

OPĆI UVJETI UZ TROŠKOVNIK
Sve radove izvesti prema opisu pojedinih stavaka troškovnika i uvodnih općih opisa pojedinih grupa radova.
Osim navedenih općih uvjeta, za određene grupe radova vrijede posebne opće napomene kojih se zajedno sa ovim općim uvjetima treba pridržavati.
Posebne opće napomene dane su u sklopu odgovarajućih grupa radova.
Izvoditelj radova dužan je prije početka radova kontrolirati kote postojećeg terena u odnosu na relativnu +/- 0,00 kotu kod svih ulaza i kod svih unutarnjih podnih ploča.
Ukoliko se ukažu eventualne nejednakosti između projekata i stanja na gradilištu izvoditelj radova dužan je blagovremeno obavjestiti investitora i projektanta i zatražiti objašnjenja.
Sve mjere u nacrtima provjeriti u naravi. Svu kontrolu vršiti bez posebne naplate.
U cijeni stavke treba ukalkulirati i sve troškove osiguranja uskladištenog materijala, sve do ugradbe ili primopredaje istog.
Sve eventualne nejasnoće treba izvođač riješiti sa projektantom prije davanja ponude, jer se naknadni zahtjevi neće uvažiti. Prije izvođenja radova treba provjeriti kvalitetu materijala koji se ugrađuje, od strane projektanta ili nadzornog inženjera.
Eventualne promjene u detaljima ili materijalu treba izvođač dogovoriti sa projektantom ili nadležnim nadzornim inženjerom.
Zabranjena je upotreba materijala - osnovnog ili pomoćnog, koji nije predviđen opisom, nacrtima i detaljima, osim ukoliko to nije dogovorno utvrđeno sa projektantom ili nadzornim inženjerom.
Ukoliko izvođač ipak izvede radove na neodgovarajući način i od neodgovarajućih materijala, dužan je na svoj trošak izvesti iste od materijala tražene kvalitete i na opisan način, uz prethodno otklanjanje nekvalitetnih radova.
Ukoliko prije početka izvođenja radova izvođač ustanovi da je došlo do promjene uvjeta za izvođenje radova, dužan je o tome upozoriti nadzornog inženjera i dogovorno riješiti i zapisnički ustanoviti kvalitetu izvođenja radova.
Pri radu treba obavezno primjenjivati sve potrebne mjere zaštite na radu, naročito zaštite od požara. Ukoliko nadzorni inženjer uoči da se ovih pravila izvoditelj ne pridržava može mu se zabraniti daljnji rad dok ga ne organizira u skladu s pravilima.
Prilikom izvođenja radova, izvoditelj treba zaštititi sve susjedne plohe, dijelove konstrukcije i prethodno izvedene radove na prikladan način, a u skladu sa pravilima zaštite na radu, tako da ne dođe do oštećenja istih. Troškove zaštite izvoditelj treba ukalkulirati i provesti bez posebne naplate.
Ukoliko ipak dođe do oštećenja prethodno izvedenih radova za koje je odgovoran izvoditelj ili njegov kooperant, dužan je iste o svom trošku dovesti u stanje prije oštećenja ili naručiti iste radove kod drugog izvoditelja na svoj teret.
Kvaliteta izvedenih radova:
Izvoditelj treba kvalitetu ugrađenih materijala i stručnosti radnika dokazati odgovarajućim atestima i uvjerenjima izdanim od strane za to ovlaštene organizacije.
Prije ugradnje materijala izvoditelj treba pribaviti:
* odgovarajuće ateste o ispitivanju općih svojstava materijala
* izvješće o ispitivanju koeficijenta toplinske vodljivosti za sve ugrađene toplinsko izolacijske materijale
* izvješće o ispitivanju faktora otpora difuziji vodene pare za sve ugrađene materijale
* izvješće o ispitivanju vodonepropusnosti
* dokumente iz kojih proizlazi da zadovoljavaju postojeće propise i eventualne dodatne zahtjeve iz projekta, odnosno da su podobni za predviđenu ugradnju
* izvješće o ispitivanju razine buke u boravišnim prostorijama građevine
* izvješće o ispitivanju zračne propustljivosti prostorije ili grupe prostorija građevine
* dokaz o zvučnoj izolaciji pregradnih konstrukcija između prostora razne namjene ili različitog korisnika te ispitivanje izolacije od udarnog zvuka
Po završetku izvedenih radova, aili i u toku radova ukoliko je nužno zbog usklađivanja s drugim izvoditeljima, izvoditelj je dužan permanentno čistiti radni prostor, plohe i prethodno izvedene radove koje je svojim radom eventualno zaprljao.
Izvoditelj je također dužan ukloniti sve zaštitne i pomoćne konstrukcije u roku koji je predviđen za izvođenje radova i na svoj trošak.
Izvoditelj je dužan izvršiti "nulto" čišćenje slivnika što obuhvaća čišćenje svih dijelova sustava odvodnje nakon uspješno provedenog i

	Sve radove izvoditelj treba izvesti u skladu s nacrtima i detaljima izvedbe, prethodnom dogovoru s projektantom te važećim standardima i tehničkim uvjetima za odgovarajuću vrstu radova. Svi radovi trebaju biti izvedeni prema hrvatskim normama, ali i drugim važećim propisima.
	Ukoliko se ustanovi da su radovi izvedeni nekvalitetno, izvoditelj je dužan iste ponovo izvesti u traženoj kvaliteti ili iste naručiti kod drugog izvoditelja, a sve u najkraćem dogovorenom roku i na svoj trošak.
	Upis u građ. dnevnik
	U građ. dnevnik obavezno evidentirati:
	vremenske i ostale uvjete za vrijeme izvođenja radova
	kvalitetu i stanje pojedinih podloga prije nastavka izvođenja završnih radova
	uočene nedostatke i način njihovog otklanjanja
	podatke o kontrolnim ispitivanjima
	preuzimanje faza radova
	Obračun
	Obračun radova vršiti će se prema opisu u pojedinoj stavci odnosno u skladu sa važećim građevinskim normama. Po završetku radova kvalitetu izvedenih radova treba izvoditelj ustanoviti zapisnički sa nadzornim inženjerom.
	Naknadni radovi
	Za naknadne radove čiji opisi se ne nalaze u troškovniku, a koji se imaju izvesti po nalogu nadzornog inženjera, obračun se vrši po stvarnim troškovima rada i materijala odnosno prethodno dostavljenim ponudama.
	Za naknadne radove čiji se opisi nalaze u ugovornom troškovniku primjenjivati će se ugovorne jedinične cijene.
	Sva odstupanja stvarno izvedenih količina u odnosu na količine predviđene projektantskim troškovima (+ ili -) obračunati će se prema stvarno izvršenim radovima što će se evidentirati konačnim obračunom putem građ. knjige ako Ugovorom nije definirano drugačije.
	MATERIJAL
	Pod tim nazivom se podrazumjeva cijena materijala tj. dobavna cijena i to kako glavnog materijala, tako i pomoćnog, veznog materijala i sl.
	U cijenu materijala uključena je i cijena transportnih troškova bez obzira na prijevozno sredstvo sa svim prijenosima, utovarima i istovarima, te uskladištenje i čuvanje na gradilištu od unošenja (prebacivanje, zaštita i sl.), kao i davanje potrebnih uzoraka.
	RAD
	U cijenu materijala i rada uključena je i cijena transportnih troškova bez obzira na prijevozno sredstvo sa svim prijenosima, utovarima i istovarima, te uskladištenje i čuvanje na gradilištu od unošenja (prebacivanje, zaštita i sl.), kao i davanje potrebnih uzoraka.
	U kalkulaciji rada treba uključiti sav rad, kako glavni tako i pomoćni, te sav unutarnji transport kao i čišćenje prostora u tijeku radova te odvoz šute i viška materijala s gradilišta.
	Ujedno treba uključiti sav rad oko zaštite gotovih konstrukcija i dijelova objekta od štetnog utjecaja vrućine, hladnoće i sl.
	SKELE
	Skele bez obzira na visinu ulaze u jediničnu cijenu pojedinog rada.
	Skela mora biti na vrijeme postavljena kako ne bi nastao zastoј u radu. Pod pojmom skela podrazumjeva se i prilaz istoj, te ograda.
	ZIMSKI I LJETNI RAD
	Ukoliko je u ugovoreni termin izvršenja objekta uključen i zimski odnosno ljetni period, to se neće posebno izvoditelju priznavati na ime naknade, već sve mora biti uključeno u jediničnu cijenu. Za vrijeme zime građevina se mora zaštititi.
	To isto vrijedi i za zaštitu radova tokom ljeta od prebrzog sušenja uslijed visoke temperature. Ukoliko dođe do kašnjenja u dinamici krivnjom izvoditelja, dodatne troškove snosi izvoditelj.
	FAKTORI

Na jediničnu cijenu radne snage izvođač ima pravo zaračunati faktor prema postojećim gospodarskim instrumentima na osnovu zakonskih propisa.
Izvođač faktorom obuhvaća i slijedeće radove, koji se neće zasebno obračunavati kao naknadni rad, i to:
*geomehaničku kontrolu zbijenosti
* kompletnu režiju gradilišta, uključujući dizalice, mostove, svu potrebnu mehanizaciju i sl.
* izvedbu privremenih pristupnih puteva u okviru gradilišta uključivo s prostorom za pranje mehanizacije
* nalaganje nanosne skele temelja prije iskopa
* sva geodetska kontrola
* sva ev. potrebna crpljenja vode za vrijeme izvođenja bet. radova u tlu
* sva ispitivanja materijala
* barake za smještaj radnika i kancelarije gradilišta,
* uskladištenje materijala i elemenata za obrtničke i instalaterske radove do njihove ugradbe,
* uređenje gradilišta po završetku rada, sa otklanjanjem svih otpadaka, šute, ostataka građevnog materijala, inventara, pomoćnih objekata, itd.
VISINA PROSTORA U KOJEM SE IZVODE PREDMETNI RADOVI JE DO 8,50 M TE NAKNADE ZA OTEŽANOST IZVOĐENJA TREBA UKALKULIRATI U JEDINIČNE CIJENE.

