

TC SESVETE d.o.o.  
Ulica Ljudevita Posavskog 3  
10360 Sesvete (Grad Zagreb)  
OIB: 03781787462  
e-mail: [tcsesvete@gmail.com](mailto:tcsesvete@gmail.com)

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Primljeno: 09.11.2023. - 9.11.2023.

Broj primljenog ..... U Sesvetama, dana 07.11.2023. godine

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
BRAĆE RADIĆ 2  
42000 VARAŽDIN

Predano preporučeno dana 7.11.2023. 29 48 722 082 5 412

Pristojba placena .....

Pristojba nedostaje .....

Poslovni broj: St-490/2021

Stečajni dužnik: KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin, OIB: 05787296641

Stečajni vjerovnik: TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: 03781787462

### PODNEŠAK

I. U rubriciranom predmetu koji se vodi pod gore navedenim poslovnim brojem, trgovačko društvo TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: 03781787462, obavještava Naslovni sud o sljedećem:

A) Radi provedbe postupka legalizacije nezakonito izgrađene zgrade, za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5 (dalje u tekstu: Nekretnina) izdano je Rješenje o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od dana 07.01.2020.godine, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM (dalje u tekstu: Rješenje o naknadi). Na predmetno Rješenje o naknadi izjavljena je žalba koja je odbijena drugostupanjskim Rješenjem Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 21.03.2023. godine, KLASA: UP/II-361-02/20-27/28, Urbroj: 531-07-1-3-2/3-23-3, a čime je prvostupanjsko Rješenje o naknadi postalo izvršno dana 31.03.2023. godine.

Dokaz: - preslika Rješenja o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od dana 07.01.2020.godine, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM,

- preslika Rješenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 21.03.2023. godine, KLASA: UP/II-361-02/20-27/28, Urbroj: 531-07-1-3-2/3-23-3.

B) Temeljem izvršnog Rješenja o naknadi podnositelj zahtjeva odnosno suvlasnici Nekretnine bili su obvezni prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade, platiti naknadu u iznosu 4.009.889,25 HRK / 532.203,76 EUR.

Naknada s popustom od 25,00 % iznosila je 3.007.416,94 HRK = 399.152,82 EUR, a popust je važio pod uvjetom da se naknada plati u roku 30 dana od izvršnosti Rješenja, tj. zaključno do dana 30.04.2023.godine.

C) Suvlasnik Nekretnine - trgovačko društvo TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: 03781787462 je dana 28.04.2023. godine u ime svih suvlasnika platio cjelokupnu naknadu prema Gradu Zagrebu u iznosu od 399.152,82 EUR.

Dokaz: - dokaz o uplati naknade u iznosu od 399.152,82 EUR od dana 28.04.2023. godine.

D) Sukladno odredbama članka 25. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja



**TC SESVETE d.o.o.**  
**Ulica Ljudevita Posavskog 3**  
**10360 Sesvete (Grad Zagreb)**  
**OIB: 03781787462**  
**e-mail: [tcsesvete@gmail.com](mailto:tcsesvete@gmail.com)**

rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade naknadu plaćaju razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste, osim vlasnika posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

Također, sukladno odredbi članka 89. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 - 94/17), troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.

Obzirom da je suvlasnik - društvo TC SESVETE d.o.o., koje u tome ima pravni interes, ispunilo obvezu plaćanja naknade ostalih suvlasnika, samim time je došlo do zakonske subrogacije iz članka 91. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 - 156/22), a slijedom čega je društvo TC SESVETE d.o.o. stupilo u pravni položaj vjerovnika prema ostalim suvlasnicima te ima pravo od njih potraživati plaćenu naknadu odnosno tražbinu sa svim sporednim pravima i to razmjerno suvlasničkim dijelovima svakog pojedinog suvlasnika.

II. Na dan 31.03.2023. godine, kada je prvostupanjsko Rješenje o naknadi postalo izvršno, stečajni dužnik je imao u vlasništvu posebni dio Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5, i to 27. suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>.

*Dokaz: - uvid u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete (povijesni prikaz).*

Zaključkom o prodaji od dana 07.12.2022. godine donesenom od strane Naslovnog suda pod gore navedenim poslovnim brojem određena je prodaja posebnog dijela Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika trgovačkog društva KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin, OIB: 05787296641, putem elektroničke javne dražbe i to prodaja nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5, ukupne površine 24647 m<sup>2</sup>, 27. suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>.

