

Naručitelj: MINIMOTO d.o.o. u stečaju
Zagreb, Martićeva 17
OIB: 39549382827

Predmet: GARAŽA U DVORIŠNOJ ZGRADI - UKLONJENA GRAĐEVINA
Zagreb, Martićeva ulica 17

Identifikacija: k.o. Grad Zagreb
zk.ul.br. 2603
suvl.dio: 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Površina: NGP = 16,00 m²

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2020.G.



Tržišna vrijednost: 174.000,00 kn = 23.126,87 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, ožujak 2020.g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je od Naručiitelja zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti garaže upisane u zk.ul.br. 2603, k.o. Grad Zagreb, 5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), na zk.č.br. 2373/2 (odgovara k.č.br. 6172 k.o. Centar), u Zagrebu, Martićeva ulica 17.

Ista je u zk. ulošku opisana kao "garaža - prva lijevo od ulaza u dvorišnoj zgradi", te je kao vlasnik upisano trgovačko društvo MINIMOTO d.o.o., Sveti Ivan Zelina, Toplička br. 2B.

Potpisanom vještaku nije predložen etažni elaborat ili plan posebnih dijelova nekretnine, identifikacija predmetne nekretnine izvršena je isključivo glede usmene izjave predstavnika Naručiitelja elaborata, prema iskazanom u nastavku pojašnjenja zadatka vještačenja.

Predstavnik Naručiitelja je identificirao lokaciju predmetne garaže u dvorišnoj zgradi, ali je na mjestu iste u naravi izveden dio poslovne zgrade, odnosno dio poslovnog prostora.

Predstavnik Naručiitelja usmeno je izjavio da je dvorišna zgrada, u sklopu koje se nalazila predmetna garaža, srušena ca. 1998.g. i na mjestu iste izgrađena zamjenska zgrada (postojeća dvorišna zgrada sa poslovnim prostorom).

Dakle, zadatak vještaka jest izraditi procjenu tržišne vrijednosti garaže prema stanju u kojem je bila prije rušenja, a prema tržišnom stanju i vrijednostima važećim na dan vrednovanja.

Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna garaža bila legalna u smislu zakonske regulative kojom se uređivalo pitanje gradnje i prostornog uređenja, a koja je bila na snazi neposredno prije uklanjanja garaže.

Također, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je garaža bila završno obrađena materijalima završne obrade prosječne kvalitete i prosječno održavana.

Površina garaže nije iskazana u predloženom prikazu z.k. uloška, stoga se ista usvaja glede iskazanog u predloženoj dokumentaciji i usmene izjave predstavnika Naručiitelja elaborata.

Identifikacija	k.o.	Grad Zagreb
nekretnine:	zk.ul.br.	2603
	suvl.dio:	5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Dan očevida: 11.03.2020.
Dan vrednovanja: 11.03.2020.
Dan kakvoće: ca. 1998.g.
(stanje prije uklanjanja predmetne garaže)
Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

Vještaku je predočena sljedeća dokumentacija :

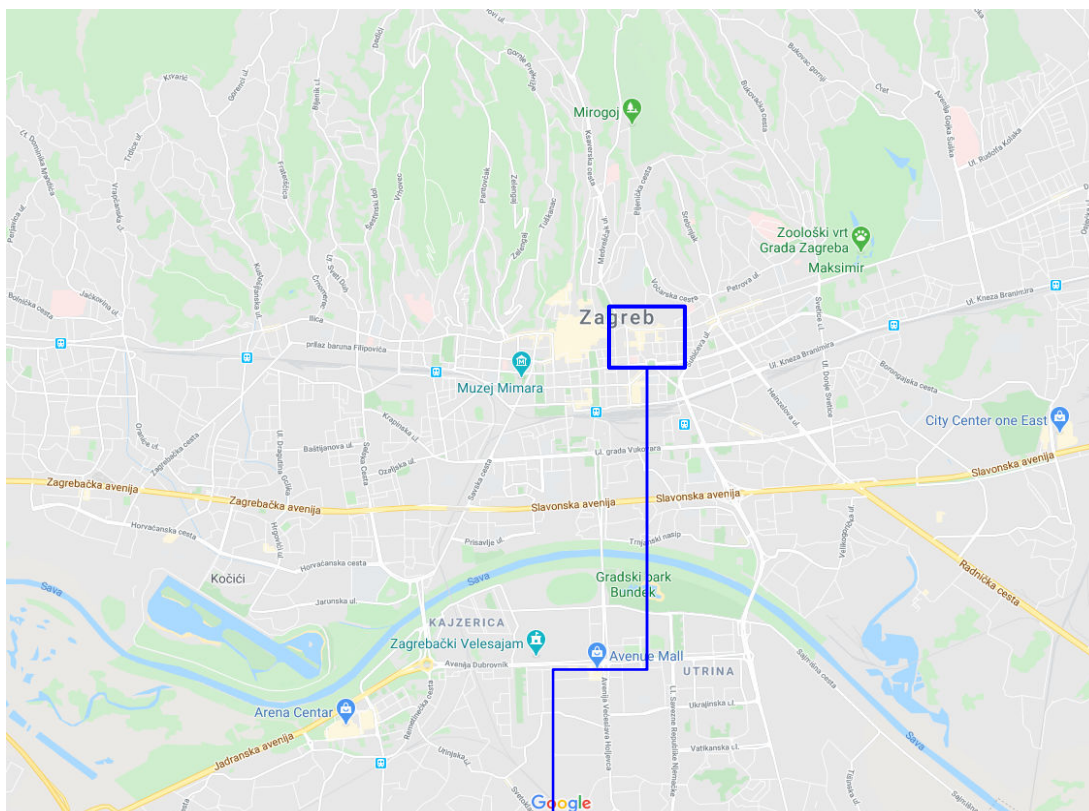
- Preslik Podneska Odvjetničkog društva Hanžeković & Partneri d.o.o., posl.br. Povrv-438/2019 od 07. kolovoza 2019. g.
- Preslik Rješenja od 15.03.2001.g., pravomoćnog s danom 21.06.2001. g. (klasa: UP/I-942-01/2000-01/14, urbroj: 251-18-02/301-01-9)
- Preslik izvoda iz katastarskog plana lokacije od 25.04.2019.g.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

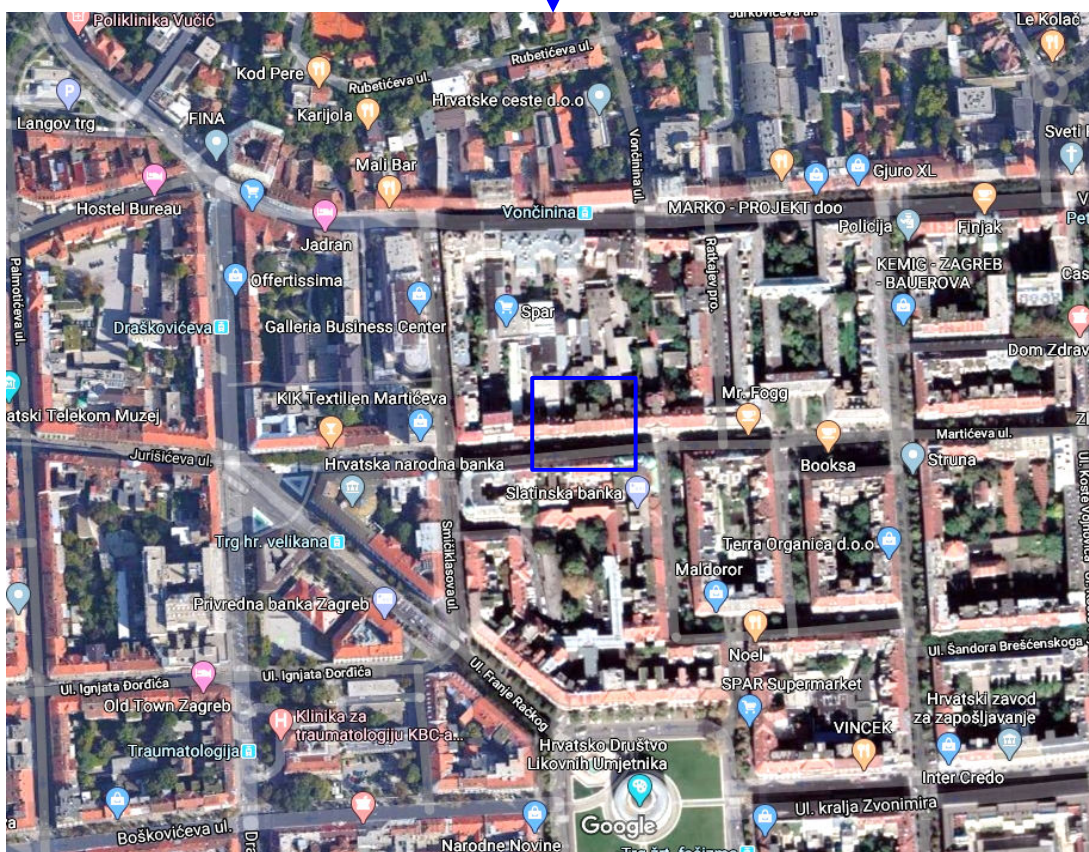
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



ZEMLJOPISNNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju. te usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Grad Zagreb**
 zk.ul.br. **2603**
 zk.č.br. **2373/2**

Suvlasnički dio	Nekretnina
5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	garaža - prva lijevo od ulaza u dvorišnoj zgradi

Vlasnik: **MINIMOTO d.o.o.**
Sveti Ivan Zelina, Toplička br. 2B

Napomene:

Potpisanom vještaku nije predöčen etažni elaborat ili plan posebnih dijelova nekretnine, identifikacija predmetne nekretnine izvršena je isključivo glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata, prema iskazanom u pojašnjenju zadatka vještačenja.

Predstavnik Naručitelja je identificirao lokaciju predmetne garaže u dvorišnoj zgradi, ali je na mjestu iste u naravi izveden dio poslovne zgrade, odnosno dio poslovnog prostora.

Predstavnik Naručitelja usmeno je izjavio da je dvorišna zgrada, u sklopu koje se nalazila predmetna garaža, srušena ca. 1998.g. i na mjestu iste izgrađena zamjenska zgrada (postojeća dvorišna zgrada sa poslovnim prostorom).

Dakle, zadatak vještaka jest izraditi procjenu tržišne vrijednosti garaže prema stanju u kojem je bila prije rušenja, a prema tržišnom stanju i vrijednostima važećim na dan vrednovanja.

b. Katastarsko stanje

k.o. **Centar**
k.č.br. **6172**

Za identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici geoportal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka <https://geoportal.zagreb.hr/karta> i stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

ZG GEOPORTAL

Slojevi Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: CENTAR

Katastarska čestica: 6172 / Podbroj

✕ Poništi ✓ Pretraži

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: CENTAR 6172

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	2373/2	

(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>)



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CENTAR, 335240
k.č. br.: 6172

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Izvorno mjerilo plana 1:1000



(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)



Lokacija predmetne nekretnine



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

K.o. CENTAR
k.č.br.: 6172

KLASA: 935-06/19-01/3724
URBROJ: 251-15-02-1-19-2
ZAGREB, 25.04.2019.

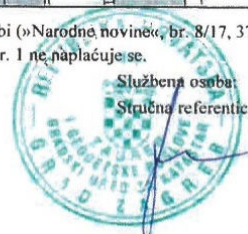
IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Ivana Brnjas
Stručna referentica - geodetkinja



PREDOČENI PRESLIK IZVODA IZ KATASTARSKOG PLANA LOKACIJE

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u širem centru grada Zagreba. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se brojni objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Područje je u potpunosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradam. Teren na lokaciji je ravan. Ulica uz nekretninu je komunalno uređena i opremljena. Javni gradski prijevoz - autobus i tramvaj, prolaze u blizini predmetne nekretnine. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinopskrba, telefonija.

2.2.2. Garaža

Sukladno iskazanome u točki 1.1. Zadatak, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna garaža bila završno obrađena materijalima završne obrade prosječne kvalitete i prosječno održavana.

2.3. Površina garaže

Površina garaže nije iskazana u predloženom prikazu z.k. uložka, stoga se ista usvaja glede iskazanog u predloženoj dokumentaciji i usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

	NGP m ²	k	KVP m ²
Garaža	16,00	0,60	9,60
Ukupno:	16,00		9,60

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk.uložka nekretnine evidentirana je zabilješka da su građevine evidentirane u katastarskom operatu, na k.č.br. 6172 k.o. Centar, prije 15. veljače 1968., temeljem uvjerenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek I (Zagreb) i kopije katastarskog plana, od 18.03.2013.g.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetne nekretnine.

Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna garaža bila legalna u smislu zakonske regulative kojom se uređivalo pitanje gradnje i prostornog uređenja, a koja je bila na snazi neposredno prije uklanjanja garaže.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

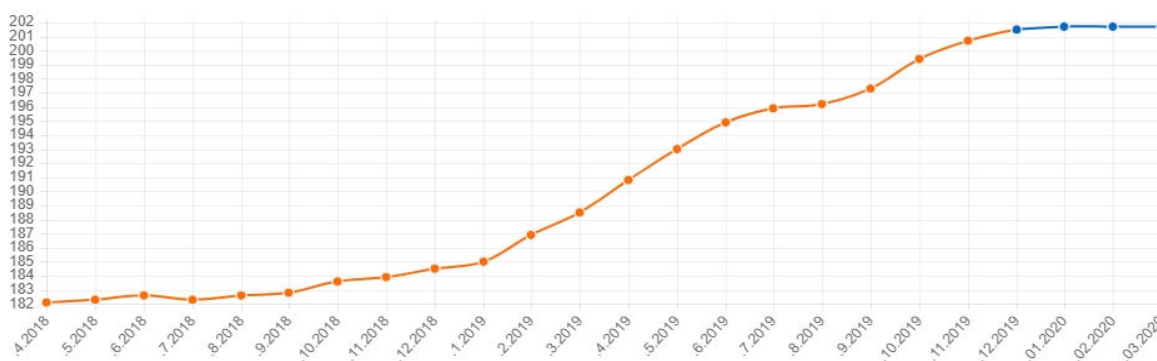
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