INVESTITOR:				IZVOĐAČ:				
Čoja d.o.o.				Bajić građenje d.o.o.				
Vrlička 0				Trg Gojke Šuška 10				
21230 Sinj				21230 Sinj				
OIB: 75504736012				OIB: 69686008689				
				IBAN: HR1623400091110439839				
PREDRAČUN								
ADAPTACIJA KAFIĆA								

	Red.bj.	Opis stavke	Jedinjere	Količina	Jed.cijena
		DEMONTAŽE I RUŠENJA			
	•	Demontaža komplet šanka. Uvidom u postojeće stanje instalacija biti će dogovoreno skidanje i postavljanje novih ako je to potrebno. Obračun za komplet demontažu.			
			kom.	1.00	1,200.00
	•	Demontaža komplet sanitarne opreme: wc, umivaonik. Uvidom u postojeće stanje instalacija biti će dogovoreno skidanje i postavljanje novih ako je to potrebno. Obračun za komplet demontažu.			
			kom.	5.00	200.00
	•	Demontaža dijela postojećeg poda. Sav skinuti materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij. Obračun po m2.			
			m2	75.00	50.00
	•	Rušenje pregradnog zida debljine zida 10cm u novom ženskom wc-u. Sav srušeni materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij. Obračun po m3 srušenog zida.			
			m3	0.40	1,000.00
	•	Rušenje pregradnog zida debljine zida 15cm na ulazu. Sav srušeni materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij. Obračun po m3 srušenog zida.			
			m3	0.30	1,000.00
	•	Rušenje dijela nosivog zida debljine zida 25cm. Sav srušeni materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij. Obračun po m3 srušenog zida.			
			m3	2.20	1,000.00

ukupno			
1,200.00			
1,000.00			
3,750.00			
400.00			
300.00			
2,200.00			

	•	Demontaža postojećih otvora i rušenje parapetnih vanjskih zidova. Sav srušeni materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij. Obračun po m2 srušenog zida.				
			rušenje	m2	30.00	200.00
			demontaža	kom	8.00	200.00
	•	Demontaža postojeće lamperije i dekora sa zidova i greda. Sav srušeni materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij.				
			paušalno		1.00	3,300.00
	•	Skidanje postojeće boje na zidovima, te adekvatna priprema za daljnje radove. Sav srušeni materijal potrebno je odvesti na predviđeni za to deponij. Obračun po m2.				
				m2	130.00	55.00
	•	Nepredviđeni radovi koji se mogu pojaviti u tijeku demontaža, a nisu se mogli predvidjeti ovim projektom (troškovnikom), te radove odabrava nadzorni inženjere uz suglasnost investitora te ih upisuje u građevinski dnevnik. Predvidivo 10% u odnosu na sve radove koji su vezani uz demontažu.				
			paušal		1.00	2,690.00
		DEMONTAŽE I RUŠENJA UKUPNO:				

6,000.00			
1,600.00			
3,300.00			
7,150.00			
2,690.00			
29,590.00			

	Red. br.	Opis stavke	jed. mjere	količina	jednolična
		VODOINSTALATERSKI RADOVI			
	•	Štemanje šliceva i proboja za razvođenje i pozicioniranje novih cijevi za šank.	paušal	1.00	4,000.00
	•	Odvoz oštećenog materijala "šuta" na za to predviđeni deponij.	paušal	1.00	300.00
	•	Dobava i postava dovodnih i odvodnih cijevi, sa svim spojnim i brtvenim materijalima.	paušal	1.00	12,000.00
	•	Zidarska obrada novonastalih šliceva nakon pozicioniranja cijevi.	paušal	1.00	2,500.00
	•	Uređaji u kupaonici:			
		- umivaonik	kom	3.00	
		- špina	kom	3.00	
		- wc školjka + tipkalo	kom	2.00	
		- pisoar	kom	1.00	
	•	Montaža sanitarnih uređaja.	paušal	1.00	2,500.00
	•	Rasvjeta:			
		- posebno dostavljena ponuda rasvjetnih tijela			
		- provođenje potrebnih dovoda struje za rasvjetna tijela te utičnice i prekidače			
		- prekidači i utičnice prema potrebi u dogovoru s investitorom			
	•	Uređaji u šanku:			
		- sudoper			
		- špina			
		- bojler			
		- frižideri			
		* prema ponudi firme za opremanje ugostiteljskih objekata			
		UKUPNO:			

	Red. br.	Opis stavke	jedinice	iznosa
	•	Dobava, doprema i montaža unutrašnjih spuštenih stropova izvedenih od gipskartonskih ploča debljine 12,5 mm sa svim potrebnim radnjama uključujući izradu kompletne noseće konstrukcije- ovjesa. Spušteni strop je spušten 10 cm od postojećeg stropa. Sve sa završnom obradom u kvaliteti K2 prema tehničkim listovima Knauf Insulation. Obračun po m2 kompletno izvedenog stropa dovedenog do pune funkcionalnosti.		
			m2	100.00
	•	Dobava i montaža kazeta za ugradbena klizna vrata u gipskartonskim zidu u novom ženskom wc-u. Sve sa završnom obradom u kvaliteti K2 prema tehničkim listovima Knauf Insulation. U cijeni stavke je sav potreban materijal, alat i rad. Obračun po komadu ugrađene kazete.		
		krilo 70/205 cm	kom	1.00
	•	Dobava i postava samostojećih pregradnih zidova od gipskartonskih ploča, kao proizvod KNAUF		
			m2	22.00
		GIPSKARTONSKI RADOVI UKUPNO:		

Indicijena	Ukupno			
155.00	15,500.00			
3,220.00	3,220.00			

TIP W-112. Zidna obloga sa čeličnom podkonstrukcijom profila dimenzi

250.00	5,500.00			
	24,220.00			

	Radilo	Opis stavke	Jedinjere	Količina
	•	Izvedba poda u skladu sa zatečenim stanjem i postavljenje obloge pločica* koji su obrađeni u posebnoj stavci		
		Prijedlog prema pretpostavci. Stvarno stanje će se ustanoviti nakon skidanja postojećih podova.		
		- postojeći pod		
		- hidroizolacijski premaz		
		- stirodur 30 mm		
		- folija		
		- estrih 5 cm		
		- ljepilo*		
		- keramičke pločice*		
		U cijenu je uključen sav potreban materijal, rad i alat. Obračun po m2.		
			m2	75.00
	•	Demontaža postojećeg vanjskog štekata te postavljanje novog prema priloženoj ponudi.		
		UKUPNO:		

jed. cijena	ukupno				
180.00	13,500.00				
	13,500.00				

Red. br.	Opis stavke	Jed. mjera	Količina
	KERAMIČARSKI RADOVI		
	Količine iskazane ovim troškovnikom su projektantske, prilikom naručivanja pločica količinu uvećati za određeni postotak zbog otpada, lomova, rezanja i sl.		
	Odvojeno iskazati cijenu rada i materijala.		
	Kod izvedbe zidnog opločenja u jediničnu cijenu pojedine stavke ukalkulirati i brtvljenje sudara keramičkog opločenja s dovratnicima, sanitarnim uređajima ili opremom, oblogom druge vrste i sl. adekvatnim kitom.		
	• Opločenje podova keramičkim podnim pločicama, u građevinskom ljepilu s istovarom, skladištenjem i razmještanjem pločica. Pločice po izboru projektanta, I. klase, širina fuge 2 mm uključivo vezni materijal i fugir masa. Obračun po m2.		
	rad - postavljenje podnih pločica + vezni materijal i fugir masa	m2	75.00
	materijal - pločice		
	• Opločenje poda keramičkim pločicama u novom ženskom wc-u, u građevinskom ljepilu s istovarom, skladištenjem i razmještanjem pločica. Pločice po izboru projektanta, I. klase, širina fuge 2 mm uključivo vezni materijal i fugir masa. Obračun po m2.		
	rad - postavljenje podnih pločica + vezni materijal i fugir masa	m2	4.00
	materijal - pločice		
	• Opločenje zidova keramičkim pločicama u novom wc-u, u građevinskom ljepilu s istovarom, skladištenjem i razmještanjem pločica. Pločice po izboru projektanta, I. klase, širina fuge 2 mm uključivo vezni materijal i fugir masa. Obračun po m2.		

red. cijena	ukupno
145.00	10,875.00
145.00	580.00

		rad - postavljenje podnih pločica + vezni materijal i fugir masa		
		materijal - pločice		
			m2	15.00
	•	Drvena kutna letva bijele mat boje, visine 10 cm. U stavku uključen sav potreban materijal, alat i rad. Obračun po m1.		
			m1	40.00
		KERAMIČARSKI RADOVI:		

145.00	2,175.00
55.00	2,200.00
	15,830.00

Redni broj	Opis stavke	Jedinjere	Količina
	KAMENARSKI RADOVI		
•	Postavljanje kamenog cokula širine 20 cm u građevinskom ljepilu s istovarom, skladištenjem i razmještanjem kamena. Kamen po izboru investitora. Obračun po m1.		
		m1	7.80
•	Izrada betonskih stepenica, te oblaganje gazišta i čela kamenom. Gazište je dimenzije 125x30 cm, čelo 125x16,5 cm. U stavku je uključen sav potreban materijal, alat i rad. Obračun po m1.		
		m1	6.25
•			
	Dobava i postava vanjskih prozorskih klupčica kamen prema odabiru projektanta širina do		
		m'	12.10
	KAMENARSKI RADOVI:		

jed. cijena	Ukupno		
385.00	3,003.00		
950.00	5,937.50		

35 cm, debljine 3cm, završna obrada-polirano, nagnuto

450.00	5,445.00		
	14,385.50		

Red.br	Opis stavke	Jed.mjere	Količina
	SOBOSLIKARSKI LIČILAČKI RADOVI		
	Vrsta boje i tonovi prema odabiru projektanta na osnovu predočenih uzoraka i ton karti.		
	Napomena		
	Jediničnom cijenom, u slijedećim stavkama potrebno je obuhvatiti sav materijal, rad, alat, zaštitu i ostalo. Izvođač je dužan prije početka radova pregledati podloge. Također treba adekvatno zaštititi prostoriju, te po završetku radova sve očistiti.		
	<ul style="list-style-type: none"> Gletanje stropova i zidova postojećih prostorija i novih pregradnih zidova, s pripremom za bojenje. U cijenu uračunata priprema podloge - svi eventualni potrebni radovi nakon postave instalacija elektrike i na popravcima podloge, kao npr. potrebno brušenje i kitanje armirano-betonske podloge. Radove treba izvršiti prema uputama proizvođača mase za gletanje. Obračun po m2 gletanja. 		
		zidovi	m2 130.00
		strop	m2 100.00
	<ul style="list-style-type: none"> Bojenje disperzivnim bojama unutrašnjih površina zidova i stropova. Boju odabire investitor. U cijenu su uključene sve potrebne predradnje. Obračun po m2 Eventualno potrebna skela je uključena u cijenu. Bojanje se izvodi trokratno uz prethodno nanošenje temeljnog sloja. Sve izvesti prvoklasno od prvoklasnog materijala. 		
		zidovi	m2 130.00
		strop	m2 100.00
SOBOSLIKARSKO LIČILAČKI RADOVI UKUPNO:			

jed. cijena	ukupno
38.00	4,940.00
38.00	3,800.00
130.00	16,900.00
28.00	2,800.00
	28,440.00