*Dokaz: - uvid u predmet Naslovnog suda pod poslovnim brojem St-490/2021, Zaključak o prodaji od dana 07.12.2022. godine.*

Posebni dio Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5, ukupne površine 24647 m<sup>2</sup>, 27. suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>, prodan je na trećoj elektroničkoj dražbi koja je završila dana 05.09.2023. godine. Temeljem provedene elektroničke javne dražbe, Naslovni sud donio je dana 08.09.2023. godine Rješenje o dosudi i ispravak Rješenja o dosudi pod gore navedenim poslovnim brojem.

*Dokaz: - uvid u predmet Naslovnog suda pod poslovnim brojem St-490/2021, Rješenje o dosudi i ispravak Rješenja o dosudi 07.12.2022. godine.*

Stečajni vjerovnik napominje kako na provedenoj trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, ponuditelji nisu bili obaviješteni o postojanju obveze stečajnog dužnika za plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade te još važnije, na ponuditelje odnosno kupca gore navedenog posebnog dijela Nekretnine nije bila prenesena obveza plaćanja predmetne naknade.



TC SESVETE d.o.o.  
Ulica Ljudevita Posavskog 3  
10360 Sesvete (Grad Zagreb)  
OIB: 03781787462  
e-mail: [tcsesvete@gmail.com](mailto:tcsesvete@gmail.com)

Dokaz: - uvid u predmet Naslovnog suda pod poslovnim brojem St-490/2021, Izvještaj Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 44025) od dana 06.09.2023. godine, klasa: O/110-10/22-01/1495, ur.br.:07-01-23-50.

III. Stečajni dužnik i stečajni upravitelj stečajnog dužnika višekratno su obavještavani, u periodu od dana nastanka obaveze pa do dana sastavljanja ovog podneska, o postojanju obveze plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade razmjerne veličini posebnog dijela Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Stečajni dužnik i stečajni upravitelj stečajnog dužnika o navedenom su obaviješteni slanjem dopisa od strane upravitelja zgrade predmetne Nekretnine te objavom na oglasnoj ploči upravitelja, te su dodatno obaviješteni slanjem dopisa putem punomoćnika stečajnog vjerovnika – odvjetničkog društva CRNKIĆ GOTOVAC & ERCEG Odvjetničko društvo d.o.o., dana 02.08.2023. godine.

IV. Sukladno članku 89. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22), obveza stečajnog upravitelja je savjesno voditi poslovanje stečajnog dužnika.

Nadalje, člankom 154. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22) određeno je da obveze stečajne mase čine troškovi stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase te da se iste namiruju redosljedom kojim dospijevaju.

Osim toga, članak 92. stavak 4. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22) propisuje obvezu stečajnog upravitelja da nadoknadi štetu vjerovniku stečajne mase koju je isti pretrpio zbog neispunjenja obveze stečajne mase preuzete njegovom pravnom radnjom.

V. Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade razmjerna veličini posebnog dijela Nekretnine stečajnog dužnika, sukladno donesenom Rješenju o naknadi, iznosi **4.049,06 EUR, sve uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od dana 29.04.2023. pa sve do dana isplate.**

Sukladno navedenom, molimo Naslovni sud da se iz stečajne mase stečajnog dužnika regresno izvrši povrat naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u gore navedenom iznosu, a uvećan za pripadajuće zakonske zatezne kamate, i to na račun suvlasnika društva TC SESVETE d.o.o.:

Primatelj: **TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete**  
Broj računa: **HR7524080021100060458, otvoren kod Partner banka d.d., Zagreb**  
Poziv na broj: **HR00 OIB stečajnog dužnika**  
Opis plaćanja: **regresno plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.**

Unaprijed zahvaljujemo na razumijevanju.

