



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

U Splitu, prosinac 2018 .

**PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
POSLOVNI OBJEKT**

NARUČITELJ : **ETNA TRADING d.o.o., RATNIH ŽRTAVA 7,
PODSTRANA**



NEKRETNOST : **POSLOVNA GRAĐEVINA
SVETOG DUJE 8a, DUGOPLJE**

Datum procjene : **k.č.5861/123 k.o. Dugoplje
05.07.2018.**

M.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovani je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način će isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukoitanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

UVOD

ZADATAK

Naručitelj : ETNA TRADING d.o.o., RATNIH ŽRTAVA 7, PODSTRANA

Nekretnina POSLOVNA GRAĐEVINA
SVETOG DUJE 8a, DUGOPLJE

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene i "Pravilniku i procedurama procjena kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima. Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 05.07.2018.

SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

kretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA
 kacija : SVETOG DUJE 8a, DUGOPLJE
 ručitelj: ETNA TRADING d.o.o., RATNIH ŽRTAVA 7, PODSTRANA
 n kakvoće 03.07.2018.
 n vrednovanja 05.07.2018.

nova procjene : Tržišna vrijednost
 metoda izračuna Prihodovna metoda

K. izvadak: e-izvadak od 13.12.2018.g.
 činski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
D.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Dugopolje	1974	5861/123		Dugopolje	5861/123		5.377

is nekretnine: poslovna zgrada, dvor
 vršina čest: 5.377 m2

asnik: CARSTEN DEMUTH NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB,
 ret: zkul 1974 BOŠKOVIĆEVA 7
 UPISANI, sukladno ZK

galitet: Uporabna dozvola Klasa: 361-05/07-01/000015 od 20.12.2017.g.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije prezentiran

Legalna nekretnina

2006

nepoznato

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Nisu uočeni vanjski izvori buke

2 Nekretnina koju koristi/zausima zakupoprimac

Moguća bez većih ulaganja

1.810,33

Tržišna vrijednost :

871.896,92

€

ili

6.443.318,20

Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u istočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među najveće europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Objekt se nalazi unutar poslovne zone Podi u Dugopolju. U neposrednoj blizini su izgrađeni poslovni objekti različitih namjena i namjene, te ostali objekti unutar kojih se nalaze ugostiteljski i trgovački sadržaji. Parking je omogućen unutar zone. Orijentacija objekta je južna.

U skladu s potrebama, potrebno izvršiti sanaciju vlaženja dijela plafona i zidova I kata.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

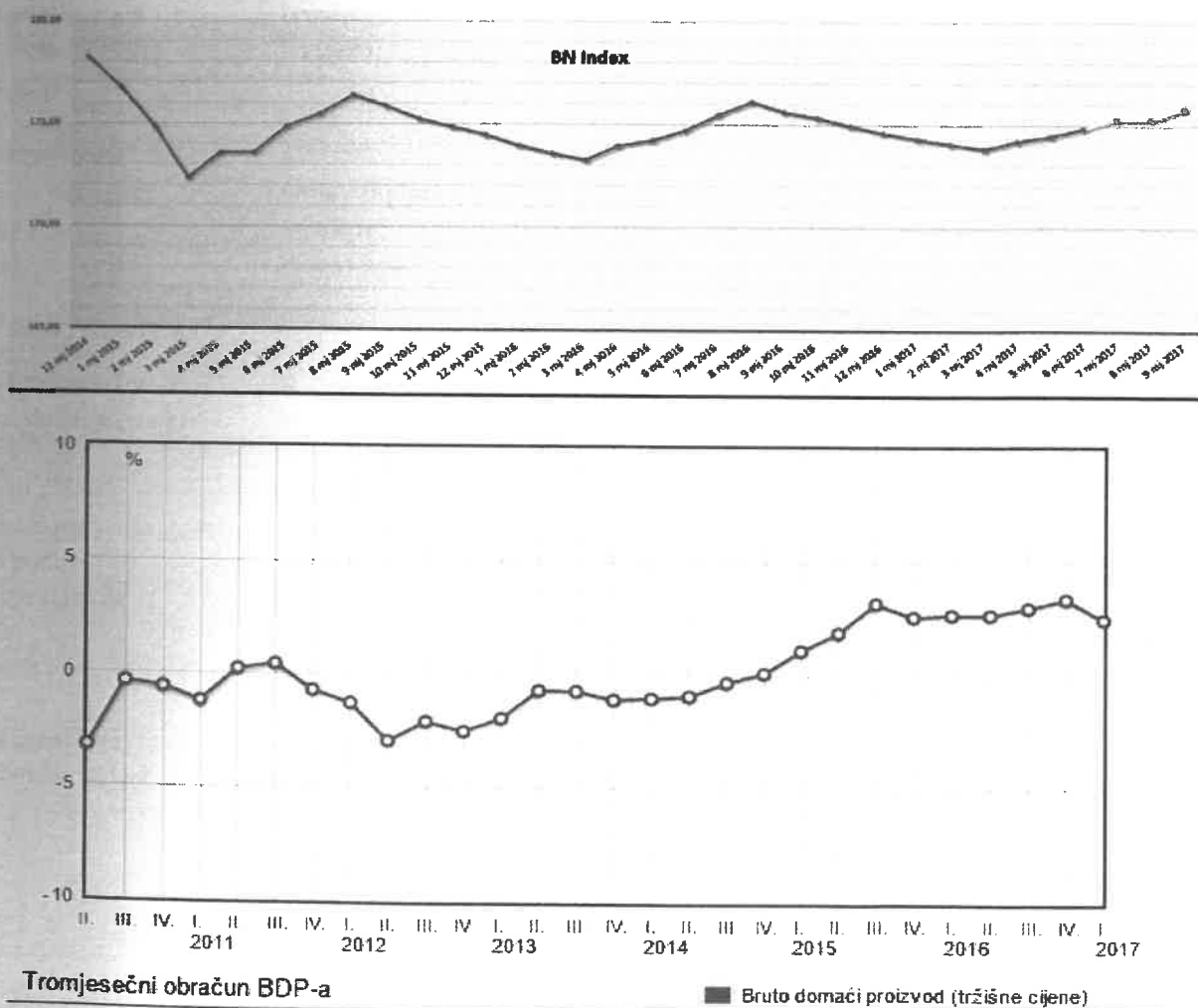
kon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, ne nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

ijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i onajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve nje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog teg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom ražnjom za nekretninama i padom cijena.

ani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim momijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te većanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena retnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim retninama.

og relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i ni investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

o se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog kturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



PROCJENA

DAN KAKVOĆE

nekretninu smo pregledali 03.07.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručioca kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

UKLJUČCI

Dotovod	priključen
Analizacija	priključen
Dotovod	-
Dotovod	priključen
Dotovod	priključena
Dotovod	nije priključen

RADA

Dotovod	ab trakasti
Dotovod	Izvedena
Dotovod	Izvedena
Dotovod	AB
Dotovod	beton
Dotovod	AB
Dotovod	ravna AB ploča + izolacija
Dotovod	ugrađena
Dotovod	žbuka+ boja

SLOVNI PROSTORI

Dotovod	al
Dotovod	drvena
Dotovod	DA
Dotovod	blok opeka i gipskartonske ploče
Dotovod	žbuka, boja, keramičke pločice
Dotovod	pločice, kamen, laminat
Dotovod	drvena
Dotovod	el.energija
Dotovod	DA
Dotovod	DA
Dotovod	DA
Dotovod	DA

Dotovod: Nekretnina je stara 12 godina, potrebna sanacija vlaženja I kata te finalizacija dijea prizemlja.

GEOMETRIJSKI PODACI

RADA

to korisna površina (NKP)

temlje	
stor 1	67,80
stor 2	98,10
stor 3	159,80
stor 4	400,00
stor 5	48,80
01	
stor 6	278,53
stor 7	166,40
stor 8	4,40
stor 9	75,90
stor 10	7,50
stor 11	245,40
stor 12	= 257,70 m2
	= 1.810,33 m2
to korisna površina (BKP) =	NKP x 1,1 = 1.991,36 m2
to korisna površina (NKP) =	= 1.810,33 m2
lumen objekta (BV)	BKP x 4 m = 7.965,45 m3

KAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

to korisna površina (BKP) =	1.991,36 m2
to korisna površina (NKP) =	1.810,33 m2
lumen objekta (BV)	7.965,45 m3

METODA PROCJENE

U skladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i kapitalizacijska metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom kontekstu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašених za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

U nedostatku dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog godišnjeg prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $EY = NOP / EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz pretpostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret najamoprimca.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Usporedne nekretnine - zemljišta

potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

nekretnina 1

devinsko zemljište u Dugopolju. Zemljište je površine 6.019,00 m². Kupoprodaja je obavljena 28.09.2017. za iznos od 343,71 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

nekretnina 2

devinsko zemljište u Dugopolju. Zemljište je površine 549,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.03.2015. za iznos od 701,89 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

nekretnina 3

devinsko zemljište u Dugopolju. Zemljište je površine 56.842,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.05.2017. za iznos od 2.653.652,23 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Izračun vrijednosti zemljišta

= 5.377 m2

Pgz =

0 m2

suvlasnički dio

Ppz =

0 m2

Markvalitativno izjednačenje

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
Lokacija	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2018	3Q2017	1Q2015	2Q2017
Površina (m2)	5.377	6.019	549	56.842
Cijena (€)	-	244.344	22.702	2.653.652
Cijena po m2	-	40,60	41,35	46,68

