

IMPULS-SPORT d.o.o. u stečaju Imotski

Ulica Fra Rajmonda Rudeža 1, OIB: 21407934409

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Splitu**
Poslovni broj spisa: **St-78/2019**
Stečajni dužnik: **IMPULS-SPORT d.o.o. u stečaju,**
Ulica Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 21407934409

Predmet: Podnesak

U svrhu provedbe odluke skupštine vjerovnika od 12.4.2023. godine (naplata naknade od korisnika poslovnih prostora u Zgradi, R. Rudeža 1, Imotski), stečajni upravitelj ovim putem dostavlja na spis Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa.

Stečajni upravitelj koristi priliku predložiti Sudu donošenje zaključka kojim se HEP ELEKTRA doo Zagreb, OIB 43965974818, obvezuje dostaviti na spis dokumentaciju vezanu uz potrošnju električne energije na obračunskom mjernom mjestu br. 1308953104 u Zgradi (Fra R. Rudeža 1, Imotski), za razdoblje od 1.8.2021. – 31.8.2022. godine (ugovor s kupcem, račune, karticu kupca, otvorene stavke i sl.), a u svrhu usklađivanja otvorenih stavki stečajnog dužnika i korisnika poslovnih prostora. Stečajni upravitelj je u izvješću od 13.8.2023. omaškom upisao pogrešan broj obračunskog mjernog mjesta 1308953105, što na ovaj način ispravlja, a u prilogu dostavlja Ugovor o opskrbi krajnjeg kupca Broj: O-22-213916 sa sadašnjim opskrbljivačem HEP-Opskrba doo, iz kojeg se u čl. 4, st. 1., r.b. 3 vidi ispravan broj obračunskog mjernog mjesta.

Podaci se traže od HEP ELEKTRA doo Zagreb jer je u razdoblju 1.8.2021. – 31.8.2022. ta tvrtka obračunavala potrošnju električne energije zbog neurednog plaćanja.

IMPULS-SPORT doo u stečaju Imotski
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, Zlatarova zlatna 6

mail: biaplan.ured@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa

broj elaborata: 69/23



PREDMET: poslovni prostori

LOKACIJA: Ulica kralja Tomislava 1
21 260 Imotski

NARUČITELJ: DRAŽEN VIDMAN – stečajni upravitelj
Ulica Vladimira Nazora 77
42 240 Ivanec


IZRADIO: Ivan Lulić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 09.2023.

Sadržaj

1.	IMENOVANJE	3
2.	POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KOIRŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE...	4
3.	ZADATAK	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE.....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE	6
4.	REZULTAT OČEVIDA.....	7
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA	7
4.2.	STAVRNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	9
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA	9
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE	9
4.5.	ISKAZ POVRŠINE.....	10
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE.....	13
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	14
7.	ODABIR METODE.....	16
8.	IZVORI PODATAKA	17
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	23
10.	ZAKLJUČAK	27
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	28
12.	PRILOZI	29

1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA

Županijski sud u Velikoj Gorici

Predsjednik suda

Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-552/2019-10

Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, struč.spec.ing.građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ., iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br .6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslove prostornog uređenja i graditeljstva i policu osiguranja.

Zahtjev je ostvaren.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lulić

2. Ministarstvo pravosuđa

3. U spis

Broj zapisa: 17897-64d30

Kontrolni broj: 08f2a-ad567-be91c

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠĆAK

Vrijeme potpisivanja: 07-07-2020 09:44:50


1. Ivan Lulić

2. Ministarstvo pravosuđa

3. U spis

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom: CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi: <https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvorik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

procjembeni elaborat

3

2. POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KOIRŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, ur.br.: 531-04-1-2-1/1-22-31, od 08.05.2023. godine,
- 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 zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

3. ZADATK

Prema zahtjevu Naručiitelja izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

PREDMET

POSLOVNI PROSTORI

ADRESA:

Ulica kralja Tomislava 1

GRAD / OPĆINA:

Imotski

ŽUPANIJA:

Splitsko dalmatinska

DAN VREDNOVANJA:

15.09.2023.

DAN KAKVOĆE:

07.09.2023.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:

2741/103

zemljišnoknjižna općina:

Imotski-glavina

broj ZK uloška:

2625

KATASTRARSKA EVIDENCIJA

Katastarska općina:

Imotski-glavina

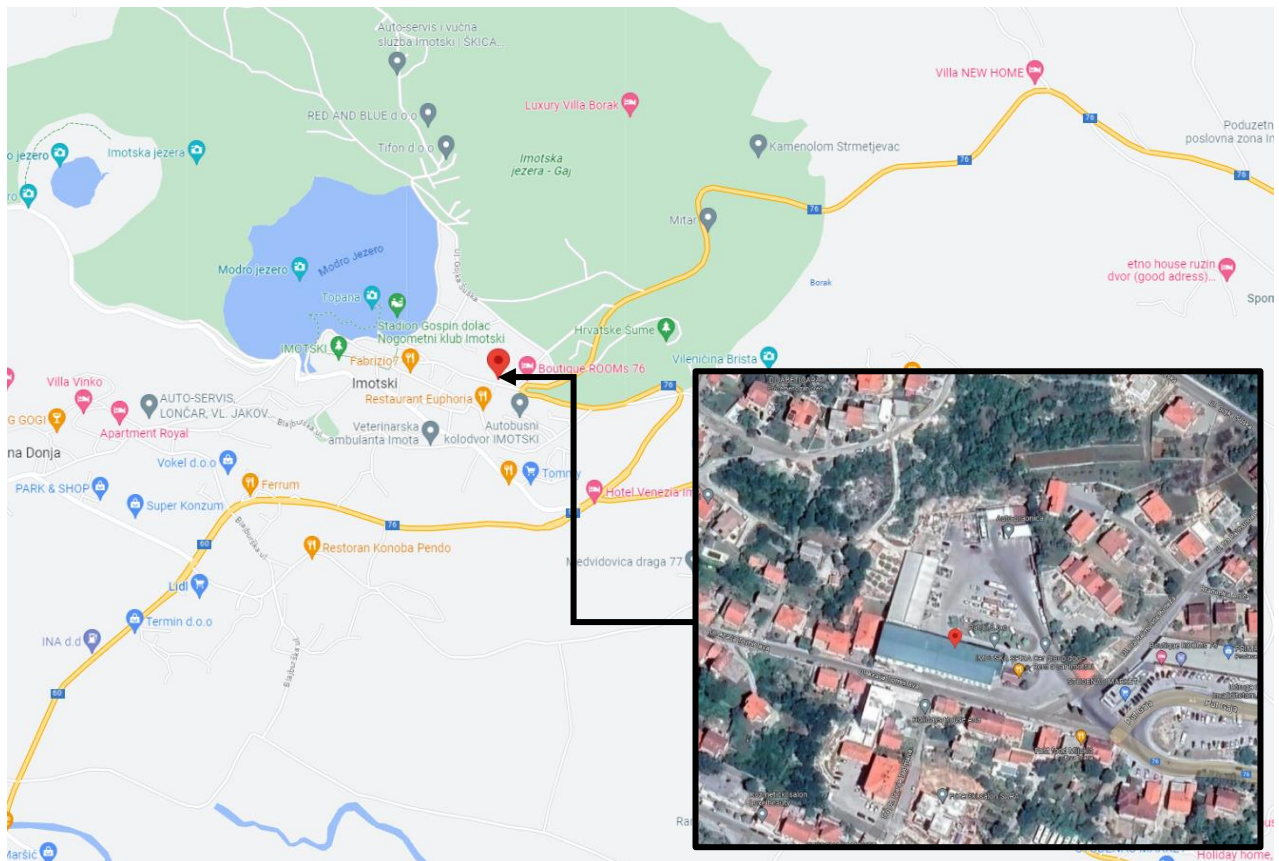
Broj posjedovnog lista:

2382

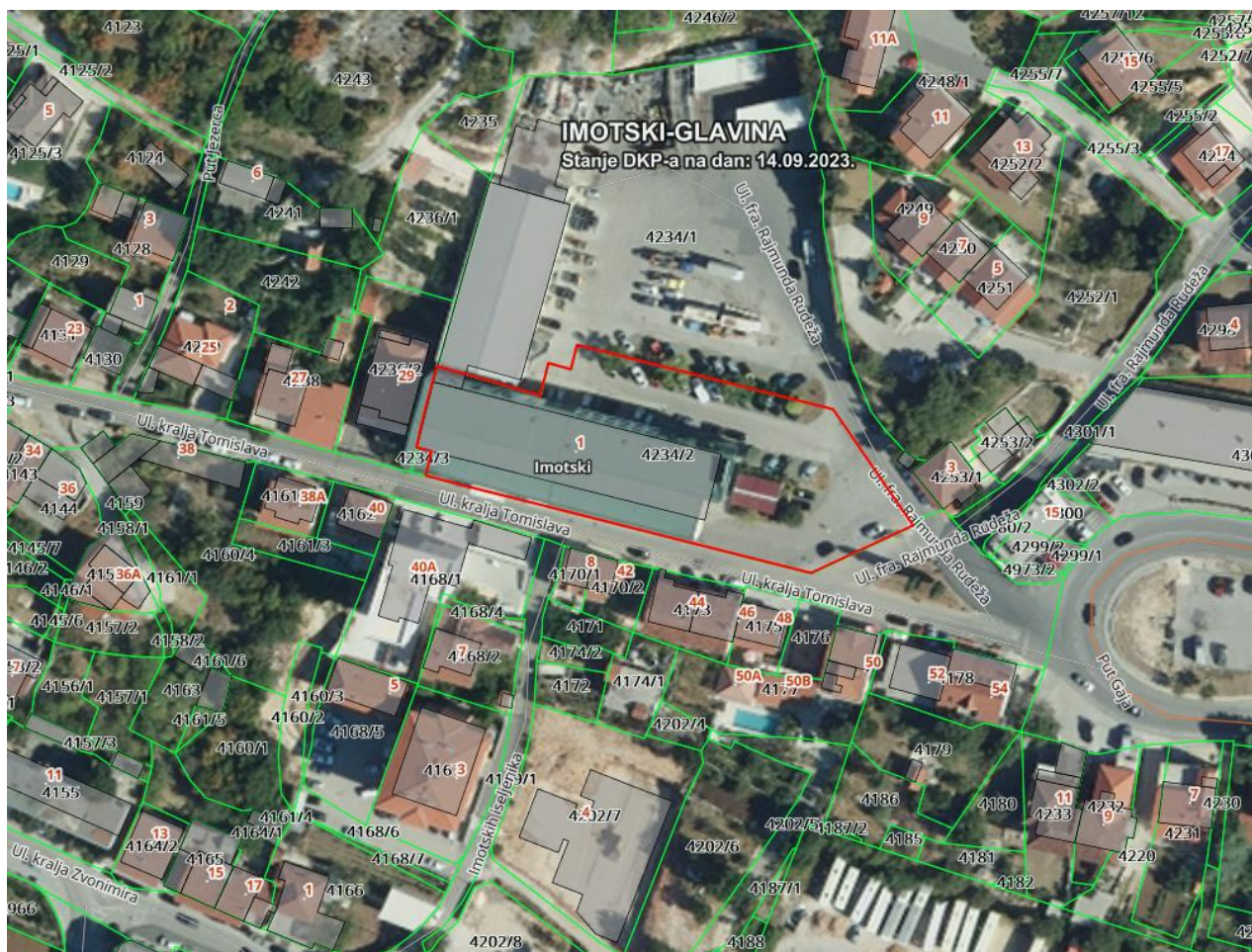
Katastarska čestica:

4234/2

3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

3.2. OPIS LOKACIJE

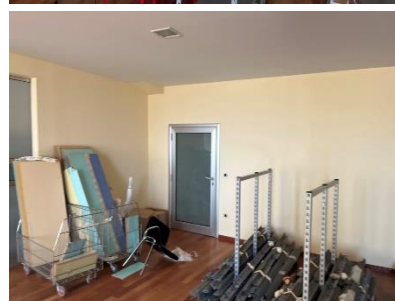
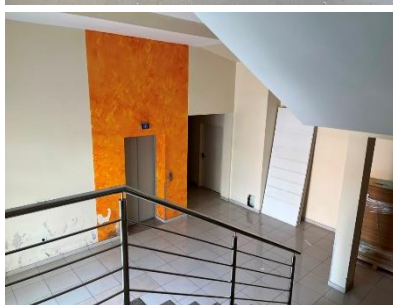
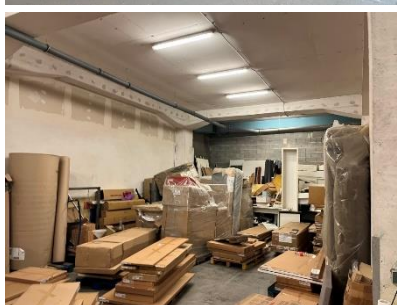
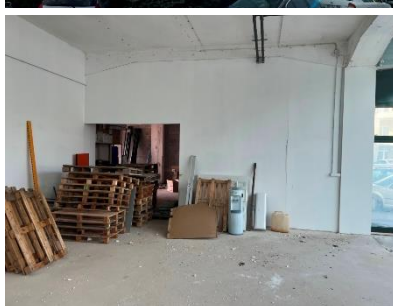
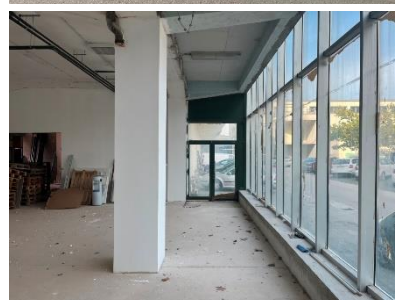
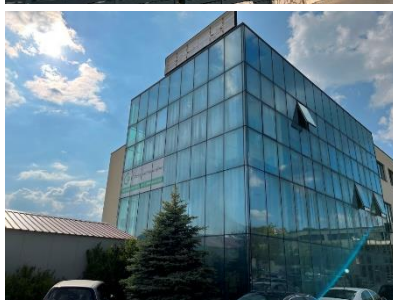
Imotski je grad u južnoj Hrvatskoj, te administrativno pripada Splitsko dalmatinskoj županiji. Imotski se smjestio podno planine Biokovo u dalmatinskom zaleđu uz granicu s Bosnom i Hercegovinom. Od gospodarskih djelatnosti najrazvijenije su uslužne djelatnosti (prvenstveno ugostiteljstvo i turizam), te građevinarstvo i poljoprivreda. Imotski zauzima površinu od 73,25 km², dok prema popisu stanovništva iz 2021. godine ima 9.153 stanovnika, iz čega proizlazi prosječna gustoća naseljenosti od oko 124,95 stanovnik/km².

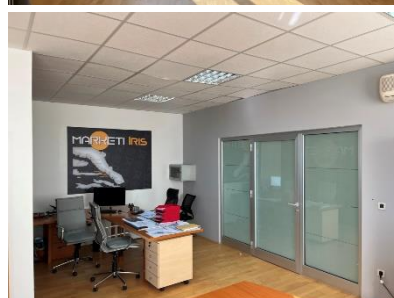
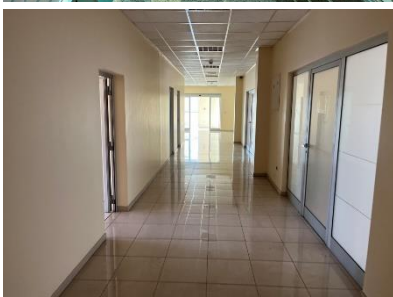
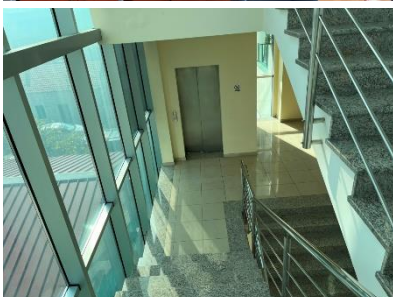
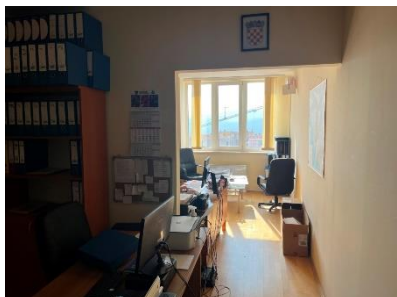
Predmetne nekretnine nalazi se na istočnom dijelu Imotskog. Okolne nekretnine su obiteljske kuće, i stambeno poslovne zgrade. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 500 m.

Predmetnu nekretninu karakterizira prosječna prometna povezanost s ostalim dijelovima Županije.

4. REZULTAT OČEVIDA

4.1. FOTODOKUMENTACIJA





Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

4.2 STAVRNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja poslovna zgrada s poslovnim prostorima. U prizemlju zgrade nalaze se skladišni prostori, dok se na ostalim nadzemnim etažama nalaze uredi. Predmetna poslovna zgrada se može podijeliti u naravi na 36 poslovnih prostora. Površina poslovnih prostora, a prema izmjeri, u prizemlju iznosi 874,64 m², podna površina poslovnih prostora na 1. katu iznosi 947,38 m², dok podna površina poslovnih prostora na 2. katu iznosi 944,79 m². Vertikalna komunikacija izvedena je putem dva unutarnja stubišta, te dva dizala.

Površina prostora prema upisu u zemljišne knjige iznosi: 925,08 m² (prizemlje), 1.185,22 m² (1. kat), te 1.178,30 m² (2. kat).

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
SREDIŠTE GRADA/OPĆINE		X	X	
PJEŠAČKA ZONA			X	
PARKIRALIŠNI PROSTOR		X		
INFRASTRUKTURA		X	X	
PROMETNA POVEZANOST			X	

4.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su obiteljske kuće, i stambeno poslovne zgrade. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 500 m.

4.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

Za predmetnu poslovnu zgradu dostavljena je Građevinska dozvola, klasa: UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj: 2181-05/02-05-05/IŽ, od 16.08.2005. godine, te Uvjerjenje za uporabu, klasa: 361-05/07-01/06, Urbroj: 2181/1-14-02-09-04, od 27.07.2009. godine.

