

Naručitelj: FANTAZIJA SPORT D.O.O. u stečaju
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

Predmet: PRAVO GRAĐENJA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE SPORTSKO
EDUKACIJSKOG CENTRA
Samobor - Šmidhen

Identifikacija: k.o. Samobor
zk.č.br. 176,177,178,179 i druge

Površina: 30.905 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA, PREMA
STANJU I VRIJEDNOSTIMA U XI/2015.G.**



Tržišna vrijednost prava građenja:

1.655.828,09 kn

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, studeni 2015.g.

Sadržaj elaborata:

1. Uvodni podaci	str. 4
2. Nalaz	6
3. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnne	17
4. Procjena tržišne vrijednosti prava građenja	19
5. Mišljenje i zaključak	26
6. Grafički prilozi	27



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

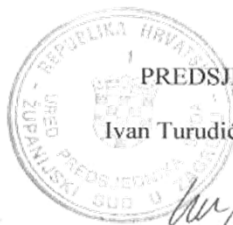
Broj: 4 Su-732/14
 Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

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



PREDsjedNIK SUDA
 Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
 1. Hrvoja Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.2. Zadatak

Potpisani vještak dobio je po predstavniku Naručitelja elaborata zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost prava građenja koje se odnosi na kompleks građevinskog zemljišta oznake:

k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.
Samobor	6775	169/1, 174, 175/2, 176, 177, 178, 179
na lokaciji:	Samobor - Šmidhen	
Datum kakvoće:	27.11.2015.	
Datum vrednovanja:	27.11.2015.	
Datum očevida:	10.11.2015.	

1.3. Dokumentacija

Vještaku je predložena slijedeća dokumentacija:

- Dio Ugovora o osnivanju prava građenja sklopljen dana 30.12.2008.g. između Grada Samobora kao osnivatelja prava građenja i trgovačkog društva Fantazija-projekt d.o.o. kao nositelja prava građenja.

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Izvadak iz Zemljišne knjige (neslužbena kopija), prikaz z.k. uložka br. 6773 za z.k.č.br. 176, 177, 178, 179, 175/2, 169/1, 174 k.o. Kosnica od 01.12.2015.g.
- Izvadak iz Zemljišne knjige (neslužbena kopija), prikaz z.k. uložka br. 6775 za z.k.č.br. 176, 177, 178, 179, 175/2, 169/1, 174 k.o. Samobor od 01.12.2015.g.
- Prijepis posjedovnog lista (neslužbena kopija) br. 7215 za k.č.br. 169/1, 174, 175/2, 176, 177, 178, 179 k.o. Samobor od 30.11.2015.g.

1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Potpisani vještak procjenu tržišne vrijednosti prava građenja radi u skladu s važećom regulativom i temeljem tržišnih odnosa u vrijeme izrade elaborata procjene.**

1.5. Tečaj

Iznosi iskazani u EUR izračunavaju se glede važećeg srednjeg tečaja HNB na datum 27.11.2015.g.

$$1 \text{ EUR} = 7,628539 \text{ kn}$$

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

U zemljišno-knjižnom operatu je iskazano:

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE			
k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)
Samobor	6773	169/1	2.047
		174	1.818
		175/2	1.129
		176	16.006
		177	3.428
		178	3.908
		179	2.569

Ukupno:	30.905
----------------	---------------

k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)
Samobor	6775	pravo građenja na kčbr. '176, 177, 178, 179, 175/2, 169/1, 174	

Ukupno:	-
----------------	----------

Vlasništvo:

Zk.ul.br. 6773:	GRAD SAMOBOR	vlasnički dio:	1/1
Zk.ul.br. 6775:	FANTAZIJA SPORT D.O.O. Samobor, Perkovičeva 9	udio prava građenja:	1/1

U katastarskom operatu je iskazano:

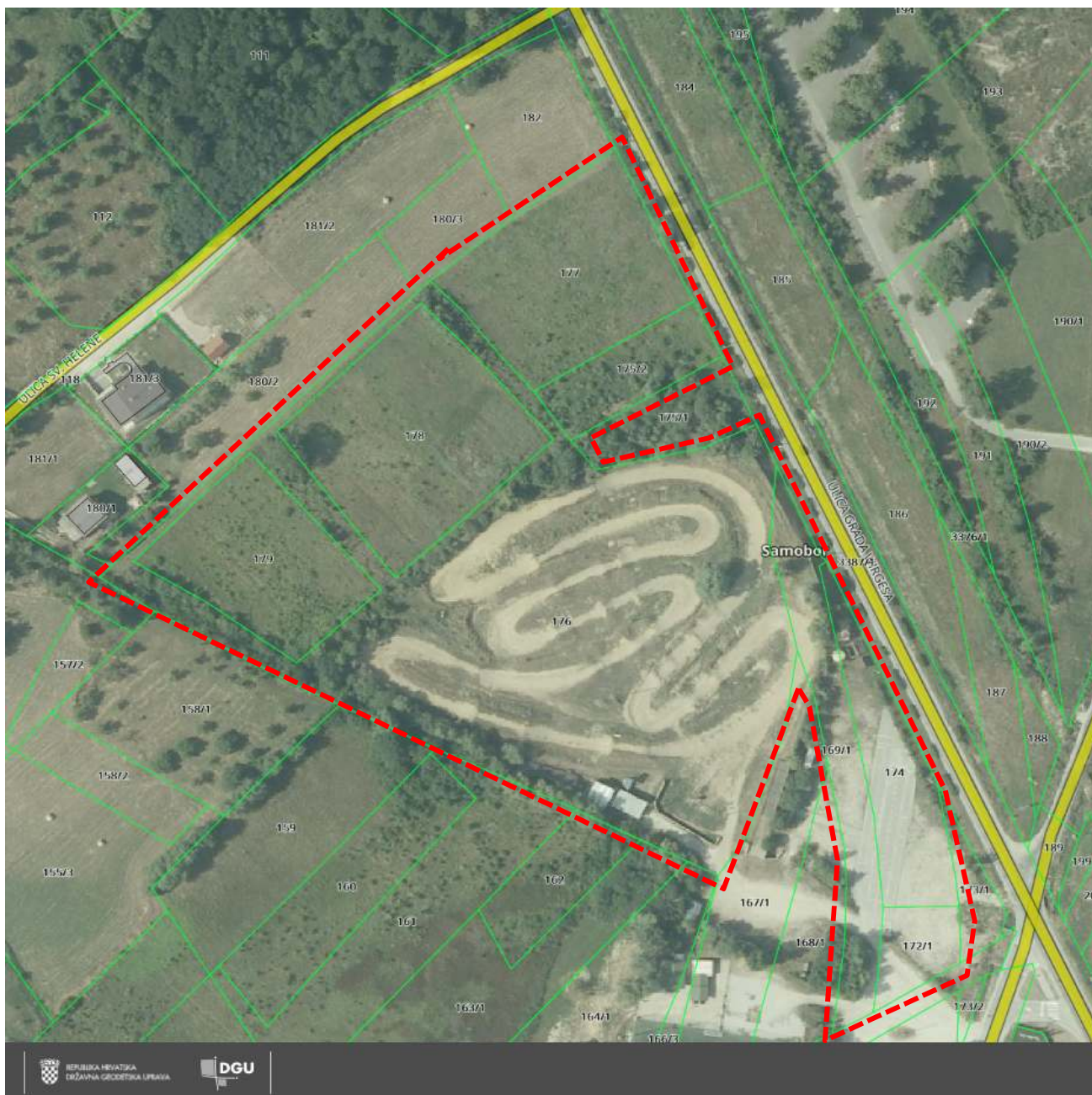
KATASTARSKO STANJE			
k.o.	p.l.br.	k.č.br.	P (m2)
Samobor	7215	169/1	2.047
		174	1.818
		175/2	1.129
		176	16.006
		177	3.428
		178	3.908
		179	2.569

