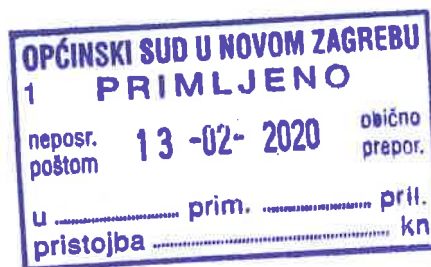


Ing ekspert d.o.o.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
središnji ured  
Zagreb, Škrlićeva 39  
tel: 01/233 7632  
fax: 01/231 6570  
ing-ekspert@ing-ekspert.com  
www.ing-ekspert.com  
OIB: 99144587644



Dario Šerer dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Općinski građanski sud u Novom Zagrebu  
Novi zagreb - Istok  
Turinina 3

procjene

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## NALAZ I MIŠLJENJE

**BROJ PREDMETA** 8 Ovr-2362/17

**OVRHOVODITELJ** Croatia banka d.d., R.F. Mihanovića 9, Zagreb

**OVRŠENIK** Tolić najam d.o.o., Krapinska 7, Zagreb

**INTERNA OZNAKA** 027/2020/DŠ

**DATUM** 12. veljače 2020.



Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb - Istok, Turinina 3, od 19. rujna 2019. godine, određen sam za vještaka u predmetu 8 Ovr-2362/17 ovrhovoditelja Croatia banka d.d., R.F. Mihanovića 9, Zagreb, protiv ovršenika Tolić najam d.o.o., Krapinska 7, Zagreb, građevinsko vještačenje radi ovrhe na nekretninama.

Dana 12. studenog 2019. godine izvršio sam, uz prisustvo sudske komisije, uviđaj na licu mjesta, Ježdovečka 108P, Ježdovec, Lučko - zemljište zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisano u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko i zgrada - dom za starije osobe izgrađen na istom.

Nakon prikupljanja potrebnih podataka, po nalogu Suda, utvrdio sam kako slijedi u ovom Nalazu i mišljenju.

## **1 NALAZ**

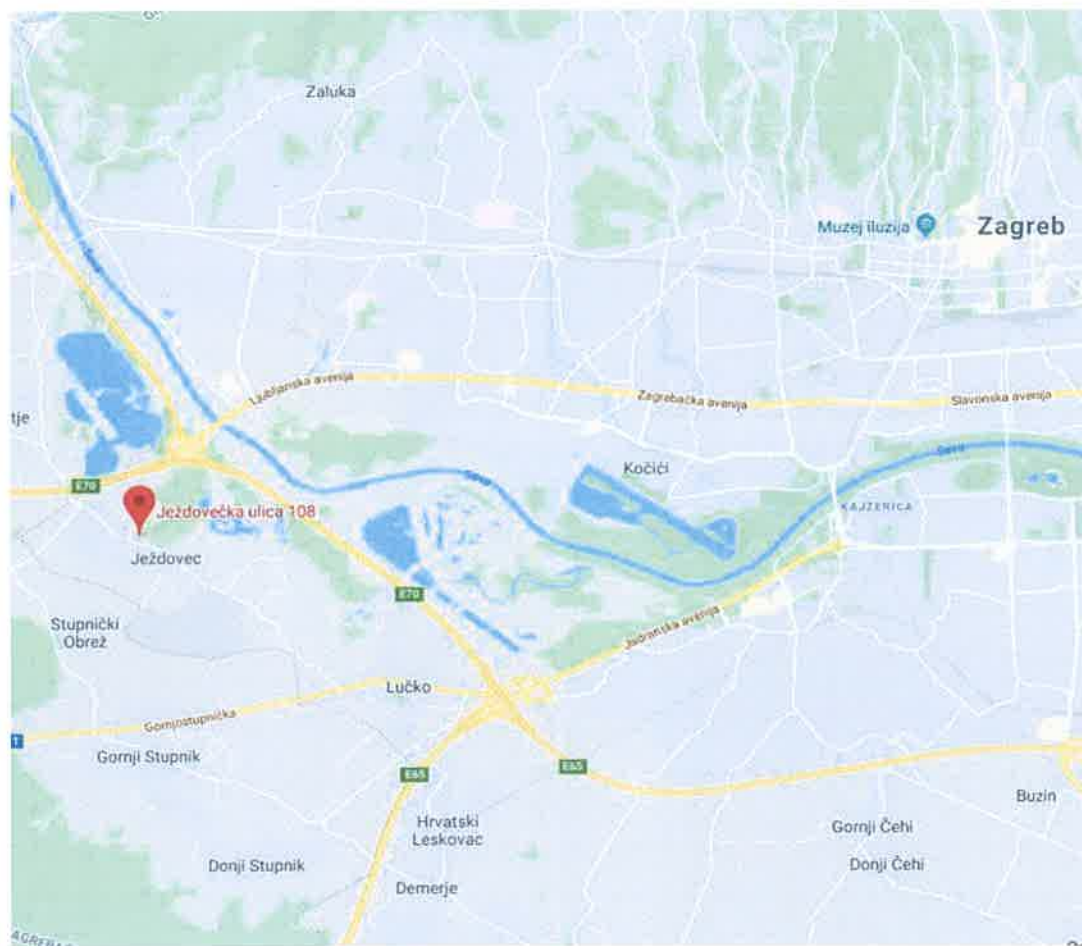
### **1.1 ZADATAK VJEŠTAKA**

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb - Istok, Turinina 3, od 19. rujna 2019. godine, određen je zadatak vještaku provođenje građevinskog vještačenja radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika zk.č.br. 1291/16 Ježdovečka oranica površine 252 čhv ili 906 m<sup>2</sup>, koja se sada nalazi upisana u zk.ul. 1911 k.o. Lučko.

## 1.2 ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

### 1.2.1 LOKACIJA

Nekretnina, zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko, u naravi predstavlja zemljište i zgradu - dom za starije osobe na adresi Ježdovečka ulica 108P, Ježdovec, Lučko.



- prikaz lokacije u odnosu na širu okolicu -



- prikaz mikrolokacije-

## 1.2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

U zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko je upisana zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko kao Ježdovečka oranica, sveukupne površine 906,00 m<sup>2</sup>.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 17.01.2020. 02:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337021, LUČKO

Broj ZK uložka: 1911

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8943/2019  
Aktivne plombe: Z-28276/2019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Ornaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1291/16	JEŽDOVEČKA ORANICA		262	906	Pripis iz uložka 10333
		UKUPNO:		262	906	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TOLIĆ NAJAM D.O.O., OIB: 31459047462, ZAGREB, KRAPINSKA 7		
1.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-25231/2016 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNOSTI, IZJAVA 03.11.2016, ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1,1)
1.3	Zaprimljeno 02.02.2018.g. pod brojem Z-2504/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-314/2018 OD 23.SIJEČNJA 2018. ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU DANA 02.VELJAČE 2018., tužitelj Dom za starije osobe Ježdovec, Zagreb, Ježdovečka108/E radi ispunjenja i nadomještanja ugovora/utvrđenje prava vlasništva.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-50547/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 11.11.2013. broj Z-50547/13 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu u kunama od 28. 10. 2013., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 6.500.000,00 kuna, uvećano za redovnu kamatnu stopu 8 % godišnje, promjenjivu, uz anuitetnu otplatu, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškove i ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:	6.500.000,00 KN	Glavni uložak

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.01.2020. 14:15:33

Stranica: 1



Katastarska općina: 337021, LUČKO

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1911

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, KVAITERNIKOV TRG BR. 9, ZAGREB</b>		
1.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017  Prvenstveni red upisa: Z-50547/2013  <b>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK</b>  Zaprimljeno 11.11.2013. broj Z-50547/13 Zabilježuje se da su sporedni uložci zk. ul. br. 10333 K.O. Stupnik (zk.ul.1904 k.o. Lučko), zk. ul. br. 10334 K.O. Stupnik (zk.ul.1912 k.o. Lučko), zk. ul. br. 2448 K.O. Bistra Gornja i zk. ul. br. 409 K.O. Bistra Gornja.		<b>ZABILJEŽBA</b>
1.3	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017  Prvenstveni red upisa: Z-24225/2014  <b>ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE</b>  Zaprimljeno 03.06.2014. broj Z-24225/14 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		<b>ZABILJEŽBA</b>
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017  Prvenstveni red upisa: Z-24225/2014  <b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</b>  Zaprimljeno 03.06.2014. broj Z-24225/14 Na temelju javnobilježnički solemniziranog ugovora o dugoročnom kreditu u kunama od 2. lipnja 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 450.000,00 HRK (slovima: četiristopedesettisuća kuna), uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: <b>CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA BR. 9, ZAGREB</b>	450.000,00 KN	
4.			
4.2	Zaprimljeno 27.11.2017.g. pod brojem Z-29028/2017  Prvenstveni red upisa: Z-28608/2017  <b>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL. BR. OVR-2362/2017-4. OD 23.11.2017. 23.11.2017. utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina te namiranjem ovrhovoditelja CROATIA BANKA d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9 (OIB:32247795989) iz imosa dobivenog prodajom.</b>		na 4.1
5.			

Katastarska općina: 337021, LUČKO

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1911

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 09.03.2018. g. pod brojem Z-5205/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSLOVNI BROJ: 50 OVR-531/2018-2 OD 07. OŽUJKA 2018. GODINE, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 90.576,39 kn, od čega 84.702,98 kn na ime glavnice zajedno sa zakonskim kamatama tekućim na pojedine iznose kako slijedi: na iznos 15.763,28 kuna od 03.12.2013. do uplate, na iznos 16.169,72 kuna od 03.01.2014. do uplate, na iznos 16.169,72 kuna od 03.02.2014. do uplate, na iznos 16.169,72 kuna od 03.03.2014. do uplate, na iznos 16.169,72 kuna od 03.04.2014. do uplate, a koje kamate se obračunavaju do 31.07.2015. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem ekskontne stope Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za 8 (osam) postotnih poena, a od 01.08.2015. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana ne finansijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 (pet) postotna poena, sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj: 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15); kao i iznos od 5.873,41 kn na ime obračunate zakonske zatezne kamate na obroke plaćene sa zakašnjenjem, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na taj iznos od dana podnošenja rješenja o ovrsi do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana ne finansijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 (pet) postotna poena, sukladno odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a; kao i radi naplate troškova postupka osiguranja u iznosu od 927,24 kn, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana ne finansijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 (pet) postotna poena, sukladno odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a, za korist: <b>GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB</b>	90.576,39 KN	
5.2	Zaprimljeno 09.03.2018. g. pod brojem Z-5205/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, (čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona)		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2020.

## 1.2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

K.č.br. 1357/16 k.o. Lučko je upisana u posjedovni list broj 3784 k.o. Lučko kao poslovna zgrada, Ježdovec, Ježdovečka ulica 108P i dvorište, ukupne površine 1.117,00 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2020. 02:02

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUČKO (Mbr. 337021)

Posjedovni list: 3784

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOLIĆ NAJAM D.O.O., KRAPINSKA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	31459047462

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1357/16	JEŽDOVEČKA	1117	31		
			POSLOVNA ZGRADA, Ježdovec, Ježdovečka ulica 108P	338			
			DVORIŠTE	779			
Ukupna površina katastarskih čestica				1117			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





- prikaz katastarskog plana k.č.br. 1357/16 k.o. Lučko -

#### 1.2.4 NALAZ I MIŠLJENJE GEODETSKOG VJEŠTAKA

U nastavku je prikazan Nalaz i mišljenje geodetskog vještaka, izrađen od geodetskog vještaka Mladena Bebera, od prosinca 2019. godine (strane spisa 211-216).

12 211

**MLADEN BEBER dipl.inž.geod.**  
Stalni sudski vještak za geodeziju  
10090 Zagreb, Šublinov brijeg 30

Zagreb, prosinac 2019.g.

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU  
4 PRIMLJENO  
Klasni broj: 30-12-2019  
u pristojba prim. prelo  
8-OVI-2362/2017

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU  
10000 ZAGREB  
Turinina br.3


**OVRHOVODITELJ: CROATIA BANKA d.d.**

**OVRŠENIK: TOLIĆ NAJAM d.o.o.**

Radi: ovrhe

**NALAZ I MIŠLJENJE  
GEODETSKOG VJEŠTAKA**

Sastavio:



## 1. UVOD

1.1. Rješenjem općinskog suda u Zagrebu od 19.9.2019.g., Turinina br.3, je određeno geodetsko vještačenje u postupku oznake 8-Ovr-2362/2017, vanjgko uređivanje za dan 12.11.2019.g.

1.2. Zadatak vještaka;  
Identificirati zk.đ.1291/16 K.o. Lučko

1.3. Geodetsko vještvo je sačinjeno temeljem:  
-podataka e-evidencije katastra i zemljišne knjige  
-terenskog pregleda, izmjere lica mjesta

## 2. NALAZ

2.1. Vanjsko uređivanje je zakazano na i obavljeno na licu mjesta na zk.č.1291/16 K.o. Lučko.

2.2. Zk.č.1291/16 je upisana u zk.ul. 1911 u K.o. Lučko, kulture Ježdovečka oranica površine od 252 čhv ili 906 m<sup>2</sup>.

Uvidom u podatke katastarske evidencije zk.č.1291/16 (z.k.) odgovara dijelu k.č.1357/16 K.o. Lučko

Zagrebačka  
infrastruktura  
prostornih podataka

**-GEO-  
PORTAL**

Općenito

Slojevi Identifikacija KČ

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: LUČKO

Katastarska čestica: 1357 / 16

✕ Poništi ✓ Pretraži

Podaci za katastarsku česticu: LUČKO 1357 / 16

Ukupna površina: 1 117 m<sup>2</sup> Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Pojedovni list	Vrsta PL	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K.č.
3784		JEŽDOVEČKA	DVORIŠTE	779 m <sup>2</sup>
3784		JEŽDOVEČKA	POSLOVNA ZGRADA, Ježd...	338 m <sup>2</sup>

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: LUČKO 1357 / 16

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
LUČKO	1291/16	

U katastru k.č.1357/16 K.o. Lučko je evidentirana adresom Ježdovečka ulica br.108P, kulture poslovna zgrada od 338 m<sup>2</sup>, dvorište od 779m<sup>2</sup>, ukupno od 1117 m<sup>2</sup>

214

2.3. Na terenu je obavljen premjer fizičkog posjedaq na kojem se nalazi predmetna čestica, preklop sa stanjem katastarske evidencije, i zemljišnoknjižne iz čega je dobiven model u kojem je vidljivo da zk.č.1291/16 (z.k.) odgovara dijelu k.č.1357/16 (katastar), i položaj na terenu.

## Podaci premjera

Ozn.točke E N

1	448775.25	5071246.62
2	448778.84	5071244.36
3	448776.94	5071241.36
4	448781.50	5071238.47
5	448780.12	5071236.28
6	448785.56	5071232.84
7	448775.65	5071216.99
8	448761.97	5071225.66
9	448787.92	5071223.27
10	448800.00	5071215.66
11	448790.92	5071201.26
12	448778.89	5071208.83
13	448776.07	5071196.48
14	448782.66	5071192.26
15	448780.41	5071188.80
16	448782.36	5071187.56
17	448779.92	5071183.73
18	448779.06	5071184.27
19	448775.62	5071178.89
20	448767.84	5071183.79
21	448803.91	5071241.70
22	448788.20	5071270.13
23	448772.44	5071248.09
24	448759.75	5071227.34
26	448760.15	5071214.11
27	448774.93	5071204.65
28	448792.47	5071193.93
29	448779.03	5071173.28
30	448762.17	5071184.07

## Podaci lomnih točaka zk.č.1291/16

Ozn.točke E N

A	448776.76	5071254.19
B	448778.47	5071251.11
C	448790.68	5071229.51
D	448775.25	5071204.87
E	448760.22	5071214.47
F	448754.01	5071218.39



5

25

#### 2.4. Slijedi identifikacija nekretnina

46

### 3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA (MIŠLJENJE)

3.1. Zk.č.1291/16 upisana u zk.ul. 1911 u K.o. Lučko, kulture Ježdovečka oranica površine od 252 čhv ili 906 m<sup>2</sup>, je predmetna u ovom postupku.

