



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel: 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax: 01 2301 783
OIB:22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 004/20
U Zagrebu, ožujak 2020.

Broj: 4-Su-194/18
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
za potrebe stečajnog postupka

NARUČITELJ : STEČAJNA MASA nastala iza subjekta NAUTICA HOTELI d.o.o., za usluge u stečaju, Božidara Magovca 48, 10000 ZAGREB, OIB:83725909881



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.1025/1, zk.ul.br.50143, K.O. Blato Novo
10000 ZAGREB, Lanište bb

izradio: Tihomir Begić, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Datum procjene : 16.03.2020.





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

Broj: 4 Su- 194/18
Zagreb, 9. veljače 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **FORB nekretnine d.o.o.** iz Zagreba, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

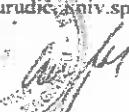
Obrazloženje

Pravna osoba Forb nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića iz Zagreba, Remete 62/A stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Forb nekretnine d.o.o. kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, spec. crim.




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

Broj: 4 Su-2118/17
Zagreb, 8. siječnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

Tihomir Begić, dipl.ing.geod. iz Zagreba, Remete 62a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tihomir Begić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * 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 zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina. DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini k.č. 1025/1, k.o. Blato (prema priloženim zk izvadcima i nacrtima) a u svrhu stečajnog postupka.

Naručitelj : STEČAJNA MASA nastala iza subjekta NAUTICA HOTELI d.o.o., za usluge u stečaju, Božidara Magovca 48, 10000 ZAGREB, OIB: 83725909881
Nekretnina GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č. 1025/1, zk.ul.br. 50143, K.O. Blato Novo 10000 ZAGREB, Lanište bb
Dan vrednovanj: 16.03.2020.
Dan kakvoće: 16.03.2020.

5.



Predmet procjene je katastarska čestica koje se prema priloženom nacrtu nalazi u Zagrebu, Lanište bb (Vice Vukova bb). Smještena je u zapadnom dijelu grada neposredno nakon petlje koja povezuje Zagreb s Karlovcem i dalje. Nekretnina je neizgrađeno zemljište i ima pristup sa bočne istočne strane parcele na javni prometnicu koja je poveznica s gradom i šire.



6. Predmetna k.č. je neizgrađeno zemljište. Pristup sa javne prometnice moguć preko pristupnog puta koji je u vlasništvu grada te nije priveden namjeni. Čestice su pravilnog izduženog oblika, gdje se duže strane naslanjaju na javni put. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta stambene namjene.

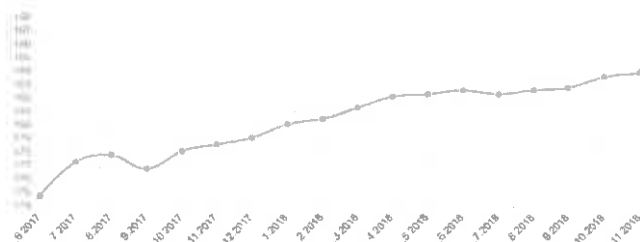
Temeljem očevidom i raspoloživom dokumentacijom utvrđuje se da je predmetno zemljište dijelom u zoni M2 namjene izgrađenog dijela naselja.

7. 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 utrivost, 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 nadom 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.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistika>

Gospodarski rast zabilježen u 2017. i 2018. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-isellavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Trimestar		Godišnja stopa promjene, % (kompletno tromjesečje u 100%)						
		Prosječna cijena po kvadratu	Prosječna površina po jedinici	Prosječna cijena po jedinici	Prosječna površina po jedinici	Prosječna cijena po jedinici	Prosječna površina po jedinici	Prosječna cijena po jedinici
Q1	2019	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0	
Q2	2019	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3	
Q3	2019	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5	

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2019. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesjeće. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.1025/1, zk.ul.br.50143, K.O. Blato Novo
Lokacija :	10000 ZAGREB, Lanište bb
Naručitelj:	STEČAJNA MASA nastala iz subjekta NAUTICA HOTELI d.o.o., za usluge u stečaju, Božidara Magovca 48, 10000 ZAGREB, OIB:83725909881
Korisnik procjene:	STEČAJNA MASA nastala iz subjekta NAUTICA HOTELI d.o.o., za usluge u stečaju, Božidara Magovca 48, 10000 ZAGREB, OIB:83725909881
Dan kakvoće	16.03.2020.
Dan vrednovanja	16.03.2020.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Namjena procjene :	Stečajni postupak
Regija	Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona	0103 Grad Zagreb – zona 3
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

Općinski sud:

NOVI ZAGREB

E-izvadak 09.01.2020

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	m2	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
BLATO NOVO	50143	1025/1	3.772	BLATO	102571	3034	3.772

Površina čest:

3.772,00 m2

3.772,00 m2

Vlasnik:

Uporaba-oznaka: livada Lanište

Teret:

zkul 50143 NHR GRUPA d.o.o. Josipa Marohnića br.1, Zagreb u 1/1

Legalitet:

IMA! Prema priloženim ZK

Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni nomenklaturom i površinom.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Onečišćenja

nisu uočena

Buka

primjećena

Klasifikacija nekretnine

3 Nekretnina u razvoju

Napomene :

Tržišna vrijednost :

20.980.000,00 Kn ili 2.775.132,28 €

PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručioca, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručioca te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoportal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

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.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta tj realiziranim transakcijama -Ugovorima kojim raspolaže Porezna Uprava tj MGIP - baza eNekretnina.