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

„Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerjenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Urbroj: 2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa: UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj: 2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005.g. - sve temeljem čl. 174. Zakona o građenju.“

4.5. ISKAZ POVRŠINE

Iskaz površina prema stanju u naravi:

POSLOVNA ZGRADA	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]
prizemlje			
poslovni prostor 1	415,96	0,50	207,98
poslovni prostor 2	71,56	0,50	35,78
poslovni prostor 3	190,63	0,50	95,32
poslovni prostor 4	94,44	1,00	94,44
poslovni prostor 5	102,05	1,00	102,05
ukupno:	874,64		535,57
1. kat			
poslovni prostor 6	399,45	1,00	399,45
poslovni prostor 7	46,86	1,00	46,86
poslovni prostor 8	57,78	1,00	57,78
poslovni prostor 9	119,02	1,00	119,02
poslovni prostor 10	26,28	1,00	26,28
poslovni prostor 11	27,78	1,00	27,78
poslovni prostor 12	54,80	1,00	54,80
poslovni prostor 13	62,83	1,00	62,83
poslovni prostor 14	38,57	1,00	38,57
poslovni prostor 15	43,42	1,00	43,42
poslovni prostor 16	41,09	1,00	41,09
poslovni prostor 17	29,50	1,00	29,50
ukupno:	947,38		947,38

2. kat			
poslovni prostor 18	249,65	1,00	249,65
poslovni prostor 19	57,48	1,00	57,48
poslovni prostor 20	57,40	1,00	57,40
poslovni prostor 21	29,81	1,00	29,81
poslovni prostor 22	33,60	1,00	33,60
poslovni prostor 23	27,82	1,00	27,82
poslovni prostor 24	28,49	1,00	28,49
poslovni prostor 25	57,49	1,00	57,49
poslovni prostor 26	59,80	1,00	59,80
poslovni prostor 27	58,75	1,00	58,75
poslovni prostor 28	60,20	1,00	60,20
poslovni prostor 29	39,01	1,00	39,01
poslovni prostor 30	21,17	1,00	21,17
poslovni prostor 31	22,02	1,00	22,02
poslovni prostor 32	20,78	1,00	20,78
poslovni prostor 33	21,90	1,00	21,90
poslovni prostor 34	29,76	1,00	29,76
poslovni prostor 35	50,26	1,00	50,26
poslovni prostor 36	19,40	1,00	19,40
ukupno:	944,79		944,79
sveukupno:	2.766,81		2.427,74

Iskaz površina prema upisu u izvadak iz zemljišne knjige:

POSLOVNA ZGRADA	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]
prizemlje			
poslovni prostor PP1	89,52	1,00	89,52
poslovni prostor PP2	205,07	1,00	205,07
poslovni prostor PP3	223,23	1,00	223,23
poslovni prostor PP4	407,26	1,00	407,26
ukupno:	925,08		925,08
1. kat			
poslovni prostor PP5	366,75	1,00	366,75
poslovni prostor PP6	353,11	1,00	353,11
poslovni prostor PP7	465,36	1,00	465,36
ukupno:	1.185,22		1.185,22
2. kat			
poslovni prostor PP8	366,47	1,00	366,47
poslovni prostor PP9	375,15	1,00	375,15
poslovni prostor PP10	436,68	1,00	436,68
ukupno:	1.178,30		1.178,30
sveukupno:	3.288,60		3.288,60

5. KAKVOĆA NEKRETNINE

TEMELJI:	armiranobetonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska
KROVNA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska
PROČELJE:	ožbukano i obojano
PREGRADE:	zidani opekrom, gipskartonske ploče
OBRADA ZIDOVA:	ožbukano i obojano, obloženo keramičkim pločicama
PODNE OBLOGE	keramičke pločice, beton
OBRADA STROPOVA:	spušteni strop, nema završne obrade
UNUTARNJA STOLARIJA:	drvena, staklena, bravarska
VANJSKA STOLARIJA:	alumijska
DIZALO:	da
IZVEDENE INSTALACIJE:	električna energija, vodovod, odvodnja, telefon, klimatizacija
GRIJANJE:	lokalno
PRIPREMA TOPLE VODE:	električni bojler
GODINA IZGRADNJE:	2009. (prema izjavi Naručitelja)
GODINA ADAPTACIJE:	-
OPIS ADAPTACIJE:	-
KAT/KATNOST:	pr+2
OKOLIŠ:	prosječno
STANJE NEKRETNINE:	prosječno (sukladno starosti i namjeni)
RAZNO:	-

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

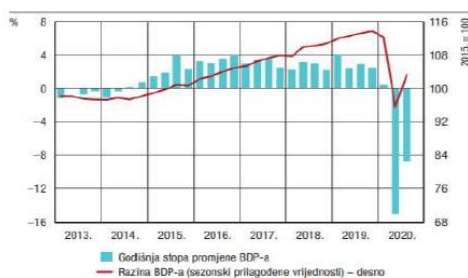
Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

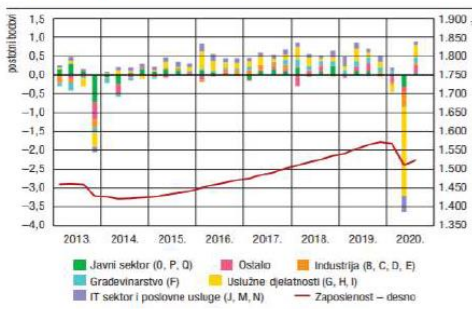
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 31. listopada 2020.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

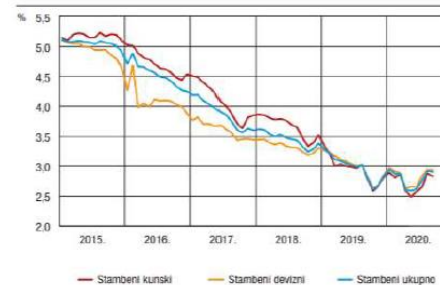
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na srpanj i kolovoz.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

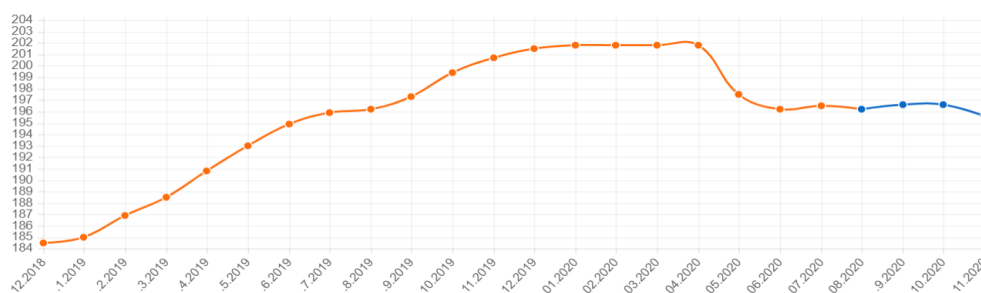
Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija.

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.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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

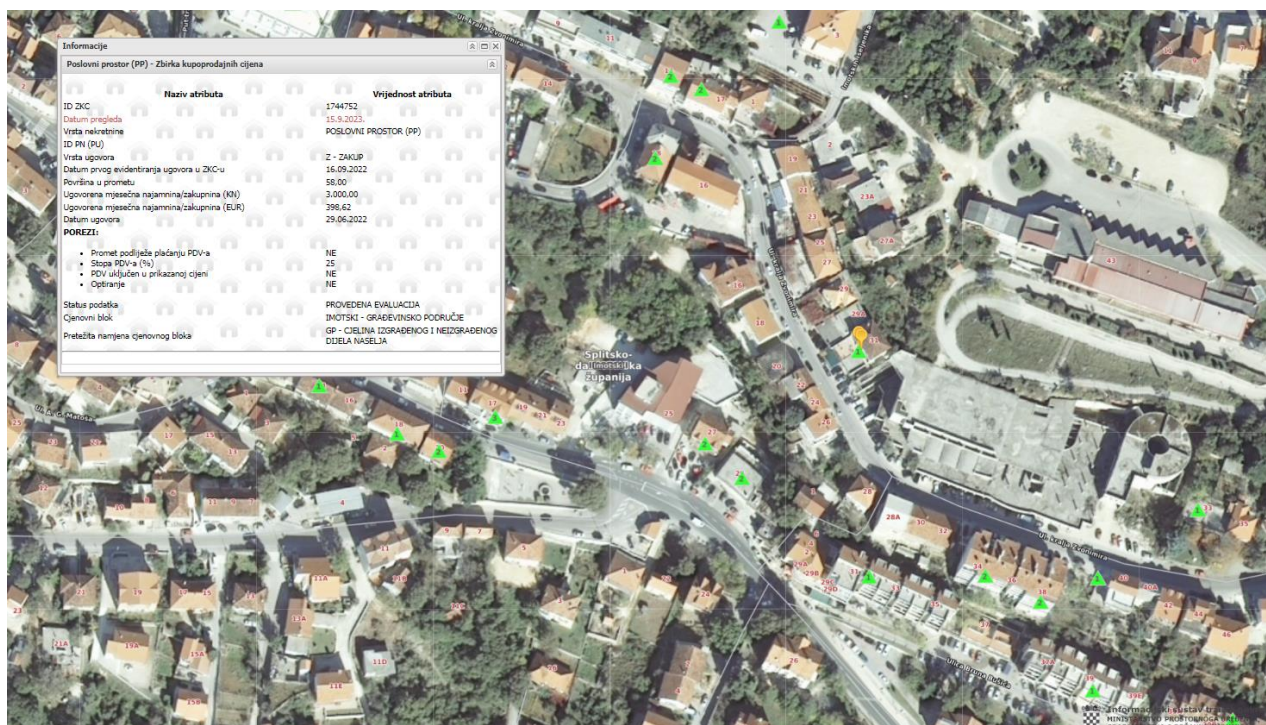
- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu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