S poštovanjem,

**TC SESVETE d.o.o.**  
*[Potpis]*  
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3

TC SESVETE d.o.o.

prilaz 15.01.2020.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1**

KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134  
Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM  
Zagreb, 7.1.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, na temelju članka 25. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13 i 65/17), u predmetu utvrđenja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, po službenoj dužnosti donosi

## **RJEŠENJE O NAKNADI**

**I MDM – UPRAVLJANJE d.o.o. (OIB: 88645558956), iz Zagreba, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, zastupano po tvrtki ProConcept d.o.o. iz Zagreba, Sesvete, Blage Zadre 13, dužno je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade na k.č.br. 7247/5 k.o. Sesvete, u Zagrebu, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, izgrađene odstupno od akta kojim se odobrava građenje, platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu 4.009.889,25 kuna.**

**II Izračun naknade KLASA: 363-02/19-021/20, URBROJ: 251-13-32-2/034-18-2/SM od 19.12.2019. čini sastavni dio ovog rješenja.**

**III Naknada s popustom od 25% iznosi 3.007.416,94 kuna ako se plati u roku 30 dana od izvršnosti ovog rješenja.**

Ukoliko se ne uplati smanjeni iznos u roku 30 dana od izvršnosti rješenja, plaća se puni iznos od 4.009.889,25 kuna koji dospijeva 31 dan od izvršnosti rješenja.

Za kašnjenje plaćanja dospjelog iznosa naknade, plaćaju se zatezne kamate.

**IV Naknada se plaća na račun Grada Zagreba broj: IBAN HR3110010051700029633, model HR05, poziv na broj: 1333-88645558956-01134.**

**V Ako obveznik ne izvrši uplatu naknade u roku navedenom u točki II rješenja, naplata se izvršava prisilnim putem.**

**VI Nakon izvršene uplate naknade iz točke II ovog rješenja, obveznik je dužan dokaz o izvršenoj uplati dostaviti u Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, na lokaciji i službeniku kod kojeg je pokrenuo postupak ozakonjenja s pozivom na klasu predmeta.**



## Obrazloženje

Prema obavijesti Odjela za graditeljstvo ovog Ureda – Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-350-05/18-007/6226, URBROJ: 251-13-22-4/007-2019-07 od 24.04.2019., u tijeku je postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade, iz točke I. izreke, na k.č.br. 7247/5 k.o. Sesvete, u Zagrebu, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, prema zahtjevu tvrtke MDM – UPRAVLJANJE d.o.o., iz Zagreba, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3.

Odredbom članka 25. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13 i 65/17 – u daljnjem tekstu: Zakon) propisano je da su podnositelji zahtjeva odnosno vlasnici zgrade dužni prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok u slučaju obročne otplate iste.

Prema odredbi članka 27. stavka 2. istog Zakona, naknada se utvrđuje ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade, te načinu plaćanja naknade i drugim kriterijima.

Prema Uredbi o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (Narodne novine broj 98/12 – u daljnjem tekstu: Uredba) visina naknade obračunava se prema izrazu:  $VN = Non \times Lk$ , u kojem je VN visina naknade u kunama, Non je naknada po obujmu i namjeni u kunama, a Lk je koeficijent lokacije.

Naknada po obujmu i namjeni (Non) utvrđuje se prema izrazu  $Non = No \times Kn$  u kojem su No – naknada po obujmu u kunama, a Kn – koeficijent namjene.

Naknada po obujmu (No) ovisno o veličini zgrade ili dijela zgrade koji se ozakonjuje utvrđuje se prema izrazu  $No = O_1 \times Jn_1 + O_2 \times Jn_2 + O_3 \times Jn_3 + O_4 \times Jn_4$ , u kojem su  $O_{1-4}$  dijelovi obujma zgrade a  $Jn_{1-4}$  su pripadajuće jedinične vrijednosti naknade.

Koeficijent namjene (Kn) utvrđuje se ovisno o namjeni zgrade ili dijelu zgrade koji se ozakonjuje.

Koeficijent lokacije (Lk) utvrđuje se ovisno o lokaciji zgrade, odnosno njezinom položaju u prostoru.

U primjeni navedenih izraza i značenja pokazatelja istih u predmetnom slučaju utvrđeno je sljedeće:

- Prema izračunu KLASA: 363-02/19-021/20, URBROJ: 251-13-32-2/034-18-2/SM od 19.12.2019. naknada za poslovnu zgradu iznosi 4.009.889,25 kuna, od čega O – obujam zgrade iznosi 58.489,19 m<sup>3</sup> prema Pravilniku o načinu određivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (Narodne novine 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12), koeficijent namjene zgrade  $Kn=1,00$  - zgrada poslovne namjene, koeficijent lokacije zgrade  $Lk=1,00$  – zgrada se nalazi unutar građevinskog područja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da je u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj TD: 4/2018 od veljače 2019. priložena Građevinska dozvola Broj: UP/I0-06-614/1-76. od 10.09.1976. kojom se odobrava izgradnja tvornice laganih betonskih proizvoda. S obzirom da tehnička dokumentacija koja čini sastavni dio dozvole nije priložena, nije moguće odrediti obujam eventualnog legalnog dijela zgrade, iako ga projektant iskazuje u snimci. Također, utvrđeno je kako je namjena današnje zgrade poslovna s pojedinačnim poslovnim prostorima, dok je dozvolom odobrena tvornica laganih betonskih proizvoda. S obzirom na navedeno, naknadu je potrebno obračunati na temelju obujma izvedenog stanja zgrade.

Prema članku 2. stavku 3. Uredbe, visina naknade za jednu zgradu, odnosno dio zgrade koji se ozakonjuje ne može biti niža od 500,00 kuna.

Prema članku 4. stavku 2. Uredbe, ukoliko je iznos naknade po obujmu i namjeni manji od 500,00 kuna, vrijednost te naknade određuje se u iznosu od 500,00 kuna.

Prema članku 8. stavku 2. Uredbe, ako se podnositelj pisano ne izjasni o načinu plaćanja naknade, odnosno ako je utvrđeni iznos naknade 1.500,00 kuna ili manje, upravno tijelo izdaje rješenje s jednokratnim plaćanjem.

Prema članku 10. Uredbe kod jednokratnog plaćanja naknade izvršene u roku 30 dana od izvršnosti rješenja obvezniku se odobrava popust od 25% na visinu naknade utvrđenu izračunom u skladu s odredbama Uredbe, time da iznos naknade s obračunatim popustom ne može biti manji od 500,00 kuna po zgradi.

Temeljem navedenoga, naknada s popustom od 25% iznosi 3.007.416,94 kuna, ako se plati u roku 30 dana od izvršnosti rješenja. Ukoliko se ne plati umanjeni iznos u utvrđenom roku, obveznik je dužan platiti puni iznos naknade od 4.009.889,25 kuna koji dospijeva 31 dan od izvršnosti.

Za kašnjenje u plaćanju dospjelog iznosa podnositelj zahtjeva plaća zakonske zatezne kamate prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05 i 41/08).

Slijedom naprijed navedenoga, na temelju članka 25. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13 i 65/17), riješeno je kao u izreci.

Ovo rješenje oslobođeno je plaćanja pristojbe prema članku 9. stavku 2. točki 60. Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16).

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20 u roku 15 dana od njegova primitka.

Žalba se predaje ili šalje poštom Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, a može se izjaviti i na zapisnik u ovom uredu, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.

Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema Tbr. 3. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 8/17, 37/17 i 129/17).

UPRAVNI SAVJETNIK ZA  
KOMUNALNI DOPRINOS I NAKNADU  
ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE  
ZGRADE U PROSTORU

Manuela Budim, univ. spec. iur.

#### **DOSTAVITI:**

1. ProConcept d.o.o., Zagreb, Sesvete, Blage Zadre 13
2. Odjel za graditeljstvo – Treći područni odsjek za graditeljstvo  
Sesvete, Trg Dragutina Domjanića 4  
(Veza KLASA: UP/I-350-05/18-007/6226) + arh.snimka izv.stanja
3. Odjel za financijske i računovodstvene poslove,  
Zagreb, Šubićeva 38
4. Evidencija, ovdje
5. Pismohrana, ovdje





**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Odjel za komunalni doprinos i naknadu za  
zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru  
Odsjek za obračun komunalnog doprinosa i naknade za  
zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru  
Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/V**

KLASA: 363-02/19-021/20  
UR.BROJ: 251-13-32-2/034-18-2/SM  
Zagreb, 19.12.2019.

**Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru**

Veza: Odjel za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru  
Klasa:UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj:251-13-32-1/010-19-2-SM od 27.11.2019.  
Odjel za graditeljstvo – Treći područni odsjek za graditeljstvo  
Klasa:UP/I-350-05/18-007/6226, Urbroj:251-13-22-4/007-2019-07 od 24.04.2019.