\*u katastru odgovara dio k.č. 1357/16 K.o. Lučko je evidentirana adresom Ježdovečka ulica br.108P, kulture poslovna zgrada od 338 m<sup>2</sup>, dvorište od 779m<sup>2</sup>, ukupno od 1117 m<sup>2</sup>, u dijelu površine od 906 m<sup>2</sup>.

\*na skici lica mjesta određena spojnicom točaka A-B-C-D-E-F-A, obojano zeleno u površini od 906 m<sup>2</sup>

\*na terenu se nalazi unutar ograđenog posjeda, sa sjevera žičanom ogradom, jugu žučanom ogradom, jugozapadu djelom betonskožičana ograda, prema istoku slobodno od razgraničenja.

Unutar predmetne zk.č.1291/16 se nalazi poslovna zgrada br.108P i dvorište u površini 906 m<sup>2</sup>, i to poslovna zgrada od 338 m<sup>2</sup>, dvorište od 568 m<sup>2</sup>.

Sastavio:





### 1.2.5 UPORABNA DOZVOLA

U nastavku je prikazana Uporabna dozvola, klasa: UP/I 361-05/2015-001/161 od 21.09.2015. godine (strane spisa 167-168).

167

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Odjel za graditeljstvo – Središnji odsjek za graditeljstvo  
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

Klasa: UP/I 361-05/2015-001/161  
Urbroj: 251-13-22/113-15-9  
Zagreb, 21.09.2015.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 99. st. 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13) rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva TOLIĆ NAJAM d.o.o., Zagreb, Krapinska 7, OIB:31459047462, za izdavanje uporabne dozvole, i z d a j e

#### UPORABNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se uporaba izgrađenog doma za starije i nemoćne osobe (građevinske bruto površine 967,10 m<sup>2</sup>) na k.č.br.1357/10 k.o. Lučko u Zagrebu, Ježdovečka ulica 108p, za koju je izdana Potvrda glavnog projekta - Klasa:361-03/2012-01/51, Urbroj:251-13-22/302-13-7 od 17. travnja 2013. god. i Rješenje - Klasa:UP/I-361-03/14-010/24, Urbroj:251-13-22/306-15-7 od 27.05.2015. god. (pravomoćno 28.05.2015. god.), Odjela za graditeljstvo, ovoga Ureda.

II. Građevina se rabi samo sukladno svojoj namjeni. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu, a prema uvjetima navedenim u pisanoj izjavi izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

III. Zapisnik Povjerenstva za tehnički pregled - Klasa:UP/I-361-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-15-3 od 14.08.2015. god. i Zapisnik o kontrolnom pregledu - Klasa:UP/I-361-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-15-8 od 21.09.2015. god., sastavni su dio ove uporabne dozvole.

#### Obrazloženje

Trgovačko društvo TOLIĆ NAJAM d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, OIB:31459047462, podnijelo je dana 03.08.2015. god. zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za građevinu iz točke I. izreke ove dozvole.

Uz zahtjev i tijekom postupka u spis je uložena preslika Potvrde glavnog projekta - Klasa:361-03/2012-01/51, Urbroj:251-13-22/302-13-7 od 17.04.2013. god., preslika Rješenja Klasa:UP/I-361-03/14-010/24, Urbroj:251-13-22/306-15-7 od 27.05.2015. god., podaci o sudionicima u gradnji, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine, izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju, geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru, energetski certifikat.

Zaključkom Klasa:UP/I-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-15-2 od 10.08.2015. godine ovo tijelo Uprave odredilo je održavanje tehničkog pregleda naprijed opisane građevine, uz napomenu, da je u prethodnom postupku zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za istu građevinu odbijen Rješenjem - Klasa:UP/I-361-05/2014-01/421, Urbroj:251-13-22/113-15-8

dana 30.03.2015. god. budući da investitor u odobrenom roku nije otklonio sve nedostatke koji su utvrđeni tehničkim pregledom 09.12.2014. god., te da se u ovom ponovnom postupku nisu utvrđivale činjenice koje su u prethodnom postupku pozitivno riješene.

Tehnički pregled navedene građevine, kao i pregled dokumentacije koju je investitor temeljem članaka 139. st. 2. Zakona o gradnji (NN br. 153/13), dužan Povjerenstvu za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 14.08.2015. godine o čemu je sastavljen Zapisnik - Klasa:UP/I-361-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-2015-3. Istim je zaključeno da se građevina ne može koristiti dok se ne očituju predstavnici HRVATSKIH ŠUMA i predstavnik HRVATSKIH VODA te dok se ne uklone utvrđeni nedostaci iz područja zaštite od požara, odnosno dok investitor u dodijeljenom roku ne dostavi sva nedostajuća pozitivna pismena očitovanja.

Nakon što su u danome roku do 21.09.2015. god. dostavljena sva pozitivna mišljenja u svrhu izdavanja uporabne dozvole, i to: inspektora zaštite od požara, predstavnika HRVATSKIH ŠUMA te predstavnika HRVATSKIH VODA koji je dao svoje konačno mišljenje da se s aspekta zaštite vodnogospodarskih interesa u smislu Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) za predmetni zahvat u prostoru može izdati uporabna dozvola, sastavljen Zapisnik o kontrolnom pregledu - Klasa:UP/I-361-05/2015, Urbroj:251-13-22/113-15-9 od 21.09.2015. god.

Nakon što su svi članovi Povjerenstva za tehnički pregled dali pozitivna mišljenja i zaključke, utvrđuje se da se predmetna građevina može koristiti, odnosno da se za istu može izdati uporabna dozvola.

Slijedom iznesenog u smislu članka 144. stavka 1. navedenog Zakona o gradnji, riješeno je kao u izreci.

#### Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove uporabne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana prijema iste. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14).

Upravna pristojba prema Tar.br.1,2 i 63 Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96 do 40/14) u visini od 70 kn, nalijepljena je i uredno poništena na podnesku, a u visini od 1.225,00 Kn, uplaćena je na račun broj:HR342380000-1813300007, model HR68, poziv na broj 5860-OIB uplatitelja, gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu.

Upravni savjetnik za graditeljstvo  
Katarina Grubač, dipl. ing. arh.



#### DOSTAVITI:

1. TOLIĆ NAJAM d.o.o., Zagreb, Krapinska 7;
2. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a;
3. Evidencija, ovdje;
4. Pismohrana, ovdje.



## 1.2.6 POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA

U nastavku je prikazana potvrda glavnog projekta, klasa: 381-03/12-001/51, od 17. travnja 2013. godine (strana spisa 192-196).

192

  
 Republika Hrvatska  
 Grad Zagreb  
 GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
 IZORADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
 KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
 Odjel za graditeljstvo  
 Drugi područni odjel za graditeljstvo  
 (Novi Zagreb i Peščenica)  
 Zagreb, Zapoljska 1

KLASA: 381-03/12-001/51  
 URLBROJ: 251-13-22/502-13-7  
 Zagreb, 17. travnja 2013.

Gradski ured za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Drugi područni odjel za graditeljstvo (Novi Zagreb i Peščenica), na temelju članka 212. stavak 1. i članka 259. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 65/11, 65/11 i 65/12) i djelujući po zahtjevu investitora, trgovačkog društva "Tolú Majam", d.o.o. iz Zagreba, Križevačka 7, zastupano po punomoći po Ralimiru Svibenu, direktoru trgovačkog društva "Prigorka-Stanogradnja Projektirni biro", d.o.o. iz Sesveta, Trg Lovre Matačića 10, za izdavanje potvrde glavnog projekta, izdaje

### POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA

I Potvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake ZOP 01/2012-GL, koji je u prosincu 2012.god. izradio Nikola Rak, glavni projektant i ovlašten arhitekt, ovl.br.A 2608, tvrtka "Prigorka-Stanogradnja, Projektirni biro, iz Sesveta, Trg Lovre Matačića 10, za gradnju doma za starije i nemoćne osobe, građevinske bruto površine 997,10 m<sup>2</sup>, na građevnoj čestici, k.č.br. 1357/16 k.o. Lučko koje odgovara zemljišno-knjižnoj čestici broj 1291/16 k.o. Lučko u Zagrebu, Ježdovec, s pristupom iz Ježdovec ulice preko puta, k.č. 1357/17 k.o. Lučko, izrađen u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom klasa: UPJ-350-05/2012-001/04 ur.br.251-13-21/005-2012-25 od 04.10.2012. koju je izdao Odjel za prostorno uređenje ovog Ureda, Drugi područni odjel za prostorno uređenje (Novi Zagreb i Peščenica), Avenija Dubrovnik 12, a sastoji se od:

- Mapa 1 ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI PROJEKT  
 Br. 018-0012 iz prosinca 2012.god, izradio projektant, Nikola Rak, ovlašten arhitekt, ovl.br.A 2608, tvrtka "Prigorka-Stanogradnja, Projektirni biro, d.o.o., Sesveta, Trg Lovre Matačića 10.
- Mapa 2 PROJEKTA KONSTRUKCIJE-PRORAČUNA MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI  
 TD br.2120/12 iz studenog 2012. izradio projektant Dapuntir Ivko, ovlašten inženjer građevinarstva, ovl.br.G 3567, "Juko", d.o.o. Zagreb, Vladimira Nazara 24

183

Mapa 3	PROJEKT STROJARSKIH INSTALACIJA, TO 103/12, koji je u listopadu 2012. izradio projektant Mato Jurčić, ovlašten inženjer strojarstva, ov.br. BUG 1529, "Jurič", d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 123
Mapa 4	PROJEKT ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA JAKE I BLABE STRUJE TO 101912/14 koji je u listopadu 2012. izradio projektant mr.sc. Zlatko Lešić, ovlašten inženjer elektrotehnike, ov.br. E 261 "GIS-PROM", d.o.o. iz Zagreba, u suradnji s "MFI projektom", d.o.o. iz Zagreba, Sv.Marije 60
Mapa 5	PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE TO br. 105/12 koji je u listopadu 2012. izradio projektant Mato Jurčić, ovlašten inženjer strojarstva, ov.br. BUG 1529, "Jurič", d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 123
Mapa 6	PROJEKT DIZALA TO 115/12 koji je u listopadu 2012. izradio projektant Denis Paleka, ovlašten inženjer strojarstva, SP 1328 na sjedištu Ureda u Zagrebu, Susjedgrad, Miroslava Mišića 12
Mapa 7	Elektoral zaštita na radu Br. 05/2010- ZNR iz studenog 2012.god. izradio projektant, Nikola Raik, ovlašten inženjer, ov.br.A 2605 tvrtke "Priporica stenoarhitektura" Projektni biro, d.o.o., Beaveta, Trg Lovre Matkovića 10,
Mapa 8	Elektoral zaštita od požara Br. 05/2010- ZNR iz studenog 2012.god. izradio projektant, Nikola Raik, ovlašten inženjer, ov.br.A 2605 tvrtke "Priporica stenoarhitektura" Projektni biro, d.o.o., Beaveta, Trg Lovre Matkovića 10

koje čine sastavni dio ove potvrde

II Potvrđuje se da je građevna čestica, k.o.br.1357/16 k.o. Lučko uređena, odnosno da je osiguran pristup sa Jezdovečke ulice preko k.o.br.1357/17 k.o.Lučko, temeljem ugovora o sukobnosti zemljišta sklopljenog između investitora i vlasnice Marije Hujak. Jezdovečka ulica kategorizirana je kao županijska cesta.

Odvodnja otpadnih voda građevine priključit će se, do izgradnje javne kanalizacije, privremeno na sažirnu jamu.

Promet u mirovanju riješen je u cijelosti na vlastitoj parceli po kriteriju 1 PGM/4 osoba u smjeni, ukupno osigurano 10 parkirnih mjesta od polubnih 2, u skladu s prostornim planom na temelju kojega je izdana potvrda glavnog projekta.

III Potvrđuje se da je uz zahtjev podnesen dana 31.prosinca 2012.god. za izdavanje potvrde glavnog projekta za gradnju građevine iz točke I ove potvrde, investitor priložio:

1. glavni projekt iz točke I (tri primjerka), koji sadrži izvještaj glavnog projektanta o usklađenosti glavnog projekta s posebnim propisima (izjavo o usklađenosti sa Zakonom o zaštiti od požara)
2. dokaz prave gradnje
  - a) zemljišno-knjižni uložak broj 10334 k.o. Stupnik za zemljišno-knjižnu česticu br.1291/6 i 1291/16 u kojem je, kao vlasnik, upisan Jozo Tolšć iz Zagreba, Krapinska 71 1291/16 k.o.
  - b) zemljišno-knjižni uložak broj 10366 k.o. Stupnik za zemljišno-knjižnu česticu br.1291/16 u kojem je, kao vlasnik, upisan Ana Jarković iz Zagreba, Rataraka 7
  - c) zemljišno-knjižni uložak broj 10333 k.o. Stupnik za zemljišno-knjižnu česticu br.1291/1 u kojem je, kao vlasnik, upisana Marija Hujak iz Zagreba, Jezdovečka ulica 60, Lučko
  - d) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Jozice Tolšć i "Saniletskog prijevoza Tolšć", d.o.o. iz Zagreba, Jezdovečka 108/6 (ovjera javnog bilježnika Stjepana Brozovića Skitajević iz Zagreba, Matije Gupca 22, OV-10024/12 od 06.12.2012.)
  - e) ugovor o kupoprodaji nekretnosti sklopljen između Marije Hujak i "Saniletskog prijevoza Tolšć", d.o.o. iz Zagreba, Jezdovečka 108/6, zastupanog po

154

IV Investitor, trgovačko društvo "Tolić najam", d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, može pristupiti građenju građevine iz točke I ove potvrde na temelju potvrđenog glavnog projekta.

V Potvrde glavnog projekta prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku dvije godine od dana izdavanja potvrda.

Važenje potvrde glavnog projekta može se po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana potvrda.

VI Investitor je dužan ovom Uredu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

Investitor je dužan u prijavi početka građenja navesti izvođača i oznaku elaborata iskočanja.

VII Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti građenja prema posebnom propisu.

VIII Izvođač je dužan graditi u skladu s potvrđenim glavnim projektom, radove izvoditi tako da se ispunje bitni zahtjevi i drugi uvjeti za građevinu, ugrađivati građevne proizvode i opremu u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, osigurati dokaze o uporabivosti ugrađenih građevinskih proizvoda te dokaze o sukladnosti određenih dijelova građevine i osigurati dokaze kvalitete ugrađenih materijala.

Svi radovi se moraju izvesti prema važećim tehničkim propisima, hrvatskim normativima i standardima, kao i drugim propisima koji reguliraju izvođenje predmetnih radova, te pravilima struke.

IX Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja građevine.

X Investitor je dužan povjeriti projektiranju glavnog projekta projektantski nadzor građenja građevine (ako je obveza predviđena glavnim projektom).

XI Investitor je dužan ishoditi izmjenu i dopunu potvrde glavnog projekta ako tijekom građenja namjerava učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima ili se izmjenama tijekom građenja utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog zahtjeva za građevinu.

XII Ako se tijekom građenja promijeni investitor, u roku od trideset dana od nastale promjene novi investitor je dužan zatražiti izmjenu potvrde glavnog projekta u vezi s promjenom imena investitora.

XIII Građevina iz točke I ove potvrde može se početi koristiti (odnosno staviti u pogon), nakon što ovaj Ured, na zahtjev investitora, izda uporabnu dozvolu.