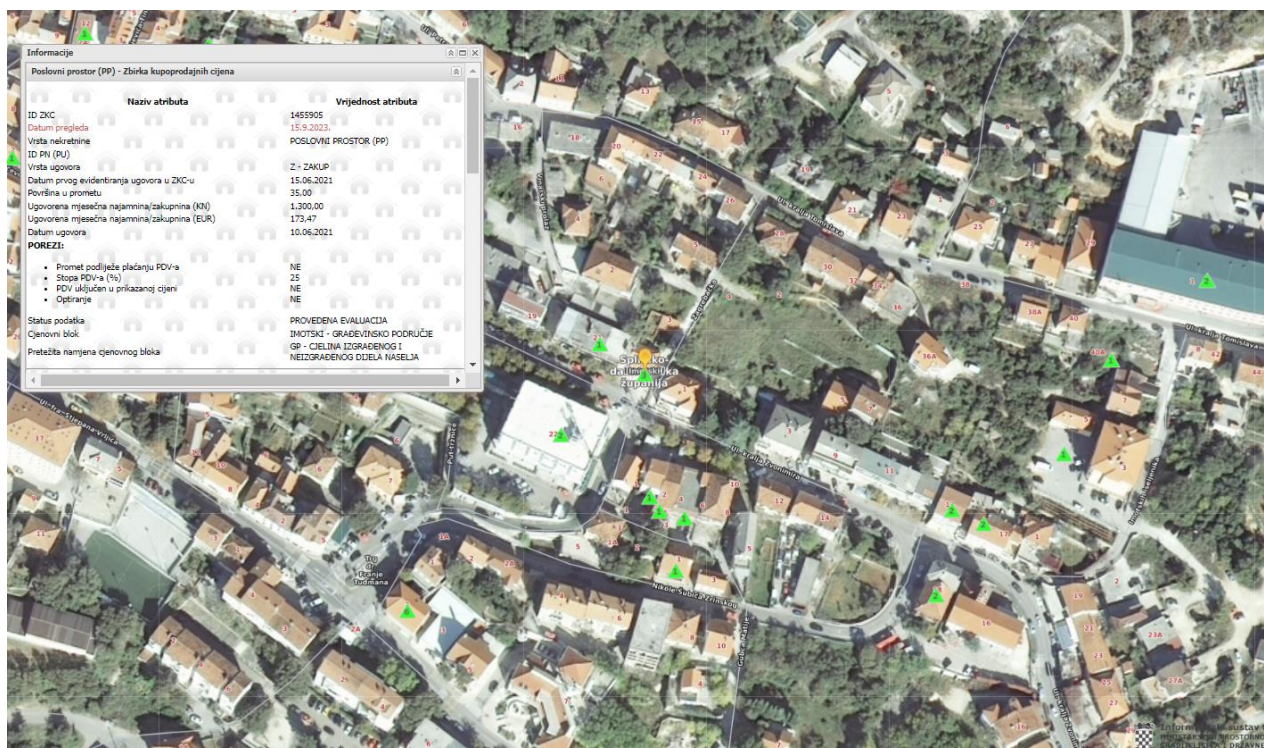
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti zakupa predmetne nekretnine.

8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

Izvor podataka za zakup ureda:

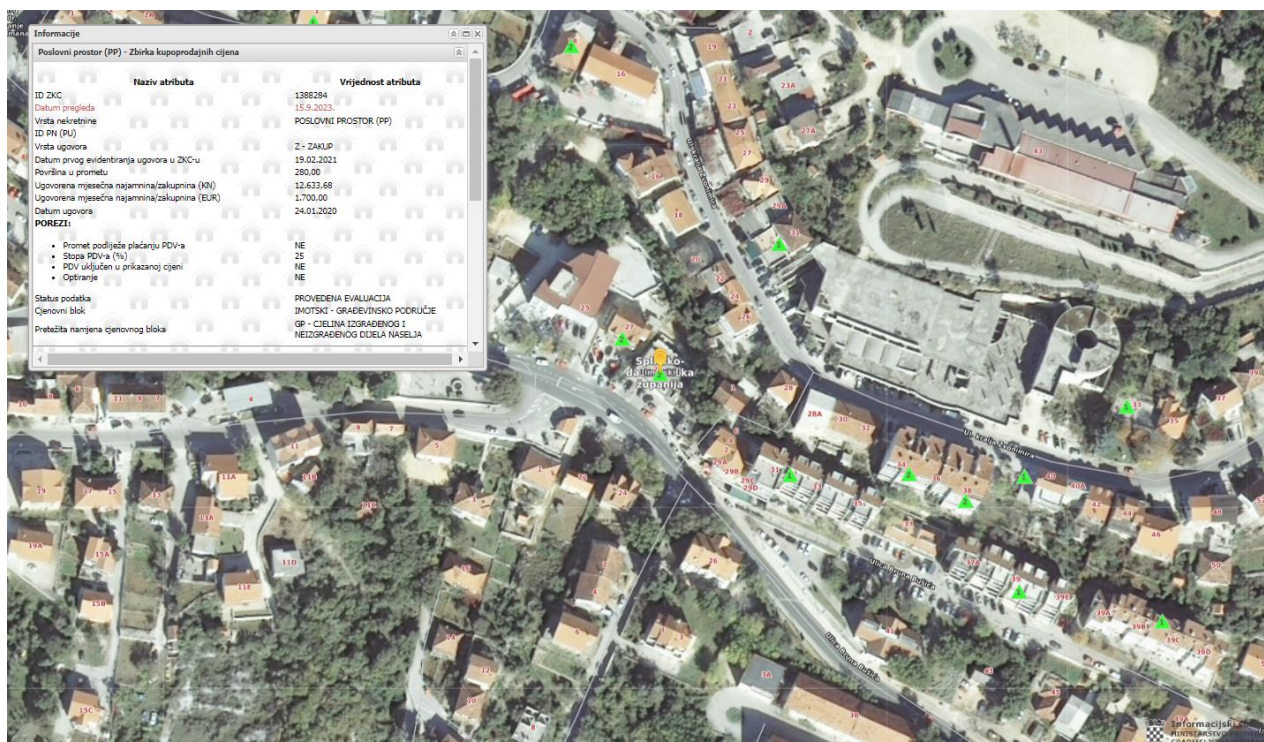
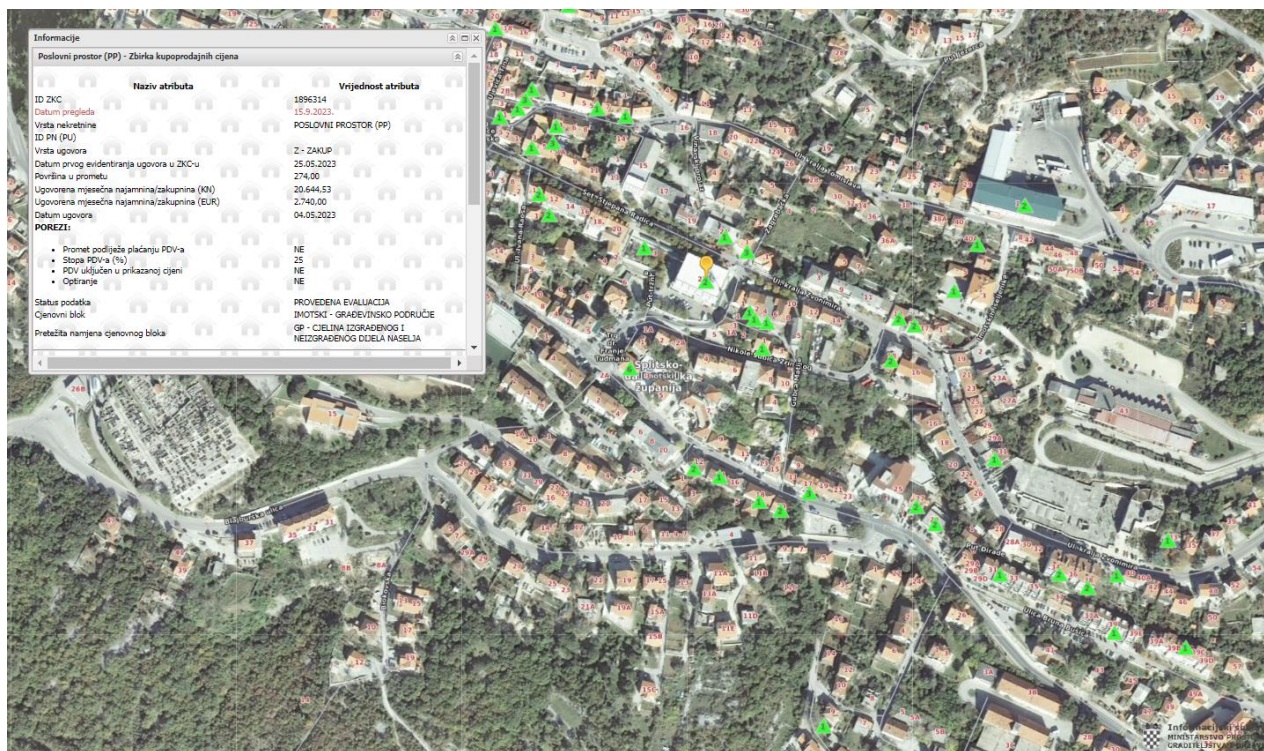