	Red. br.	Opis stavke	jed. mjere
		OBLAGANJE ZIDA OPEKOM	
	•	Oblaganje zidova i podnožja šanka u dekorativnu bijelu opeku. U stavku je uključen sav potreban materijal, alat i rad. Obračun po m2.	
			m2
		UKUPNO:	

kolichna	jed. cijena	ukupno
40.00	280.00	11,200.00
		11,200.00

	Red. br.	Opis stavke	red. mjere	kolikina
	•	VANJSKA STOLARIJA		
		klizna stijenka u tri dijela 270/215	kom	1
		klizna stijenka u tri dijela 315/215	kom	1
		klizna stijenka u tri dijela 255/215	kom	1
		klizna stijenka u tri dijela 210/215	kom	1
		ulazna dvokrilna vrata 160/215 + trokutasti svjetlarnik - fiksni	kom	1
	•	UNUTARNJA STOLARIJA		
		- staklena zid sa dvokrilnim staklenim vratima 160/215	kom	1
		- zadržavanje postojećih vrata		
		PROMJENA ZATVORA UKUPNO:		

	Redni broj	Opis stavke	Jed. mjere	Kolicina	Jed. mjere
		INVENTAR			
		STOLICE:			
		niske stolice tip 1	kom	25	
		niske stolice tip 2	kom	12	
		visoke stolice (šank)	kom	10	
		visoke stolice (zidni stolovi)	kom	22	
		vansjke stolice	kom	40	
		kauč (separe)	kom	1	
		fotelje (separe)	kom	2	
		STOLOVI:			
		zidni stolovi 50x40 + 40x80	kom	7	
		visoki stol 45x150	kom	1	
		drvena ploha šanka 440x40 + 130x40	kom	1	
		komoda u šanku 340x40x90	kom	1	
		- priložena ponuda od stolara			
		niski unutarnji stolovi 60x60	kom	20	
		niski stol tip 2	kom	1	
		vanjski stolovi	kom	10	
		UNUTARNJI, RADNI DIO ŠANKA			
		- po izboru investitora			
		RESTAURACIJA POSTOJEĆEG NAMJEŠTAJA			
		brušenje, bojanje, tapeciranje...			
		UKUPNO:			

i 142 A

--

92197

23400093230003482

--

--

DJ DVORANI

6,500.000
24,220.000
22,200.000
14,000.000
11,203.000



BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 1

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
1213	ULAGANJA NA TUĐOJ IMOVINI RAD	42,915.89	0.00	121,038.89	121,038.89	0.00	0.00
12		42,915.89	0.00	121,038.89	121,038.89	0.00	0.00
195	AK.AMORT.ULAGANJA U TUĐU IMOV	0.00	12,658.74	12,658.74	12,658.74	0.00	0.00
19		0.00	12,658.74	12,658.74	12,658.74	0.00	0.00
2600	PREDUJMOVI ZA NABAVU ZEMLJIŠT	77,675.00	0.00	77,675.00	0.00	77,675.00	0.00
26		77,675.00	0.00	77,675.00	0.00	77,675.00	0.00
3010001	STROJEVI I ALATI	3,706.20	0.00	3,706.20	0.00	3,706.20	0.00
30		3,706.20	0.00	3,706.20	0.00	3,706.20	0.00
3110001	DELL OPTIPLEX	4,517.37	0.00	4,517.37	4,517.37	0.00	0.00
3110002	RAČUNALNA OPREMA-NOTEBOOK HP	4,799.20	0.00	4,799.20	4,799.20	0.00	0.00
3110003	računalo HPPRO 6200 (RABLJENO)	1,400.00	0.00	1,400.00	0.00	1,400.00	0.00
31201	OPREMA-MOBITEL SAMSUNG GALAKS	3,806.40	0.00	3,806.40	0.00	3,806.40	0.00
31202	OPREMA SAMSUNG GALAXYS7 RDGE	3,454.40	0.00	3,454.40	0.00	3,454.40	0.00
31203	OPREMA-MOBITEL IPHONE 6S	4,046.40	0.00	4,046.40	0.00	4,046.40	0.00
31205	OPREMA MOBITEL SAMSUNG S7 EDG	843.72	0.00	843.72	0.00	843.72	0.00
31206	OPREMA -MOBITEL huaweiP10 LIF	1,296.00	0.00	1,296.00	0.00	1,296.00	0.00
31207	OPREMA MOBITEL HUAWEI P10 LI	1,296.00	0.00	1,296.00	0.00	1,296.00	0.00
31208	OPREMA MOBITEL HUAWEI P10 li	1,296.00	0.00	1,296.00	0.00	1,296.00	0.00
31209	OPREMA MOBITEL HUWEI MATE 10	3,216.00	0.00	3,216.00	0.00	3,216.00	0.00
31210	OPREMA MOBITEL SAMSUNG GALAXY	4,656.00	0.00	4,656.00	0.00	4,656.00	0.00
312211	OPREMA-MOBITEL ALCATEL 20.51	239.20	0.00	239.20	0.00	239.20	0.00
312212	OPREMA MOBITEL SAMSUNG NODE 1	359.20	0.00	359.20	0.00	359.20	0.00
3140	OPREMA UGOSTITELJSTVA -ŠANK S	6,000.00	0.00	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00
3150	ŠTEDNJAK ROMANTICA	4,374.86	0.00	4,374.86	0.00	4,374.86	0.00
3160	ŠKRINJA A*	1,583.28	0.00	1,583.28	0.00	1,583.28	0.00
3170	OPREMA UGOSTITELJSTVA-TENDA	20,000.00	0.00	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00
31		67,184.03	0.00	67,184.03	35,316.57	31,867.46	0.00
3240	VIDEO NADZOR-IN CAFE	38,400.00	0.00	38,400.00	0.00	38,400.00	0.00
32		38,400.00	0.00	38,400.00	0.00	38,400.00	0.00
3910001	AK.AMORTIZACIJA OSTALA OPREMA	0.00	7,666.66	8,066.60	8,066.60	0.00	0.00

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 2

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
13921000	AK.AMORT.STROJEVI I ALATI	0.00	3,706.20	0.00	3,706.20	0.00	3,706.20
13922000	AK.AMORT.DELL OPTIPLEX	0.00	4,517.37	4,517.37	4,517.37	0.00	0.00
13923	AK.AMORTIZACIJA ŠANK S ELEMEN	0.00	5,325.00	5,325.00	5,325.00	0.00	0.00
13924	AK.AMORTIZACIJA RAČUNALO NOTE	0.00	5,199.14	4,799.20	4,799.20	0.00	0.00
13925	AK.AMORTIZACIJA ŠTEDNJAK ROMA	0.00	4,127.91	0.00	4,127.91	0.00	4,127.91
13927	AK.AMOR.VIDEO NADZOR IN CAFFE	0.00	26,880.00	0.00	26,880.00	0.00	26,880.00
13928	AK.AMORT.RAČUNALO HP PRO6200	0.00	758.32	0.00	758.32	0.00	758.32
139280	AK.AMORT. SAMSUNG GALAXY	0.00	3,806.10	0.00	3,806.10	0.00	3,806.10
139281	AK.AMORT.SAMSUNG GALAXY 7 EDG	0.00	3,454.38	0.00	3,454.38	0.00	3,454.38
139282	AK.AMORT. IPHONE 6S	0.00	3,540.60	0.00	3,540.60	0.00	3,540.60
139283	AK.AMORT.SAMSUNG S7 EDGE	0.00	843.52	0.00	843.52	0.00	843.52
139284	AK.AMORT.MOBITEL HUEWEY PRO L	0.00	2,349.00	0.00	2,349.00	0.00	2,349.00
139285	AK.AMORT.MOBITEL HUAWEY PO MA	0.00	1,943.00	0.00	1,943.00	0.00	1,943.00
139286	AL.AMORT.MOBITEL SAMSUNG GALA	0.00	2,522.00	0.00	2,522.00	0.00	2,522.00
139287	AK.AMORT.MOB ITEL ALCATEL	0.00	44.82	0.00	44.82	0.00	44.82
139288	AK.AMORT.MOBITEL SAMSUNG MODE	0.00	67.35	0.00	67.35	0.00	67.35
13929000	AK.AMORT. ŠKRINJA A+	0.00	1,583.28	0.00	1,583.28	0.00	1,583.28
139		0.00	78,334.65	22,708.17	78,334.65	0.00	55,626.48
Ikupno:		229,881.12	90,993.39	343,371.03	247,348.85	151,648.66	55,626.48