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 (u Prilogu). Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja sa istim obilježjima kao pred

Članak 76.

Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.) - prostori: Trešnjevka - centar, Voltino - sjever, Črnomerec - jug, Dubrava - centar, Avenija Dubrava, Ulica Svetice, Brezje, Savska - Veslačka, Vrbič, Chromos - Radnička, Savica - Borovje, Radnička - TEŽ, Slobodina, Remetinec - Lanište, blok Krešimir i drugi prema grafičkom prikazu.

ID PN(PU)	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	značajno odstupanje
3928026	3.223,00	4.000.000,00	29.10.2018.	1.241,08	
3940584	2.440,00	8.169.610,90	02.11.2018.	3.348,20	-
3881981	53,00	163.010,53	01.06.2017.	3.075,67	
3881981	1.318,00	5.811.409,74	04.05.2017.	4.409,26	
4113092	2.234,55	8.133.975,30	10.09.2019.	3.640,10	
4113088	101,50	369.489,52	10.9.2019	3.640,29	
3866108	12.561,00	30.292.220,00	27.11.2017.	2.411,61	
srednja vrijednost				3.109,46	izlučene



Poredbene vrijednosti-žute markice

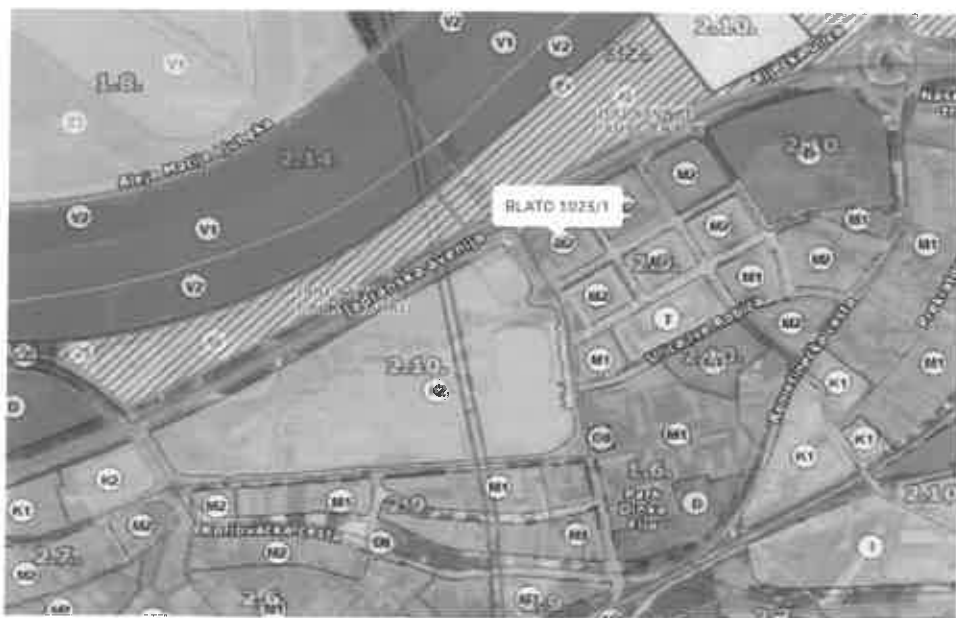
Predmetna nekretnina crvena markica

DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 16.03.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	U naselju
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:6, uža stranica uz pristupni put
Topografija terena	ravan
infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu preko pristupnog puta
Namjena zemljišta	M2
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	U Prilogu
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je trenutno neizgrađeno zemljište



GUP

M2-mješovite namjene (2.9)

I. Kategorija zemljišta- doneseni svi prostorni planovi (izhođena građevinska dozvola-nije realizirana u definiranom važećem roku)

10. IZRAČUN ZEMLJIŠTA S-NAMJENE

Pz = 3.772,00 m2

Pgz = 3.772,00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3	Poredba 4	Poredba 5	Poredba 6
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
	Lokacija	Lanište	Bar Filipović	Banjavčičeva	Banjavčičeva	Bar Filipović	Bar Filipović	Bar Filipović
	Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum kupop	1Q2020	4Q2018	2Q2017	2Q2017	3Q2019	3Q2019	4Q2017
	Površina (m2)	3.772	2.440,00	241,00	1.318,00	2.234,55	101,50	12561
	Cijena (kn)		8.169.610,90	739.875,20	#####	8.133.975,30	369.489,52	#####
	Cijena po m2		3.348,2	3.070,0	4.409,3	3.640,1	3.640,3	2.411,6

Protok vr.	1Q2020	4Q2018	2Q2017	2Q2017	3Q2019	3Q2019	4Q2017
DZS indeksi	133,46	119,82	102,69	102,69	133,46	133,46	110,46
Usklađenje		11,4%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	20,8%
Korekcija po m2		3.729,90	3.991,03	5.732,04	3.640,10	3.640,29	2.913,22

Odstupanje zbog različite mere građev. korištenja		3.729,90	3.991,03	5.732,04	3.640,10	3.640,29	2.913,22
Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost ukup. (kn)	-	3.729,90	3.991,03	5.732,04	3.640,10	3.640,29	2.913,22

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po m2	3.941,10	3.729,90	3.991,03	5.732,04	3.640,10	3.640,29	2.913,22

11. Odstupanje +/-30% -5,5 1,30 45,4 -7,4 -7,4 -26,1

Korigirana vrijedn. po m2	3.582,91	Korigirana vrijednost nakon izlučenja nekretnine koja odstupa od dozvoljenog +/-30%					
---------------------------------	----------	---	--	--	--	--	--