Ukupno	30.905
---------------	---------------

2.2. Površina zemljišta koje je predmet procjene

Glede iskazanog u z-k i katastarskom operatu, utvrđuje se da su površine nekretnina usklađene. Dakle, površina zemljišta koja je predmet procjene iznosi:

$$P = 30.905 \text{ m}^2$$



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/preglednik/>)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 01.12.2015. 23:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6773

Broj zadnjeg dnevnika: Z-732/2009
Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/1	ORANICA GRIČ			2047	Pripis iz uložka 1913
2.	174	LIVADA GRIČ			1818	Pripis iz uložka 2599
3.	175/2	ORANICA SV. HELENA			1129	Pripis iz uložka 1693
4.	176	LIVADA SV. HELENA			16006	Pripis iz uložka 5426
5.	177	ORANICA U SV. HELENI			3428	Pripis iz uložka 5426
6.	178	ORANICA U SV. HELENI			3908	Pripis iz uložka 5426
7.	179	ORANICA U SV. HELENI			2569	Pripis iz uložka 5426
		UKUPNO:			30905	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD SAMOBOR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 20.02.2009. broj Z-732/09. Temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja od 30. prosinca 2008.g. i Zaključka Grada Samobora od 13. veljače 2009.g. uknjižuje se teret prava građenja na nekretn. upis. u A.		
3.2	Zabilježeno je da je pravo građenja upisano u z.k. ul. 6775 ove općine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.12.2015.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.12.2015. 20:37:10

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR

Stanje na dan: 01.12.2015. 23:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6775

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1452/2014

PRAVO GRADENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		PRAVO GRADENJA na kčbr. 176, 177, 178, 179, 175/2, 169/1 i 174 upis. u z.k. ul. 6773 iste k.o.				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Udio prava građenja: 1/1		
FANTAZIJA SPORT D.O.O., PERKOVČEVA 9, SAMOBOR		
2.2	Zaprimljeno 22.04.2014.g. pod brojem Z-1452/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-874/13. 16.04.2014	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.02.2012. broj Z-572/12 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na pravu građenja od 09. veljače 2012. godine uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 20.010.000,00 kn, što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 2.640.594,15 EUR prema srednjem tečaju tečajne liste HNB za EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima te s rokom dospeljeća 01. veljače 2014. godine, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB	20.010.000,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 14.01.2013. broj Z-153/13 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi od 30. studenog 2012. posl. br. Ovr- 1385/12. zabilježuje se ovrha na pravu upisanom u A, po ovrhovoditelju Finesa Credos d.d., Varaždin, Kukuljevića 25.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.12.2015.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar ZAGREB
Odjel / Ispostava **SAMOBOR**
Katastarska općina **Samobor** / MBR 325171

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 7215

Stanje podataka na dan 30.11.2015

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	GRAD SAMOBOR, SAMOBOR, TRG KRALJA TOMISLAVA 5 (VLASNIK) FANTAZIJA SPORT D.O.O., SAMOBOR, ULICA IVANA PERKOVCA 9 (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		169/1	4	GRIČ	LIVADA	2.047		Pripis iz PL 2293
		174	4	GRIČ	LIVADA	1.818		Pripis iz PL 2293
		175/2	4	SV HELENA	ORANICA	1.129		Pripis iz PL 2293
		176	4	SV HELENA	LIVADA	10.265		Pripis iz PL 2293
		176	4	SV HELENA	LIVADA	5.741		Pripis iz PL 2293
		177	4	SV HELENA	ORANICA	3.428		Pripis iz PL 2293
		178	4	SV HELENA	ORANICA	3.908		Pripis iz PL 2293
		179	4	SV HELENA	ORANICA	2.569		Pripis iz PL 2293
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						30.905		

Napomene

"**" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

<http://www.katastar.hr/dgu/pretrazivacIspisPL?mbrko=325171&findNumber=7215&tr...> 2.12.2015.

