24-01/221
URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/17-24-2
Pula – Pola, 13. rujna 2024.

Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku („NN“ br.47/09, 110/21), rješavajući po zahtjevu Odvjetnika Puh Aleksandra, Pula, Leharova 1, izdaje

P O T V R D U

kojom se potvrđuje da kod ovoga javnopravnoga tijela nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) u odnosu na k.č. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 k.o. Rovinj.

Oslobođeno od plaćanja upravnih pristojbi sukladno Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj: 115/16 i 114/22) i temeljem napomene uz Tar. br. 4., točka 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj: 156/22).

REFERENT ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zvezdana Škabić

DOSTAVITI:

1. Odvjetnik Puh Aleksandar, Pula, Leharova 1,
(putem e-maila: aleksandar@puh.legal)
2. Pismohrana-ovdje



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Zvezdana Škabić, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 13.09.2024 09:23:58

Certifikat: DFD86539EC33255700000000566D8444

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA





REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1800
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/7-25-37
Pula – Pola, 12. rujna 2025.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz
trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o.
Pula, Lošinjska ulica 19A
putem ana.hecimovic1@gmail.com

- PREDMET:** KOMUNALNI SERVIS d.o.o., zahtjev za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č. br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavka 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske - DRŽAVNA IMOVINA
- Ana Hećimović, vještakinja/procjeniteljica iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A, izrada procjemenog elaborata za procjenu iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za k.č.br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju, ukupne površine 7.260 m² (neizgrađeno građevinsko zemljište) – zadatak za izradu procjemenog elaborata
 - dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu KLASA: 940-01/24-01/1800, pokrenutom po zahtjevu trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj, Trg na lokvi 3a od 28.08.2024. godine podnesenog putem Odvjetničkog ureda Puh iz Pule, za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č.br. 10084/12 površine 718 m², k.č. br. 10084/13 površine 15 m², k.č.br. 10084/15 površine 1181 m² i k.č. br. 10084/7 (dio) površine čestice 17164 m², površine za korištenje 5.346 m², sve k.o. Rovinj, odnosno sveukupne površine za korištenje 7.260 m², a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), dostavlja se izvršitelju – vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A pisani zadatak za izradu procjemenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č.br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, za dio 1/1, sveukupne površine za korištenje 7.260 m², u svrhu zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča, temeljem Ugovora o

jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjembenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 2512289-216324, KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 19.05.2025. i Aneksa Ugovora KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-16 od 11.07.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjembenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č. br. 10084/12 površine 718 m², površine za davanje u zakup 718 m², k.č. br. 10084/13 površine 15 m², površine za davanje u zakup 15 m², k.č. br. 10084/15 površine 1181 m², površine za davanje u zakup 1181 m², sve upisane u zk.ul. br. 11721 k.o. Rovinj te k.č. br. 10084/7 (dio) površine 17.164 m², površine za davanje u zakup 5.346 m², upisane u zk.ul. br. 11720 k.o. Rovinj, sveukupne površine za korištenje 7.260 m² (neizgrađeno građevinsko zemljište), na temelju podataka iz poredbenih nekretnina u visini iznos zakupnine iz ugovora o zakupu ili podataka o visini kamatne stope na nekretnine za predmetnu vrstu nekretnine sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.) za razdoblje:

- od 01. siječnja 2025. do 31. prosinca 2025. godine.

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjembenog elaborata izvršiti procjenu označenih nekretnina u k.o. Rovinj na način da datum kakvoće (koji predstavlja datum na koji se odnosi stanje – kakvoća označene nekretnine) i datum vrednovanja (koji predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti označene nekretnine) jesu dan izrade procjembenog elaborata, te se jednim procjembenim elaboratom mogu obuhvatiti sve katastarske čestice koje su predmetom zahtjeva za izradu Procjembenog elaborata.

Procjembeni elaborat za označene nekretnine u k.o. Rovinj treba obuhvatiti oblik i sadržaj, te elemente propisane odredbama članka 67. stavak 1. i članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i dr., te biti izrađen u roku koji je ugovoren sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjembenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 2512289-216324, KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 19.05.2025. i Aneksa Ugovora KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-16 od 11.07.2025.