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina zemljišta (S) 3.772,00 m2
Vrijednost po m2 3.582,91 kn/m2
Tržišna vrijednost 13.514.724,51 kn

Vrijednost plaćenog
komunalnog
doprinos

7.465.972,00 kn

UKUPNO: 20.980.696,51 kn ili 20.980.000,00 kn

NAPOPMENA: Pravni slijednik participira (uz suglasnost prednika) komunalni doprinos.
<https://www.zagreb.hr/sektor-za-komunalne-poslove-i-javne-povrsine-i-kat/1248>

Izvršena online kontrola o statusu plaćenog komunalnog doprinosa nije izvršen povrat istog, niti je iskorišten za drugu lokaciju (nadležni uredi u Šubićevoj 38 i Velesajam)

Narečena Suglasnost nije prezentirana Procjenitelju. (Utvrđiti u postupku!)

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, k.č.1025/1, zk.ul.br.50143, K.O. Blato Novo

na adresi: 10000 ZAGREB, Lanište bb

naručitelja: STEČAJNA MASA nastala iza subjekta NAUTICA HOTELI d.o.o., za usluge u stečaju,
Božidara Magovca 48, 10000 ZAGREB, OIB:83725909881

Mišljenja smo da je na dan 16.03.2020.

- Tržišna vrijednost (TV) :

20.980.000,00 kn

ili

2.775.132,28 €

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,56 Kn

ili

5.562,04 kn/m²

ili

735,72 €/m²

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja, sukladno pozitivnim propisima i standardima.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

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.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vjestak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine d.o.o.

P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čev	m2	
1.	1025/1	LIVADA LANISTE			3772	
		UKUPNO:			3772	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	NHR GRUPA D.O.O., JOSIPA MARONIĆA BR. 1, ZAGREB	
3.1.	Zaprimljeno 09.05.2008. broj Z-55595/08 Zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja u iznosu od 5.450.000,00 EUR, preduvjetnost u kunama po srednjem tečaju HNB, na dan sklopa Sporazuma, lokalne uprave iz Sporazuma.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 26.06.2018.g. pod brojem Z-13327/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RAZINU POSL. BR. ST-174/2018 16.06.2018. nastavlja postupak radi razvodne dijelbe u stečajnom postupku nad stečajnom masom iz NHR GRUPE D.O.O. u stečaju.	na 1 (1.2)

C

Zerovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.10.2007. broj Z-67263/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima od 22. listopada, 2007. potvrđenog po javnom bilježniku Leonek Tink pod br. OV-24421/07 uključuje se pravo založnog prava u iznosu od 1.605.000,00 EUR uvećano za ugovornu kamatu po promjenljivoj kamatnoj stopi koja u vrijeme zaključenja Ugovora iznosi 7,25% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualni zatezni kamatu, sve troškove prijave, ovrha, postupka uvrštenja, poštne i takse, za koristiti zabilježeno je sa zabranom ostarjevanja nekretnosti	1.605.000,00 EUR	
2.2			ZABILJEŽBA
2.5	Zaprimljeno 23.05.2019.g. pod brojem Z-13554/2019 UKUPLJENJE, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 10. SVIBNJA 2019.G., PUNOMOĆ OD 26. TRAVNJA 2019.G. SA OVJERENIM PRIJEVODOM S ENGLESKOG I NJEMAČKOG JEZIKA, SPECIJALNA PUNOMOĆ SA APOSTILLOM OD 17. TRAVNJA 2019.G., OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA IZVATKA IZ REGISTRA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA S POVIJESNIM PODACIMA ULOŽENO U ZBIIRU ISPRAVA POD Z-17702/17, sa dosadašnjeg nositelja založnog prava Hypo Alpe-Adria-Bank International Ag, Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Austria za koristiti		na 2.1
2.6	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-5778/2020 UKUPLJENJE, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZITNE OD 18. PROSINCA 2019.G., SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 11. PROSINCA 2019.G. SA APOSTILLOM SA OVJERENIM PRIJEVODOM S ENGLESKOG JEZIKA, ISPIS O TRGOVAČKOM DRUŠTVU SA OVJERENIM PRIJEVODOM S ENGLESKOG JEZIKA, POTVRDA OD 25. VELJAČE 2020.G., usupljenog sa dosadašnjeg nositelja za oćnog prava CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company, Hamlet's Place, 3rd Floor Fleming Court, Dublin, Irska za koristiti		na 2.1
	ERGASTIA D.O.O., OIB: 91802273649, TOŠOVAC 1, 10000 ZAGREB		

NEPOSREDBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 15.03.2020. 22:47

PRIDJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 333371)
Posjedovni list: 3034

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KETOS D.O.O. ZA GRAĐENJE TRGOVINJ I USLUGE, TESLIĆKA ULICA 47, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina / m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1025/1	LANISTE	3772	44		
			LIVADA	3772			
			Ukupna površina katastarskih čestica	3772			


POREDBENE VRIJEDNOSTI

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1023022
	Datum pregleda	16.3.2020.
	Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)	3928026
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	3.223,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	4.000.000,00
	Datum ugovora	29.10.2018
	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok	LANIŠTE
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1021029
	Datum pregleda	16.3.2020.
	Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)	3940584
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	2.440,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	8.169.610,90
	Datum ugovora	02.11.2018
	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA


Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1226737
	Datum pregleda	16.3.2020.
	Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)	
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	53,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	163.010,53
	Datum ugovora	01.06.2017
	Status podatka	IZVORNO UNESEN
	Cjenovni blok	UPU BANJAVČICEVA
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	971059
	Datum pregleda	16.3.2020.
	Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)	3881981
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	1.318,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	5.811.409,74
	Datum ugovora	04.05.2017
	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok	UPU BANJAVČICEVA
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



ID ZKC	1160681
Datum pregleda	16.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4113092
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.234,55
Vrijednost nekretnine (KN)	8.133.975,30
Datum ugovora	10.09.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1160680
Datum pregleda	16.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4113088
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	101,50
Vrijednost nekretnine (KN)	369.489,52
Datum ugovora	10.09.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA
	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA -



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	959165
Datum pregleda	16.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3866108
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	12.561,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.292.220,00
Datum ugovora	27.11.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA


KONTROLNI



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1158982
Datum pregleda	16.3.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4110730
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.390,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000.000,00
Datum ugovora	19.09.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JARUŠČICA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

DZS Indx vremenskog usklađenja

		Trimestralne: "Moć promjene, % (prethodno tromesečje = 100)" Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)					
Godina Year	Trimestar Quarter	Ukupno Total	non stanbena objekti Non dwellings	poslovni stanbena objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Adrija Adriatic coast	Ostalo Other
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1	100,85	92,96	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,29
2018	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,82



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
ODJEL ZA KOMUNALNE POSLOVE I ZELENILU
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.

Klasa: Utri-363-02/07.08/829
Urbroj: 251-13-31-07-3
Zagreb, 28. studenog 2007. g.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u području dovoljenja rješenja o komunalnom doprinosu, kao nadležan na temelju članka 32. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04), članka 7. stavla Odluke o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Zagreba 17/04 – pročišćeni tekst) i članka 16. Odluke o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Zagreba 4/07), po službenoj dužnosti donosi

RJEŠENJE

1. **PROFECTUS HOTELI d.o.o.**, Zagreb, Remetinečka 112, dužan je za gradnju hotela, u Zr. Jadranska avenija - Lanište, na z.k.b. 1025/1 k.o. Blato, odnosno z.k.f. br. 1025/1 k.o. Blato novo, o 101.475,44 m² platiti komunalni doprinos u iznosu 9.332.465,00 kuna, utvrđenog proračunom za komunalnog doprinosa Klasa: 363-02/07-17/2467, Urbroj: 251-13-31/03-07-2-ŽE, od 19. studenog godine, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

2. Komunalni doprinos s popustom od 20% iznosi 7.465.972,00 kuna, ako ga obveznik plati u roku dana od konačnosti ovog rješenja.

Ukoliko ne uplati navedeni iznos u roku osam dana, dužan je platiti puni iznos od 9.332.465,00 koji dopijeva desetog dana od konačnosti ovog rješenja.

3. Dužni iznos plaća se na račun Proračuna Grada Zagreba 2360000-1813300007, model 28 u poz. broj 5720-051-008281-1107.

U slučaju kašnjenja plaćanja dopijelog iznosa, plaća se zakonska zatezna kamata.

4. Jedinčna vrijednost komunalnog doprinosa u četvrtoj zoni po vrsti objekta i uređaja ko infrastruktura određena u kunama po m² građevine iznosi za:

- javne površine	17,00 kuna
- nezavršene ceste	63,00 kuna
- groblja i krematorij	5,00 kuna
- javnu rasvjetu	15,00 kuna

6. Ako Grad Zagreb u navedenom roku ne izgradi, odnosno, djelomično izgradi objekte iz točke 3. iznaka, doprinosi komunalnog doprinosa se vrata razmjerni dio uplaćenog komunalnog doprinosa koji se odnosi na neizgrađene, ili djelomično izgrađene objekte i uplaćuje, osim o ostvarenom prilivu sredstava.

PROJEKTUS HOTELI d.o.o., Zagreb, Remetinečka 112, investitor je gradnje hotela, u Zagrebu, Jadranska
 ulica - Lascio, na građevinskoj čestici k.č.br. 1025/1 k.o. Blato, odnosno z.k.č.br. 1025/1 k.o. Blato novo,
 površina 101.475,44 m², prema obavijesti Odjela za graditeljstvo, Klasa: UPB-361-23/06-01/0078, u skladu
 s projekat T.D. br. PF-08/07, od rujna 2007. godine.

Prema članku 31. stavku 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 26/03 – pročišćeni tekst, 2/04 i 178/04) komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno,

Vrsta komunalnog doprinosa određena je člankom 6. stavkom 1. Odluke o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/04).

Prima članka 4. stavka 1. Odluke o komunalnom doprinosu, komunalni doprinos obračunava se u skladu s dogovorom, određeno po m² (prostornom metru) građevine koja se gradi na građevinskoj čestici.

Prema članku 3. ciljne Odluke, predmetna građevina nalazi se u četvrti zoni za koju, prema članku 6. stavku 1. Odluke, sukladno vijesti jedinim izvrjednosti komunalnog doprinosa po vrsti objekta i umnošku, komunalna infrastruktura ima javnu vrijednost od 7,00 kuna, nerazvrstane ceste 63,00 kuna, za groblja i krečnjaci 100 kuna i javni rasvjetu 15,00 kuna, komunalni doprinos iznosi 100,00 kuna po m². Prema stavku 3. članka 3. iznimno, komunalni se doprinos za područje i stavci koji nisu stanovni, odnosno, poslovni prostori, te za garaže računa u polovinu iznosa od komunalnog doprinosa utvrđenog u članku 6. stavku 1. Odluke.