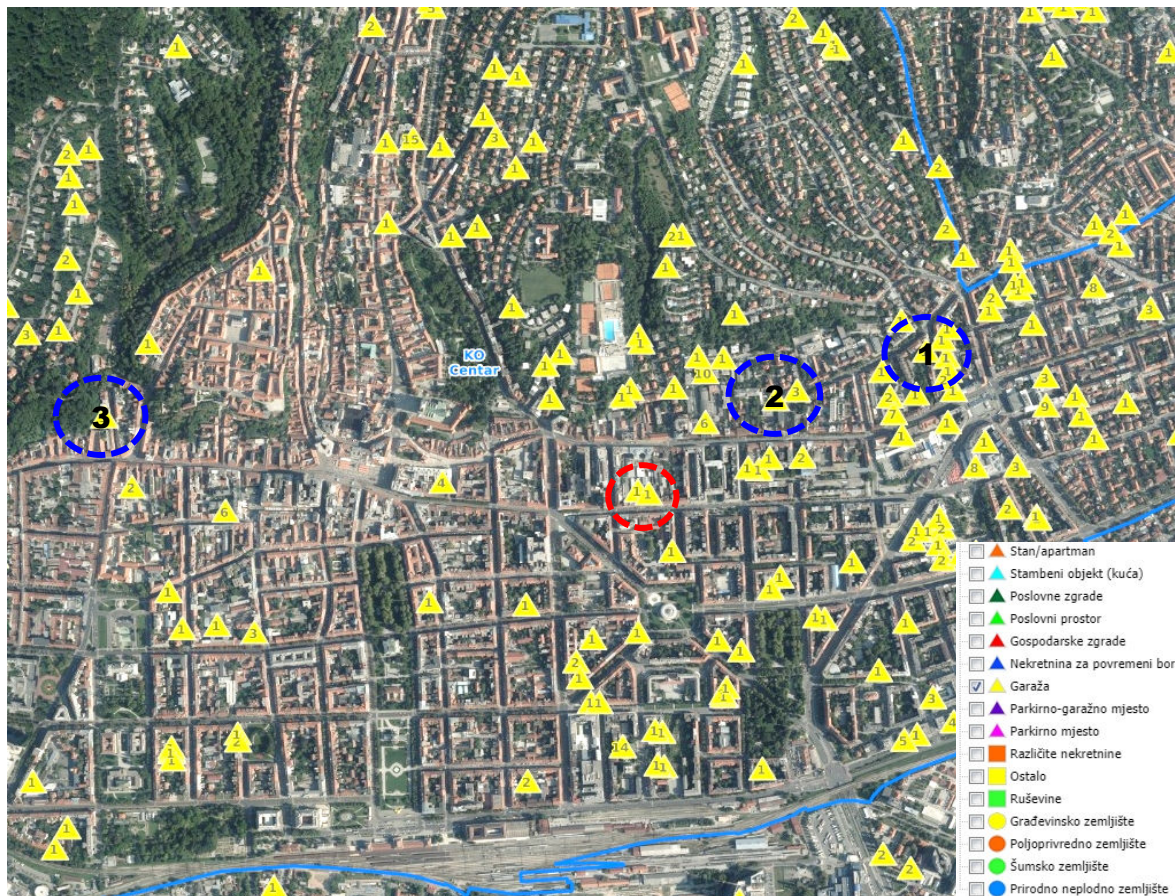
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

TRANSKACIJA br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1180421
Datum pregleda	12.3.2020.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	15,00
Vrijednost nekretnine (KN)	166.471,92
Datum ugovora	07.06.2017
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	PETROVA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 2

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1169316
	Datum pregleda	12.3.2020.
	Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
	ID PN (PU)	4113771
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	18,30
	Vrijednost nekretnine (KN)	159.000,00
	Datum ugovora	01.10.2019
	Status podatka	PREUZETO OD PU
	Cjenovni blok	PETROVA ZAPAD
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 3

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1181781
	Datum pregleda	12.3.2020.
	Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
	ID PN (PU)	4141314
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	12,56
	Vrijednost nekretnine (KN)	147.165,87
	Datum ugovora	22.10.2019
	Status podatka	PREUZETO OD PU
	Cjenovni blok	BRITANSKI TRG
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	P (m2)
1.	Centar	5431/2	garaža	15,00
2.	Centar	5658	garaža	18,30
3.	Centar	1930/2	garaža	12,56

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	07.06.2017.	166.471,92	11.098,13
2.	01.10.2019.	159.000,00	8.688,52
3.	22.10.2019.	147.165,87	11.717,03

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane neto građevinske površine površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m2)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	07.06.2017.	11.098,13	102,69	133,46	1,2996	14.423,57	24,2%
2.	01.10.2019.	8.688,52	133,46	133,46	1,0000	8.688,52	-25,2%
3.	22.10.2019.	11.717,03	133,46	133,46	1,0000	11.717,03	0,9%
Prosječna vrijednost:						11.609,71	

Godina Year		Indeksi (Q 2015 = 100) ⁽²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ⁽²⁾						Tronjesečne stope promjene, % (prethodno tronjesečje = 100) ⁽³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					14.423,57	8.688,52	11.717,03
JEDINIČNA CIJENA c1					kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
LOKACIJA					1,00	1,00	1,00
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA					1,05	1,05	1,10
0,90	do	1,10	1,00		0,95	0,95	0,91
VELIČINA (m2)					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:					0,9500	0,9500	0,9100
Usklađena jedinična cijena c2:					13.702,39	8.254,09	10.662,50

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	13.702,39	26,0%
2.	8.254,09	-24,1%
3.	10.662,50	-1,9%
10.872,99		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena garaže iznosi:

$$c = 10.872,99 \text{ kn/m2 NGP} = 1.445,16 \text{ EUR/m2 NGP}$$

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ GARAŽE} * NGP$$

c GARAŽE jedinična cijena predmetne garaže

NGP neto građevinska vrijednost površine garaže

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost garaže iznosi:

$$T_v = 10.872,99 \text{ kn} * 16,00 = 173.967,84 \text{ kn}$$

$T_v = 174.000,00 \text{ kn} = 23.126,87 \text{ EUR}$

$$c = 10.875,00 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = 1.445,43 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **GARAŽA U DVORIŠNOJ ZGRADI - UKLONJENA GRAĐEVINA**
na lokaciji: **Zagreb, Martićeva ulica 17**

k.o. **Grad Zagreb**
zk.ul.br. **2603**
suvl.dio: **5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

5.2. Vlasnik

MINIMOTO d.o.o.
Sveti Ivan Zelina, Toplička br. 2B

5.3. Površina

	NGP (m2)	KVP (m2)
Garaža	16,00	9,60

5.4. Tržišna vrijednost garaže

Tv =	174.000,00 kn	=	23.126,87 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

c = 10.875,00 kn /m2 NGP = 1.445,43 EUR /m2 NGP

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,523717 kn

Zagreb, ožujak 2020.g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.03.2020. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 2603

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45739/2014
Aktivne plombe: Z-15335/2012 (E-5)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2373/2	Martićeva ulica			1693	
		DVORIŠTE			541	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Martićeva ulica 17			212	
		POMOĆNA ZGRADA, Zagreb, Martićeva ulica 17/1			150	
		POMOĆNA ZGRADA			86	
		POMOĆNA ZGRADA			85	
		POMOĆNA ZGRADA			60	
		POMOĆNA ZGRADA			246	
		POMOĆNA ZGRADA			145	
		POMOĆNA ZGRADA			24	
		POMOĆNA ZGRADA			107	
		POMOĆNA ZGRADA			37	
		UKUPNO:			1693	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.10.2014.g. pod brojem Z-45739/2014	
5.1	Postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, dovršen za uličnu zgradu, Martićeva 17. Zatvara sae poduložak 44265 k.o. Grad Zagreb.	
	Zaprimljeno 29.10.2014.g. pod brojem Z-45739/2014	
6.1	ZABILJEŽBA, da su predmetne građevine evidentirane u katastarskom operatu, na kčbr.6172 k.o. Centar, prije 15. veljače 1968.g., temeljem uvjerenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek I (Zagreb) i kopije katastarskog plana, kl: 935-07/13-02/1080, urbr: 251-15-02/1-13-2 od 18. 03. 2013.g.	"zabilježba"

