

Naručitelj: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju
Split, Poljička cesta 20b
OIB: 75237018400

Predmet: GARAŽA U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
"FIRULE-LAZARICA"
Split, Poljička cesta 20A, 20b, Spinčićeve 2a, 2b

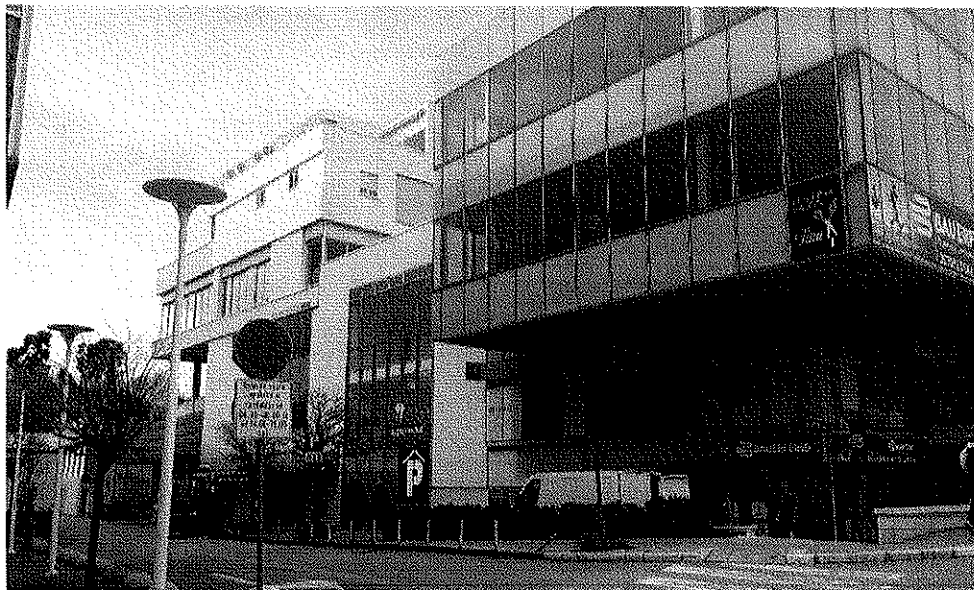
Identifikacija: k.o. Split
zku.br. 15817
podul.br. 173

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
09-07-2018
Preko pošte

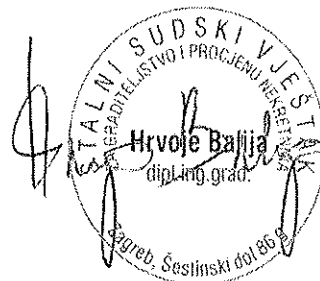
Površine i količine: PGM 341 kom
Ostali prostori KVP = 27,28 m²

Predano za poštu obilno-prep. dne 29
POŠTA R
Broj primjarka A priloga
Izdatno KN POTPIS

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U V/2018.G.



Tržišna vrijednost: 28.850.000,00 kn = 3.901.752,12 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, svibanj 2018.g.



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

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

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o.	Split
	zku.br.	15817
	podul.br.	173

nekretnina:	GARAŽA U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE "FIRULE-LAZARICA"
na lokaciji:	Split, Poljička cesta 20A, 20b, Spinčićeva 2a, 2b

Dan kakvoće:	14.03.2018.
Dan vrednovanja:	03.05.2018.
Datum očevida:	14.03.2018.
Očevid nekretnine:	očevid nekretnine izvršen je u nazočnosti stečajne upraviteljice gđe. Meri Šitić

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

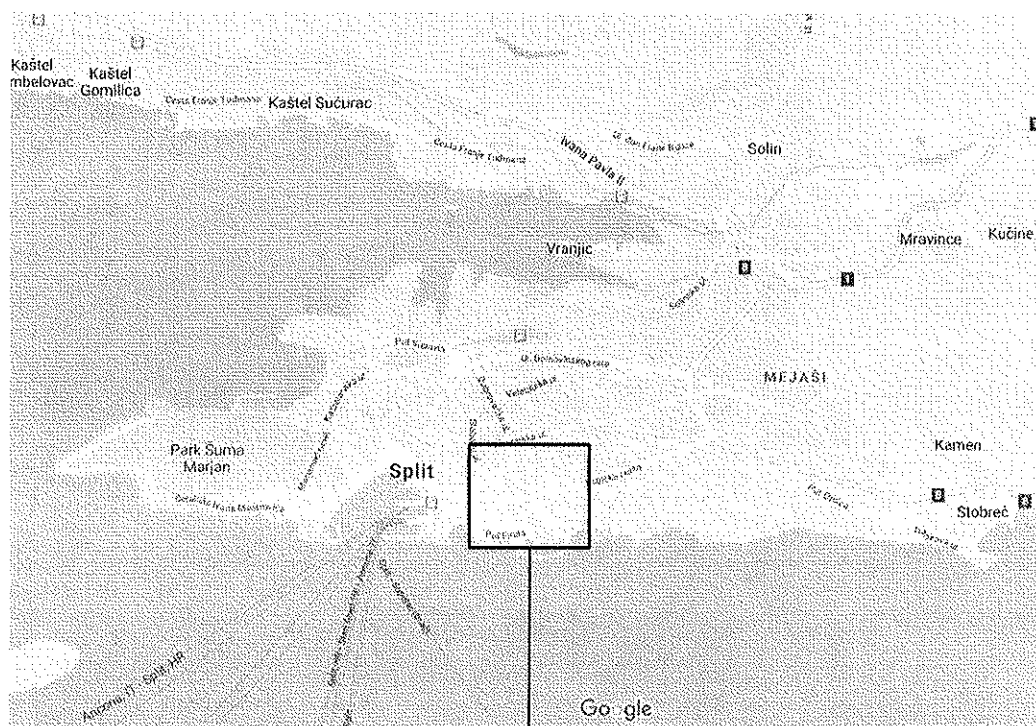
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

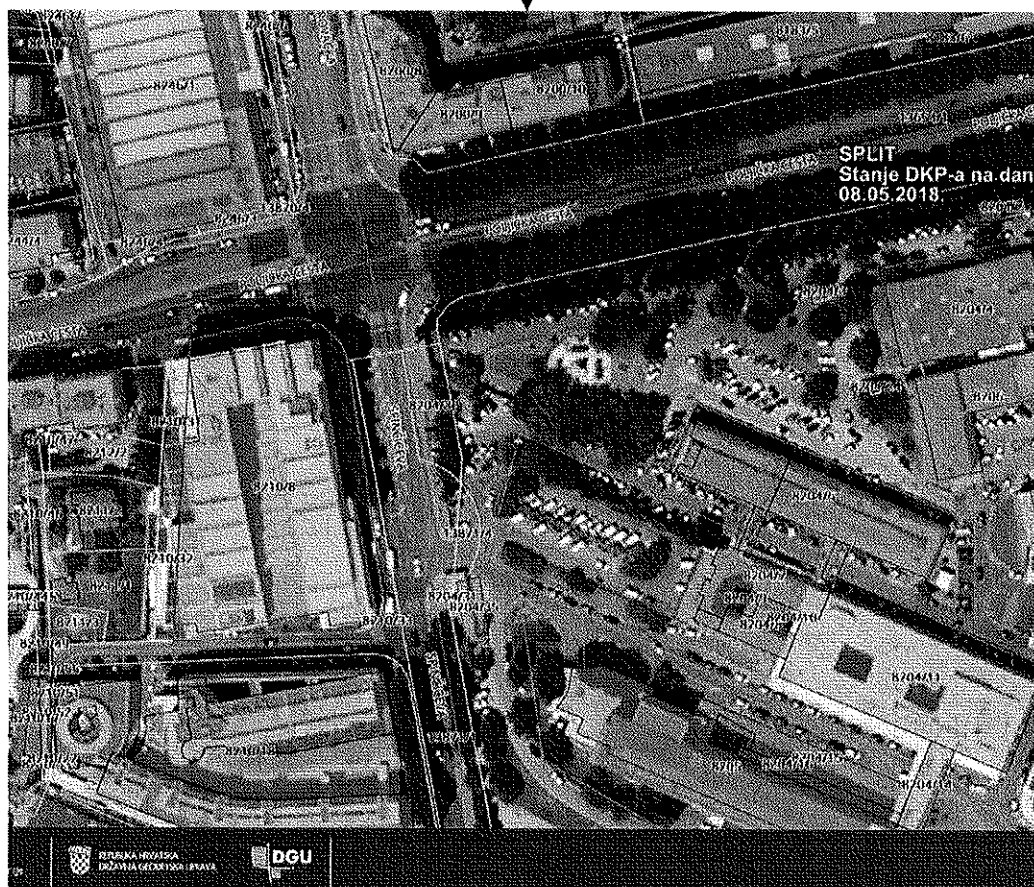
- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

1.4. Ostalo

- Iskazane cijene nekretnina ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju, te glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima zk. uložaka iskazano je:

k.o. Split
zkul.br. 15817

stambeno poslovni objekt "Firule-Lazarica" sagrađen na
pravu građenja na č.z. 820/1, površine 3630 m²

Suvlasnički dio	Nekretnina
173. Udio prava građenja: 9587/26946 etažno vlasništvo (E-173)	1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na č.z. 820/1 "Firule-Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m ² .

Vlasnik: **ATRIUM SPALATUM d.o.o.**
Split

k.o. Split
zkul.br. 15816
zk.č.br. ZEM 820/1

zemljište ispod zgrade

Prethodni vlasnik: **H-ABDUCO d.o.o.**
Zagreb, Slavonska avenija 6a

suvl. dio: 307/4335

Potonji vlasnik: **Kraljić-Mijić Vlasta**

i drugi

b. Katastarsko stanje

k.o. Split
k.č. 8210/8



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

2.3. Opisi

2.3.1. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Splitu, u njegovom središnjem dijelu, na lokaciji Firule. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je u padu. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. Javni gradski prijevoz u blizini predmetne nekretnine - autobus.

Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija.

2.3.2. Zgrada

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 2004. g. Katnost zgrade je 5 podrumskih etaža + prizemlje + 8 katova. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana od blok opeke, ojačana horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. U zgradi su ugrađena dizala. Pročelja stambeno-poslovne zgrade su završno obrađena. Zgrada je priključena na gradsku komunalnu infrastrukturu: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija.

2.3.3. Garažni prostor

Garažni prostor nalazi se na etažama Podrum -5 do Podrum -2, a sastoji se od garažnih parkirnih mjesta, komunikacijskih prolaza, spremišta, sanitarnih čvorova i dr. prostorija.

Dio prostora služi kao tehničke prostorije cijele zgrade - prostor i bazeni šprinklera i sl. Garažni prostor u cijelosti je dovršen i u funkciji.

Garažna parkirna mjesta jednim dijelom se koriste kao javna garaža s naplatom (etaže Podrum -2, Podrum -3 i dio etaže Podrum -4), a u jednom dijelu se koriste kao garažna parkirna mjesta stanara zgrade.

Dio garažnih parkirnih mjesta na etaži Podrum -4 trenutno se koristi kao okretište automobila javne garaže.

Dio garažnih parkirnih mjesta izveden je i označen je kao parkirna mjesta za invalide. Visina prostora kreće se u rasponu od 1,69 m u dijelu etaže podrum -5 do ca. 3,89 m na dijelu etaže Podrum -2.

Praonica automobila predviđena na etaži Podrum -3 nije izvedena, već su na mjestu iste izvedena garažna parkirna mjesta.

2.4. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci nužni za procjenu tržišne vrijednosti garažnog prostora utvrđuju se glede predloženeog izvoda iz projektne dokumentacije, etažnog elaborata i glede kontrolnog pregleda u naravi.

Vještak napominje da je u svrhu izrade ovog elaborata nije vršio izmjeru niti utvrđivao površine garažnih parkirnih mjesta, komunikacijskih površina i prostora koji služe kao zajedničke komunikacijske površine u zgradi i/ili tehničke prostorije u funkciji cijele zgrade (npr. prostor i bazeni šprinklera i dr.), s obzirom da utvrđivanje navedenih površina nije nužan podatak za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Vještak nije imao pristup u spremišta koja su dio predmetnog posebnog dijela zgrade. Za te dijelove zgrade vještak površine utvrđuje na osnovi predložene dokumentacije i podataka prikupljenih tijekom očevida nekretnine.