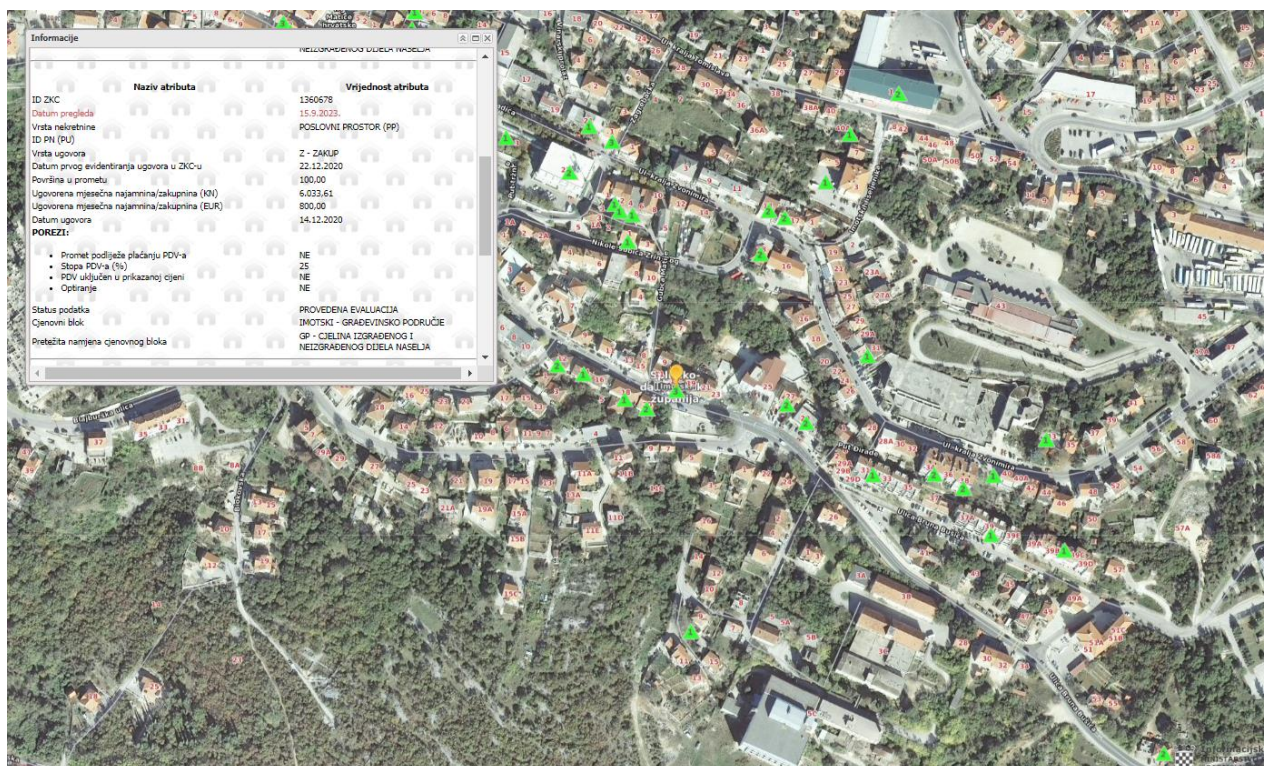


Prikaz položaja poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu nekretninu



- | | | |
|-----------|------------------------------------|---|
| pn | položaj predmetne nekretnine | |
| 1 | položaj prve poredbene nekretnine | 3 položaj treće poredbene nekretnine |
| 2 | položaj druge poredbene nekretnine | |

Izvor podataka za zakup restorana:



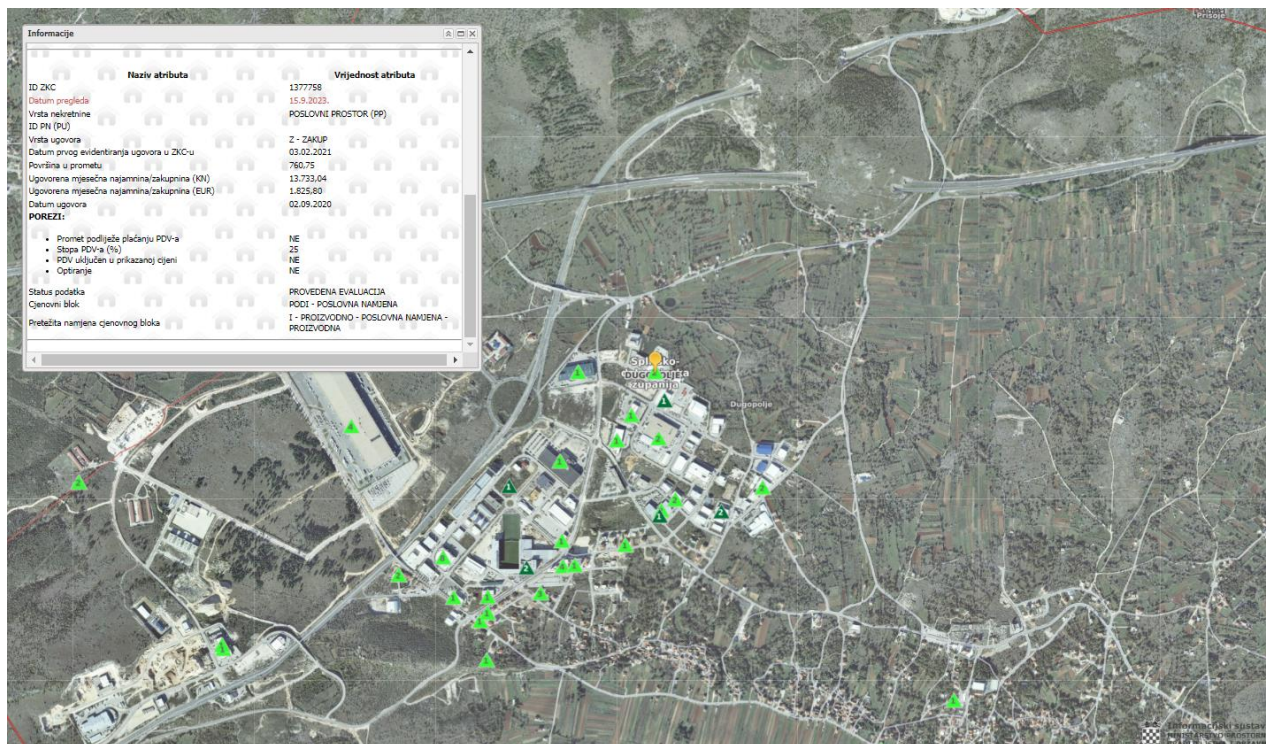
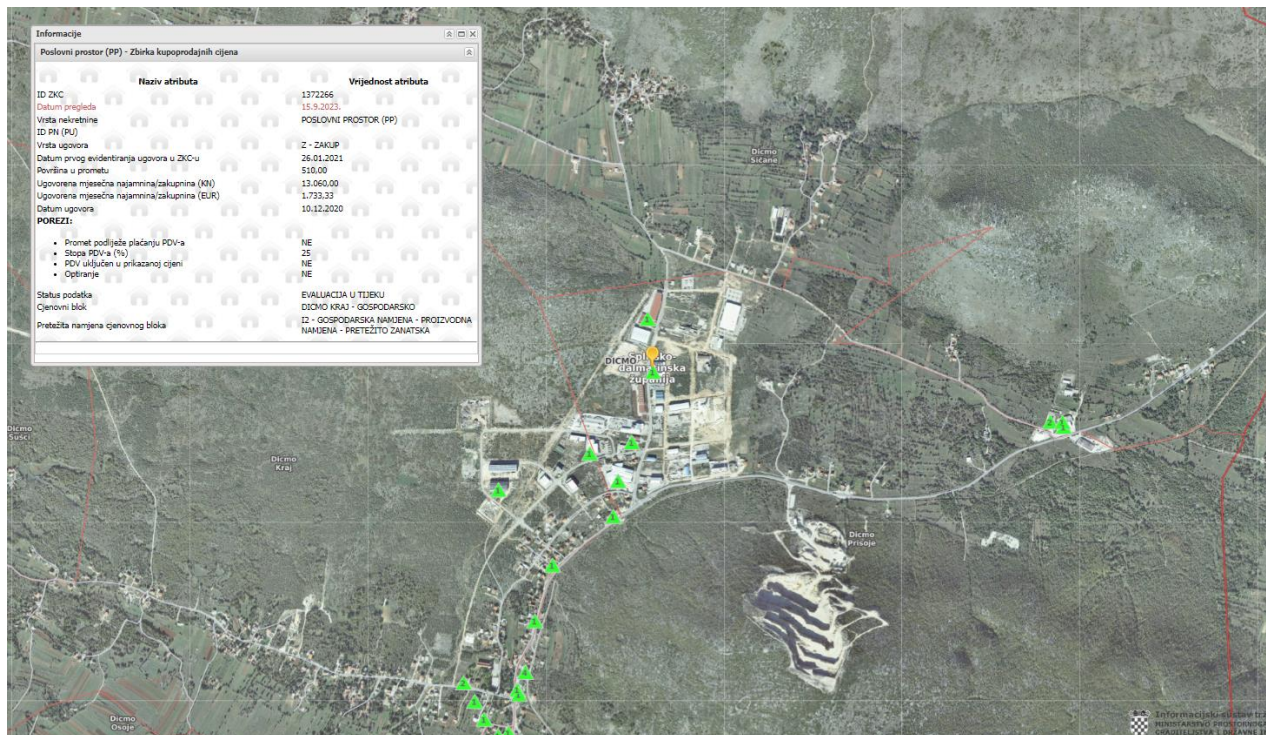
Prikaz položaja poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu nekretninu