2.3. Lokacija i opis nekretnine

Predmetne nekretnine nalaze se u Samoboru, u njegovom sjevernom dijelu. Lokacija je udaljena ca. 1.000 m od centra Samobora i brojnih objekata društvenog i komercijalnog sadržaja, a u blizini autobusnog kolodvora i nekoliko trgovačkih centara. Javni prijevoz do lokacije nekretnina omogućen je javnim prijevozom - autobusom, kao i osobnim vozilima.

Okolica predmetne nekretnine izgrađena je stambenim i poslovnim objektima. Komunalna infrastruktura položena je u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

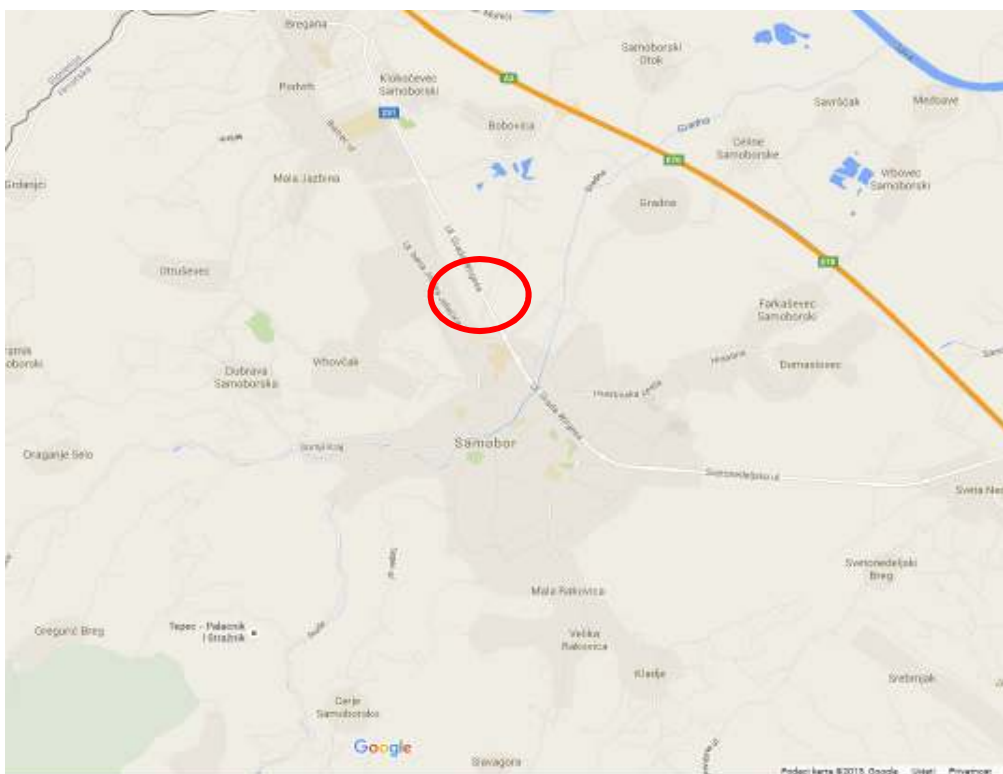
Sama nekretnina je u naravi kompleks neizgrađenog građevinskog zemljišta. Nepravilnog je oblika. Teren na lokaciji je neravan. Predmetni kompleks zemljišta ima neposredni kontakt s javnom cestovnom prometnicom.

Na dijelu kompleksa izgrađena je motokros staza s pratećom infrastrukturom (motažne tribine, rasvjeta i dr.). Manji dio kompleksa zemljišta je asfaltiran.

2.4. Komunalna infrastruktura

U neposrednoj blizini predmetne nekretnine položena je slijedeća mjesna komunalna infrastruktura:

- vodovod
- električna energija
- odvodnja
- DTK
- plinoopskrba



ZEMLJOPIISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2.5. Ugovor o pravu građenja

Vještaku je predložen dio Ugovora o osnivanju prava građenja sklopljen 30.12.2008.g. između Grada Samobora kao osnivatelja prava građenja i pravnog subjekta Fantazija-projekt d.o.o. kao nositelja prava građenja.

Vještak izdvaja slijedeće elemente iz navedenog ugovora koji su prema mišljenju vještak bitni za procjenu vrijednosti prava građenja:

Članak 2.

- Pravo građenja se osniva na rok od 50 godina, a radi izgradnje i uređenja sportsko- edukativnog parka prema Predinvesticijskoj studiji izgradnje i uređenja sportsko- edukacijskog parka u sklopu sportsko-rekreacijskog centra, zabavnog i edukacijskog parka i hotela Šmidhen - Samobor od kolovoza 2008.g., izrađenoj po Fima red d.o.o., koja je sastavni dio ugovora.

Članak 8.

- Nositelj prava građenja dužan je u roku od 3 mjeseca od dana potpisa ugovora dostaviti prijedlog UPU-a Sportsko edukacijskog parka.
- Nositelj prava građenja dužan je u roku od 3 mjeseca od dana prihvatanja UPU-a podnijeti potpuni zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole.

Nositelj prava građenja dužan je u roku od 6 mjeseci od izdavanja lokacijske dozvole podnijeti potpuni zahtjev za potvrdu glavnog projekta.

Ukoliko izgradnja ne započne u roku 30 dana od ishođenja pravomoćne potvrde glavnog projekta ili se izgradnja ne završi u roku predviđenom Predinvesticijskom studijom ili nositelj prava građenja ne izvrši obvezu plaćanja u skladu s čl. 3 ugovora, ugovor se raskida, bez mogućnosti ikakvih odštetnih zahtjeva od strane nositelja prava građenja.

Rok iz ovog članka ne teče za vrijeme djelovanja više sile.

Nositelj prava građenja dužan je u roku 30 dana po sklapanju ugovora podmiriti troškove izmještanja cross staze u iznosu od 200.000,00 kn, a istu ukloniti o svom trošku.

Članak 9.

Nositelj prava građenja dužan je dinamiku predviđenu u Predinvesticijskoj studiji, njejoj dopuni i aneksu navedene u čl. 9. uskladiti s dinamikom predviđenom Predinvesticijskom studijom od kolovoza 2008.g. koja je sastavni dio ugovora.