Ukupna površina predmetnog posebnog dijela nekretnine usvaja se glede iskazanog u predloženom etažnom elaboratu zgrade.

a. Površina etaža

ETAŽA	TLOCRTNA POVRŠINA
Podrum -5	2.449,83 m2
Podrum -4	2.643,98 m2
Podrum -3	2.712,33 m2
Podrum -2	1.822,98 m2
UKUPNO:	9.629,12 m2

b. Površine i iskaz dijelova garažnog prostora koji imaju komercijalnu vrijednost (dijelovi garažnog prostora koji se ne koriste kao zajednički dijelovi zgrade)

PARKIRNA GARAŽNA MJESTA

ETAŽA	PGM	KOLIČINA
Podrum -5	PM 1 do PM 80	80 kom
Podrum -4	PM 81 do PM 180	100 kom
Podrum -3	PM 181 do PM 280	100 kom
Podrum -2	PM 281 do PM 341	61 kom
UKUPNO:		341 kom

OSTALI PROSTORI

ETAŽA	SPREMIŠTE	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Podrum -5	Spremište 1	6,89	0,50	3,45
	Spremište 2	6,89	0,50	3,45
Podrum -3	Spremište 3	6,89	0,50	3,45
	Spremište 4	6,89	0,50	3,45
Podrum -2	Spremište 5	8,09	0,50	4,05
	Spremište 6	9,06	0,50	4,53
	Prostor kontrole	9,79	0,50	4,90
UKUPNO:		54,5 m2		27,28 m2

2.5. Legalitet

Uvidom u prikaz z-k uložka br. 15817 predmetne zgrade, utvrđuje se da je u istome iskazana zabilježba da kod upisa predmetne stambeno-poslovne zgrade nije priložena uporabna dozvola.

Vještaku su predloženi akti za građenje i uporabu predmetne zgrade:

- Građevna dozvola od 28.09.1998.g. za građenje stambeno poslovne građevine radne oznake "Firule - Lazarica" u Splitu.
- Potvrda glavnog projekta zajedničke oznake projekt SPG-LAZARICA od 31.10.2008.g. za građenje stambeno-poslovne zgrade na kat.čest.zem. 8210/8 k.o. Split odnosno sudske oznake čest.zem. 820/1 k.o. Split.
- Uporabna dozvola od 27.04.2012.g. za uporabu dijela izgrađene stambeno-poslovne građevine radnog naziva Lazarica-Firule

U predloženoj uporabnoj dozvoli iskazano je da se ista odnosi na etaže na kojima se nalazi predmetna podzemna garaža sa spremištima. S obzirom da se u istoj direktno navode 3 spremišta i 341 parkirališno mjesto, odnosno sve etaže i gotovo svi prostori koji sačinjavaju nekretninu koja je predmet procjene, te s obzirom da se svi prostori koji sačinjavaju nekretninu koja je predmet procjene nalaze unutar površine zgrade, potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata usvaja da je predmetna nekretnina legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).

2.6. Imovinsko-pravni status

Uvidom u pribavljene z.k. uloške br. 15816 i 15817 k.o. Split, utvrđuje se da je predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena na zk.č.br. ZEM 820/1 k.o. Split na osnovi prava građenja evidentiranog u z-k ul.br. 15817 k.o. Split.

S obzirom da je zadatak vještaka procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, potpisani vještak nije razmatrao ugovor o pravu građenja, niti eventualne druge vezane dokumente koji se odnose na navedeno pravo građenja.

2.7. Ostalo

Uvidom u Vlastovnicu z.k.ul.br. 15817 k.o. Split, utvrđuje se da je u istome evidentirana zabilježba postojanja Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 05. svibnja 2012.g., a koji se odnosi na predmetni poslovni prostor.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

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

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2018. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

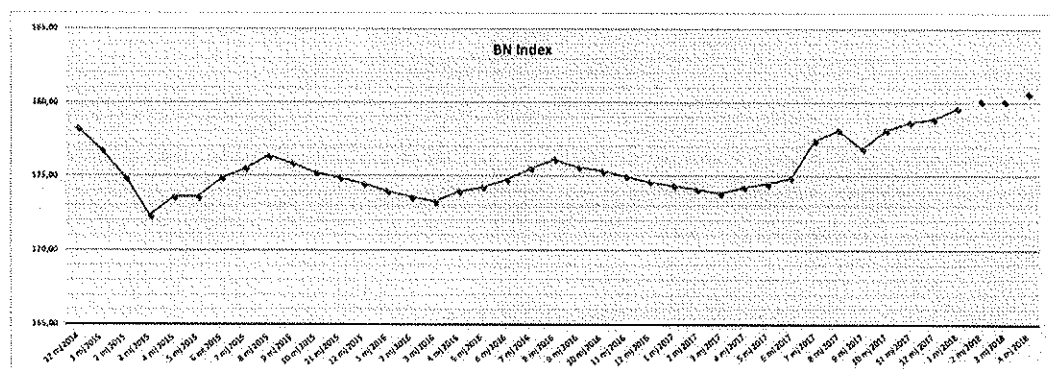
Tržište nekretnina

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

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Borze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Vještak ističe da je prilikom odabira metode za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine također razmatrao i ostale dvije metode - troškovnu i prihodovnu metodu, ali je iste isključio iz razmatranja na osnovi slijedećih kriterija:

Troškovna metoda - ista nije primjerena za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine iz razloga što u RH još uvijek nisu definirani koeficijenti prilagodbe pomoću kojih bi bilo moguće na osnovi troškovne vrijednosti nekretnine izračunati tržišnu vrijednost nekretnine.

Prihodovna metoda - predmetna nekretnina jednim dijelom koristi se kao javna garaža, a u drugom dijelu koristi se za potrebe parkiranja stanara zgrade. S obzirom na utvrđenu popunjenost u vrijeme očevida, raspoložive podatke o popunjenosti tijekom godine, te dostupne podatke o usporedivim nekretninama iste/slične namjene, vještak je mišljenja da primjena ove metode ne bi rezultirala ispravnom procjenom tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Jedinične cijene

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Vještak kao bitno ističe da na tržištu nekretnina na predmetnoj ili usporedivim lokacijama nije moguće identificirati niti jednu transakciju iste ili sličnih nekretnina, dok Zakon predviđa najmanje tri transakcije usporedivih nekretnina (garaža s velikim brojem garažnih parkirnih mjesta i pomoćnim prostorijama).

Sukladno iskazanom, vještak je za utvrđivanje tržišne vrijednosti dijela nekretnine koji se koristi kao PGM koristio podatke o transakcijama parkirnih garažnih mjesta.

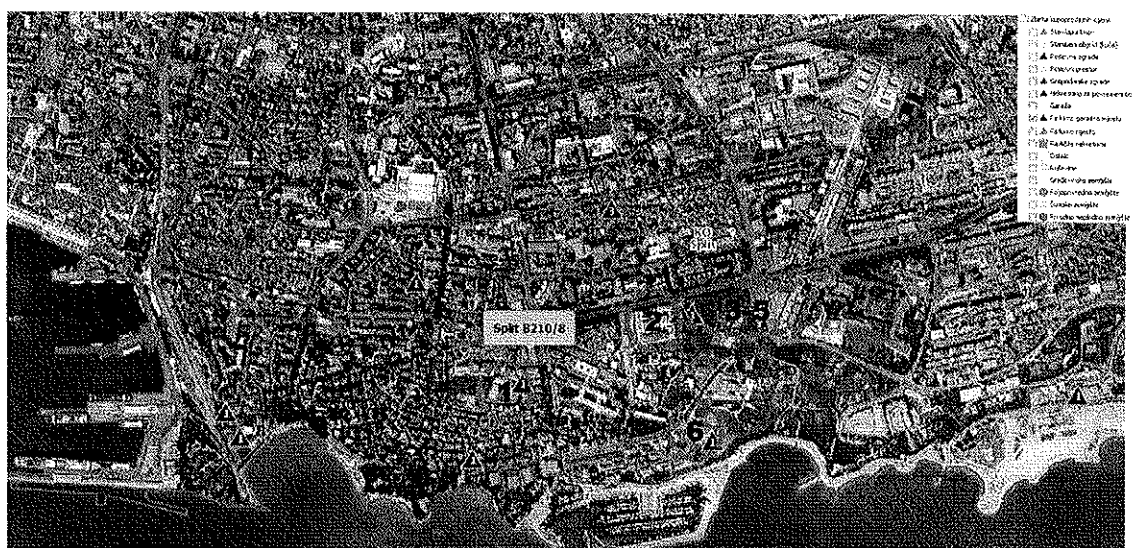
Potpisani vještak je kontaktirao stručne službe Grada Splita u svrhu prikupljanja podataka o realiziranim transakcijama usporedivih nekretnina. Prema usmenoj izjavi predstavnika nadležne stručne službe Grada Splita, svi podaci o prometu nekretnina kojima raspolažu već su raspoloživi u registar e-Nekretnine.

S obzirom na iskazanom, svi podaci o realiziranim transakcijama usporedivih nekretnina usvojeni su iz registra e-Nekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Imajući u vidu da se na tržištu nekretnina PGM prilikom kupoprodaje obračunavaju komadno, a ne prema podnoj ili korisnoj površini parkirnog mjesta, vještak je za potrebe ovog elaborata usvojio navedeni metodološki pristup.

Za ostale prostore vještak je jediničnu cijenu nekretnina utvrdio na osnovi korisne vrijednosti površine tih prostora, svođenjem realiziranih cijena iz transakcija stambenog prostora na usporedivim lokacijama.


4.2.2. Parkirna garažna mjesta



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

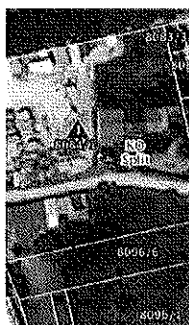
lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



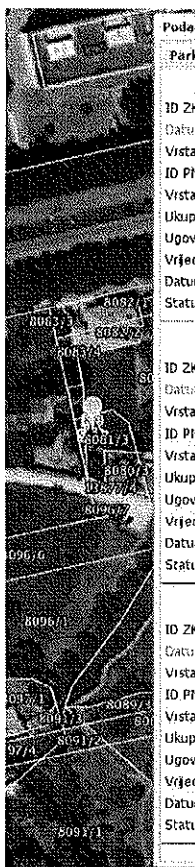
Podaci o nekretnosti		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	657486	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vista nekretnine	PGM - Parkirno-garažno mjesto	
ID PH (PU)		
Vista ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	15,60	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	150.000,00	
Datum ugovora	08.12.2014	
Status podatka	Izorno unesen	

POREDBENA NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnosti		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	632520	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vista nekretnine	PGM - Parkirno-garažno mjesto	
ID PH (PU)		
Vista ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	12,10	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	97.200,00	
Datum ugovora	02.12.2014	
Status podatka	Izorno unesen	

POREDBENA NEKRETNINE 3 - 5

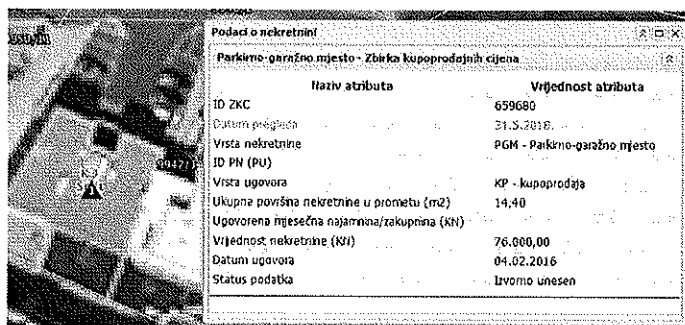


Podaci o nekretnosti		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	632514	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vista nekretnine	PGM - Parkirno-garažno mjesto	
ID PH (PU)		
Vista ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	14,00	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00	
Datum ugovora	14.04.2016	
Status podatka	Izorno unesen	

Podaci o nekretnosti		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	632516	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vista nekretnine	PGM - Parkirno-garažno mjesto	
ID PH (PU)		
Vista ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	13,50	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00	
Datum ugovora	11.01.2016	
Status podatka	Izorno unesen	

Podaci o nekretnosti		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	631520	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vista nekretnine	PGM - Parkirno-garažno mjesto	
ID PH (PU)		
Vista ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	14,00	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00	
Datum ugovora	10.11.2015	
Status podatka	Izorno unesen	

POREDBENA NEKRETNINA 6



Podaci o nekretnosti	
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	699680
Datum pregleda	31.3.2016.
Vrsta nekretnine	PGM - Parkirno-garažno mjesto
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	14,40
Ugovorena mjesečna najamnine/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	76.000,00
Datum ugovora	04.02.2016
Status podatka	Izvorom unesen

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta neket.	Površina (m2)	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine
1.	Split	8210/18	PGM	15,60	08.12.2014.	150.000,00 kn
2.	Split	8084/1	PGM	12,10	02.12.2014.	97.200,00 kn
3.	Split	8081/3	PGM	14,00	14.04.2016.	75.000,00 kn
4.	Split	8081/3	PGM	13,50	11.01.2016.	75.000,00 kn
5.	Split	8081/3	PGM	14,00	10.11.2015.	75.000,00 kn
6.	Split	9947/1	PGM	14,40	04.02.2016.	76.000,00 kn

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u registru e-Nekretnine, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

Red.br.	Cijena (kn)	+/- avg. (%)
1.	153.881,32	62,7%
2.	99.715,10	5,4%
3.	78.834,85	-16,7%
4.	77.719,37	-17,8%
5.	78.693,66	-16,8%
6.	78.755,63	-16,7%
94.599,99		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da ima značajnih odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene, te se transakcija r.br. 1 isključuje iz daljnjeg razmatranja.

