



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

ŽUPAN

PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/26-01/452

URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-26-2

Pula – Pola, 9. lipnja 2026.

**SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valtera Flega
Drščevka 3
52 000 Pazin**

PREDMET: Prijedlog Odluke o darovanju Općini Funtana - Fontane nekretnina u k.o. Funtana u svrhu izgradnje prometnice i javnog parkirališta

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 28. stavak 3. točka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 2., 3. i 4. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ br. 80/11. i 144/21.), članka 5. stavka 1. točke 5. i stavka 2., članka 7. stavka 5. i članka 14. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) i članka 43. točke 2., članka 65. i članka 85. Statuta Istarske županije Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. - pročišćeni tekst), župan Istarske županije - Regione Istriana, dana 9. lipnja 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o darovanju Općini Funtana - Fontane nekretnina u k.o. Funtana u svrhu izgradnje prometnice i javnog 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 odredbe članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 3. i članka 28. stavka 3. točke 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 2., 3. i 4. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ br. 80/11. i 144/21.), članka 5. stavka 1. točke 5. i stavka 2., članka 7. stavka 5. i članka 14. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) i članka 43. točke 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. i 20/22. - pročišćeni tekst), Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donosi

ODLUKU

o darovanju Općini Funtana - Fontane nekretnina u k.o. Funtana u svrhu izgradnje prometnice i javnog parkirališta

I.

Istarska županija-Regione Istriana, u ime Republike Hrvatske, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 1. i 3. i članka 28. stavka 3. točke 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH) i dr. propisa navedenih u uvodu ove Odluke, daruje Općini Funtana - Fontane nekretnine u k.o. Funtana, označene kao:

- k.č. br. 1251/3, Zad Kaštela, oranica, površine 2825 m²,
- k.č. br. 1251/4, Zad Kaštela, put, površine 284 m²,

obje upisane u zk.ul. br. 1092 k.o. Funtana, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, za dio 1/1.

Nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju se Općini Funtana - Fontane u svrhu građenja prometnice i javnog parkirališta, za koju izgradnju je Općina Funtana - Fontane ishodila Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006 od 19. studenog 2018. godine, koja je postala pravomoćna dana 13. prosinca 2018. godine, izdanu po Istarskoj županiji, Upravnom odjelu za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Poreč - Parenzo, Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/20-01/000107, URBROJ: 2163/1-18-05/3-20-0003 od 16. listopada 2020. godine, koje je postalo pravomoćno dana 06. studenog 2020. godine te Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/23-01/000376, URBROJ: 2163-18-05/1-25-0017 od 07. veljače 2025. godine, koja je postala pravomoćna dana 03. ožujka 2025. godine, izdani po Istarskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, kojom se dozvoljava građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 1. faza - prometnica i 2. faza - javno parkiralište, 2.b skupine, u skladu sa glavnim projektom zajedničke oznake 07-2018, za koji je glavni projektant Edo Kos, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1373.

II.

Nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju se odnosno prenose u vlasništvo Općini Funtana - Fontane bez naknade, u svrhu građenja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine – izgradnja prometnice i javnog parkirališta, u dvije faze, jer se radi o ostvarenju projekta izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj Općine Funtana - Fontane.

III.

Ministarstvo financija dalo je očitovanje KLASA: 940-01/26-01/19, URBROJ: 513-16-01/26-7 od 08. travnja 2026. godine te očitovanje KLASA: 940-01/26-01/18, URBROJ: 513-16-01/26-7 od 08. travnja 2026. godine, da prema podacima o dugovanjima i potraživanjima o kojima navedeno Ministarstvo vodi evidenciju, Općina Funtana - Fontane nema dugovanja ni potraživanja prema državnom proračunu Republike Hrvatske, koja očitovanja su dana temeljem odredbe članka 12. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25., u nastavku: Uredba 35/25.).

IV.

Istarska županija, kao nadležno tijelo, vodila je računa o pravilnoj i potpunoj primjeni svih relevantnih pravila o državnim potporama odnosno postupala u skladu s propisima koji uređuju državne potpore sukladno odredbama članka 12. stavka 3. Uredbe 35/25., te je temeljem odredbi Zakona o državnim potporama („Narodne novine“, br. 47/14. i 69/17., u nastavku: ZODP) (čl. 9. citiranog Zakona) i dr. propisa utvrdila da je Općina Funtana - Fontane dala odgovarajuće izjave kojima se, između ostalog, izjasnila da navedeno darovanje nekretnina iz točke I. ove Odluke ne predstavlja državnu potporu sukladno odredbama ZODP, članka 107. stavka 1. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (dalje: UFEU) i Obavijesti Komisije o pojmu državne potpore te da se korištenje prometnice i javnog parkirališta neće naplaćivati, da se isti neće dati na upravljanje drugoj pravnoj osobi koja obavlja gospodarsku djelatnost te se neće koristiti za obavljanje gospodarske djelatnosti odnosno da će izgrađena građevina imati status javnog dobra u općoj uporabi - nerazvrstana cesta u vlasništvu Općine Funtana - Fontane, koje javno dobro je pod jednakim uvjetima dostupno svim korisnicima istoga.

V.

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 1251/3 k.o. Funtana iznosi 602.000,00 eura (slovima: šeststotinadvijetisuće eura), prema Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 24-4/2025 od 26. kolovoza 2025. godine, izrađenom od strane vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović, dipl.ing.građ., iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji elaborat je Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dalo mišljenje KLASA: 364-01/25-01/156, URBROJ: 2163-18-10/2-25-3 od 15. listopada 2025. godine, 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.

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 1251/4 k.o. Funtana iznosi 60.600,00 eura (slovima: šezdesettisućašeststotina eura), prema Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 24-5-1/2025 od 02. rujna 2025. godine, izrađenom od strane vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović, dipl.ing.građ., iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji elaborat je Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dalo mišljenje KLASA: 364-01/25-01/158, URBROJ: 2163-18-10/2-25-3 od 21. listopada 2025. godine, 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.

Ukupna tržišna vrijednost obje nekretnine u k.o. Funtana iz točke I. ove Odluke iznosi 662.600,00 eura (slovima: šeststotinašezdesetdvijetisućeststotina eura), te u navedenu tržišnu vrijednost obiju nekretnina iz točke I. ove Odluke nije obračunat porez na dodanu vrijednost.

Trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnina iz točke I. ove Odluke u ukupnom iznosu od 2.000,00 eura (slovima: dvijetisuće eura), u koji iznos je uračunat iznos poreza na dodanu vrijednost, te troškove javnog bilježnika, kao i sve druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi obdarenik.

VI.

Nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju se Općini Funtana - Fontane, koja nije obvezna da se u svojstvu vjerovnika odrekne svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj kao dužniku do visine vrijednosti darovanih nekretnina iz točke V. ove Odluke, sukladno odredbi članka 14. stavka 2. točke 9. Uredbe 35/25., jer se nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina sukladno odredbama Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21., u nastavku: ZOUIPOUSIIG).

VII.

Općina Funtana - Fontane je dana 03. ožujka 2025. godine izvršila prijavu početka građenja tijelu graditeljstva temeljem izdane Građevinske dozvole od 07. veljače 2025. godine navedene u točki I. ove Odluke, sukladno odredbi članka 131. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), slijedom čega je dio radova u naravi izveden.

Općina Funtana - Fontane je obvezna nekretnine iz točke I. ove Odluke privesti svrsi za koju se nekretnine daruju u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju za nekretnine iz točke I. ove Odluke, u kojem roku je Općina Funtana - Fontane dužna Istarskoj županiji kao nadležnom tijelu za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske dostaviti izvršnu uporabnu dozvolu za obje faze građenja (1. i 2. faza) odnosno za cijelu građevinu koja je predmetom izdane građevinske dozvole.

VIII.

U ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku, osim ako je nekretnina već privedena namjeni, za slučaj promjene svrhe darovane nekretnine, za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do kojih je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom obdarenika i u slučaju otuđenja i/ili opterećenja darovane nekretnine, tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja, kada je zabrana otuđenja i opterećenja obvezni sadržaj ugovora o darovanju, tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta uknjižbu prava vlasništva Republike Hrvatske u slučaju ispunjenja uvjeta za raskid ugovora o darovanju nekretnine.

IX.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Istarske županije, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

X.

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

KLASA: 940-01/26-01/452

URBROJ: 2163-24/1-26-2
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

DOSTAVITI:

1. Županu Istarske županije
2. Općini Funtana - Fontane, Funtana, Istarska 17, putem Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove Istarske županije, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
3. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravnom odjelu za proračun i financije, ovdje
5. Objava, ovdje
6. 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 della disposizione dell'articolo 12 comma 2, dell'articolo 13 comma 3 e dell'articolo 28 comma 3 punto 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/23), degli articoli 2, 3 e 4 della Legge sulla determinazione dei rapporti giuridico-patrimoniali al fine di costruire edifici infrastrutturali (Gazzetta ufficiale n. 80/11, e 144/21), dell'art. 5 comma 1 punto 5 e comma 2, dell'art. 7 comma 5 e dell'art. 14 comma 1 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici di disposizione di beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini della donazione ("Gazzetta ufficiale" n. 35/25) 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 _____ 2026, adotta la

DELIBERA
sulla donazione di immobili al Comune di Funtana-Fontane, nel c.c. di
Funtana-Fontane
ai fini della costruzione di una strada e di un parcheggio pubblico

I

La Istarska županija - Regione Istriana, a nome della Repubblica di Croazia, alla quale sono stati affidati i lavori di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia conformemente alle disposizioni dell'art. 12 comma 2, dell'articolo 13 commi 1 e 3 e dell'articolo 28 comma 3 punto 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/ 23, di seguito: LSGBIEMPRC) e delle altre norme indicate nel preambolo di questa Delibera, dona al Comune di Funtana - Fontane l'immobile nel c.c. Fontane, indicato come:

- p.c.n. 1251/3, Zad Kaštela, arativo, della superficie di 2825 m²,
- p.c.n. 1251/4 Zad Kaštela, via della superficie di 284 m²,

entrambe iscritte nella part. tav. n. 1092, c.c. Fontane, con diritto di proprietà intestato alla Repubblica di Croazia, NIP: 52634238587, per 1/1.

Gli immobili di cui al punto I della presente Delibera sono donati al Comune di Funtana - Fontane ai fini della costruzione di una strada e di un parcheggio pubblico, per la cui realizzazione il Comune di Funtana - Fontane ha ottenuto il Permesso di localizzazione CLASSE: UP/I-350-05/18-01/000184, N.PROT.: del 19 novembre 2018, divenuto definitivo il 13 dicembre 2018, rilasciato dalla Regione Istriana, Assessorato al decentramento, all'autogoverno locale e territoriale (regionale), all'assetto territoriale e all'edilizia, Sezione per la pianificazione territoriale e l'edilizia di Poreč-Parenzo, il Provvedimento di proroga della validità del Permesso di localizzazione, CLASSE: UP/I-350-05/20-01/000107, N.PROT.: 2163/1-18-05/3-20-0003 del 16 ottobre 2020, divenuto definitivo il 6 novembre 2020 e il Permesso di costruzione CLASSE: UP/I-361-03/23-01/000376, N.PROT.: 2163-18-05/1-25-0017 del 7 febbraio 2025, divenuto definitivo il 3 marzo 2025, rilasciato dalla Regione Istriana, Assessorato all'assetto territoriale e all'edilizia, Sezione per l'assetto territoriale e l'edilizia Poreč-Parenzo, con il quale viene autorizzata la costruzione di un'infrastruttura destinata al sistema della viabilità (traffico stradale), 1^a fase – strada e 2^a fase – parcheggio pubblico, gruppo 2b, conformemente al progetto principale contrassegnato dal numero 07-2018, il cui progettista principale è Edo Kos, dipl.ing.građ., autorizzazione n. G 1373.

II

Gli immobili di cui al punto I della presente Delibera sono donati, ovvero trasferiti in proprietà al Comune di Funtana - Fontane a titolo gratuito, ai fini della costruzione di un'infrastruttura

destinata al sistema della viabilità (traffico stradale), gruppo 2.b – realizzazione di una strada e di un parcheggio pubblico in due fasi, trattandosi della realizzazione di un progetto di costruzione di infrastrutture imprenditoriali e di altra natura di particolare rilevanza per lo sviluppo economico del Comune di Funtana - Fontane.

III

Il Ministero delle finanze, con il parere CLASSE: Il Ministero delle Finanze ha rilasciato la dichiarazione CLASSE: 513-16/01-26-7 del 8 aprile 2026 2023 e Dichiarazione CLASSE: 940-01/26-01/18 N. PROT.: 513-16-01/26-7 dell'8 aprile 2026, attestando che, sulla base dei dati relativi ai debiti e crediti registrati presso il Ministero stesso, il Comune di Funtana - Fontane non presenta debiti né crediti nei confronti del Bilancio dello Stato della Repubblica di Croazia.

Le suddette dichiarazioni sono state rilasciate ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici di disposizione di beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini della donazione ("Gazzetta ufficiale" n. 35/25; di seguito: Decreto 35/25).