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 3

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
.0001	ŽIRO RAČUN-PRIVREDNA BANKA ZA	0.00	0.00	1,635.15	1,635.15	0.00	0.00
.0002	ŽIRO RAČUN-ZAGREBAČKA BANKA D	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00
.0071	POSEBNI RAČUN ZABA	177,656.63	0.00	177,656.63	0.00	177,656.63	0.00
.0072	POSEBNI RAČUN PBZ	15,199.22	0.00	17,178.36	1,145.12	16,033.24	0.00
.0073	Ž-RN ZA POSEBNE NAMJENE ZABA	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00
.00		192,855.85	0.00	196,470.16	2,780.27	193,689.89	0.00
.020	GLAVNA BLAGAJNA	759.99	0.00	144,726.02	144,726.02	0.00	0.00
.0221	BLAGAJNA UGOSTITELJSTVA	400.00	0.00	125,068.00	124,668.00	400.00	0.00
.0291	PRIJELAZNI RN BLAGAJNE UGOSTI	0.00	0.00	124,668.00	124,668.00	0.00	0.00
.02		1,159.99	0.00	394,462.02	394,062.02	400.00	0.00
.1300001	POZAJMICE-DIREKTOR	1,094,313.28	0.00	1,096,275.81	1,096,275.64	0.17	0.00
.1300011	KAMATE NA POZAJ. -DIREKTOR	120,565.83	0.00	120,565.83	120,565.83	0.00	0.00
.1300002	POTRAŽIVANJA OD VLASNIKA	0.00	0.00	53,037.47	53,037.47	0.00	0.00
.1300021	POTR. OD PODUZ. U KOJIMA POST	5,344.13	0.00	5,344.13	0.00	5,344.13	0.00
.13		1,220,223.24	0.00	1,275,223.24	1,269,878.94	5,344.30	0.00
.17501	POTRAŽIVANJA IZ PREUZETOG DUG	79,024.06	0.00	79,024.06	21,129.00	57,895.06	0.00
.17		79,024.06	0.00	79,024.06	21,129.00	57,895.06	0.00
.201	POTRAŽIVANJA OD KUPACA USLUGA	834.81	0.00	2,136.82	1,979.14	157.68	0.00
.20		834.81	0.00	2,136.82	1,979.14	157.68	0.00
.250	POTRAŽIVANJA ZA PREDUJMOVE ZA	38,912.40	0.00	38,912.40	0.00	38,912.40	0.00
.25		38,912.40	0.00	38,912.40	0.00	38,912.40	0.00
.277	POTRAŽIVANJA S OSNOVE OSTALIH	53,152.52	0.00	53,152.52	0.00	53,152.52	0.00
.27		53,152.52	0.00	53,152.52	0.00	53,152.52	0.00
.4001	PRETPOREZ 13 %	335.08	0.00	2,854.28	2,871.59	0.00	17.31
.4003	PRETPOREZ 25 %	6,879.28	0.00	20,888.77	22,117.45	0.00	1,228.68
.4004	PRETPOREZ 5 %	0.00	23.01	265.28	293.77	0.00	28.49
.4013	PRETPOREZ IZ PREDUJMOVA 25 %	80.00	0.00	80.00	0.00	80.00	0.00
.407	POTRAŽIVANJA ZA RAZLIKU VEĆEG	0.00	0.00	6,493.52	0.00	6,493.52	0.00

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 4

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
408	PRETPOREZ KOJI JOŠ NIJE PRIZN	41,942.16	0.00	41,942.16	0.00	41,942.16	0.00
40		49,236.52	23.01	72,524.01	25,282.81	48,515.68	1,274.48
8001	POTRAŽIV.OD HZZO ZA NAKNADU	8,264.59	0.00	8,264.59	8,264.59	0.00	0.00
80		8,264.59	0.00	8,264.59	8,264.59	0.00	0.00
Ikupno:		1,643,663.98	23.01	2,120,169.82	1,723,376.77	398,067.53	1,274.48

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 5

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
1611	OBVEZE ZA PLAĆANJE NA RATE- T	86.86	0.00	86.86	0.00	86.86	0.00
1613	OBVEZE ZA PLAĆ. NA RATE T-MOB	242.50	0.00	242.50	0.00	242.50	0.00
1618	OBVEZE ZA RATE HT SAMSUNG GAL	0.00	727.50	0.00	727.50	0.00	727.50
16		329.36	727.50	329.36	727.50	329.36	727.50
200	DOBAVLJAČI DOBARA	0.00	302,101.90	114,521.42	379,196.45	0.00	264,675.03
201	DOBAVLJAČI USLUGA	0.00	354,954.40	133,880.74	519,942.21	0.00	386,061.47
202	DOBAVLJAČI OPREME POSTROJENJA	0.00	6,237.23	6,313.23	6,237.23	76.00	0.00
20		0.00	663,293.53	254,715.39	905,375.89	76.00	650,736.50
220	DOBAVLJAČI, OBRTNICI I SLOBODN	0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
22		0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
251	PRIMLJENI PREDUJMOVI NA OSNOV	0.00	93,822.20	0.00	93,822.20	0.00	93,822.20
25		0.00	93,822.20	0.00	93,822.20	0.00	93,822.20
300	OBVEZE ZA NETO PLAĆE	0.00	262,964.42	289,924.59	302,548.27	0.00	12,623.68
3010	OBVEZE ZA NADOKNADE PLAĆE ZBO	0.00	8,264.59	8,264.59	8,264.59	0.00	0.00
3020	OBVEZE ZA NADOKNADE PLAĆE (T	0.00	2,620.80	0.00	0.00	0.00	0.00
30		0.00	273,849.81	298,189.18	310,812.86	0.00	12,623.68
310	OBVEZE S TEMELJA TEKUĆE NABAV	0.00	0.00	87,706.02	87,706.02	0.00	0.00
31202	OBVEZE ZA PREUZETA PLAĆANJA -	0.00	21,129.00	21,129.00	21,129.00	0.00	0.00
31205	OBVEZE ZA KRATKOROČ. POZAJMICE	0.00	51,794.85	0.00	51,794.85	0.00	51,794.85
31		0.00	72,923.85	108,835.02	160,629.87	0.00	51,794.85
399	OSTALE NESPOMENUTE OBVEZE	0.00	1,452.19	0.00	1,452.19	0.00	1,452.19
39		0.00	1,452.19	0.00	1,452.19	0.00	1,452.19
4003	OBVEZE ZA PDV 25 %	0.00	0.00	24,946.77	25,194.01	0.00	247.24
407	OBVEZA ZA RAZLIKU POREZA I PR	0.00	33,005.71	0.00	39,165.88	0.00	39,165.88
40		0.00	33,005.71	24,946.77	64,359.89	0.00	39,413.12
410	OBVEZE ZA POREZ I PRIREZ NA D	0.00	6,755.40	0.00	7,129.71	0.00	7,129.71

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 6

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
41		0.00	6,755.40	0.00	7,129.71	0.00	7,129.71
420	DOPRINOSI ZA MO IZ PLAĆA I ST	0.00	26,682.83	0.00	40,606.01	0.00	40,606.01
421	DOPRINOSI ZA MO IZ PLAĆA II S	0.00	7,656.63	0.00	12,684.59	0.00	12,684.59
422	DOPR. ZA MO POSLODAVAC-PRAVNA	0.00	0.70	0.00	0.70	0.00	0.70
423	DOPRINOS ZA ZDRAVSTVENO OSIGU	0.00	33,218.31	0.00	47,227.27	0.00	47,227.27
424	POSEBAN DOP. ZA ZDR.OSG.NA PLA	0.00	247.14	0.00	266.51	0.00	266.51
426	DOPRINOS ZA ZAPOSŁJAVANJE NA	0.00	903.74	0.00	988.28	0.00	988.28
42		0.00	68,709.35	0.00	101,773.36	0.00	101,773.36
430	OBVEZE ZA POREZ NA DOBITAK	0.00	1,548.24	0.00	1,548.24	0.00	1,548.24
4310	POREZ NA DOH.OD KAPITALA ČL.	236.73	0.00	236.73	0.00	236.73	0.00
434	OBVEZE ZA POREZ NA DOBIT PO N	3,400.34	0.00	3,400.34	0.00	3,400.34	0.00
43		3,637.07	1,548.24	3,637.07	1,548.24	3,637.07	1,548.24
448	OBVEZA ZA 4 % POREZA NA PROME	0.00	51,873.08	0.00	52,071.72	0.00	52,071.72
44		0.00	51,873.08	0.00	52,071.72	0.00	52,071.72
450	OBVEZE ZA ČLANARINU TURIST.ZA	0.00	352.80	0.00	352.80	0.00	352.80
45		0.00	352.80	0.00	352.80	0.00	352.80
460	OBVEZE ZA ČLANARINU HGK	0.00	441.40	0.00	484.07	0.00	484.07
46		0.00	441.40	0.00	484.07	0.00	484.07
484	OBV.ZA POR.NA POTR.ALKOHOLNIH	0.00	2,776.57	0.00	2,810.12	0.00	2,810.12
48		0.00	2,776.57	0.00	2,810.12	0.00	2,810.12
490	OBVEZE ZA NADOKNADU ZA ŠUME	0.00	5,363.11	0.00	5,363.11	0.00	5,363.11
492	OBVEZE ZA ZAKONSKE KAZNE	0.00	163.36	0.00	163.36	0.00	163.36
499	OSTALE OBVEZE ZA OSTALA JAVNA	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	400.00
49		0.00	5,526.47	0.00	5,926.47	0.00	5,926.47
Ikupno:		3,966.43	1,277,058.10	720,652.79	1,739,276.89	4,042.43	1,022,666.53

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 7

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
1108	ZALIHE HRANE I PIĆA U UGOSTIT	6,963.51	0.00	6,963.51	0.00	6,963.51	0.00
110		6,963.51	0.00	6,963.51	0.00	6,963.51	0.00
1600	SITAN INVENTAR U UPORABI	377,197.69	0.00	377,197.69	0.00	377,197.69	0.00
160		377,197.69	0.00	377,197.69	0.00	377,197.69	0.00
1630	OTPIS SITNOG INVENTARA	0.00	198,170.84	0.00	198,170.84	0.00	198,170.84
163		0.00	198,170.84	0.00	198,170.84	0.00	198,170.84
1690	VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE SIT.IN	0.00	179,026.85	0.00	179,026.85	0.00	179,026.85
169		0.00	179,026.85	0.00	179,026.85	0.00	179,026.85
Ikupno:		384,161.20	377,197.69	384,161.20	377,197.69	384,161.20	377,197.69