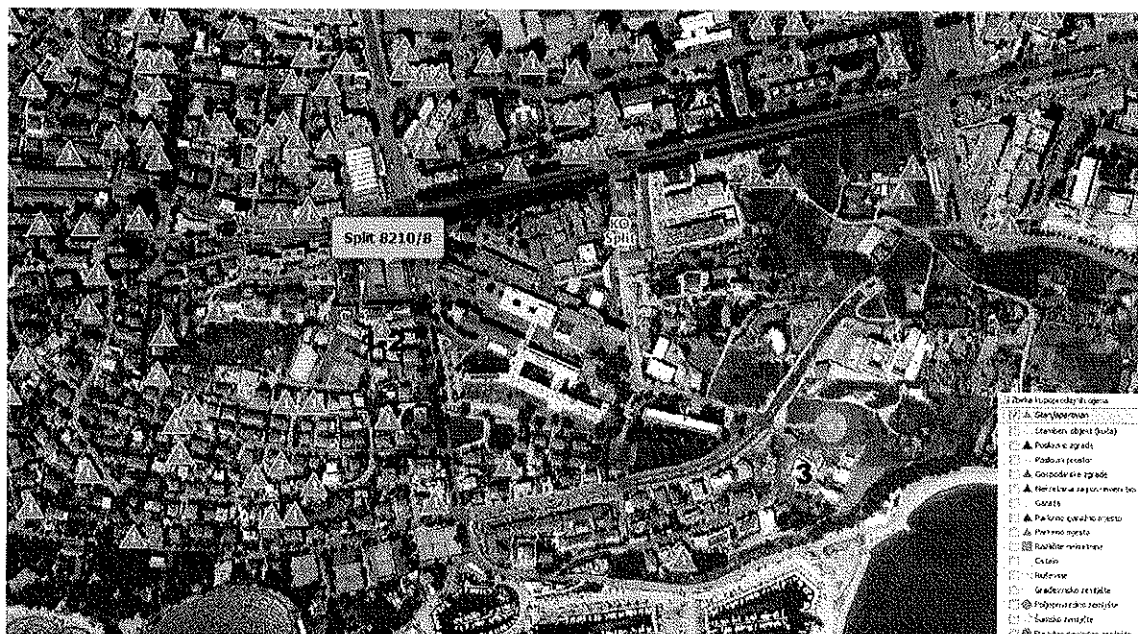
Red.br.	Cijena (kn)	+/- avg. (%)
2.	99.715,10	20,5%
3.	78.834,85	-4,7%
4.	77.719,37	-6,1%
5.	78.693,66	-4,9%
6.	78.755,63	-4,8%
82.743,72		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da više nema značajnih odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene.

Usvojena jedinična cijena parkirnog garažnog mjesta:

82.743,72 kn/kom = 11.190,48 EUR/kom

4.2.3. Ostali prostori




POREDBENE NEKRETNINE 1 - 2

Podatci u pokretini	
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	642354
Datuma pregleda	31.5.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PH (PU)	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	68,16
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (Kil)	
Vrijednost nekretnine (Kil)	1.500.000,00
Datum ugovora	29.03.2016
Status podataka	Izvorno unesen

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	620613
Datuma pregleda	31.5.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PH (PU)	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	70,09
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (Kil)	
Vrijednost nekretnine (Kil)	1.650.000,00
Datum ugovora	08.12.2014
Status podataka	Izvorno unesen

POREDBENA NEKRETNINA 3



Podaci o nekretnosti

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	657948
Učesnik prodaje	31.5.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PH (PU)	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	39,32
Ugovorena cijena po m ² najmanja/zakupina (KUP)	
Vrijednost nekretnosti (KUP)	085.000,00
Datum ugovora	28.03.2016
Status podatka	Izvojni unos

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta neket.	Površina (m2)	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	
						(kn)	(kn(m2))
1.	Split	8210/18	stan	68,16	29.03.2016.	1.500.000,00 kn	22.007,04
2.	Split	8210/18	stan	70,09	08.12.2014.	1.650.000,00 kn	23.541,16
3.	Split	9939/16	stan	39,32	29.03.2016.	885.000,00 kn	22.507,63

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u registru e-Nekretnine, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNA NEKRETNINA:						
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga, te s obzirom na zadatak procjene, potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Usvaja se za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	Kp	Kb	Kzz	Kukupno	c2 (kn/m2)
1.	22.804,98	1,0000	0,00	0,00	1,0000	22.804,98
2.	24.150,30	1,0000	0,00	0,00	1,0000	24.150,30
3.	23.323,72	1,0000	0,00	0,00	1,0000	23.323,72
PROSJEČNA CIJENA STANA:						23.426,33

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

Red.br.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	22.804,98	-2,7%
2.	24.150,30	3,1%
3.	23.323,72	-0,4%
23.426,33		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 23.426,33 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 3.168,24 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetne nekretnine:

K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}
1,0000	0,00	0,00	1,0000

Jedinična cijena predmetnih nekretnina:

$$c_1 = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcionni koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena 1 m² KVP predmetnih nekretnina iznosi:

$$c_1 = 1,0000 * 23.426,33 = 23.426,33 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP}$$

Usvojena jedinična cijena ostalih prostora:

23.426,33 kn/m² KVP = 3.168,24 EUR/m² KVP

4.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Dio nekretnine	Količina	Jedinična cijena (kn/j.m.)	Tržišna vrijednost
PGM	341 kom	82.743,72	28.215.608,52 kn
Ostali prostori	27,28 m ²	23.426,33	639.070,28 kn
SVEUKUPNO:			28.854.678,80 kn
Tržišna vrijednost:		28.850.000,00 kn	3.901.752,12 EUR
(Pravilnik, Čl. 38.St. 4.)			

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

nekretnina: **GARAŽA U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE
ZGRADE "FIRULE-LAZARICA"**
na lokaciji: **Split, Poljička cesta 20A, 20b, Spinčićeva 2a, 2b**

5.2. Identifikacija nekretnine

k.o. **Split**
zku.br. **15817**

Suvlasnički dio	Nekretnina
173. Udio prava građenja: 9587/26946 etažno vlasništvo (E-173)	1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na č.z. 820/1 "Firule-Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prosotra kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2.

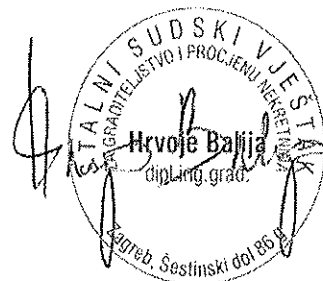
Vlasnik: **ATRIUM SPALATUM d.o.o.**
Split

5.3. Tržišna vrijednost nekretnine

Suvlasnički dio	Tržišna vrijednost	
173. Udio prava građenja: 9587/26946 etažno vlasništvo (E-173)	28.850.000,00 kn	3.901.752,12 EUR

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,394114 kn

Zagreb, svibanj 2018.g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 09.05.2018. 23:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10817/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-1116/2016 (E-173), Z-1118/2016 (E-173), Z-16727/2016, Z-3130/2017 (E-173), Z-5185/2017 (E-173), Z-16952/2017, Z-28641/2017, Z-32713/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 173 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m2, zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 15816				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04 Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovnog objekta na čest. zem. 820/1 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
173. Udio prava građenja: 9587/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-173)		
	1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješčanog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2. ATRIUM SPALATUM D.O.O. SPLIT	PODULOŽAK BR. 5073
4.3	Zaprimljeno 03.10.2013. broj Z-10161/13 Zabilježuje se postojanje Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 5. svibnja 2012., sklopljenog između ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32, OIB: 75237018400 i ATRIUM PARKING d.o.o. Split, Poljička cesta 20 B, OIB: 31485057933, glede 9587/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješčanog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2, vlasništva Atrium Spalatum d.o.o. Split, za cijelo, s redom prvenstva od dana 17. rujna 2012. broj Z-8875/12.	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15817

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-586/15 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu od 20.siječnja 2015. br. Ovr-4348/14 zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6A, protiv ovršenika Atrium Spalatum d.o.o., Split, Poljička cesta 20B na nekretnini ovršenika upis. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
7.1	Zaprimljeno 01.06.2015. broj Z-6819/15 Zabilježuje se odbijanje prigovora Atrium Spalatum d.o.o., izjavljenog na rješenje ovog suda br. Z-7521/14, od 24. travnja 2015. godine.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
1.1	Pred. 2. kolovoza 2004. Z-7854/04 Na teret 9587/26946 dijela povezanog sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 29.07.2004. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od petmilijuna eura i nuzgredica, u korist: H-ABDUCCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A	5.000.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 1.1.		
2. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
2.1	Pred. 11. rujna 2009. Z-8581/09 Na teret 9587/26946 dijela povezanog sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, a na temelju ugovora o kreditu broj: 011-51005013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od jedanmilijundevetstotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: H-ABDUCCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A	1.900.000,00 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
3.1	Pred. 11. rujna 2009. Z-8582/09 Na teret 9587/26946 dijela povezanog sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, a na temelju aneksa br. 2 uz Ugovor o kreditu broj: 011-147-2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: H-ABDUCCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A	2.600.000,00 EUR	
5. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15817

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 02.11.2015. broj Z-12814/15 (Z-8468/12)		ZABILJEŽBA
	Na temelju primjerka tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Splitu, dana 03. rujna 2012. godine, pod poslovnim br. Pst-977/2012, i Rješenja Županijskog suda u Splitu, od 20. listopada 2015. godine, poslovni br. Gžzk-50/15, zabilježuje se spor između VICTA d.o.o. Split, Velebitska 123, OIB:63467075102, kao tužitelja i ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32, kao tuženika, radi utvrđenja prava služnosti, na teret 9587/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, opisanog u listu B, u korist : 1669/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 7, u podrumu 2 i podrumu 1, ukupne površine 1668,42 m2, upisanog u podulošku br.4983, E-83, Z.U. 15817, vlasništva Victa d.o.o. Split, za cijelo.		
5.2	Zaprimljeno 02.11.2015. broj Z-12814/15		
	Zabilježuje se da upis pod st.5. ima red prvenstva s danom 03. rujna 2012. godine, odnosno s danom zaprimanja prijedloga pod poslovnim br. Z-8468/12.		
6. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
6.1	Zaprimljeno 13.04.2015. broj Z-4465/15		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se odbijanje prigovora Itel d.o.o., Tehnoplast d.o.o., Atrium Spalatum d.o.o. i Com-Adria d.o.o., izjavljenih na rješenje ovog suda poslovni broj Z-5837/14 od 26. ožujka 2015. godine.		
6.2	Zaprimljeno 01.04.2016.g. pod brojem Z-4801/2016		na 6.1
	ZABILJEŽBA, ŽALBA, COM-ADRIA d.o.o. Split protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-4465/15 od 15. veljače 2016.		
7. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
7.1	Zaprimljeno 12.03.2015. broj Z-2864/15		ZABILJEŽBA
	Povodom prijedloga zaprimljenog pri Općinskom sudu u Splitu pod posl.br. Ovr-1077/15 a temeljem čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 10/04, 107/07, 152/08, 55/13) zabilježuje se pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Mesić Marka iz Splita c/a protivnika osiguranja Atrium Spalatum d.o.o. Split, radi donošenja rješenja o osiguranju tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
 Stanje na dan: 06.05.2018. 22:46