Investitor je uplatio komunalni i vodni doprinos:

- potvrda o uplati 1.obroka komunalnog doprinosa, u iznosu 16.165,72 kn, klase: UP/I-303-02/13-08/300, ur.br.251-13-31/100-12-4-MM, od 03.travnja 2013. koju je izdao Odjel za komunalne poslove ovog Ureda, Trg Stjepana Radića 1 a prema rješenju klase UP/I-303-02/10-08/303, ur.br.251-13-31-10-4, od 14.lipnja 2010.
- potvrda o izvršenoj uplati 1.rate vodnog doprinosa, u iznosu od 13.673,30 kn, klase: UP/I-325-08/13-01/0000054, ur.br.374-3501-2-13-3 od 03.travnja 2013. god izdana

195

- direktoru Jozi Tolčiću (ovjera javnog bilježnika Stjepica Brozović Škrinjarčić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-15922/12 od 05.12.2012.)
- f) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Jozeta Tolčića i „Seniletskog prijevaza Tolčić“, d.o.o. iz Zagreba, Ježdovac, Ježdovečka 108/6 (ovjera javnog bilježnika Stjepica Brozović Škrinjarčić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-15924/12 od 05.12.2012.)
- g) diočni ugovor sklopljen između Marije Hujak i „Tolčić najam“, d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, zastupanog po direktoru Jozi Tolčiću (ovjera javnog bilježnika Stjepica Brozović Škrinjarčić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-1618/13 od 14.02.2013.)
- h) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Ana Jurković iz Zagreba, Hrvatskanska cesta 75 (prije Rataranska 7) i „Seniletskog prijevoza Tolčić“, d.o.o. iz Zagreba, Ježdovac, Ježdovečka 108/6, zastupanog po direktoru, Jozi Tolčiću (ovjera javnog bilježnika Vazne Kelečić iz Zagreba, Zagrebačka avenija 104 OMI, OV-5395/12 od 11.05.2012.) i tabularna isprava kojom Ana Jurković potvrđuje da je kupac u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i da bezuvjetno dozvoljava uložbu prava vlasništva
3. ugovor o služnosti zemljišta pristupnog puta sklopljen između Marije Hujak i Jozeta Tolčića (ovjera javnog bilježnika Stjepica Brozović Škrinjarčić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-7795/12 od 01.06.2012.)
4. parcelacijski elaborat RN-1800/2013 potvrđen po Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet št. 350-05/2013-005/2, ur.br. 251-13-21/309-2013-2 od 01.02.2013. i Gradskom Uredu za katastar i geodetske poslove, št. 932-06/2012-01/818, ur.br. 251-15-02/4-2012-3 od 07.01.2013.
5. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glade mehaničke otpornosti i stabilnosti bušotek i zidanih konstrukcija, TD br.102/2013 iz siječnja 2013. izrađeno po ovlaštenom revidentu Milanu Novkoviću (redni broj evidencije 41/00) ovlaštenom inženjeru građevinarstva, ovlaštenje br.G 1117, „Projektni biro Novković“, Zagreb, Palinskečka 18a, bez dodatnog zahtjeva
6. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glade učilode energije i toplinske zaštite, br.013 045-2 od 18.02.2013. izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Kelečić (redni broj evidencije 42/08), ovlaštenom inženjeru građevinarstva, ovlaštenje br.G 1257, „JK“, d.o.o. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 62b, uz dodatni zahtjev kontrole dijela izvedbenog projekta zbog pregleda detalja zračnika prirodno provjetravanog međuprostora, detalja sekundarne toplinske zaštite izlanskih i obrubnih krovnih zidova, ograda (unutar i gornja strana), masivnih AB laka i podnih ploča betona (podgled), spojnih zona grijanih i neregiranih dijelova zgrade i svih zona gdje se mogu formirati toplinski mostovi.
7. pisano izvješće o provjeri tehničkih rješenja iz zaštite od požara predviđenih u glavnom projektu od 11. travnja 2013. izrađeno po ovlaštenom revidentu Tomislavu Bukiću (upisni broj 15) ovlaštenom inženjeru građevinarstva, ovlaštenje br.G 1117, „Projektni biro Novković“, Zagreb, Palinskečka 18a, bez dodatnog zahtjeva
8. geotehnički elaborat koji je izradio Robert Ravlić, ovlašten inženjer građevinarstva, br.ovl. G 4168, „Geotekst“, d.o.o. iz Zagreba, Naserov trg 7, GT-03-05-2012 u svibnju 2012.
9. specijalna punomoć investitora Ratimira Sviberu, direktoru trgovačkog društva „Prigorica-Sinogradnja Projektni biro“, d.o.o. iz Sesveta, Trg Lovte Matičića 10 (ovjera javnog bilježnika Stjepica Brozović Škrinjarčić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-804/13)
10. suglasnost na tehničku dokumentaciju interne kanalizacije br.12/500-b od 02.01.2012. koju je izdao „Zagrebački holding“, d.o.o. Podružnica Vodoopskrba i odvodnje, Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti, Fehnegovičeva 1.

IPPB - naklada d.o.o.

27

PR 181/14 TOLČIĆ NAJAM d.o.o.  
Poslovanje građevine, Zagreb  
Ježdovac, Ježdovečka 108 E

196

po Hrvatskim vodama, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“, Ulica grada Vukovara 220 a prema rješenju klasec UP/I-325-08/13-01/0006655, ur.br.374-3501-2-13-3 od 03.04. 2013. god.

Upravna pristojba za ovu polovinu glavnog projekta prema prenatu Tarifnim brojevima 1,2 i 63, točka (2) Uredbe o izmjeni Tarifa Zakona o upravnim pristojbama za zgradu građevinske (bruto) površine manje od 1000 m<sup>2</sup> od cijene građenja 0,5% u iznosu od 2.803,21 kn. (NN br. 3/00, 77/00, 05/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 128/11, 112/12 i 19/13) uplaćena je na žiro račun broj 2360500-1813300007, poziv na broj 00 5800 OIB, gradske i općinske upravne pristojbe u gotovom novcu.

Upravna jedinica za graditeljstvo  
Maja Kujjak Stojanović, dipl.ing.arh.

## DOSTAVITI:

1. "Tolić najani", d.o.o. Zagreb, Koprivska 7, po punomoćniku Ratimiru Svibenju, dr. „Prigorica-Sisnogradnja Projektirni biro“, d.o.o. iz Bečeva, Trg Lovre Matačića 10
2. Građevinska inspekcija, Zagreb, Republika Austrija 20
3. Odjel za komunalne poslove, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
4. Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12
5. Evidencija, ovdje
6. Pismohrana, ovdje

HPB - nekretnosti d.o.o.

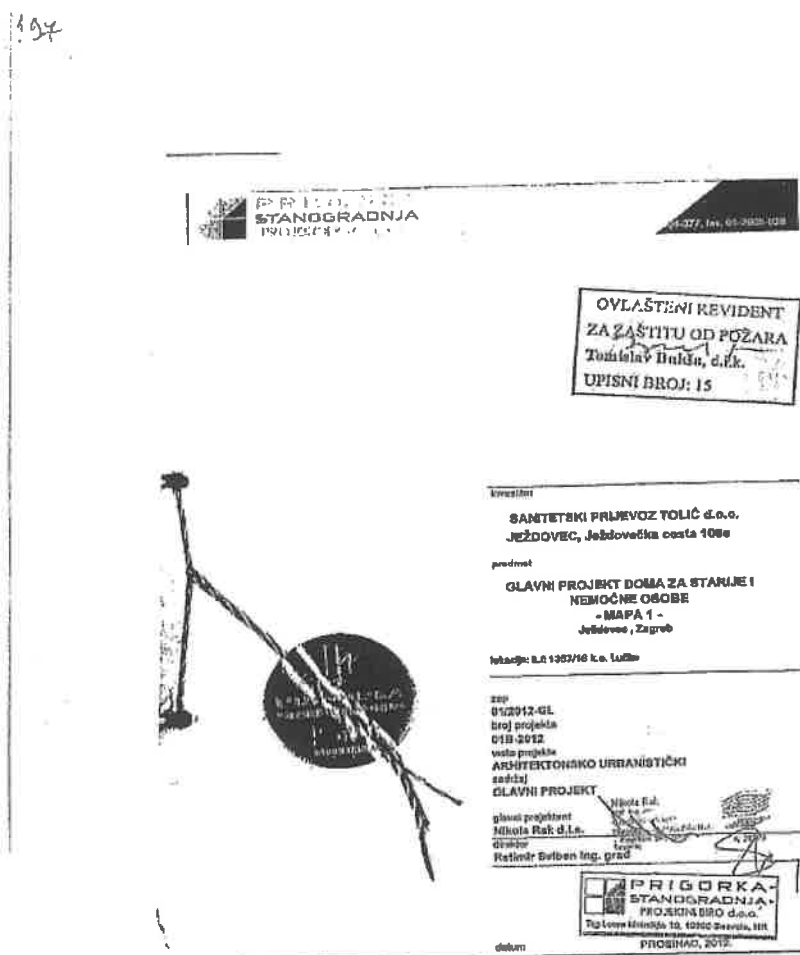
25

PR 161/16 TOLIĆ NAJANI d.o.o.  
Poslovna gradnja, Zagreb  
Jelodova, Jelodova 100 B



### 1.2.7 GLAVNI PROJEKT

U nastavku su prikazani dijelovi Glavnog projekta izrađenog od Prigorka-stanogradnja u prosincu 2012. godine (strane spisa 197-208).



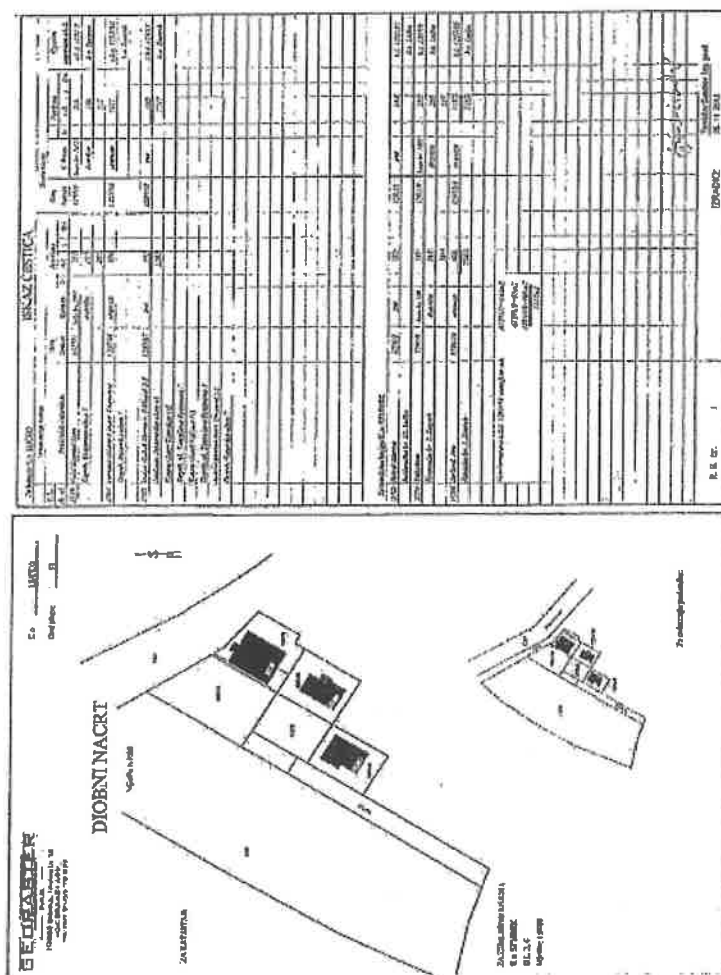
NPS - neovisna d.o.o.

29

PR 191/14 TOLIĆ NAJAM d.o.o.  
Podružna građevina, Zagreb  
Ježdovec, Ježdovečka 108 B



199

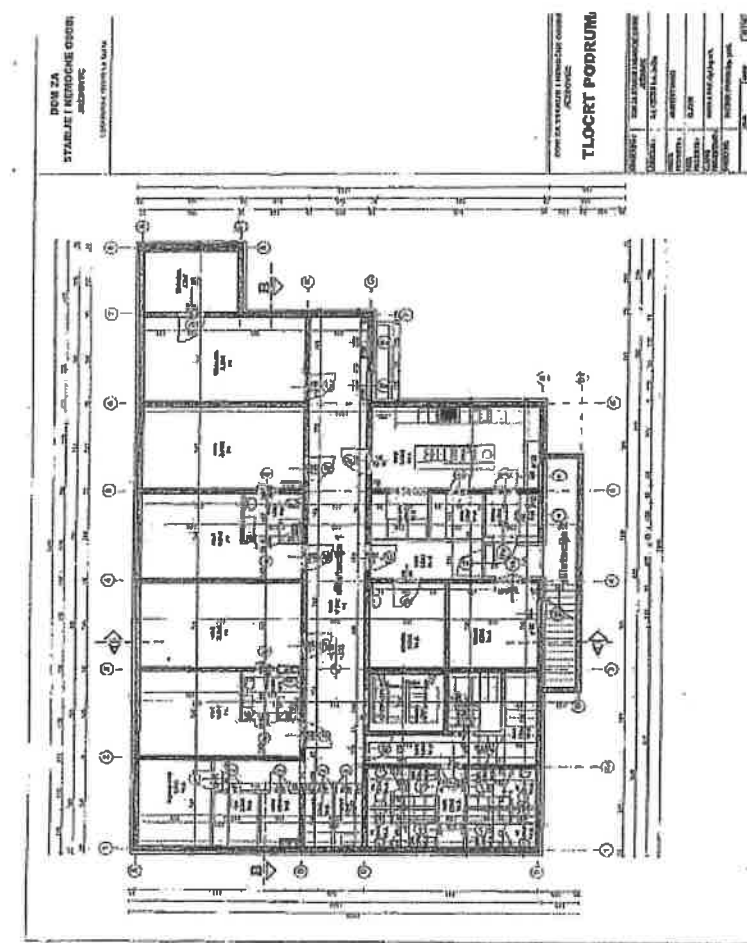


HPB - nekretnosti d.o.o.

31

PR 181/14 VOLUĆ NAJAM d.o.o.  
Poslovna gradnja, Zagreb  
Jelencova, Jelencova 108 E

20

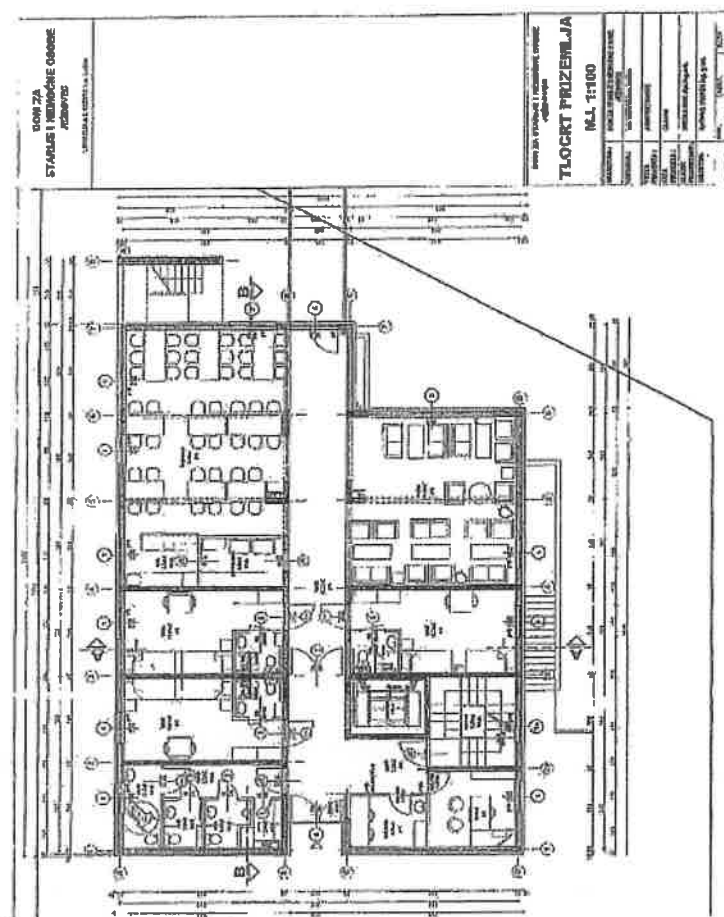


HFB - naturals d.o.o.