U skladu s navedenim, a prema prema izdanim proračunima troškova Klase: 343-02/07-17/2467, Urbroj: 1-13-31/303-07-2-2E, komunalni doprinos iznosi 9.332,465,00 kuna.

Prema članku 11. stavku 2. citirane Odluke, obvezniku komunalnog doprinosa, koji gradi objekt za vlastitu upotrebu, a ne radi se o objektu iz stavka 1. i 2. ovog članka, na njegov račun za zakupov odobriti plaćanje komunalnog doprinosa u neam tromjesečnim rata. Ako se komunalni doprinos plaća odjednom, plaća se u iznosu od 20%.

Buduci da investitor gradi i uvodi u upotrebu objektu 101.475,64 m², ukoliko izmislalni doprinos plaćom u roku od izlaska dana od konstatirani ovog rješenja, ostvaruje pravo na popust od 20%, iz iznosa 7.465.972,00 kuna.

Forma Stanika 11. stavka 6. Odluke, ako poveznik komunalnog doprinosa u navedenom redu ne
puni iznos, dužan je platiti puni iznos komunalnog doprinosa od 9.332.465,00 kuna koji dostiževa dev
konačnosti rješenja.

ima članku 32. stavku 3. točki 5. Zakona o komunalnom gospodarstvu, ako Grad Zagreb u navedenoj izgradnji objekte i uređaje iz točke 5. izreke, obvezniku će se vratiti razmjerni dio uplaćenih sredstava iz gradninskih priložaka i uređaja komunalne infrastrukture iz točke 5. izreke i ostvareni priliv plani

ma členu 1. stavku 1. i 2. Zakona o kreditima (Narodne novine 54/04), za svako kašnjenje u plaćanju iznosa, obveznik plaća zakonske zatezne kamate.

...dom iznjelot, na temelju članka 32. Zakona o komunalnom gospodarstvu - pročišćen tekst i čl. Odluke o komunalnom prinosu i članka 16. Odluke o komunalnom prinosu, valjalo je riješi

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who have been named in the document. The names are listed in alphabetical order. The names are: [illegible]

11/04)

O PRAVNOM LIJEKU

Prihvativši ovaj rješenje može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i
Zagrebu, Ulica Republike Austrije 29 u roku pnaest dana od njegova primitka.
Žalba se predaje ili šalje poštom Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgr
graditeljstvo, komunalne poslove i promet, a može se izjaviti i na zapisnik u ovom uredu, Zagreb,
Ruhica 1.

Na žalbu se plaća pristojba u iznosu od 50,00 kuna u državnim biljezima prema Tbr. 3. Zakom
pristojbama (Narodne novine 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 16
110/04 i 141/04).

NAČELNICA

Mira Milić, dipl. ing.

Dostavi:

1. PROPECTUS HOTELIMA d.o.o., Zagreb, Remetinečka 112
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrani, ovdje

Ostale obavijesti:

1. Otsjeku za obračun komunalnog doprinosa,
gda. Nikša Petrović, ovdje
2. Odjelu za financijske i računovodstvene poslove,
gosp. F. Pavić, Zagreb, Šuhrićeva 18
3. Odjelu za graditeljstvo,



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I
PROMET

Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

DVO RJEŠ

PRIVOMOĆN

02.01.2008.

04.01.2008.

Škrljevac

Klasa: UPII-361-03/2006-01/00078

Ur.broj: 251-13-22/101-07-13

Zagreb, 17. prosinca 2007. godine

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, temeljem čl. 85. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 175/03 i 100/04), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva Nautica hoteli, d.o.o. iz Zagreba, Josipa Marohnića br.1 zastupanog po trgovačkom društvu Protectus d.o.o. iz Zagreba, Remetinečka 112, radi izdavanja građevinske dozvole, izdaje:

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Dovoljava se investitoru trgovačkom društvu Nautica hoteli d.o.o. iz Zagreba, Josipa Marohnića br.1, izgradnja hotela katnosti: dvije podrumske etaže (galerija nad -1 etažom) te sedam nadzemnih etaža (niži gabarit) i šesnaest nadzemnih etaža (viši gabarit), nadzemna građevinska bruto površina: 19.233,00 m², ukupna građevinska bruto površina: 27.361,00 m², u Zagrebu, Lanište, na k.č.br. 1026/1 K.O. Blato, prema glavnom projektu, zajedničke oznake: PP-08/07 od rujna 2007. godine, koji se sastoji od šesnaest knjiga i to:

1. knjiga 1: ARHITEKTONSKI PROJEKT TD 08/07, izrađen po "Protectus" d.o.o., Zagreb, Remetinečka 112, u rujnu 2007. godine, ovlaštenu projektant: Mario Tomljenović dipl. ing. Arh.
2. knjiga 2: STATIČKI PRORAČUN – PROJEKT KONSTRUKCIJE TD PK/113-07, izrađen po "PROJEKT KONSTRUKCIJA-F.I.", Zagreb, Gundulićeva 58, u rujnu 2007. godine, ovlaštenu projektant: Ivan Fabijanović, dipl.ing.građ.
3. knjiga 3: PROJEKT ZAŠTITE GRAĐEVINSKE JAME, TD GT-10-09-2007, izrađen po GEOEKSPERT d.o.o., Zagreb, Kupuska 2, u rujnu 2007. godine, ovlaštenu projektant: Željko Boroje dipl. ing. građ.
4. knjiga 4: PROJEKT SANACIJE TEMELJNOG TLA, TD GT-11-09-2007, izrađen po GEOEKSPERT d.o.o., Zagreb, Kupuska 2, u rujnu 2007. godine, ovlaštenu projektant: Željko Boroje dipl. ing. građ.
5. knjiga 5: PROJEKT ELEKTRIČNIH INSTALACIJA TD 1229/07, izrađen po ELEKTROPLAN d.o.o. Zagreb, Trpanjska 7, u rujnu 2007. godine, ovlaštenu projektant: Mladen Stojić, dipl.ing.el.
6. knjiga 6: PROJEKT VODOOPSKRBE I ODVODNJE TD 2211-07, izrađen po ovlaštenog inženjera građevinarstva, Zagreb, Lužnička 10, u rujnu 2007. god. ovlaštenu projektant: Goran Vučković dipl. ing. građ.
7. knjiga 7: STROJARSKI PROJEKT – GRIJANJE, HLADNENJE I VENTILACIJU TD 968/07, izrađen po CITARA d.o.o., Zagreb, Desinička 20, u rujnu 2007. god. ovlaštenu projektant: Marinko Zečević, dipl.ing.stroj.

IX. Nakon potpunog završetka radova, za predmetnu građevinu potrebno je ishoditi uporabnu dozvolu.

Obrazloženje

Investitor trgovačko društvo Ketos, d.o.o. iz Zagreba, Remetinečka cesta 112 je 27.siječnja 2006.godine podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela u Zagrebu, Lanište na z.k.č.br. 1025/1 K.O. Blato u vlasništvu Ketosa. U ljeku ishoda građevinske dozvole trgovačko društvo Ketos pripojeno je trgovačkom društvu Profectus, d.o.o. za proizvodnju i trgovinu sa sjedištem u Zagrebu, Remetinečka cesta br.112 (rješenje trgovačkog suda u Zagrebu, Ti-07/7099-2 od 19.lipnja 2007.godine) te je postupak ishoda građevinske dozvole nastavio trgovačko društvo Profectus d.o.o. za proizvodnju i trgovinu. Nadalje, odlukom skupštine društva Profectus, d.o.o. za proizvodnju i trgovinu, društvo se podijelilo te je uz Profectus, d.o.o. za proizvodnju i trgovinu nastalo novo društvo PROPECTUS HOTELI, d.o.o. – odvajanjem i osnivanjem (rješenje Trgovačkog suda Ti-07/9103-2, MBS 080619968 od 6.8.2007.godine o osnivanju trgovačkog društva). Spisu prilaže punomoć trgovačkog društva Profectus hoteli, d.o.o. od 6.8.2007.godine kojom isto opunomoćuje trgovačko društvo Profectus, d.o.o. da u njegovo ime ishodi građevinsku dozvolu i pismena izjava direktora trgovačkog društva Profectus hoteli, d.o.o. da nastavlja postupak ishoda građevinske dozvole na k.č.br.1025/1, k.o.Blato Novo, koja je u njegovom vlasništvu – izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul.br.50143, k.o.Blato Novo. Uvidom u e-izvadak Sudskog registra trgovačkih društava u RH od 10.12.2007.godine utvrđeno je da je promijenjeno ime trgovačkog društva Profectus hoteli, d.o.o. MBS 080619968 u trgovačko društvo NAUTICA HOTELI, d.o.o. za usluge MBS 080619968.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. Glavni projekt u tri primjerka, kao što je navedeno u točki I dispozitiva
2. Pravomoćnu lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-05/07-01/1289, Urbroj: 251-13-21/105-07-5 od 09. kolovoza 2007 godine izdana po ovom Uredu, Središnji odsjek za prostorno uređenje
3. Geotehnički elaborat, br.tehničkog dnevnika: 52-2/07 od ožujka 2007 godine, izrađen po SPP d.o.o. iz Varaždina, Trstenjakova 3,
4. Dokaz da investitor ima pravo graditi na k.č.br. 1025/1 K.O. Blato,
 - preslik izvoda iz katastarskog plana klasa:935-06/2007-01/7359, ur.br:251-15-02/1-07 2 od 09. srpnja 2007 godine
 - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 10.12.2007 br.z.k.ul. 50143, k.o. Blato Novo za z.k.č.br.1025/1 na kojoj je uknjiženo pravo vlasništva u korist trgovačkog društva Profectus hoteli, d.o.o.
 - Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu Ti-07/7099 MBS:080461378 od 19. lipnja 2007 godine o pripajanju društva Ketos d.o.o. Zagreb, Remetinečka 112 (MBS 08054271 temeljem ugovora o pripajanju od 13. lipnja 2007 godine i Odluke osnivača Društva 15. lipnja 2007 godine društvu Profectus d.o.o. Zagreb, Remetinečka 112 (N 080461378)
 - Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu Ti-07/9103, MBS:080619968 od 6.kolov. 2007 godine o osnivanju trgovačkog društva Profectus hoteli, d.o.o. sa sjedištem Zagreb, Remetinečka cesta 112;
 - Povijesni izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu 11.12.2007.godine, MBS 080619968 o promjeni imena, sjedišta i članova u Profectus hoteli u NAUTICA HOTELI, d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Josipa Ma br.1;