Članak 11.

Nositelj prava građenja obvezuje se preuzeti bilo kakve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na predmetnim nekretninama.

Napomene vještaka u vezi predloženog ugovora, dokumentacije, prava i obveza koji se navode u ugovoru:

- Vještaku nije dostupan dio ugovora (čl. 3 do 6.)
- Predinvesticijska studija navedena u čl. 2. nije bila dostupna vještaku.
- Vještak nema dostupnih podataka postoji li, odnosno u kojem stupnju dovršenosti je projektna dokumentacija za predmetni zahvat u prostoru, niti je li ista također u vlasništvu istog pravnog subjekta kao i predmetno pravo građenja.
- Vještak nema raspoloživih podataka koliki je bio ugovoreni iznos naknade za pravo građenja, niti u kojem dijelu je naknada podmirena.
- Vještak nema saznanja je li trošak uklanjanja cross staze podmiren.
- Vještaku nisu dostupni podaci u kojem dijelu su ugovorne obveze iz članka 8 koje se odnose na izradu UPU-a, te nastavne obveze ispunjene.
- Vještak nema podataka postoji li možda kakav aneks ugovoru, odnosno je li možda ugovor u međuvremenu raskinut.
- Sukladno iskazanom, vještak je mišljenja da postoji značajan rizik jednostranog raskida ugovora o pravu građenja od strane osnivača prava građenja.

Očitovanje vještaka:

Potpisani vještak će u nastavku elaborata izvršiti zadatak koji mu je povjeren, a to je procjena vrijednosti prava građenja za predmetne nekretnine, prema stanju i vrijednostima u vrijeme izrade elaborata procjene.

Sama metodologija procjene tržišne vrijednosti prava građenja propisana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 26. do 28. Također postoji čitav niz ugovornih i drugih specifičnosti koje je potrebno uzeti u obzir prilikom procjene tržišne vrijednosti prava građenja za predmetne nekretnine (prodaja prava građenja u stečajnom postupku, krnja dokumentacija, nepoznati status projekta, nedostupni podaci o izvršenju ugovornih obveza nositelja prava građenja, nedostupna projektna dokumentacija i dr.).

Za iskazane brojne specifičnosti predmetnog zadatka potpisani vještak smatra da imaju vrlo značajan utjecaj na tržišnu vrijednost prava građenja, te će ih nastojati valorizirati putem koeficijenta prilagodbe tržišne vrijednosti prava građenja, sukladno čl. 28. st. 2. Zakona.

Potpisani vještak procjenu tržišne vrijednosti predmetnog prava građenja izrađuje u dobroj vjeri i s pažnjom dobrog stručnjaka, koristeći sva svoja stručna znanja, ali se ograda od odgovornosti po bilo kakvoj osnovi, s obzirom na ranije iskazana ograničenja u izvršenju zadatka i brojne specifičnosti predmeta procjene.

2.6. Prostorno-planski uvjeti

Prostorno-planski uvjeti za lokaciju nekretnine bitni za izračun vrijednosti prava građenja utvrđuju se temeljem slijedećih izvora podataka:

- Važeća prostorno-planska dokumentacija i prostorno-planska dokumentacija u proceduri donošenja, sve prema iskazanom na službenim stranicama Grada Samobora (<http://www.samobor.hr/dokumenti/prostorni-planovi>).
- Izmjene i dopune GUP-a Grada Samobora od 2011.g., preuzeto sa službene stranice Grada Samobora (www.samobor.hr)
- Preslik dijela ugovora o osnivanju prava građenja sklopljen dana 30.12.2008.g. između Grada Samobora i trgovačkog društva Fantazija-projekt d.o.o.

a. Važeći prostorno-planski uvjeti iskazani u GUP-u Grada Samobora

- Namjena i uvjeti korištenja:

Športsko rekreacijska namjena R8 - različiti sportovi i rekreacija

- Planske mjere zaštite:

UPU - unutar obuhvata obavezne izrade urbanističkog plana uređena "Sportski park Šmidhen"

b. Obveze nositelja prava građenja iskazane u Ugovoru o pravu građenja

U predloženom izvodu iz ugovora o pravu građenja iskazane su slijedeće obveze nositelja prava građenja koje se odnose na prostorno-plansku dokumentaciju:

Čl. 8

Nositelj prava građenja dužan je u roku od 3 mjeseca od dana potpisa ugovora dostaviti prijedlog UPU-a Sportsko edukacijskog parka.

c. Prostorno-planski uvjeti Grada Samobora u proceduri donošenja

Uvidom u pregled prostorno-planskih dokumenata Grada Samobora u proceduri donošenja (<http://samobor.hr/dokumenti/prostorni-planovi>), utvrđuje se da UPU sportsko edukativnog parka (UPU sportski park Šmidhen) nije niti u proceduri donošenja.

1. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

[illegible]

Županija: ZAGREBAČKA Grad: SAMOBOR	
IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SAMOBORA	
Naziv prostornog plana:	
Naziv kartografskog prikaza:	
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:
Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Samobora "Službene vijesti Grada Samobora" br. 1/08 i 5/08	1:5000 Odluka Gradskog vijeća Grada Samobora o donošenju plana "Službene vijesti Grada Samobora" br. 1/07 Odluka Gradskog vijeća Grada Samobora o donošenju Izmjena i dopuna plana: "Službene vijesti Grada Samobora" br. 6/11
Javna rasprava održana: od 22.02. - 15.03. 2010. Ponovna javna rasprava održana: od 23.12.2010.- 21.01.2011.	Javno izlaganje održano: 15.03.2010. Javno izlaganje održano: 10.01.2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Pravna osoba koja je izradila plan:	
URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. ZAGREB, Britanski trg 17.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
Odgovorni voditelj: Zoran Hebar dipl. ing. arh.	
Odstupanje od plana:	
Stručni tim u izradi plana:	4. Ljerkica Mišanović, dipl. ing. arh. 5. Boris Moštrak, ing. grad. 6. Mirela Moštrak, ing. grad. 7. Balbinka Pavlović, ing. arh.
Pečat Gradskog vijeća Grada Samobora:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Samobora:
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
Pečat nadležnog tijela:	