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 8

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
.0001	OSNOVNE SIROVINE I MATERIJAL-	0.00	0.00	58,448.01	0.00	58,448.01	0.00
.004	POTROŠNI MATERIJAL ZA ČIŠĆENJ	0.00	0.00	1,179.42	0.00	1,179.42	0.00
.008	MATERIJALI U POMOĆNOJ DJELATN	0.00	0.00	283.39	0.00	283.39	0.00
.00		0.00	0.00	59,910.82	0.00	59,910.82	0.00
.010	UREDSKI MATERIJAL(PAPIR, REGIS	0.00	0.00	141.60	0.00	141.60	0.00
.011	MATERIJAL I SREDSTVA ZA ČIŠĆE	0.00	0.00	497.92	0.00	497.92	0.00
.013	AMBALAŽNI MATERIJAL, VRPCE ZA	0.00	0.00	49.60	0.00	49.60	0.00
.016	TROŠKOVI OPOМЕНА	0.00	0.00	20.00	0.00	20.00	0.00
.01		0.00	0.00	709.12	0.00	709.12	0.00
.070	TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE	0.00	0.00	18,313.18	0.00	18,313.18	0.00
.07		0.00	0.00	18,313.18	0.00	18,313.18	0.00
.140	ZAKUPNINE-NAJAMNINE NEKRETNIN	0.00	0.00	40,040.00	0.00	40,040.00	0.00
.14		0.00	0.00	40,040.00	0.00	40,040.00	0.00
.167	ODVJETNIČKE, BILJEŽNIČKE I USL	0.00	0.00	81.00	0.00	81.00	0.00
.16		0.00	0.00	81.00	0.00	81.00	0.00
.171	ODVOZ SMEĆA I FEKALIJA	0.00	0.00	848.27	0.00	848.27	0.00
.172	VODA I ODVODNJA	0.00	0.00	332.25	0.00	332.25	0.00
.17		0.00	0.00	1,180.52	0.00	1,180.52	0.00
.200	TROŠKOVI NETO PLAĆA UPRAVE I	0.00	0.00	39,583.85	0.00	39,583.85	0.00
.20		0.00	0.00	39,583.85	0.00	39,583.85	0.00
.210	POREZ I PRIREZ UPRAVA I PRODA	0.00	0.00	212.95	0.00	212.95	0.00
.21		0.00	0.00	212.95	0.00	212.95	0.00
.220	DOP. IZ PLAĆA -UPRAVA I PRODA	0.00	0.00	16,147.20	0.00	16,147.20	0.00
.22		0.00	0.00	16,147.20	0.00	16,147.20	0.00
.230	DOP. NA PLAĆE- UPRAVA I PRODA	0.00	0.00	13,321.40	0.00	13,321.40	0.00

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 9

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
23		0.00	0.00	13,321.40	0.00	13,321.40	0.00
650	TROŠKOVI PLATNOG PROMETA	0.00	0.00	1,905.80	0.00	1,905.80	0.00
65		0.00	0.00	1,905.80	0.00	1,905.80	0.00
662	ČLANARINA HGK	0.00	0.00	42.67	0.00	42.67	0.00
66		0.00	0.00	42.67	0.00	42.67	0.00
684	TROŠAK HRT PRETPLATE	0.00	0.00	400.00	0.00	400.00	0.00
68		0.00	0.00	400.00	0.00	400.00	0.00
691	TROŠKOVI ZA PRIRUČNIKE, ČASOPI	0.00	0.00	190.71	0.00	190.71	0.00
693	SUDSKI TROŠKOVI I PRISTOJBE	0.00	0.00	672.38	0.00	672.38	0.00
69		0.00	0.00	863.09	0.00	863.09	0.00
740	ZATEZNE KAMATE IZ TRGOVAČKIH	0.00	0.00	281.68	0.00	281.68	0.00
741	ZATEZNE KAMATE NA POREZE, DOP	0.00	0.00	3,968.64	0.00	3,968.64	0.00
74		0.00	0.00	4,250.32	0.00	4,250.32	0.00
841	TROŠKOVI PRISILNE NAPLATE POR	0.00	0.00	400.00	0.00	400.00	0.00
84		0.00	0.00	400.00	0.00	400.00	0.00
850	NAKNADNO UTVRĐENO TROŠKOVI-RA	0.00	0.00	852,570.00	0.00	852,570.00	0.00
85		0.00	0.00	852,570.00	0.00	852,570.00	0.00
Ikupno:		0.00	0.00	1,049,931.92	0.00	1,049,931.92	0.00

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 10

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
10018	GRADILIŠTE BISERA DRAGIĆEVIĆ	381,081.75	0.00	381,081.75	0.00	381,081.75	0.00
100		381,081.75	0.00	381,081.75	0.00	381,081.75	0.00
10119	GRADILIŠTE BRAČ-PETEJ	285,995.72	0.00	285,995.72	0.00	285,995.72	0.00
10121	GRADILIŠTE DTD SINJ	29,876.32	0.00	29,876.32	0.00	29,876.32	0.00
101		315,872.04	0.00	315,872.04	0.00	315,872.04	0.00
Ikupno:		696,953.79	0.00	696,953.79	0.00	696,953.79	0.00

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUSKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 11

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
'301	IZV.RASHODI OD RASH.ULAGANJA	0.00	0.00	108,380.15	0.00	108,380.15	0.00
'302	IZVANREDNI RASHODI OD RASHODO	0.00	0.00	11,933.40	0.00	11,933.40	0.00
'30		0.00	0.00	120,313.55	0.00	120,313.55	0.00
'389	OSTALI IZVANREDNI RASHODI	0.00	0.00	675.00	0.00	675.00	0.00
'38		0.00	0.00	675.00	0.00	675.00	0.00
'511	PRIHODI OD RESTORANA I GOSTIO	0.00	0.00	0.00	99,734.40	0.00	99,734.40
'51		0.00	0.00	0.00	99,734.40	0.00	99,734.40
'550	PRIHOD OD PRODAJE POD.U KOJIM	0.00	0.00	0.00	1,041.60	0.00	1,041.60
'55		0.00	0.00	0.00	1,041.60	0.00	1,041.60
'712	PRIHODI OD KAMATA OD FINANCIJ	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.02
'71		0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.02
'800	PRIHODI OD OTPISA OBEVEZA PREM	0.00	0.00	0.00	34,804.21	0.00	34,804.21
'80		0.00	0.00	0.00	34,804.21	0.00	34,804.21
'839	PRIHODI OD OSTALIH NADOKNADA	0.00	0.00	0.00	94.34	0.00	94.34
'83		0.00	0.00	0.00	94.34	0.00	94.34
Ikupno:		0.00	0.00	120,988.55	135,674.57	120,988.55	135,674.57

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 12

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
4030	POREZ NA DOBITAK (GUBITAK)	0.11	0.00	0.11	0.00	0.11	0.00
403		0.11	0.00	0.11	0.00	0.11	0.00
Ikupno:		0.11	0.00	0.11	0.00	0.11	0.00

BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.

TRG GOJKA ŠUŠKA 10

OIB:69686008689 IBAN:

BRUTO BILANCA

Period: 01.01.2022-29.07.2022 Mj.tr.:

Strana: 13

Konto	Opis	Početno stanje		Promet		Saldo	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
1000	UPISANI TEMELJNI KAPITAL ČLAN	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00
1008	TEMELJNI KAPITAL IZ REINVESTI	0.00	1,600,000.00	0.00	1,600,000.00	0.00	1,600,000.00
100		0.00	1,620,000.00	0.00	1,620,000.00	0.00	1,620,000.00
1402	ZADRŽANI DOBITAK OD 2005.G I	108,382.43	0.00	108,382.43	0.00	108,382.43	0.00
140		108,382.43	0.00	108,382.43	0.00	108,382.43	0.00
15011	DOBITAK 2021.GODINE	0.00	5,853.22	0.00	5,853.22	0.00	5,853.22
150		0.00	5,853.22	0.00	5,853.22	0.00	5,853.22
1511	NEPOKRIVENI GUBITAK	304,116.35	0.00	304,116.35	0.00	304,116.35	0.00
151		304,116.35	0.00	304,116.35	0.00	304,116.35	0.00
Ikupno:		412,498.78	1,625,853.22	412,498.78	1,625,853.22	412,498.78	1,625,853.22
UKUPNO:		3,371,125.41	3,371,125.41	5,848,727.99	5,848,727.99	3,218,292.97	3,218,292.97

~~BAJIĆ GRAĐENJE D.O.O.~~
za godinu 2022. godine
16.11.2022



U Splitu, svibanj 2019 .

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
STAMBENOG OBJEKTA**

NARUČITELJ : BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o., TRG GOJKA ŠUŠKA 10, SINJ



NEKRETNINA : STAMBENI OBJEKT
PUT ŽNJANA 64, 21000 SPLIT

č.zem. 1653/1 K.O. Split

Datum procjene : 30.05.2019.

Izradio :
 Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. UVOD
 - A. 1. 1. Zadatak
 - A. 1. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - G. 2. Fozapís
 - G. 3. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski procjenitelj se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urbr: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznjetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

1. ZADATAK

Naručitelj : BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o., TRG GOJKA ŠUŠKA 10, SINJ
Nekretnina STAMBENI OBJEKT
PUT ŽNJANA 64, 21000 SPLIT

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

DIREKTOR :
ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 30.05.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT
Lokacija : PUT ŽNJANA 64, 21000 SPLIT
Naručitelj: BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o., TRG GOJKA ŠUŠKA 10, SINJ
Dan očevida 29.05.2019.
Dan kakvoće 29.05.2019.
Dan vrednovanja 30.05.2019.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: E izvadak-29.05.2019.
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	15310	1653/1		Split	10217/1		457

Opis nekretnine: dvorište, sambena zgrada
Površina čest: 457 m²
Vlasnik: BAJIĆ GRAĐENJE
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/12-04/0169 od 10.12.2012.g.
Nekretnina upisana u ZK i ucrtana u Katastar
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energo certifikat
Legalne nekretnine
Godina gradnje : 2000
Zadnja rekonstrukcija 2018
Alternativna upotreba Moguća
Razvoj (dozvole) -
Napomene :
NKP : (m²) 55,69
Tržišna vrijednost : 291.332,95 € ili 2.161.690,49 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



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

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

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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Nekretnina se nalazi na području Žnjana, južno od pristupne ceste, u neposrednoj blizini se nalaze individualni i stambeni objekti, na udaljenosti cca 200,00 metara Hotel Zagreb, a sama plaža je udaljena cca 300,00 metara. Parking je omogućen unutar same parcele.

