

### Prilog broj III – Projektni zadatak

Istarska županija sa sjedištem u Puli, Fanatička 29, 52 100 Pula, OIB: 90017522601, zastupana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju, Pula, Riva kbr. 8, 52 100 Pula, kao vlasnik katastarskih čestica:

- k.č. 6207/2 – dvorište , bolnica ( upravna zgrada) Negrijeva ulica 6, pomoćna zgrada ( Crkvice) , u površini od 5108 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj: 21018 za k.o. Pula koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjela Pula, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 15371 za k.o. Pula koji se vodi kod Državne geodetske uprave, Područnom uredu za katastar Pula – Pola, sa kulturom pomoćna zgrada ( crkvice) Pula, Negrijeva ulica, u površini od 144 m<sup>2</sup>, bolnica (upravan zgrada), Pula, Negrijeva ulica 6, u površini od 642 m<sup>2</sup> i dvorište u površini od 4322 m<sup>2</sup>, i
- k.č. 6207/3 – dvorište , pomoćna zgrada ( napušteni objekt) , u površini od 14 570 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj: 21018 za k.o. Pula koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjela Pula, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 15371 za k.o. Pula koji se vodi kod Državne geodetske uprave, Područnom uredu za katastar Pula – Pola, sa kulturom pomoćna zgrada (napušteni objekt) Pula, Negrijeva ulica, u površini od 124 m<sup>2</sup> i dvorište u površini od 14 446 m<sup>2</sup>,

ima interes za izgradnju nove upravne zgrade na predmetnom zemljištu, prvenstveno na k.č. 6207/3 k.o. Pula, eventualno prema potrebi i na dijelu k.č. 6207/2 k.o. Pula, slijedom čega iskazuje interes za izradom više varijanti Studije izvodljivosti s analizom troškova i koristi za potrebe projekta izgradnje nove uspravne zgrade i izvršenjem drugih dodatnih usluga i poslova koji su potrebni za ocjenu najpovoljnijeg rješenja nakon analize i sagledavanja mogućnosti:

1. ulaganja u postojeće zgrade (kojih IŽ nije vlasnik, dakle ulaganje u tuđu imovinu, uz prethodnu mogućnost traženja promjene vlasništva na IŽ),
2. izgradnja nove zgrade (kreditno - sve IŽ),
3. izgradnja nove zgrade (kreditno IŽ i JPP prizemlje zgrade u kojemu je moguće planirati i ugostiteljski objekt otvorenog tipa sa mogućnošću prehrane ( marende) zaposlenika IŽ ),
4. izgradnja nove zgrade (kreditno IŽ, JPP prizemlje zgrade – poslovni prostori i garaže na naplaćivanje).

Istarska županija na temelju tri Ugovora o uporabi poslovnih zgrada i Sporazuma o povjeravanju poslova UDU – e, na području grada Pula koristi za ukupno cca 139 zaposlenika koristi ukupno 4.518,45 m<sup>2</sup> – prosjek 32,51 m<sup>2</sup>/zaposleniku, kako slijedi:

R. br.	Adresa posl. prostora	Površina u m <sup>2</sup>	Vlasnik posl. prostora	Pravna osnova za korištenje	Broj službenika
1.	Pula, Flanatička 29	1131	Grad Pula	Ugovor o uporabi poslovne zgrade od 1997. g. i aneks od 2012. g.	52
2.	Pula, Riva 8	1710	RH	Ugovor o ustupanju nekretnina na korištenje od 2007. g.	30
3.	Pula, Splitska 14	1479,80	Grad Pula	Ugovor o uporabi poslovne zgrade od 1998. g.	51
4.	Pula, Starih statuta 7	197,65	RH	Sporazum o povjeravanju poslova UDU	6
<b>5.</b>	<b>UKUPNO</b>	<b>4518,45</b>			<b>139</b>

Na godišnjoj razini IŽ na režijske troškove ( Izvor za 2021. godine) troši cca 2.100.000,00 kn, po lokacijama:

<b>Pula, Flanatička</b>			
1.	32231, 322311	ELEKTRIČNA ENERGIJA-FLANATIČKA	140.020,39
2.	32239	OSTALI MATERIJALI ZA PROIZV. ENERGIJE (LOŽ ULJE I OSTAL)-FLANATIČKA	60.741,68
3.	32321	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA GRAĐ.OBJEKATA-FLANATIČKA	6.096,00
4.	32322	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽ. POSTROJENJA I OPREME-FLANATIČKA	66.715,00
5.	32329	OST.USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA-FLANATIČKA	1.404,31
6.	32341	OPSKRBA VODOM-FLANATIČKA	18.222,48
7.	32342	IZNOŠENJE I ODVOZ SMEĆA-FLANATIČKA	8.848,67