IV

La Regione Istriana, in qualità di organo competente, ha tenuto conto della corretta e completa applicazione di tutte le norme pertinenti in materia di sussidi statali, agendo conformemente alle disposizioni che regolano i sussidi statali ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del Decreto n. 35/25, e in base alle disposizioni della Legge sui sussidi statali ("Gazzetta ufficiale", nn. 47/14 e 69/17, di seguito: LSS), (art. 9 della suddetta Legge) e delle altre disposizioni, ha accertato che il Comune di Funtana - Fontane ha presentato le opportune dichiarazioni con le quali, tra l'altro, ha dichiarato che la donazione degli immobili di cui al punto I della presente Delibera non costituisce un aiuto di Stato ai sensi della LSS, dell'art. 107 comma 1 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (di seguito: TFUE) e della Comunicazione della Commissione sulla nozione di aiuto di Stato, l'utilizzo della strada e del parcheggio pubblico non sarà soggetto a pagamento e non sarà affidato in gestione ad altra persona giuridica che svolga attività economiche, ossia che l'opera edificata avrà lo status di bene pubblico di uso generale - strada non classificata di proprietà del Comune di Funtana - Fontane), accessibile a tutti gli utenti alle medesime condizioni.

V

Il valore di mercato dell'immobile contrassegnato come particella catastale n. 1251/3, c.c. Fontana ammonta a 602.000,00 euro (seicentoduemila euro), secondo la Perizia estimativa del valore di mercato n. 24-4/2025 del 26 agosto 2025, redatta dalla perita/valutatrice Ana Hećimović, dipl.ing.građ., della società commerciale Alpha consulting d.o.o., Pola (Pula), Via Lussino 19a. Per tale perizia, la Commissione di valutazione della Regione Istriana ha espresso il proprio parere CLASSE: 364-01/25-01/156, N. PROT.: 2163-18-10/2-25-3 del 15 ottobre 2025, accertando che essa è stata redatta conformemente alla Legge sulla stima del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 78/15) e al Regolamento sui metodi di stima del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 105/15) e che risulta accettabile.

Il valore di mercato dell'immobile contrassegnato come particella catastale n. 1251/4 del c.c. Fontane ammonta a 60.600,00 euro (sessantamilaseicento euro), secondo la Perizia estimativa del valore di mercato n. 24-5-1/2025 del 2 settembre 2025, redatta dalla perita/valutatrice Ana Hećimović, dipl.ing.građ., della società Alpha Consulting d.o.o., Pola

(Pula), via Lussino 19a.

Per tale perizia, la Commissione di valutazione della Regione Istriana ha espresso il proprio parere CLASSE: 364-01/25-01/158, N. PROT.: 2163-18-10/2-25-3 del 21 ottobre 2025, accertando che essa è stata redatta conformemente alla Legge sulla stima del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 78/15) e il Regolamento sui metodi di stima del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 105/15) e che è accettabile.

Il valore complessivo di mercato di entrambi gli immobili siti nel c.c. Fontane di cui al punto I della presente Delibera ammonta a 662.600,00 euro (seicentosessantaduemilaseicento euro); tale valore non comprende l'imposta sul valore aggiunto (IVA).

Le spese di stima del valore di mercato degli immobili di cui al punto I, per un importo complessivo di 2.000,00 euro (duemila euro), IVA inclusa, nonché le spese notarili e ogni altra spesa derivante dalla stipula del contratto, sono a carico del donatario.

VI

Gli immobili di cui al punto I di questa Delibera vengono donati al Comune Funtana - Fontane, che non ha l'obbligo di rinunciare, in veste di creditore, a tutti i crediti nei confronti della Repubblica di Croazia quale debitore, fino all'ammontare del valore degli immobili donati di cui al punto V della presente Delibera, in conformità con l'art. 14 comma 2 punto 9 del Decreto 35/25, perché gli immobili di cui al punto I di questa Delibera vengono donati ai fini della costruzione di opere infrastrutturali, conformemente alle disposizioni della Legge sulla determinazione dei rapporti giuridico-patrimoniali ai fini della costruzione di opere infrastrutturali (Gazzetta ufficiale n. 80/11 e 144/21, di seguito: LSGBIEMPRC).

VII

In data 3 marzo 2025 il Comune di Funtana - Fontane ha notificato l'inizio dei lavori all'autorità competente in materia edilizia sulla base del Permesso di costruire del 7 febbraio 2025 indicato al punto I della presente Delibera, ai sensi dell'articolo 131, comma 1 della Legge sulla costruzione ("Gazzetta ufficiale" nn. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 e 145/24), a seguito del quale una parte dei lavori è stata effettivamente eseguita.

Il Comune di Funtana - Fontane è tenuto a destinare gli immobili di cui al punto I alla finalità per la quale vengono donati entro il termine di 5 (cinque) anni dalla stipula del Contratto di donazione, entro il quale dovrà trasmettere alla Regione Istriana, quale autorità competente per la gestione dei beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, il permesso di agibilità esecutivo relativo a entrambe le fasi di costruzione (1^a e 2^a fase), ossia all'intera opera oggetto del permesso di costruire.

VIII

Nel contratto di donazione sarà inserita una clausola risolutiva per il caso in cui la finalità per la quale l'immobile è stato donato non venga realizzata entro il termine concordato, salvo che l'immobile sia già stato destinato allo scopo previsto; per il caso di cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile donato; per il caso di danneggiamento dell'immobile donato causato da dolo o colpa grave del donatario; nonché in caso di alienazione e/o costituzione di oneri sull'immobile donato. Il contratto conterrà inoltre la dichiarazione tabellare del donatario con la quale egli acconsente che, contestualmente alla registrazione del diritto di proprietà sull'immobile donato, venga iscritta l'interdizione all'alienazione e all'onere, qualora tale divieto costituisca parte obbligatoria del contratto di donazione, nonché la dichiarazione

tabellare del donatario con la quale egli acconsente all'iscrizione del diritto di proprietà della Repubblica di Croazia in caso di adempimento delle condizioni per la risoluzione del contratto di donazione dell'immobile.

IX

Per l'attuazione della presente Delibera è incaricato l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali della Regione Istriana, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia.

X

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

CLASSE: 940-01/26-01/452

N.PROT.:

Pisino,

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Odredbom članka 65. točkom 2. i 24. 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) propisano da župan Istarske županije priprema prijedloge općih akata, podnosi amandmane i daje mišljenja na opće akte koje podnose drugi ovlašteni predlagatelji, te da obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom.

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. stavkom 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 155/03., u nastavku: ZOUNIPUVRH) propisano je da se tim Zakonom 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 tog Zakona.

Odredbom članka 13. stavkom 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 utvrđenom zakonom kojim se uređuje područje županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, osim ako tim Zakonom ili posebnim zakonima nije propisano drukčije.

Stavkom 3. navedenog članka je propisano da u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. tog članka župani odnosno gradonačelnici su ovlašteni 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 ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Odredbom članka 28. stavkom 1. ZOUNIPUVRH je propisano da kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanova čiji je osnivač Republike Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Odredbom članka 28. stavkom 3. točkom 5. ZOUNIPUVRH je propisano da se raspolaganje iz stavka 1. tog članka u korist jedinice lokalne i područne (regionalne)

samouprave provodi posebno u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj.

Odredbom članka 2. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21., u nastavku: ZOUIPOUSIIG) je propisano da se taj Zakon primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja osoba javnog prava iz članka 3. stavka 2. tog Zakona, kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Odredbom članka 3. ZOUIPOUSIIG je propisano da su infrastrukturne građevine, u smislu tog Zakona, građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.

Odredbom članka 4. stavkom 1. ZOUIPOUSIIG je propisano da se ne plaćaju naknade za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja kada to pravo stječu osobe javnog prava, međusobno jedne od drugih, na njihovu zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina.

Stavkom 2. navedenog članka je propisano da pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske i pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, koje upravljaju infrastrukturnim građevinama u vlasništvu Republike Hrvatske, ne plaćaju naknadu za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja drugim pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama čiji je osnivač Republika Hrvatska koje upravljaju zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na kojem se grade infrastrukturne građevine.

Odredbom članka 5. stavkom 1. točkom 5. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“ br. 35/25., u nastavku: Uredba 35/25) je propisano da raspolaganje iz članka 4. Uredbe u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave se provodi posebno u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj.

Stavkom 2. navedenog članka je propisano da projekti izgradnje druge infrastrukture iz stavka 1. podstavka 5. tog članka obuhvaćaju darovanje nekretnina u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Odredbom članka 7. stavkom 1. Uredbe 35/25 je propisano da jedinica lokalne samouprave i ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave zahtjev iz članka 4. stavka 2. ove Uredbe za darovanje neizgrađenog građevinskog zemljišta i/ili građevine sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine podnose županiji nadležnoj prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Stavkom 5. navedenog članka je propisano da o zahtjevima iz stavaka 1., 2. i 4. ovoga članka odlučuje i odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske donosi gradonačelnik, gradsko vijeće, župan, županijska skupština, ministar nadležan za poslove državne imovine (u daljnjem tekstu: ministar) ili Vlada Republike Hrvatske, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, a sukladno članku 13. Zakona.

Odredbom članka 14. stavkom 1. Uredbe 35/25 je propisano da kada nadležno tijelo utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom u skladu s odredbama članka 10. te

Uredbe i kada sukladno odredbama članka 11. Uredbe utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet zahtjeva te pribavi mišljenje ministarstva nadležnog za financije iz članka 12. te Uredbe, donijet će se odluka o darovanju nekretnine sukladno odredbama članka 7. stavaka 5. i 7. Uredbe, a koja mora sadržavati sve bitne elemente ugovora o darovanju nekretnine.

Odredbom članka 100. Zakona o cestama („Narodne novine“, br.. 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 114/22., 4/23., 133/23 i 156/25., u nastavku: ZOC) je propisano da nerazvrstanu cestu između ostalog čini:

- cestovna građevina (donji stroj, kolnička konstrukcija, sustav za odvodnju atmosferskih voda s nerazvrstane ceste, drenaže, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potporni i obložni zid, pothodnik, nathodnik i slično), nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (zelene površine, ugibališta, parkirališta, okretišta, stajališta javnog prijevoza i slično).

Odredbom članka 101. stavkom 1. ZOC je propisano da je nerazvrstana cesta, javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Stavkom 2. navedenog članka je propisano da se nerazvrstana cesta ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Stavkom 4. navedenog članka je propisano da nekretnina koja je izvlaštenjem, pravnim poslom ili na drugi način postala vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a lokacijskom dozvolom je predviđena za građenje nerazvrstane ceste, ne može se otuđiti.

Odredbom članka 102. stavkom 1. ZOC je propisano da nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu, dok je stavkom 2. navedenog članka propisano da se nerazvrstana cesta upisuje u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

II. OSNOVNA PITANJA KOJE SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI NJEGOVI DONOŠENJEM

Istarska županija - Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, Odlukom o predaji na postupanje zahtjeva za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA: 371-01/24-01/66, URBROJ: 531-11-2-3-24-16 od 19. ožujka 2024. godine, donesenom od strane Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, preuzela je na postupanje predmet koji se pri ranije nadležnom tijelu vodio pod KLASA: 940-01/19-03/1537, a koji je kod Istarske županije – Regione Istriana zaprimljen pod KLASA: 940-01/24-01/289, pokrenut po zahtjevu Općine Funtana - Fontane za darovanje nekretnine označene kao:

- k.č. br. 1251/4, Zad Kaštela, put, površine 284 m², upisanu u zk.ul. br. 1092 k.o. Funtana, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, za dio 1/1,

dok je pod KLASA: 940-01/24-01/1899 zaprimljen zahtjev Općine Funtana - Fontane za darovanje nekretnine označene kao:

- k.č. br. 1251/3, Zad Kaštela, oranica, površine 2825 m², upisana u zk.ul. br. 1092 k.o. Funtana, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, za dio 1/1.

Budući da je u postupku utvrđeno da su obje čestice obuhvaćene istom lokacijskom i građevinskom dozvolom te da obje čestice ulaze u obuhvat jednog odobrenog zahvata u prostoru - građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 1. faza - prometnica i 2. faza - javno parkiralište, navedeni postupci KLASA: 940-01/24-01/289 i KLASA: 940-01/24-01/1899 su spojeni te se donosi jedna odluka o raspolaganju u odnosu na obje čestice.

Za izgradnju predmetne građevine je Općina Funtana - Fontane ishodila Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006 od 19. studenog 2018. godine, koja je postala pravomoćna dana 13. prosinca 2018. godine, izdanu od Istarske županije, Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Poreč - Parenzo, Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/20-01/000107, URBROJ: 2163/1-18-05/3-20-0003 od 16. listopada 2020. godine, koje je postalo pravomoćno dana 06. studenog 2020. godine te Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/23-01/000376, URBROJ: 2163-18-05/1-25-0017 od 07. veljače 2025. godine, koja je postala pravomoćna dana 03. ožujka 2025. godine, izdani po Istarskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Poreč - Parenzo, kojom se dozvoljava građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 1. faza - prometnica i 2. faza - javno parkiralište, 2.b skupine, u skladu sa glavnim projektom zajedničke oznake 07-2018, za koji je glavni projektant Edo Kos, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1373.