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2603
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
	garaža-prva lijevo od ulaza u dvorišnoj zgradi	IZUZETO OD NACIONALIZACIJE
MINIMOTO D.O.O., TOPLIČKA BR.2B, SVETI IVAN ZELINA		
5.2	Zaprimljeno 05.10.2017.g. pod brojem Z-52029/2017	na 5 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-5571/16-20 03.10.2017	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao:	
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5			
1.1	Primljeno: 19.srpnja 1999. Z-15018/99	205.130,00 DEM	
<p>Temelje sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 24.lipnja 1999. kao javnobilježničkog akta broj OU-892/99 uknjižuje se pravo zalogu na nekrenine Minimoto d.o.o. za kredit u iznosu od 205.130,00 DEM što na dan donošenja odluke obračunato predstavlja protuvrijednost od 796.142,00 KN uz promijenjivu kamatnu stopu od 9% godišnje te ostalim uvjetima prema ugovoru s dospijećem 24.lipnja 2009. godine za korist:</p> <p>DALMATINSKA BANKA DD. ZADAR , PODRUŽNICA ZAGREB, ZAGREB, D. BUDAKA 1D</p>			
1.2	Primljeno: 19.srpnja 1999. broj Z-15019/99	205.130,00 DEM	
<p>Temeljem ugovora o kreditu broj 2200-416/99 (ovjerene preslike) te izjeve o dozvoli uknjižbe nadhipoteke od 19.07.1999 (datum ovjere potpisa) uknjižuje se pravo nadhipoteke vrha hipoteke uknjižene u korist Dalmatinske banke d.d. Zadar Podružnica Zagreb, Zagreb D.Budaka 1d za iznos od 205.130,00 DEM što na dan donošenja odluke obračunato predstavlja protuvrijednost od 796.142,00 KN uz promjenjivu kamatnu stopu od 9% godišnje, rokom dospijeća 24.06.2009 te ostalim uvjetima prema ugovoru na nekretnine Minimoto d.o.o. za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK , STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB</p>			
2. Na suvlasnički dio: 5			
2.1	Zaprimljeno 03.03.2009. broj Z-11750/09	2.234.760,10 KN	
<p>Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-559/09 od 23. veljače 2009. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.234.760,10 kn , za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</p>			
2.2	Zaprimljeno 03.03.2009. broj Z-11750/09		ZABILJEŽBA
<p>Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-559/09 od 23. veljače 2009. g. zabilježuje se ovršivost tražbine .</p>			
3. Na suvlasnički dio: 5			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2603
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-25533/2016</p> <p>69.818,96 KN</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-419/11 01.06.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 69.818,96 kn i to zajedno sa zateznim kamatama koje teku od dana dospijeca do dana 31.12.2007. godine prema stopi zatezne kamate čija je visina određena odnosno bila je određena Uredbom o visini stope zatezne kamate Vlade RH, od dana 01.01.2008. godine od dana 31.07.2015. godine prema stopi zatezne kamate na odnose iz trgovačkih ugovora, a koja stopa se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-e koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, a od dana 01.08.2015. godine pa do namirenja ovrhovoditelja prema stopi zatezne kamate koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve sukladno čl. 29. st. 2. ZOO-a, koje kamate teku do namirenja ovrhovoditelja te radi prisilne naplate troška ovršnog postupka u iznosu od 2.278,00 kn, i to zajedno sa zateznim kamatama koje teku od dana 30.08.2012. godine do dana 31.07.2015. godine prema stopi zatezne kamate na odnose iz trgovačkih ugovora, a koja stopa se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-e koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, a od dana 01.08.2015. godine pa do namirenja ovrhovoditelja prema stopi zatezne kamate koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a sve sukladno čl. 29. st. 2. ZOO-a, za korist:</p> <p>HYPO LEASING STEIERMARK D.O.O., OIB: 64646464586, GARIĆGRADSKA ULICA 18, 10000 ZAGREB</p>		
4. Na suvlasnički dio: 5			
4.1	<p>Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-25536/2016</p> <p>329.947,00 KN</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-419/11 01.06.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 329.947,00 kn na ime glavnice, sa zateznom kamatom koja teče u razdoblju od 23.05.2004. do 19.06.2005 pa sve do dana isplate i to po stopi iz čl. 1. Uredbe o visini stope zakonske zatezne kamate od dana dospijeca svakog pojedinog iznosa pa do 31.12.2007. godine, a od 01.01.2008. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-e koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i radi isplate iznosa od 23.170,00 sa zateznom kamatom po stopi iz čl. 1. Uredbe o visini stope zakonske zatezne kamate tekućom od 02.06.2006. godine pa do 31.12.2007. godine, a od 01.01.2008. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-e koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i radi naknade troškova ovršnog postupka u iznosu od 9.800,00 kn zajedno sa zateznom kamatom tekućom od 27.06.2011. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-e koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, te iznosa od 594.292,84, na ime nepodmirenog iznosa obračunatih zateznih kamata na glavicu i troškove postupka, za korist:</p> <p>LAPADATOVIĆ BOŠKO, OIB: 74186538540, KUĆE, PETROVA 15</p>		
4.2	<p>Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-25536/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 5			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2603

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 09.03.2017.g. pod brojem Z-12623/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-1985/17 15.02.2017, pod prvenstvenim redom zabilježbe ovrhe posl. br. Z-83901/06 (Ovr-66/06) Zaprimljeno 21.12.2006. broj Z-83901/06 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 40.897,40 kuna, sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja rješenja o dosudi dodatnih troškova pa do isplate po kamatnoj stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	40.897,40 KN	vezano uz B 5 (5.1)
5.2	Zaprimljeno 09.03.2017.g. pod brojem Z-12623/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2020.

ODVJETNICI - PARTNERI
DORA HANŽEKOVIĆ
MIHAN RADAKOVIĆ
DAMIR METELKO
IRINA JELČIĆ
DOMAGOJ TRUHAR
mr. sc. JASMINKA ČORDA TRUHAR
KRUNO KNEŽEVIĆ
mr. sc. ANDREA DOMAC RIČKOVIĆ

ODVJETNICI
IVA MARKOTIĆ BAGARIĆ
ANDREJ BOŠNJAK
IVANA BAČIĆ
DINO MILJAK
JOSIPA MRKLIĆ
JELENA ARSIĆ
ANA-MARIJA BAZINA
PAULA JAGAR
DOMAGOJ LOVRIĆ
ANTONIJA JURAJIĆ
SILVIA ILIJEVSKI
TANJA GRBANOVIĆ
DORA DOMAC HRVATIN
IVA BURIC
MATEA ŠČEPANOVIĆ
VEDRAN YUSIĆ
ANITA JOZIČIĆ
TEREZA ŠARIĆ
MELANI POLINČIĆ
BARBARA ŽIVKOVIĆ
MARIJA ŽAJA
SABINA VUKADIN
TAMARA LACHOWSKI
MARKO KARUZA
ANA BAGO-MARIJIC
LUKA BURATOVIĆ

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

HANŽEKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.

Radnička cesta 22, P.P. 300, 10002 Zagreb, Hrvatska

Tel: +385 01/ 61 84 611; Fax: 61 84 816

E-mail: hanzekovic@hanzekovic.hr

13-08-2019

TRGOVAČKI SUD U
ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 Zagreb

Zagreb, 7. kolovoza 2019.

Naš znak: GSKG 38884

Na poslovni broj: Povrv-438/2019

Primjerak podneska s priložima poslan izravno tuženiku

Tužitelj: Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu,
Martićeva 17/DV, zastupani po
upravitelju GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO
GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb, Savska cesta
1, OIB 03744272526

Tuženik: MINIMOTO d.o.o. u stečaju, Zagreb,
Martićeva 17, OIB 39549382827

P O D N E S A K

tužitelja

dvostruko
prilozi

U predmetu pod gornjim brojem, tužitelj se u odnosu na
prigovor tuženika, sada odgovor na tužbu, očituje kako
slijedi.

I. Potraživanje tužitelja u ovoj pravnoj stvari odnosi se
na neplaćena sredstva zajedničke pričuve za garažni
prostor u Zagrebu, Martićeva 17/DV, površine 16,00 m², a
koji je u vlasništvu tuženika.

Dokaz: - Povijesni e-zemljišnoknjižni izvadak, zk. ul.
2603, k. o. Grad Zagreb (E-5)

Tužitelj ističe da je zajednička pričuva odredbom članka
90. st 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,
79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14,

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
HANŽEKović & PARTNERI d.o.o.

dalje u tekstu: ZV) definirana kao namjenski vezana zajednička imovina svih suvlasnika nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova, dok je stavkom 2. istog članka određeno da zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog suvlasnika donio sud.

Odredbom članka 89. st. 2. gore citiranog zakona, određeno je da doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.

S obzirom na to da je upravo tuženik vlasnik predmetnog garažnog prostora, isti je sukladno zakonu dužan doprinositi u zajedničku pričuvu.