NESLUŽBENA KOPIJA

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15816

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
 Aktivne plombe: Z-3130/2017, Z-28641/2017, Z-32713/2017, Z-8518/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 820/1	ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE, NEPLODNO, DVOR			4335	
		ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE			3630	
		NEPLODNO, DVOR			705	
		UKUPNO:			4335	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 307/4335 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB KRALJIĆ-MIJIĆ VLASTA	PRETHODNI VLASNIK POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA Pred. 14. veljače 2002. Z-1230/02 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva s imena Vlasta Kraljić-Mijić na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstopešeststisućpetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Kraljić-Mijić Vlasta, kao potonjeg vlasnika, a nakon podmirje navedene tražbine.	
1.2	Pred. 25. srpnja 2016. Z-16488/16 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Kraljić Mijić Vlaste iz Zagreba, Vinceta iz Kastva 6, kojim traži brisanje fiducijarnog prava vlasništva na 307/4335 dijela čest. zem. 820/1.	
2.	Suvlasnički dio: 231/4335 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB ATRIUM SPALATUM D.O.O.	PRETHODNI VLASNIK POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA Pred. 14. veljače 2002. Z-1230/02 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva s imena Atrium Spalatum d.o.o. na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstopešeststisućpetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika, a nakon podmirje navedene tražbine.	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Broj ZK uložka: 15816

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7507/07 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika i na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dvamilijunašestotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7509/07 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika i na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR (dvamilijunapetstotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
3. Suvlasnički dio: 231/4335		
	H-ABDUCCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB	PRETHODNI VLASNIK
	ATRIUM SPALATUM D.O.O.	POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA Pred. 14. veljače 2002. Z-1230/02. Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva s imena Atrium Spalatum d.o.o. na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstotisućapetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika, a nakon podmiri navedene tražbine.	
3.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7507/07 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dvamilijunašestotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7509/07 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR (dvamilijunapetstotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4. Suvlasnički dio: 3566/4335		
	H-ABDUCCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB	PRETHODNI VLASNIK
	ATRIUM SPALATUM D.O.O.	POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA Pred. 14. veljače 2002. Z-1230/02 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva s imena Atrium Spalatum d.o.o. na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstotisućapetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika, a nakon podmiri navedene tražbine.	
3.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7507/07 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dvamilijunašestotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Broj ZK uložka: 15816

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7509/07 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR (dvamilijunapetstotisuća EUR) u kunsjoj protuvrijednosti i nuzgredica.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Na teret nekretnine u listu "A" uknjiženo je pravo građenja u korist: ATRIUM SPALATUM D.O.O. SPLIT		
1.2	Zabilježuje se da je pravo građenja upisano u Z.U.15817.		
2.			
2.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7507/07 i Z-7509/07 Zabilježuje se zabrana opterećenja č.zem. 820/1 u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti banke, a na temelju ugovora o kreditu br. 011-147/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24.05.2007.g i ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-20/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24.05.2007.g.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2018.



21 000 Split, Bilhačka 2a
Tel./Fax: 021/ 32 25 38
32 25 39
32 25 40
e-mail: dioba_split@inet.hr
dioba@st.hinet.hr
MB 1571885, Ž.R. 2330003-1100043947

F-2748/d

ELABORAT ETAŽIRANJA

STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE
anagrafske oznake Poljička cesta 20A, 20B, Spinčićeva 2A, 2B
sagrađene na čest.zem. 820/1 K.O. SPLIT

U Splitu, 23. veljače 2004.

Izradio: DIOBA d.o.o. Split

DIOBA d.o.o.
Split

Z-2748/04

- 161) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 17 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2 što čini 46/26946
- 162) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 18 na prvom katu ukupne površine 46,39 m2 što čini 46/26946
- 163) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 19 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 164) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 20 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 165) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 21 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2 što čini 46/26946
- 166) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 22 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 167) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 23 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 168) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 24 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 169) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 25 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 170) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 26 na prvom katu ukupne površine 45,39 m2
- 171) 231/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 27 na osmom katu koji se sastoji od hodnika, šest kancelarija, sobe za sastanke, prostora tajnice, sanitarnog čvora, čajne kuhinje ukupne površine 170,84 m2 te kao pripadka terase ukupne površine 60,20 m2, ukupne površine 231,04 m2
- 172) 17/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom trafo-stanice u podrumu – 2 ukupne površine 16,93 m2
- 173) 9629/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom garaže u podrumu –5, podrumu –4, podrumu –3 i podrumu –2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2



Z-5968/04

ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32, koje zastupa direktor Tomislav Baus, temeljem čl. 75 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao Vlasnik (u daljnjem tekstu: Vlasnik), daje slijedeću

DOPUNU

očitovanja «U Splitu, dana 10. ožujka 2004. godine» ovjerene u potpisu pod br. OV-1309/04.g. pred Javnim bilježnikom Ivanom Bradarić, U Splitu, 10. ožujka 2004. godine, o pretvaranju vlasništva na idealne dijelove i povezivanju s određenim posebnim dijelom nekretnine (etažiranje objekta) i drugim pravima , obvezama i dužnostima

Vlasnik pretpostavlja i utvrđuje:

- da je na č.zem. 820/1 K.O. Split, ZU 15817, upisano pravo građenja koje je uknjiženo u korist Atrium Spalatum d.o.o.
- da je prijavnim listom br:02/2004 od 26.01.2004. izrađenim od strane tvрке Dioba d.o.o. Split izvršen upis stambeno-poslovne zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1 K.O. Split
- da zgrada ima četiri (4) zasebna ulaza
- da se zgrada sastoji od podruma –5, podruma –4, podruma –3, podruma –2, podruma –1, prizemlja , osam (8) katova
- da se zgrada sastoji od garaže, trafostanice, dvadeset sedam (27) uredskih prostora, sedamdeset (70) prodajnih prostora i sedamdeset pet (75) stanova
- da netto korisne površine posebnih dijelova iznose 26945,93 m²
- da je Općinski sud u Splitu pod poslovnim brojem Z-2784/04-LK na temelju između ostalog i gore navedenog očitovanja «U Splitu, dana 10. ožujka 2004. godine» ovjerene u potpisu pod br. OV-1309/04.g. pred Javnim bilježnikom Ivanom Bradarić, U Splitu, 10. ožujka 2004. godine, izvršio upis posebnih dijelova zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1 K.O. Split
- da je prilikom sastavljanja očitovanja grješkom ispušteno navesti Prodajni prostor br. 25 u podrumu –1 ukupne površine 42,35 m², koji je opisan u elaboratu o etažiranju br. 02/04 «U Splitu, 23. veljače 2004. god.» na etaži E) PODRUM –1 pod stavkom br.19, sa priloženom skicom

Slijedom iznjetog, a temeljem čl. 67. st.1,2,3,4 i čl. 75 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Vlasnik dopunjuje izjavu da svoje vlasništvo zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1 K.O. Split dijeli u novo suvlasništvo (na nove suvlasničke dijelove) i istodobno sa svakim od tih novih idealnih dijelova povezuje odgovarajući posebni dio i to na slijedeći način:

- 1) 42/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 25 u podrumu –1 ukupne površine 42,35 m²

Z-5938/04

- 2) 9587/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom garaže u podrumu -5, podrumu -4, podrumu -3 i podrumu -2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m²

Temeljem ovog očitovanja Općinski sud u Splitu izvršit će u zemljišnoj knjizi dopunu pretvaranja vlasništva zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1 K.O. Split, na idealne dijelove i pri tom će ovom dijelu povezati odgovarajuću cjelinu posebnog dijela u smislu iznjetog, i bez daljnjeg sudjelovanja Vlasnika.

Odredbe ovog očitovanja su volja vlasnika, te ih isti vlastoručno potpisuje.

U Splitu, 28. svibnja 2004.god.



Direktor:
Tomislav Baus

 **DIOBA** d.o.o.
ZA GEODETSKE POSLOVE

Z-2748/04

21 000 Split, Bihaćka 2a
Tel./Fax: 021/ 32 25 38
32 25 39
32 25 40
e-mail: dioba_split@inet.hr
dioba@st.hinet.hr
MB 1571885, Ž.R. 2330003-1100043947

ELABORAT ETAŽIRANJA br. 02/04-1

STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE
anagrafske oznake Poljička cesta 20A, 20B, Spinčićeva 2A, 2B
sagrađene na čest.zem. 820/1 K.O. SPLIT

DIOBA d.o.o.
Split

DIOBA d.o.o.
Split



U Splitu, 23. veljače 2004.

Izradio: D. Polegubić, I. Taraš

DIOBA d.o.o.

Temeljem traženja tvrtke "Atrium Spalatum" d.o.o. Split, Pojišanska 32, dana 02. veljače 2004. godine, izvršen je očevid nad stambeno-poslovnom građevinom anagrafske oznake Poljička cesta 20A, 20B i Spinčićeva 2A, 2B sagrađenoj na čest.zem. 820/1 K.O. Split, koja je trenutkom očevida izgrađena u rohbau izvedbi, te izvršen uvid u dokumentaciju izradenu po Uredu ovlaštenog arhitekta Lovre Petrović, pod brojem TD 11/02, koja je dostavljena Uredu državne uprave, Ured za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, sjedište Split, u svrhu izdavanja građevne dozvole.

Svrha očevida je utvrđivanje činjeničnog stanja sa izradom elaborata etažiranja predmetne građevine, a prema navedenom projektu.

Predmetna je građevina u naravi visine podrum-5, podrum-4, podrum-3, podrum-2, podrum-1, prizemlje i 8 katova, kako je i navedeno u projektu.

IZRAČUN NETTO GRAĐEVINSKIH POVRŠINA

A) PODRUM -5

1) GARAŽA (dio)

- garažni prostor	P=2410,85 m2
- spremište 1	P= 6,89 m2
- spremište 2	P= 6,89 m2
- prostor sprinklera	P= 14,64 m2
- bazen sprinklera	P= 10,56 m2
UKUPNO:	P=2449,83 m2

2) DRVARNICA 1	P= 5,38 m2
3) DRVARNICA 2	P= 5,48 m2
4) DRVARNICA 3	P= 5,48 m2
5) DRVARNICA 4	P= 5,48 m2
6) DRVARNICA 5	P= 5,48 m2
7) DRVARNICA 6	P= 5,48 m2
8) DRVARNICA 7	P= 5,48 m2
9) DRVARNICA 8	P= 5,38 m2
10) DRVARNICA 9	P= 5,38 m2
11) DRVARNICA 10	P= 5,48 m2

12) DRVARNICA 11.....	P=	5,48 m2
13) DRVARNICA 12.....	P=	5,48 m2
14) DRVARNICA 13.....	P=	5,48 m2
15) DRVARNICA 14.....	P=	5,48 m2
16) DRVARNICA 15.....	P=	5,48 m2
17) DRVARNICA 16.....	P=	5,38 m2
18) DRVARNICA 17.....	P=	4,43 m2
19) DRVARNICA 18.....	P=	4,43 m2
20) DRVARNICA 19.....	P=	6,77 m2
21) DRVARNICA 20.....	P=	7,34 m2
22) DRVARNICA 21.....	P=	4,43 m2
23) DRVARNICA 22.....	P=	4,12 m2

B) PODRUM -4

1) GARAŽA (dio)	P=	2643,89 m2
2) DRVARNICA 23	P=	5,38 m2
3) DRVARNICA 24	P=	5,48 m2
4) DRVARNICA 25	P=	5,48 m2
5) DRVARNICA 26	P=	5,48 m2
6) DRVARNICA 27.....	P=	5,48 m2
7) DRVARNICA 28	P=	5,48 m2
8) DRVARNICA 29	P=	5,48 m2
9) DRVARNICA 30	P=	5,38 m2

10) DRVARNICA 31.....	P=	5,38 m2
11) DRVARNICA 32.....	P=	5,48 m2
12) DRVARNICA 33.....	P=	5,48 m2
13) DRVARNICA 34.....	P=	5,48 m2
14) DRVARNICA 35.....	P=	5,48 m2
15) DRVARNICA 36.....	P=	5,48 m2
16) DRVARNICA 37.....	P=	5,48 m2
17) DRVARNICA 38.....	P=	5,38 m2
18) DRVARNICA 39.....	P=	4,43 m2
19) DRVARNICA 40.....	P=	4,43 m2
20) DRVARNICA 41.....	P=	6,77 m2
21) DRVARNICA 42.....	P=	5,72 m2
22) DRVARNICA 43.....	P=	5,29 m2
23) DRVARNICA 44.....	P=	6,25 m2
24) DRVARNICA 45.....	P=	6,97 m2
25) DRVARNICA 46.....	P=	20,43 m2