Općina Funtana - Fontane dala je odgovarajuće izjave kojima se, između ostalog, izjasnila da navedeno darovanje predmetnih nekretnina ne predstavlja državnu potporu sukladno odredbama Zakona o državnim potporama (Narodne novine br. 47/14 i 69/17), članka 107. stavka 1. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (dalje: UFEU) i Obavijesti Komisije o pojmu državne potpore te da se korištenje prometnice i javnog parkirališta neće naplaćivati, da se isti neće dati na upravljanje drugoj pravnoj osobi koja obavlja gospodarsku djelatnost te se neće koristiti za obavljanje gospodarske djelatnosti, odnosno da će izgrađene građevine imati status javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u vlasništvu Općine Funtana - Fontane, koje javno dobro je pod jednakim uvjetima dostupno svim korisnicima istoga.

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 sukladno odredbi članka 5. stavak 2. ZOUNIPUVRH.

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 1251/4 k.o. Funtana iznosi 60.600,00 eura (slovima: šezdesettisućašeststotina eura), prema Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 24-5-1/2025 od 02. rujna 2025. godine, izrađenom od strane vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović, dipl.ing.građ., iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-01/25-01/158, URBROJ: 2163-18-10/2-25-3 od 21. 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.

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 1251/3 k.o. Funtana, iznosi 602.000,00 eura (slovima: šestodvjetisuće eura), prema Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine broj: 24-4/2025 od 26. kolovoza 2025. godine, izrađenom

od strane vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović, dipl.ing.građ., iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-01/25-01/156, URBROJ: 2163-18-10/2-25-3 od 15. 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.

Ukupna tržišna vrijednost obje nekretnine u k.o. Funtana koje su predmetom darovanja, iz točke I. ove Odluke, iznosi 662.600,00 eura (slovima: šestošezdesetdvijetisućešeststotinaeura), te u navedenu tržišnu vrijednost nije obračunat porez na dodanu vrijednost.

U tržišnu vrijednost gore navedenih nekretnina u k.o. Funtana nije obračunat porez na dodanu vrijednost.

Trošak procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina u k.o. Funtana, u ukupnom iznosu od 2.000,00 eura (slovima: dvijetisuće eura), u koji iznos je uračunat iznos poreza na dodanu vrijednost, troškove javnog bilježnika te druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi obdarenik.

Predmetne nekretnine u k.o. Funtana daruju se odnosno prenose u vlasništvo Općini Funtana - Fontane bez naknade, u svrhu građenja građevine infrastrukturne namjene, 2.b skupine - prometnica i javno parkiralište, jer se radi o ostvarenju projekta izgradnje infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj Općine Funtana - Fontane, uz obvezu privođenja darovanih nekretnina namjeni u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o darovanju, te uz obvezu dostave izvršne uporabne dozvole Istarskoj županiji kao nadležnom tijelu za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u tom roku.

III. TEKST NACRTA AKTA

Na osnovi iznesenog, pripremljen je prijedlog Odluke o darovanju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske Općini Funtana - Fontane za potrebe izgradnje prometnice i javnog parkirališta, koja je sastavni dio ovoga akta, a čijim bi se usvajanjem omogućilo sklapanje ugovora o darovanju.

IV. FINACIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU OVOG ZAKLJUČKA

Za provođenje ove odluke osigurana su novčana sredstva u proračunu Istarske županije za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u k.o. Funtana, te će trošak procjene istih snositi Općina Funtana - Fontane.

Upravni odjel za proračun i financije, Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove Istarske županije izdao je suglasnost KLASA: 400-01/26-01/2, URBROJ: 2163-07-01/5-26-120 od 15. svibnja 2026. godine, na fiskalnu procjenu predmetne Odluke o darovanju Općini Funtana - Fontane nekretnina u k.o. Funtana u svrhu izgradnje prometnice i javnog parkirališta.

V. DOKUMENTACIJA

1. Zahtjevi Općine Funtana, KLASA: 940-01/24-01/289 i KLASA: 940-01/24-01/1899
2. Procjembeni elaborati broj 24-4/2025 i broj 24-5-1/2025

3. Mišljenja procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije, KLASA: 364-01/25-01/156 i KLASA: 364-01/25-01/158
4. Prethodna suglasnost UO za proračun i financije IŽ na fiskalnu procjenu, KLASA: 400-01/26-01/2



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: 2163-07-01/5-26-120
Pula – Pola, 15. svibnja 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 darovanju Općini Funtana - Fontane nekretnine u k.o. Funtana u svrhu izgradnje prometnice i javnog parkirališta

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Odluku o darovanju Općini Funtana - Fontane nekretnine u k.o. Funtana u svrhu izgradnje prometnice i javnog 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.

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

PROCJEMBENI ELABORAT tržišne vrijednosti nekretnine



NEKRETNINA: k.č.br. 1251/3 k.o. Funtana

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 na k.č. br. 1251/3, k.o. Funtana, u svrhu izgradnje javnog parkinga – DRŽAVNA IMOVINA

ELABORAT br: 24-4/2025

NARUČITELJ: ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
OIB:90017522601, Pazin, Dršćevka 3

Procjeniteljica:

PULA, 26.08.2025. Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja
oznaka k.č. u katastru zemljišta	1251/3 k.o. Funtana
površina zemljišta (m²)	2,825
Jedinična tržišna vrijednost zemljišta (€/m²)	213.24
Tržišna vrijednost (€)	602,403.00
Tržišna vrijednost-zaokruženo (€)	602,000.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Rješenje KLASA:UP/I-710-03/25-01/122, Ur.broj:514-03-04/02-25-09 od 10.04.2025.

1. Ovlaštenje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, 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

R J E Š E N J E

- 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 Hećimović, Pula, Lošinjska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI1710032501122|9



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)

Ostala dokumentacija*

*** navode se planovi koji su bili važeći na dan kakvoće po načelu prethodnog učinka**

- Prostorni plan uređenja Općine Funtana-Fontane (Prostorni plan uređenja Općine Funtana-Fontane (Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/08)
- Lokacijska informacija za k.č.br. 1251/3 k.o. Fontana na dan 14.05.2010. godine KLASA: 350-01/25-10/000720, URBROJ: 2163-18-05/7-25-0003 od 16.06.2025. REPUBLIKA HRVATSKA, Istarska Županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju , Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo
- Akt kojim je planirani zahvat u prostoru za građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža, 2. skupine, na katastarskim česticama k.č.br. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1 , 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 k.o. Funtana:
 - Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006, od 19.11.2018., izdana od Istarska županija Regione Istriana, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, pravomoćna 13.12.2018.

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1899, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-6 od 13. lipnja 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 imovinsko-pravne poslove -Sezione affari giuridico-patrimoniali, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. br. 1251/3 k.o. Funtana površine 2.825 m², sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha je rješavanje imovinsko pravnih odnosa- utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi izgradnje javnog parkinga – DRŽAVNA IMOVINA, sukladno odredbama 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.)

Za predmetni zahvat u prostoru Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184 izdana je dana 13.12.2018. godine. Na dan izdavanja za predmetno područje je na snazi bio Urbanistički plan uređenja GP naselja Funtana i GP ugostiteljsko turističke namjene Funtana i Valkanela i GP sportsko-rekreacijske namjene R6 kojim je planirano parkiralište kao površina buduće javne namjene. Plan je objavljen u "Službenom glasniku Općina Funtana" br.: 05/10. dana 07.05.2010. godine, stupio na snagu 15.05.2010. godine. Slijedom navedenog dan kavoće (dan prije stupanja na snagu plana sukladno kojem je na predmetnom zemljištu planirano javno parkiralište) je 14.05.2010. godine.

Dan vrednovanja dan je izrade procjemenog elaborata

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

Dan kakvoće: 14.05.2010.

Dan vrednovanja: 26.08.2025.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja, u području T1-ugostiteljsko turistička namjena-hotel.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnine 1251/3 k.o. Funtana

Zemljište je na dan očevida površina na kojoj su započeti radovi uređenja parkirališta, skinut je površinski sloj zemljišta, dijelom je izgrađena komunalna infrastruktura i donji stroj budućeg parkirališta.

Nekretnina je upisana u BZK 1092 k.o. Funtana :

oranica površine 2.825 m²

Vlastovnica:

1.Vlasnički dio: 1/1

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Teretovnica: nema upisanih tereta



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

4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi na rubnom zapadnom dijelu naselja Funtana (Valkanela), udaljena od ulaska na Istarski ipsilon (čvoro Baderna) cca 15 km, od grada Poreča cca 8 km.



Izvor: google earth

4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida

Zemljište je na dan očevida površina na kojoj su započeti radovi uređenja parkirališta, skinut je površinski sloj zemljišta, dijelom je izgrađena komunalna infrastruktura i donji stroj budućeg parkirališta.



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, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine






Uporabno svojstvo nekretnine na dan kavoće, 14.05.2010. godine, po načelu prethodnog učinka:

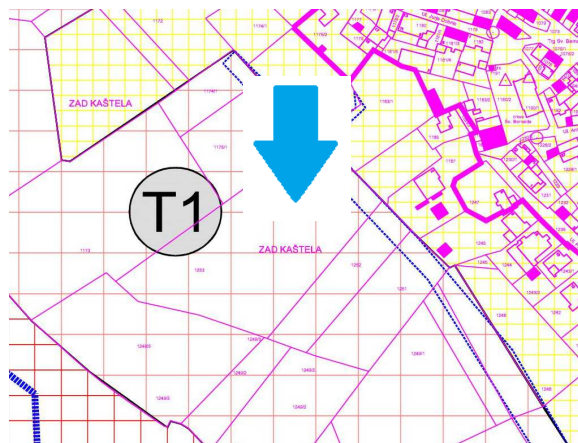
Prostorni plan uređenja Općine Funtana (Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/08):.

nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Funtana , u području "T1" - ugostiteljsko - turistička namjena – hotel, obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.

1.A. Kartografski prikaz: Korištenje i namjena površina - nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja turističke namjene:

1. NAMJENA POVRŠINA

	STAMBENA NAMJENA - IZGRAĐENA
	STAMBENA NAMJENA - NEIZGRAĐENA
	TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENA
	TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENA
	POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENA



Članak 77.

UVJETI GRADNJE NA POVRŠINI IZDVOJENE NAMJENE

(1) IZGRAĐENOST POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(1-1) Izgrađenost unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (T) mora biti usklađena sa slijedećim kriterijima:

- može iznositi najviše 30% građevne čestice,
- u okviru pojasa SGP-a (između 70,0 i 100,0m od obalne crte) može iznositi najviše 15% površine pojasa kao cjeline, ako ovim Planom za poseban slučaj nije utvrđeno drugačije.

(1-2) Izgrađenost pojedinačne građevinske čestice za ugostiteljsko-turističku namjenu ne može biti veća od 30%, koeficijent iskorištenosti ne može biti veći od 0.8, a najmanje 40% površine čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(2) VISINE GRAĐEVINA NA POVRŠINI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(2-1) Novoplanirane građevine mogu imati najveću visinu vijenca (Vmax) koja proizlazi iz najvećeg dozvoljenog broja etaža:

u (TZ) i (TL) za (T1):

- glavna smještajna građevina - hotel: P0+P+3
- ostale smještajne građevine (depandanse): P0+P+2+Pks
- prateće i pomoćne građevine / građevine: P0+P

(2-2) Kao poseban slučaj, za objekte pratećih sadržaja nestandardnih visina (tipa zatvorenih sportsko-rekreacijskih, ugostiteljskih ili zabavnih dvorana i sl.), najveća dozvoljena visina vijenca je 6.0m.

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 ubrzavanje 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 oslobođanje 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 ostati 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 lipnjem 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

Predmetna nekretnina nalazi se na području gdje je planskom dokumentacijom, na dan kakvoće, planirana gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene. Na dan očevida nema izgrađenih građevina. Prema podacima sa e-nekretnina vrlo je mali broj transakcija zemljišta.

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 smjernicama 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.

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 Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina KLASA: 364-02/25-01/216, URBROJ: 2163-18-10/03-25-04 od 07.08.2025. za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č.br. 1251/3 i k.č.br. 1251/4 k.o. Funtana koji podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, a koji se odnose na kupoprodaju građevinskog za k.č.br. zemljišta (namjena:T1, T2, T3). Zbog nepostojanja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području (Funtana), 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 Umaga i Općina Medulin i Ližnjan koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu.

Kao pogodne poredbene nekretnine odabrane su one navedene pod rednim brojevima 1.,2. i 7., zemljišta, 1. kategorije, namjena T, Općina Medulin, naselja Krase i Volme. Predmetne nekretnine nalaze se na sličnim lokacijama kao predmetna (u odnosu na lokaciju u naselju i na udaljenost od mora), najbližnjih su površina kao promatrana nekretnina, iste su namjene i istih mogućnosti gradnje (kis).

Poredbene nekretnine, sukladno Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18) i Uredbom o indeksu razvijenosti (NN 131/17) spadaju kao i predmetna nekretnina u VIII. skupinu.

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. Pomer, k.č.br. 786/3 k.o.Pomer, površina 884 m², zemljište u naselju Volme, ugovor o kupoprodaji od 08.03.2022. godine, kupoprodajna cijena 365.00 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T (T1, T2).