Protok vremena	4Q2018	3Q2017	1Q2015	2Q2017
DZS indeksi cijena nekretnina	109,33	105,46	101,00	106,58
Vremensko usklađenje	-	3,7%	8,2%	2,6%
Korigirana vrijednost po m2	-	42,1	44,7	47,9

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	5.377	6.019	549	56.842
(-20% do +20%)	-	0%	-20%	0%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	K	K	K	M1
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-5%

Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	-20%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	41,13	42,1	35,8	45,5

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta

5.377 m2

Vrijednost po m2

41,13 €/m2

Tržišna vrijednost

221.164,51 €

Usporedne nekretnine - poslovni prostor

potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 215 m². Najam ugovoren 2014.g. za iznos od 3,00 €/m². Nekretninu nismo gledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 122,23 m². Najam ugovoren 2013.g. za iznos od 3,00 €/m². Nekretninu nismo gledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 118 m². Najam ugovoren 2016.g. za iznos od 3,00 €/m². Nekretninu nismo gledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.



Ulazni podaci

Analizom dostupnih podataka sa tržišta utvrdili smo da se najam poslovnih prostora slične namjene na bliskoj i sličnim lokacijama kreće od 9 do 13 €/m² mjesečno. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i načina odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Ukupna površina	zgrade	1.810,33	m ²
Prosječni prihod od najma po m ² mjesečno	zgrade	3,00	€

namjena opis	kol m ²	najamnina €/m ² mj	zauzetost %	prosje €/m ² mj	EBP €
zgrada	1.810,33	3,00	95%	2,85	61.913

Tržišna vrijednost

(prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	2	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	12 god
relativna starost G/OVK	12 %

OVK	100 god
postotak OVK	88 %
OOVK	88 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)

kategorija:	poslovne zgrade	5,0%	-	6,0%	6 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj				0 %
	kvaliteta građevine				0 %
	rizik naplate				-0,5 %
	gospodarska situacija				0 %
	razvojni potencijal				-1 %
	odabrano				4,5 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				61.913 €
Troškovi (% EBP)	10,0%			-6.191
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta	5,0%			-11.058
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				44.664 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	4,5	88
Faktor kapitalizacije - M				21,76
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				4,60%
Troškovi ulaganja; sanacija vlaženja				100.000,00
Vrijednost zgrade				871.896,92 €
Vrijednost zemljišta				221.164,51 €

Vrijednost zgrade x FD = 798.422 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	871.896,92 €
------------------------------------	--------------

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	1.810,33 m ²
Vrijednost po m ²	481,62 €/m ²
Tržišna vrijednost	871.896,92 €

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

kladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

retninu : POSLOVNA GRAĐEVINA

adresi: SVETOG DUJE 8a, DUGOPLJE

očitelja: ETNA TRADING d.o.o., RATNIH ŽRTAVA 7, PODSTRANA

sljenja smo da je na dan 05.07.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) :