C) PODRUM -3

1) GARAŽA (dio)		
- garažni prostor	P=	2310,63 m2
- praonica auta	P=	262,53 m2
- sanitarni čvor	P=	4,93 m2
- čuvana garaža	P=	120,46 m2
- spremište 3	P=	6,89 m2
- spremište 4	P=	6,89 m2
UKUPNO:	P=	2712,33 m2

D) PODRUM -2**1) GARAŽA (dio)**

- garažni prostor	P=1769,52 m2
- prostor kontrole	P= 9,79 m2
- spremište 5	P= 8,09 m2
- spremište 6	P= 9,06 m2
- pješački ulaz	P= 26,52 m2
UKUPNO:	P=1822,98 m2

2) DRVARNICA 68 P= 4,28 m2

3) DRVARNICA 69 P= 5,48 m2

4) DRVARNICA 70 P= 5,48 m2

5) DRVARNICA 71 P= 5,48 m2

6) DRVARNICA 72 P= 5,48 m2

7) DRVARNICA 73 P= 5,48 m2

8) DRVARNICA 74 P= 5,38 m2

9) TRAFOSTANICA P= 16,93 m2

10) PRODAJNI PROSTOR P1

- prodajni prostor	P= 111,42 m2
- sanitarni čvor1	P= 4,50 m2
- sanitarni čvor2	P= 4,42 m2
UKUPNO:	P= 120,34 m2

11) PRODAJNI PROSTOR P2 P= 58,52 m2

12) PRODAJNI PROSTOR P3 P= 58,52 m2

13) PRODAJNI PROSTOR P4 P= 58,52 m2

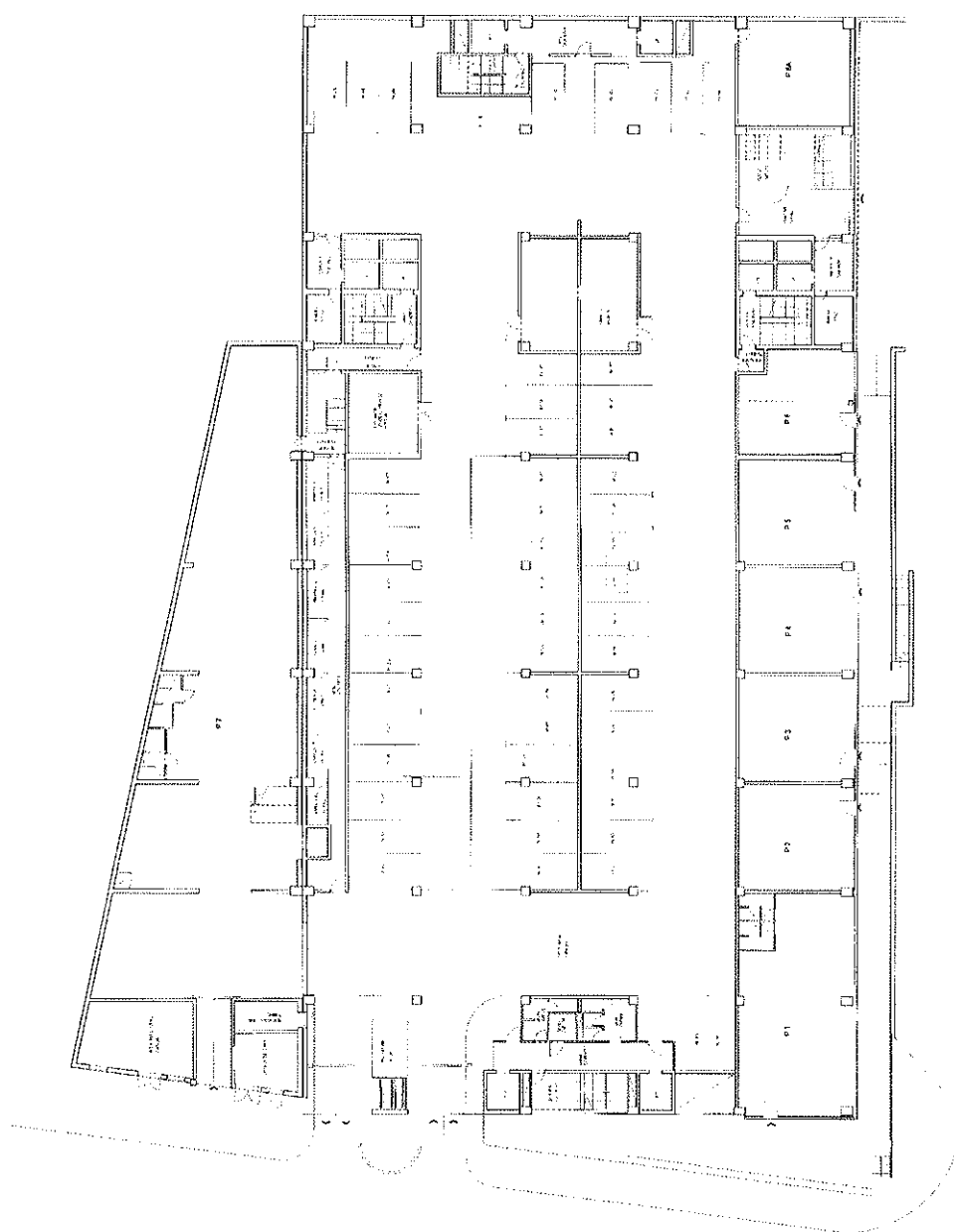
14) PRODAJNI PROSTOR P5 P= 57,58 m2

15) PRODAJNI PROSTOR P6 P= 54,09 m2

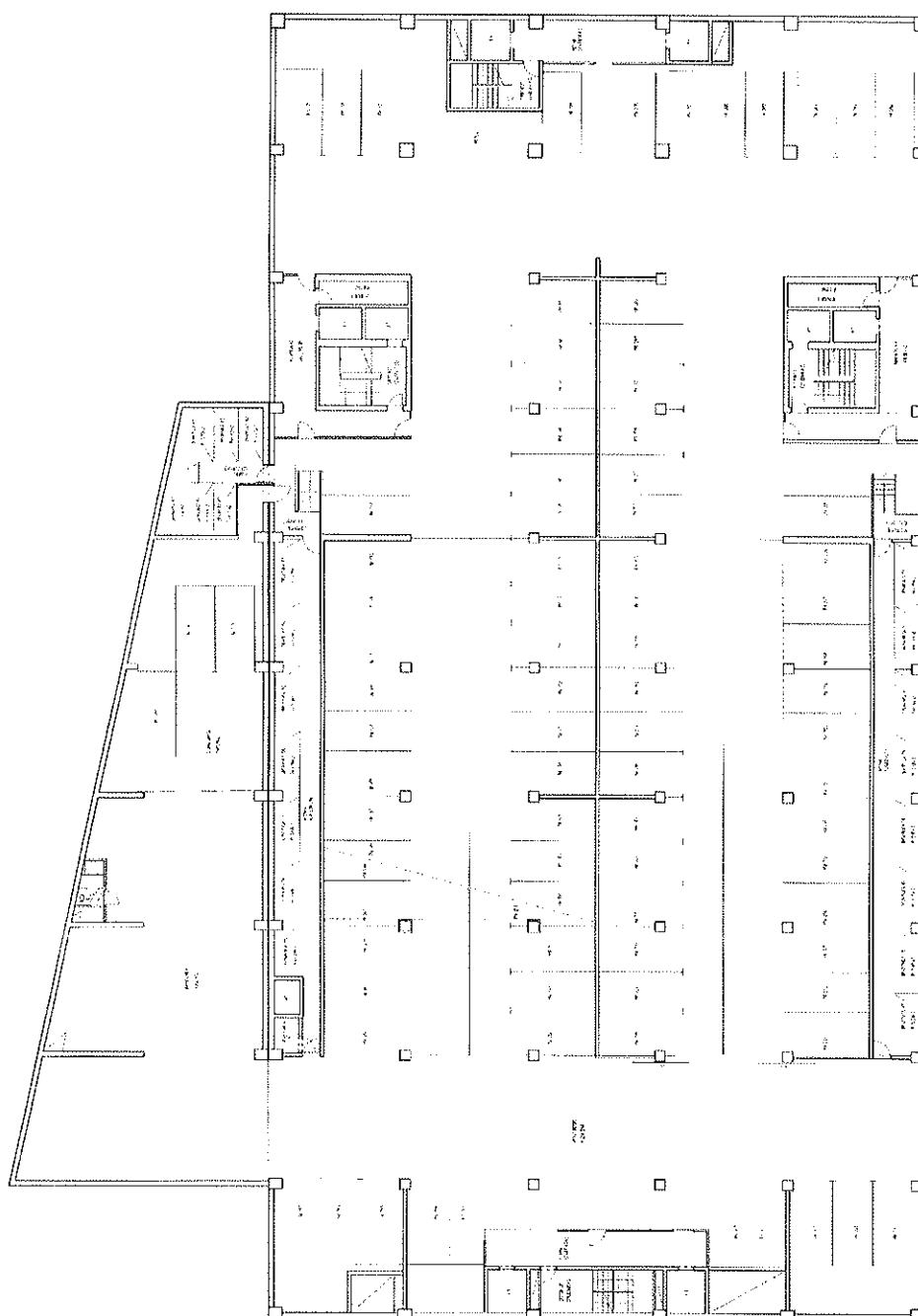
16) PRODAJNI PROSTOR P6A P= 56,39 m2

Z-2748/16

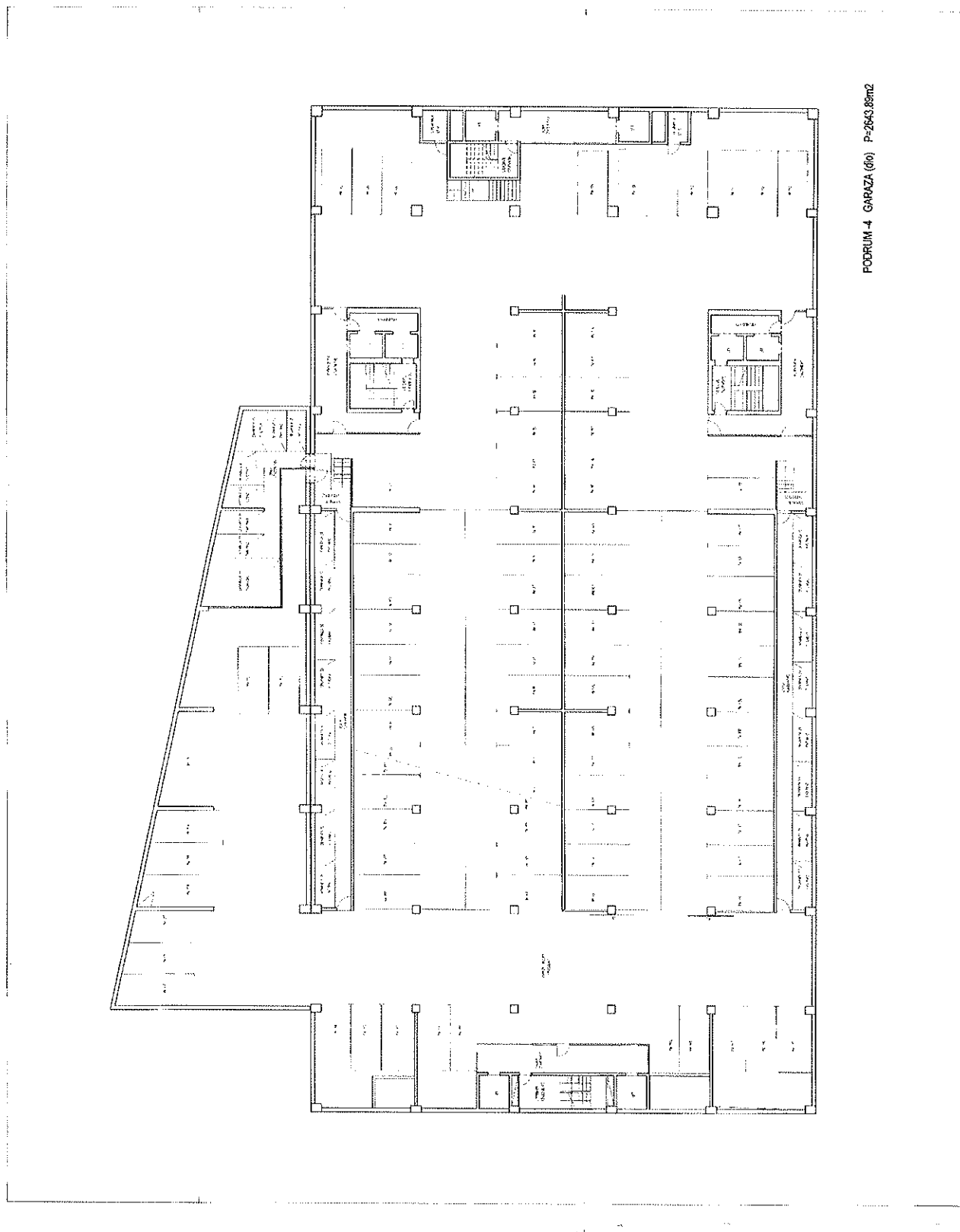
- 161) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 17 na prvom katu ukupne površine 45,39 m² što čini 46/26946
- 162) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 18 na prvom katu ukupne površine 46,39 m² što čini 46/26946
- 163) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 19 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 164) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 20 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 165) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 21 na prvom katu ukupne površine 45,39 m² što čini 46/26946
- 166) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 22 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 167) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 23 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 168) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 24 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 169) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 25 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 170) 46/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 26 na prvom katu ukupne površine 45,39 m²
- 171) 231/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 27 na osmom katu koji se sastoji od hodnika, šest kancelarija, sobe za sastanke, prostora tajnice, sanitarnog čvora, čajne kuhinje ukupne površine 170,84 m² te kao pripadka terase ukupne površine 60,20 m², ukupne površine 231,04 m²
- 172) 17/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom trafo-stanice u podrumu – 2 ukupne površine 16,93 m²
- 173) 9629/26946 dijela cjeline koji je povezan sa cjelinom garaže u podrumu –5, podrumu –4, podrumu –3 i podrumu –2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m²