Objekt je visine prizemlje, u fazi uređenja interijera i izgradnje bazena. Orijeentacija; jug.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

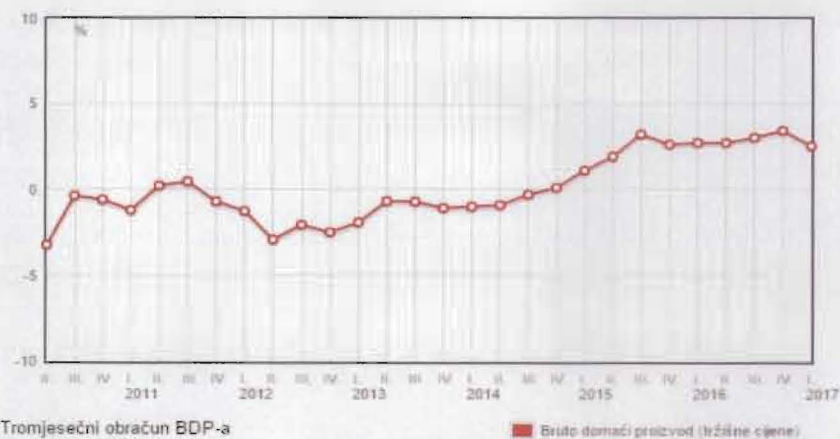
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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

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

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

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



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indexs.htm>



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 29.05.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septik
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	2000
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	beton
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede+bloketi
Međukatna konstr.	-
Svjetla visina etaže	280
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča+ slojevi izolacije
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	žbuka
Vanjska stolarija (prozori)	PVC + grilje
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	Ne
Prostorije	hodnik, kupaonica, spavaća soba i kuhinja/ blagovaonica

Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	keramika, laminat
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	da, el. Energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je stara 19 godina, stanje u fazi finalizacije.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Neto korisna površina (NKP)

STAMBENI OBJEKT

PRIZEMLJE

Dnevni boravak i kuhinja	=	11,85 m ²
Spavaća soba	=	13,42 m ²
Kupaonica	=	6,90 m ²
Hodnik	=	14,24 m ²
	=	46,41 m ²

Neto korisna površina (NKP) 46,41 m²

Bruto korisna površina (BKP) 46,41 x 1,20 = 55,69 m²

Volumen objekta (BV) 322,18 x 2,80 = 902,10 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Neto građevinska površina (NGP) = 46,41 m²

Bruto građevinska površina (BGP) = 55,69 m²

Volumen objekta (BV) 902,10 m³

4. METODA PROCJENE

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

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

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okolnisa i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je radena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrzivosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrzivosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

Gradevinsko zemljište na Žnjanu. Zemljište je površine 3.869,00 m². Kupoprodaja je obavljena 17.04.2018. za iznos od 1.926.562,24 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 2

Gradevinsko zemljište na Žnjanu. Zemljište je površine 78,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.01.2015. za iznos od 43.940,70 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 3

Gradevinsko zemljište na Manušu. Zemljište je površine 273,00 m². Kupoprodaja je obavljena 29.12.2015. za iznos od 118.558,10 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 457 m²

Pgz = m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Žnjan	Žnjan	Žnjan	Manuš
Lokacija	Žnjan	Žnjan	Žnjan	Manuš
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2019	17.4.2018	9.1.2015	29.12.2015
Površina (m ²)	457	3.869	78	273
Cijena €	-	1.926.562	43.941	118.558
Cijena po m ²	-	497,9	563,3	434,3

Protok vremena	2Q2019	2Q2018	1Q2015	4Q2015
DZS indeksi cijena nekretnina	113,50	109,33	101,00	100,51
Vremensko usklađenje	-	3,8%	12,4%	12,9%
Korigirana vrijednost po m ²	-	516,9	633,1	490,4

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		516,94	633,06	490,41
Ki- koeficijent iskoristivosti	0,50	0,5	0,5	0,5
Koef. za preračunavanje KP	0,72	0,72	0,72	0,72
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	516,94	633,06	490,41

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	bolja	slična	bolja
(-20% do +20%)	-	-15%	0%	-15%

Veličina	457	3.869	78	273
(-20% do +20%)	-	20%	0%	0%

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

Topografija	u blagom nagibu	u blagom nagibu	u blagom nagibu	u blagom nagibu
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Ukupno korekcija	-	5%	0%	-15%
Korigirana vrijednost po m ²	530,90	542,8	633,1	416,8

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	457 m ²
Vrijednost po m ²	530,90 €/m ²
Tržišna vrijednost	242.620,58 €

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	457	m2	Cz =	530,90	€/m2Pz	VZ =	242.621 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	902,10	m3	Kd =	14,82	€/m3BV	Kd =	13.369 €
			Kv =	2,02	€/m3BV	Kv =	1.822 €
Priključci							
BGP =	55,69	m2	Cp =	5	€/m2BGP	Kp =	278 €
Vrijednost objekata i priključaka =							258.090 €
Nova vrijednost objekta ZGRADA							
NGP =	46,41	m2	Cizg =	600	€/m2NGP	NV =	27.846 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	480	€/m2NGP		
Godina procjene	2019	Godina izgradnje	2000	Starost (G) =	19	Trajnost OVK =	100
FK matrica	A - Lokacija/tržište		B - zgrada općenito		C - stanje zgrade		
Opis	dobra lokacija		dobra		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	2		3		2		
Relativna starost (G/OVK) =	19%	Odabrani FK =	3	Predvidivi ostatak OVK u %	52%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)							55
Zamjenska starost zgrade (god.)							45
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							45,0%
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							12.252 €
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	5,0%	1.392 €
Okoliš (septik, iskopi za bazen, ograda, betonski platoi)					% od NV	35,0%	9.746 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							281.481 €
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Ft	tržište-Ft	TF	
0,05	0,05	0,05	0,00	0,00	0,90	1,04	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$							291.333 €

Nova vrijednost za potrebe osiguranja

46,43 m2 x 400,00 €/m2 = 18.572,00 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 46,41 m2
 Vrijednost po m2 6.277,37 €/m2
 Tržišna vrijednost 291332,95 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : STAMBENI OBJEKT
na adresi: PUT ŽNJANA 64, 21000 SPLIT
naručitelja: BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o., TRG GOJKA ŠUŠKA 10, SINJ

Mišljenja smo da je na dan 30.05.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) :

291.332,95 €

ili

2.161.690,49 Kn

Srednji tečaj HNB-a
1 € = 7,42 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

Vrijednost objekta po m2, od 6.277,37 € je uzročno posljedično nastala zbog opterećenja vrijednosti zemljišta na malu površinu objekta.

SURADNIK U PROCJENI

MAJA MUDRINIĆ

mag.ing. arhitekt magistar inženjer građevinarstva

OVIJASTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 30.05.2019.

G. PRILOZI

PRILOG 1



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 29.05.2019. 23:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15310

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15642/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	ZEM 1653/1	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA			457	
		DVORIŠTE			397	
		STAMBENA ZGRADA			60	
		UKUPNO:			457	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.07.2018.g. pod brojem Z-24807/2018	
4 1	ZABILJEŽBA, da je za stambenu zgradu sagrađenu na čest. zem. 1653/1, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za prostorno uređenje, Klasa: UP/I-361-03/12-04/00169, Urbroj: 2181/01-03-03/08-12-0007, u Splitu, 10 prosinca 2012. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	8. Vlasnički dio: 1/1	
	BAJIĆ GRADENJE D.O.O., OIB: 69686008689, TRG GOJKA ŠUŠKA 10, 21230 SINJ, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1 1	Zaprimljeno 10.10.2018.g. pod brojem Z-37122/2018	100.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM INVESTICIJSKOM KREDITU BROJ UGOVORA: 3263782708 10.10.2018, u iznosu od stotisućaeura u kunskoj protivvrijednosti, uvećano za ugovorene naknade, troškove i kamate u skladu sa Ugovorom, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 02.05.2019.g. pod brojem Z-15642/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA- HIPOTEKE 02.05.2019, u iznosu od stošezdesetpetisućadvjestošezdesetšestkunaidvadesetdvijelipe zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, troškovima, naknadama i ostalim nuzgredicama, a sve prema uvjetima navedenog Ugovora, u korist: INTERMONT 2 D.O.O., OIB: 41585115451, I. PAVLA II. 3A, 21212 KAŠTEL SUĆURAC, HRVATSKA	165.266,22 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo
Pododsjek za prostorno uređenje

Klasa: UP/I 361-03/12-04/00169
Urbroj: 2181/01-03-03/08-12-0007
Split, 10.12.2012. godine

Ovo rješenje je **PRAVOMOĆNO**
dana 07.01.2013.g

ovl. službena osoba



Grad Split, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za prostorno uređenje, povodom zahtjeva Bučević Danire, Washingtonova 8, Split, OIB 38239938591, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12) **d o n o s i**

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se dovršena slobodnostojeća, jednostavna, stambena zgrada, građevinske (bruto) površine=59,65 m², visine E= Pr, s ravnim neprohodnim krovom, u naravi jedan stan, visina zgrade iznosi 3,03 m, tlocrtne površine 59.65 m², vanjska tlocrtna dužina i širina zgrade, bez strehe, iznosi 9,68m x 5,99m izgrađena na kat.č.zem.10217 (sud.čest.zem.1653) k.o.Split prikazana na prerisu katastarskog plana koji je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, kat.plan br. 80, mj 1:1000, klasa: 935-06/12-01/2354, Ur.br.:541-23-12-2 od 06.08.2012.godine.

2. Kopija (preris) katastarskog plana iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni je dio ovog rješenja, a što je na njemu navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih uvjeta za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

Obrazloženje

Bučević Danira, Washingtonova 8, Split, OIB 38239938591, podnijela je dana 13.08.2012. godine, zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tri primjerka kopije (prerisa) katastarskog plana, iz točke 1. i 2. izreke ovoga rješenja, fotodokumentaciju, iskaz površina i obračunske veličine zgrade, iskaz podataka za obračun naknade koje je izradio Apertum d.o.o. Split, ovlaštenu inženjer građevinarstva Ante Martinis, dipl.ing.građ. (ovl.br. G 4287), te podnesak Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski

odjel u Splitu, da se za predmetnu građevinu ne može primijeniti čl.6.st.2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12) .

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Splita („Službeni glasnik Grada Splita“ broj: 1/06, 15/07, 3/08 i 3/12), dostavljenu dokumentaciju iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojem je izgrađena predmetna građevina, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidom održanim dana 05.11.2012. godine, utvrđeno je:

- da se predmetna građevina nalazi unutar obuhvata navedenog plana u zoni ugostiteljsko - turističke namjene, oznake T1 - hotel,

- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene utvrđene odredbom članka 5. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12)

- da se predmetna građevina ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,

- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu - da su iskazane površine i veličina zgrade u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade

Uvidom u rješenje o naknadi koje je izdao Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i redarstvo, Klasa: UP/I-361-03/12-05/000156, Urbroj: 2181/01-11-02/36-12-02 od 21.11.2012. godine i preslik uplatnice od 28.11.2012. godine koja je priložena uz navedeno rješenje, utvrđeno je da je jednokratno plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 500,00 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom od 05.11.2012. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 06.11.2012. godine do 15.11.2012. godine .

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja dana 15.11.2012. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 15.11.2012. godine od strane ovoga upravnog tijela

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavak 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar.broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Nar.nov., br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna, plaćena je u cijelosti.

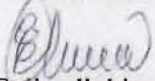
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje u pisanom obliku ovom Odsjeku neposredno ili poštom, a može se iskazati i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna u državnim biljezima po Tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Viša savjetnica


Kalinić Enija, dipl.ing.grad.