str. 16

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

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

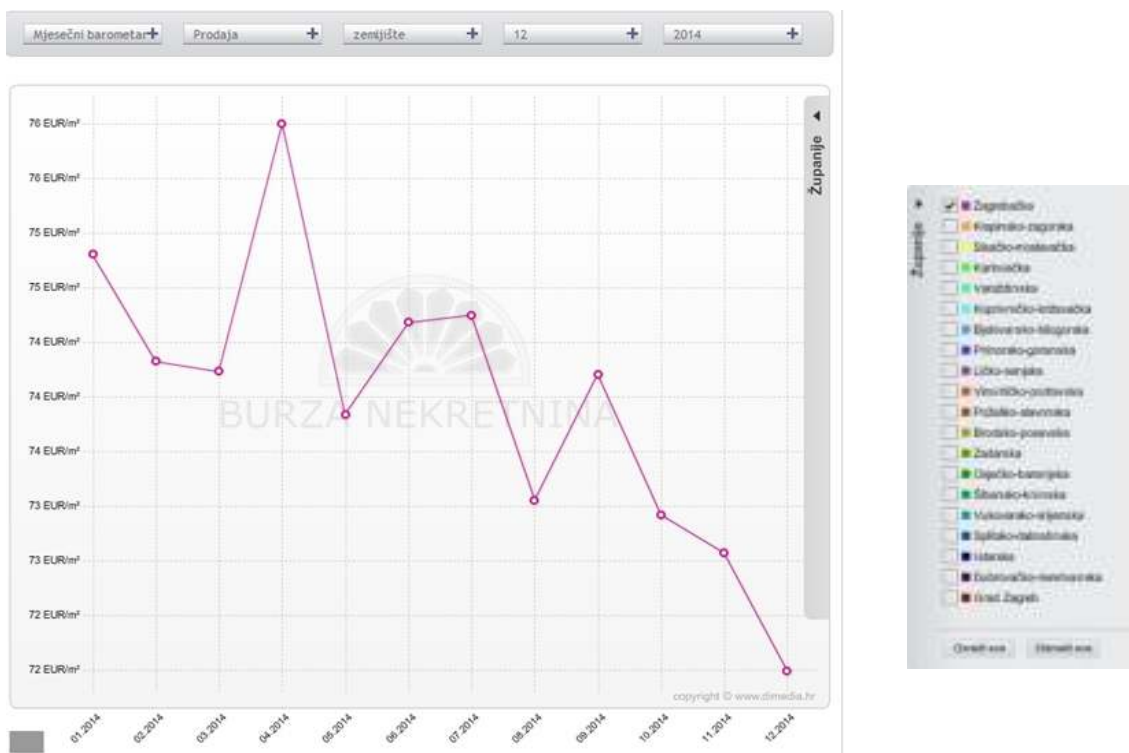
Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.liderpress.hr), za 2016.g. prognoze se kreću u rasponu nastavka recesije i pad BDP-a od 0,5%, pa do blagog oporavka ekonomije (2%).

Tržište nekretnina na području Zagrebačke županije

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

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

Zemljište



3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predočenoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Namjena: Športsko rekreacijska namjena R8 - različiti sportovi i rekreacija
- Planske mjere zaštite: UPU - unutar obuhvata obavezne izrade urbanističkog plana uređena "Sportski park Šmidhen"
- Prometna dostupnost: odlična
- Udaljenost od centra grada: ca. 1.000 m od centra grada Samobora
- Blizina javnog prometa: javni promet prolazi u neposrednoj blizini nekretnine
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: u blizini nekretnine (ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja potrebno je uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za koju se osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se financijsko-matematičkim postupkom kapitalizacije razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnini i dužine trajanja, odnosno ostatka trajanja osnovanog prava građenja.

4.1. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta određuje se poredbenom metodom, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

4.1.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Potpisani vještak koristio je slijedeće izvore podataka za prikupljanje podataka o realiziranim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta:

- Registar prometa nekretnina eNekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Uvidom u eNekretnine identificiran je veći broj transakcija građevinskog zemljišta u promatranom području.