8.	32347	PRIČUVA-FLANATIČKA	33.466,29
8.	32349	OSTALE KOMUNALNE USLUGE- FLANATIČKA	31.332,77
9.	32395	USLUGE ČIŠĆENJA, PRANJA I SL.- FLANATIČKA	77.184,90
10.	32396	USL.ČUVANJA IMOVINE I OSOBA- FLANATIČKA	117.427,30
11.	UKUPNO 2021		<b>561.459,79</b>
<b>Pula, Riva 8</b>			
1.	32231, 322311	ELEKTRIČNA ENERGIJA-ADMIRALITET	69.100,20
2.	32239	OSTALI MATERIJALI ZA PROIZVODNJU ENERGIJE (LOŽ ULJE I OSTAL)- ADMIRALITET	120.673,25
3.	32321	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA GRAĐ.OBJEKATA- ADMIRALITET	34.479,38
4.	32322	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽ. POSTROJENJA I OPREME- ADMIRALITET	37.661,52
5.	32329	OST.USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA- ADMIRALITET	10.578,47
6.	32341	OPSKRBA VODOM-ADMIRALITET	11.764,04
7.	32342	IZNOŠENJE I ODVOZ SMEČA- ADMIRALITET	5.783,51
8.	32349	OSTALE KOMUNALNE USLUGE- ADMIRALITET	75.007,97
9.	32395	USLUGE ČIŠĆENJA, PRANJA I SLIČNO- ADMIRALITET	160.697,40
10.	32396	USLUGE ČUVANJA IMOVINE I OSOBA- ADMIRALITET	116.177,30
11.	UKUPNO 2021.		<b>641.923,04</b>
<b>Pula, Splitska</b>			
1.	32231, 322311	ELEKTRIČNA ENERGIJA-URED DRŽAVNE UPRAVE	264.175,90
2.	32232	TOPLINSKA ENERGIJA-URED DRŽAVNE UPRAVE	92.445,46
3.	32239	OSTALI MATERIJALI ZA PROIZVODNJU ENERGIJE (LOŽ ULJE I OSTAL)-URED	88.855,41

		DRŽAVNE UPRAVE	
4.	32321	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA GRAĐ.OBJEKATA-URED DRŽAVNE UPRAVE	31.066,93
5.	32322	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽ. POSTROJENJA I OPREME-URED 6.DRŽAVNE UPRAVE	48.289,41
6.	32341	O7.PSKRBA VODOM-URED DRŽAVNE UPRAVE	19.138,97
7.	32342	IZNOŠENJE I ODVOZ SMEĆA-URED DRŽAVNE UPRAVE	6.689,54
8.	32347	PRIČUVA-URED DRŽAVNE UPRAVE	5.524,76
9.	32349	OSTALE KOMUNALNE USLUGE-URED DRŽAVNE UPRAVE	39.689,57
10.	32395	USLUGE ČIŠĆENJA, PRANJA I SLIČNO-URED DRŽAVNE UPRAVE	82.157,50
11.	32396	USLUGE ČUVANJA IMOVINE I OSOBA-URED DRŽAVNE UPRAVE	118.057,30
	UKUPNO 2021.		<b>796.090,75</b>
<b>Pula, Starih statuta 7</b>			
1.	32231, 322311	ELEKTRIČNA ENERGIJA- CIS (ARHIVA) -SV.POLIKARP	10.893,98
2.	32321	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽAVANJA GRAĐ. OBJEKATA- CIS (ARHIVA) - SV.POLIKARP	25.540,02
3.	32322	USLUGE TEKUĆEG I INVESTICIJSKOG ODRŽ. POSTROJENJA I OPREME- CIS (ARHIVA) - SV.POLIKARP	44.898,47
4.	32341	OPSKRBA VODOM- CIS (ARHIVA) - SV.POLIKARP	406,80
5.	32349	OSTALE KOMUNALNE USLUGE- CIS (ARHIVA) -SV.POLIKARP	124,30
6.	32396	USLUGE ČUVANJA IMOVINE I OSOBA- CIS (ARHIVA) -SV.POLIKARP	1.125,00
7.	UKUPNO 2021.		<b>82.988,57</b>
<b>---</b>			
<b>SVEUKUPNO ( 2021. g. )</b>			<b>2.082.462,15 kn</b>