II. Tužitelj ističe kako podatak o površini predmetnog garažnog prostora nije naveden u izvratku iz zemljišnih knjiga te ističe da je upravitelj zgrade prilikom izračuna pričuve uzeo u obzir površinu garažnog prostora koja je navedena u međuvlasničkom ugovoru i koja iznosi 16,00 m².

Dokaz: - Međuvlasnički ugovor suvlasnika zgrade
u Zagrebu, Martićeva 17/DV od 3. veljače 2014.

Imajući u vidu gore navedeno, tužitelj ukazuje na odredbu članka 17. st. 3. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (dalje Pravilnik, Narodne novine br. 121/13) kojim je određeno da ako se podaci o posebnom dijelu upisani u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora ne slažu s podacima iz međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima iz članka 5. ovog Pravilnika, točnim podatkom o posebnom dijelu smatra se podatak iz međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima iz članka 5. Pravilnika.

III. Tužitelj ukazuje kako su visina i uvjeti plaćanja zajedničke pričuve, obveze kao i odgovornosti između suvlasnika i upravitelja, uređeni međuvlasničkim ugovorom te ugovorom o upravljanju zgradom, sukladno odredbi članka 375. ZV-a.

Navedenim ugovorima, a prvenstveno međuvlasničkim ugovorom, jasno su određeni uvjeti plaćanja i izvršenja ostalih obveza suvlasnika nekretnine.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
HANZEKOVIC & PARTNERI d.o.o.

- Dokaz: - Međuvlasnički ugovor suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Martićeva 17/DV od 3. veljače 2014.
- Ugovor o upravljanju zgradom u Zagrebu, Martićeva 17/DV od 21. veljače 2014.
- Godišnji program upravljanja od 23. rujna 2013.
- Povijesni izvadak iz sudskog registra za GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.

U pogledu visine potraživanja tužitelj ističe da se redovni mjesečni iznos na ime zajedničke pričuve u iznosu od kn 41,92 obračunava tako da se umnožak pričuve po četvornome metru pomnoži s koeficijentom za navedeni objekt, a dalje se tako dobiven iznos pomnoži s veličinom garažnog objekta u četvornim metrima.

$$3,50 \text{ kn/m}^2 \times \text{koeficijent } 0,75 \times 16,00 \text{ m}^2 = 41,92 \text{ kn}$$

Dodatno, tužitelj obavještava sud kako do dana pisanja ovog podneska nije evidentirao niti jednu uplatu tuženika na ime utuženih mjesečnih zaduženja po osnovi zajedničke pričuve.

IV. Tužitelj ističe da su u cijelosti neosnovani navodi tuženika da je ovdje utuženo potraživanje trebalo prijaviti u stečajnu masu.

Naime, pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka protiv dužnika nastupile su 1. lipnja 2017. godine, odnosno danom objave rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, posl. br. St-2302/16 o otvaranju stečajnog postupka.

U ovoj pravnoj stvari utuženo je potraživanje na ime doprinosa za zajedničku pričuvu za vremensko razdoblje od studenog do prosinca 2017. godine. Dakle, riječ je o potraživanju koje je nastalo nakon otvaranja stečajnog postupka, slijedom čega je u ovoj pravnoj stvari utuženo potraživanje koje, sukladno čl. 156. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), predstavlja obvezu stečajne mase.

Slijedom navedenog, tužitelj kao vjerovnik stečajne mase nije bio u obvezi prijaviti ovdje utuženo potraživanje u stečajnu masu, budući da ono nije bilo nastalo u trenutku otvaranja stečajnog postupka protiv tuženika.

V. Tužitelj ističe da su navodi tuženika da nije primio prijepise računa u cijelosti pravno irelevantni.

Predmetni računi se dostavljaju obveznicima, jednako kao i od strane drugih pružatelja usluga, običnom pošiljkom

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
HANŽEKović & PARTNERI d.o.o.

stoga njihov primitak ne može niti biti predmetom dokazivanja u okviru ovog parničnog postupka.

Dodatno, tužitelj ističe da je tuženik morao biti upoznat sa svojom zakonskom obvezom podmirivanja mjesečne naknade na ime zajedničke pričuve, kao što je vjerojatno upoznat sa obvezom podmirivanja svojih režijskih troškova, sve da zaista i nije primio utužene račune.

Navedeni stav potvrđen je i presudom Županijskog suda u Varaždinu, posl. br. GŽ-2432/16 od 3. studenog 2011. godine u kojoj sud navodi u bitnome kako pitanje primitka računa za spornu tražbinu s naslova obveze plaćanja doprinosa za zajedničku pričuvu nije odlučno jer se radi o *"...zakonskoj obvezi koja ne prestaje zbog eventualnog nedostavljanja računa, nego ta obveza pretpostavlja i aktivnu ulogu svakog suvlasnika u cilju plaćanja pričuve."*

Dakle, ako tuženik nije primio račune za predmetnu obvezu trebao je *"...poduzeti određene radnje na temelju kojih bi mogao izvršiti svoju zakonsku obvezu, sve to s obzirom da vlasništvo obvezuje (čl. 31. ZV-a)."*

VI. U odnosu na prigovor tuženika da nije u posjedu niti ne koristi predmetnu nekretninu tužitelj navodi da osim što tuženik navedeno nije dokazao, takav navod je irelevantan, budući da je plaćanje pričuve obveza vlasnika nekretnine te okolnost da tuženikovi prostori nisu u funkciji nema nikakav utjecaj na njegovu obvezu plaćanja pričuve.

VII. Slijedom svega navedenog, tužitelj smatra kako je dokazao osnov i visinu svog potraživanja te predlaže da naslovni sud platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi održi na snazi u cijelosti, kao i da obveže tuženika na naknadu troškova parničnog postupka tužitelju.

Suvlasnici stambene zgrade
zastupani po upravitelju
GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO
GOSPODARSTVO d.o.o.,
po punomoćniku

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
HANŽEKović & PARTNERI d.o.o.
ZAGREB, Radnička cesta 22

ODVJETNICA
DORA HANŽEKović
ZAGREB, Radnička cesta 22



Republika Hrvatska
Grad Zagreb
**GRADSKI URED ZA IMOVINSKO
PRAVNE POSLOVE**
Odjel za upravno-pravne poslove
Drugi odsjek
Zagreb, Draškovićeve 15

RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO
dana, 21. 6. 2001.



KLASA: UP/I-942-01/2000-01/14
URBROJ: 251-18-02/301-01-9
Zagreb, 15.3.2001.

Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, Odjel za upravno-pravne poslove, Drugi odsjek, Zagreb, Draškovićeve 15/II, povodom prijedloga prof.dr. Marize Katavić, iz Zagreba, koju zastupa odvjetnica Željka Damić iz Zagreba, za povrat oduzete imovine, temeljem članka 40., 41., 42. i članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine br. 92/96), članka 9. Uredbe o ustrojstvu županijskih ureda (Narodne novine 116/93 i 23/96) i članka 14. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 6/97), donosi

RJEŠENJE

I. Nekretnine izgrađene na z.k.č.br. 2373/2, upisane u z.k.ul. 2603 k.o. Grad Zagreb, sve na adresi Martićeva 17, a koje se odnose na uličnu zgradu i dvorišne objekte s kojima su neodvojivo povezani suvlasnički dijelovi cijele nekretnine s pripadajućim zemljištem i to:

- a) poslovni prostor u dvorišnom objektu (zapadna strana) sa sadržajem upravno-prodajnog prostora (šest prostorija kao cjelina površine 43,86 m² - korisnik TIMPI d.o.o. i poslovni prostor u dvorišnom objektu lijevo (zapadna strana) sa sadržajem upravno-prodajnog prostora, jedna prostorija u prizemlju površine 25,94 m² - korisnik RIBNJAK d.o.o., sveukupno površine 69,80 m² (brutto površine 74,00 m²) u cijelosti - odnosno 3,47 %;
- b) poslovni prostor u dvorišnom objektu (zapadna strana), prostorija u podrumu površine 25,94 m² odnosno 1,29 % - korisnik RIBNJAK CRO d.o.o.;
- c) poslovni prostor (lokal) u uličnoj zgradi lijevo (zapadna strana) sa sadržajem prodavaonice i četiri pomoćne prostorije u prizemlju i prostorije - skladišta u podrumu, sve kao jedinstvena cjelina površine 94,89 m², odnosno 4,72% - korisnik KEMOBOJA-MERX d.o.o.;
- d) poslovni prostor (lokal) u uličnoj zgradi desno (istočna strana) nastavno u dvorišnoj zgradi sa sadržajem, ugostiteljski prostor i mjenjačnica, ukupno deset prostorija 87,57 m² i prostor skladišta u podrumu 22,97 m², sve kao jedinstvena cjelina u površini 110,54 m², odnosno 5,51% - korisnik TIMPI d.o.o.;

e) poslovni prostor u dvorišnom objektu uglovno desno (južna i istočna strana) sa sadržajem upravni prostor, ukupno pet prostorija u prizemlju, sve kao jedinstvena cjelina, površine 85,20 m², odnosno 4,24 % - korisnik PRVI HRVATSKI MOTOCIKLISTIČKI KLUB ZAGREB;

f) poslovni prostor u dvorišnom objektu uz južnu među sa sadržajem upravni prostor, jedna prostorija površine 116,57 m², odnosno 5,80 % - korisnik PRVI HRVATSKI MOTOCIKLISTIČKI KLUB ZAGREB;

g) poslovni prostor u dvorišnom objektu uz sjevernu među sa sadržajem upravnog prostora, jedna prostorija površine 65,31 m², odnosno 3,25 % - korisnik MINI MOTO d.o.o.;

h) poslovni prostor - dvorišni objekt uz zapadnu među sa sadržajem prodavaonice i servis, jedna prostorija površine 154,12 m², odnosno 7,67 % - korisnik MINI MOTO d.o.o.,

daju se (vraćaju) u vlasništvo:

- **prof.dr. MARIZI KATAVIĆ** (JMBG 0310951335095), iz Zagreba, Pončinića 16c, na način da se prostor naveden pod točkom I. a vraća u cijelosti, a prostori od b do h u 1191/3000 dijelova.

II. Utvrđuje se da će Republika Hrvatska postati vlasnik predmetnih nekretnina navedenih i opisanih u točki I. od b do h po pravomoćnosti ovog rješenja u 1097/3000 dijela.

III. Utvrđuje se da je predlagateljica uplatila revalorizirani iznos duga od 114,50 kuna u korist proračuna Republike Hrvatske.

IV. Obveznik naknade (vraćanja) iz točke I. ovog rješenja je Grad Zagreb.

V. Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, provest će po službenoj dužnosti promjenu zemljišno-knjižnog stanja sukladno točki I. ovog rješenja.

VI. Utvrđuje se, da vlasnik ne može tražiti ispražnjenje i predaju u posjed poslovnih prostora iz točke I. ovog rješenja prije isteka roka od godine dana po pravomoćnosti ovog rješenja, a zakupci nisu dužni poslovni prostor predati u posjed vlasniku, dok im vlasnik ne isplati naknadu za učinjena ulaganja, na temelju njihovog međusobnog ugovora ili pravomoćne sudske odluke, ako se drugačije ne sporazume.

VII. Zakupnik je tijekom korištenja poslovnog prostora po pravomoćnosti ovog rješenja dužan plaćati vlasniku naknadu u visini zakupnine utvrđene ugovorima o zakupu, a vlasnik ne može povećati tu naknadu u roku iz točke VI ovog rješenja.

VIII. Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni na određeno ili neodređeno vrijeme raskidaju se po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva.

IX. Pravomoćno rješenje o utvrđivanju prava vlasništva poslovnog prostora ima snagu ovršne isprave istekom roka iz točke VI ovog rješenja.

X. Za provođenje postupka ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, po rješenju o utvrđivanju prava vlasništva poslovnog prostora, nadležan je sud.

XI. Svaka stranka snosi svoje troškove.

Obrazloženje

Predlagateljica Mariza Katavić iz Zagreba, Vončinina 16c, putem svojeg punomoćnika, podnijela je ovom nadležstvu pravodoban zahtjev za povrat oduzete imovine.

Uz svoj zahtjev priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno odredbi članka 67. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96).

Proveden je postupak u kojem je u svojstvu protustranke sudjelovalo Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba temeljem Odluke o povjeravanju zastupanja broj UN-7306/98 od 13.12.1998.

Nakon provedenog dokaznog postupka u kojem je predlagateljica utvrđena ovlaštenicom naknade, doneseno je rješenje UP/I-942-01/97-06/68, ur.br. 251-18-05/001-99-11 od 18.6.1999. kojim su predlagateljici vraćeni u određenim suvlasničkim omjerima poslovni prostori na adresi Martićeva 17 u Zagrebu.

Na citirano rješenje, predlagateljica je uložila žalbu, navodeći da joj pripada pravo na povrat poslovnog prostora površine 74,00 m² u cijelosti, koji je pripadao Josipu Ciglenečkom (jer mu je bio izuzet iz nacionalizacije), pa je nakon njegove smrti spomenuti prostor rješenjem o nasljeđivanju stekla u vlasništvo njegova supruga Milka Ciglenečki (baka predlagateljice).

Ministarstvo pravosuđa, uprave i lokalne samouprave, prihvatilo je žalbeni navod predlagateljice, pa je svojim rješenjem UP/II-942-01/99-01/794, ur.br. 514-02-03-04/3-00-2 od 23.3.2000., poništilo djelomično rješenje ovog tijela i vratilo predmet na ponovni postupak s odgovarajućom uputom za provođenje istog.

Postupajući po uputi drugostupanjskog tijela, a radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, ovo tijelo je upotpunilo postupak na način da je zatražena i napunjena nalaza i mišljenja sudskog vještaka u svezi poslovnog prostora površine 74,00 m², koji se treba vratiti u cijelosti, zatim su u potpunosti riješene sporne okolnosti vezane uz hipoteku, a odlučeno je i o vlasništvu odgovarajućih suvlasničkih dijelova cijele čestice 2373/2 upisane u z.k.ul. 2603 k.o. Grad Zagreb.

U postupku je utvrđeno, kako ranijim, tako i ponovljenim da je dana 26.12.1958. godine nacionalizirana zgrada u Zagrebu, Martičeva 17 zajedno sa zemljištem, izgrađena na z.k.č.br. 2373/2, upisana u z.k.ul. 2603 k.o. Grad Zagreb i to rješenjem broj KN-1907/59 od 3.2.1960.;

- da su vlasnici predmetne nekretnine u času nacionalizacije bili Vlah-Bajok Milka i Milata Ciglenečki u 903/3000 dijelova, Vlah-Bajok Ivanka u 1097/3000 dijela, Josip Ciglenečki u 283/3000 dijela, svi iz Zagreba, Martičeva 17, a vlasnik 712/3000 dijela bilo je "Auto-moto društvo" temeljem kupoprodajnih ugovora iz 1956. godine kojim su Milka Ciglenečki, Josip Ciglenečki i Ivanka Vlah-Bajok, dakle prije nacionalizacije prodali dio predmetne nekretnine "Auto-moto društvu" Zagreb iz Zagreba, pa navedeni dio nije niti nacionaliziran;

(dokaz: uvid u rješenje KN-1907/59 od 3.2.1960., povijesni z.k.ul. 2603 k.o. Grad Zagreb i priloženi kupoprodajni ugovori iz 1956. godine);

- da je Mariza Katavić iz Zagreba jedina zakonska nasljednica prvog nasljednog reda iza svoje bake Milke Ciglenečki;

(dokaz: rodni list za predlagateljicu, smrtni list za Darinku Celmić - majku predlagateljice, odnosno kćerku Milke Ciglenečki, smrtni list za Milku Ciglenečki, smrtni list za Josipa Ciglenečkog, rješenje o nasljeđivanju broj V-0-3113/85, rješenje o nasljeđivanju V-0-4633/93);

- Milka Ciglenečki dva puta se udavala i to prvi puta 1919. godine za Vlah Ivana, koji je umro 1931. godine, a drugi puta za Josipa Ciglenečkog 1933.godine, koji je umro 1962. godine, a naslijedila ga je Milka Ciglenečki;

(dokaz: vjenčani listovi, smrtni listovi i rješenje o nasljeđivanju broj 0-32/63).