871.896,92 €

ili

6.443.318,20 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,39 Kn

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

Splitu,

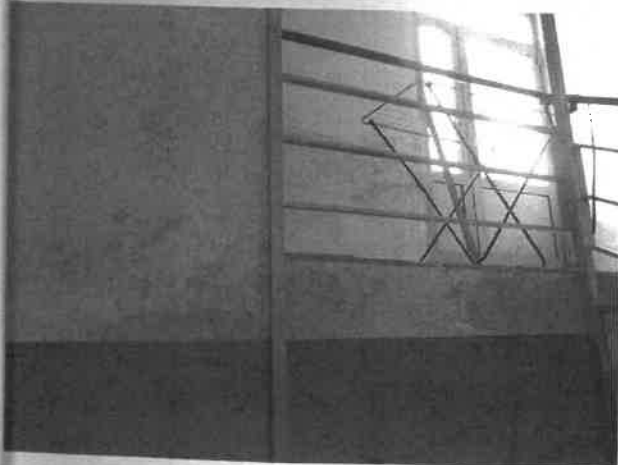
prosinac

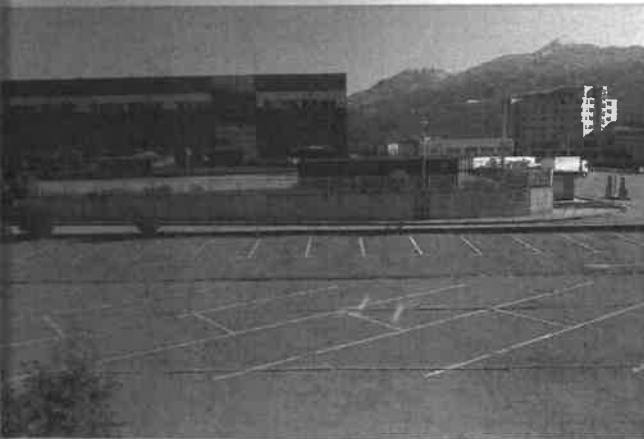
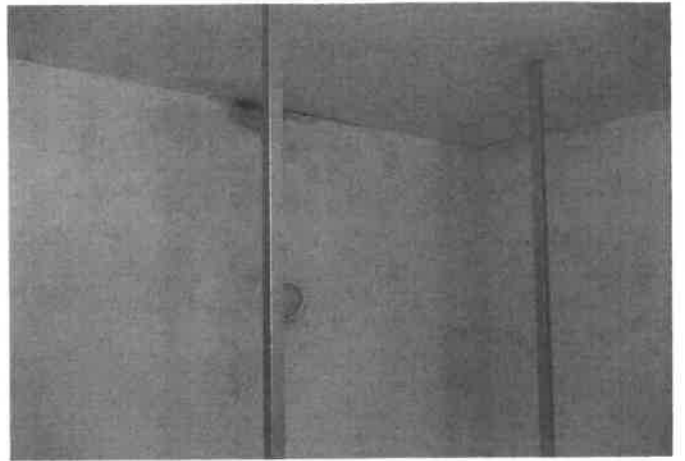
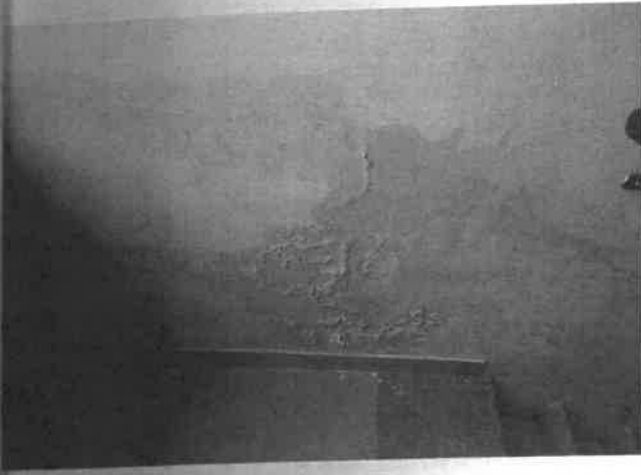
2018 . godine

PRILOZI

FOTOGRAFIJE







ZAKONI

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- Zakon o sudovima (NN 28/13)
- Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik (NN 79/14)



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U SPLITSKO
DALMATINSKOJ ŽUPANIJ
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA,
GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
ISPOSTAVA SOLIN

Klasa: 361-05/07-01/ 000015
Urbroj: 2181-05/07-07-04/DK
Solín, 20. prosinca 2007.god

Ured državne uprave u splitsko dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Solin, rješavajući povodom zahtjeva investitora tvrtke "ETNA TRADING" d.o.o. iz Podstrane, Ulica ratnih žrtava 7 (MB 3552101) za izdavanje Uvjerenja za uporabu građevine, temeljem članka 333, stavak 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj: 76/07) i z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU

1. Utvrđuje se, da je poslovna građevina visine PR + 1.K + RK (prizemlje + jedan kat + ravni krov) investitora tvrtke "ETNA TRADING" d.o.o. iz Podstrane, Ulica ratnih žrtava 7 koja se nalazi u Dugopolju, na čest.zem. 5861/123 K.O. Dugopolje izgrađena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom Klasa: UP-I-361-03/02-02/43, Urbroj:2181-05/7-02-06/MČ od 17. siječnja 2003. godine u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

OBRAZLOŽENJE

1. Investitor tvrtka "ETNA TRADING" d.o.o. iz Podstrane, Ulica ratnih žrtava 7 podnio je dana 03. prosinca 2007. godine zahtjev ovom Uredu, da mu se temeljem članka 333, stavak 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj: 76/07) izda Uvjerenje za uporabu izgrađene poslovne građevine koja se nalazi u Dugopolju, na čest.zem. 5861/123 K.O. Dugopolje i koja je izgrađena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom Klasa:UP-I-361-03/02-02/43, Urbroj:2181-05/7-02-06/MČ od 17. siječnja 2003. godine u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

2. Zahtjevu za izdavanje Uvjerenja za uporabu Investitor je priložio:

a. Pravomoćnu građevinsku dozvolu Klasa:UP-I-361-03/02-02/43, Urbroj: 2181-05/7-02-06/MČ od 17. siječnja 2003. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U SPLITSKO-
DALMATINSKOJ ŽUPANIJ

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša
graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA SOLIN

Klasa: 361-08/07-01/000012

Urbroj: 2181-05/07-07-02/DK

Solin, 04. travnja 2007. god.