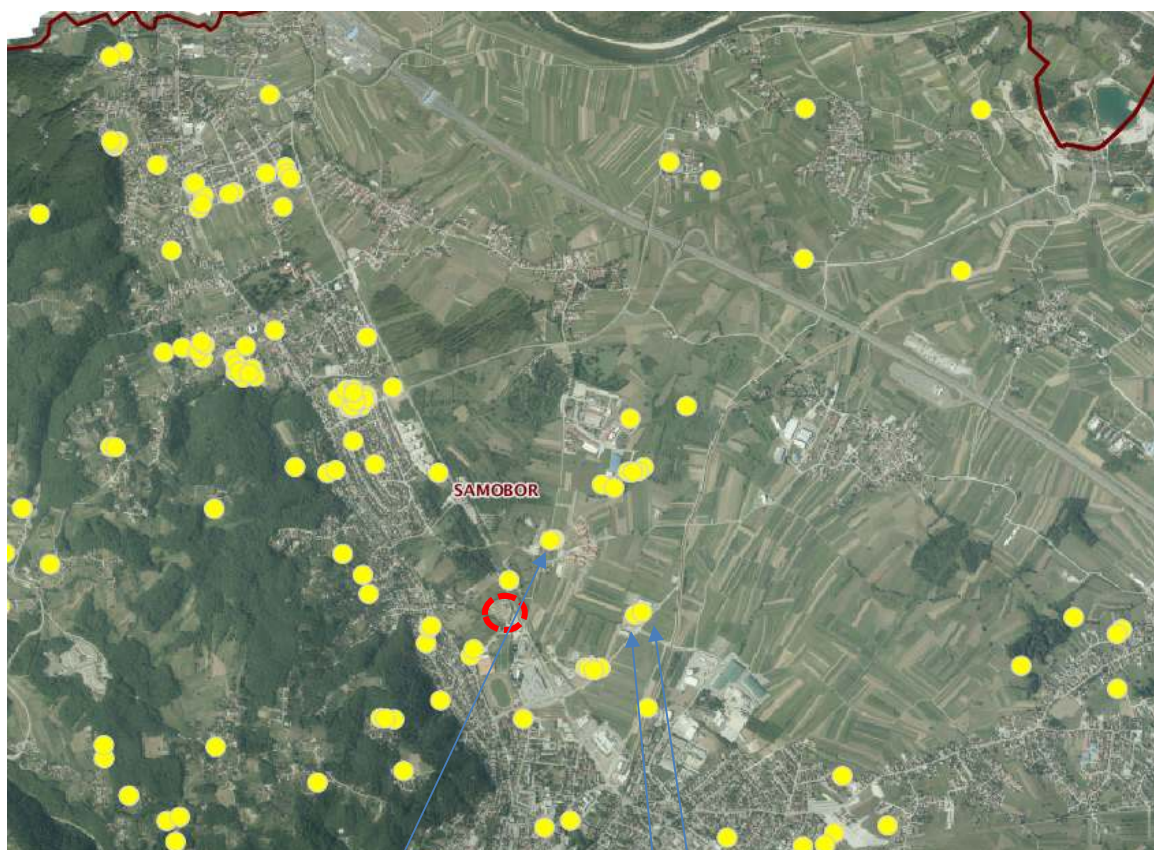
U blizini predmetnih nekretnina idnetificirana je transakcija građevinskog zemljišta T2 namjene, ali ista nije pogodna za daljnje razmatranje s obzirom na nerealno nisku jediničnu cijenu zemljišta.

Drugih transakcija građevinskog zemljišta R, RT ili T2 namjene, a koje bi prema mišljenju vještaka bile najpogodnije za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, nema zabilježenih u evidenciji prometa nekretnina.

Sukladno iskazanom, potpisani vještak je postupkom grubog čišćenja ulaznih podataka izdvojio transakcije za koje smatra da se odnose na usporedive nekretnine koje su prema svojim karakteristikama namjene, veličine, položaja i dr. svojstava najbližije predmetnim nekretninama.

Iskaz podataka o poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Cijena (Kn)	Površina (m2)	Namjena	cijena (Kn/m2)
1.	Samobor	3717 i dr.	16.12.2013.	3.700.000,00	7.074	M-V2	523,04
2.	Samobor	3844/1	30.10.2012.	2.603.234,62	2.408	P	1.081,08
3.	Samobor	3845/1	23.05.2012.	500.000,00	751	P	665,78



lokacija nekretnine koja je predmet procjene
lokacija poredbenih nekretnina

1

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID nekretnosti (PU)	2829894	
Datum prodaje	6.12.2013.	
Vrsta nekretnosti	Građevinsko zemljište	
Datum ugovora	16.12.2013.	
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (kn)	3700000	
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	7104	
Status podatka	Preuzeto od PU	

2

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID nekretnosti (PU)	2700023	
Datum prodaje	6.12.2013.	
Vrsta nekretnosti	Građevinsko zemljište	
Datum ugovora	30.10.2012	
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (kn)	2603234,62	
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	2408	
Status podatka	Preuzeto od PU	

3

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID nekretnosti (PU)	2829895	
Datum prodaje	6.12.2013.	
Vrsta nekretnosti	Građevinsko zemljište	
Datum ugovora	30.10.2012	
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (kn)	2603234,62	
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	751	
Status podatka	Preuzeto od PU	

4.1.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.1.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>.

R.br.	Datum kupopr.	cijena (Kn/m2)	HNB - hedon.			c1 (Kn/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	16.12.2013.	523,04	81,2	80,2	0,9877	516,60	-20,8%
2.	30.10.2012.	1.081,08	97,3	80,2	0,8243	891,08	36,6%
3.	23.05.2012.	665,78	97,3	80,2	0,8243	548,77	-15,9%
Prosječna vrijednost:						652,15	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnosti

Godina	Trimestar	Bazni indeks 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	58,0	+2,0	+1,5	+4,7	—	—	—
2001.		61,5	65,5	46,9	1,9	+3,7	31,2	—	—	—
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	13,7	—	—	—
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	+0,5	—	—	—
2004.		74,5	78,0	64,2	11,2	10,2	14,8	—	—	—
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	—	—	—
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	—	—	—
2007.		106,2	112,7	99,1	12,0	10,6	16,3	—	—	—
2008.		113,0	115,7	106,3	3,5	2,8	9,2	—	—	—
2009.		108,8	109,5	106,9	+0,8	+5,3	1,5	—	—	—
2010.		100,0	100,0	100,0	+6,1	+8,6	+0,4	—	—	—
2011.		96,3	94,9	89,5	+3,7	+5,1	+0,5	—	—	—
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	+1,0	—	—	—
2013.		81,2	82,5	78,4	-10,5	-14,9	-19,9	—	—	—
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	—	—	—
2014.	1. tr.	77,4	81,2	89,2	-0,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,6	-0,6	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,5
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	+0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	+1,3	+0,8	+2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	+2,7	2,2	+12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,8

izvor: bilten HNB

4.1.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

				KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA			
OZNAKA NEKRETNINE				PREDMETNA NEKRETNINA	1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				-	516,60	891,08	548,77
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,80 do 1,20				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90 do 1,10				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP							
0,90 do 1,10				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90 do 1,10				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90 do 1,10				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE							
0,90 do 1,10				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80 do 1,20				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90 do 1,10				1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Čl. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
		kin	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		KP		1,00	1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	III 0,60	II 0,80 0,75	I 1,00 0,60	II 0,80 0,75	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr. Zakona)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:					0,7500	0,6000	0,7500
Usklađena jedinična cijena c2:					387,45	534,65	411,58

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (Čl. 4 Pravilnika)

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

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

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

	1.	2.	3.
c2 ... IZJEDNAČENA CIJENA	387,45	534,65	411,58
c avg ...PROSJEČNA CIJENA		444,56	
ODSTUPANJE U ODNOSU NA c avg	-12,8%	20,3%	-7,4%

Utvrđuje se da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena.