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Medulin, k.č.br. 1251/3 k.o. Medulin, površina 2.490 m², zemljište u naselju Krase, ugovor o kupoprodaji od 26.09.2022. godine, kupoprodajna cijena 267.35 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T (T1, T2, T3).

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Pomer, k.č.br. 851/336 k.o.Pomer, površina 941 m², zemljište u naselju Volme, ugovor o kupoprodaji od 09.09.2022. godine, kupoprodajna cijena 318.81 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T (T1, T2).

S obzirom na opisani status poredbenih nekretnina u postupku procjene koriste se koeficijenti iskoristivosti prema mogućnosti gradnje, najveći dopušteni koeficijent Iskoristivosti ($k_{is_{max}}$), za građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a na području Općine Medulin iznosi 0,8. Sve poredbene nekretnine zemljišta su I kategorije.

Promatrana nekretnina, na dan kakvoće, zemljište je III kategorije, (nisu donešeni svi prostorni planovi- obveza izrade UPU-a). S obzirom da je ista namijenjena za gradnju javnog parkirališta, da su sve poredbene nekretnine zemljišta I kategorije te da bi se lokacijskom dozvolom utvrdila ista namjena kakva je utvrđena UPU-om (javne površine-prometnice i parkirališta), u postupku procjene kao poredbene nekretnine koriste se prethodno navedena zemljišta I kategorije uz primjenu Orijentacijskih odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Odabire se koeficijent udjela zemljišta III kategorije u odnosu na zemljište I kategorije od 0.50 budući da je zemljište, odnosno matična k.č.br. 1251 k.o. Funtana, svojom oblikom i površinom gradivo građevinsko zemljište te stoga što se koeficijenti udjela zemljišta II i III kategorije, ovisno o spremnosti za gradnju, u odnosu na zemljište I kategorije, preklapaju:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Funtana	Medulin	Medulin	Medulin
Lokacija	Funtana	Volme	Krase	Volme
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		08.03.2022.	26.09.2022.	09.09.2022.
Površina (ukupna površina)	2,825	884	2,490.00	941.00
Cijena po m²		365.00	267.35	318.81
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	147.28	155.80	155.80
Vremensko usklađenje		137.11%	129.61%	129.61%
Korigirana vrijednost po m2		500	347	413
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	III,K=0.50	I	I	I
Prilagodba	0.500	0.500	0.500	0.500
Prilagođena prodajna cijena po m2		250	173	207
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika	0.800	0.800	0.800	0.800
Prilagodba		1.0000	1.0000	1.0000
Prilagođena prodajna cijena po m2		250	173	207
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	115.569	113.83	113.83	113.82
Prilagodba		1.015	1.015	1.015
Prilagođena prodajna cijena po m2*		254	176	210

indikator vrijednosti po m2	213.24	254.05	175.91	209.77
------------------------------------	--------	--------	--------	--------

Usklađena vrijednost zemljišta **III kategorije, K=0.50** : (€/m²) 213.24

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-40.81	37.33	3.47
Ostupanje od prosjeka (%)			-19	18	2
Kvadrat odstupanja			1,665.49	1,393.74	12.03
σ (standardno odstupanje)	32	15%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	64	0.30	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine

Upisani	Nema upisanih tereta
---------	----------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.

Površina k.č. (m2)	2,825
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	T1
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)*	0.8
Kategorija zemljišta	III

* $k_{is_{max}}=0.80$ sukladno čl. 77. Odredbi za provođenje

Vrijednost zemljišta III kategorije:

Jc		=	=		213.24	€/m2
k.č.br. u k.o. Funtana	Površina k.č. (m2)	jedinična vrijednost (€/m2)	Ukupna vrijednost (€)	Namjena prema PPU		
1251/3	2825	213.24	602,403.00	GP		
Ukupno:	2825		602,403.00			

Tržišna vrijednost zemljišta , k.č.br. 1251/3 k.o. Funtana u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi izgradnje javnog parkirališta – DRŽAVNA IMOVINA na

dan kakvoće 14.05.2010.

dan vrednovanja 26.08.2025.

iznosi: **602,403.00** €

zaokruženo: **602,000.00** €

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

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, akte kojima je odobrena izgradnja te pisani zadatak Naručiitelja i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena prileže ovom nalazu.

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO
Stanje na dan: 26.08.2025. 21:30

OSS evidencijski broj: 2292730/2025
Katastarska općina: 323632, FUNTANA

Broj ZK uložka: 1092

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2024-
02/462
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1251/3	28	ZAD KAŠTELA ORANICA	2825 2825	
2.	1251/4	28	ZAD KAŠTELA PUT	284 284	
		UKUPNO:		3109	

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 baze zemljišnih podataka na datum 26.08.2025.



Kontrolni broj: 333921057a63ee2

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 i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

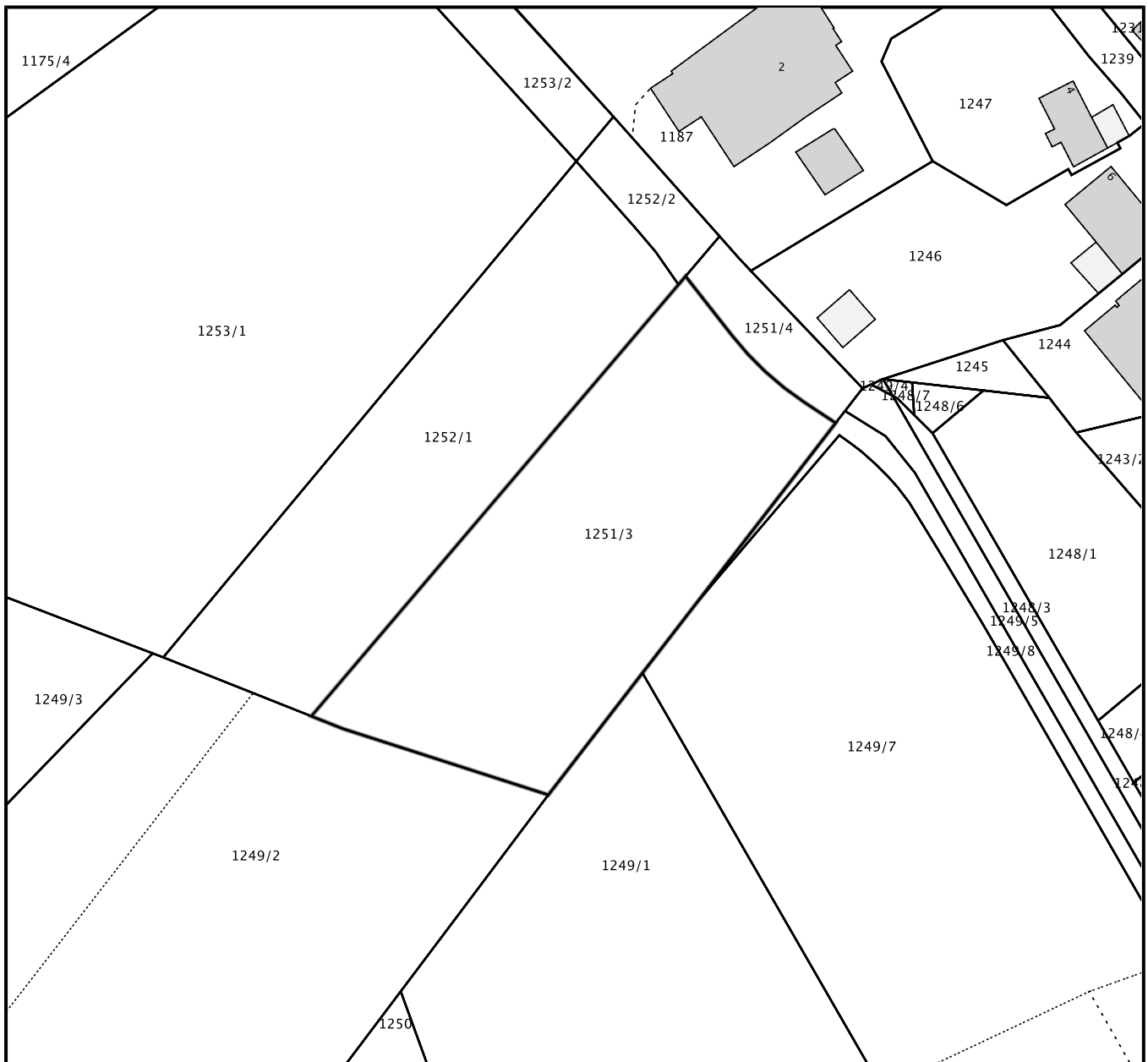
K.o. FUNTANA
k.č.br.: 1251/3

Stanje na dan: 26.08.2025.

OSS evidencijski broj: 2292730/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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: 3339210413ee4da

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.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

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184

URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006

Poreč, 19.11.2018.

Primljeno: 20.11.2018.
Klasifikacijska oznaka: 361-01/18-01/10
Uredbeni broj: 2163/1-18-29



Rješenje je postalo pravomoćno
dana 13.12.2018.

Potpis ovlaštenog osobe:
[Signature]

Istarska županija, Regione Istriana, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka OPĆINA FUNTANA - FONTANE, HR-52440 Funtana, Bernarda Borisia 2, OIB 65952269093 zastupan po MLADEN GRGETA, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža, 2. skupine, na katastarskim česticama K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 k.o. Funtana, (građevina - prometnica će biti ukupne dužine 405 m, ukupna površina prometnice i parkirališta je cca 4.000 m²)
- predviđene su dvije faze izgradnje:
 1. Faza prometnica na k.č. K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 sve K.O. Funtana
 2. Faza javno parkiralište na k.č.1251 i 1249/1 obje K.O. Funtana

te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:

1. idejni projekt građevinski projekt oznake 07/2018 od 07.2018.godine, ovlaštenu projektanta Edo Kos, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1373 (ARHETIP 21 d. o. o. HR-52440 Poreč, Vukovarska 7, OIB 09032624524) - MAPA 1
 2. idejni projekt elektrotehnički projekt oznake 294/18-RM od 10.2018.godine, ovlaštenu projektanta Milan Marić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1883 (ZAŠTITA INŽENJERING KONZALTING d. o. o. HR-52210 Rovinj, Fra Pavla Pellizzera br. 24 a. null, OIB 33166159768) - MAPA 2
 3. geodetski projekt geodetska podloga za građevine i zahvate u prostoru oznake 58/2018 od 10.2018.godine, ovlaštenu geodeta Dean Babić, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 1273 (G.E.O.T.I.M. d.o.o. HR-52440 Poreč, Alekse Šantića 30, OIB 12468341601) - MAPA 3.
- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Vodopravni uvjeti, KLASA: - 325-01/18-18/614, URBROJ: 374-23-3-18-2, od 24.07.2018.godine

- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije (promijenjeno) - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/18-01/5661, URBROJ: 376-10-18-2, od 06.08.2018.godine
- ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Poslovna jedinica Buzet - Posebni uvjeti, URBROJ: 93-10/2814-18, od 28.08.2018.godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, Pogon Poreč - Posebni uvjeti, KLASA: 401100102/PM 8121, od 06.06.2018.godine
- ODVODNJA POREČ d.o.o. - Posebni uvjeti, KLASA: 325-02/108-07/343, URBROJ: 2167-01-05/6-17-2, od 23.07.2018.godine
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Poreč - Sanitarno-tehnički uvjeti, KLASA: 540-02/18-03/5187, URBROJ: 534-07-4-4-2/1-18-2, od 23.08.2018.godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava istarska, Inspektorat unutarnjih poslova, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova - Očitovanje, URBROJ: 511-08-19/1-146-237/2-18.V.G., od 31.07.2018.godine
- PLINARA d.o.o., Pogon Poreč-Vrsar - Posebni uvjeti, URBROJ: 20180827-1, od 27.08.2018.godine.

III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.

IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, OPĆINA FUNTANA - FONTANE, HR-52440 Funtana, Bernarda Borisia 2, OIB 65952269093 zastupan po MLADEN GRGETA, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 10.10.2018. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža, 2. skupine, na katastarskim česticama K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 k.o. Funtana, iz točke I. izreke ove dozvole.
- predviđene su dvije faze izgradnje:
 1. Faza prometnica na k.č. K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 sve K.O. Funtana
 2. Faza javno parkiralište na k.č. 1251 i 1249/1 obje K.O. Funtana

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake 07-2018 od srpnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Edo Kos, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja G 1373, te izjave projektanta ostalih struka o usklađenosti projekata s prostornim planom i drugim propisima.
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje,
 - utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela navedeni u točki II. izreke

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,

- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:

- PPUO Funtana - Funtane - izmjene i dopune "Službeni glasnik općine Funtana" br.: 02/08., 03/12., 05/15., pročišćeni tekst 05/15., 02/18. i pročišćeni tekst 05/18.
- ID UPU GP naselja Funtana i GP ugostiteljsko-turističke namjene Funtana i Valkanela i GP sportsko-rekreacijske namjene R6 "Službeni glasnik općine Funtana" br.: 05/10., 01/16., pročišćeni tekst 01/16., 02/18. i pročišćeni tekst 05/18..