Ured državne uprave u splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Solin, rješavajući povodom zahtjeva tvrtke ETNA TRADING d.o.o. iz Podstrane, Ulica ratnih žrtava 7 po punomoćniku Obrt za poslovne djelatnosti SFERA iz Splita, Kroz Smrdečac 1, za utvrđivanje vlasništva posebnih dijelova zgrade, temeljem članka 37. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine RH# broj 91/96»), Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine RH# broj 79/06»), te članka 172. preuzetog Zakona o općem upravnom postupku u RH («Narodne novine RH» broj 53/91 i 193/96), izdaje:

UVJERENJE

A. Utvrđuje se, da je na čest.zem. 5861/123 K.O. Dugopolje izgrađena poslovna građevina visine PR. + 1.K + RK (prizemlje + jedan kat + ravni krov).

B. Utvrđuje se, da u predmetnoj poslovnoj građevini samostalne uporabne cjeline predstavljaju slijedeći dijelovi:

1. Poslovni prostor I. koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen zelenom bojom), koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne netto korisne površine 67.80 m², što predstavlja 678/25784 idealnih dijelova cjeline.

2. Poslovni prostor II. koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen plavom bojom), koji se sastoji od pet poslovnih prostora i dva sanitarna čvora ukupne netto korisne površine 98.10 m², što predstavlja 981/25784 idealnih dijelova cjeline.

3. Poslovni prostor III. koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne netto korisne površine 159.80 m², što predstavlja 1598/25784 idealnih dijelova cjeline.

4. Poslovni prostor IV. koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen crvenom bojom), koji se sastoji od četiri poslovna prostora i tri pomoćna prostora ukupne netto korisne površine 400.00 m², što predstavlja 4000/25784 idealnih dijelova cjeline.

5. Poslovni prostor V. koji se nalazi na dijelu prizemlja poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen modrom bojom), koji se sastoji od dva poslovna prostora i dva sanitarna čvora ukupne netto korisne površine 48.80 m², što predstavlja 488/25784 idealnih dijelova cjeline.

6. Poslovni prostor VI. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen braun bojom), koji se sastoji od jednog poslovnog prostora i jednog pomoćnog prostora, ukupne netto korisne površine 21.90 m² s pripatkom – terasom iznad prvog kata građevine (u elaboratu etažiranja označen braun bojom) ukupne netto korisne površine 1026,50 m², odnosno sveukupne netto korisne površine 1048.40 m², što predstavlja 10484/25784 idealnih dijelova cjeline.

7. Poslovni prostor VII. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen crnom bojom), koji se sastoji od četiri poslovna prostora i devet pomoćnih prostora ukupne netto korisne površine 166.40 m², što predstavlja 1644/25784 idealnih dijelova cjeline.

8. Poslovni prostor VIII. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen crvenom bojom) i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne netto korisne površine 4.40 m², što predstavlja 44/25784 idealnih dijelova cjeline.

9. Poslovni prostor IX. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen plavom bojom), koji se sastoji od tri poslovna prostora ukupne netto korisne površine 75.90 m², što predstavlja 759/25784 idealnih dijelova cjeline.

10. Poslovni prostor X. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen zelenom bojom) i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne netto korisne površine 7.50 m², što predstavlja 75/25784 idealnih dijelova cjeline.

11. Poslovni prostor XI. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se sastoji od tri poslovna prostora

ukupne netto korisne površine 245.40 m², što predstavlja 2454/25784 idealnih dijelova cjeline.

12. Poslovni prostor XII. koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine (u elaboratu etažiranja označen crvenom bojom), koji se sastoji od pet poslovnih prostora ukupne netto korisne površine 257.90 m², što predstavlja 2579/25784 idealnih dijelova cjeline.

Uz zahtjev za izdavanje uvjerenja o etažiranju građevine investitor je dostavio:

a. Građevnu dozvolu koju je izdao Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Solin, Klasa: UP-I-361-03/02-02/43, Urbroj: 2181-05/7-02-06/MČ od 17. siječnja 2003. godine.

b. Preris katastarskog plana za čest.zem. 5861/123 K.O. Dugopolje, koji je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, Ispostava Solin, Klasa: 935-06/06-01/1441, Urbroj: 541-23-3-07-06-2 od 19. rujna 2006. godine.

c. Izvadak iz katastra zemljišta za čest.zem. 5861/123 K.O. Dugopolje, koji je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, Ispostava Solin, Klasa: 935-07/06-01/1243, Urbroj: 541-23-3-07/02-06-2 od 19. rujna 2006. godine.

Ovo uvjerenje izdaje se na zahtjev stranke, a temeljem izvršenog očevida dana 29. ožujka 2007. godine, te elaborata etažiranja koji je izradio Obrt za poslovne djelatnosti «SFERA» iz Splita, od prosinca 2006. godine.

Upravna pristojba od 40.00 kuna upravnih biljega po tar. Br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine» broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 17/04, 110/04 i 150/05) naljepljena je i poništena na podnesku.