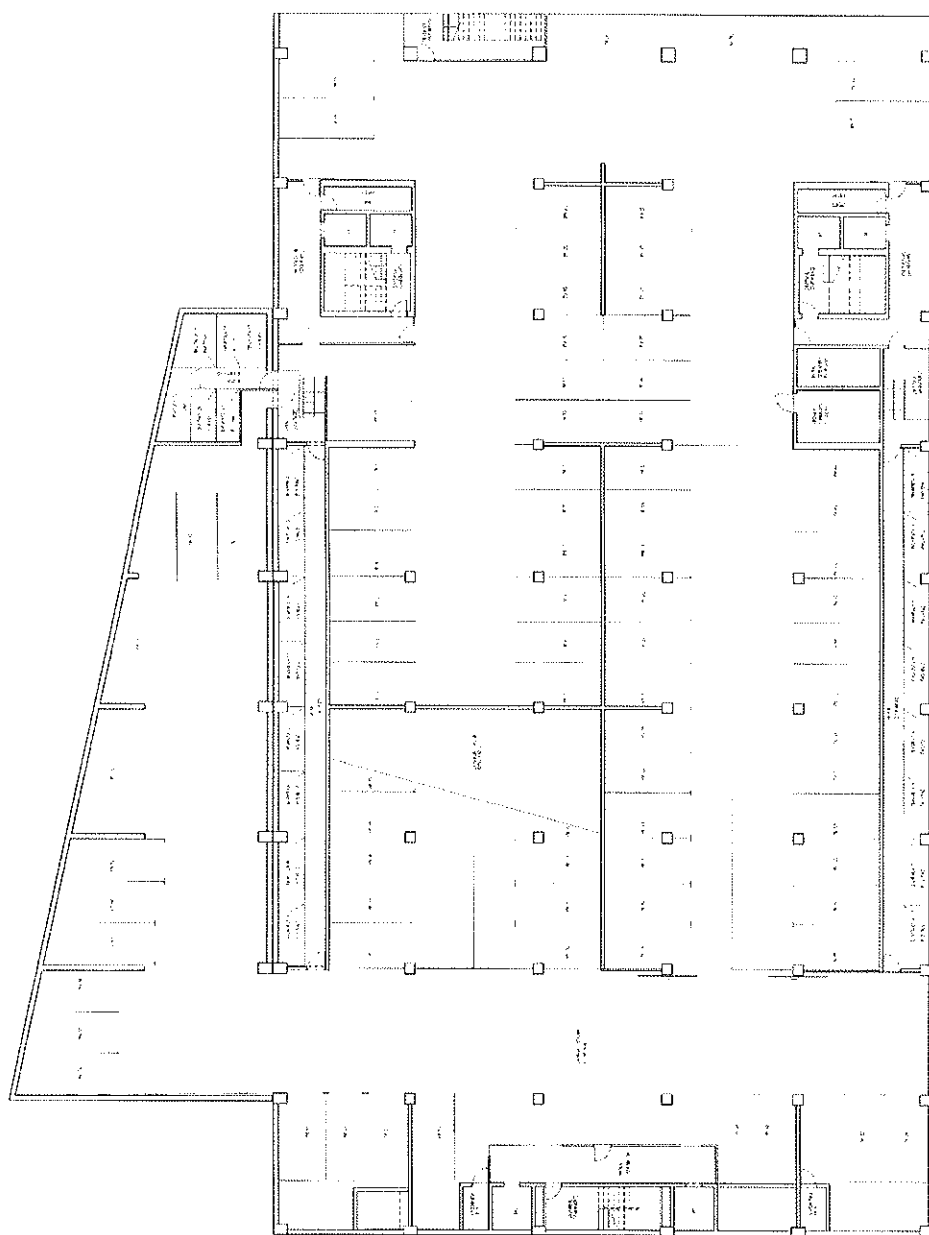


PORUM-2 GARAZA (59) P=1822.98 m2

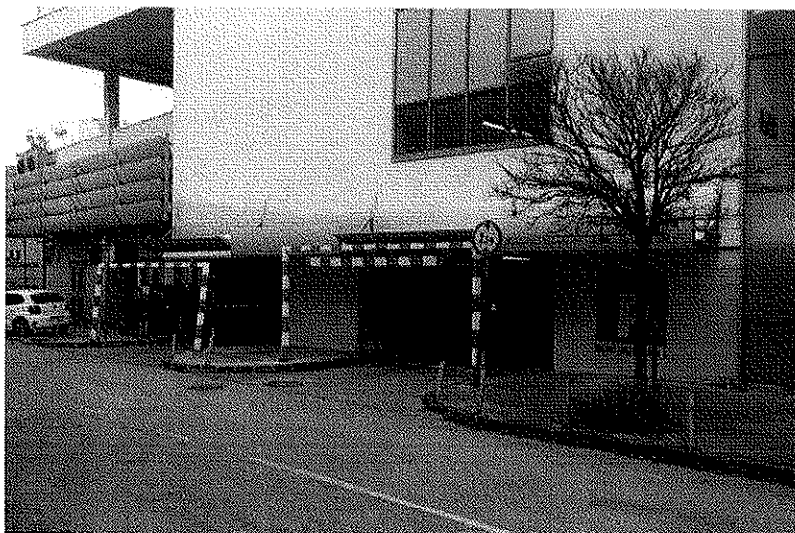


PODRUMA-3 GARAZA (dio) P=2712.33m2





PODRUM-5 GARAZA (66) P=2448.83m2

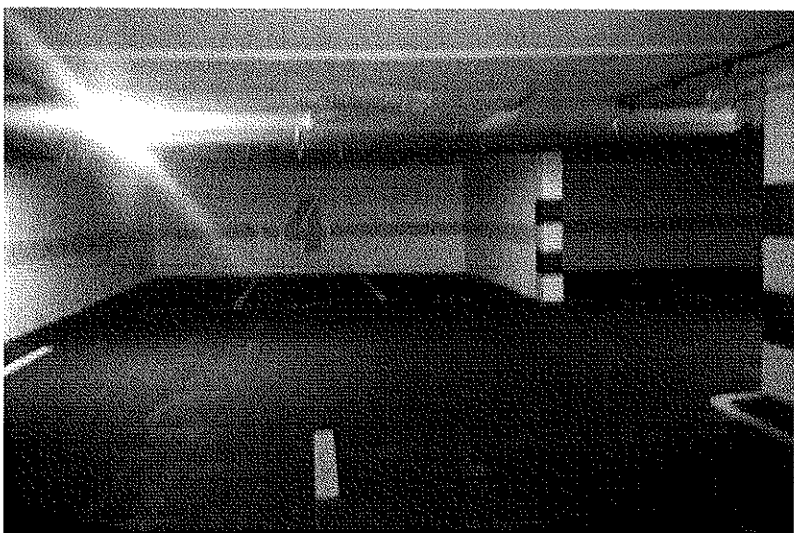


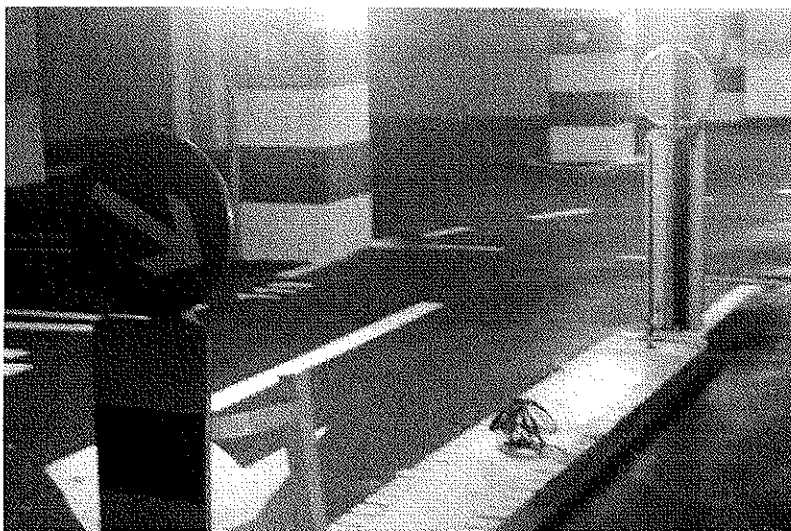
Predmetna nekretnina





Predmetna nekretnina





Predmetna nekretnina





20. 10.

98.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA

Ured za prostorno uređenje, stambeno
komunalne poslove, graditeljstvo i
zaštitu okoliša u Splitu

Odsjek za prostorno uređenje
i graditeljstvo

Klasa: UP/I 361-03/98-01/00044

ur.br.: 2181-04-00-00-98-06

Split, 28.09.98.god./ SM

Županija splitsko - dalmatinska, Ured za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva "ATRIUM-SPALATUM" d.o.o. Split, Pojišanska 32 za izdavanje građevne dozvole, temeljem članka 30. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92., 62/92., 26/93. i 33/95.), i z d a j e

GRADEVNU DOZVOLU

1. Investitoru "ATRIUM - SPALATUM" d.o.o. Split, Pojišanska 32 odobrava se građenje stambeno poslovne građevine radne oznake "FIRULE - LAZARICA" u Splitu, visine četiri podrumске etaže - po dzemna garaža, ukupno netto površine 8206,93 m² (parking prostori drvarnice, strojarnice liftova, skladišta - sprema - održavanje, komunikacije (horizontalne i vertikalne), sanitarne prostorije, agregatnica, trafostanica, sklonište); tri trgovačke poslovne etaže ukupno netto površine 8112,24 m² (trgovački dio i uredski dio) sedam stambenih etaža ukupno netto površine 6476,51 m² (stanovi), sveukupno netto površine 22794,68 m², na kat.čest.zem.8210/8 k.o. Split, odnosno sudskoj čest.zem.820/1 k.o.Split, prema projektnoj dokumentaciji izrađenoj u skladu sa lokacijskom dozvolom klasa: UP/I 350-05/97-01/00062 od 20.06.1997.god.