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 2,1. Cestovni i morski promet

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom i to 66. navedenog plana.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen,
f) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na javni poziv odazvale samo predstavnici investitora.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu 0,00 kuna na račun broj HR7423400091800018003 prema tarifnom broju 50. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.).

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU

Željko Vadnjak, dipl.ing.građ.



DOSTAVITI:

1. OPĆINA FUNTANA - FONTANE, HR-52440 Funtana, Bernarda Borisia 2 zastupan po MLADEN GRGETA, sa idejnim projektom u dva primjerka,
2. Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču),
3. U spis, ovdje.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

**Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo**

KLASA: 350-05/25-10/000720
URBROJ: 2163-18-05/7-25-0003
Poreč, 16.06.2025.

➤ **OPĆINA FUNTANA - FONTANE**
HR-52452 Funtana, ISTARSKA 17

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 1251/3, k.o. Funtana na dan 14.5.2010.godine 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)
- PPUO Funtana - Funtane - izmjene i dopune (Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/08)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Na dan 14.5.2010. predmetna k.č. 1251/3, k.o. Funtana, nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Funtana, u području "T1" - ugostiteljsko - turistička namjena – hotel.

Izvod iz PPUO Funtana – Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/2008.

3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

članak 76.

SMJEŠTAJ I IZGRADNJA GRAĐEVINA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

(1) Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih osnovnoj ugostiteljsko-turističkoj namjeni, ovim su Planom predviđeni:

- a) u izdvojenim građevinskim područjima za ugostiteljsko-turističku namjenu (izvan naselja) prema kartografskom prikazu 1 i kartografskim prikazima 4;
- b) unutar građevinskog područja naselja Funtana i to:
 - na površini ovim Planom utvrđenoj za isključivo ugostiteljsko-turističku namjenu – razgraničenu u okviru površine naselja;



- unutar površina mješovite namjene utvrđenih ovim planom, kao pojedinačne građevine za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

(2) Građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene

(2-1) izdvojeno građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu (T) je moguće da obuhvati i šire područje nego planom predviđeno Ovo je osobito slučaj kod građevinskih područja turističke namjene uz obalu, kada turistička zona obuhvaća građevinsko područje turističke namjene i funkcionalno povezanu površinu mora, odnosno pomorskog dobra.

(2-2) Za građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene (T) određeno ovim Planom obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja (UPU):

a) Na osnovi odredbi ovog Plana, urbanistički planovi uređenja trebaju utvrditi preciznije programe, razgraničenja i dodatne uvjete uređenja unutar pojedinih turističkih zona.

Urbanističkim planom uređenja može biti razmatrana i faznost gradnje pojedinih turističkih zona kao i fragmentiranje organizacijskih (upravljačkih) cjelina u skladu s tipologijom utvrđenom ovim Planom, ali samo uz uspostavljanje jasnog seta pravila za turističkih zona kao kompleksnu programsku, sadržajnu i oblikovnu cjelinu, usklađenu s ulaznim parametrima iz odredbi ovog Plana i druge zakonske regulative.

b) Ukupni maksimalni kapacitet i gustoća (broj turističkih ležaja po hektaru površine) navedeni u Tablici odnose se na ovim Planom razgraničena građevinska područja turističke namjene (T) pojedinih turističkih zona. U skladu s takvim ulaznim parametrima, UPU-i moraju unutar građevinskih područja turističke namjene i naselja raspodijeliti i razgraničiti površine smještajnih kapaciteta, pratećih sadržaja, osnovnih kolnih i pješačkih putova, parkirališta, hortikulturno uređenih površina itd.

c) Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu mora imati najmanje jedan javni kolno-pješački pristup do obale. Postojeće cjeline potrebno je UPU-om planirati na način da maksimalno udovolje ovim i ostalim kriterijima uređenja zaštitnog obalnog pojasa

d) Unutar izdvojenog građevinskog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu (T) moguća je izgradnja isključivo poslovnih objekata namijenjenih turizmu i to:

- pretežito ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge smještaja,
- ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića,
- ostalih vrsta poslovnih objekata koji obogaćuju turističku ponudu zone - sportski, trgovački, zabavni i sl

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

Krajobraz: na dan 14.5.2010. godine, predmetna k.č. 1251/3, k.o. Funtana, nalazi se u krajobraznoj cjelini – istarsko priobalje.

Kulturna baština: na dan 14.5.2010. godine, predmetna k.č. 1251/3, k.o. Funtana, nalazi se arheološki pojedinačni lokalitet.

Pošta i telekomunikacije: na dan 14.5.2010. godine, predmetna k.č. 1251/3, k.o. Funtana, nalazi se u području bazne radijske stanice.



IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Na dan 14.5.2010. godine, postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

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

Nije dostavljena obavijest nadležnog tijela.

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

Mjesto: ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, OIB 90017522601

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Mjesto: Općina Funtana – Fontana, Istarska 17, 52452 Funtana

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela

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).

REFERENT ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU
Roberta Uljančić

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OPĆINA FUNTANA - FONTANE
HR-52452 Funtana, ISTARSKA 17





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.

ROBERTA ULJANČIĆ
ISTARSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 16.06.2025.





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: 940-01/24-01/1899
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-6
Pula – Pola, 13. lipnja 2025.

ALPHA CONSULTING d.o.o.
Pula, Lošinjska ulica 19A
putem ana.hecimovic1@gmail.com

PREDMET: Općina Funtana-Fontane, rješavanje imovinsko – pravnih odnosa na k.č. br. 1251/3, k.o. Funtana, u svrhu izgradnje javnog parkinga – DRŽAVNA IMOVINA
- Ana Hećimović, vještakinja/procjeniteljica iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A, izrada procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č. br. 1251/3, k.o. Funtana – zadatak za izradu procjemenog elaborata
- dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/24-01/1899, zahtjev Općine Funtana-Fontane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na k.č. br. 1251/3, k.o. Funtana, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu izgradnje javnog parkinga - DRŽAVNA IMOVINA, 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 tržišne vrijednosti označene nekretnine u k.o. Funtana temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjemenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č. br. 1251/3, k.o. Funtana, u vlasništvu Republike Hrvatske, za dio 1/1, 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.).

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjemenog elaborata za označenu nekretninu u k.o. Funtana utvrditi dan kakvoće na **dan 14.05.2010.** na koji dan se odnosi stanje (kakvoća) označene nekretnine u k.o. Funtana, koje je mjerodavno za

procjenu vrijednosti nekretnina i dan vrednovanja, koji predstavlja dan na koji se odnosi procjena vrijednosti označene nekretnine u k.o. Funtana – dan izrade procjemenog elaborata.

Procjemeni elaborat za označenu nekretninu u k.o. Funtana 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 izrađen u roku od 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o nabavi usluga izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a sve sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324.

Dopisima od 06.06.2025. i 12.06.2025. zatraženo je od podnositelja zahtjeva Općine Funtana-Fontane da dostavi uvjerenje o statusu i namjeni, odnosno lokacijsku informaciju za predmetnu nekretninu, ali kako zatražena dokumentacija do današnjeg dana nije dostavljena, isto ćemo dostaviti čim bude zaprimljeno.

S poštovanjem

VIŠI STRUČNI SURADNIK
ZA POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE
Emanuel Vitasović

O TOME OBAVIJEST:

1. Općina Funtana-Fontane, Funtana, Istarska 17, putem funtana@funtana.hr
2. Načelnik Općine Funtana Mladen Grgeta, putem mladen.grgeta@funtana.hr

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: Emanuel Vitasović, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 13.06.2025 09:31:00

Certifikat: 24eb8914d2348c08000000005fc44251

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

Hash: SHA256 RSA



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Izvatka: 64123

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VOLME, MEDULIN	, MEDULIN	STELLA MARIS, UMAG - UMAGO	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	786/3	1251/3	1255/1,1255/2	1173/15	1177/1	851/344
6	K.O.	POMER	MEDULIN	UMAG,UMAG	MEDULIN	MEDULIN	POMER
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	884	2490	1517	406	1412	1142
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	884	2490	1517	406	1412	1142
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	786/3	1251/3	1255/1, 1255/2	1173/15	1177/1	851/344
11	K.O.	POMER	MEDULIN	UMAG	MEDULIN	MEDULIN	POMER
12	NAMJENA	T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	365,00	267,35	76,57	196,82	120,40	253,94
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.03.2022	20.09.2022	20.06.2022	28.02.2022	19.06.2023	01.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
19	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		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	851/336	1186/6	1186/12	1254/1	1254/1	183/19	1180/5
6	K.O.		POMER	MEDULIN	MEDULIN	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	MEDULIN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		941	540	200	119	119	526	271
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		941	540	200	79,33	39,67	173,58	271
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					2/3	1/3	33/100	
10	K.Č.	KATASTAR	851/336	1186/6	1186/12	1254/1	1254/1	183/19	1180/5
11	K.O.		POMER	MEDULIN	MEDULIN	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	MEDULIN
12	NAMJENA		T	T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;				
		Kin max			0,8;				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		318,81	166,67	226,00	151,27	151,25	431,04	120,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.09.2022	30.03.2023	13.03.2025	22.07.2022	27.07.2022	25.05.2023	07.06.2023
18	CIJENOVNI BLOK		BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	CRVENI VRH - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE
19	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	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN	, LIŽNJAN - LISIGNANO	, LIŽNJAN - LISIGNANO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1186	893/3	398	347/2	349/6
6	K.O.	MEDULIN	POMER	PREMANTURA	LIŽNJAN	LIŽNJAN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	75	1738	938	641	660
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	75	1738	938	641	660
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	1186/4	893/3	398	347/2	349/6
11	K.O.	MEDULIN	POMER	PREMANTURA	LIŽNJAN	LIŽNJAN
12	NAMJENA	T	T	T	T2	T2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	100,87	57,54	21,06	110,00	115,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.10.2023	29.11.2023	01.10.2021	23.09.2021	16.08.2021
18	CJENOVNI BLOK	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 4	PREMANTURA - TURIZAM 2	LIŽNJAN - TURISTIČKO NASELJE 4	LIŽNJAN - TURISTIČKO NASELJE 4
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 786/3 k.o. POMER	T1, T2
2	k.č. 1251/3 k.o. MEDULIN	T1, T2, T3
3	k.č. 1255/1, 1255/2 k.o. UMAG	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 1255/1, POVRŠINE 1335 M2 TE K.Č. 1255/2, POVRŠINE 182 M2, A OBJE ISTE K.O. UMAG. NA NEKRETNINAMA POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI. NAMJENA T1-T2-T3
4	k.č. 1173/15 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENE SU K.Č. 1173/18, 1173/19 I 1173/15 SVE K.O. MEDULIN. PREDMETNE NEKRETNINE SE NALAZE UNUTAR ZONE T1, T2, T3 NAMJENE PREMA PROSTORNOM PLANU
5	k.č. 1177/1 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
6	k.č. 851/344 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENE SU K.Č. 851/344, 851/343 I 851/345 SVE K.O. POMER. ZA PREDMETNE NEKRETNINE IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA. T1, T2 NAMJENA.
7	k.č. 851/336 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1 I T2.
8	k.č. 1186/6 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
10	k.č. 1254/1 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVOVA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
11	k.č. 1254/1 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVOVA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
12	k.č. 183/19 k.o. SAVUDRIJA	PREDMETNA K.Č. PREMA PROSTORNOM PLANU PREDSTAVLJA T1 I T2 NAMJENU.
13	k.č. 1180/5 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
14	k.č. 1186/4 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
15	k.č. 893/3 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENE SU K.Č. BR. 893/3 I K.Č. BR. 893/4 OBJE K.O. POMER UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3
17	k.č. 347/2 k.o. LIŽNJAN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI UNUTAR PODRUČJA OBAVEZNE IZRADE UPU-A
18	k.č. 349/6 k.o. LIŽNJAN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI UNUTAR PODRUČJA OBAVEZNE IZRADE UPU-A

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , FUNTANA - FONTANE odnosno na k.č. 1251/4; 1251/3 k.o. FUNTANA, POREČ; FUNTANA, POREČ.

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: 364-02/25-01/216

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

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 7.8.2025.