VOĐENJE I PODODSJEKA

Dani Karadža dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. ETNA TRADING d.o.o. po pun. Obrt za poslovne djelatnosti «SFERA» 21000 Split, Kroz Smrdečac 1
2. Evidencija – ovdje
3. Arhiv - ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJ
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša,
graditeljstvo i imovinsko – pravne poslove

Ispostava Solin

Klasa: UP-I-361-03/02-02/43
Urubr. 2181-05/7-02-06/MČ
Solin, 17.01.2003. godine

OVAL OTPRIMALJE KUPAČAN - FRANKOPOLJAN

11.02.03
Solno, 10.02.03



Ured državne uprave u splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Solin, rješavajući u ponovljenom postupku izdavanja građevne dozvole **"ETNA TRADING" d.o.o., PODSTRANA**, Ulica Ratnih žrtava 7, , temeljem čl. 45. Zakona o gradnji (NN,br.52/99,75/99 i 117/01), te čl. 237. preuzetog Zakona o općem upravnom postupku (NN,br.53/91) **izdaje**

GRAĐEVNU DOZVOLU

Investitoru **"ETNA TRADING " d.o.o., PODSTRANA**, lica Ratnih žrtava 7 odobrava se gradnja poslovne građevine (skladište papirnato i uredskog materijala, izradu kartonske ambalaže i slične galanterije, veleprodaju i maloprodaju istih materijala) na čest.zem. 5861/123 K.O.DUGOPOLJE prema projektnoj dokumentaciji izrađenoj u skladu sa IZVODOM iz Detaljnog plana uređenja Dugopolje - PODI Klasa: 350-05/02-02/59, Urubr.2181-05/7-02-02/AP od 31.07.2002. godine.

Visina građevine je prizemlje, jedan kat i ravni krov (Pr+1Kat+Ravni krov).

1. Tehnička dokumentacija koja je sastavni dio ove građevne dozvole:

1.1. Knjiga 1- glavni arhitektonski projekt br.T.D.07/02, rujan 2002. Godine, „LUNET“ d.o.o. Split.

1.2. Knjiga 2 – glavni projekt – proračun mehaničke otpornosti i stabilnosti, broj: T.D.ST - 30/2002 godine, rujan 2002. godine, „ALFA-IMOBILIA“ d.o.o. Split.

1.3. Knjiga 3- glavni projekt vodovodne i protupožarne instalacije, kanalizacije i ventilacije, br.T.D. 335/02, rujan 2002. godine, „ELDMAN INŽENJERING“ d.o.o. Split.

1.4. Knjiga 4- glavni projekt električnih instalacija i gromobrana, broj: TD-E-526/02, rujan 2002. godine, „DF INŽENJERING“ d.o.o., Split.

1.5. Knjiga 5 – prikaz predviđenih mjera zaštite od požara , broj:
T.D. 2003P/02, rujan 2002, "N&N PROJEKT" d.o.o.Split.

2. Tijekom gradnje predmetne građevine investitor odnosno izvoditelj dužan je pridržavati se slijedećeg:

2.1. Gradnju građevine mora investitor ustupiti poduzeću registriranom za obavljanje djelatnosti u koju spada građenje takve građevine, kao i izvođenje pojedinih radova na građevini.

2.2. Tijekom građenja građevine investitor je dužan pravovremeno poduzimati mjere za sigurnost građevine i radova, opreme i materijala, radnika, prolaznika, prometa, susjednih zgrada i okoline i pridržavati se glavnog projekta koji je sastavni dio ove građevne dozvole.

2.3. Na temelju ove dozvole sa izvođenjem radova može se započeti nakon što ista postane konačna, s tim da ista prestaje važiti ako se s građevinskim radovima na građevini ne započne u roku od 2 godine od njene pravomoćnosti (čl.65. st.1.Zakona o gradnji).

2.4. Najkasnije do dana početka radova investitor je dužan pribaviti Elaborat iskolčenja građevine (čl. 19. st.6.Zakona o gradnji).

2.5. Investitor je dužan najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova prijaviti početak gradnje (čl.19.st.7. Zakona o gradnji).

2.6. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad gradnjom (čl. 19.st.2. Zakona o gradnji).

2.7. Dozvola za zauzimanje i prekop javno-prometnih i zelenih površina u svrhu uskladištenja materijala, priključka građevine na komunalne instalacije ili postavljanje skela mora se zatražiti posebnim zahtjevom od nadležnog organa.

2.8. Oštećenje zgrada, površina, instalacija, okolnog terena koja su prouzročena izgradnjom građevine, popraviti, odnosno uspostaviti tehnički ispravno stanje.

2.9. Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole, investitor je dužan ishoditi Elaborat za upis građevine sa pripadajućim podzemnim instalacijama u katastar, ovjeren od Ureda za katastar i geodetske poslove, Ispostava Solin.

2. 10. Po završetku gradnje, investitor je dužan zatražiti uporabnu dozvolu građevine (čl. 68. Zakona o gradnji).

2.11. Prije podnošenja zahtjeva za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole dužan je investitor raščistiti gradilište, a privremene građevine na istom ukloniti (čl. 66. st. 9. Zakona o gradnji).