U ponovljenom postupku nedvojbeno je utvrđeno na temelju priložene dokumentacije da je u postupku nacionalizacije Josipu Ciglenečkom izuzeta poslovna prostorija površine 74,00 m² koja se nalazila u dvorišnoj zgradi (zapadna strana), i jedan dvosobni stan također u dvorišnoj zgradi, čime je njegov suvlasnički dio zapravo u cijelosti izuzet iz nacionalizacije, odnosno nije ni nacionaliziran (dokaz: rješenje o izuzimanju iz nacionalizacije broj KN-1907/59 od 3. studenog 1960.)

Po smrti Josipa Ciglencečkog, temeljem rješenja o nasljeđivanju broj 0-3263 od 17.11.1963. nasljednicom njegove imovine proglašena je njegova supruga Milka Ciglencečki u cijelosti, te je imenovana stekla u vlasništvo između ostalog i predmetnu poslovnu prostoriju od 74,00 m², a kako je predlagateljica jedina zakonska nasljednica svoje bake Milke Ciglencečki, to joj pravo na ovu poslovnu prostoriju pripada u cijelosti.

Naime, navedena poslovna prostorija nacionalizirana je u trenutku kada je već bila u vlasništvu Milke Ciglencečki (rješenje broj 05/II-487/1-66 od 8.1.1966. i rješenje 0-32/63 od 17.1.1963.), te se stoga suvlasnički dio Milke Ciglencečki povećava za 283/3000 dijela (nasljeđeno iz Josipa Ciglencečkog jer je njegov suvlasnički dio u cijelosti izuzet), tako da on sada iznosi 1191/3000 dijela.

Također treba reći da je drugostupanjsko tijelo u žalbenom postupku ukazalo i na činjenicu upisanih hipoteka, pa je u ponovljenom postupku ovo pitanje raspravljeno i riješeno na način da je predlagateljica dokazala da su Ivanka Vlah Bajok i Milka Ciglencečki uplatile navedene dugove (u prilogu fic. bilanci knjiga u kojima se vidi kako su otplaćivani krediti), tako da je za revalorizaciju preostao samo dug u iznosu od 3.000 dinara za kojeg nema pokrića da je otplaćen.

Za navedeni iznos duga od 3.000 dinara izvršena je revalorizacija i predlagateljica je u korist proračuna Republike Hrvatske uplatila revalorizirani iznos navedenog duga, a što danas iznosi 514,50 kuna, čime je pitanje hipoteke također u cijelosti riješeno.

Što se tiče opaske u svezi podnošenja zahtjeva od strane bivših vlasnika, koji nisu podnijeli zahtjev, valja reći da je i to pitanje u cijelosti riješeno.

Naime, osim predlagateljice koja je jedina zakonska nasljednica prvog nasljednog reda iza bivše vlasnice Milke Ciglencečki, zahtjev za povrat mogli su podnijeti jedino zakonski nasljednici prvog nasljednog reda iza bivše suvlasnice Ivanke Vlah-Bajok, a takvih nema, jer je imenovana preminula bez zakonskih nasljednika prvog nasljednog reda (dokaz: smrtni list i smrtovnica za Ivanke Vlah-Bajok).

Slijedom naprijed navedenog suvlasnički dio od 1097/3000 dijela poslovnih prostora navedenih u točki I. od b do h ovog rješenja koji bi inače pripali Ivanke Vlah-Bajok, odnosno njezinim zakonskim nasljednicima, pripast će po pravomoćnosti ovog rješenja Republici Hrvatskoj u smislu odredbe članka 77. Zakona o naknadi.

Prilikom utvrđivanja činjeničnog stanja vezanog za sam predmet zahtjeva za povrat, utvrđeno je na temelju elaborata sudskog vještaka i dokumentacije u spisu sljedeće:

- da na navedenoj nekretnini ne postoji stan koji bi bio moguć za naturalni povrat, jer su svi stanari otkupili stanove ili su isti već ranije nalaze u privatnom vlasništvu; (dokaz: izlist Gradsko stambeno-komunalnog gospodarstva d.o.o., u prilogu);

- da se u dvorišnom objektu (zapadna strana) sa sadržajem upravno-prodajnog prostora nalazi šest prostorija kao cjelina površine 43,86 m² (korisnik TIMPI d.o.o.) i poslovni prostor u dvorišnom objektu lijevo (zapadna strana) sa sadržajem upravno-prodajnog prostora, jedna prostorija u prizemlju površine 25,94 m² - korisnik RIBNJAK CRO d.o.o., sveukupno površine 69,80 m², odnosno 74,00 m² bruto, odnosno 3,47 %.

Naime, u rješenju o izuzimanju iz nacionalizacije broj KN-1907/59 od 3. studenog 1980. iskazana je bruto površina od 74,00 m² za dva odjeljenja dvorišnog lijevog krila zgrade, prva do ulaza bez podruma, što danas čini šest prostorija kao cjelina korisnika TIMPI d.o.o. i jedna prostorija u prizemlju korisnika RIBNJAK CRO d.o.o., sve netto površine 69,80 m², odnosno pomnoženo koeficijentom 1,06 iznosi bruto 74,00 m², a koja se ima u cijelosti vratiti predlagateljici jer je ista citiranim rješenjem ostavljena u vlasništvo Josipu Ciglenečkom, kojeg je po smrti naslijedila baka predlagateljice temeljem rješenja o nasljeđivanju.

- da se u uličnom prizemlju lijevo (zapadna strana) nalazi poslovni prostor (sa skladištem u podrumu) površine 94,89 m² koji koristi "KEMOBOJA-MERX" d.o.o.;

- da su u uličnoj zgradi u prizemlju desno (istočna strana), nastavno u dvorišnoj zgradi te skladištem u podrumu nalazi poslovni prostor površine 110,54 m² koji koristi poduzeće "TIMPI" d.o.o.;

- da se u dvorištu objekta lijevo (zapadna strana) nalazi podrumaska prostorija u površini 25,94 m² koju temeljem ugovora o zakupu koristi RIBNJAK C.R.O. d.o.o.;

- da se u dvorišnom objektu uglovno desno (južna i istočna strana), nalazi poslovni prostor površine 85,20 m², a u dvorištu objekta uz južnu među nalazi se prostor površine 116,57 m², te oba prostora koristi temeljem sklopljenih ugovora o zakupu Športski klub "PRVI HRVATSKI MOTOCIKLISTIČKI KLUB ZAGREB" iz Zagreba (ranije HAK);

- da poslovni prostor u dvorišnom objektu uz sjevernu među površine 65,32 m² i poslovni prostor uz zapadnu među površine 154,12 m² koristi Gotovac Ante iz Zagreba. Navedeni prostor ranije je po ugovoru o zakupu koristio Zlatko Brlečić (MINI MOTO d.o.o.).

Također valja istaći da je Zlatko Brlečić bio vlasnik garaže, prve lijevo od ulaza u dvorišnoj zgradi površine 16,00 m² (uz zapadnu među) koju je temeljem ugovora o prodaji nekretnina, prodao "Mini motu" d.o.o. iz Svetog Ivana Zeline, dana 21.11.1997. godine.

Punomoćnik "Mini mota" d.o.o., izjavio je da je "Mini moto" d.o.o. kupilo dio poslovnih prostora uz zapadnu među u površini od preko 150 m², što međutim nije točno, jer Zlatko Brlečić nije mogao prodati prostor koji nije bio u njegovom vlasništvu (dokaz uvid u povijesni z.k.ul. 2603).