Glavni projekti se sastoje od:

- arhitektonskog projekta ("ARC" d.o.o. Split; T.D. 16/97, knjiga I i II) od siječnja 1998.god.
- arhitektonski projekt - troškovnik građevinsko-zanatskih radova ("ARC" d.o.o. Split; T.D. 16/97) od siječnja 1998.god.
- građevinski projekt - statički račun ("ARC" d.o.o. Split; T.D. 16/97, knjiga I i II) od siječnja 1998.god.
- izvedenog projekta vodovoda i kanalizacije ("Strojoprojekt" d.o.o. Split, T.D.8.125/VK) od siječnja 1998.god.
- projekta elektroinstalacija jake struje, slabe struje i promobrana ("VOIT-ING" d.o.o.Split; T.D._E-49/97 knjiga I i II) od studenog 1997.god.
- glavnog projekta GTS 10(20)/0,4 kV "Lazarica-2" elektromontaini dio ("VOIT-ING" d.o.o.Split, T.D.-E-42/97) od studenog 1997.god
- izvedbeni projekta klimatizacije i ventilacije ("Strojoprojekt" d.o.o.Split; T.D.8.126/KL) od siječnja 1998.god.
- ušteda energije i toplinska zaštita, zaštita od buke i vibracije ("ARC" d.o.o.Split, T.D. 16/97) od siječnja 1998.god.
- projekta dizala ("DINONT" d.o.o.Split, T.D.15/97, 46/97, 47/97, 48/97 49/97, 50/97, 51/97, 52/97, 53/97, Knjiga IX) od 12/97.
- elastične zaštite od požara ("ARC" d.o.o Split, T.D.16/97-P) od siječnja 1998.god.

- prikaza tehničkih rješenja za primjenu propisa zaštite na radu ("ARC" d.o.o. Split, T.D. 16/97) od veljača 1998.god.
- arhitektonsko izvedbenog projekta sklonista ("ARC" d.o.o. Split T.D. 16/97)
- troškovnika izvođenja arhitektonskih radova sklonista ("ARC" d.o.o. Split, T.D. 16/97)
- građevinskog projekta sklonista - statički račun ("ARC" d.o.o. Split, T.D. 16/97) od siječnja 1998. godine
- elektroinstalacije sklonista za 300 ljudi ("VOLT-ING" d.o.o. Split, T.D. -E-57/97) od studenog 1997. god.
- izvedbenog projekta ventilacije sklonista ("Strojoprojekt" d.o.o. Split, T.D. S.127/VL) od siječnja 1998.god.
- izvještaja o geotekničkim istražnim radovima (IGH PC Split, Odjel za geotehniku, RN 1-390-310-156/97) od prosinca 1997.g.

2. Za poslovne prostore odobrava se gradnja do stupnja "gruba gradnja", za privođenje konačnoj namjeni potrebno je ishoditi posebnu građevnu dozvolu.

3. Prilikom izgradnje predmetne građevine investitor odnosno izvoditelj dužan je pridržavati se sljedećeg:

3.1. Građenje građevine može investitor ustupiti zanatskoj zadruzi, samostalnom privredniku ili poduzeću, registriranom za obavljanje djelatnosti u koju spada građenje takve građevine, kao i izvođenje pojedinih radova na građevini.

3.2. U tijeku građenja građevine investitor je dužan pravovremeno poduzimati mjere za sigurnost građevine i radova, opreme i materijala, radnika, prolaznika, prometa, susjednih zgrada i okoline i pridržavati se glavnog projekta koji je sastavni dio ove građevne dozvole.

3.3. Na temelju ove dozvole sa izvođenjem radova može se započeti nakon što ista postane konačna, s tim da ista prestaje važiti ako se s građevinskim radovima na građevini ne započne u roku od 2 godine od dana njene pravomoćnosti.

3.4. Investitor je dužan tijelu graditeljstva prijaviti početak radova najkasnije na dan početka građenja.

3.5. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem odnosno izvođenjem radova.

3.6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine.

3.7. Dozvola za zauzimanje i prekop javno-prometnih i zelenih površina u svrhu uskladištenja materijala, priključka građevine na komunalne instalacije ili postavljanje skela mora se tražiti posebnim sahtjevom od nadležnog tijela.

3.8. Oštećenja zgrada, površina, instalacija, okolnog terena koja su prouzročena izgradnjom građevine, investitor je dužan popraviti, odnosno uspostaviti tehnički ispravno stanje.

3.9. Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole, investitor je dužan ishoditi upis građevine sa pripadajućim podzemnim instalacijama u katastar zemljišta.

3.10. Po završetku građenja, a prije useljenja, investitor je dužan zatražiti uporabnu dozvolu građevine.

3.11. Prije podnošenja zahtjeva za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole dužan je investitor rasčistiti gradilište, a privremene građevine na istom ukloniti najkasnije mjesec dana nakon izdavanja uporabne dozvole.

3.12. Ukoliko u tijeku izvođenja radova na građevini dođe do izmjene i odstupi se od odobrenog glavnog projekta, dužan je investitor zatražiti izmjenu, odnosno dopunu ove građevne dozvole.

3.13. Nakon isteka roka važenja, ova građevna dozvola se može po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine ukoliko se nisu promijenili uvjeti i odredbe Zakona u skladu s kojima je izdana.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "ATRIUM-SPALATUM" d.o.o. Split, Pojitićanska 32 podnio je dana 01.07.98 zahtjev za izdavanje građevne dozvola za građenje građevine navedene u izreci ove građevne dozvole.

Uz zahtjev za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

1. Glavne projekte prema članku 23. Zakona o građenju ("Narodne novine" broj 77/92., 82/92., 26/93. i 33/95.) u 3 primjerka, koji se sastoje od 28 knjiga, izrađenih od poduzeća sa dokazom da su ovlašteni za projektiranje.

2. Kontrolu glavnog projekta prema odredbi članka 36. Zakona o građenju:

- u pogledu mehaničke otpornosti i stabilnosti građevine izvršio je ovlašteni revident prof.dr.Ante Mihanović zaposlen kod Građevinski fakultet u Splitu i ovjerio glavni projekt o čemu prileži izvješće broj: 3-121 od 17.02.1998.god.

- u pogledu zaštite od buke i vibracija i uštede energije i toplinske zaštite, izvršio je ovlašteni revident prof.dr.sc. Gosip Vojnović, dipl.ing.arh. zaposlen kod Građevinski fakultet u Splitu i ovjerio glavni projekt o čemu prileži izvještaj broj: 02/1810-7/98 od veljače 1998. god.

3. Dokaz o pravu vlasništva:

- izvadek iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, od 13.09.1998. god: 2/15816 i 15817

- Ugovor o prodaji prava gradnje zaključen između Tomislava BAUS i pod. "ATRIUM SPALATUM" d.o.o. Split dana 26.09.1998 u Splitu

4. Preris katastarskog plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove u Splitu, klasa:335-06/98-31/1361 od 12.03.1998.

5. Izvadak iz katastra zemljišta, Ureda za katastarsko-geodetske poslove u Splitu, klasa: 935-07/98-01/2063 od 12.08.98.

6. Lokacijsku dozvolu izdanu od ovog Ureda, dana 20.06.97. klasa: UP/I 350-05/97-01/00062.

7. Rješenje o reguliranoj obvezi plaćanja komunalnog doprinosa u troškovima financiranja zajedničkog dijela komunalne infrastrukturne mreže, izdanu od GRADA SPLITA, Odjel komunalnih djelatnosti, klasa: 361-01/98-01/13 od 22.09.1998.god.

8. Zaključak Ureda za gospodarstvo Split, od 17.09.1998.god klasa: UP-I-320-02/98-02/216.

9. Sanitarnu suglasnost Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Pododsjek Sanitarna inspekcija, klasa: 540-02/98-01/59 OD 17.02.1998.god.

10. Suglasnost MUP, PU splitsko-dalmatinska, Sektor zaštite od požara i civilne zaštite, broj: 511-12-25-UP-I-293/1-98-I.V. od 17.02.1998.god.

11. Suglasnost Ministarstva rada i socijalne skrbi, Inspekcija rada u Splitu, klasa: UP/I-116-02/98-01/35 od 06.03.1998.god

12. Suglasnost J.K.P. "Vodovod i kanalizacija" Split, broj: 25930 od 20.02.1998.god.

13. Suglasnost HEP, DP "Elektrodalmacija" Split, broj: 386-32-10/98 od 26.02.1998.god.

14. Prometnu suglasnost izdanu od Ureda za gospodarstvo u Splitu, klasa: 340-03/98-01/072 od 25.02.1998.god.

15. Suglasnost Poduzeća HPT Zagreb, TKC Split, od 17.02.98. broj: 01-1.1.-1780/2-98.

16. Suglasnost Odjela za komunalne djelatnosti Grada Splita klasa: 361-01/98-01/19-3 od 25.02.1998.god.

Povodom podnesenog zahtjeva prethodno je postupljeno po odredbi članka 35. Zakona o građenju, te je utvrđeno da su glavni projekti u skladu s odredbama ovog Zakona i lokacijskom dozvolom, o čemu na istom postoji potvrda od 28.07.1998.god.

Nakon ovako provedenog postupka izvršen je očevid na licu mjesta, te je utvrđeno da se nije započelo s radovima, da je predmetna parcela neizgrađeno zemljište koje se koristi kao neuređena parkiralište, a ista graniči sa sve četiri strane sa postojećim i planiranim javnoprometnim površinama.

Prema svemu iznesenom, utvrđeno je da je investitor udovoljit zahtjevu iz članka 23. i 32. Zakona o građenju, da su iznunjani svi propisani uvjeti za izdavanje građevne dozvole temeljem čl.37.istog Zakona, te je doneseno rješenje kao u izreci.

Pristojba na građevnu dozvolu u iznosu od 14.250,00 kuna po čl.43. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 3/96) propisano je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka građevne dozvole.

Žalba se predaje neposredno ili putem ovog tijela, pismeno a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna po tar.br.3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br.8/96).

P r i s t o j b a

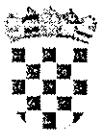
Slavko Milavčević, inž. građ.

POMOĆNIK PROJEKTOVALNIKA

Petar Matković, dipl.inž.arh.

DOSTAVITI:

1. "PATRIUM-SPALATUM" d.o.o.
Split, Pojisańska 32
2. BAUS TOMISLAV, Split, Biogradska 6
(za Dvornik Franku ud.Srečka, Dvornik Katicu ud.Mirka, Dvornik Nikolu pok.Zlatka, Jarin Kresimira pok.Srečka, Juras Sanju rod Dvornik, Kraljić Mijic Vlastu, Odrljin Desanku z.Ante, Poduje Simu pok.Mihe, Poduje Marcelu ud.Mihe, Poduje Nevju pok.Mihe, Poduje Vjeru pok.Sime)
3. Državno pravobraniteljstvo u Splitu
4. GRAD SPLIT - GRAĐEVNO POSREDOVANJE
NA ZNANJE:
 1. Upravni odjel općih komunalnih poslova Grada Splita,
Split, Mazuranićevo Set. 1
 2. Građevinska inspekcija - ovdje
 3. Zavod za platni promet
Split, Mazuranićevo Setaliste 24/b
 4. MUP - PUS - Sektor zaštite od požara i civilne
zaštite, Split - Trg Hrvatske bratske zajednice b.b.
 5. Referent-ovdje
 6. Arhiva-ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA

Splitsko-dalmatinska županija

Grad Split

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-03/08-01/0239

Ur.broj: 2181/01-03-03/10-08-0005

Split, 31.10.2008.godine/

Grad Split, Upravni odjel prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva ATRIUM SPALATUM d.o.o. SPLIT, SPLIT, POJIŠANSKA 32, za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07), izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt, zajedničke oznake projekta SPG-LAZARICA, kojeg je izradio glavni projektant, ovlašteni arhitekt Lovre Petrović, ing.arh., broj ovl. A 1959, u „UREDU OVLAŠTENOG ARHITEKTA“ SPLIT, lipanj 2008. godine, za građenje stambenc-poslovne zgrade na kat.čest.zem. 8210/8 k.o. SPLIT, odnosno sudske oznake čest.zem. 820/1 k.o. SPLIT izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom, klasa: UP/I 350-05/08-01/0646, ur.broj: 2181/01-03-03/05-08-0007, od 13.06.2008. godine koju je izdao ovaj Upravni odjel, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

Visina zgrade je podrum 3, podrum 2, podrum 1, suteran 2, suteran 1, prizemlje i osam katova (Po3+Po2+Po1+Su1+Su2+Pr+8). Zgrada je oblikovana kaskadno. U PODRUMU 3 su: garaža 4 sa osamdeset (80) parkirališnih mjesta i dvadeset dvije (22) drvarnice. U PODRUMU 2 su: garaža 3 sa sto (100) parkirališnih mjesta, šesnaest (16) drvarnica i jedno (1) spremište. U PODRUMU 1 su: garaža 2 sa sto (100) parkirališnih mjesta, petnaest (15) drvarnica i jedno (1) spremište. U SUTERENU 1 su: garaža 1 sa šezdeset jednim (61) parkirališnim mjestom, sedam (7) drvarnica, trafostanica TS 10(20)/0,4 kV „LAZARICA 2“, šest (6) prodajnih prostora, jedno (1) spremište i prostor dizel agregata. U SUTERENU 2 je trideset (30) prodajnih prostora. U PRIZEMLJU je trideset jedan (31) prodajni prostor. Na PRVOM KATU je dvadeset šest (26) uredskih prostora. Na DRUGOM KATU je devetnaest (19) stanova od čega pet (5) dvoetažnih. Na TREĆEM KATU je deset (10) stanova. Na ČETVRTOM KATU je četrnaest (14) stanova od čega dva (2) dvoetažna. Na PETOM KATU je osam (8) stanova. Na ŠESTOM KATU je šest (6) stanova od čega jedan (1) dvoetažni. Na SEDMOM KATU su tri (3) stana. Na OSMOM KATU je jedan (1) stan, jedan (1) uredski prostor i jedna (1) kancelarija. Ukupno je to: tristo četrdeset jedno (341) parkirališno mjesto, šezdeset (60) drvarnica, tri (3) spremišta, prostor trafostanice, prostor dizel agregata, šezdeset sedam (67) prodajnih prostora, dvadeset sedam (27) uredskih prostora, jedna (1) kancelarija i šezdeset jedan (61) stan od čega osam (8) dvoetažnih stanova.