2.12. Ukoliko tijekom gradnje investitor namjerava učiniti izmjene ili dopune investitor je dužan ishoditi izmjenu ili dopunu ove građevne dozvole (čl. 64. Zakona o gradnji).

2.13. Nakon isteka roka važenja, ova građevna dozvola se može po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine ukoliko se nisu promijenili uvjeti i odredbe Zakona u skladu s kojima je izdana (čl. 6. st. 2. Zakona o gradnji).

OBRAZLOŽENJE

Investitor **"ETNA TRADING" d.o.o., Podstrana, Ulica ratnih žrtava 7,** podnio je dana 08.11.2002. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za gradnju građevine navedene u izreci ovog rješenja.

Uz zahtjev za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

1. Glavne projekte navedene u točki 1. izreke ovog rješenja izrađene prema čl. 39. Zakona o gradnji (NN, br. 52/99, 57/99 i 117/01) u 4 primjerka.

1.1. Izvješće o geološko – geotehničkim značajkama terena na lokaciji skladišno poslovne građevine na predjelu Podi u Dugopolju R.N. 1-390391-115-2002 od rujna 2002. godine, IGH, Poslovni centar Split.

1.2. Izvješće o kontroli tehničke dokumentacije za izgradnju poslovne zgrade u Dugopolju glede sigurnosti i stabilnosti konstrukcija, broj izvješća : TD 2029R/02 od 01.10.2002. godine (ovl.rev. Neven Kunjašić, dipl.ing.građ.)

1.3. Izvješće o kontroli tehničke dokumentacije glede zaštite od buke br.98/2002 od prosinca 2002. godine (ovl.rev. prof. dr.sc. Josip Vojnović, dipl.ing.arh.).

2. Izvod iz Detaljnog plana uređenja Dugopolje – Podi kojeg je izdala Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Solin, Klasa: 350-05/02-02/59, Urub. 2181-05/7-02/02/AP od 31.07.2002. godine.

3. DOKAZ O PRAVU VLASNIŠTVA ZEMLJIŠTA:

3.1. Izvadak iz zemljišne knjige ZKU: 1974K.O.Solin, br. S.I.10004/02 od Općinskog suda u Splitu od 22.07.2002. godine.

4. Preris katastarskog plana kojeg je izdala Državna geodetska uprava, Ispostava Solin, Klasa: 935-06/02-01/695, Urubr: 541-18-07-02-2 od 24.07.2002. god.

5. Izvadak iz katastra zemljišta kojeg je izdao Područni ured za katastar Split, Ispostava Solin, Klasa: 935-07/02-01/1109, Urubr: 541-18-07/08-02-2 od 03.10.2002. godine.

6. Potvrda o podmirenju ugovornih obveza Klasa: 021-05/00-01/01, Urubr: 2180/04-01/00-531 od 25. rujna 2000. godine od Općine Dugopolje.

7. Elektroenergetska suglasnost "Hrvatske elektroprivrede" d.d. br. 5065-32-01/2002 od 11.10.2002. godine.

8. Suglasnost „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Split, br. 140065 od 28.10.2002. godine.

9. Potvrdu Službe za društvene djelatnosti, Odsjek za sanitarnu inspekciju, Klasa: 540-02/02-03/102 od 06.11.2002. godine.

10. Suglasnost „MUP – PU splitsko dalmatinske, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, broj: 511-12-18-UP/I-1588/2.I.V. od 28.10.2002. godine.

11. Vodopravna suglasnost Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje dalmatinskih slivova, Klasa: UP/I-325-07/02-01/0487, Urubroj: 374-24-4-01-2/SD od 24.10.2002. godine.

12. Prometna suglasnost Službe za gospodarstvo, Klasa: 340-03/02-01/300, Urubroj: 2181-02-04/02-01-ĐĐ od 15.10.2002. godine.

13. Rješenje o suglasnosti Područne jedinice Split, Odsjek za nadzor području zaštite na radu, Klasa: UP/I-361-01/02-01/145, Urubroj: 556-13-03/06-02-3

14. Potvrdu zaštite okoliša Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Klasa: 351-02/02-01/209, Urubr: 2181-05-01-02-02/SJ od 08.11.2002. godine.

Povodom podnesenog zahtjeva postupljeno je po odredbi čl. 47. Zakona o gradnji, te je utvrđeno da su glavni projekti u skladu s odredbama ovog Zakona, važećom prostorno planskom dokumentacijom, Izvodom iz detaljnog plana uređenja Dugopolje – Podi, svim posebnim zakonima i propisima, o čemu postoji izjava glavnog projektanta koja je sastavni dio projektne dokumentacije.

Nakon provedenog postupka ovo tijelo je investitoru „ETNA TRADING“ d.o.o. iz Splita izdalo građevnu dozvolu za gradnju poslovne građevine Klasa: UP-I-361-03/02-02/43, Urubr: 2181-05/7-02-03/MČ dana 09.12.2002. godine.