**SAMANTA
ROJNIĆ**

Digitalno potpisao:
SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2025.08.07 09:31:40
+02'00'

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, SZ – 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

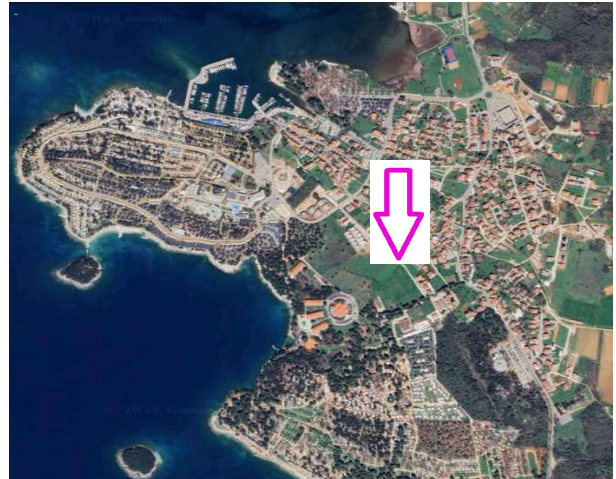
NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

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

PROCJEMBENI ELABORAT tržišne vrijednosti nekretnine



NEKRETNINA: k.č.br. 1251/4 k.o. Funtana

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 na k.č. br. 1251/4, k.o. Funtana, u svrhu izgradnje prometne površina s komunalnom infrastrukturom – DRŽAVNA IMOVINA

ELABORAT br: 24-5-1/2025

NARUČITELJ: ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
OIB:90017522601, Pazin, Dršćevka 3

Procjeniteljica:

PULA, 02.09.2025. Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

1. Ovlaštenje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, 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

R J E Š E N J E

- 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 Hećimović, Pula, Lošinjska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI1710032501122|9



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)

Ostala dokumentacija*

*** navode se planovi koji su bili važeći na dan kakvoće po načelu prethodnog učinka**

- Prostorni plan uređenja Općine Funtana-Fontane (Prostorni plan uređenja Općine Funtana-Fontane (Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/08)
- Lokacijska informacija za k.č.br. 1251/4 k.o. Fontana na dan 14.05.2010. godine KLASA: 350-01/25-10/000721, URBROJ: 2163-18-05/7-25-0006 od 26.08.2025. REPUBLIKA HRVATSKA, Istarska Županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju , Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo
- Akt kojim je planirani zahvat u prostoru za građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža,2. skupine, na katastarskim česticama k.č.br. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1 , 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 k.o. Funtana:
 - Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006, od 19.11.2018., izdana od Istarska županija Regione Istriana, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, pravomoćna 13.12.2018.

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/289, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-11 od 13. lipnja 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 imovinsko-pravne poslove -Sezione affari giuridico-patrimoniali, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. br. 1251/4 k.o. Funtana površine 284 m², sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha je rješavanje imovinsko pravnih odnosa- utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi izgradnje javne infrastrukture – DRŽAVNA IMOVINA, sukladno odredbama 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 konjunktornog razvoja ((načelo prethodnog učinka), čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.)

Za predmetni zahvat u prostoru Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184 izdana je dana 13.12.2018. godine. Na dan izdavanja za predmetno područje je na snazi bio Urbanistički plan uređenja GP naselja Funtana i GP ugostiteljsko turističke namjene Funtana i Valkanela i GP sportsko-rekreacijske namjene R6 kojim je planirana prometna površina s komunalnom infrastrukturom kao površina buduće javne namjene. Plan je objavljen u "Službenom glasniku Općina Funtana" br.: 05/10. dana 07.05.2010. godine, stupio na snagu 15.05.2010. godine. Slijedom navedenog dan kakvoće (dan prije stupanja na snagu plana sukladno kojem je na predmetnom zemljištu planirana prometna površina s komunalnom infrastrukturom kao površina buduće javne namjene) je 14.05.2010. godine.

Dan vrednovanja dan je izrade procjemenog elaborata

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

Dan kakvoće: 14.05.2010.

Dan vrednovanja: 02.09.2025.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja, u području T1-ugostiteljsko turistička namjena-hotel.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnine **1251/4** **k.o. Funtana**

Zemljište je na dan očevida površina asfaltirana prometna površina- prometnica.

Nekretnina je upisana u BZK 1092 k.o. Funtana :
put površine 284 m²

Vlastovnica:

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

Teretovnica: nema upisanih tereta



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

4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi na rubnom zapadnom dijelu naselja Funtana (Valkanela), udaljena od ulaska na Istarski ipsilon (čvoro Baderna) cca 15 km, od grada Poreča cca 8 km.



Izvor: google earth

4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida

Zemljište je na dan prometna površina- kolnik s nogostupima, u trupu izgrađena komunalna infrastruktura.



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, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine






Uporabno svojstvo nekretnine na dan kavoće, 14.05.2010. godine, po načelu prethodnog učinka:

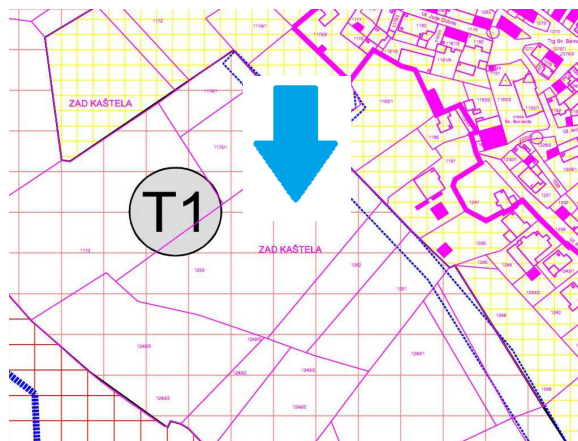
Prostorni plan uređenja Općine Funtana (Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/08):.

nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Funtana , u području "T1" - ugostiteljsko - turistička namjena – hotel, obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.

1.A. Kartografski prikaz: Korištenje i namjena površina - nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja turističke namjene:

1. NAMJENA POVRŠINA

	STAMBENA NAMJENA - IZGRAĐENA
	STAMBENA NAMJENA - NEIZGRAĐENA
	TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENA
	TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENA
	POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENA



Članak 77.

UVJETI GRADNJE NA POVRŠINI IZDVOJENE NAMJENE

(1) IZGRAĐENOST POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(1-1) Izgrađenost unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (T) mora biti usklađena sa slijedećim kriterijima:

- može iznositi najviše 30% građevne čestice,
- u okviru pojasa SGP-a (između 70,0 i 100,0m od obalne crte) može iznositi najviše 15% površine pojasa kao cjeline, ako ovim Planom za poseban slučaj nije utvrđeno drugačije.

(1-2) Izgrađenost pojedinačne građevinske čestice za ugostiteljsko-turističku namjenu ne može biti veća od 30%, koeficijent iskorištenosti ne može biti veći od 0.8, a najmanje 40% površine čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(2) VISINE GRAĐEVINA NA POVRŠINI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(2-1) Novoplanirane građevine mogu imati najveću visinu vijenca (V_{max}) koja proizlazi iz najvećeg dozvoljenog broja etaža:

u (TZ) i (TL) za (T1):

- glavna smještajna građevina - hotel: P0+P+3
- ostale smještajne građevine (depandanse): P0+P+2+Pks
- prateće i pomoćne građevine / građevine: P0+P

(2-2) Kao poseban slučaj, za objekte pratećih sadržaja nestandardnih visina (tipa zatvorenih sportsko-rekreacijskih, ugostiteljskih ili zabavnih dvorana i sl.), najveća dozvoljena visina vijenca je 6.0m.

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 ubrzavanje 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 lipnjem 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

Predmetna nekretnina nalazi se na području gdje je planskom dokumentacijom, na dan kakvoće, planirana gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene. Na dan očevida nema izgrađenih građevina. Prema podacima sa e-nekretnina vrlo je mali broj transakcija zemljišta.

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 smjernicama 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.

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 Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina KLASA: 364-02/25-01/216, URBROJ: 2163-18-10/03-25-04 od 07.08.2025. za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č.br. 1251/3 i k.č.br. 1251/4 k.o. Funtana koji podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, a koji se odnose na kupoprodaju građevinskog za k.č.br. zemljišta (namjena:T1, T2, T3). Zbog nepostojanja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području (Funtana), 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 Umaga i Općina Medulin i Ližnjan koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu.

Kao pogodne poredbene nekretnine odabrane su one navedene pod rednim brojevima 1.,2. i 7., zemljišta, 1. kategorije, namjena T, Općina Medulin, naselja Krase i Volme. Predmetne nekretnine nalaze se na sličnim lokacijama kao predmetna (u odnosu na lokaciju u naselju i na udaljenost od mora), najbližnjih su površina kao promatrana nekretnina, iste su namjene i istih mogućnosti gradnje (kis).

Poredbene nekretnine, sukladno Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18) i Uredbom o indeksu razvijenosti (NN 131/17) spadaju kao i predmetna nekretnina u VIII. skupinu.

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. Pomer, k.č.br. 786/3 k.o.Pomer, površina 884 m², zemljište u naselju Volme, ugovor o kupoprodaji od 08.03.2022. godine, kupoprodajna cijena 365.00 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T (T1, T2).

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Medulin, k.č.br. 1251/3 k.o. Medulin, površina 2.490 m², zemljište u naselju Krase, ugovor o kupoprodaji od 26.09.2022. godine, kupoprodajna cijena 267.35 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T (T1, T2, T3).

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Pomer, k.č.br. 851/336 k.o.Pomer, površina 941 m², zemljište u naselju Volme, ugovor o kupoprodaji od 09.09.2022. godine, kupoprodajna cijena 318.81 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T (T1, T2).

S obzirom na opisani status poredbenih nekretnina u postupku procjene koriste se koeficijenti iskoristivosti prema mogućnosti gradnje, najveći dopušteni koeficijent Iskoristivosti ($k_{is_{max}}$), za građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a na području Općine Medulin iznosi 0,8. Sve poredbene nekretnine zemljišta su I kategorije.

Promatrana nekretnina, na dan kakvoće, zemljište je III kategorije, (nisu donešeni svi prostorni planovi- obveza izrade UPU-a). S obzirom da je ista namijenjena za gradnju javnog parkirališta, da su sve poredbene nekretnine zemljišta I kategorije te da bi se lokacijskom dozvolom utvrdila ista namjena kakva je utvrđena UPU-om (javne površine-prometnice i parkirališta), u postupku procjene kao poredbene nekretnine koriste se prethodno navedena zemljišta I kategorije uz primjenu Orijentacijskih odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Odabire se koeficijent udjela zemljišta III kategorije u odnosu na zemljište I kategorije od 0.50 budući da je zemljište, odnosno matična k.č.br. 1251 k.o. Funtana, svojom oblikom i površinom gradivo građevinsko zemljište te stoga što se koeficijenti udjela zemljišta II i III kategorije, ovisno o spremnosti za gradnju, u odnosu na zemljište I kategorije, preklapaju:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Funtana	Medulin	Medulin	Medulin
Lokacija	Funtana	Volme	Krase	Volme
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		08.03.2022.	26.09.2022.	09.09.2022.
Površina (ukupna površina)	284	884	2,490.00	941.00
Cijena po m²		365.00	267.35	318.81
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	147.28	155.80	155.80
Vremensko usklađenje		137.11%	129.61%	129.61%
Korigirana vrijednost po m2		500	347	413
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku				
Prilagodba	III,K=0.50	I	I	I
Prilagođena prodajna cijena po m2	0.500	0.500	0.500	0.500
		250	173	207
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika				
Prilagodba	0.800	0.800	0.800	0.800
Prilagođena prodajna cijena po m2		1.0000	1.0000	1.0000
		250	173	207
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	115.569	113.83	113.83	113.82
Prilagodba		1.015	1.015	1.015
Prilagođena prodajna cijena po m2*		254	176	210

indikator vrijednosti po m2	213.24	254.05	175.91	209.77
------------------------------------	--------	--------	--------	--------

Usklađena vrijednost zemljišta **III kategorije, K=0.50** : (€/m²) 213.24

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-40.81	37.33	3.47
Ostupanje od prosjeka (%)			-19	18	2
Kvadrat odstupanja			1,665.49	1,393.74	12.03
σ (standardno odstupanje)	32	15%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	64	0.30	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine

Upisani	Nema upisanih tereta
---------	----------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.

Površina k.č. (m2)	284
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	T1
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)*	0.8
Kategorija zemljišta	III

* $k_{is_{max}}=0.80$ sukladno čl. 77. Odredbi za provođenje

Vrijednost zemljišta III kategorije:

Jc =		=		213.24	€/m2
k.č.br. u k.o. Funtana	Površina k.č. (m2)	jedinična vrijednost (€/m2)	Ukupna vrijednost (€)	Namjena prema PPU	
1251/4	284	213.24	60,560.16	GP	
Ukupno:	284		60,560.16		

Tržišna vrijednost zemljišta , k.č.br. 1251/4 k.o. Funtana u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi izgradnje javne infrastrukture – DRŽAVNA IMOVINA na

dan kakvoće 14.05.2010.

dan vrednovanja 02.09.2025.

iznosi: **60,560.16** €

zaokruženo: **60,600.00** €

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

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, akte kojima je odobrena izgradnja te pisani zadatak Naručiitelja i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena prileže ovom nalazu.

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO
Stanje na dan: 26.08.2025. 21:30

OSS evidencijski broj: 2292730/2025
Katastarska općina: 323632, FUNTANA

Broj ZK uložka: 1092

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2024-02/462
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1251/3	28	ZAD KAŠTELA ORANICA	2825 2825	
2.	1251/4	28	ZAD KAŠTELA PUT	284 284	
		UKUPNO:		3109	

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 baze zemljišnih podataka na datum 26.08.2025.



Kontrolni broj: 333921057a63ee2

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 i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

K.o. FUNTANA
k.č.br.: 1251/4

Stanje na dan: 02.09.2025.

OSS evidencijski broj: 2350279/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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: 3352504874961cb



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

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184

URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006

Poreč, 19.11.2018.