S poštovanjem,

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA
POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE
Ana Janko Grbac

Prilozi:

- Zahtjev trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o. od 28.08.2024., s prilogima.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Ana Janko Grbac, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 12.09.2025 13:31:41

Certifikat: 65ce57bcb1a93817000000005fc62a83

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA





KOMUNALNI SERVIZIO SERVIS COMUNALE

ROVINJ ROVIGNO

KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za komunalnu djelatnost
SERVIZIO COMUNALE s.r.l. per servizi comunali

Ur.br./Num. Prot: 678-9/24; AO 09
Datum/Dana: 3. srpnja 2025. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne
poslove – Assessorato amministrazione generale e
affari giuridico-patrimoniali
Splitska 14
52100 Pula

PREDMET: Dostava podataka o prihodima za parkirališta Mira i Nova Hladnjača

Poštovani,

Temeljem zaprimljenog dopisa klasa: 940-01/24-01/1800, urbroj: 2163-24-01/7-25-22 zaprimljenog pod našim ur.br. 678-8/24, AO 09, a vezano za dostavu podataka o ostvarenim prihodima na parkiralištima Mira (k.č. 10084712, 10084/13, 10084/15, k.o. Rovinj) i Nova Hladnjača (k.č. 10084/7, k.o. Rovinj) za 2022., 2023. i 2024. godinu, u svrhu sklapanja Ugovora o davanju u zakup spomenutih parkirališta, dostavljamo slijedeće:

PARKIRALIŠTA	2022	2023	2024
NOVA HLADNJAČA	179.584,88 €	230.199,93 €	262.455,50 €
MIRNA	67.541,57 €	66.944,27 €	99.013,20 €

NAPOMENA: Iznosi su iskazani za svako parkiralište ukupno po godinama, s uključenim PDV-om.

S poštovanjem,



Predsjednik Uprave
Želimir Laginja, mag.oec.

IBAN:
IKB UMAG: HR2623800061170000698
PBZ BANK: HR6323400091110364400

OIB: 22751868617
TRG NA LOKVI 3/A - PIAZZA SUL LAGO 3/A
52210 ROVINJ - ROVIGNO
HRVATSKA - CROAZIA

T: 00385 52 813 230
00385 52 813 068
00385 52 813 210
00385 52 813 005

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem Tr-95/6683-2. Temeljni kapital 2.482.340,00 eura uplaćen u cijelosti. Uprava društva: Želimir Laginja, mag.oec, Predsjednik Uprave, zastupa društvo samostalno i pojedinačno. La società è iscritta al registro del Tribunale commerciale di Fiume, al numero Tr-95/6683-2, il capitale sociale di 2.482.340,00 euro è stato interamente versato. Consiglio di Amministrazione della società: Želimir Laginja, mag.oec, Presidente del Consiglio, rappresenta la società individualmente e autonomamente.





**KOMUNALNI SERVIS
SERVIS COMUNALE**
ROVINJ ROVIGNO

KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za komunalnu djelatnost
SERVIZIO COMUNALE s.r.l. per servizi comunali

Ur.br./Num. Prot: 678-12/24; AO 09
Datum/Dana: 1. rujna 2025. godine

ODVJETNIČKI URED ALEKSANDAR PUH
Leharova 1 (II kat)
52100 Pula

PREDMET: zahtjev za zakup parkirališta, dostava dopunjene dokumentacije

Poštovani,

Temeljem zahtjeva za dostavom dopune dokumentacije (podaci o prihodima parkirališta za period od 2022-2023-2024 i troškovi za period od 2022-2023-2024 podijeljeno po mjesecima), u prilogu Ovog dopisa dostavljamo:

- Podatak o prihodima parkirališta za period od 2022-2023-2024, po mjesecima;
- Podatak o troškovima parkirališta za period od 2022-2023-2024, po mjesecima, ukupni iznos raspodijeljen po parkirnim mjestima.

Podatak o troškovima po parkirnom mjestu ne odgovara realnom stanju stvarnih troškova održavanja parkirališta Mirna i Nova Hladnjača, iz razloga što nije vođena evidencija za pojedina parkirališta, već ukupno za cijelu organizacijsku jedinicu Parkirališta.

Svi iznosi u tablicama iskazani su s uračunatim PDV-om.

S poštovanjem,



IBAN:
IKB UMAG: HR2623800061170000698
PBZ BANK: HR632340009110364400

OIB: 22751868617
TRG NA LOKVI 3/A - PIAZZA SUL LACO 3/A
52210 ROVINJ - ROVIGNO
HRVATSKA - CROAZIA

T: 00385 52 813 230
00385 52 813 068
00385 52 813 210
00385 52 813 005

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem Tt -95/6683-2, Temeljni kapital 2.482.340,00 eura uplaćen u cijelosti; Uprava društva: Željimir Laginja, mag.oec, Predsjednik Uprave, zastupa društvo samostalno i pojedinačno.