其

PR 18/14 TOUĆ NAJAM d.o.o.  
Poslovna gradivina, Zagreb  
Jabučeva, Jabučevica 100 E

201



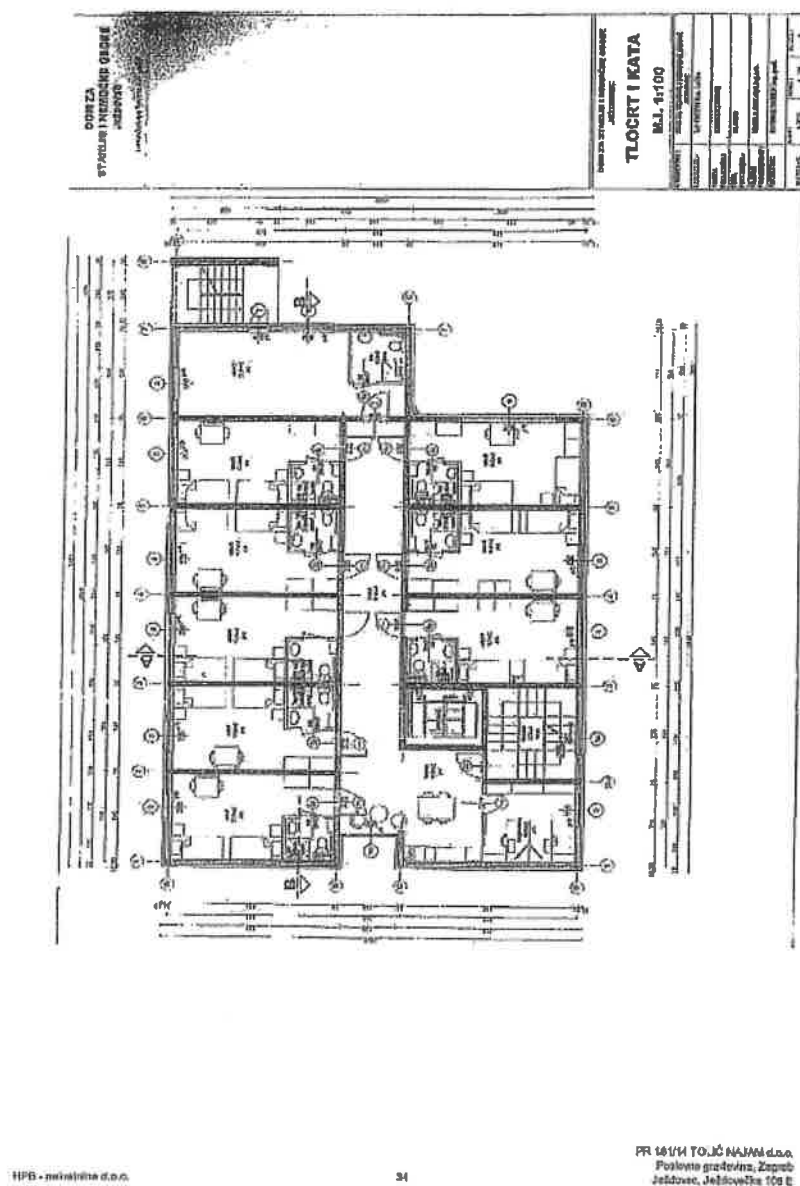
HFB - nativitate d.o.c.

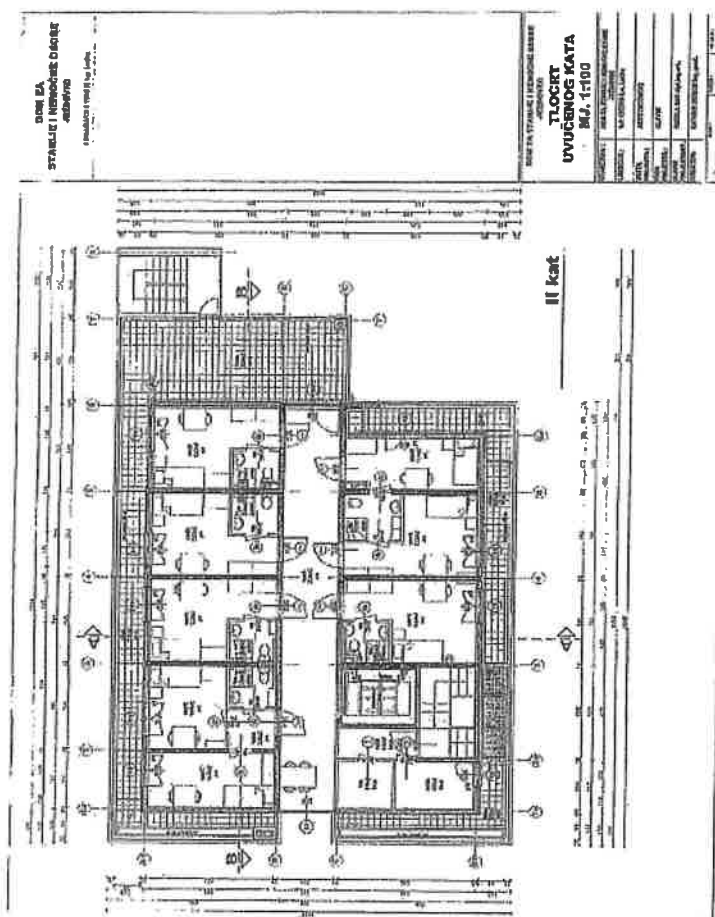
93

PR 18114 TOLIĆ NAJAM d.o.o.  
Poslovna građevina, Zagreb  
Jalskova, Jeftovska 108 E



202.



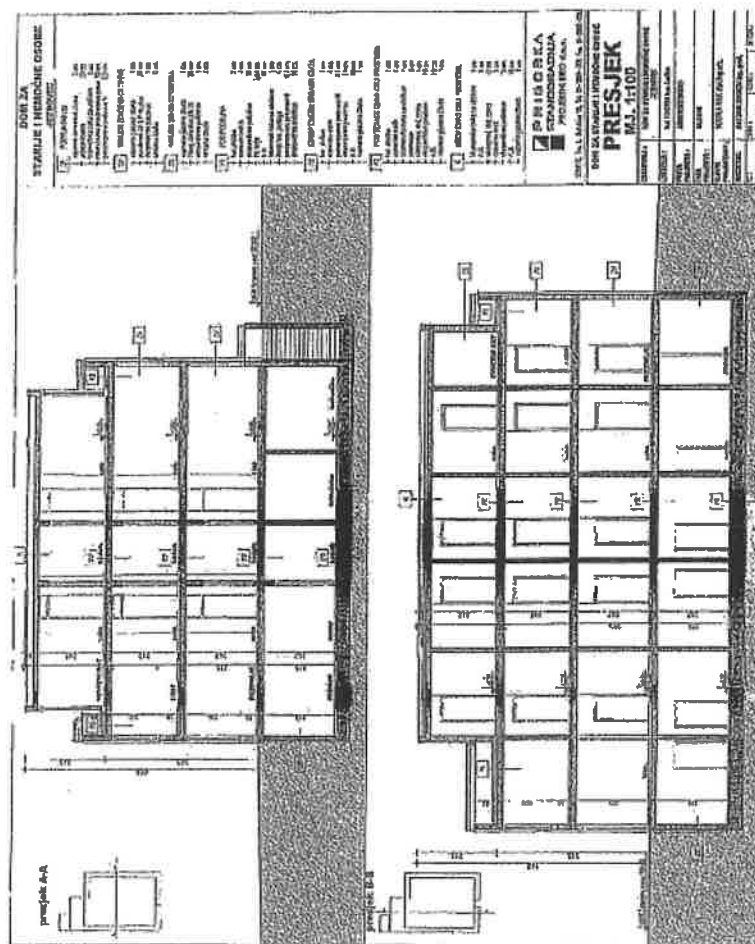


HPB - nekretnosti d.o.o.

36

PRIGLASITI TOLIO NAJAM d.o.o.  
Poslovna građevina, Zagreb  
Jelencovc, Jelencovska 100 E

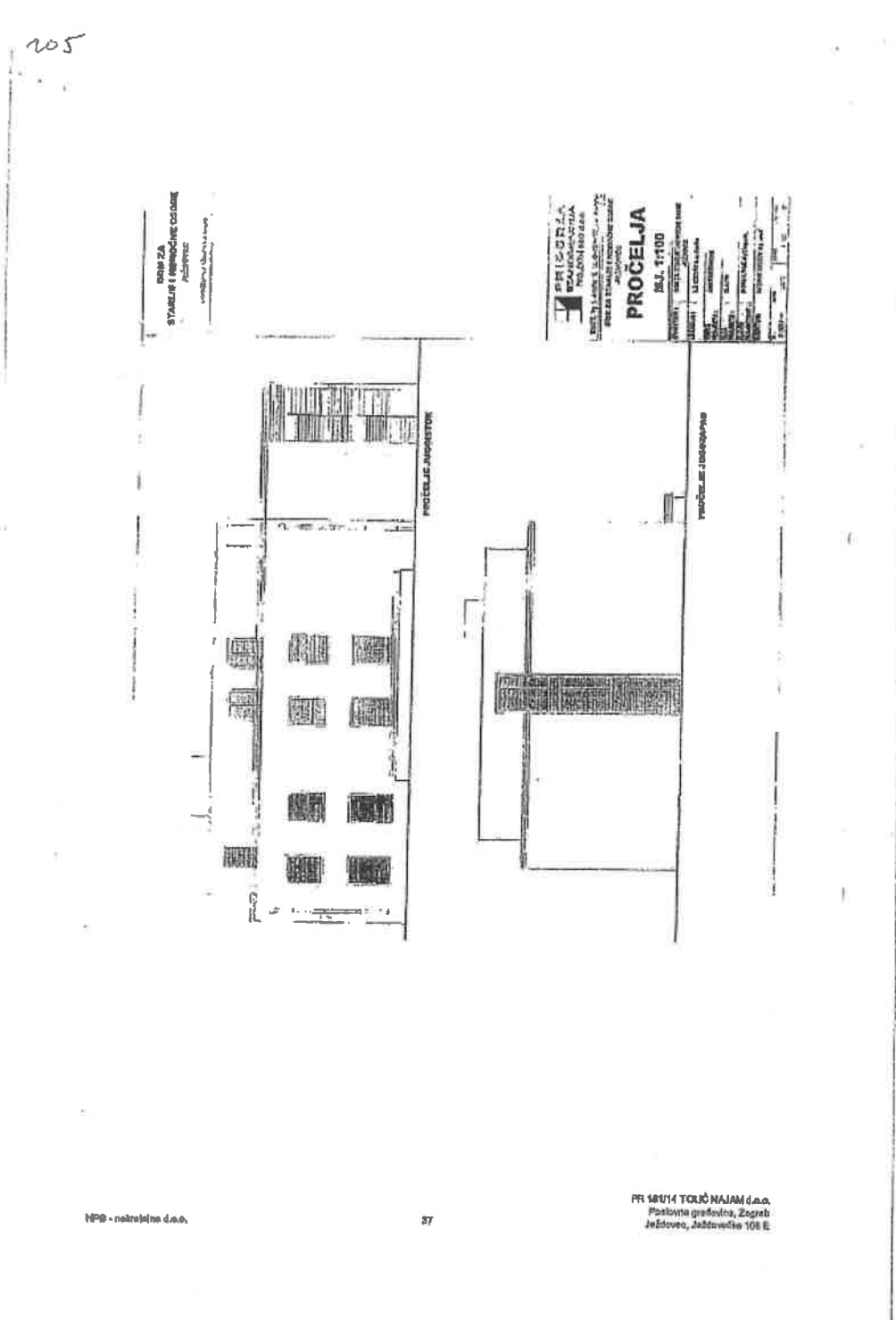
204



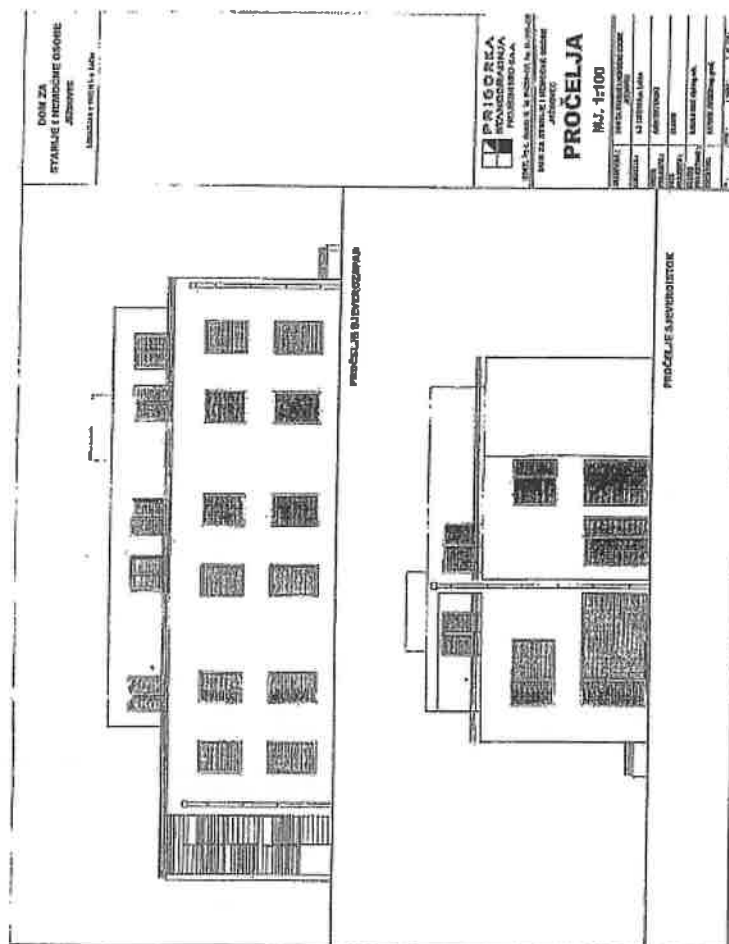
HPLC - negative d.o.o.

38

PR 181/14 TOLIĆ NAJAM d.o.o.  
Poslovačka građevina, Zagreb  
Jadravova, Jadravovina 108 E



206

HPB - [www.hpb.com](http://www.hpb.com)

39

PR 181/14 TOLUČ NAJAM d.o.o.  
Poslovna građevina, Zagreb  
Jeftovica, Jeftovska 103 E

207



HPD - neizmjenjiva d.o.o.

30



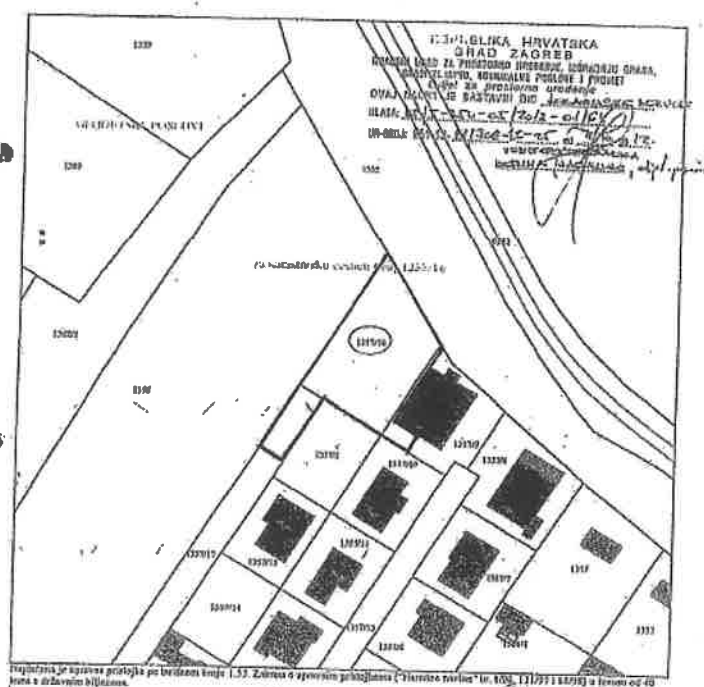
208

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODIJSKE POSLOVE  
Odjel za katastarske poslove i geodetske  
Odjel IV (Novi Zagreb)  
KLASA: 955-86/2015-011/119  
URBROJ: 221-15/514-2015-2  
Zagreb, 04. lipnja 2015.

K.m. Ldho  
Inženir 1:1000  
Broj kat. plana: 31

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku čestice broj 1357/16



Obrazložio: Dario Šerer  
Stalni referent - građevinarstvo

Obrazložio: Dario Šerer  
Stalni referent - građevinarstvo

HPB - polimino d.o.o.

40

PR 18/14 TOLJ HAJAM d.o.o.  
Poslovna građevina, Zagreb  
Jadranska, Jadranska 508 E

### 1.2.8 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema prostornom planu Grada Zagreba (Dopune prostornog plana Grada Zagreba, Službeni glasnik Grada Zagreba broj 24/14) nalazi u sljedećoj zoni:

- prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora u zoni **Izgrađeni dio građevinskog područja**



**1.2.9 NETO KORISNA POVRŠINA****ZEMLIŠTE**

U tablici u nastavku je prikazana površina vrednovanog zemljišta preuzeta iz zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko na kojoj je prema nalazu vještaka geodetske struke izgrađena ZGRADA - DOMA ZA STARIJE OSOBE.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisano u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	906,00

ZGRADA - DOM ZA STARIJE OSOBE izgrađena na k.č.br. 1291/16 k.o. Lučko nije upisana u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko, a za istu je od strane ovrhovoditelja u sudski spis priložen dio tehničke dokumentacije i uporabna dozvola.