U planiranoj zgradi, poštujući propise koji uređuju uvjete za mjesta rada - Pravilnik o zaštiti na radu za mjesta rada, NN 105/20., potrebno je planirati i sale za sastanke, sale za rasprave, urede za uređaje (kopirni aparati, printeri, manja skladišta za uredski materijal, za neispravne uređaje i dotrajali namještaj do rashodovanja...) portirnicu, kafe kuhinje, toalete, parkirna mjesta, punkt za razvrstavanje otpada itd., u zgradi koju je moguće izgraditi sukladno mogućnostima koje proizlaze iz odrednica prostorno - planske dokumentacije Grada Pule:

- PPUG Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 12/06., 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 07/15., pročišćeni tekst 10/15., 05/16., pročišćeni tekst 08/16. , 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 08/17, 20/18, pročišćeni tekst 01/19, 11/19, pročišćeni tekst 13/19.
- GUP Grada Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 07/15., pročišćeni tekst 09/15., 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 09/17, 20/18, pročišćeni tekst 02/19, 8/19, 11/19 i pročišćeni tekst 8/20, 3/21, 4/21 i pročišćeni tekst 6/21.,

odnosno Lokacijske informacije, KLASA: Upravnog odjela za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Pula- Pola, Odsjeka za gradnju, Klasa: 350-05/22-10/000101, Urbroj: 2163-7-04-04-0472-22-0003 od 22.04.2022. godine.

Prema navedenoj dokumentaciji, odnosno aktu za provedbu prostornih planova, na predmetnim česticama 6207/2 i 6207/3 k.o. Pula moguća je sukladno kartografskom prikazu 4.3 A. – Načini gradnje, GUP- a Grada Pula – Pola, izgradnja: **SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA I KOMPLEKSA VELIKIH GABARITA – OZNAKE G**, svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara, slijedećih atributa:

Oznaka zone	Zona	Minimalna površina izgrađenosti	Maksimalna površina izgrađenosti	Maksimalni koeficijent izgrađenosti	Najviša visina	Najveći broj etaža	Građevine visokogradnje	Pomoćne građevine
<b>101</b>	<b>G</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>	<b>0,70</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>DA</b>	<b>NE</b>

Nadalje predmetne nekretnine ne predstavlja kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske niti se nalaze u području za koje je Zakonom propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja (članak 79. stavak 1. Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

## **Građevinske vrijednosti novogradnje nove uprave zgrade**

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 59/20) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 20.05.2029. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.800,00 kn po m<sup>2</sup> korisne površine stana.

Međutim Institut IGH d.d. Zagreb u Biltenu XII.2021.– Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - Nadogradnja I, prosinca 2021. godine, objavio je da: „Prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinca 2020. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala građenja objekata visokogradnje ( Građevina Tip III – stambeno poslovna, šesterokatnica) u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je **11.399.37 kn/m<sup>2</sup>**“.

Na dan vrednovanja obzirom da protok vremena i opću situaciju na tržištu cijena materijala i rada istu moramo povećati sukladno indeksu povećanja cijena stambenih nekretnina za period od 31. 12.2021. do 09.12.2002. godine - cca (151,52 + 4,00): 142,21 = **1,09** – Izvor <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/>

Dakle, prema navedenom jedinična cijena novog objekta iznosi cca : **12.425,31 kn/m<sup>2</sup> neto korisne površine zgrade.**

Netto korisna (neto prodajna površina) - u skladu sa odredbom članka 3. stavak 1. točke 35. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) predstavlja ukupnu neto podnu površinu zgrade koja odgovara namjeni uporabe zgrade, a koja se računa prema točki 5.1.7. HRN EN ISO 9836:2011 i koeficijenta korisne vrijednosti površina iskazanih u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)

Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" obrađuje se na osnovu već navedenih elemenata i prikupljenih tržišnih cijena materijala, rada i strojeva na dan 31.XII. 2020. godine.

Sve cijene materijala i radova su neto cijene bez poreza na dodanu vrijednost franko gradilište.

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja).

Jedinična cijena novog objekta ne sadrži:

- troškove koji se odnose na pribavljanje i uređenje zemljišta
- uređenje komunalne infrastrukture i
- priključke građevine na infrastrukturu

### **Komunalni doprinos**

Komunalni doprinos Grada Pula - Pola za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Pule – Pola udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata za ovaj dio naselja – II. ZONA, za javne i društvene sadržaje iznosi 0,35, a za gospodarske – poslovne i ugostiteljske 0,95 prosječnih troškova gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj ( Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u RH = 1800,00 kn/m<sup>3</sup>, NN 4/20).