Usvojena jedinična cijena zemljišta:

$$c = 445,00 \text{ kn/m}^2$$

4.2. Procjena tržišne vrijednosti prava građenja

Procjena tržišne vrijednosti prava građenja izvršit će se temeljem uobičajenog proračunskog modela opisanog u glavi 4.1. Zakona.

Tržišna vrijednost zemljišta - jedinična cijena:	445,00 kn/m ²
Površina:	30.905,00 m ²
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	13.752.725,00 kn
Trajanje prava građenja:	50 godina
Početak prava građenja:	2008 . godina
Ostatak trajanja prava građenja:	43 godina
Kamatna stopa nekretnine:	8,0%
(Prilog 13. Pravilnika - posebna namjena: sport, rekreacija, zabava)	
Kamatna stopa prava građenja:	6,0%

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA

Kamata na nekretnine:	1.100.218,00 kn
Kamata na pravo građenja:	825.163,50 kn
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	1.100.218,00 kn
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	825.163,50 kn
Razlika:	275.054,50 kn
Multiplikator za 43 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 0,08 kamatne stope na nekretnine:	12,04
Financijsko-matematička vrijednost prava građenja:	3.311.656,18 kn
Odbici tržišne vrijednosti prava građenja zbog ugovornih obveza nositelja prava građenja iskazanih u poglavlju 2.5. elaborata, prema čl. 28 st. 3 Zakona: (proteklo vrijeme od početka trajanja prava građenja (ca. 7 god.); nizak stupanj realizacije projekta; obveze nositelja prava građenja - dostava prijedloga UPU u roku 3 mjeseca od potpisa ugovora -UPU prema stanju 2015.g. nije niti u proceduri donošenja; rokovi za početak građenja; nepoznato izvršenje financijskih obveza prema osnivaču prava građenja; nedostupne studije i projektna dokumentacija; rizik raskida ugovora od strane osnivača prava građenja i dr.)	-50%
	-1.655.828,09 kn

Tržna vrijednost prava građenja:	1.655.828,09 kn
---	------------------------

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

Potpisani vještak dobio je po predstavniku Naručitelja elaborata zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost prava građenja koje se odnosi na kompleks građevinskog zemljišta oznake:

k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.
Samobor	6775	169/1, 174, 175/2, 176, 177, 178, 179

na lokaciji: Samobor - Šmidhen

osnovanog u svrhu izgradnje i uređenja sportsko edukacijskog centra.

5.2. Površina zemljišta:

30.905 m²

5.3. Nositelj prava građenja

FANTAZIJA SPORT D.O.O.
Samobor, Perkovčeva 9

udio prava građenja: 1/1

5.4. Tržišna vrijednost prava građenja

Tv = 1.655.828,09 kn = 217.057,04 EUR

c = 53,58 kn/m² zemljišta = 7,02 EUR/m² zemljišta

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa prava građenja.

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,628539 kn

Zagreb, studeni 2015.g.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

6. GRAFIČKI PRILOZI

GRAD SAMOBOR, Samobor, Trg kralja Tomislava 5 zastupan po gradonačelniku Antunu Dubravku Filipcu, kao osnivaatelj prava građenja, s jedne strane

FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. za turizam i ugostiteljstvo, Samobor, Ulica grada Wirgesa 15, zastupano po direktoru Slavenu Čolak, kao nositelj prava građenja, s druge strane
zaključili su sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1. -

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je osnivaatelj prava građenja, Grad Samobor vlasnik nekretnina označenih kao:

- kč.br. 176 livada Sv. Helena površine 16006m²,
- kč.br. 177 oranica u Sv. Heleni površine 3428m²,
- kč.br. 178 oranica u Sv. Heleni površine 3908m²,
- kč.br. 179 oranica u Sv. Heleni površine 2569m²,
upisanim u zk.ul. 5426 k.o. Samobor
- kč.br. 175/2 oranica Sv. Helena površine 1129m²,
upisanoj u zk.ul. 1693 k.o. Samobor
- kč.br. 169/1 oranica Grič površine 2047m²,
upisanoj u zk.ul. 1913 k.o. Samobor
- kč.br. 174 livada Grič površine 1818m²,
upisanoj u zk.ul. 2599 k.o. Samobor

UKUPNE POVRŠINE 30905m²

te da je na istim predviđena izgradnja i uređenje sportsko edukativnog parka.

Članak 2.

Ovim ugovorom osniva se pravo građenja na građevinskom zemljištu iz članka 1. ovog ugovora na rok od 50 (pčdeset) godina, kojim osnivaatelj prava građenja opterećuje pravom građenja nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora, u korist nositelja prava građenja, a radi izgradnje i uređenja sportsko edukativnog parka, prema Predinvesticijskoj studiji izgradnje i uređenja sportsko-edukativnog parka u sklopu sportsko-rekreacijskog centra, zabavnog i edukativnog parka i hotela Šmidhen - Samobor od kolovoza 2008. godine izrađenoj po FIMA RED d.o.o., koja je sastavni dio ovog Ugovora.

Nositelj prava građenja obvezuje se da će na objektima sagrađenim na području članka 1. ovog Ugovora obavljati redovnu djelatnost koja se odnosi na turističke, smještajne i sportsko rekreativne usluge, te da će se sa istim ponašati po principu dobrog gospodarstvenika.

Članak 7.

Nositelj prava građenja obvezuje se osnivatelju omogućiti uvid u izvršenje obveza koje je nositelj prava građenja preuzeo ovim Ugovorom, a koje izvršenje će se pratiti na osnovi revizije ulaganja.

Kontrolu izvršenja obveza vršiti će Komisija sastavljena od predstavnika Grada Samobora, Hrvatskog fonda za privatizaciju i Nositelja prava građenja i to najmanje jednom godišnje.