U nastavku je prikazana površina ZGRADE - DOMA ZA STARIJE OSOBE izgrađene na k.č.br. 1291/16 k.o. Lučko utvrđena prilikom uviđaja 12. studenog 2019. godine provjerena prema dijelu tehničke dokumentacije dostavljene od strane strane ovrhovoditelja u sudski spis.

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )
<b>PODRUM</b>				
1.	Hodnik	43,31	0,50	21,66
2.	Hodnik	6,50	0,50	3,25
3.	Kotlovnica	11,70	0,50	5,85
4.	Mrtvačnica	10,00	0,50	5,00
5.	Okno dizala	7,20	0,50	3,60
6.	Agregat	4,87	0,50	2,44
7.	Hodnik	5,20	0,50	2,60
8.	Hodnik	7,40	0,50	3,70
9.	Garderoba 1	2,50	0,50	1,25
10.	Garderoba 2	2,50	0,50	1,25
11.	Garderoba 3	2,50	0,50	1,25
12.	Garderoba 4	2,50	0,50	1,25
13.	Hodnik	2,98	0,50	1,49

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )
14.	WC 1	1,37	0,50	0,69
15.	WC 2	1,37	0,50	0,69
16.	WC 3	1,37	0,50	0,69
17.	WC 4	1,37	0,50	0,69
18.	Noćne posude	2,31	0,50	1,16
19.	Ormar za struju	2,31	0,50	1,16
20.	Nečisto	3,00	0,50	1,50
21.	Čisto	3,75	0,50	1,88
22.	Blagovanje osoblja	9,52	0,50	4,76
23.	Soba 1	16,61	0,50	8,31
24.	Soba 2	21,35	0,50	10,68
25.	Soba 3	16,59	0,50	8,30
26.	Soba 4	21,03	0,50	10,52
27.	Fizikalna terapija	21,17	0,50	10,59
28.	Fizikalna terapija	8,97	0,50	4,49
29.	Kuhinja	22,12	0,50	11,06
30.	Ekonom	3,50	0,50	1,75
31.	Spremačica	3,70	0,50	1,85
32.	Pranje posuđa	4,00	0,50	2,00
33.	Vjetrobran	2,94	0,50	1,47
<b>UKUPNO PODRUM:</b>		<b>277,51</b>		<b>138,76</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
1.	Vjetrobran - otirač	2,63	1,00	2,63
2.	Hodnik	43,31	1,00	43,31
3.	Hodnik	7,15	1,00	7,15
4.	Med. sestra	6,35	1,00	6,35
5.	Soc. radnik	10,60	1,00	10,60
6.	Stepenice	13,70	1,00	13,70
7.	Okno dizala	7,20	1,00	7,20
8.	Servis	2,41	1,00	2,41

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )
9.	Ženski WC	3,13	1,00	3,13
10.	Muški WC	3,00	1,00	3,00
11.	Hodnik	6,22	1,00	6,22
12.	WC-invalidi	5,17	1,00	5,17
13.	Soba 5	17,91	1,00	17,91
14.	Kupaonica	3,00	1,00	3,00
15.	Soba 6	17,91	1,00	17,91
16.	Kupaonica	3,00	1,00	3,00
17.	Soba 7	18,71	1,00	18,71
18.	Kupaonica	2,92	1,00	2,92
19.	d boravak	46,50	1,00	46,50
20.	Priprema hrane	6,50	1,00	6,50
21.	Šank	5,73	1,00	5,73
22.	Blagovaonica	54,00	1,00	54,00
23.	Vanjsko stubište	9,72	0,75	7,29
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>		<b>296,77</b>		<b>294,34</b>
<b>I. KAT</b>				
1.	Hodnik	37,80	1,00	37,80
2.	Okno dizala	7,20	1,00	7,20
3.	Stepenice	13,70	1,00	13,70
4.	Boravak	14,00	1,00	14,00
5.	Knjigovodstvo	10,45	1,00	10,45
6.	Soba 8	17,91	1,00	17,91
7.	Kupaonica	2,95	1,00	2,95
8.	Soba 9	17,91	0,30	17,91
9.	Kupaonica	3,00	1,00	3,00
10.	Soba 10	17,91	1,00	17,91
11.	Kupaonica	3,00	1,00	3,00
12.	Soba 11	17,76	1,00	17,76
13.	Kupaonica	3,10	1,00	3,10

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )
14.	Soba 12	17,73	1,00	17,73
15.	Kupaonica	2,95	1,00	2,95
16.	Soba 13	25,34	1,00	25,34
17.	Kupaonica	4,10	1,00	4,10
18.	Soba 14	18,71	1,00	18,71
19.	Kupaonica	2,92	1,00	2,92
20.	Soba 15	18,67	1,00	18,67
21.	Kupaonica	3,10	1,00	3,10
22.	Soba 16	18,73	1,00	18,73
23.	Kupaonica	2,95	1,00	2,95
24.	Vanjsko stubište	9,72	0,75	7,29
UKUPNO I KAT:		291,61		289,18
II. UVUČENI KAT				
1.	Hodnik	37,80	1,00	37,80
2.	Okno dizala	7,20	0,25	1,80
3.	Hodnik	4,00	1,00	4,00
4.	Čisto	4,18	1,00	4,18
5.	Nečisto	6,00	1,00	6,00
6.	Terasa	8,64	0,25	2,16
7.	Soba 17	11,27	1,00	11,27
8.	Soba 18	10,55	1,00	10,55
9.	Kupaonica	3,00	1,00	3,00
10.	Hodnik	2,96	1,00	2,96
11.	Soba 19	13,77	1,00	13,77
12.	Kupaonica	3,00	1,00	3,00
13.	Soba 20	13,70	1,00	13,70
14.	Kupaonica	3,10	1,00	3,10
15.	Soba 21	13,70	1,00	13,70
16.	Kupaonica	2,95	1,00	2,95
17.	Terasa	22,97	0,25	5,74



R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )
18.	Terasa	29,34	0,25	7,34
19.	Terasa	15,87	0,25	3,97
20.	Soba (16)	11,44	1,00	11,44
21.	Soba (16)	13,26	1,00	13,26
22.	Kupaonica	4,32	1,00	4,32
23.	Soba (16)	14,57	1,00	14,57
24.	Kupaonica	2,92	1,00	2,92
UKUPNO II. UVUČENI KAT:		260,51		197,50
SVEUKUPNO:		1.126,40		919,77



**1.2.10      TEHNIČKI OPIS**

LOKACIJA	Ježdovečka ulica 108P, Ježdovec, Lučko
TIP GRAĐEVINE	Samostojeća zgrada, zgrada - dom za starije osobe
GODINA GRADNJE	Prema dostupnim podacima 2013. godine
BROJ ETAŽA	Podrum + Prizemlje + I. kat + uvučeni II. kat
INFRASTRUKTURA	Izvedena
PROČELJE	Uređeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Izvedeni
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Blok opeka i AB
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Izvedena
PODNA OBLOGA	Medicinski PVC, keramičke pločice i kamen
PROZORI	PVC, IZO, rolete, ostakljene stijene izvedene od aluminijske bravarije
VRATA	Drvena, bajcana i lakirana, krila furnirana
INSTALACIJE VODE	Izvedena sa priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena sa priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena sa priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena sa priključkom na mrežu
GRIJANJE	Centralno - kotlovnica na lož ulje
SPECIFIČNOSTI	Zgrada je građena kvalitetnim materijalima te je uređena i opremljena za brigu i njegu o starijim osobama. Iz javno dostupne vlasničke dokumentacije je razvidno da stanje upisano u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu nije usklađeno sa stanjem u naravi odnosno da zgrada-dom za starije osobe nije upisana u zemljišniku a površine čestice zemljišta na kojem je isti izgrađen u zemljišniku i katastru nisu usklađene. Iz uporabne dozvole dostavljene od strane ovrhovoditelja u sudski spis je razvidno da je zgrada-doma za starije osobe zakonita, što je uzeto u obzir prilikom procjene tržišne vrijednosti.

### 1.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina vrši se prema dokumentaciji priležećoj spisu i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu za lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)  
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora  
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
Zakon o zemljišnim knjigama  
Zakon o komunalnom gospodarstvu  
Zakon o prostornom uređenju i gradnji  
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina  
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata  
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada  
Uredba o visini vodnoga doprinosa  
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture  
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave  
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“  
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“  
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja  
Važeći građevinski normativi i propisi u RH  
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji  
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnina se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnina na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

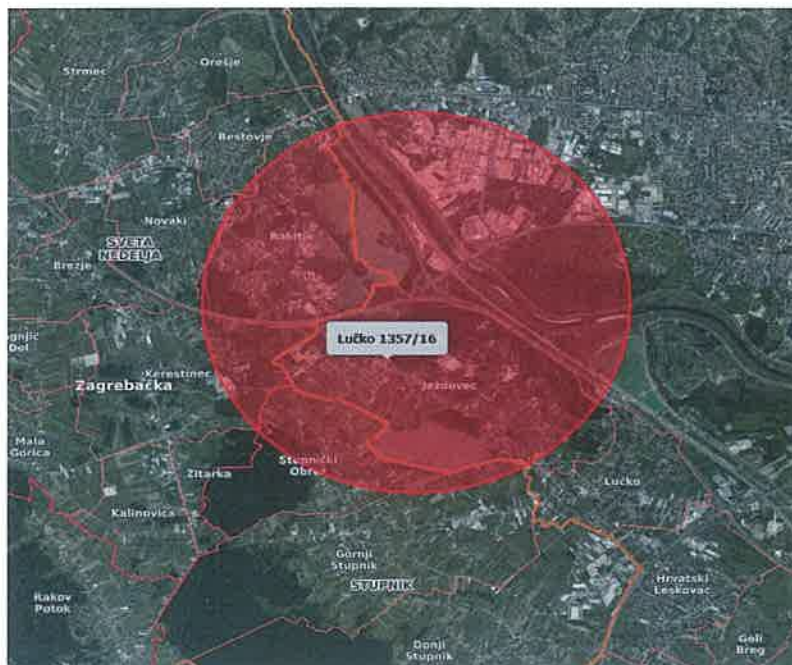
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta pribavljeni su sa web servisa E-nekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgradu, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom s web servisa eNekretnine.

### 1.3.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 1.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. Odabrane su one nekretnine koje su svojim obilježjima usporedive s vrednovanom, ostale nisu uzete u obzir.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1128120	7	1069244
2	1128103	8	579120
3	1057336	9	628142
4	978573	10	692899
5	958105	11	614285
6	899190		

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta upovora	Datum upovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Površina u prometu
1128120	4036327	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1209/2	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	29.03.2019.	82.000,00 KN	796,00 M <sup>2</sup>
1128103	4012366	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1272/1	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	24.01.2019.	81.659,88 KN	1.224,00 M <sup>2</sup>
1057336	3930188	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	928/2	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	23.11.2018.	30.446,84 KN	82,00 M <sup>2</sup>
978573	3871108	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1228	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	09.08.2018.	4.445,42 KN	99,88 M <sup>2</sup>
958105	3863804	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1210	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	17.04.2018.	6.000,00 KN	223,00 M <sup>2</sup>
926372	3826887	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1210	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	17.04.2018.	6.000,00 KN	223,00 M <sup>2</sup>
899190	3800905	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1210	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	27.11.2017.	12.000,00 KN	446,00 M <sup>2</sup>
1069244	3806085	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	896	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	24.11.2017.	147.585,44 KN	1.386,00 M <sup>2</sup>
579120	3402788	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1358	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	09.06.2016.	42.320,70 KN	104,00 M <sup>2</sup>
628142	3472251	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	2303/6	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	01.06.2016.	15.000,00 KN	110,00 M <sup>2</sup>
692899	3367915	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	895	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	13.04.2016.	112.311,81 KN	1.601,00 M <sup>2</sup>
614285	3416638	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	708/4	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRIODAJA	02.03.2016.	22.847,61 KN	53,00 M <sup>2</sup>

**1.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9 i 10 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a s obzirom na mikro i makro lokaciju vrednovane nekretnine isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	Županija	Grad/ Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)
1	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1209/2	GZ	KP	29.03.2019.	82000,00	796,00	103,02
2	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1272/1	GZ	KP	24.01.2019.	81659,88	1224,00	66,72
3	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	928/2	GZ	KP	23.11.2018.	30446,84	82,00	371,30
4	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1798	GZ	KP	09.08.2018.	4445,42	99,88	44,51
5	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1210	GZ	KP	17.04.2018.	6000,00	223,00	26,91
6	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1210	GZ	KP	27.11.2017.	12000,00	446,00	26,91
7	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	896	GZ	KP	24.11.2017.	147585,44	1386,00	106,48
8	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1358	GZ	KP	09.06.2016.	42320,70	104,00	406,93
9	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	2303/6	GZ	KP	01.06.2016.	15000,00	110,00	136,36
10	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	895	GZ	KP	13.04.2016.	112311,81	1601,00	70,15
11	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	708/4	GZ	KP	02.03.2016.	22847,61	53,00	431,09

**1.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	Županija	Grad/ Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)
3	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	928/2	GZ	KP	23.11.2018.	30.446,84	82,00	371,30	102,00	103,98	378,51
8	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1358	GZ	KP	09.06.2016.	42.320,70	104,00	406,93	98,94	103,98	427,66
11	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	708/4	GZ	KP	02.03.2016.	22.847,61	53,00	431,09	100,21	103,98	447,31



**1.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. BR.	Županija	Grad/ Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
3	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	928/2	GZ	KP	23.11.2018.	30.446,84	82,00	371,30	378,51	-9,41
8	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1358	GZ	KP	09.06.2016.	42.320,70	104,00	406,93	427,66	2,35
11	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	708/4	GZ	KP	02.03.2016.	22.847,61	53,00	431,09	447,31	7,06
PROSJEK:												417,82	

**1.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	Županija	Grad/ Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
3	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	928/2	GZ	KP	23.11.2018.	30.446,84	82,00	371,30	378,51
8	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	1358	GZ	KP	09.06.2016.	42.320,70	104,00	406,93	427,66
11	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	JEŽDOVEC	LUČKO	708/4	GZ	KP	02.03.2016.	22.847,61	53,00	431,09	447,31
PROSJEK:												417,82

Ukupna procijenjena vrijednost zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisane u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Zemljište zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisano u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	906,00	417,82	56,16	378.544,92	50.879,69

Tečaj 1 € = 7,44 kn

### **1.3.1.6 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE - DOMA ZA STARIJE OSOBE – TROŠKOVNA METODA**

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

#### **1.3.1.6.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE**

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt neto površine (NP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	919,77
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	6.600,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	6.070.482,00
Godina procjene [godina]	2020
Godina izgradnje [godina]	2013
Starost objekta [godina]	7
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	70
Preostali vijek korištenja [godina]	63
Relativna starost [%]	10
Odabrani faktor korištenja	1
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	91
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	63,7
Zamjenska starost zgrade [godina]	6
Linearni otpis [%]	9
Linearni otpis [kn]	546.343,38
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	5.524.138,62
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	6.006,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 jer je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenj a zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija *</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija *</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija *</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija *</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija *</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		1,0	1,0	1,0
		<b>Odabrano</b>		

**1.3.1.6.1.2 UZGREDNI TROŠKOVI**

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgredni troškovi su u sljedećoj tablici obračunati kao 5,00% normalnih troškova gradnje.

Izračun uzgrednih troškova	Vrijednost novogradnje (kn)	(%)	Ukupno (kn)
Zgrada - dom za starije osobe izgrađen na zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisanoj u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	6.070.482,00	5,00	303.524,10

**1.3.1.6.1.3 UKUPNA VRIJEDNOST**

Ukupna procijenjena vrijednost kuće prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti kuće i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada - dom za starije osobe izgrađen na zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisanoj u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	5.524.138,62
Ukupni uzgredni troškovi	303.524,10
<b>Ukupno:</b>	<b>5.827.662,72</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (kn)	Procijenjena vrijednost (€)
Zgrada - dom za starije osobe izgrađen na zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisanoj u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	919,77	6.336,00	851,61	5.827.662,72	783.288,00

Tečaj 1 € = 7,44 kn



## 2 MIŠLJENJE

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb - Istok, Turinina 3, od 19. rujna 2019. godine, određen sam za vještaka u predmetu 8 Ovr-2362/17 ovrhovoditelja Croatia banka d.d., R.F. Mihanovića 9, Zagreb, protiv ovršenika Tolić najam d.o.o., Krapinska 7, Zagreb, građevinsko vještačenje radi ovrhe na nekretninama.