La società è iscritta al registro del Tribunale commerciale di Fiume, al numero Tt -95/6683-2, il capitale sociale di 2.482.340,00 euro è stato interamente versato; Consiglio di Amministrazione della società: Željimir Laginja, mag.oec, Presidente del Consiglio, rappresenta la società individualmente e autonomamente.



UKUPNI RASHODI PARKIRALIŠTA PO GODINAMA I MJESECIMA U €

MJESEC	2022.god.	2023.god.	2024.god.	UKUPNO 2022.- 2024.god.	Ukupni broj parkirnih mjesta po naplatom*	Udio rashoda po parkirnom mjestu za razdoblje 2022- 2024	Broj parkirnih mjesta Mirna i Nova Hladnjača	Udio rashoda za parkirališta Mirna i Nova hladnjača za period 2022-2024
01	76.893,33 €	115.814,90 €	119.897,00 €	312.605,23 €	1827	171,10 €	257	43.973,48 €
02	85.294,10 €	128.696,95 €	108.395,83 €	322.386,88 €	1827	176,46 €	257	45.349,44 €
03	100.937,19 €	161.266,81 €	128.965,78 €	391.169,78 €	1827	214,10 €	257	55.024,98 €
04	134.702,51 €	156.340,22 €	161.988,67 €	453.031,40 €	1827	247,96 €	257	63.726,91 €
05	127.439,50 €	195.033,05 €	143.177,02 €	465.649,57 €	3222	144,52 €	257	37.142,13 €
06	143.859,57 €	155.752,32 €	163.922,11 €	463.534,00 €	3222	143,87 €	257	36.973,38 €
07	167.344,37 €	198.698,21 €	186.186,52 €	552.229,10 €	3222	171,39 €	257	44.048,07 €
08	197.944,87 €	215.226,65 €	216.514,04 €	629.685,56 €	3222	195,43 €	257	50.226,32 €
09	165.464,53 €	192.569,50 €	207.613,63 €	565.647,66 €	3222	175,56 €	257	45.118,39 €
10	198.452,89 €	118.928,52 €	171.588,99 €	488.970,40 €	1827	267,64 €	257	68.782,37 €
11	178.677,31 €	135.498,85 €	234.582,73 €	548.758,89 €	1827	300,36 €	257	77.192,68 €
12	258.257,00 €	130.783,25 €	277.900,33 €	666.940,58 €	1827	365,05 €	257	93.817,04 €
UKUPNO	1.835.267,17 €	1.904.609,23 €	2.120.732,65 €	5.860.609,05 €		2.573,44 €		661.375,19 €

*NAPOMENA: za razdoblje od 5.-9. mjeseca otvaraju se sezonska parkirališta, te je shodno tome i razlika u broju

PRIHODI PARKIRALIŠTE NOVA HLADNJAČA ZA 2022. GODINU	
MJESEC	UKUPNO
SIJEČANJ	14,86 €
VELJAČA	2,92 €
OŽUJAK	7,70 €
TRAVANJ	859,21 €
SVIBANJ	672,00 €
LIPANJ	3.913,00 €
SRPANJ	59.787,00 €
KOLOVOZ	87.000,00 €
RUJAN	18.760,70 €
LISTOPAD	585,00 €
STUDENI	129,00 €
PROSINAC	9,00 €
UKUPNO	171.740,39 €

PRIHODI PARKIRALIŠTE MIRNA ZA 2022. GODINU	
MJESEC	UKUPNO
SIJEČANJ	3,58 €
VELJAČA	118,66 €
OŽUJAK	164,28 €
TRAVANJ	1.853,07 €
SVIBANJ	2.602,56 €
LIPANJ	9.219,73 €
SRPANJ	18.113,74 €
KOLOVOZ	24.418,21 €
RUJAN	9.032,45 €
LISTOPAD	1.749,55 €
STUDENI	159,01 €
PROSINAC	31,85 €
UKUPNO	67.466,69 €

PRIHODI PARKIRALIŠTE NOVA HLADNJAČA ZA 2023. GODINU	
MJESEC	UKUPNO
SIJEČANJ	17,93 €
VELJAČA	15,00 €
OŽUJAK	16,50 €
TRAVANJ	1.992,00 €
SVIBANJ	5.921,00 €
LIPANJ	24.279,50 €
SRPANJ	75.368,50 €
KOLOVOZ	97.150,00 €
RUJAN	24.676,50 €
LISTOPAD	566,00 €
STUDENI	8,50 €
PROSINAC	188,50 €
UKUPNO	230.199,93 €