**Podnositelj zahtjeva**

Naziv	<b>MDM – UPRAVLJANJE d.o.o.</b>
Adresa	Zagreb, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3
OIB	88645558956
Katastarska čestica	<b>7247/5</b>
Katastarska općina	Sesvete
Namjena zgrade	poslovna
Adresa zgrade	Zagreb, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3

**Vrsta zgrade: 2** -upisuje se brojka i to:  
2. sve ostale zgrade

**Izračun obujma:**

**Dokumentacija:**

- arhitektonska snimka izvedenog stanja broj TD: 4/2018 od veljače 2019., izrađena po ovlaštenoj projektantici Andreji Gazdek, dipl.ing.arh. iz PROCONCEPT d.o.o. iz Zagreba, Sesvete, Blage Zadre 13
- Građevinska dozvola Broj: UP/I0-06-614/1-76. od 10.09.1976. (bez tehničke dokumentacije)

**Napomene:**

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da je u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj TD: 4/2018 od veljače 2019. priložena Građevinska dozvola Broj: UP/I0-06-614/1-76. od 10.09.1976. kojom se odobrava izgradnja tvornice laganih betonskih proizvoda. S obzirom da tehnička dokumentacija koja čini sastavni dio dozvole nije

priložena, nije moguće odrediti obujam eventualnog legalnog dijela zgrade, iako ga projektant iskazuje u snimci. Također, utvrđeno je kako je namjena današnje zgrade poslovna s pojedinačnim poslovnim prostorima, dok je dozvolom odobrena tvornica laganih betonskih proizvoda. S obzirom na navedeno, naknadu je potrebno obračunati na temelju obujma izvedenog stanja zgrade.

a) Obujam ( $m^3$ ) poslovne zgrade – izvedeno stanje

Prizemlje: **19.917,06  $m^3$**  (Preuzeto iz snimke izvedenog stanja)

Prvi kat: **20.036,73  $m^3$**  (Preuzeto iz snimke izvedenog stanja)

Drugi kat: **16.335,40  $m^3$**  (Preuzeto iz snimke izvedenog stanja)

Treći kat: **2.209,00  $m^3$**  (Preuzeto iz snimke izvedenog stanja)

**Ukupno: 58.489,19  $m^3$**

**Obujam za obračun :  $O = 58.489,19 m^3$**

obujam utvrđen prema Pravilniku o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12)

**Namjena zgrade:  $Kn = 1,00$**  -koeficijent namjene:

1,00 za zgradu stambene ili druge namjene (poslovni prostor, garaža i dr.)

**Lokacija zgrade:  $Lk = 1,00$**  -koeficijent lokacije

1,00 unutar građevinskog područja, te zgrade poljoprivredne namjene izvan građevinskog područja

**Izračun naknade po obujmu i namjeni:  $No =$**

O 1-4	Jn 1-4	No 1-4
300,00	4,00 kn	1.200,00 kn
2.700,00	10,00 kn	27.000,00 kn
4.000,00	30,00 kn	120.000,00 kn
51.489,19	75,00 kn	3.861.689,25 kn

$No = \text{Sum } (O_{1-4} \times N_{1-4}) =$

**$No = 4.009.889,25 \text{ kn}$**

$Non = No \times Kn =$

**$Non = 4.009.889,25 \text{ kn}$**  (min 500 kn)

**Visina naknade:  $VN = Non \times Lk =$**

**$VN = 4.009.889,25 \text{ kn}$**

**Način plaćanja**

**Jednokratno s popustom 25%**

**3.007.416,94 kn**

**VODITELJICA ODSJEKA**

**Jasna Pavić, dipl.ing.arh.**



Dostaviti:

1. Odjel za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, ovdje + projektna dokumentacija (7x)
2. Odjel za financije i računovodstvene poslove, Šubićeva 38 (1x)
3. Odjel za graditeljstvo (1x)
4. Arhiva, ovdje (2x)



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
**GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU,  
PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**  
Avenija Dubrovnik 15, Zagreb

Klasa: UP/I-363-02/19-019/1134  
Urbroj: 251-10-32-1/036-23-10-HK  
Zagreb, 28.3.2023.

**MDM – UPRAVLJANJE d.o.o.**  
**Ljudevita Posavskog 3,**  
**10360 Sesvete**

Poštovani,

U prilogu Vam dostavljamo rješenje Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: UP-II-361-05/20-27/28, Urbroj: 531-07-1-3-2/3-23-3 od dana 21.03.2023. godine, kojim se odbija žalba izjavljena protiv rješenja o naknadi, Klasa: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM od dana 07.01.2020. godine.