Dana 12. studenog 2019. godine izvršio sam, uz prisustvo sudske komisije, uviđaj na licu mjesta, Ježdovečka 108P, Ježdovec, Lučko - zemljište zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisano u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko i zgrada - dom za starije osobe izgrađen na istom.

Nakon prikupljanja potrebnih podataka, po nalogu Suda, sačinio sam ovaj Nalaz i mišljenje.

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb - Istok, Turinina 3, od 19. rujna 2019. godine, određen je zadatak vještaku provođenje građevinskog vještačenja radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika zk.č.br. 1291/16 Ježdovečka oranica površine 252 čhv ili 906 m<sup>2</sup>, koja se sada nalazi upisana u zk.ul. 1911 k.o. Lučko.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta pribavljeni su sa web servisa E-nekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgradu, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom s web servisa eNekretnine.

Ukupna procijenjena vrijednost zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko i zgrade-doma za starije osobe izgrađene na istom je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Zemljište zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisano u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	906,00	417,82	56,16	378.544,92	50.879,69
Zgrada - dom za starije osobe izgrađen na zk.č.br. 1291/16 k.o. Lučko upisanoj u zk.ul.br. 1911 k.o. Lučko	919,77	6.336,00	851,61	5.827.662,72	783.288,00
<b>UKUPNO:</b>				<b>6.206.207,64</b>	<b>834.167,69</b>

Tečaj 1 € = 7,44 kn

Obilježja svih nekretnina koje su korištene za poredbenu metodu prilikom procjene tržišne vrijednosti u smislu adrese, starosti, orijentacije, površine i cjenovnog bloka u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) su razvidne iz zbirke ostvarenih kupoprodajnih cijena pribavljenom s web servisa eNekretnine.

Iz fotografija u prilogu je razvidno stanje zatečeno prilikom uviđaja dana 12. studenog 2019. godine.

Vještački elaborat je za potrebe Općinskog suda u Novom Zagrebu, 8 Ovr-2362/17, izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 12. veljače 2020.







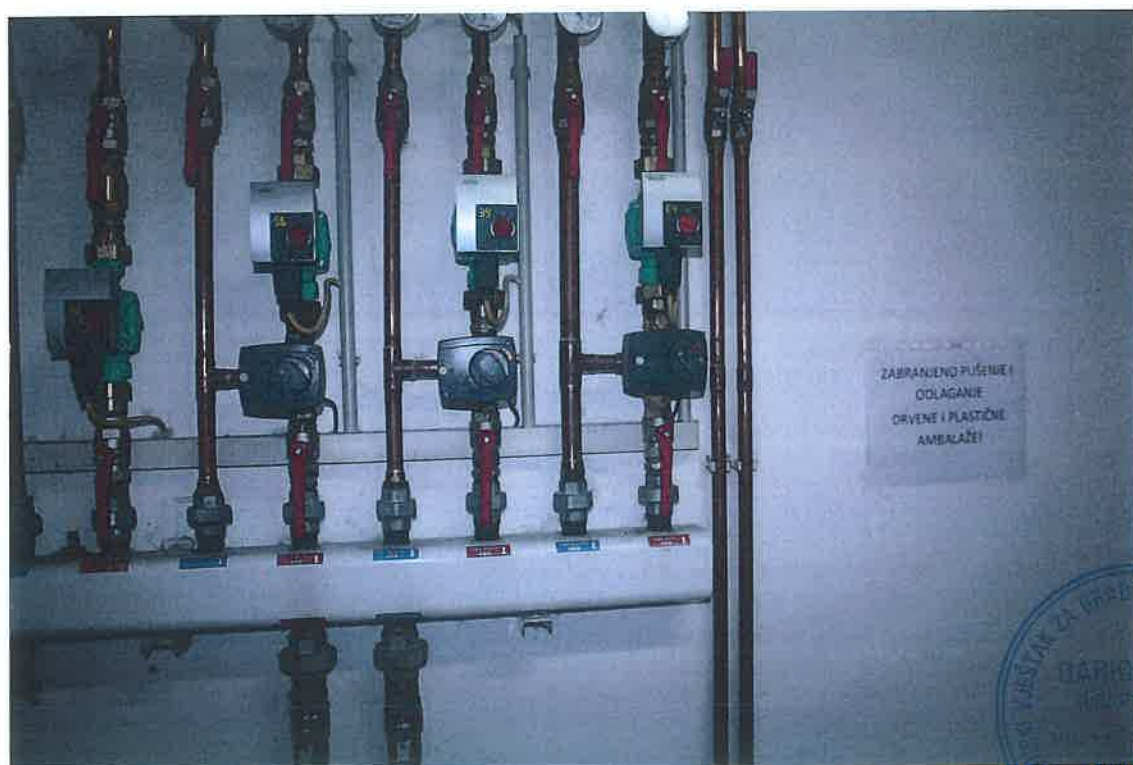






































REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**  
Odjel za graditeljstvo – Središnji odsjek za graditeljstvo  
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1



Klasa: UP/I 361-05/2015-001/161  
Urbroj: 251-13-22/113-15-9  
Zagreb, 21.09.2015.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstva, na temelju čl. 99. st. 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13) rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva TOLIĆ NAJAM d.o.o., Zagreb, Krapinska 7, OIB:31459047462, za izdavanje uporabne dozvole, i z d a j e

#### UPORABNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se uporaba izgrađenog doma za starije i nemoćne osobe (građevinske bruto površine 987,10 m<sup>2</sup>) na k.č.br.1357/16 k.o. Lučko u Zagrebu, Ježdovečka ulica 108p, za koju je izdana Potvrda glavnog projekta - Klasa:361-03/2012-01/51, Urbroj:251-13-22/302-13-7 od 17. travnja 2013. god. i Rješenje - Klasa:UP/I361-03/14-010/24, Urbroj:251-13-22/306-15-7 od 27.05.2015. god. (právomoćno 28.05.2015. god.), Odjela za graditeljstvo, ovoga Ureda.

II. Građevina se rabi samo sukladno svojoj namjeni. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu, a prema uvjetima navedenim u pisanoj izjavi izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

III. Zapisnik Povjerenstva za tehnički pregled - Klasa:UP/I-361-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-15-3 od 14.08.2015. god. i Zapisnik o kontrolnom pregledu - Klasa:UP/I-361-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-15-8 od 21.09.2015. god., sastavni su dio ove uporabne dozvole.

#### Obrazloženje

Trgovačko društvo TOLIĆ NAJAM d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, OIB:31459047462, podnijelo je dana 03.08.2015. god. zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za građevinu iz točke I. izreke ove dozvole.

Uz zahtjev i tijekom postupka u spis je uložena preslika Potvrde glavnog projekta - Klasa:361-03/2012-01/51, Urbroj:251-13-22/302-13-7 od 17.04.2013. god., preslika Rješenja Klasa:UP/I-361-03/14-010/24, Urbroj:251-13-22/306-15-7 od 27.05.2015. god., podaci o sudionicima u gradnji, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine, izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju, geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru, energetski certifikat.

Zaključkom Klasa:UP/I-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-15-2 od 10.08.2015. godine ovo tijelo Uprave odredilo je održavanje tehničkog pregleda naprijed opisane građevine, uz napomenu, da je u prethodnom postupku zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za istu građevinu odbijen Rješenjem - Klasa:UP/I-361-05/2014-01/421, Urbroj:251-13-22/113-15-8

dana 30.03.2015. god. budući da investitor u odobrenom roku nije otklonio sve nedostatke koji su utvrđeni tehničkim pregledom 09.12.2014. god., te da se u ovom ponovnom postupku nisu utvrđivale činjenice koje su u prethodnom postupku pozitivno riješene.

Tehnički pregled navedene građevine, kao i pregled dokumentacije koju je investitor temeljem članaka 139. st. 2. Zakona o gradnji (NN br. 153/13), dužan Povjerenstvu za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 14.08.2015. godine o čemu je sastavljen Zapisnik - Klasa:UP/I-361-05/2015-01/161, Urbroj:251-13-22/113-2015-3. Istim je zaključeno da se građevina ne može koristiti dok se ne očituju predstavnik HRVATSKIH ŠUMA i predstavnik HRVATSKIH VODA te dok se ne otklone utvrđeni nedostaci iz područja zaštite od požara, odnosno dok investitor u dodijeljenom roku ne dostavi sva nedostajuća pozitivna pismena očitovanja.

Nakon što su u danome roku do 21.09.2015. god. dostavljena sva pozitivna mišljenja u svrhu izdavanja uporabne dozvole, i to: inspektora zaštite od požara, predstavnika HRVATSKIH ŠUMA te predstavnika HRVATSKIH VODA koji je dao svoje konačno mišljenje da se s aspekta zaštite vodnogospodarskih interesa u smislu Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) za predmetni zahvat u prostoru može izdati uporabna dozvola, sastavljen Zapisnik o kontrolnom pregledu - Klasa:UP/I-361-05/2015, Urbroj:251-13-22/113-15-9 od 21.09.2015. god.

Nakon što su svi članovi Povjerenstva za tehnički pregled dali pozitivna mišljenja i zaključke, utvrđuje se da se predmetna građevina može koristiti, odnosno da se za istu može izdati uporabna dozvola.

Slijedom iznesenog u smislu članka 144. stavka 1. navedenog Zakona o gradnji, riješeno je kao u izreci.

#### Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove uporabne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14).

Upravna pristojba prema Tar.br.1,2 i 63 Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96 do 40/14) u visini od 70 kn, nalijepljena je i uredno poništena na podnesku, a u visini od 1.225,00 Kn, uplaćena je na račun broj:HR342360000-1813300007, model HR68, poziv na broj 5860-OIB uplatitelja, gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu.

Upravni savjetnik za graditeljstvo  
Katarina Grubač, dipl. ing. arh.



#### DOSTAVITI:

1. TOLIĆ NAJAM d.o.o., Zagreb, Krapinska 7;
2. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a;
3. Evidencija, ovdje;
4. Pismohrana, ovdje.



Republika Hrvatska  
Grad Zagreb  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
Drugi područni odsjek za graditeljstvo  
(Novi Zagreb i Peščenica)  
Zagreb, Zapolska 1

KLASA: 361-03/12-001/51  
UR.BROJ:251-13-22/302-13-7  
Zagreb, 17.travnja 2013.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Drugi područni odsjek za graditeljstvo (Novi Zagreb i Peščenica), na temelju članka 212. stavak 1. i članka 209. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br.76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) rješavajući po zahtjevu Investitora, trgovačkog društva "Tolić najam", d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, zastupano po punomoći po Ratimiru Svibenju, direktoru trgovačkog društva "Prigorka-Stanogradnja Projektni biro", d.o.o. iz Sesveta, Trg Lovre Matačića 10, za izdavanje potvrde glavnog projekta, izdaje

#### POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

I. Potvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake ZOP 01/2012-GL koji je u prosincu 2012.god. izradio Nikola Rak, glavni projektant i ovlašten arhitekt, ovl.br.A 2609, tvrtke "Prigorka stanogradnja", Projektni biro, iz Sesveta, Trg Lovre Matačića 10, za gradnju doma za starije i nemoćne osobe, građevinske bruto površine 987,10m<sup>2</sup>, na građevnoj čestici, k.č.br. 1357/16 k.o. Lučko koja odgovara zemljišno-knjižnoj čestici broj 1291/16 k.o.Lučko u Zagrebu, Ježdovec, s pristupom iz Ježdovečke ulice preko puta, k.č.1357/17 k.o.Lučko, izrađen u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom klase: UP/I-350-05/2012-001/64 ur.br.251-13-21/306-2012-25 od 04.10.2012. koju je izdao Odjel za prostorno uređenje ovog Ureda, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje (Novi Zagreb i Peščenica), Avenija Dubrovnik 12, a sastoji se od :

- |        |   |
|--------|---|
| Mape 1 | ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI PROJEKT<br>Br. 01B-2012 iz prosinca 2012.god. izradio projektant, Nikola Rak, ovlašten arhitekt, ovl.br.A 2609 tvrtke "Prigorka stanogradnja" Projektni biro, d.o.o. Sesveta, Trg Lovre Matačića 10,     |
| Mape 2 | PROJEKTA KONSTRUKCIJE- PRORAČUNA MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI<br>TD br.21/2012 iz studenog 2012. izradio projektant Bogumir Ivko, ovlašten inženjer građevinarstva, ovl br.G 3567, "Ivko", d.o.o. Zagreb, Vladimira Nazora 24 |

- Mape 3 PROJEKT STROJARSKIH INSTALACIJA, TD 105/12, koji je u listopadu 2012. izradio projektant Mato Jurišić, ovlašten inženjer strojarstva, ovl.br. SUG 1529, "Jurdi", d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 123
- Mape 4 PROJEKT ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA JAKE I SLABE STRUJE TD 10191214 koji je u listopadu 2012. izradio projektant mr.sc. Zijad Lelić, ovlašten inženjer elektrotehnike, ovl.br. E 261 "GIS-PROM", d.o.o. iz Zagreba, u suradnji s "IMB projektom", d.o.o. iz Zagreba, Sv.Mateja 60
- Mape 5 PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE TD br. 105/12 koji je u listopadu 2012. izradio projektant Mato Jurišić, ovlašten inženjer strojarstva, ovl.br. SUG 1529, "Jurdi", d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 123
- Mape 6 PROJEKT DIZALA TD 118/12 koji je u listopadu 2012. izradio projektant Denis Paleka, ovlašten inženjer strojarstva, SP 1326 sa sjedištem Ureda u Zagrebu, Susjedgrad, Miroslava Milića 12
- Mape 7 Elaborat zaštite na radu Br. 05/2010- ZNR iz studenog 2012.god. Izradio projektant, Nikola Rak, ovlašten arhitekt, ovl.br.A 2609 tvrtke "Prigorka stanogradnja" Projektni biro, d.o.o. Sesveta, Trg Lovre Matačića 10,
- Mape 8 Elaborat zaštite od požara Br. 05/2010- ZNR iz studenog 2012.god. Izradio projektant, Nikola Rak, ovlašten arhitekt, ovl.br.A 2609 tvrtke "Prigorka stanogradnja" Projektni biro, d.o.o. Sesveta, Trg Lovre Matačića 10

koje čine sastavni dio ove potvrde

II Potvrđuje se da je građevna čestica, k.č.br.1357/16 k.o. Lučko uređena, odnosno da je osiguran pristup sa Ježdovečke ulice preko k.č.br.1357/17 k.o.Lučko, temeljem ugovora o služnosti zemljišta sklopljenog između investitora i vlasnice Marije Huljak. Ježdovečka ulica kategorizirana je kao županijska cesta.

Odvodnja otpadnih voda građevine priključit će se, do izgradnje javne kanalizacije, privremeno na sabirnu jamu.

Promet u mirovanju riješen je u cijelosti na vlastitoj parceli po kriteriju 1 PGM/4 osobe u smjeni, ukupno osigurano 10 parkirnih mjesta od potrebnih 2, u skladu s prostornim planom na temelju kojega je izdana potvrda glavnog projekta.