### **Vodni doprinos na gradnju građevine**

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva ( "Narodne novine" 107/05, 19/96, 88/98 i 150/05) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa ( „Narodne novine " broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 , 42/19 i 783/20 ), u Zoni A, za objekte društvenog standarda iznosi 2,46 kn/m<sup>3</sup> izgrađenog volumena građevine, a za poslovne građevine 8,37 kn/m<sup>2</sup> izgrađenog volumena.

### **Komunalni priključci**

Komunalni priključci iznose cca 4,5 % vrijednosti investicije bez uključene vrijednosti okućnice.

### **Prostorne potrebe Istarske županije**

Prostorne potrebe Istarske županije u planiranoj građevini procjenjuju se na cca 10.000,00 m<sup>2</sup>, bruto 12.500,00 m<sup>2</sup>.

### **Okvirni sadržaj studije izvodljivosti**

Okvirni sadržaj studije izvodljivosti koji polježe promjenama sukladno ovom zadatku i potrebama izrade dodatnih analiza troškova i koristi opisanog projekta minimalno potrebno je da sadržava:

1. Sažetak
  - a. Podaci o investitoru
  - b. Predmet analize
  - c. Trenutno stanje
  - d. Plan i izvori financiranja
  - e. Vremenski plan provedbe
2. Socio-ekonomski okvir
  - a. Teritorijalni i ekonomski aspekt
  - b. Društveno-kulturni aspekt
  - c. Ekonomski aspekt
  - d. Okolišni aspekt
3. Institucionalni okvir
  - a. Opis pravnog okvira, administrativnih i proceduralnih obveza
  - b. Tehnička priprema elemenata investicije

4. Lokacija
  - a. Izbor lokacije i njezine karakteristike
  - b. Troškovi zemljišta i pripreme za ulaganje
5. Analiza izvedivosti i opcija
  - a. Nema promjena (BAU - business as usual)
  - b. Učini minimalno (do minimum)
  - c. Učini nešto drugo (do something else)
6. Financijska analiza
  - a. Pretpostavke financijske analize
    - i. Valuta – cijene korištene u analizi
    - ii. Razdoblje financijske analize
    - iii. Procjena prihoda i rashoda
  - b. Investicijski troškovi
    - i. Materijalni troškovi
    - ii. Nematerijalni troškovi
    - iii. Promjene u obrtnom kapitalu u promatranom vremenskom razdoblju
  - c. Operativni prihodi i rashodi
    - i. Financijski povrat investicije (FNPV(C) i FRR(C))
    - ii. Izvori financiranja
    - iii. Financijska održivost
    - iv. Financijski povrat kapitala (FNPV(K) i FRR(K))
7. Ekonomska analiza
  - a. Konverzija tržišnih u ekonomske cijene
  - b. Kvantifikacija društvenih koristi
  - c. Ostali indirektni učinci
  - d. Diskontiranje procijenjenih troškova i koristi
  - e. Indikatori ekonomskih učinaka
8. Analiza osjetljivosti i procjena rizika
  - a. Analiza osjetljivosti
  - b. Upravljanje i smanjenje rizika
9. Zaključna ocjena investicije.

**Podloge za projekt:**

- Ovaj projektni zadatak
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pule – Pola
- Odluka o priključenju na sustav jave odvodnje Grada Pule - Pola
- Odluka o priključenju na sustav javne vodoopskrbe Grada Pule – Pola
- Lokacijska informacija, KLASA: Upravnog odjela za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Pula- Pola, Odsjeka za gradnju, Klasa: 350-05/22-10/000101, Urbroj: 2163-7-04-04-0472-22-0003 od 22.04.2022. godine
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji"
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva ( "Narodne novine" 107/05, 19/96, 88/98 i 150/05)



- Uredba o visini vodnog doprinosa ( „Narodne novine " broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 , 42/19 i 783/20)
- Stručni nalaz/očitovanje ovlaštenog inženjera građevinarstva- konstruktora o stanju konstrukcije objekta na adresi Pula, Riva 8 tvrtke ELPUT d.o.o. Pula, od 19.02.2021. godine
- Stručni nalaz/očitovanje ovlaštenog inženjera građevinarstva- konstruktora o stanju konstrukcije objekta na adresi Pula, Falanatička 29 tvrtke ELPUT d.o.o. Pula, od 25.01.2021. godine
- Pozitivni zakonski i podzakonski propisi RH

Napomena:

Izabranom izvođaču Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Pula, Riva kbr. 8 dostaviti će sve navedene dokumente, podzakonske akte i literaturu.