Primljeno: 20.11.2018.
Klasifikacijska oznaka: 361-01/18-01/10
Uredžbeni broj: 2163/1-18-29



Rješenje je postalo pravomoćno
dana 13.12.2018.

Potpis ovlaštenog osoba:
[Signature]

Istarska županija, Regione Istriana, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka OPĆINA FUNTANA - FONTANE, HR-52440 Funtana, Bernarda Borisia 2, OIB 65952269093 zastupan po MLADEN GRGETA, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža, 2. skupine, na katastarskim česticama K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 k.o. Funtana, (građevina - prometnica će biti ukupne dužine 405 m, ukupna površina prometnice i parkirališta je cca 4.000 m²)
- predviđene su dvije faze izgradnje:
 1. Faza prometnica na k.č. K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 sve K.O. Funtana
 2. Faza javno parkiralište na k.č.1251 i 1249/1 obje K.O. Funtana

te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:

1. idejni projekt građevinski projekt oznake 07/2018 od 07.2018.godine, ovlaštenu projektanta Edo Kos, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1373 (ARHETIP 21 d. o. o. HR-52440 Poreč, Vukovarska 7, OIB 09032624524) - MAPA 1
 2. idejni projekt elektrotehnički projekt oznake 294/18-RM od 10.2018.godine, ovlaštenu projektanta Milan Marić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1883 (ZAŠTITA INŽENJERING KONZALTING d. o. o. HR-52210 Rovinj, Fra Pavla Pellizzera br. 24 a. null, OIB 33166159768) - MAPA 2
 3. geodetski projekt geodetska podloga za građevine i zahvate u prostoru oznake 58/2018 od 10.2018.godine, ovlaštenu geodeta Dean Babić, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 1273 (G.E.O.T.I.M. d.o.o. HR-52440 Poreč, Alekse Šantića 30, OIB 12468341601) - MAPA 3.
- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Vodopravni uvjeti, KLASA: - 325-01/18-18/614, URBROJ: 374-23-3-18-2, od 24.07.2018.godine

- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije (promijenjeno) - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/18-01/5661, URBROJ: 376-10-18-2, od 06.08.2018.godine
- ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Poslovna jedinica Buzet - Posebni uvjeti, URBROJ: 93-10/2814-18, od 28.08.2018.godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, Pogon Poreč - Posebni uvjeti, KLASA: 401100102/PM 8121, od 06.06.2018.godine
- ODVODNJA POREČ d.o.o. - Posebni uvjeti, KLASA: 325-02/108-07/343, URBROJ: 2167-01-05/6-17-2, od 23.07.2018.godine
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Poreč - Sanitarne-tehnički uvjeti, KLASA: 540-02/18-03/5187, URBROJ: 534-07-4-4-2/1-18-2, od 23.08.2018.godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava istarska, Inspektorat unutarnjih poslova, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova - Očitovanje, URBROJ: 511-08-19/1-146-237/2-18.V.G., od 31.07.2018.godine
- PLINARA d.o.o., Pogon Poreč-Vrsar - Posebni uvjeti, URBROJ: 20180827-1, od 27.08.2018.godine.

- III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podneti zahtjev za izdavanje akta za građenje.
- IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, OPĆINA FUNTANA - FONTANE, HR-52440 Funtana, Bernarda Borisia 2, OIB 65952269093 zastupan po MLADEN GRGETA, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 10.10.2018. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža, 2. skupine, na katastarskim česticama K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 k.o. Funtana, iz točke I. izreke ove dozvole.
- predviđene su dvije faze izgradnje:
 1. Faza prometnica na k.č. K.Č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 sve K.O. Funtana
 2. Faza javno parkiralište na k.č.1251 i 1249/1 obje K.O. Funtana

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake 07-2018 od srpnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Edo Kos, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja G 1373, te izjave projektanta ostalih struka o usklađenosti projekata s prostornim planom i drugim propisima.
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje,
 - utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela navedeni u točki II. izreke

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,

- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:

- PPUO Funtana - Funtane - izmjene i dopune "Službeni glasnik općine Funtana" br.: 02/08., 03/12., 05/15., pročišćeni tekst 05/15., 02/18. i pročišćeni tekst 05/18.
- ID UPU GP naselja Funtana i GP ugostiteljsko-turističke namjene Funtana i Valkanela i GP sportsko-rekreacijske namjene R6 "Službeni glasnik općine Funtana" br.: 05/10., 01/16., pročišćeni tekst 01/16., 02/18. i pročišćeni tekst 05/18..

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 2,1. Cestovni i morski promet

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom i to 66. navedenog plana.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen,
f) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na javni poziv odazvale samo predstavnik investitora.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu 0,00 kuna na račun broj HR7423400091800018003 prema tarifnom broju 50. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.).

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU

Željko Vadnjak, dipl.ing.građ.



DOSTAVITI:

1. OPĆINA FUNTANA - FONTANE, HR-52440 Funtana, Bernarda Borisia 2 zastupan po MLADEN GRGETA, sa idejnim projektom u dva primjerka,
2. Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču),
3. U spis, ovdje.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

**Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo**

KLASA: 350-05/25-10/000721
URBROJ: 2163-18-05/7-25-0006
Poreč, 26.08.2025.

➤ **OPĆINA FUNTANA - FONTANE**
HR-52452 Funtana, ISTARSKA 17

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Ovom Lokacijskom informacijom stavlja se izvan snage Lokacijska informacija KLASA: 350-05/25-10/000721, URBROJ: 2163-18-05/7-25-0003 od 16.6.2025. godine.

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 1251/4 k.o. Funtana k.o. Funtana (Funtana) 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)
- PPUO Funtana - Funtane - izmjene i dopune (Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/08)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Na dan 14.5.2010. predmetna k.č. 1251/4, k.o. Funtana, nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Funtana, u području "T1" - ugostiteljsko - turistička namjena – hotel.

Izvod iz PPUO Funtana – Službeni glasnik Općine Funtana broj 2/2008.

3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

članak 76.

SMJEŠTAJ I IZGRADNJA GRAĐEVINA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

(1) Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih osnovnoj ugostiteljsko-turističkoj namjeni, ovim su Planom predviđeni:

- a) u izdvojenim građevinskim područjima za ugostiteljsko-turističku namjenu (izvan naselja) prema kartografskom prikazu 1 i kartografskim prikazima 4;



b) unutar građevinskog područja naselja Funtana i to:

- na površini ovim Planom utvrđenoj za isključivo ugostiteljsko-turističku namjenu – razgraničenu u okviru površine naselja;
- unutar površina mješovite namjene utvrđenih ovim planom, kao pojedinačne građevine za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

(2) Građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene

(2-1) izdvojeno građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu (T) je moguće da obuhvati i šire područje nego planom predviđeno Ovo je osobito slučaj kod građevinskih područja turističke namjene uz obalu, kada turistička zona obuhvaća građevinsko područje turističke namjene i funkcionalno povezanu površinu mora, odnosno pomorskog dobra.

(2-2) Za građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene (T) određeno ovim Planom obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja (UPU):

a) Na osnovi odredbi ovog Plana, urbanistički planovi uređenja trebaju utvrditi preciznije programe, razgraničenja i dodatne uvjete uređenja unutar pojedinih turističkih zona.

Urbanističkim planom uređenja može biti razmatrana i faznost gradnje pojedinih turističkih zona kao i fragmentiranje organizacijskih (upravljačkih) cjelina u skladu s tipologijom utvrđenom ovim Planom, ali samo uz uspostavljanje jasnog seta pravila za turističkih zona kao kompleksnu programsku, sadržajnu i oblikovnu cjelinu, usklađenu s ulaznim parametrima iz odredbi ovog Plana i druge zakonske regulative.

b) Ukupni maksimalni kapacitet i gustoća (broj turističkih ležaja po hektaru površine) navedeni u Tablici odnose se na ovim Planom razgraničena građevinska područja turističke namjene (T) pojedinih turističkih zona. U skladu s takvim ulaznim parametrima, UPU-i moraju unutar građevinskih područja turističke namjene i naselja raspodijeliti i razgraničiti površine smještajnih kapaciteta, pratećih sadržaja, osnovnih kolnih i pješačkih putova, parkirališta, hortikulturno uređenih površina itd.

c) Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu mora imati najmanje jedan javni kolno-pješački pristup do obale. Postojeće cjeline potrebno je UPU-om planirati na način da maksimalno udovolje ovim i ostalim kriterijima uređenja zaštitnog obalnog pojasa

d) Unutar izdvojenog građevinskog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu (T) moguća je izgradnja isključivo poslovnih objekata namijenjenih turizmu i to:

- pretežito ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge smještaja,
- ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića,
- ostalih vrsta poslovnih objekata koji obogaćuju turističku ponudu zone - sportski, trgovački, zabavni i sl

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

Krajobraz: na dan 14.5.2010. godine, predmetna k.č. 1251/4, k.o. Funtana, nalazi se u krajobraznoj cjelini – istarsko priobalje.

Kulturna baština: na dan 14.5.2010. godine, predmetna k.č. 1251/4, k.o. Funtana, nalazi se arheološki pojedinačni lokalitet.



Pošta i telekomunikacije: na dan 14.5.2010. godine, predmetna k.č. 1251/4, k.o. Funtana, nalazi se u području bazne radijske stanice.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Na dan 14.5.2010. godine, postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

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

Nije dostavljena obavijest nadležnog tijela.

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

Mjesto: ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, OIB 90017522601

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Mjesto: Općina Funtana – Fontana, Istarska 17, 52452 Funtana

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela

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).

REFERENT ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU
Roberta Uljančić

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OPĆINA FUNTANA - FONTANE
 - HR-52452 Funtana, ISTARSKA 17





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.

ROBERTA ULJANČIĆ
ISTARSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 26.08.2025.





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: 940-01/24-01/289
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-11
Pula – Pola, 13. lipnja 2025.

ALPHA CONSULTING d.o.o.
Pula, Lošinjska ulica 19A
putem ana.hecimovic1@gmail.com

PREDMET: Općina Funtana-Fontane, rješavanje imovinsko – pravnih odnosa na k.č. br. 1251/4, k.o. Funtana, u svrhu izgradnje prometnice – DRŽAVNA IMOVINA - Ana Hećimović, vještakinja/procjeniteljica iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A, izrada procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č. br. 1251/4, k.o. Funtana – zadatak za izradu procjemenog elaborata
- dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/24-01/289, zahtjev Općine Funtana-Fontane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na k.č. br. 1251/4, k.o. Funtana, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu izgradnje javnog parkinga - DRŽAVNA IMOVINA, 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 tržišne vrijednosti označene nekretnine u k.o. Funtana temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjemenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č. br. 1251/4, k.o. Funtana, u vlasništvu Republike Hrvatske, za dio 1/1, 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.).

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjemenog elaborata za označenu nekretninu u k.o. Funtana utvrditi dan kakvoće na **dan 14.05.2010.** na koji dan se odnosi stanje (kakvoća) označene nekretnine u k.o. Funtana, koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnina i dan vrednovanja, koji predstavlja dan na koji se odnosi

procjena vrijednosti označene nekretnine u k.o. Funtana – dan izrade procjemenog elaborata.

Procjemeni elaborat za označenu nekretninu u k.o. Funtana 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 izrađen u roku od 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o nabavi usluga izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a sve sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324.

Dopisima od 06.06.2025. i 12.06.2025. zatraženo je od podnositelja zahtjeva Općine Funtana-Fontane da dostavi uvjerenje o statusu i namjeni, odnosno lokacijsku informaciju za predmetnu nekretninu, ali kako zatražena dokumentacija do današnjeg dana nije dostavljena, isto ćemo dostaviti čim bude zaprimljeno.