PRIHODI PARKIRALIŠTE MIRNA ZA 2023. GODINU	
MJESEC	UKUPNO
SIJEČANJ	0,50 €
VELJAČA	- €
OŽUJAK	- €
TRAVANJ	2.614,40 €
SVIBANJ	4.523,50 €
LIPANJ	10.522,75 €
SRPANJ	16.510,00 €
KOLOVOZ	19.752,00 €
RUJAN	9.665,00 €
LISTOPAD	2.111,00 €
STUDENI	282,82 €
PROSINAC	202,46 €
UKUPNO	66.184,43 €

PRIHODI PARKIRALIŠTE NOVA HLADNJAČA ZA 2024. GODINU	
MJESEC	UKUPNO
SIJEČANJ	50,50 €
VELJAČA	11,50 €
OŽUJAK	57,00 €
TRAVANJ	437,00 €
SVIBANJ	12.349,00 €
LIPANJ	23.499,00 €
SRPANJ	77.949,00 €
KOLOVOZ	99.245,50 €
RUJAN	44.582,50 €
LISTOPAD	3.842,00 €
STUDENI	125,00 €
PROSINAC	307,00 €
UKUPNO	262.455,00 €

PRIHODI PARKIRALIŠTE MIRNA ZA 2024. GODINU	
MJESEC	UKUPNO
SIJEČANJ	155,95 €
VELJAČA	202,82 €
OŽUJAK	489,54 €
TRAVANJ	1.874,50 €
SVIBANJ	9.258,50 €
LIPANJ	15.188,25 €
SRPANJ	24.787,75 €
KOLOVOZ	28.724,50 €
RUJAN	15.620,50 €
LISTOPAD	2.079,50 €
STUDENI	260,42 €
PROSINAC	376,47 €
UKUPNO	99.018,70 €

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Obavijesti: 64222

Za zaprimljeni zahtjev **88485** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , POREČ - PARENZO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/225

URBROJ: 2163-18-10/03-25-04

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 11.8.2025.

SAMANTA ROJNIĆ

SAMANTA
ROJNIĆ



Digitalno potpisao: SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2025.08.11 08:38:05 +02'00'

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 88485	
Datum podnošenja zahtjeva: 5.8.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ISTARSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	ROVINJ, ROVINJ 10084/7, ROVINJ, ROVINJ 10084/13, ROVINJ, ROVINJ 10084/15, ROVINJ, ROVINJ 10084/12, POREČ, POREČ 3931/2, POREČ, POREČ 3930/1, POREČ, POREČ 3929/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	ROVINJ 10084/7, ROVINJ 10084/13, ROVINJ 10084/15, ROVINJ 10084/12, POREČ 3931/2, POREČ 3930/1, POREČ 3929/1
Grad/Općina:	POREČ - PARENZO
Naselje:	POREČ - PARENZO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.8.2025.
Dan kakvoće:	20.8.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE NA PODRUČJU GRADOVA POREČA I ROVINJA, NAMJENA KOMERCIJALNO PARKIRALIŠTE, RADI SKLAPANJA UGOVORA O ZAKUPU.
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	8000
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	S, M, R
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1
Površina:	8000
NAPOMENA	
PROCJEMBENIM ELABORATOM POTREBNO JE UTVRDITI TRŽIŠNU VRIJEDNOST ZAKUPNINE NA JEDNOJ LOKACIJI U POREČU TE DVIJE LOKACIJE U ROVINJU. POVRŠINE U ZAKUPU KORISTILE BI SE ZA KOMERCIJALNA PARKIRALIŠTA U SUSTAVU NAPLATE. U TOČKI 5. NAVEDENA JE OKVIRNA POVRŠINA OD 8.000 M2, POVRŠINE KOJE SE DAJU U ZAKUP IZNOSE: 1. U POREČU: 12.898.M2 2. U ROVINJU: 1,914 M2 NA JEDNOJ LOKACIJI A NA DRUGOJ 5.283 M2, UKUPNO 7.197 M2. NAVEDENA JE 1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (JER SE ODABIR MORA IZVRŠITI), ZA IZRAČUN ZAKUPNINE KATEGORIJA ZEMLJIŠTA NIJE RELEVANTNA. NAVEDENA JE NAMJENA ZEMLJIŠTA (S , M) TE KIS (1,00) KOJI TAKOĐER NISU RELAVANTNI ZA IZRAČUN ZAKUPNINE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	10.4.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANA
Prezime:	HEĆIMOVIĆ
Adresa:	LOŠINJSKA 19A
Telefon:	098/1773081
e-mail:	ANA.HECIMOVIC1@GMAIL.COM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 48213