- pismena suglasnost založnog vjerovnika - Hypo Alpe-Adria-Bank International 12.12.2007. za izgradnju hotela na građevnoj čestici br.1025/1, k.o.Blaće novo ;
 - ugovor o korištenju cestovnog zemljišta za nerazvrstane ceste za izgradnju privremene podzemne konstrukcije u naselju Lanište zaključen 17.12.2007.godine s Gradom Zagrebom;
 - pismena suglasnost od 6.12.2007. trgovačkog društva Protectus Lanište, d.o.o. zastupano po direktoru Dubravku Čoriću glede izvedbe sidara u parceli k.č.br.1026/1 Blaće u vlasništvu Protectus Lanište, d.o.o.
5. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke, broj revizije: 007 126-1 od 22. studenog 2007 godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindl d.l.a., dodatni zahtjev obveznog mjerenja razine buke pred najbližim prozorima zvučno štiti prostorija hotela i susjednih zgrada, radi potvrde pretpostavki iz proračuna, mjereni izvesti tijekom probnog pogona danju i noću, pri punom radu oštećenog sustava garaža drugih instalacija i opreme.
 6. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite, broj revizije: 007 126-2 od 22. studenog 2007 godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindl d.l.a., uz dodatni zahtjev uvida u izvedbeni projekt zbog pregleda detaljne sekundarne zaštite krovnih obrubnih zidova i vijenaca, podnih ploča i masivnih ograda balkona, spojnih zona zidova negrijanog podruma sa zidovima gornjih grijanih etaža, te svih zona građevine gdje se mogu formirati toplinski mostovi.
 7. Izvješće o kontroli glavnog projekta obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost betonske i zidane konstrukcije, broj izvješća: 06/07 od 26. studenog 2007 godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu Pojatina Borivoju dipl.ing.građ., Studio Arhing d.o.o., dodatni zahtjev - prije izvođenja radova potrebno je izvršiti reviziju izvedbenog projekta čelične konstrukcije ovješanih galerija unutar objekta.
 8. Izvješće revidenta o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti temeljnih konstrukcija (Projekt zaštite građevinske jame), broj revizije: 33-07 izrađeno po ovlaštenom revidentu dr.sc. Krešo Ivandić dipl.ing.građ. od 19. rujna 2007 godine, dodatni zahtjev - revizija izvedbene dokumentacije.
 9. Izvješće revidenta o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti temeljnih konstrukcija (Projekt sanacije temeljnog tla), broj revizije: 34-07 izrađeno po ovlaštenom revidentu dr.sc. Krešo Ivandić dipl.ing.građ. od 19. rujna 2007 godine, dodatni zahtjev - revizija izvedbene dokumentacije.
 10. Prometna suglasnost Klasa:340-03/2007-05/1093, Ur.broj:251-13-41/4-206-07-2 od 22. studenog 2007 godine izdana po Odjelu za promet ovog Ureda.
 11. Rješenje Klasa: UP/I-363-02/07-08/828, Ur.broj:251-13-31-07-3 od 28. studenog 2007 godine, izdano po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i uređenje grada, Odsjek komunalne poslove, kojim je utvrđen iznos komunalnog doprinosa, te Potvrdu Klasa: UP/I-363-02/07-08/828, Ur.broj:251-13-31/200-07-4 od 06. prosinca 2007 godine o uplati komunalnog doprinosa u cjelokupnom iznosu.

U tijeku postupka izdavanja predmetne građevinske dozvole voditelj postupka sukladno odredbama čl. 91. Zakona o gradnji, pozvao je predstavnika Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova i predstavnika Državnog inspektorata, Područna jedinica Zagreb, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu na uvid u glavni projekt i jediničke oznake; PP-08/07 od rujna 2007 godine, iz točke I dispozitiva ovog rješenja izdavanja potvrde o usklađenosti navedenog glavnog projekta s posebnim zakonom.

- pismena suglasnost založnog vjerovnika – Hypo Alpe-Adria-Bank International 12.12.2007. za izgradnju hotela na građevnoj čestici br.1025/1, k.o.Bište novo;
 - ugovor o korištenju cestovnog zemljišta za nerazvrstane ceste za izgradnju privremene podzemne konstrukcije u naselju Lanište zaključen 17.12.2007.godine s Gradom Zagrebom;
 - pismena suglasnost od 6.12.2007. trgovačkog društva Protectus Lanište, d.o.o. zastupano po direktoru Dubravku Čoriću glede izvedbe sidara u parceli k.č.br.1026/1 Bište u vlasništvu Protectus Lanište, d.o.o.
5. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke, broj revizije: 007 126-1 od 12. studenog 2007 godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindl d.i.a., dodatni zahtjev obveznog mjerenja razine buke pred najbližim prozorima zvučno štiti prostorija hotela i susjednih zgrada, radi potvrde pretpostavki iz proračuna, mjerenje izvesti tijekom probnog pogona danju i noću, pri punom radu otisnog sustava garaža drugih instalacija i opreme.
 6. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite, broj revizije: 007 126-2 od 22. studenog 2007 godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindl d.i.a., uz dodatni zahtjev uvida u izvedbeni projekt zbog pregleda detaljne sekundarne zaštite krovnih obrubnih zidova i vijenaca, podnih ploča i masivnih ograda balkona, spojnih zona zidova negrijanog podruma sa zidovima gornjih grijanih etaža, kao i svih zona građevine gdje se mogu formirati toplinski mostovi.
 7. Izvješće o kontroli glavnog projekta obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost betonske i zidane konstrukcije, broj izvješća: 08/07 od 26. studenog 2007 godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu Pojatina Borivoju dipl.ing.građ., Studio Arhling d.o.o., dodatni zahtjev – prije izvođenja radova potrebno je izvršiti reviziju izvedbenog projekta betonske konstrukcije ovješanih galerija unutar objekta.
 8. Izvješće revidenta o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti temeljnih konstrukcija (Projekt zaštite građevinske jame), broj revizije: 33-07 izrađeno po ovlaštenom revidentu dr.sc. Krešo Ivandić dipl.ing.građ. od 19. rujna 2007 godine, dodatni zahtjev – revizija izvedbene dokumentacije.
 9. Izvješće revidenta o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti temeljnih konstrukcija (Projekt sanacije temeljnog tla), broj revizije: 34-07 izrađeno po ovlaštenom revidentu dr.sc. Krešo Ivandić dipl.ing.građ. od 19. rujna 2007 godine, dodatni zahtjev – revizija izvedbene dokumentacije.
 10. Prometna suglasnost Klasa:340-03/2007-05/1093, Ur.broj:251-13-41/4-206-07-2 od 22. studenog 2007 godine izdana po Odjelu za promet ovog Ureda,
 11. Rješenje Klasa: UP/I-363-02/07-08/828, Ur.broj:251-13-31-07-3 od 28. studenog 2007 godine, izdano po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i uređenje grada, Odsjek komunalne poslove, kojim je utvrđen iznos komunalnog doprinosa, te Potvrdu Klase UP/I-363-02/07-08/828, Ur.broj:251-13-31/200-07-4 od 06. prosinca 2007 godine o uplati komunalnog doprinosa u cjelokupnom iznosu.