Građevna dozvola je uredno dostavljena susjedima međašnicima.

Na navedenu građevnu dozvolu žalbu je uložio susjed međašnik, Poduzeće „TOMBIA“ d.o.o. iz Splita.

Žalba je dopuštena, pravovremena i izjavljena od ovlaštene osobe.

Između ostalog susjed međašnik, Poduzeće „Tombia“ d.o.o. iz Splita u žalbi navodi da „nije nikada zaprimilo poziv na davanje suglasnosti investitoru“.

Razmatrajući navode žalbe, utvrđeno je da dostava nije uredno izvršena, (na dostavnici nije vidljiva nikakva napomena zbog neisporuke), te je zbog toga trebalo postupiti sukladno članku 237. preuzetog Zakona o općem upravnom postupku („NN“ RH broj 53/91), odnosno ponovno pozvati stranku – susjeda međašnika Poduzeće „Tombia“ d.o.o. iz Splita da se izjasni u pogledu predmetne gradnje.

Stranka je uredno zaprimila poziv, te se dana 14.01.2003. godine Ljiljana Miodrag (ovl. predstavnik Poduzeća „Tombia“ d.o.o.) odazvala i izjavila sljedeće:

„U smislu odgovarajućih Zakonskih odredaba Zakona o gradnji, uskraćujemo u svojstvu susjeda - međašnika svaku vrst suglasnosti za radove predmetnog investitora na navedenoj čest.zem. a posebno u odnosu na projektnu dokumentaciju priloženu u spisu. Kao obrazloženje navodimo da ista projektna dokumentacija nije usuglašena s odgovarajućim zakonskim odredbama vezanim za zaštitu okoliša od zagađenja štetnim imisijama, da pribavljena elektroenergetska suglasnost nije u potpunosti u skladu s projektnom dokumentacijom, da projekt statike objekta nije u skladu sa Hrvatskim industrijskim normama, te da je rješavanje oborinskih, a naročito otpadnih industrijskih voda protivno prostornim planovima i Zakonskoj regulativi.

Smatramo da bi, a u slučaju gradnje objekta na način koji je predložio investitor dovelo do ograničavanja vlasničkih prava nas kao susjeda, te možebitno dole do ugrožavanja imovine i okoliša većih razmjera.

Pridržavamo pravo davanja suglasnosti na narečeni projekt ukoliko investitor pribavi sve zakonom predviđene certifikate zaštite okoliša.“

Cijeneci prethodne navode potrebno ih je u potpunosti odbaciti uz obrazloženje :

- glavni projekti su izrađeni od osoba- Poduzeća koja imaju ovlaštenje za projektiranje takvih vrsta građevine,
- na glavni projekt su ishodene sve potrebite suglasnosti, potvrde, mišljenja o usklađenosti s posebnim uvjetima ili odredbama.

Osim toga, potrebno je istaknuti da je buduća građevina investitora „Etna trading“ d.o.o. udaljena od granice parcele susjeda međašnika „Tombia“ d.o.o. iz Splita 13,7 m što je više od zakonom predviđene udaljenosti od granica susjednih parcela koja prema Detaljnom planu Dugopolje – Podi iznosi 8,0 m.

Prema svemu gore navedenom, ovo tijelo cijeni da je navode susjeda međašnika potrebno odbaciti kao neosnovane, te istaknuti da predmetnom gradnjom nisu ugrožena prava i interesi susjeda međašnika, Poduzeća „Tombia“ d.o.o. iz Splita.

Prema svemu iznesenom, utvrđeno je da je investitor udovolji zahtjevu iz članka 39. i 50. zakona o gradnji, da su ispunjeni svi propisani uvjeti za izdavanje građevne dozvole, temeljem članka 55. istog Zakona, te je doneseno rješenje kao u izreci.

Pristojba na rješenje u iznosu od 20,00 kuna po tar.br.1. i 1.048,00 kuna po tar.br. 63. Zakona o upravnim pritojbama (NN,br.8/96, 95/97, 131/97, 68/98 i 145/99) propisno je naplaćena i to 50,00 kuna upravnim biljezima na podnesku i 998,00 kuna uplatom na račun državnog proračuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se predaje neposredno, putem ovog Ureda pismeno ili poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna po tar.br.3. Zakona o upravnim pritojbama (NN,br.8/96, 95/97, 131/97, 68/98 i 145/99).

VODITELJ PODODSJEKA:

Marija Četina dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. "ETNA TRADING" d.o.o., PODSTRANA; Ratnih žrtava 7
2. "TOMBIA" D.O.O.Split, Kopolica 62

NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija-ovdje
2. Služba za gospodarstvo, Split, Bihaćka 1
3. Evidencija-ovdje
4. Arhiv-ovdje