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		NOVA CESTA, GRAD ZAGREB	TRATINSKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	OREŠKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK, GRAD ZAGREB	ULICA IVICE DRMIĆA 0, GRAD ZAGREB	ULICA VJEKOSLAVA KLAJČA 60, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	KATASTAR	6831/1	6804/1	2468/1	599/1	2468/1	3674
6	K.O.		TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	KLARA	KLARA	KLARA	ČRNomeREC
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA		PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		1100	6083	1316	5185	1316	1441
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)		12.375,00	53.020,20	11.178,88	99.542,04	13.200,00	27.796,30
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	NE	NE
	UKLUČEN PDV		DA	DA	DA	DA	NE	NE
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.07.2021	21.09.2022	10.11.2021	06.12.2022	31.12.2022	13.07.2022
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		5 GODINA	5 GODINA	1 GODINA	5 GODINA	1 GODINA	3 GODINE
13	CIJENOVNI BLOK		SAVSKA - ZAGREBAČKA	STUDENTSKI CENTAR	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	VELESAJAM	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	KLAJČEVA
14	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA KNEZA BRANIMIRA, GRAD ZAGREB	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	ORANICE, GRAD ZAGREB	CENKOVAČKA ULICA 0, GRAD ZAGREB	ULICA KRALJA TOMISLAVA, GRAD ZAGREB	SAMOBORSKA CESTA, GRAD ZAGREB	POLJAČKA ULICA - RADGONSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2956/1	305	4617/1	5997	6977/10	2456/4	6977/2
6	K.O.	CENTAR	JAKUŠEVEC	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	STENJEVEC	VRAPČE
		KATASTAR						
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1729	2877	1722	2141	1571	1700	1573,14
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	38.750,88	9.572,40	3.179,69	2.506,22	5.597,07	6.498,84	5.268,72
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	NE	DA	DA	DA
	UKLUČEN PDV	DA	NE	NE	NE	DA	DA	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.08.2022	15.01.2022	01.03.2022	08.07.2021	15.06.2022	01.08.2021	09.11.2020
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	NEODREĐENO	10 GODINA	5 GODINA	6 MJESECI	5 GODINA	3 GODINE
13	CJENOVNI BLOK	GLAVNI KOLODVOR	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA	ORANICE TEP	VRBANI	KLANJEČKA - TOMISLAVOVA	JANKOMIR MALEŠNICA	VRAPČE JUG
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA GRADA VUKOVARA, GRAD ZAGREB	ULICA IVICE DRMIĆA - OREŠKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	POLJAČKA ULICA - SOKOLSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA KRALJA TOMISLAVA, GRAD ZAGREB	ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3938/1	2468/1	6977/1	6977/10	67/1
6	K.O.	PEŠČENICA	KLARA	VRAPČE	VRAPČE	TRNJE
		KATASTAR				
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	6101	1316	1302,07	1571	7452
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	36.000,00	9.503,76	4.592,64	4.813,74	66.647,67
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	DA
	UKLUČEN PDV	DA	NE	DA	DA	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.10.2020	21.10.2020	07.08.2020	10.07.2020	09.07.2020
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	1 GODINA	3 GODINE	NEODREĐENO	3 GODINE
13	CJENOVNI BLOK	HEINZELOVA - VUKOVARSKA	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	VRAPČE JUG	KLANJEČKA - TOMISLAVOVA	KANAL SJEVER
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 6804/1 k.o. TREŠNJEVKA	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA INDEKSU IPC.
7	k.č. 2956/1 k.o. CENTAR	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA IPC-U.
18	k.č. 67/1 k.o. TRNJE	ZA POTREBE PARKIRANJA ZAPOSLENIKA I POSLOVNIH PARTNERA ZAKUPOPRIMCA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 119. BRIGADE , PULA - POLA odnosno na k.č. 6162 k.o. PULA, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/397

URBROJ: 251-11-31/01-24-4

IZRADIO/IZRADILA:
RUŽA LISAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 22.5.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za proračun i financije
Assessorato al bilancio e le finanze
Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove
Sezione operazioni di bilancio, analisi e pianificazione

KLASA/CLASSE: 400-01/26-01/2
URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-26-13
Pula – Pola, 11. veljače 2026.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko pravne poslove

Predmet: Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o., za potrebe zatvorenog parkirališta

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Odluka o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o., za potrebe zatvorenog parkirališta, dajemo slijedeću:

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka, sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

Pročelnica:
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN 144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Izuzetak su izvješća o realiziranim aktivnostima i utrošenim financijskim sredstvima.

Upravni odjel za proračun i financije daje suglasnost na fiskalnu procjenu ukoliko akti imaju fiskalni učinak na proračun. U slučaju da predlagatelj akta utvrdi da nema fiskalnog učinka na proračun Upravni odjel za proračun i financije izdaje mišljenje.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.