III Potvrđuje se da je uz zahtjev podnesen dana 31.prosinca 2012.god. za izdavanje potvrde glavnog projekta za gradnju građevine iz točke I ove potvrde, investitor priložio:

1. glavni projekt iz točke I (tri primjerka), koji sadrži izjave glavnog projektanta o usklađenosti glavnog projekta s posebnim propisima (izjave o usklađenosti sa Zakonom o zaštiti od požara)
2. dokaz prava gradnje
  - a) zemljišno-knjižni uložak broj 10334 k.o. Stupnik za zemljišno-knjižne čestice br.1291/8 i 1291/9 u kojem je, kao vlasnik, upisan Jozo Tolić iz Zagreba, Krapinska 7 i 1291/16 k.o
  - b) zemljišno-knjižni uložak broj 10396 k.o. Stupnik za zemljišno-knjižnu česticu br.1291/16 u kojem je, kao vlasnik, upisana Ana Jurković iz Zagreba, Ratarska 7
  - c) zemljišno-knjižni uložak broj 10333 k.o. Stupnik za zemljišno-knjižnu česticu br.1291/1 u kojem je, kao vlasnik, upisana Marija Huljak iz Zagreba, Ježdovečka ulica 55, Lučko
  - d) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Jozе Tolića i „Sanitetskog prijevoza Tolić“, d.o.o. iz Zagreba, Ježdovec, Ježdovečka 108/e (ovjera javnog bilježnika Štefice Brozović Skrinjarić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-15924/12 od 06.12.2012.)
  - e) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Marije Huljak i „Sanitetskog prijevoza Tolić“, d.o.o. iz Zagreba, Ježdovec, Ježdovečka 108/e, zastupanog po

IV Investitor, trgovačko društvo "Tolić najam", d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, može pristupiti građenju građevine iz točke I ove potvrde na temelju potvrđenog glavnog projekta.

V Potvrda glavnog projekta prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku dvije godine od dana izdavanja potvrde.

Važenje potvrde glavnog projekta može se po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana potvrda.

VI Investitor je dužan ovom Uredu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

Investitor je dužan u prijavi početka građenja navesti izvođača i oznaku elaborata iskolčenja.

VII Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti građenja prema posebnom propisu.

VIII Izvođač je dužan graditi u skladu s potvrđenim glavnim projektom, radove izvoditi tako da se ispunje bitni zahtjevi i drugi uvjeti za građevinu, ugrađivati građevne proizvode i opremu u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, osigurati dokaze o uporabljivosti ugrađenih građevinskih proizvoda te dokaze o sukladnosti određenih dijelova građevine i osigurati dokaze kvalitete ugrađenih materijala.

Svi radovi se moraju izvesti prema važećim tehničkim propisima, hrvatskim normativima i standardima, kao i drugim propisima koji reguliraju izvođenje predmetnih radova, te pravilima struke.

IX Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja građevine.

X Investitor je dužan povjeriti projektantu glavnog projekta projektantski nadzor građenja građevine (ako je obveza predviđena glavnim projektom).

XI Investitor je dužan ishoditi izmjenu i dopunu potvrde glavnog projekta ako tijekom građenja namjerava učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima ili se izmjenama tijekom građenja utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog zahtjeva za građevinu.

XII Ako se tijekom građenja promijeni investitor, u roku od trideset dana od nastale promjene novi investitor je dužan zatražiti izmjenu potvrde glavnog projekta u vezi s promjenom imena investitora.

XIII Građevina iz točke I ove potvrde može se početi koristiti (odnosno staviti u pogon), nakon što ovaj Ured, na zahtjev investitora, izda uporabnu dozvolu.

Investitor je uplatio komunalni i vodni doprinos:

- potvrda o uplati 1.obroka komunalnog doprinosa, u iznosu 16.169,72 kn, klase: UP/I-363-02/13-06/500, ur.br.251-13-31/100-12-4-MM, od 03.travnja 2013. koju je izdao Odsjek za komunalne poslove ovog Ureda, Trg Stjepana Radića 1 a prema rješenju klase: UP/I-363-02/10-06/563, ur.br.251-13-31-10-4 od 14.lipnja 2010.
- potvrda o izvršenoj uplati 1.rate vodnog doprinosa, u iznosu od 13.573,30 kn, klase: UP/I-325-03/13-01/0006654, ur.br.374-3501-2-13-3 od 03.travnja 2013. god izdana

- direktoru Jozi Toliću (ovjera javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-15922/12 od 05.12.2012.)
- f) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Joze Tolića i „Sanitetskog prijevoza Tolić“, d.o.o. iz Zagreba, Ježdovec, Ježdovečka 108/e (ovjera javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-15924/12 od 06.12.2012.)
  - g) diobni ugovor sklopljen između Marije Huljak i „Tolić najam“, d.o.o. iz Zagreba, Krapinska 7, zastupanog po direktoru Jozi Toliću (ovjera javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-1818/13 od 14.02.2013.)
  - h) ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Ane Jurković i „Sanitetskog prijevoza Tolić“, d.o.o. iz Zagreba, Ježdovec, Ježdovečka 108/e, zastupanog po direktoru, Jozi Toliću (ovjera javnog bilježnika Vesne Kelečić iz Zagreba, Zagrebačka avenija 104 C/III, OV-5395/12 od 11.05.2012.) i tabularna isprava kojom Ana Jurković potvrđuje da je kupac u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i da bezuvjetno dozvoljava uknjižbu prava vlasništva
3. ugovor o služnosti zemljišta pristupnog puta sklopljen između Marije Huljak i Joze Tolića (ovjera javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-7795/12 od 01.06.2012.)
  4. parcelacijski elaborat RN-1800/2013 potvrđen po Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet ki: 350-05/2013-005/2, ur.br. 251-13-21/309-2013-2 od 01.02.2013. i Gradskom Uredu za katastar i geodetske poslove, ki: 932-06/2012-01/818, ur.br. 251-15-02/4-2013-3 od 07.01.2013.
  5. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija, TD br.102/2013 iz siječnja 2013. izrađeno po ovlaštenom revidentu Milanu Novkoviću (redni broj evidencije 41/08) ovlaštenom inženjeru građevinarstva, ovlaštenje br.G 1117 „Projektni biro Novković“, Zagreb, Palinovečka 19a, bez dodatnog zahtjeva
  6. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite, br.013 045-2 od 18.02.2013. izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindi (redni broj evidencije 42/08), ovlaštenom inženjeru građevinarstva, ovlaštenje br.G 1257, "3K", d.o.o. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 62b, uz dodatni zahtjev kontrole dijela izvedbenog projekta zbog pregleda detalja zračnika prirodno provjetravanog međuprostora, detalje sekundarne toplinske zaštite tavanskih i obrubnih krovnih zidova, ograda (unutarnja i gornja strana), masivnih AB istaka i podnih ploča balkona (podgled), spojnih zona grijanih i negrijanih dijelova zgrade i svih zona gdje se mogu formirati toplinski mostovi.
  7. pisano izvješće o provjeri tehničkih rješenja iz zaštite od požara predviđenih u glavnom projektu od 11.travnja 2013. izrađeno po ovlaštenom revidentu Tomislavu Bukša (upisni broj 15) ovlaštenom inženjeru građevinarstva, ovlaštenje br.G 1117 „Projektni biro Novković“, Zagreb, Palinovečka 19a, bez dodatnog zahtjeva
  8. geotehnički elaborat koji je izradio Robert Ravlić, ovlašteni inženjer građevinarstva, br.ovl. G 4198, "Geolindex", d.o.o. iz Zagreba, Naserov trg 7, GT-03-05-2012 u svibnju 2012.
  9. specijalna punomoć investitora Ratimiru Svibenu, direktoru trgovačkog društva „Prigorka-Stanogradnja Projektni biro“, d.o.o. iz Sesveta, Trg Lovre Malačića 10 (ovjera javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić iz Zagreba, Remetinečki Gaj 2F, OV-804/13)
  10. suglasnost na tehničku dokumentaciju Interne kanalizacije br.12/500-b od 02.01.2012. koju je izdao „Zagrebački holding“, d.o.o. Podružnica Vodoopskrba i odvodnja, Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti, Folnegovičeva 1.

po Hrvatskim vodama, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“, Ulica grada Vukovara 220 a prema rješenju klase: UP/I-325-08/13-01/0006655, ur.br.374-3501-2-13-3 od 03.04. 2013. god:

Upravna pristojba za ovu potvrdu glavnog projekta prema prema Tarifnim brojevima 1,2 i 63, točka (2) Uredbe o izmjeni Tarifa Zakona o upravnim pristojbama za zgradu građevinske (bruto) površine manje od 1000 m<sup>2</sup> od cijene građenja 0,5‰ u iznosu od 2.303,21 kn, (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 126/11, 112/12 i 19/13) uplaćena je na žiro račun broj 2360000-1813300007, poziv na broj 68 5860 OIB, gradske i općinske upravne pristojbe u gotovom novcu.

Upravna savjetnica za graditeljstvo

Maja Kutnjak Stegmayer, dipl.ing.arh.

#### DOSTAVITI:

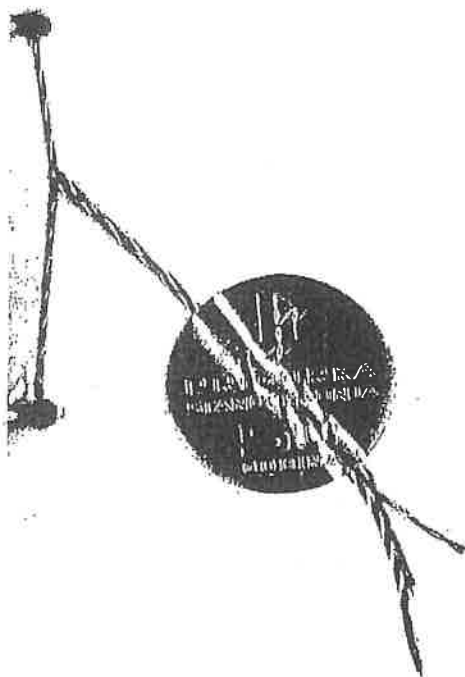
1. "Tolić najam", d.o.o, Zagreb, Krapinska 7, po punomoćniku Ratimiru Svilbenu, dir. „Prigorka-Slanogradnja Projektni biro“, d.o.o. iz Sesveta, Trg Lovre Matačića 10
2. Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 20
3. Odjel za komunalne poslove, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
4. Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12
5. Evidencija, ovdje
6. Pismohrana, ovdje

197

PRIGORKA-  
STANOGRADNJA  
PROJEKTI BIR

04-377, fax. 01-2005-020

OVLAŠTENI REVIDENT  
ZA ZAŠTITU OD POŽARA  
Tomislav Bukša, d.i.k.  
UPISNI BROJ: 15



Investitor

SANITETSKI PRIJEVOZ TOLIĆ d.o.o.  
JEŽDOVEC, Ježdovečka cesta 108e

predmet

GLAVNI PROJEKT DOMA ZA STARIJE I  
NEMOĆNE OSOBE  
- MAPA 1 -  
Ježdovec, Zagreb

lokacija: k.č 1357/16 k.o. Lučko

zop

01/2012-GL

broj projekta

01B-2012

vrsta projekta

ARHITEKTONSKO URBANISTIČKI

sadržaj

GLAVNI PROJEKT

glavni projektant

Nikola Rak d.i.a.

direktor

Ratimir Svilben ing. građ

Nikola Rak

glavni projektant

Nikola Rak d.i.a.

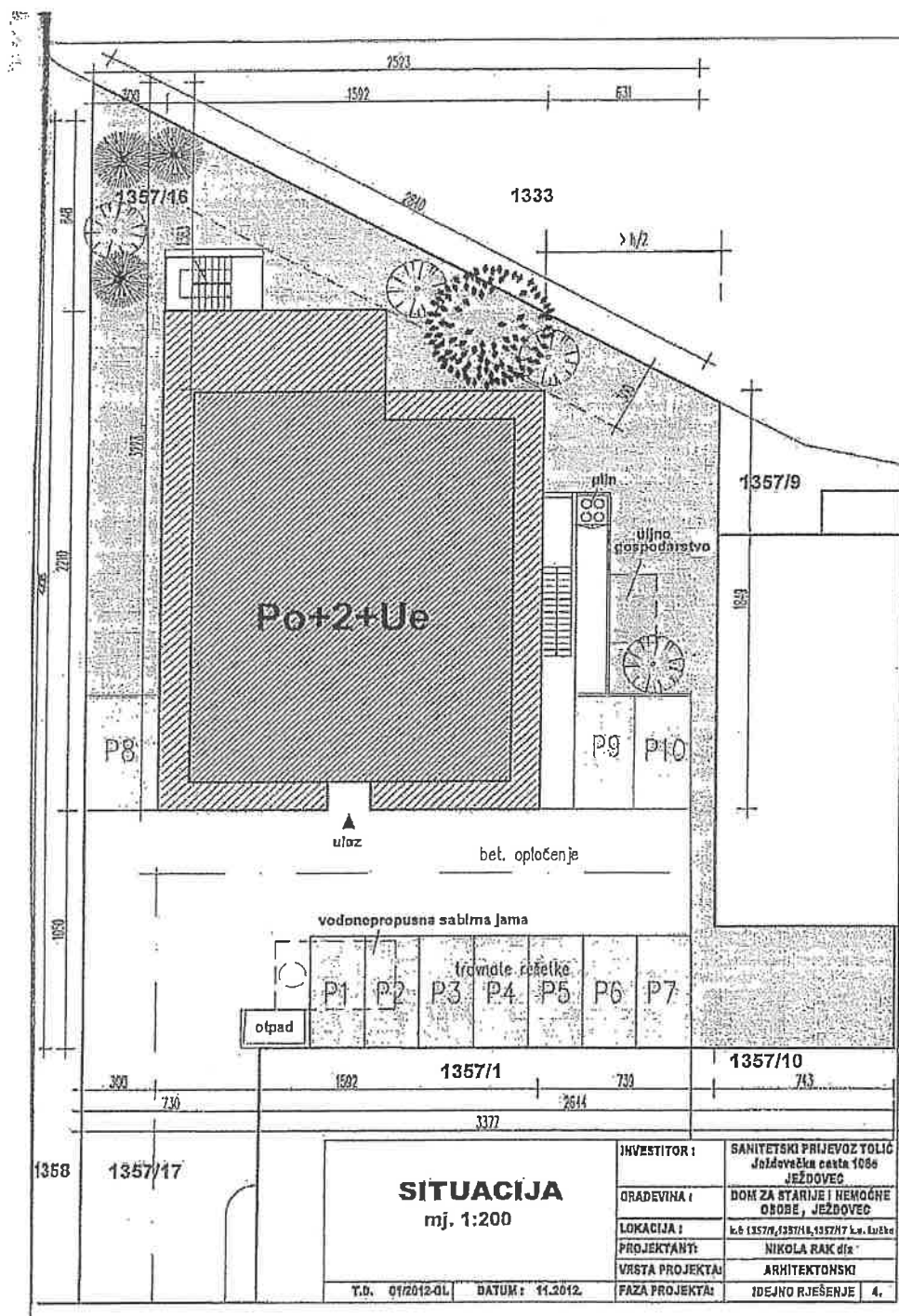
direktor

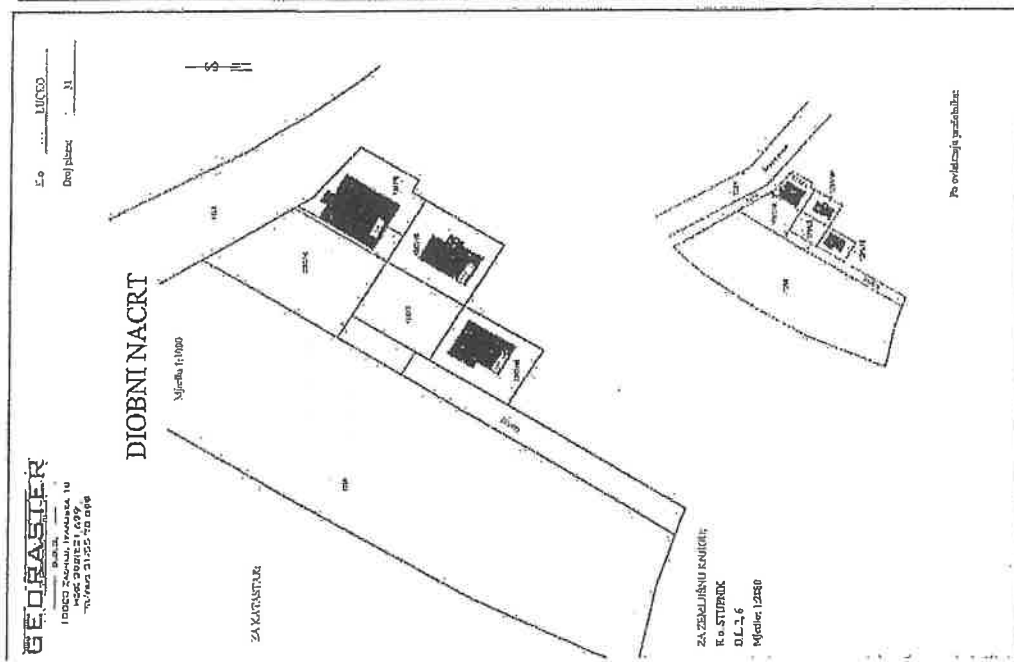
Ratimir Svilben ing. građ

PRIGORKA-  
STANOGRADNJA  
PROJEKTI BIR d.o.o.  
Trg Lova Matineža 10, 10360 Sesvete, HR  
PROSINAC, 2012.