Nadalje, punomoćnik "Mini mota" d.o.o., na raspravi kod ovog Ureda dana 26.1999. izjavio je da su oni srušili do temelja cijeli objekt koji su koristili i izgradili potpuno novi u istim gabaritima, što također ne odgovara činjeničnom stanju.

Naime, iz dokumentacije koju je predlagateljica priložila u spis, a također i na temelju njezinog iskaza kao nedvojbeno je utvrđeno da su bili srušeni istočni i južni zid, dok su zapadni i sjeverni, te svi pregradni zidovi ostali, a također ostalo je i krovništvo. Uvid u lokacijsku dozvolu KL:UP/I-350-05/98-01/098 od 20.8.1998. i žalbu "Mini moto" d.o.o. na rješenje br. UP/I-362-02/98-01/09 od 4.2.1998. godine).

Iz priložene lokacijske dozvole vidljivo je da je ista izdana za rekonstrukciju i nadogradnju, a sam "Mini moto" d.o.o. u svojoj žalbi na rješenje urbanističkog inspektora KL:UP/I-362-02/98-01/09 od 4.2.1998. pokušava reći da se radilo samo o sanaciji objekta, što znači da je raniji objekt postojeći, jer da ga nema, nebi se imalo što sanirati.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da je "Mini moto" d.o.o. vlasnik samo garaže površine 16 m² i to prve lijevo u dvorištu uz zapadnu među, dok sav ostali prostor koristi kao zakupnik.

Uvidom u ugovore o zakupu, ovo tijelo je utvrdilo da su Športski klub "Prvi hrvatski motociklistički klub Zagreb", Ante Gotovac (Mini moto d.o.o.) i Ribnjak CRO d.o.o. svoje ugovore o zakupu uskladili sa člankom 35. Zakona o zakupu poslovnih prostora (Narodne novine 91/96 i 124/97), dok "Kemoboja - Merx" d.o.o. i "Timpi" d.o.o. do danas nisu uskladili svoje ugovore u smislu naprijed citiranog članka spomenutog zakona, pa im je isti prestao važiti ranije sklopljeni ugovor.

Valja reći da su svi zakupnici poslovnih prostora izjavili da su tijekom godine ulagali u poslovne prostore i na taj način povećali njihovu vrijednost, a i površine se razlikuju od onih koje su navedene u ugovorima o zakupu, jer su na račun rušenja pregradnih zidova povećane površine unutar gabarita, dok van gabarita nitko nije izašao.

Stoga, eventualne zahtjeve za naknadu uloženi sredstava kao i pravo retencije, zakupnici će rješavati sporazumno sa vlasnicima ili ako se ne postigne sporazum, onda u sudskom postupku.

Obzirom da je u postupku nedvojbeno utvrđeno da je predlagateljica jedini zakonski nasljednik prvog nasljednog reda iza bivše vlasnice Milke Ciglencečki, te da je imala hrvatsko državljanstvo na dan 11.10.1996., donošenja Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, pa je kao ovlaštenici naknade, njezinom zahtjevu valjalo udovoljiti.

U tijeku postupka predlagateljica se odrekla prava na naknadu za jedan otkupljeni stan, tako da se ovim rješenjem zahtjev predlagateljice rješava u cijelosti.

Slijedom naprijed iznesenog, a pozivom na odredbu članka 40., 41., 42. i članka 77. Zakona o naknadi, te članka 35. Zakona o zakupu poslovnih prostora, valjalo je riješiti kao u izreci od točke I do X ovog rješenja.

Odluka o snažanju troškova (točka XI izreke) utemeljena je na odredbi članka 117. članka 1. Zakona o općem upravnom postupku.

Sukladno odredbi članka 76. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine br. 92/96) u ovom postupku ne plaćaju se upravne pristojbe.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa, uprave i lokalne samouprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje pismeno ili usmeno na zapisnik putem ovog Ureda.

Žalba je oslobođena od plaćanja upravne pristojbe.

P.O. PROČELNIKA

ŠEF ODSJEKA – UPRAVNI SAVJETNIK



Šestinski dol, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Odvjetnica Željka Damić (za Marizu Katavić), Zagreb, Gundulićeva 55
2. Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 6 (po Odluci UN-7306/98 od 3.12.1998.)
3. "Kemoboja - merx", Zagreb, Šenoine 30
4. "Timpi" d.o.o., Zagreb, Martićeva 17
5. "Ribnjak CRO" d.o.o., Zagreb, Martićeva 17
6. Sportski klub "Prvi hrvatski motociklistički klub Zagreb", Zagreb, Martićeva 17
7. Odvjetnik Ratko Žurić, Zagreb, Gundulićeva 53 (za "Mini-moto" d.o.o.)
8. Ante Gotovac, Zagreb, Krijesnice 8
9. Stručna služba Gradonačelnika i Gradskog poglavarstva, za zastupnika Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

nakon pravomoćnosti:

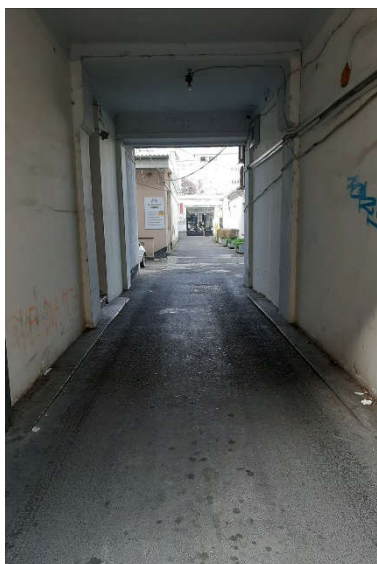
9. Općinski sud Zagreb, Zemljišno-knjižni odjel, Zagreb, Hrvatske bratske zajednice b.b.
10. Gradski ured za katastar, Zagreb



Zagreb, Martićeva ulica 17

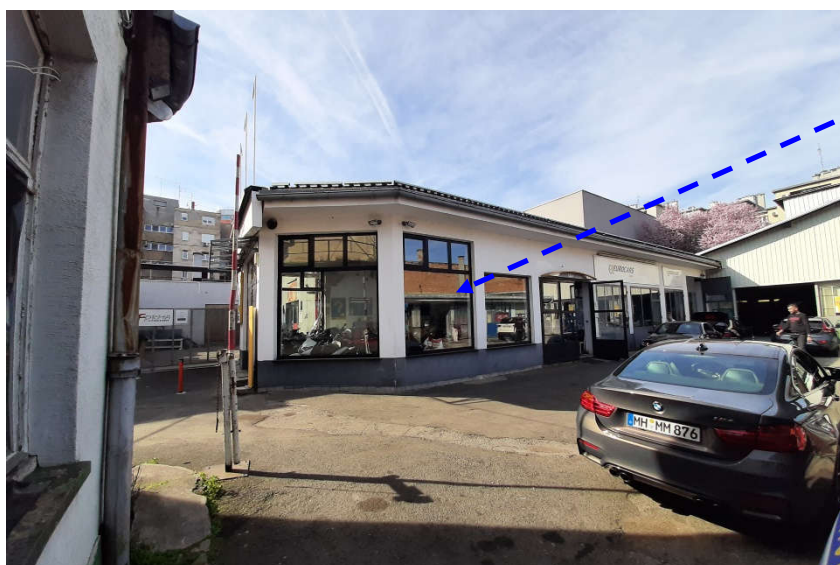
Ulična stambeno-poslovna zgrada

Kolna veža putem koje se pristupa dvorištu, odnosno dvorišnim zgradama



Fotografija lijevo
- Kolna veža putem koje se pristupa dvorištu, odnosno dvorišnim zgradama

Fotografija desno
- Dvorišna zgrada na čijoj lokaciji je prije bila izgrađena predmetna garaža



Dvorišna zgrada na čijoj lokaciji je prije bila izgrađena predmetna garaža