S poštovanjem,

UPRAVNI SAVJETNIK ZA  
KOMUNALNI DOPRINOS I NAKNADU  
ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO  
IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU

Mirna Kurilić Janušić, dipl. iur.



**Dostaviti:**

1. Naslovnik
2. Pismohrana





## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: UP/II-361-05/20-27/28

URBROJ: 531-07-1-3-2/3-23-3

Zagreb, 21.03.2023.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (OIB: 95093210687) rješavajući povodom žalbe suvlasnika poslovne građevine Trgovački centar-Tržnica Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, zastupani po upravitelju MDM – upravljanje d.o.o. iz Sesveta, Ljudevita Posavskog 3, (OIB: 88645558956), izjavljene protiv rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade u prostoru, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, URBROJ: 251-13-32-1/010-20-4-SM, od 07. siječnja 2020. godine, na temelju članka 26. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13 i 65/17), u vezi s člankom 105. stavkom 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ br. 47/09), donosi sljedeće

### RJEŠENJE

Žalba se odbija.

### Obrazloženje

Pobijanim rješenjem u točki I. određeno je da trgovačko društvo MDM – UPRAVLJANJE d.o.o. (OIB: 88645558956), iz Zagreba, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, zastupano po tvrtki ProConcept d.o.o. iz Zagreba, Sesvete, Blage Zadre 13, dužno je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade na k.č.br. 7247/5 k.o. Sesvete, u Zagrebu, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, izgrađene odstupno od akta kojim se odobrava građenje, platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu 4.009.889,25 kuna. Pod točkom II. tog rješenja određeno je da izračun naknade KLASA: 363-02/19-021/20, URBROJ: 251-13-32-2/034-18-2/SM od 19.12.2019. godine čini sastavni dio tog rješenja. Točkom III. pobijanog rješenja naknada s popustom od 25% iznosi 3.007.416,94 kuna ako se plati u roku 30 dana od izvršnosti tog rješenja. Ukoliko se ne uplati smanjeni iznos u roku 30 dana od izvršnosti rješenja, plaća se puni iznos od 4.009.889,25 kuna koji dopijeva 31 dan od izvršnosti rješenja. Za kašnjenje plaćanja dospjelog iznosa naknade, plaćaju se zatezne kamate. Točkom IV. tog rješenja određeno je da se naknada plaća na račun Grada Zagreba broj: IBAN HR3110010051700029633, model HR05, poziv na broj: 1333-88645558956-01134. Pod točkom V. tog rješenja navedeno je da ako obveznik ne izvrši uplatu naknade u roku navedenom u točki II. rješenja, naplata se izvršava prisilnim putem. Pod točkom



VI. tog rješenja navedeno je da, da je nakon izvršene uplate naknade iz točke II tog rješenja, obveznik dužan dokaz o izvršenoj uplati dostaviti u Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, na lokaciji i službeniku kod kojeg je pokrenuo postupak ozakonjenja s pozivom na klasu predmeta.

U pravodobno izjavljenoj žalbi, žalitelj navodi da je prema arhitektonskoj snimci izvedenog stanja od veljače 2019. godine priložena građevinska dozvola broj: UP/IO-06-614/1-76 od 10. rujna 1976. godine, kojom se odobrava izgradnja tvornice laganih betonskih proizvoda na predmetnoj lokaciji. Nadalje, žalitelj navodi da je prema pobijanom rješenju vidljivo da prilikom obračuna volumena zgrade nije oduzet volumen prije izgrađene tvornice laganih betonskih prefabrikata, iako je u predmetnoj snimci izvedenog stanja priložena građevinska dozvola za istu, ista je ucrтана u snimci izvedenog stanja, te je u obračunu uzet u obzir njezin volumen, tj. izuzet je iz ukupnog volumena za obračun, pritom je razlika ukupno 17.806,77 m<sup>3</sup>, što je za žalitelja u financijskom smislu ogroman iznos. Nastavno na navedeno, žalitelj zahtijeva da se radi utvrđenja činjeničnog stanja napravi izlazak na teren, kako bi se usporedila snimka postojećeg stanja sa stvarnim stanjem. Slijedom navedenog, žalitelj predlaže pobijano rješenje poništiti.

Žalba nije osnovana.