PROČELNICA


Ružica Batinić-Santro, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Bučević Danira, Washingtonova 8, Split,
2. Grad Split, Služba za imovinsko pravne poslove i izgradnju, Odsjek za imovinsko - pravnu pripremu građevinskog zemljišta – ovdje
3. Oglasna ploča – ovdje
4. Arhiv – ovdje

Na znanje:

1. Građevinska inspekcija, Split, Mike Tripala 6 (po izvršnosti)
2. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i redarstvo – ovdje (po izvršnosti)
3. HRVATSKE VODE, VGI Srednje dalmatinsko primorje – otoci, Split, Vukovarska 33 (po izvršnosti)
4. Pročelnica – ovdje
5. Referent – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

K.o. SPLIT
k.č.br.: 10217/1

Stanje na dan: 28.05.2019.
OSS evidencijski broj: 160867/2019

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19361311a042d0

Skenerisan QR kod navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> uzivom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdane isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 28.05.2019

OSS evidencijski broj: 160867/2019

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 2749

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/3	ŠEGVIĆ ANTE, PUT ŽNJANA 66, SPLIT (VLASNIK)	52501149765
1/3	BUČEVIĆ DANIRA, WASHINGTONOVA 8, SPLIT (VLASNIK)	38239938591

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10217/1	PUT ŽNJANA	457	80		
			STAMBENA ZGRADA, Split, PUT ŽNJANA 64	60			
			DVORIŠTE	397			
Ukupna površina katastarskih čestica				457			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

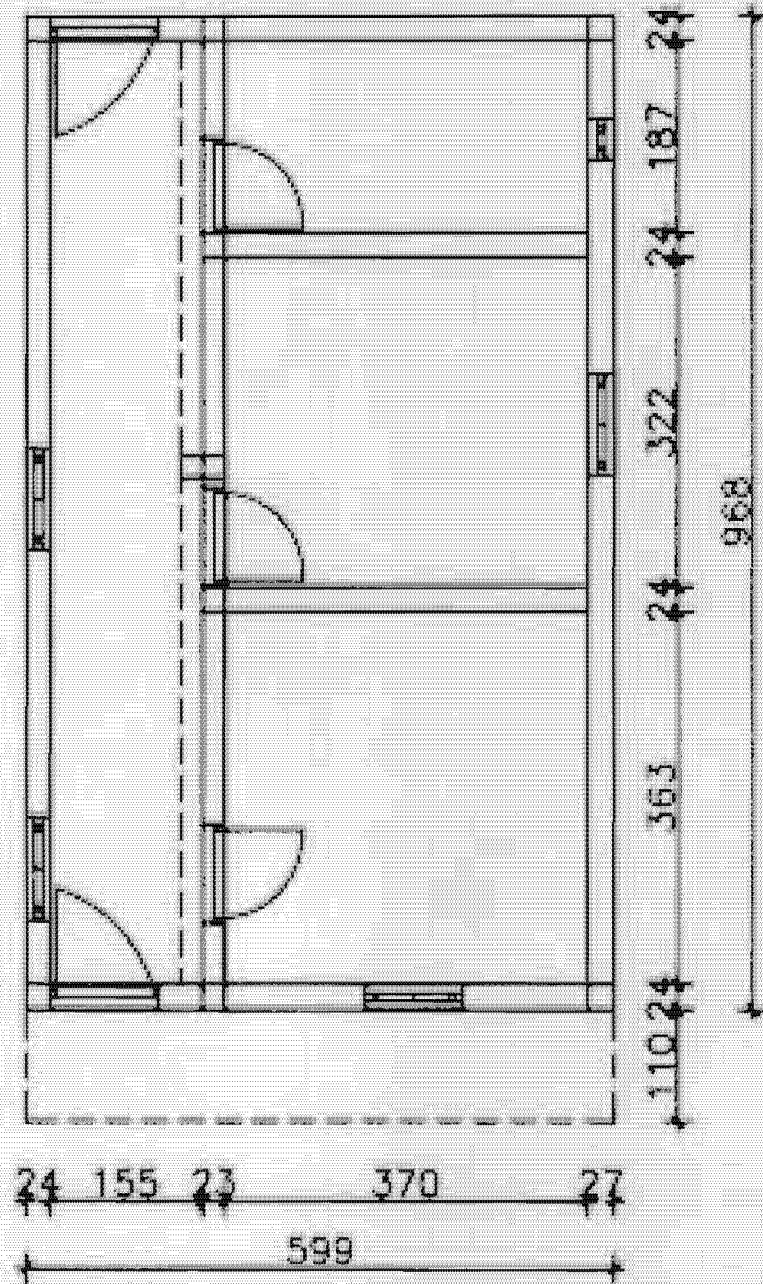
Upravna pristojba prema tar.br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br. 1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 1936132d88568b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjnazamija.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

TLOCRT IZVEDENOG STANJA
M 1:100



PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS), blue book 7, izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15

Goran Bučević, OIB:74503641355, Washingtonova 8, 21000 Split, s jedne strane kao vjerovnik (u daljnjem tekstu: vjerovnik)

i

Ivica Bajić, OIB:04000592197, 21240 Trilj, Vojnić Sinjski, Vojnić Sinjski 142A, s druge strane kao dužnik (u daljnjem tekstu: dužnik)

i

BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o., OIB:69686008689, Trg Gojka Šuška 10, 21230 Sinj, zastupano po direktoru Ivici Bajić, OIB:04000592197, 21240 Trilj, Vojnić Sinjski, Vojnić Sinjski 142A, kao pristupatelj dugu (u daljnjem tekstu: pristupatelj dugu)

sklopili su danas

UGOVOR O PRIZNANJU I PRISTUPANJU DUGU I SPORAZUM O RAZRJEŠENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

Članak 1.

1.1. Stranke suglasno utvrđuju

- a) da je između pravne prednice Gorana Bučević, njegove majke Danire Bučević s jedne strane kao prodavateljice i Ivice Bajić s druge strane kao kupca bio zaključen Predugovor o kupoprodaji prethodno nekretnine označene kao čest.zem.1653/1, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA ukupne površine 457 m², od čega DVORIŠTE površine 397 m², STAMBENA ZGRADA površine 60 m², Z.U.15310, K.O.Split od 18.svibnja 2017.g., te Aneks I predugovora od 01.prosinca 2017.g. i Aneks II predugovora od 31.siječnja 2018.g.;
- c) da je prethodno citiranim Predugovorom i Aneksima Ivica Bajić bio dužan isplatiti dio kupoprodajne cijene izvođenjem građevinskih radova putem trgovačkog društva BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Gorana Bučević, označenim kao čest.zem.6523/2 Z.U.19752 i čest.zgr.5086 Z.U.5662, obje K.O.Split, što u naravi predstavlja stambeni objekt anagrafske oznake Washingtonova 8, 21000 Split, i to najkasnije do 01.ožujka 2018.g. u svrhu davanja predmetne nekretnine u najam;
- e) da isključivo krivnjom Ivica Bajića nisu realizirani ugovoreni građevinski radovi, pa Goran Bučević nije mogao iznajmljivati predmetnu nekretninu, slijedom čega mu je nastupila šteta u iznosu od 75.000,00 kuna s naslova izgubljene zarade, što dužnik i pristupateljji dugu potpisom ovog Ugovora i Sporazuma potvrđuju;
- f) da ovim Ugovorom i Sporazumom reguliraju prava i obveze glede povrata i osiguranja tražbine;

Članak 2.

2.1. Dužnik i pristupatelj dugu se obvezuju isplatiti vjerovniku iznos od 75.000,00 kuna s naslova izgubljene zarade zbog nemogućnosti iznajmljivanja stambenog objekta anagrafske oznake Washingtonova 8, 21000 Split i to najkasnije do 15. prosinca 2018.g. (petnaestilistopadadvijetisućeiosamnaestegodine).

2.2. U slučaju zakašnjenja u ispunjenju obveze, dužnik i pristupatelj dugu su dužni vjerovniku platiti i kamatu po stopi određenoj zakonom.

Članak 3.

3.1. Stranke su suglasne, te se pristupatelj dugu obvezuje odmah po sklapanju ovog Ugovora i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 75.000,00 kuna (sedamdesetpettisućakuna) i svih troškova koji bi mogli nastati u vezi namirenja tražbine, predati vjerovniku Goranu Bučević 2 (dvije) ovjerene BJANKO ZADUŽNICU na ukupan iznos do 100.000,00 kuna (stotisućakuna).

Članak 4.

4.1. Stranke suglasno utvrđuju da isplatom ukupnog iznosa od 75.000,00 kuna (sedamdesetpettisućakuna) vjerovniku Goranu Bučević u roku određenim člankom 2.1. ovoga Ugovora i Sporazuma, nemaju jedna prema drugoj nikakvih drugih potraživanja s naslova izgubljene zarade zbog nemogućnosti iznajmljivanja stambenog objekta anagrafske oznake Washingtonova 8, 21000 Split.

4.2. Isplatom ukupnog iznosa od 75.000,00 kuna (sedamdesetpettisućakuna) vjerovniku u roku određenim člankom 2.1. ovoga Ugovora i Sporazuma, vjerovnik se obvezuje izvršiti povrat primljenih ovjerenih BJANKO ZADUŽNICA na ukupan iznos do 100.000,00 kuna (stotisućakuna).

Članak 5.

5.1. Ukoliko dužnik u roku određenim člankom 2.1. ovog Ugovora i Sporazuma, stranke suglasno utvrđuju da odmah dospjeva cjelokupni iznos dugovanja, zajedno s troškovima namirenja tražbine, te je vjerovnik ovlašten temeljem ovjerenih BJANKO ZADUŽNICA pokrenuti postupak prisilne naplate tražbine putem FINA-e.

Članak 6.

6.1. Za povrat tražbine utvrđene ovim Ugovorom i Sporazumom dužnik i pristupatelj dugu jamče cjelokupnom svojom imovinom.

Članak 7.

7.1. Sve eventualne nesporazume kod ispunjenja ovog Ugovora i Sporazuma, ugovorne strane će rješavati sporazumno, a u slučaju spora za rješavanje je nadležan Općinski sud u Splitu.

Članak 8.

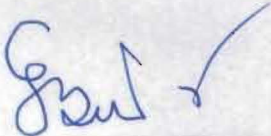
8.1. Stranke se odriču prava pobijati ovaj Ugovor i Sporazum iz bilo kojeg razloga, a posebno iz razloga prevare, prisile ili zablude.