U tijeku postupka izdavanja predmetne građevinske dozvole voditelj postupka sukladno odredbama čl. 91. Zakona o gradnji, pozvao je predstavnika Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih, inspektorskih i poslova zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova i predstavnika Državnog inspektorata, Područna jedinica Zagreb, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu na uvid u glavni projekt izdavanja potvrde o usklađenosti navedenog glavnog projekta s posebnim zakon

zakonima donesenim na temelju zakona kojima se uređuje područje zaštite od požara

područje zaštite na radu.
Zapisnik je utvrđeno da je navedeni glavni projekt izrađen u skladu s posebnim zakonima
kojima se uređuje područje zaštite od požara, spisu prilaže Zapisnik inspektora zaštite od
požara Broj: 511-141-251-25577/1-2007 od 05. prosinca 2007. godine.

Zapisnik je utvrđeno da je navedeni glavni projekt izrađen u skladu s posebnim zakonima
kojima se uređuje područje zaštite na radu, spisu prilaže Zapisnik inspektora rada
Broj: 115-02/07-04/841, ur.broj: 558-16-02-02/09-07-04 od 04. prosinca 2007. godine.

Sukladno odredbama čl. 95. Zakona o gradnji, u tijeku postupka, voditelj postupka
zaprimljen poziva na građevnoj čestici i oglasnoj ploči dana 18. studenog 2007. godine
pružio je strankama u postupku mogućnost uvida u glavni projekt radi izjašnjenja.

Očevidom obavljenim dana 14. veljače 2007. godine utvrđeno je predmetna k.č.br.
1025/1 K.O. Blato, ima neposredan pristup sa javno prometne površine – ulice Lanište, da je
predmetna građevinska parcela neizgrađena, te da investitor nije započeo sa izvođenjem
radova koji su predmetom ove građevinske dozvole.

Pregledom navedenog glavnog projekta i svih dokumenata priloženih uz zahtjev, te
provedenog očevida na građevnoj čestici, utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s
lokacijskim uvjetima utvrđenim lokacijskom dozvolom Klasa: UP/1-350-05/07-01/1269,
Urbroj: 251-13-21/105-07-5 od 09. kolovoza 2007. godine da su pribavljene potvrde iz čl. 82.
st. 2. Zakona o gradnji, da su uz zahtjev priloženi dokumenti iz čl. 88. stavak 2. Zakona o
gradnji, da je do građevne čestice osiguran pristup s javno prometne površine, da je
investitor izvršio uplatu komunalnog doprinosa po posebnom zakonu te da investitor nije
započeo sa radovima odobrenim ovom građevinskom dozvolom.

Slijedom navedenoga a temeljem odredbi čl. 101. st. 1. Zakona o gradnji valja je
odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevinske dozvole, dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša,
prostornog uređenja i građiteljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od
dana prijema ovog rješenja.

Žalba se prima neposredno ili šalje poštom putem ovog ureda, a može se izjaviti i
na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 Kn po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama
(Narodne novine broj 5/98).

Upravna pristojba za ovu građevinsku dozvolu po Tar. broju 1, 2. i 83. Zakona o
upravnim pristojbama u iznosu od 70,00 Kn propisno je nalijepljena i poništena na zahtjevu, a
u iznosu od 0,25 promila od procijenjenih troškova gradnje odnosno 38.300,00 Kn uplaćena
na žiro račun broj: 2380000-1513300007 poziv na broj 21 5703-MB tvrtke Gradske i
općinske uprave pristojbe u gotovom novcu.

PO OVLAŠTENJU PROČELNIKA
ŠEF ODSJEKA
SANDRA ZORIĆ dipl.ing.arh.

- 1) punomoćniku Profectusu, d.o.o.
2) Zagreb, Remetinečka 112;
3) trgovačko društvo Profectus Lanište, d.o.o.
4) Remetinečka 112;
5) oglasna ploča, ovdje
6) Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo,
7) Zagreb, Avenija Dubrovnik 12
8) Dokumentacija prostora, ovdje
9) Građevinska inspekcija, ovdje
10) Arhiva, ovdje.