Pobijano rješenje prvostupanijsko tijelo donijelo je temeljem članka 25. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17). Postupajući prema obavijesti Odjela za graditeljstvo tog Ureda – Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-350-05/18-007/6226, URBROJ: 251-13-22-4/007-2019-07 od 24. travnja 2019. godine, u tijeku je postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade, na k.č.br. 7247/5 k.o. Sesvete, u Zagrebu, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, prema zahtjevu tvrtke MDM – UPRAVLJANJE d.o.o. iz Zagreba, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (ovdje žalitelja).

Arhitektonska snimka izvedenog stanja načinjena je, po ovlaštenoj projektantici Gazdek Andreji dipl.ing.arh., u trgovačkom društvu PROCONCEPT d.o.o., iz Zagreba, Sesvete, Blage Zadre 13, broj snimke TD: 4/2018, od veljače 2019. godine.

Odredbom članka 25. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama propisano je da su podnositelji zahtjeva odnosno vlasnici zgrade dužni prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok u slučaju otplate iste, a prema odredbi članka 27. stavka 2. istog Zakona, naknada se utvrđuje ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade te načinu plaćanja naknade i drugim kriterijima.

Prema Uredbi o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru („Narodne novine“ broj 98/12) visina naknade obračunava se prema izrazu:  $VN = Non \times Lk$ , u kojem je VN visina naknade u kunama, Non je naknada po obujmu i namjeni u kunama, a Lk je koeficijent lokacije.

Uvidom u spis predmeta i pobijano rješenje, ovo drugostupanijsko tijelo utvrdilo je, da je prvostupanijsko tijelo ispravno obračunalo naknadu za zadržavanje u odnosu na cijeli obujam zgrade jer je riječ o promijeni namjene, što znači da je cijela zgrada rekonstruirana. Nastavno, žaliteljev navod kako u rješenju o naknadi nije oduzet volumen prije izgrađene tvornice laganih betonskih prefabrikata, iako je u predmetnoj snimci izvedenog stanja priložena građevinska dozvola za istu, ne može se uzeti kao pravilan, jer tehnička dokumentacija koja čini sastavni dio



dozvole nije priložena, te nije moguće odrediti obujam eventualnog legalnog dijela zgrade, iako ga projektant iskazuje u snimci. Nadalje, utvrđeno je kako je namjena predmetne zgrade poslovna s pojedinačnim poslovnim prostorima, dok je dozvolom odobrena tvornica laganih betonskih proizvoda, te temeljem navedenog prvostupanjsko tijelo ispravno donijelo pobijano rješenje i naknadu obračunalo temeljem obujma izvedenog stanja zgrade.

Slijedom navedenog, na temelju odredbe članka 116. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 6-8. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.

Upravna pristojba na žalbu je plaćena i poništena u državnom biljeгу u iznosu od 50,00 kuna. Po Tar. Br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 115/16) je propisana upravna pristojba u iznosu od 35,00 kuna na žalbu protiv rješenja pred tijelima državne uprave.



#### Dostaviti :

1. Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, sa spisom i jedan primjerak rješenja radi dostave stranci
2. U spis, ovdje



Erste&Steuermärkische Bank d.d.

Jadranski trg 3a, 51000 Rijeka  
Tel: 072 37 5000  
Fax: 072 37 6000

Ivana Lučića 2, 10000 Zagreb

Tel: 072 37 1000  
Fax: 072 37 2000

[www.erstebank.hr](http://www.erstebank.hr)  
[erstebank@erstebank.hr](mailto:erstebank@erstebank.hr)

## Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

### Platitelj

Naziv platitelja

TC SESVETE d.o.o.

IBAN platitelja

HR9524020061101144452

Model i poziv na broj platitelja

HR99

### Primatelj

Naziv primatelja

NAK.ZA ZADR.NEZAKONITO IZGRAĐ.ZGRADE U P

IBAN primatelja

HR3110010051700029633

Model i poziv na broj primatelja

HR05 1333-88645558956-01134

### Detalji transakcije

Iznos

399.152,82 EUR

Šifra namjene

--

Opis plaćanja

naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene  
posl.zgrade na k.č.br.7247/5, k.o Sesvete, Ljudevita  
Posavskog 3,s popustom od 25%

Datum izvršenja

28.04.2023

Datum valute

28.04.2023

### Provjera naloga

Status naloga

Izvršen

Transakcijski broj

W16000325414354

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici  
<https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>