datum

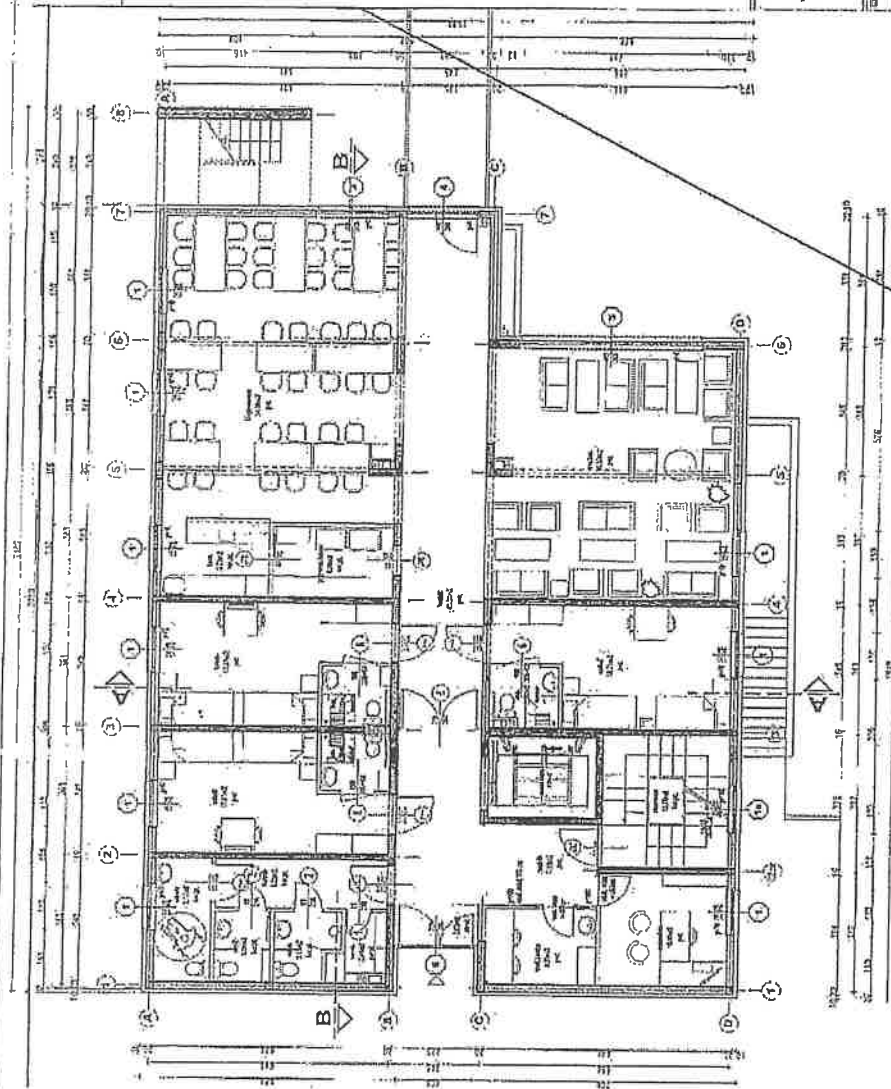




[illegible]



**DOM ZA  
STARIJE I NEMOĆNE OSOBE  
JEZDOVEC**



**DOM ZA STARŠIE I NEMOČNE OSOBY  
JEZDOVEC**

**TLOCRT PRIZEMLJA**

**MJ. 1:100**

[illegible]

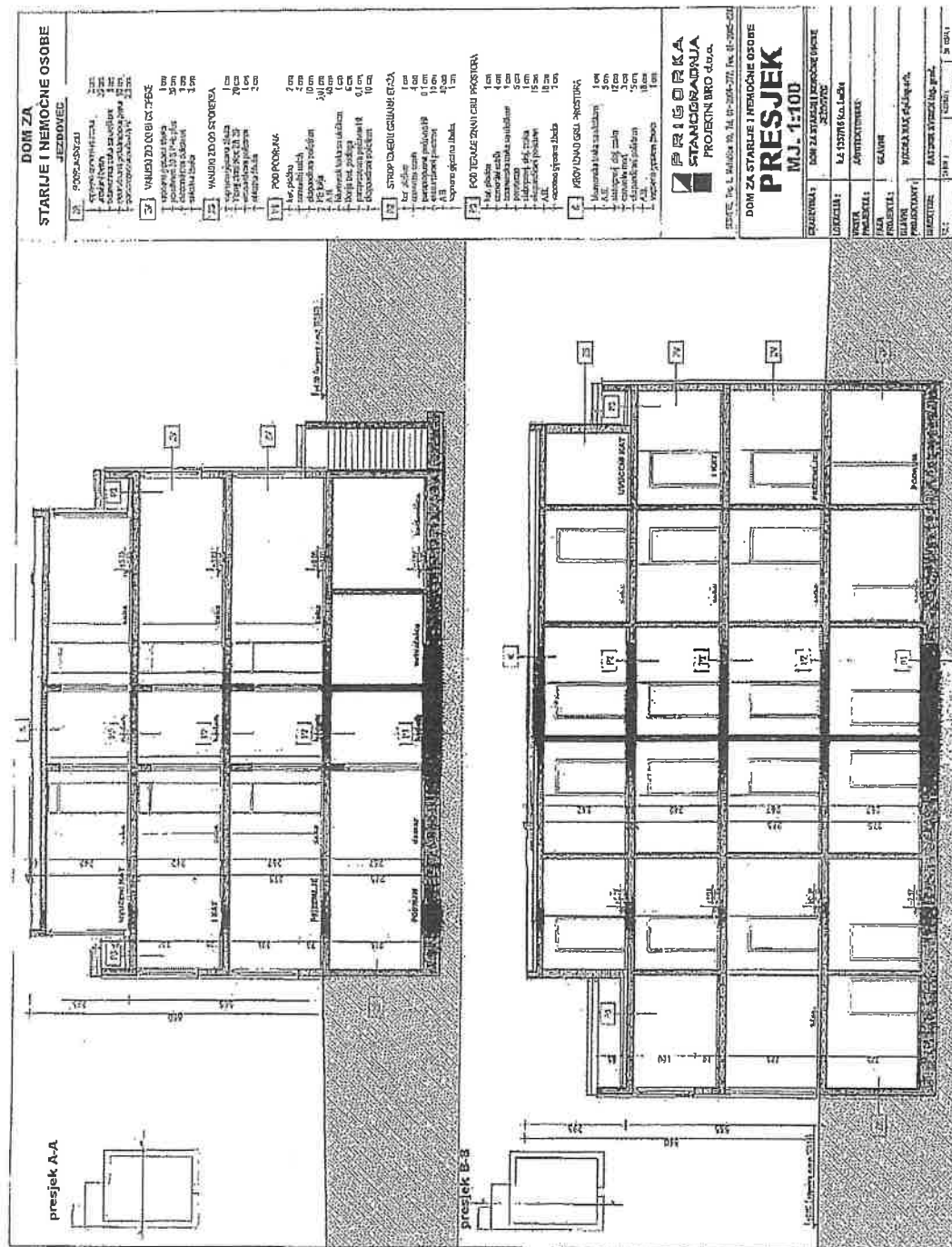


Եղգաղ Ռ'յ իլ լառէ ք յշի՛ր ի Վնն:

**TLOCRT**  
**UVUČENOG KATA**  
**MJ. 1:100**

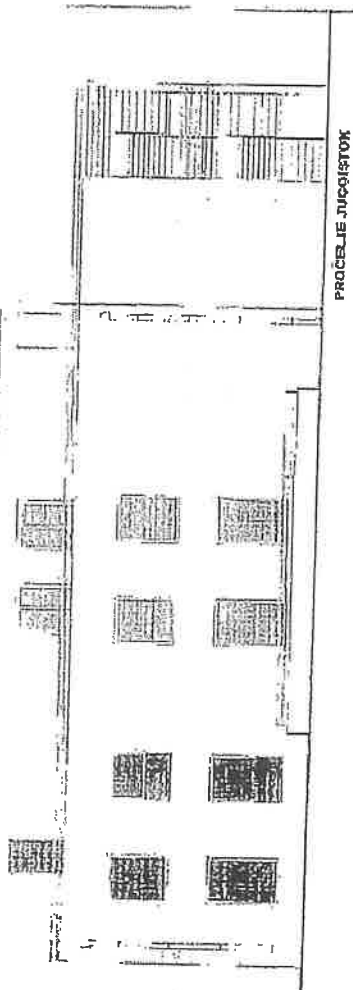
CLIMATE DATA :	POSTAL ADDRESS :	DATE OF BIRTH :	SEX :
LOCATION :	PRESENT ADDRESS :	DATE OF DEATH :	
TESTA	CLAVE	PLACE AND COUNTRY :	
DATA		DATE OF DEATH :	
PROSTATE :			
CLAVE			
PROSTATE :			
DATE OF DEATH :			
LOCATION :			

**II kat**

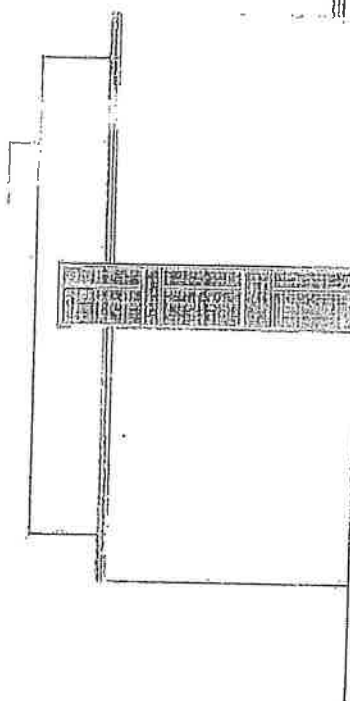




DOM ZA  
STARIJE I NEMOĆNE OSOBE  
JEZOVIT



## PROČEJE TUDISTOK



# PROCELE JUGOZAPAD

[illegible]

## PROČELJA

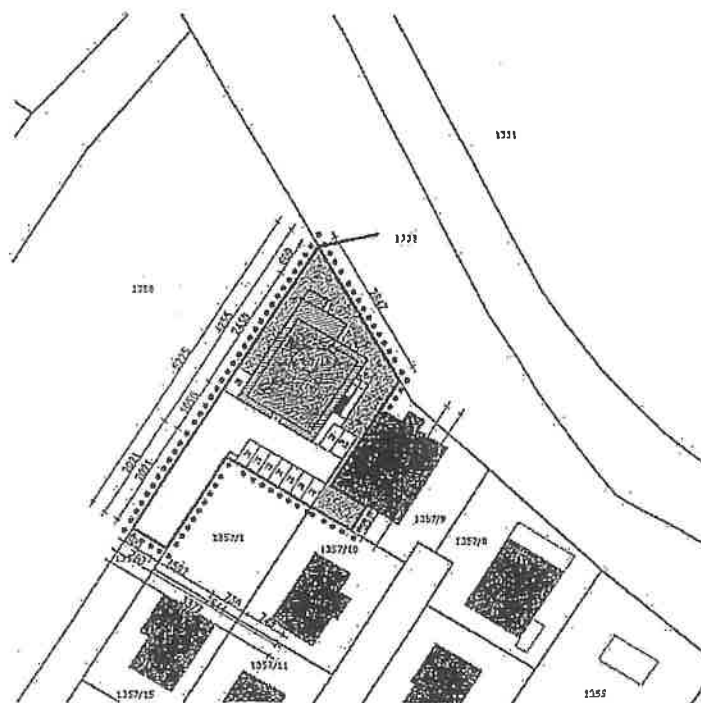
MLJ-1-100

[illegible]





## NOVO STANJE



zone obuhvata



Duško Zubović, ing.geod.

Zagreb, 17. siječnja 2012.

D.L.BR. 31

.. .. Salmijeno stanje

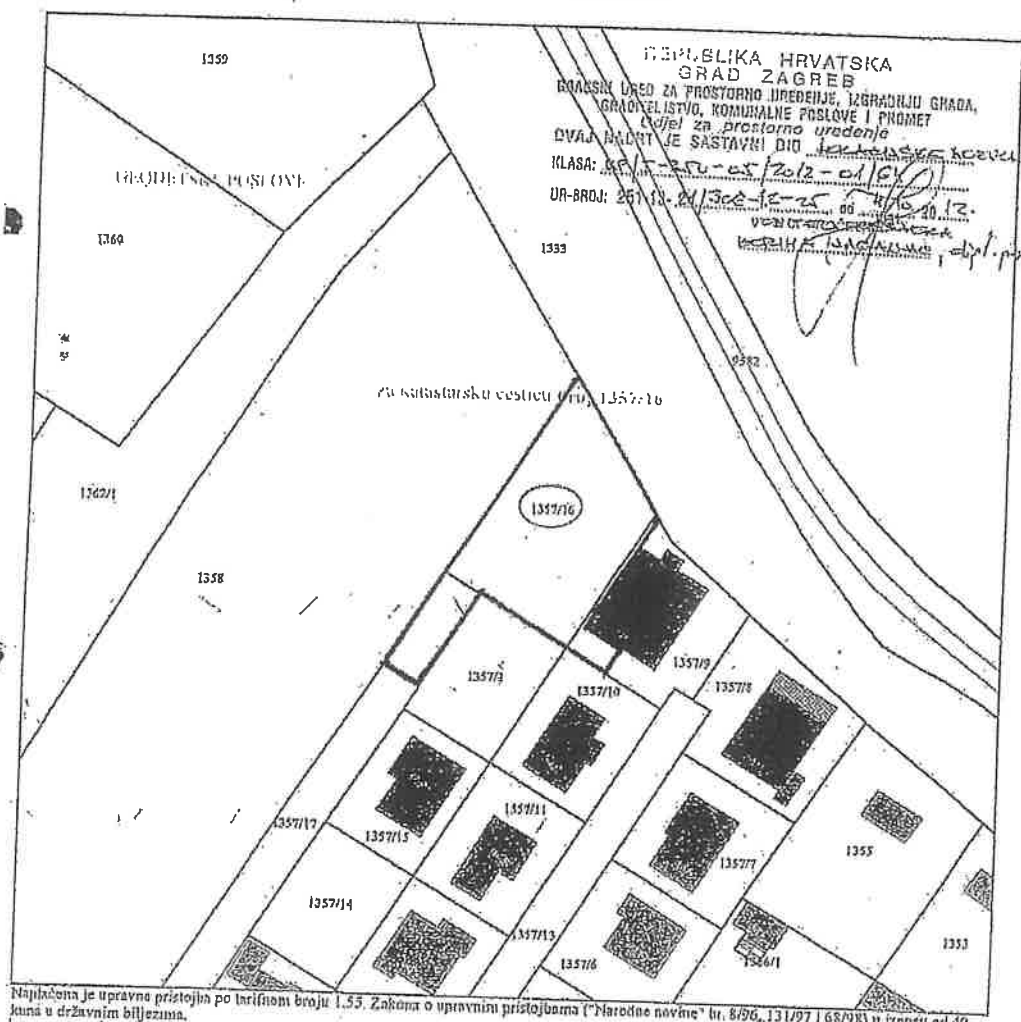
25

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE  
Odjel za katastar zemljišta i nekretnosti  
Odsjek IV (Novi Zagreb)  
KLASA: 935-06/2012-001/1119  
URBROJ: 251-15-2/4-2012-2  
Zagreb, 04. lipanj 2012.

K.o. Lučko  
Mjerilo 1:1000  
Broj kat. plana: 31

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj 1357/16



Naplaćena je upravna pristojba po tarifi broj 1.55. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 131/97 i 68/98) u iznosu od 40 kuna u državnim biljezima.

Obradio/la: Biserka Suša  
Stručni referent - geodet

Prodirektor Odsjeka  
Jasna Jezović-Cvilković, dipl. ing. geod.