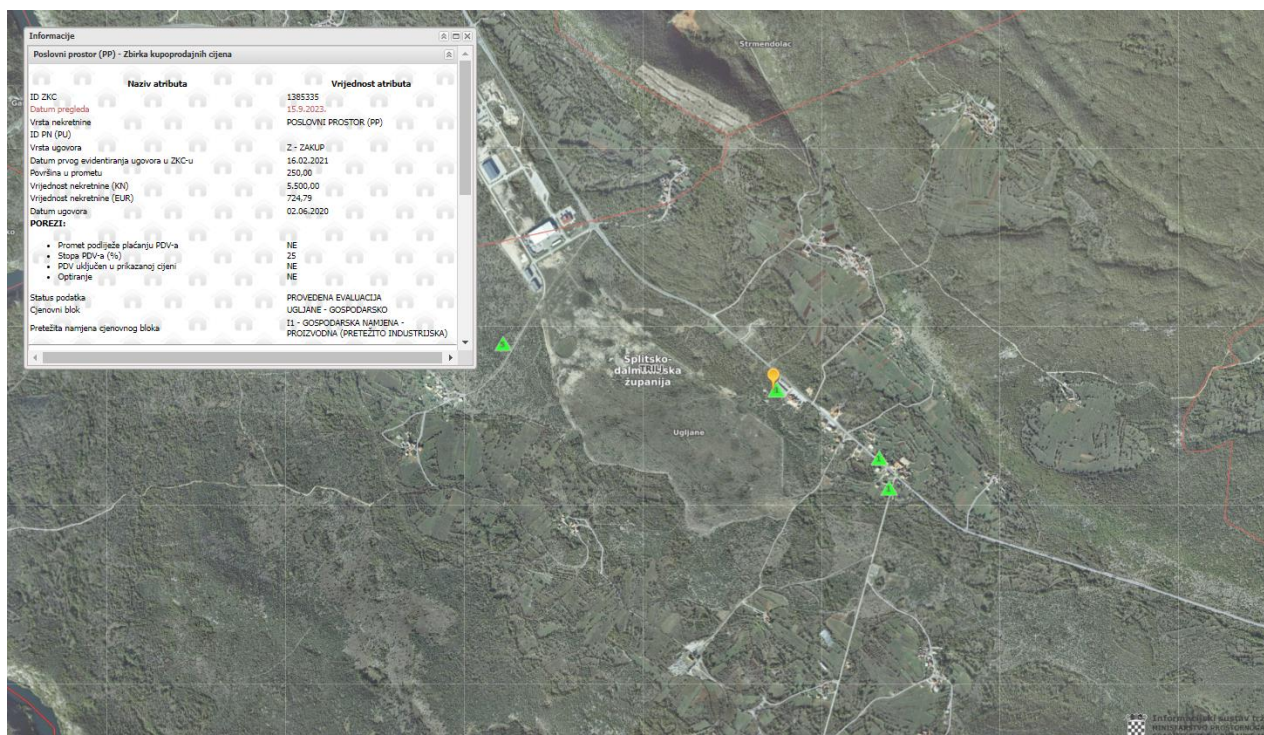


- pn položaj predmetne nekretnine
- 1 položaj prve poredbene nekretnine
- 2 položaj druge poredbene nekretnine

- 3 položaj treće poredbene nekretnine

Izvor podataka za zakup skladišta:





Indeks za međuvremensko izjednačenje:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

154,22
Ostalo

9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Izračun vrijednosti zakupa uredskih prostora:

uredski prostori	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m ²]	-	71,50	58,00	35,00
vrijednost [kn]	-	3.767,25	3.000,00	1.300,00
datum transakcije	-	9. sij 2023.	29. lip 2022.	10. lip 2021.
vrijednost [€]	-	500,00	398,62	173,47
vrijednost [€/m ²]	-	6,99	6,87	4,96
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKS U RAZVIJENOSTI [IR]				
Grad / Općina	Imotski	Imotski	Imotski	Imotski
indeks razvijenosti	98,656 {B}	98,656 {A}	98,656 {A}	98,656 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		6,99	6,87	4,96
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
indeks cijena	154,220 {B}	154,220 {A}	140,800 {A}	122,170 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		6,99	7,53	6,26
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
površina	1,00	1,00	1,00	1,00
tlocrtni oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
položaj u zgradi	1,00	1,00	1,00	1,00
opće stanje	1,00	1,00	1,00	1,00
koefficient korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		6,99	7,53	6,26
prosjeak [€/m ²]	6,93			
odstupanje od prosjeka		0,07	0,60	-0,67
apsolutno odstupanje od prosjeka		0,97%	8,69%	9,66%
kvadrat odstupanja		0,00	0,36	0,45
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Izračun vrijednosti zakupa restorana:

restoran	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m ²]	-	274,00	280,00	100,00
vrijednost [kn]	-	20.644,53	12.633,68	6.033,61
datum transakcije	-	4. svi 2023.	24. sij 2020.	14. pro 2020.
vrijednost [€]	-	2.740,00	1.700,00	800,00
vrijednost [€/m ²]	-	10,00	6,07	8,00
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKS U RAZVIJENOSTI [IR]				
Grad / Općina	Imotski	Imotski	Imotski	Imotski
indeks razvijenosti	98,656 {B}	98,656 {A}	98,656 {A}	98,656 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		10,00	6,07	8,00
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
indeks cijena	154,220 {B}	154,220 {A}	109,310 {A}	119,450 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		10,00	8,57	10,33
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
površina	1,00	1,00	1,00	1,00
tlocrtni oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
položaj u zgradi	1,00	1,00	1,00	1,00
opće stanje	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		10,00	8,57	10,33
prosjeak [€/m ²]	9,63			
odstupanje od prosjeka		0,37	-1,07	0,70
apsolutno odstupanje od prosjeka		3,83%	11,06%	7,24%
kvadrat odstupanja		0,14	1,14	0,49
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Izračun vrijednosti zakupa skladišnih prostora:

skladište	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m ²]	-	510,00	760,75	250,00
vrijednost [kn]	-	13.060,00	13.733,04	5.500,00
datum transakcije	-	10. pro 2020.	2. ruj 2020.	2. lip 2020.
vrijednost [€]	-	1.733,33	1.825,80	724,79
vrijednost [€/m ²]	-	3,40	2,40	2,90
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKS U RAZVIJENOSTI [IR]				
Grad / Općina	Imotski	Dicmo	Dugopolje	Trilj
indeks razvijenosti	98,656 {B}	98,934 {A}	107,000 {A}	95,966 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		3,39	2,21	2,98
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
indeks cijena	154,220 {B}	119,450 {A}	113,350 {A}	115,900 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		4,38	3,01	3,97
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
površina	1,00	1,00	1,00	1,00
tlocrtni oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
položaj u zgradi	1,00	1,00	1,00	1,00
opće stanje	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		4,38	3,01	3,97
prosjeak [€/m ²]	3,78			
odstupanje od prosjeka		0,59	-0,77	0,18
apsolutno odstupanje od prosjeka		15,63%	20,44%	4,80%
kvadrat odstupanja		0,35	0,60	0,03
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Zbog nedostupnosti transakcija na predmetnoj mikrolokaciji korištene su transakcije nekretnina koje u najvećoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini na geografsko najbližoj lokaciji.

Korekcija vrijednosti predmetne nekretnine izvršena je temeljem Indeksa razvijenosti objavljenog od Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Prilikom izračuna vrijednosti zakupa korištena je podna površina predmetnih prostora, jer je i na internetskom pregledniku e-Nekretnine upisana podna površina prostora. Nadalje, uobičajena je praksa da su zakupljuju prostori prema podnoj površini. Iskazivanje korisne vrijednosti površine je informativnog karaktera, a sukladno Zakonu i Pravilniku.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

10.ZAKLJUČAK

Vrijednost zakupa predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja poslovni prostori, na lokaciji Ulica kralja Tomislava 1

, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

nekretnina	vrijednost
poslovni prostor - skladišna namjena	3,78 €
poslovni prostor - ugostiteljska namjena	9,63 €
poslovni prostor - uredska namjena	6,93 €

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 09.2023.

11. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12.PRILOZI

HEP-OPSKRBA d.o.o., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37, (OIB: 63073332379, MBS: 080453206), zastupan po direktoru Davor Guttert, dipl. oec., kao opskrbljivač električne energije (u daljnjem tekstu: Opskrbljivač)

IMPULS-SPORT D.O.O. U STEČAJU, IMOTSKI, FRA RAJMUNDA RUDEŽA 1, (OIB: 21407934409) zastupan po stečajnom upravitelju Draženu Vidman, (u daljnjem tekstu: Kupac)

sklopili su

UGOVOR
O OPSKRBI KRAJNJEG KUPCA
Broj: O-22-213916



Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem odredbi zakonskih i podzakonskih propisa iz područja energetske djelatnosti.

Članak 2.

Sastavni dio ovog Ugovora su Opći uvjeti opskrbe električnom energijom HEP-Opskrbe d.o.o. (dalje: OU).

Članak 3.

Predviđena godišnja potrošnja električne energije koju će Opskrbljivač predati, a Kupac preuzeti, iznositi će 67.200 kWh.

Članak 4.

Kupac i Opskrbljivač ugovaraju opskrbu električnom energijom na sljedećim obračunskim mjernim mjestima i to po tarifnim modelima:

1. GRAD SPLIT/IMPULS-SPORT D.O.O., Br.OMM: 1302657449; Model: HEP OPTI, SPLIT KRALJA TOMISLAVA 11
2. IMPULS - SPORT, Br.OMM: 1302521180; Model: HEP OPTI, IMOTSKI ŠET. STJEPANA RADIĆA
3. IMPULS SPORT D.O.O. U STEČAJU, Br.OMM: 1308953104; Model: HEP PRO, IMOTSKI FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

Tarifni model HEP OPTI, Cvt=1.5255 kn/kWh; Cnt=0.9748 kn/kWh

Tarifni model HEP PRO, Cvt=1.4674 kn/kWh; Cnt=0.9376 kn/kWh

Sukladno Uredbi o otklanjanju poremećaja na domaćem tržištu energije (NN 104/2022) i Uredbi o izmjeni i dopuni Uredbe o otklanjanju poremećaja na domaćem tržištu energije (NN 106/2022) (dalje: Uredba), na Kupca se do 31.ožujka 2023. primjenjuju cijene iz Uredbe. Nakon isteka navedenog perioda pa sve do isteka Ugovora, primjenjivat će se cijena iz Ugovora.

Obračunata utrošena električna energija predstavlja cijene obračunskih elemenata iz prethodnog stavka ovog članka, obračunate sukladno ugovorenom tarifnom modelu na količine električne energije isporučene Kupcu (dalje: Obračunata utrošena električna energija).

Osim za iznos Obračunate utrošene električne energije umanjene za primjenjiva odobrenja i/ili uvećane za primjenjiva terećenja i naknade sukladno ovom Ugovoru i primjenjivim propisima, Opskrbljivač će kupcu izdati račun za naknadu za korištenje mreže, te obračunati naknade određene Odlukama Uprave Opskrbljivača dostupnim na internet stranici Opskrbljivača www.hep.hr/opskrba, naknade propisane važećim Cjenikom nestandardnih usluga Operatora distribucijskog sustava, iznos poreza na dodanu vrijednost, te druge primjenjive naknade, trošarine i davanja, sukladno važećim propisima.