Nositelj prava građenja je dužan na svoj teret, a na zahtjev osnivatelja prava građenja, sklopiti ugovor o izvršenju revizije iz prethodnog stavka ovog članka, s ovlaštenom osobom po izboru osnivatelja prava građenja, u roku od 30 dana od dana primitka zahtjeva.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 8.

Nositelj prava građenja dužan je u roku od 3 mjeseca od dana potpisa ovog ugovora dostaviti prijedlog UPU-a Sportsko edukativni park.

Nositelj prava građenja je dužan u roku 3 (tri) mjeseca od dana prihvatanja UPU-a Sportsko edukativni park podnijeti potpuni zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole.

Nositelj prava građenja dužan je u roku od 6 mjeseci od izdavanja lokacijske dozvole podnijeti potpuni zahtjev za potvrdu glavnog projekta.

Ukoliko izgradnja ne započne u roku od 30 dana od ishođenja pravomoćne potvrde glavnog projekta ili se izgradnja ne završi u roku utvrđenom u Predinvesticijskoj studiji iz članka 2. ovog Ugovora, ili nositelj prava građenja ne izvrši obvezu plaćanja sukladno članku 3. ovog Ugovora, ovaj Ugovor o pravu građenja se raskida, bez mogućnosti ikakvih odštetnih zahtjeva od strane nositelja prava građenja, a napose nositelj prava građenja ne može od osnivatelja prava građenja tražiti naknadu za povećanu vrijednost predmetnog zemljišta za do tada izgrađeno.

Rok iz stavka 2. ovog članka ne teče za vrijeme djelovanja više sile.

Nositelj prava građenja dužan je na ime troškova izmještanja cross staze podmiriti troškove u vrijednosti 200.000,00 kuna (dvijestotisuća kuna) u novcu u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog ugovora.

Nositelj prava građenja dužan je građevinu cross staze ukloniti o svom trošku.

Članak 9.

Ugovorne strane konstatiraju da je između Hrvatskog fonda za privatizaciju i Borisa Šimunića kao osnivačja prava građenja i FANTAZIJA PROJEKTA d.o.o. kao nositelja prava građenja sklopljen Ugovor o pravu građenja Klasa: 940-06/06-07/148, Urbroj: 563-04-01/01-2007-18 od 24.08.2007. godine i Anex ugovora o osnivanju prava građenja Klasa: 940-06/06-07/148, Urbroj: 563-04-01/6-2008-37 od 07.04.2008. godine a sve prema Predinvesticijskoj studiji izgradnje i uređenja sportsko-rekreativnog centra, zabavnog, edukativnog parka i hotela Šmidhen – Samobor, I faza izgrađuje: VODENI PARK FANTAZIJA - ŠMIDHEN od 12.12.2006., Izjelenama i dopunama Predinvesticijske studije izgradnje i uređenja sportsko – rekreativnog centra, zabavnog, edukativnog parka i hotela Šmidhen – Samobor od 08.03.2007. godine i Aneksu Predinvesticijske studije izgradnje i uređenja sportsko – rekreativnog centra, zabavnog, edukativnog parka i hotela Šmidhen – Samobor I faza izgradnje od veljače 2008. godine a sve izrađene po TEB EKON d.o.o. izrada investicijske dokumentacije iz Zagreba, Vončinina 2.

Nositelj prava građenja dužan je dinamiku predviđenu u Predinvesticijskoj studiji, njenoj dopuni i aneksu navedenima u stavku 1. ovog članka uskladiti s dinamikom predviđenom u Predinvesticijskoj studiji od kolovoza 2008. godine koja je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 10.

Nositelj prava građenja obvezuje se Gradu Samoboru po povlaštenim uvjetima ustupiti, radi povremenog korištenja, sportske objekte te bazene radi provođenja škole plivanja, što će se regulirati posebnim ugovorom.

Članak 11.

Nositelj prava građenja obvezuje se u slučaju bilo kakve promjene u zemljišnim knjigama u vlasničkom statusu, obzirom na postojeće zabilježbe, u eventualno pravomoćno okončanim postupcima naknaditi štetu trećim osobama. Dakle, nositelj prava građenja potpisom ovog Ugovora daje neopoziv pristanak da će preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 12.

Nakon prestanka prava građenja istekom roka iz članka 2. ovog Ugovora, odnosi između ugovornih strana biti će u cijelosti regulirani sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 13.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 14.

Sve troškove u svezi ovjeravanja ovoga Ugovora, postupka upisa osnivanja prava građenja temeljem ovog Ugovora u zemljišnim knjigama, troškova nastalih u svezi vlasništva i korištenja nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora (struja, voda, komunalna naknada, odvoz smeća, priključci i slično) i svih drugih obveza proizašlih iz ovog Ugovora, terete nositelja prava građenja, od dana potvrde ovog ugovora od Gradskog vijeća kada nositelj prava građenja stupa u posjed nekretnina.

Članak 15.

Za eventualne izmjene i dopune ovog ugovora potrebna je suglasnost Gradskog vijeća.

Članak 16.

Eventualne sporne odnose strane su suglasne da rješavaju prvenstveno dogovorom, a u protivnom nadležan je Općinski sud u Samoboru.

Članak 17.

Ugovor je stranama pročitan i protumačen i iste ga u znak suglasnosti potpisuju.

Članak 18.

Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjeraka i 4 (četiri) ovjerene preslike.

Klasa: 940-01/06-01/56

Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12

Samobor, 30.12.2008.

Osnivaatelj prava građenja
GRAD SAMOBOR
Gradonačelnik

Antun Dubravko Filipec

Nositelj prava građenja
FANTAZIJA – PROJEKT d.o.o.
Direktor

Slaven Čolak

FANTAZIJA – PROJEKT
d.o.o. za inženjering i projektiranje
Samobor

Samobor - Šmidhen

Predmetna lokacija



Samobor - Šmidhen

Predmetna lokacija