S poštovanjem

VIŠI STRUČNI SURADNIK
ZA POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE
Emanuel Vitasović

O TOME OBAVIJEST:

1. Općina Funtana-Fontane, Funtana, Istarska 17, putem funtana@funtana.hr
2. Načelnik Općine Funtana Mladen Grgeta, putem mladen.grgeta@funtana.hr



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: Emanuel Vitasović, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 13.06.2025 09:41:36

Certifikat: 24eb8914d2348c08000000005fc44251

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

Hash: SHA256 RSA



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Izvatka: 64123

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VOLME, MEDULIN	, MEDULIN	STELLA MARIS, UMAG - UMAGO	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	786/3	1251/3	1255/1,1255/2	1173/15	1177/1	851/344
6	K.O.	POMER	MEDULIN	UMAG,UMAG	MEDULIN	MEDULIN	POMER
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	884	2490	1517	406	1412	1142
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	884	2490	1517	406	1412	1142
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	786/3	1251/3	1255/1, 1255/2	1173/15	1177/1	851/344
11	K.O.	POMER	MEDULIN	UMAG	MEDULIN	MEDULIN	POMER
12	NAMJENA	T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	365,00	267,35	76,57	196,82	120,40	253,94
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.03.2022	20.09.2022	20.06.2022	28.02.2022	19.06.2023	01.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BANIOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANIOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
19	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		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	851/336	1186/6	1186/12	1254/1	1254/1	183/19	1180/5
6	K.O.		POMER	MEDULIN	MEDULIN	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	MEDULIN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		941	540	200	119	119	526	271
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		941	540	200	79,33	39,67	173,58	271
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					2/3	1/3	33/100	
10	K.Č.	KATASTAR	851/336	1186/6	1186/12	1254/1	1254/1	183/19	1180/5
11	K.O.		POMER	MEDULIN	MEDULIN	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	MEDULIN
12	NAMJENA		T	T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;				
		Kin max			0,8;				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		318,81	166,67	226,00	151,27	151,25	431,04	120,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.09.2022	30.03.2023	13.03.2025	22.07.2022	27.07.2022	25.05.2023	07.06.2023
18	CIJENOVNI BLOK		BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	CRVENI VRH - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE
19	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	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN	, LIŽNJAN - LISIGNANO	, LIŽNJAN - LISIGNANO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1186	893/3	398	347/2	349/6
6	K.O.	MEDULIN	POMER	PREMANTURA	LIŽNJAN	LIŽNJAN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	75	1738	938	641	660
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	75	1738	938	641	660
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	1186/4	893/3	398	347/2	349/6
11	K.O.	MEDULIN	POMER	PREMANTURA	LIŽNJAN	LIŽNJAN
12	NAMJENA	T	T	T	T2	T2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	100,87	57,54	21,06	110,00	115,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.10.2023	29.11.2023	01.10.2021	23.09.2021	16.08.2021
18	CJENOVNI BLOK	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 4	PREMANTURA - TURIZAM 2	LIŽNJAN - TURISTIČKO NASELJE 4	LIŽNJAN - TURISTIČKO NASELJE 4
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 786/3 k.o. POMER	T1, T2
2	k.č. 1251/3 k.o. MEDULIN	T1, T2, T3
3	k.č. 1255/1, 1255/2 k.o. UMAG	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 1255/1, POVRŠINE 1335 M2 TE K.Č. 1255/2, POVRŠINE 182 M2, A OBJE ISTE K.O. UMAG. NA NEKRETNINAMA POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI. NAMJENA T1-T2-T3
4	k.č. 1173/15 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 1173/18, 1173/19 I 1173/15 SVE K.O. MEDULIN. PREDMETNE NEKRETNINE SE NALAZE UNUTAR ZONE T1, T2, T3 NAMJENE PREMA PROSTORNOM PLANU
5	k.č. 1177/1 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
6	k.č. 851/344 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 851/344, 851/343 I 851/345 SVE K.O. POMER. ZA PREDMETNE NEKRETNINE IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA. T1, T2 NAMJENA.
7	k.č. 851/336 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1 I T2.
8	k.č. 1186/6 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
10	k.č. 1254/1 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVODA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
11	k.č. 1254/1 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVODA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
12	k.č. 183/19 k.o. SAVUDRIJA	PREDMETNA K.Č. PREMA PROSTORNOM PLANU PREDSTAVLJA T1 I T2 NAMJENU.
13	k.č. 1180/5 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
14	k.č. 1186/4 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
15	k.č. 893/3 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. BR. 893/3 I K.Č. BR. 893/4 OBJE K.O. POMER UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3
17	k.č. 347/2 k.o. LIŽNJAN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI UNUTAR PODRUČJA OBAVEZNE IZRADE UPU-A
18	k.č. 349/6 k.o. LIŽNJAN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI UNUTAR PODRUČJA OBAVEZNE IZRADE UPU-A

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , FUNTANA - FONTANE odnosno na k.č. 1251/4; 1251/3 k.o. FUNTANA, POREČ; FUNTANA, POREČ.

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: 364-02/25-01/216

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

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 7.8.2025.

**SAMANTA
ROJNIĆ**

Digitalno potpisao:
SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2025.08.07 09:31:40
+02'00'

POJAŠNJENJA SKRAČENIH 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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

POZIV

Bačani



1374457	REPUBLIKA HRVATSKA	
Ministarstvo državne imovine		
Primljeno:	13.05.2020	
Klasifikacijske oznaka	Org. jed.	
940-01/19-03/1537	930-01-530-01-02-530-03-02-03	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
2163-20-02	10	-



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA FUNTANA – FONTANE
Općinski načelnik
☎ 052/445-442, ☎ 052/445-188
✉ funtana@funtana.hr

KLASA: 930-01/19-01/23
URBROJ: 2167/07-03/11-20-13
Funtana – Fontane, 12. svibnja 2020.

MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE
Ulica Ivana Dežmana 10
10000 Zagreb

PREDMET: Izgradnja nerazvrstane ceste – prometnice u naselju Funtana
- Suglasnost na provedbu geodetskog elaborata – traži se

Poštovani,

Općina Funtana – Fontane namjerava graditi nerazvrstanu cestu – prometnicu u naselju Funtana, pod nazivom „Građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa – prometnica i javno parkiralište, javna rasvjeta, oborinska kanalizacija, NN i TK mreža, 2. skupine, na katastarskim česticama k.č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 K.O. Funtana“, a sve temeljem Lokacijske dozvole izdane od strane Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč – Parenzo, KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006, od 19. studenoga 2018. godine, koja je postala pravomoćna dana 13. prosinca 2018. godine, a kojom su predviđene dvije faze izgradnje:

1. Faza prometnica na k.č. 1275, 1248/3, 1252/2, 1253/2, 1249/5, 1249/1, 1251, 1183/4, 1171, 1174/4, 1175/3, 1172/3 K.O. Funtana
2. Faza javno parkiralište na k.č. 1251, 1249/1 K.O. Funtana.

U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i izgradnje prometnice, molimo Vas suglasnost na Geodetski elaborat oznake 2019-14 od 11. veljače 2019. godine, izrađenog od strane ovlaštenog geodeta Mladen Lač, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja GEO 398 (G.E.O.T.I.M. d.o.o., 52440 Poreč, Alekse Šantića 30, OIB 12468341601) potvrđen od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula – Pola, Ispostava Poreč, KLASA: 932-06/2019-02/381, URBROJ: 541-27-05/5-19-3 dana 18. travnja 2019. godine, a na koji je ishodovana Potvrda parcelacijskog elaborata izdana od strane Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, KLASA: 350-05/19-11/000063, URBROJ: 2163/1-18-05/2-19-0002, dana 05. ožujka 2019. godine.

Za sva ostala pitanja i/ili informacije stojimo na raspolaganju putem kontakt osobe Karmen Pilat, karmen.pilat@funtana.hr, broj telefona 052 445 002.

S poštovanjem,

OPĆINSKI NAČELNIK
Mladen Grgeta



PRIVITAK:

1. Lokacijska informacija, izdana od strane Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč – Parenzo, KLASA: 350-05/19-10/000668, URBROJ: 2163/1-18-05/4-19-0002, od 12. prosinca 2019. godine – u izvorniku,
2. Geodetski elaborat oznake 2019-14 od 11. veljače 2019. godine, izrađenog od strane ovlaštenog geodeta Mladen Lač, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja GEO 398 (G.E.O.T.I.M. d.o.o., 52440 Poreč, Alekse Šantića 30, OIB 12468341601) potvrđen od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula – Pola, Ispostava Poreč, KLASA: 932-06/2019-02/381, URBROJ: 541-27-05/5-19-3 dana 18. travnja 2019. godine – u izvorniku,
3. Lokacijska dozvola izdana od strane Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč – Parenzo, KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006, od 19. studenoga 2018. godine – u presliku,
4. Potvrda parcelacijskog elaborata izdana od strane Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, KLASA: 350-05/19-11/000063, URBROJ: 2163/1-18-05/2-19-0002, dana 05. ožujka 2019. godine – u presliku,
5. Izvadak iz BZP-a za k.č.1171 K.O. Funtana,
6. Izvadak iz BZP-a za k.č.1251 K.O. Funtana,
7. Izvadak iz BZP-a za k.č.1275 K.O. Funtana,
8. Uvjerenje o identifikaciji nekretnine oznake k.č.1251 K.O. Funtana – u izvorniku,
9. Kopija katastarskog plana za k.č.1171, 1251 i 1275 K.O. Funtana,
10. Potvrda o tome jeli podnesen zahtjev za povrat imovine za nekretnine u vlasništvu RH za k.č.1251 K.O. Funtana.

DOSTAVITI:

1. Naslovu,
2. Pismohrana – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA FUNTANA - FONTANE

Jedinstveni upravni odjel

☎ 052/445-442, ☎ 052/445-188

✉ funtana@funtana.hr

KLASA: 930-01/19-01/23

URBROJ: 2163-16-01/11-24-26

Funtana - Fontane, 10. listopada 2024. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 2163/1 - ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA		
Primljeno:	15	10-2024
Klasifikacijska oznaka	94001/2401/289	24-02
Uredbeni broj	24-5	Pr. 19 Vrij. /

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-
pravne poslove

Splitska 14

52100 Pula

PREDMET : Zahtjev za darovanje nekretnine
- dopuna podnesenog zahtjeva

VEZA: Vaša KLASA : 940-01/24-01/289

Poštovani,

Ovim putem dopunjujem podneseni Zahtjev za darovanje nekretnine oznake k.č. 1251/4, k.o. Funtana, te se kao dopuna prilaze sljedeća dokumentacija:

- Izvadak iz BZP-a,
- Izvod iz katastarskog plana,
- Potvrda Ministarstva financija, Porezne uprave o dugu,
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/18-01/000184, URBROJ: 2163/1-18-05/2-18-0006 od 19.11.2018. godine, pravomoćna 13.12.2018. godine, izdana od strane Istarske županije, Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo,
- Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/20-01/000107, URBROJ: 2163/1-18-05/3-20-0003 od 16.10.2020. godine, pravomoćno 06.11.2020. godine, izdano od strane Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo,
- Potvrda da nije podnjet zahtjev za povrat za povrat bivših vlasnika sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine KLASA: 942-01/24-01/216, URBROJ: 2163-24-02/15-24-4 od 18.09.2024. godine izdana od strane Istarske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć,

- Lokacijska informacija KLASA: 350-05/24-10/001061, URBROJ: 2163-18-05/4-24-0003 od 23.09.2024. godine izdana od strane Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo,

- Povijesni zemljišnoknjižni izvadak,

- Uvjerenje o identifikaciji katastarske čestice (stara-nova izmjera) KLASA: 930-04/24-06/146, URBROJ: 541-29-05/3-24-2 od 7.10.2024. godine, izdana od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Poreč-Parenzo,

- Geodetski elaborat za potrebe održavanja katastra nekretnina izrađen u svrhu provedbe lokacijske dozvole broj 2019-14, od 11.02.2019., potvrđen od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Poreč-Parenzo dana 18.04.2019. godine,

- Rješenje o promjeni na zemljištu temeljem pregledanog i potvrđenog elaborata KLASA: UP/I-932-07/24-02/462, URBROJ: 541-29-05/5-24-2 od 12.06.2024. godine izdano od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Poreč-Parenzo,

- podneseni Prijedlog za potpuno izvlaštenje KLASA: 944-01/20-01/17, URBROJ: 2163-16-03/11-22-30 od 21.04.2022. godine,

- Rješenje o izvlaštenju KLASA: UP/I-943-04/22-01/244, URBROJ: 2163-24-02/15-23-13 od 07.03.2023. godine, koje je postalo pravomoćno dana 04.04.2023. godine, izdano od strane Istarske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć,

- Očitovanje KLASA: 361-01/23-12/000470, URBROJ: 2163-18-05/2-23-0002 od 27.10.2023. godine izdano od strane Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo.

S poštovanjem,



DOSTAVITI:

1. Naslovu,

2. Pismohrana, ovdje.

OPĆINA FUNTANA-FONTANE
(jedinica lokalne samouprave)
FUNTANA, ISTARSKA 17
(adresa: mjesto, ulica i kućni broj)
65952269093
(OIB)
052/445-442
(kontakt)
FUNTANA, 17.9.2024.
(mjesto i datum)

REPUBLIKA HRVATSKA		
2163/1 - ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA		
23-09-2024		
Primljeno		
Klasifikacija oznaka		Org. jed.
94001/2401/1899		2402
Urb. broj		
24-1		

**ŽUPANIJA
ISTARSKA**

(naziv Županije na čijem se području nekretnina nalazi)

Pula, Splitska 14
(adresa)

PREDMET: Zahtjev za darovanje nekretnine

Oznaka nekretnine (prema izvratku iz zemljišne knjige):

k.č.br. 1251/3

k.o. Funtana

površina 2825 m²

Namjena - svrha (obrazložiti):

Katastarska čestica k.č. 1251/3, k.o. Funtana površine 2825 m² sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji i Idejnom projektu – građevinski projekt oznake 07/2018 od srpnja 2018. godine izrađen od strane projektantskog ureda ARHETIP 21 d.o.o., 52440 Poreč, Vukovarska 7, ovlaštenog projektanta Eda Kosa, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja G1373 temeljem kojeg je izdana lokacijska dozvola, predstavlja javno parkiralište.

PRILOZI:

- Izvadak iz BZP-a
- Izvod iz katastarskog plana
- Potvrda Ministarstva financija, Porezne uprave o dugu
- Lokacijska dozvola
- Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole
- Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole



(potpis)

KLASA: 940-01/24-01/2

URBROJ: 2163-16-03/11-24-6