Naknada za korištenje mreže obračunava se primjenom važećih tarifnih stavki za distribuciju i tarifnih stavki za prijenos električne energije za svako pojedinačno obračunsko mjerno mjesto na niskom naponu.

Naknada za nestandardne usluge obračunava se za Obračunska mjerna mjesta na niskom naponu primjenom važećeg Cjenika nestandardnih usluga Operatora distribucijskog sustava.

Naknade za korištenje mreže i za nestandardne usluge naplaćuju se Kupcu temeljem obračuna kojeg Opskrbljivač zaprimi od Operatora distribucijskog sustava. Iznimno, naknadu za obustavu isporuke električne energije i naknadu za uspostavu isporuke električne energije na zahtjev Opskrbljivača, Opskrbljivač obračunava Kupcu na temelju podataka koje zaprimi od Operatora distribucijskog sustava i Odluke Uprave Opskrbljivača dostupne na internet stranici Opskrbljivača www.hep.hr/opskrba.

Opskrbljivač će Kupcu za svako obračunsko razdoblje obračunati opskrbnu naknadu u iznosu od 35,00 (tridesetipet) kuna. Ukoliko u članku 4. mjerno mjesto ima oznaku PROIZVOĐAČ na njega se primjenjuju odredbe članka Preuzimanje električne energije od krajnjeg kupca iz Općih uvjeta opskrbljivača (dalje: Mjesto preuzimanja).

Opskrbljivač će za preuzete viškove proizvedene električne energije na Mjestu preuzimanja plaćati Kupcu jediničnu cijenu Ci (kn/kWh) u Obračunskom razdoblju na sljedeći način:

$$Ci = 0,9 * PKCi$$

gdje je PKCi prosječna jedinična cijena električne energije koju Kupac plaća Opskrbljivaču za prodanu električnu energiju na Mjestu preuzimanja, bez naknada za korištenje mreže te drugih naknada i poreza, unutar Obračunskog razdoblja i izražena u kn/kWh. Ako je u pojedinom obračunskom razdoblju prodana električna energija jednaka nuli, izračun PKCi će se temeljiti na prosječnoj jediničnoj cijeni prodane električne energije u zadnjem obračunskom razdoblju u kojem je ista evidentirana.

Članak 5.

Opskrbljivač će Kupcu izdavati jedinstveni račun za opskrbu električnom energijom i korištenje mreže, te nestandardne usluge Operatora distribucijskog sustava, pod uvjetom da Kupac ima sva obračunska mjerna mjesta na niskom naponu. Ukoliko Kupac ima ili naknadno stekne za vrijeme važenja ovog Ugovora barem jedno obračunsko mjerno mjesto na srednjem ili visokom naponu, tada će naknadu za korištenje mreže i naknadu za nestandardne usluge podmirivati izravno Operatoru mreže temeljem odvojenih računa.

Opskrbljivač može zbog promjene prisilnih propisa (Zakona o tržištu električne energije ili drugih propisa) ili iz drugih razloga donijeti odluku o prestanku izdavanja jedinstvenog računa, u kojem slučaju će o tome obavijestiti Kupca pisanim putem. U slučaju donošenja odluke Opskrbljivača o prestanku izdavanja jedinstvenih računa, Kupac će biti dužan naknadu za korištenje mreže i naknadu za nestandardne usluge Operatora mreže nadalje plaćati izravno Operatoru mreže putem odvojenih računa.

Jedinične cijene su bez PDV i ne sadrže naknade koje plaća Kupac propisane posebnim propisima.

Rok plaćanja računa je 15 (petnaest) dana od dana izdavanja računa.

Članak 6.

Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je već prije potpisa Ugovora pristao da Opskrbljivač može u skladu s primateljevim propisima o zaštiti osobnih podataka, prikupljati, obrađivati i koristiti osobne podatke Kupca temeljem ovog Ugovora ili u svezi izvršavanja ovog Ugovora (uključivo, ali ne ograničeno na: naziv tvrtke ili ime i prezime, adresu, broj telefona, e-mail, podatke o potrošnji kupca, obračunskim mjernim mjestima, mjerne podatke i sl.), i koristiti ih u svrhu sklapanja, provedbe, izmjena, raskida ovog Ugovora, te druge namjene za koje Opskrbljivač dobije suglasnost Kupca. Opskrbljivač je ovlašten ove podatke tražiti od svake osobe koja njima raspolaze, uključujući i od operatora mreže, te tražiti da ih operator mreže dostavi u excel formatu i elektronskom obliku.

Članak 7.

Kupac je dužan zajedno s potpisanim i ovjerenim Ugovorom, dostaviti Opskrbljivaču instrument osiguranja plaćanja (dalje u tekstu: IOP) i to: bjanko zadužnicu/zadužnice do 50.000 kn, solemniziranu/solemnizirane kod javnog bilježnika.

Opskrbljivač ima pravo zahtijevati od Kupca dodatni IOP u slučaju povećanja potrošnje električne energije u odnosu na predviđenu potrošnju. Kupac je u tom slučaju dužan u roku od 15 (petnaest) dana po zaprimanju pisanog poziva Opskrbljivača dostaviti Opskrbljivaču zatraženi IOP.

Ako je Kupac temeljem prethodnih ugovora o opskrbi dostavio Opskrbljivaču važeće instrumente osiguranja plaćanja izdane sukladno Ovršnom zakonu, Kupac potpisom ovog Ugovora izriekom daje suglasnost da Opskrbljivač nastavi koristiti predmetne instrumente osiguranja plaćanja i u svrhu osiguranja plaćanja svih potraživanja Opskrbljivača prema Kupcu iz ovog Ugovora.

Ukoliko Kupac ne podmiri dospjele obveze, Opskrbljivač će dospjela potraživanja naplatiti aktiviranjem IOP-a.

Nakon što IOP u bilo kojem svojem dijelu bude iskorišten za plaćanje nepodmirenih obveza, Kupac se obvezuje u roku 15 (petnaest) dana od aktivacije IOP-a dostaviti Opskrbljivaču novi IOP jednake vrijednosti, tako da Opskrbljivač uvijek ima IOP u vrijednosti istoj kao prije podnošenja IOP-a na naplatu.

U slučaju neizvršenja obveze Kupca iz st. 5. ovog članka, Opskrbljivač može raskinuti Ugovor.

Članak 8.

Ovaj ugovor sklapa se danom potpisa ovlaštenih predstavnika Ugovornih strana, a počinje proizvoditi pravne učinke i isporuka električne energije po ovom Ugovoru započinje 01.12.2022. godine pod uvjetom da je Opskrbljivač prethodno od nadležnog Operatora mreže zaprimio pisanu potvrdu o usklađenosti podataka u smislu važećih Pravila o promjeni opskrbljivača (dalje: Potvrda).

U slučaju da Opskrbljivač od Operatora mreže ne zaprimi Potvrdu u rokovima propisanim Pravilima o promjeni opskrbljivača električnom energijom, tada Ugovor počinje proizvoditi pravne učinke i isporuka električne energije po ovom Ugovoru započinje prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon mjeseca u kojem je Opskrbljivač primio Potvrdu. Ukoliko Operator mreže odbije izdati Potvrdu, tada se ovaj Ugovor raskida temeljem samog zakona u odnosu na ono Obračunsko mjerno mjesto za koje Operator mreže nije dao Potvrdu.

Ugovor proizvodi pravne učinke samo u odnosu na Obračunska mjerna mjesta za koja je uspješno dovršen postupak promjene opskrbljivača, sukladno važećim Pravilima o promjeni opskrbljivača.

Članak 9.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

U Zagrebu, dana 14.11.2022 godine

U _____ dana _____ godine

Za Opskrbljivača:

Za Kupca:

Direktor
Davor Guttert, dipl. oec.


HEP - Opskrba d.o.o.

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 37

DRAŽEN VIDMAN
Digitalno potpisao:
DRAŽEN VIDMAN
Datum: 2022.11.16
05:30:00 +01'00'

HEP-OPSKRBA d.o.o., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37, (OIB: 63073332379, MBS: 080453206), zastupan po direktoru Davor Guttert, dipl. oec., kao opskrbljivač električne energije (u daljnjem tekstu: Opskrbljivač)

IMPULS-SPORT D.O.O. U STEČAJU, IMOTSKI, FRA RAJMUNDA RUDEŽA 1, (OIB: 21407934409) zastupan po stečajnom upravitelju Draženu Vidman, (u daljnjem tekstu: Kupac)

sklopili su

UGOVOR
O OPSKRBI KRAJNJEG KUPCA
Broj: O-22-213916



Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem odredbi zakonskih i podzakonskih propisa iz područja energetske djelatnosti.

Članak 2.

Sastavni dio ovog Ugovora su Opći uvjeti opskrbe električnom energijom HEP-Opskrbe d.o.o. (dalje: OU).

Članak 3.

Predviđena godišnja potrošnja električne energije koju će Opskrbljivač predati, a Kupac preuzeti, iznositi će 67.200 kWh.

Članak 4.