Članak 9.

9.1. Stranke sporazumno utvrđuju da su pročitale i razumjele ovaj Ugovor i Sporazum, te su suglasne da je u njegovim odredbama u potpunosti sadržana njihova ozbiljna i slobodna volja, nakon čega u znak prihvata svih prava i svih obveza koje iz ovog Ugovora i Sporazuma proizlaze, isti vlastoručno potpisuju.

U Splitu, 25.rujna 2018.g.

VJEROVNIK :



Goran Bučević

DUŽNIK:



Ivica Bajić

PRISTUPATELJ DUGU:



BAJIĆ GRADENJE d.o.o.
- z.z. Ivica Bajić

Goran Bučević, OIB:74503641355, Washingtonova 8, 21000 Split, s jedne strane kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o., OIB:69686008689, Trg Gojka Šuška 10, 21230 Sinj, zastupano po direktoru Ivici Bajić, OIB:04000592197, 21240 Trilj, Vojnić Sinjaki, Vojnić Sinjski 142A, s druge strane kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac)

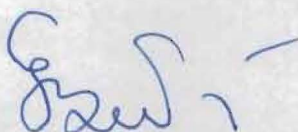
sklopili su danas

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 1.

1.1. Stranke suglasno utvrđuju

- a) da je prodavatelj Goran Bučević stvarni i zemljišno-knjižni vlasnik i posjednik za cijelo (1/1) nekretnine označene kao čest.zem.1653/1, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA ukupne površine 457 m², od čega DVORIŠTE površine 397 m², STAMBENA ZGRADA površine 60 m², Z.U.15310, K.O.Split;
- b) da je između prevne prednice prodavatelja Danire Bučević s jedne strane kao prodavateljice i Ivice Bajić s druge strane kao kupca bio zaključen Predugovor o kupoprodaji prethodno opisane nekretnine od 18.svibnja 2017.g., te Aneks I predugovora od 01.prosinca 2017.g. i Aneks II predugovora od 31.siječnja 2018.g.;
- c) da je prethodno citiranim Predugovorom i Aneksima ugovorena kupoprodajna cijena predmetne nekretnine od 200.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja;
- d) da je Ivica Bajić izvršio Daniri Bučević plaćanje kapare u iznosu od 85.000,00 EUR-a prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja;
- e) da citirani Predugovor i Aneksi nisu realizirani isključivo krivnjom Ivice Bajića koji nije ispoštovao dogovorene rokove i uvjete, slijedom čega je Danira Bučević osnovano zadržala primljeni iznos kapare;
- f) da je Goran Bučević kao novi vlasnik i posjednik predmetne nekretnine, postupajući u dobroj namjeri voljan prodati predmetnu nekretninu trgovačkom društvu BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o. u vlasništvu Ivice Bajića, pri tome uzimajući u obzir isplaćeni iznos kapare, radi čega stranke ugovaraju kupoprodajnu cijenu od 115.000,00 EUR-a prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja;
- g) prilikom zaključenja ovog Predugovora kupcu predočen na uvid izvornik izvadka iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu;



h) da će dio ugovorene kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu biti isplaćen kreditom poslovne banke.

Članak 2.

2.1. Prodavatelj Goran Bučević se obvezuje prodati za cijelo (1/1), a kupac trgovačko društvo BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o. se obvezuju kupiti za cijelo (1/1) pravo vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima nekretnine označene kao čest.zem.1653/1, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA ukupne površine 457 m², od čega DVORIŠTE površine 397 m², STAMBENA ZGRADA površine 60 m², Z.U.15310, K.O.Split.

Članak 3.

3.1. Kao cijenu ove kupoprodaje stranke ugovaraju iznos od 115.000,00 EUR-a (stotinuipetnaesttisućaeura) u protuvrijednosti kuna prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja.

3.2. Cjelokupni iznos ugovorene kupoprodajne cijene od 115.000,00 EUR-a (stotinuipetnaesttisućaeura) u protuvrijednosti kuna prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja, kupac će isplatiti prodavatelju najkasnije do 15.listopada 2018.g. i to na način da će:

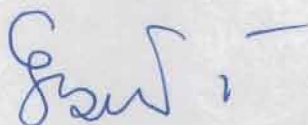
- a) prvo, isplatiti iznos od 15.000,00 EUR-a (pretnaesttisućaeura) prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja, odmah po zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine koja je predmet ovog Predugovora;
- b) zatim, isplatiti iznos od 100.000,00 EUR-a (stotisućaeura) prema prodajnom tečaju HNB koji vrijedi na dan plaćanja, kreditom poslovne banke, na račun prodavatelja Gorana Bučević koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d. d.d. pod brojem IBAN:HR0423600003240002349, te se kupac obvezuje prodavatelju naknaditi tečajnu razliku između isplaćenog iznosa i prodajnog tečaja HNB koji vrijedi na dan plaćanja.

Članak 4.

4.1. Stranke su suglasne, te se obvezuju Ugovor o kupoprodaji nekretnine koja je predmet ovog Predugovora zaključiti najkasnije do 15. listopada 2018.g.

4.2. Stranke suglasno utvrđuju da je zaključenje Ugovora o kupoprodaji nekretnine koja je predmet ovog Predugovora, najkasnije do 15. listopada 2018.g. bitni element ovog Predugovora, te u slučaju njihovog neispunjenja predstavlja razlog za raskid Predugovora od strane prodavatelja.

4.3. Stranke suglasno utvrđuju da u slučaju izjavljivanja raskida od strane prodavatelja ili da do prestanka ovog pravog posla dođe na bilo koji drugi način, kupac trgovačko društvo BAJIĆ GRAĐENJE d.o.o. ili Ivica Bajić osobno, nemaju nikakvih potraživanja prema prodavatelju Goranu Bučević ili ranijoj prodavateljici Daniri Bučević, s naslova plaćenog i zadržanog iznosa kapare od 85.000,00 EUR-a prema prodajnom tečaju HNB koji je vrijedio na dan plaćanja, te se odiču prava na pokretanje sudskih postupaka radi isplate navedenog iznosa kapare.



Članak 5.

5.1. Prodavatelj se obvezuje kupcu predati zakoniti i neposredni posjed nekretnine koja je predmet ovog Ugovora, slobodnu od osoba i svojih stvari, nakon isplate cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene.

5.2. Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve režijske i druge troškove vezane za korištenje predmetne nekretnine koji su nastali do dana uvođenja kupaca u posjed, te o tome kupcu predočiti pripadajuće račune.

Članak 6.

6.1. Prodavatelj se obvezuje kupcu predati sve isprave potrebne za ishođenje kredita kod poslovne banke, te isprave podobne za uknjižbu založnog prava – hipoteke na nekretnini koja je predmet ovog Predugovora, radi osiguranja vraćanja kredita u svrhu kupnje predmetne nekretnine.

6.2. Prodavatelj se obvezuje odmah nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene izdati kupcu Potvrdu o namirenju i dozvolu za uknjižbu kojom će ovlastiti kupca da bez njegovog daljnjeg pitanja i sudjelovanja može zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima na predmetnoj nekretnini u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižnog odjela, na svoje ime za cijelo (1/1), uz istovremeni upis brisanja tog prava s imena prodavateljice za cijelo (1/1).

Članak 7.

7.1. Prodavatelj jamči kupcu da je on jedini i isključivi vlasnik nekretnine koja je predmet ovog Predugovora, da predmetna nekretnina nije opterećena nikakvim sporovima i teretima, te mu u smislu pozitivnih propisa jamče za evikciju.

7.2. Prodavatelj se obvezuje te jamči kupcu da na teret predmetne nekretnine neće zasnivati bilo kakve terete, hipoteke ili zasnivati bilo kakva prava u korist trećih osoba sve do zaključenja konačnog Ugovora o kupoprodaji, osim založnog prava – hipoteke upisanog od strane poslovne banke koja će kupcu odobriti kredit, a u protivnom kupac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Predugovor.

Članak 8.

8.1. Troškove poreza na promet nekretnina u cijelosti snosi kupac.

8.2. Troškove ovjere potpisa ugovornih strana u vezi sklapanja Ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika snosi kupac.

Članak 9.

9.1. Sva pismena koja stranke međusobno upućuju dostavljaju se preporučenim pismom s povratnicom na adrese stranaka navedene u Predugovoru.

9.2. O promjeni adrese stranke se obvezuju izvijestiti drugu stranu odmah nakon eventualne promjene.

Članak 10.

10.1. Stranke se odriču prava pobijati ovaj Predugovor iz bilo kojeg razloga, a pogotovo iz razloga prevare, prisile ili zablude.

10.2. Sve eventualne nesporazume kod ispunjenja ovog Predugovora, ugovorne strane će rješavati sporazumno, a u slučaju spora, stranke suglasno ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Splitu.

Članak 11.

11.1. Stranke sporazumno utvrđuju da su pročitale i razumjele ovaj Predugovor, te da su suglasne da je u njegovim odredbama u potpunosti sadržana njihova ozbiljna i slobodna volja, nakon čega u znak prihvata svih prava i svih obveza koje iz ovog Predugovora proizlaze, isti vlastoručno potpisuju.

U Splitu, 26. rujna 2018.g.

PRODAVATELJ:



Goran Bučević

KUPAC:



BAJIĆ GRADENJE d.o.o.
- z.z. Ivica Bajić

BAJIĆ GRADENJE d.o.o.
za građevinarstvo
i inženjering

IVICA BAJIĆ, iz Vojnić Sinjski, Trilj, Vojnić Sinjski 142A, OIB: 04000592197, kao potencijalni kupac, s jedne strane

i

DANIRA BUČEVIĆ, rođ. Šegvić, Washingtonova 8, OIB: 38239938591, kao prodavatelj s druge strane

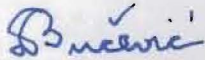
i

GORAN BUČEVIĆ, Washingtonova 8, OIB: 74503641355, kao potencijalni investitor i nasljednik s treće strane

dana 01. prosinca 2017. godine u Splitu, zaključuju slijedeći:

ISPRAVAK ANEKSA PREDUGOVORA O PRODAJI

U aneksu od 01. prosinca 2017. ispravlja se greška na drugoj stranici, u alineji 4, gdje umjesto 100.000,00 (stotisućaeura) treba stajati 90.000,00 eura (devedesettisućaeura).



Danira Bučević, rođ. Šegvić



Goran Bučević



Ivica Bajić