Kupac i Opskrbljivač ugovaraju opskrbu električnom energijom na sljedećim obračunskim mjernim mjestima i to po tarifnim modelima:

1. GRAD SPLIT/IMPULS-SPORT D.O.O., Br.OMM: 1302657449; Model: HEP OPTI, SPLIT KRALJA TOMISLAVA 11
2. IMPULS - SPORT, Br.OMM: 1302521180; Model: HEP OPTI, IMOTSKI ŠET. STJEPANA RADIĆA
3. IMPULS SPORT D.O.O. U STEČAJU, Br.OMM: 1308953104; Model: HEP PRO, IMOTSKI FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

Tarifni model HEP OPTI, Cvt=1.5255 kn/kWh; Cnt=0.9748 kn/kWh

Tarifni model HEP PRO, Cvt=1.4674 kn/kWh; Cnt=0.9376 kn/kWh

Sukladno Uredbi o otklanjanju poremećaja na domaćem tržištu energije (NN 104/2022) i Uredbi o izmjeni i dopuni Uredbe o otklanjanju poremećaja na domaćem tržištu energije (NN 106/2022) (dalje: Uredba), na Kupca se do 31.ožujka 2023. primjenjuju cijene iz Uredbe. Nakon isteka navedenog perioda pa sve do isteka Ugovora, primjenjivat će se cijena iz Ugovora.

Obračunata utrošena električna energija predstavlja cijene obračunskih elemenata iz prethodnog stavka ovog članka, obračunate sukladno ugovorenom tarifnom modelu na količine električne energije isporučene Kupcu (dalje: Obračunata utrošena električna energija).

Osim za iznos Obračunate utrošene električne energije umanjene za primjenjiva odobrenja i/ili uvećane za primjenjiva terećenja i naknade sukladno ovom Ugovoru i primjenjivim propisima, Opskrbljivač će kupcu izdati račun za naknadu za korištenje mreže, te obračunati naknade određene Odlukama Uprave Opskrbljivača dostupnim na internet stranici Opskrbljivača www.hep.hr/opskrba, naknade propisane važećim Cjenikom nestandardnih usluga Operatora distribucijskog sustava, iznos poreza na dodanu vrijednost, te druge primjenjive naknade, trošarine i davanja, sukladno važećim propisima.

Naknada za korištenje mreže obračunava se primjenom važećih tarifnih stavki za distribuciju i tarifnih stavki za prijenos električne energije za svako pojedinačno obračunsko mjerno mjesto na niskom naponu.

Naknada za nestandardne usluge obračunava se za Obračunska mjerna mjesta na niskom naponu primjenom važećeg Cjenika nestandardnih usluga Operatora distribucijskog sustava.

Naknade za korištenje mreže i za nestandardne usluge naplaćuju se Kupcu temeljem obračuna kojeg Opskrbljivač zaprimi od Operatora distribucijskog sustava. Iznimno, naknadu za obustavu isporuke električne energije i naknadu za uspostavu isporuke električne energije na zahtjev Opskrbljivača, Opskrbljivač obračunava Kupcu na temelju podataka koje zaprimi od Operatora distribucijskog sustava i Odluke Uprave Opskrbljivača dostupne na internet stranici Opskrbljivača www.hep.hr/opskrba.

Opskrbljivač će Kupcu za svako obračunsko razdoblje obračunati opskrbnu naknadu u iznosu od 35,00 (tridesetpet) kuna. Ukoliko u članku 4. mjerno mjesto ima oznaku PROIZVOĐAČ na njega se primjenjuju odredbe članka Preuzimanje električne energije od krajnjeg kupca iz Općih uvjeta opskrbljivača (dalje: Mjesto preuzimanja).

Opskrbljivač će za preuzete viškove proizvedene električne energije na Mjestu preuzimanja plaćati Kupcu jediničnu cijenu Ci (kn/kWh) u Obračunskom razdoblju na sljedeći način:

$$Ci = 0,9 \cdot PKCi$$

gdje je PKCi prosječna jedinična cijena električne energije koju Kupac plaća Opskrbljivaču za prodanu električnu energiju na Mjestu preuzimanja, bez naknada za korištenje mreže te drugih naknada i poreza, unutar Obračunskog razdoblja i izražena u kn/kWh. Ako je u pojedinom obračunskom razdoblju prodana električna energija jednaka nuli, izračun PKCi će se temeljiti na prosječnoj jediničnoj cijeni prodane električne energije u zadnjem obračunskom razdoblju u kojem je ista evidentirana.

Članak 5.

Opskrbljivač će Kupcu izdavati jedinstveni račun za opskrbu električnom energijom i korištenje mreže, te nestandardne usluge Operatora distribucijskog sustava, pod uvjetom da Kupac ima sva obračunska mjerna mjesta na niskom naponu. Ukoliko Kupac ima ili naknadno stekne za vrijeme važenja ovog Ugovora barem jedno obračunsko mjerno mjesto na srednjem ili visokom naponu, tada će naknadu za korištenje mreže i naknadu za nestandardne usluge podmirivati izravno Operatoru mreže temeljem odvojenih računa.

Opskrbljivač može zbog promjene prisilnih propisa (Zakona o tržištu električne energije ili drugih propisa) ili iz drugih razloga donijeti odluku o prestanku izdavanja jedinstvenog računa, u kojem slučaju će o tome obavijestiti Kupca pisanim putem. U slučaju donošenja odluke Opskrbljivača o prestanku izdavanja jedinstvenih računa, Kupac će biti dužan naknadu za korištenje mreže i naknadu za nestandardne usluge Operatora mreže nadalje plaćati izravno Operatoru mreže putem odvojenih računa.

Jedinične cijene su bez PDV i ne sadrže naknade koje plaća Kupac propisane posebnim propisima.

Rok plaćanja računa je 15 (petnaest) dana od dana izdavanja računa.

Članak 6.

Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je već prije potpisa Ugovora pristao da Opskrbljivač može u skladu s primateljevim propisima o zaštiti osobnih podataka, prikupljati, obrađivati i koristiti osobne podatke Kupca temeljem ovog Ugovora ili u svezi izvršavanja ovog Ugovora (uključivo, ali ne ograničeno na: naziv tvrtke ili ime i prezime, adresu, broj telefona, e-mail, podatke o potrošnji kupca, obračunskim mjernim mjestima, mjerne podatke i sl.), i koristiti ih u svrhu sklapanja, provedbe, izmjena, raskida ovog Ugovora, te druge namjene za koje Opskrbljivač dobije suglasnost Kupca. Opskrbljivač je ovlašten ove podatke tražiti od svake osobe koja njima raspolaže, uključujući i od operatora mreže, te tražiti da ih operator mreže dostavi u excel formatu i elektronskom obliku.

Članak 7.

Kupac je dužan zajedno s potpisanim i ovjerenim Ugovorom, dostaviti Opskrbljivaču instrument osiguranja plaćanja (dalje u tekstu: IOP) i to: bjanko zadužnicu/zadužnice do 50.000 kn, solemniziranu/solemnizirane kod javnog bilježnika.

Opskrbljivač ima pravo zahtijevati od Kupca dodatni IOP u slučaju povećanja potrošnje električne energije u odnosu na predviđenu potrošnju. Kupac je u tom slučaju dužan u roku od 15 (petnaest) dana po zaprimanju pisanog poziva Opskrbljivača dostaviti Opskrbljivaču zatraženi IOP.

Ako je Kupac temeljem prethodnih ugovora o opskrbi dostavio Opskrbljivaču važeće instrumente osiguranja plaćanja izdane sukladno Ovršnom zakonu, Kupac potpisom ovog Ugovora izriekom daje suglasnost da Opskrbljivač nastavi koristiti predmetne instrumente osiguranja plaćanja i u svrhu osiguranja plaćanja svih potraživanja Opskrbljivača prema Kupcu iz ovog Ugovora.

Ukoliko Kupac ne podmiri dospjele obveze, Opskrbljivač će dospjela potraživanja naplatiti aktiviranjem IOP-a.

Nakon što IOP u bilo kojem svojem dijelu bude iskorišten za plaćanje nepodmirenih obveza, Kupac se obvezuje u roku 15 (petnaest) dana od aktivacije IOP-a dostaviti Opskrbljivaču novi IOP jednake vrijednosti, tako da Opskrbljivač uvijek ima IOP u vrijednosti istoj kao prije podnošenja IOP-a na naplatu.

U slučaju neizvršenja obveze Kupca iz st. 5. ovog članka, Opskrbljivač može raskinuti Ugovor.

Članak 8.

Ovaj ugovor sklapa se danom potpisa ovlaštenih predstavnika Ugovornih strana, a počinje proizvoditi pravne učinke i isporuka električne energije po ovom Ugovoru započinje 01.12.2022. godine pod uvjetom da je Opskrbljivač prethodno od nadležnog Operatora mreže zaprimio pisanu potvrdu o usklađenosti podataka u smislu važećih Pravila o promjeni opskrbljivača (dalje: Potvrda).

U slučaju da Opskrbljivač od Operatora mreže ne zaprimi Potvrdu u rokovima propisanim Pravilima o promjeni opskrbljivača električnom energijom, tada Ugovor počinje proizvoditi pravne učinke i isporuka električne energije po ovom Ugovoru započinje prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon mjeseca u kojem je Opskrbljivač primio Potvrdu. Ukoliko Operator mreže odbije izdati Potvrdu, tada se ovaj Ugovor raskida temeljem samog zakona u odnosu na ono Obračunsko mjerno mjesto za koje Operator mreže nije dao Potvrdu.

Ugovor proizvodi pravne učinke samo u odnosu na Obračunsko mjerno mjesto za koja je uspješno dovršen postupak promjene opskrbljivača, sukladno važećim Pravilima o promjeni opskrbljivača.

Članak 9.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

U Zagrebu, dana 14.11.2022 godine

U _____ dana _____ godine

Za Opskrbljivača:

Za Kupca:

Direktor
Davor Guttert, dipl. oec.


HEP - Opskrba d.o.o.

1
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 37

DRAŽEN VIDMAN
Digitalno potpisao:
DRAŽEN VIDMAN
Datum: 2022.11.16
05:30:43 +01'00'