Ukupna bruto površina zgrade je 31.417,00 m².

Glavni projekt zajedničke oznake projekta SPG-LAZARICA sadrži devetnaest (19) knjiga:

- Mapa 1, arhitektonski projekt, projektant i glavni projektant, ovlašteni arhitekt, Lovre Petrović, ing.arh., broj ovl. A 1959, „URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA“ SPLIT, T.D. 06/08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 1, arhitektonski projekt – troškovnik građevinsko-zanatskih radova, projektant ovlašteni arhitekt, Lovre Petrović, ing.arh., broj ovl. A 1959, „URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA“ SPLIT, T.D. 06/08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 2, projekt konstrukcije, projektant, ovlašteni inženjer građevinarstva, Mate Stanišić, dipl. ing. građ., broj ovl. G 1086, „URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA“ SPLIT, T.D. 06-06/2008, lipanj 2008. godine.
- Mapa 3, projekt grijanja, hlađenja, ventilacije, projektant, ovlašteni inženjer strojarstva, Feda Zekan, dipl.ing.str., broj ovl. SEUGP 225 „KLIMAPROING“ d.o.o. Zagreb, T.D. 343/08, srpanj 2008. godine.
- Mapa 4, elektromotorni pogon upravljanja, automatike i regulacije ventilacije i klimatizacije, projektant, ovlašteni inženjer elektrotehnike Krešimir Lederhas, ing. el., broj ovl. E 2055, „ELEKTRO EKSPERT“ d.o.o. Zagreb, T.D. 2008-28, srpanj 2008. godine.
- Mapa 5, glavni projekt vodovoda i kanalizacije, projektant, ovlašteni inženjer strojarstva Slobodan Kljaković - Gašpić, dipl.ing.str., broj ovl. SEUGP 567 „SKG-KONZALTING“ d.o.o. Solin, T.D. -VK-761/08, lipanj 2008. godine
- Mapa 6, glavni projekt sprinkler instalacije, projektant, ovlašteni inženjer strojarstva Vlado Nigojević, dipl.ing.str., broj ovl. SEUGP 395 „TUB“ d.o.o. Split, T.D. 1231-08 lipanj 2008. godine
- Mapa 7, elektroinstalacije jake struje, slabe struje i gromobrana, projektant, ovlašteni inženjer elektrotehnike Mladen Žanić, dipl. ing. el., broj ovl. E 394, „VOLT-ING“ d.o.o. Split, T.D. 79/08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 8, sustav za dojavu požara-vatrodjava-elektrotehnički projekt, projektant, ovlašteni inženjer elektrotehnike Petar Mandić, dipl. ing. el., broj ovl. E 1592, „ELFIM“ d.o.o. Split, T.D. 08-08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 8-A, sustav za dojavu CO plina - elektrotehnički projekt, projektant, ovlašteni inženjer elektrotehnike Petar Mandić, dipl. ing. el., broj ovl. E 1592, „ELFIM“ d.o.o. Split, T.D. A 08-08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 9, diesel električni agregat 1x160kVA, projektant, ovlašteni inženjer elektrotehnike Mladen Žanić, dipl. ing. el., broj ovl. E 394, „VOLT-ING“ d.o.o. Split, T.D. 81/08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 10, projekt toplinske zaštite i uštede energije, zaštite od buke, projektant ovlaštena arhitektica, Ana Dora Bego Lovrinčević, dipl. ing.arh., broj ovl. A 1719, „ARIOZO“ d.o.o. Split temeljem ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji „SAECULUM“ d.o.o. SPLIT, T.D. 243/08, lipanj 2008. godine.
- Mapa 11, elaborat zaštite na radu, projektant ovlašteni arhitekt, Lovre Petrović, ing.arh., broj ovl. A 1959, „URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA“ SPLIT, T.D. 06/08-Z, lipanj 2008. godine.
- Mapa 12, elaborat zaštite od požara, projektant ovlašteni arhitekt, Lovre Petrović, ing.arh., broj ovl. A 1959, „URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA“ SPLIT, T.D. 06/08-P, lipanj 2008. godine.

- Mapa 13-1, mapa 13-2, mapa 13-3, mapa 13-4, mapa 13-5, glavni projekt dizala, projektant ovlaštteni inženjer strojarstva, Vanja Franić, dipl.ing.str., broj ovl. SP 659 „URED OVLAŠTENOG INŽENJERA STROJARSTVA“ ZAGREB, T.D.: P-41/08, P-42/08, P-43/08, P-44/08, P-45/08, srpanj 2008. godine.
- Mapa 13-6, mapa 13-7, mapa 13-8, mapa 13-9, mapa 13-10, glavni projekt dizala, projektant ovlaštteni inženjer strojarstva, Vanja Franić, dipl.ing.str., broj ovl. SP 659 „URED OVLAŠTENOG INŽENJERA STROJARSTVA“ ZAGREB, T.D.: P-46/08, P-47/08, P-49/08, P-50/08, srpanj 2008. godine.
- Mapa 14-1, projekt pokretnih stuba, projektant ovlaštteni inženjer strojarstva, Maid Omerhodžić, dipl.ing.str., broj ovl. SEUGP 1359 „SCHINDLER PROJEKTI“ d.o.o. Zagreb, T.D.: HR 08 102, srpanj 2008. godine.
- Mapa 14-2, projekt pokretnih stuba, projektant ovlaštteni inženjer strojarstva, Maid Omerhodžić, dipl.ing.str., broj ovl. SEUGP 1359 „SCHINDLER PROJEKTI“ d.o.o. Zagreb, T.D.: HR 08 103, srpanj 2008. godine.
- Mapa 15, elektrotehnički projekt trafostanice TS 10(20)/0,4 kV „LAZARICA 2“, projektant ovlaštteni inženjer elektrotehnike Snježana Raić, dipl.ing.el., broj ovl. E 1943 „HEP ODS“ d.o.o. Zagreb, DP „ELEKTRODALMACIJA“- SPLIT, SI-ODJEL ZA PROJEKTIRANJE, T.D.: 8215, srpanj 2008. godine.

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom održanom dana 18.09.2008. godine utvrđeno:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole, navedene u točki 1. ove potvrde,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti koju je izradio ovlaštteni revident prof.dr. Ante Mišanović, dipl.ing.građ., broj ovl. G 540, „GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET SVEUČILIŠTA U SPLITU“, ovjerio glavni projekt i o tome priložio izvješće broj 593 od 08.07.2008. godine.
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite, koju je izradio ovlaštteni revident prof.dr. Ante Mišanović, dipl.ing.građ., broj ovl. G 540, „GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET SVEUČILIŠTA U SPLITU“, ovjerio glavni projekt i o tome priložio izvješće broj 310 od 17.07.2008. godine.
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke, koju je izradio ovlaštteni revident prof.dr. Ante Mišanović, dipl.ing.građ., broj ovl. G 540, „GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET SVEUČILIŠTA U SPLITU“, ovjerio glavni projekt i o tome priložio izvješće broj 71 od 17.07.2008. godine
- izvještaj o geotehničkim istražnim radovima s prijedlogom temeljenja i zaštite građevne jame, ovlaštteni geotehničar Ivo Barbalić, dipl.ing.građ., „INSTITUT GRAĐEVINARSTVA HRVATSKE“ d.d., POSLOVNI CENTAR SPLIT, broj R.N. : 1-390 310-156/97, prosinac 1997. godine.
- prerinis katastarskog plana, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, klasa: 935-06/08-01/1509, ur.broj: 541-23-08-2 od 24.04.2008. godine.
- izvadak iz katastra zemljišta, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, klasa: 935-07/08-01/1413, ur.broj: 541-23-2/12-08-2 od 24.04.2008. godine.

- dokaz da investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici, izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, za čest. zem. 820/1 k.o. SPLIT, Z.U. 15816, S.I. 15018/08 od 23.05.2008. godine

2.2. Građevna čestica uređena je u skladu s Generalnim urbanističkim planom Splita („Službeni glasnik Grada Splita“ broj : 1/06, 15/07, 3/08), tako da je:

- na istu moguć pristup s pristupne prometnice označene kao kat.čest.zem. 8210/33 k.o. SPLIT, odnosno sud.čest.zem. 820/5 k.o. SPLIT za koju je Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, izdao građevinsku dozvolu klasa: UP/I 361-03/06-01/00060, ur.broj: 2181-05-02-00-06-07/SJ dana 19.07.2006. godine.
- s iste moguća odvodnja otpadnih voda na kanalizacijski sustav grada Splita.
- na parceli je unutar garažnog prostora, koji je smješten na četiri etaže (tri podrumске etaže i jedan suteran) osigurano tristo četrdeset jedno (341) parkirališno mjesto.

2.3. Na građevnoj čestici iz točke 1. ove potvrde investitor je započeo izgradnju stambeno-poslovne građevine temeljem građevinske dozvole koju je izdao Ured državne uprave u Splitsko - dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, klasa: UP/I -361-03/98-01/00044, ur.broj: 2181-04-00-00-98-06 dana 28.09.1998. godine.

2.4. Investitor dostavio dokaz da je platio komunalni doprinos i to potvrdu Grada Splita , Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, klasa: UP/I-361-01/08-01/100, ur.broj: 2181/01-01-01/06-08-3 od 30.10.2008. godine, i zaključak o obustavi postupka za izračun vodnog doprinosa i to potvrdu Hrvatskih voda, VGI Srednje dalmatinsko primorje – otoci, klasa: UP/I 352-08/08-01/0022587, ur.broj: 374-3404-2-08-2 od 21.10.2008. godine.

3. Ova potvrda izdaje se investitoru ATRIUM SPALATUM d.o.o. SPLIT, SPLIT, POJŠANSKA 32, radi građenja građevine iz točke 1. ove potvrde.

4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.

5. Investitor mora građenje zgrade iz točke 1. ove potvrde, te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

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

7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt.

8. Građevina iz točke 1. ove potvrde može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što se za istu izda uporabna dozvola.

9. Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. pod točki 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 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 i 117/07) u iznosu od 27.490,00 kuna plaćena je u cijelosti.

Upravni savjetnik

Sanda Jurčić, dipl. ing. građ.



Voditelj odsjeka

L. Pucinić

Lada Pucinić Mladinić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

- ① ATRIUM SPALATUM d.o.o. SPLIT
SPLIT, POJIŠANSKA 32

Radi znanja:

1. Građevinska inspekcija
2. Grad Split, Upravni odjel za komunalno
gospodarstvo-ovdje
3. Referentu - ovdje
4. Arhiva - ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

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

Klasa: UP/I 361-05/12-01/00013
Ur.broj: 2181/01-03-03/12-0013
Split, 27.04.2012. godine

Ovo rješenje je PRKAVOMOLNO
dana 04.05.2012.



Grad Split, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za graditeljstvo, povodom zahtjeva ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32 i HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP „Elektrodalmacija Split“, Poljička cesta 73, za izdavanje uporabne dozvole za dio građevine, temeljem članka 265. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

1. Investitoru ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32 dozvoljava se uporaba dijela izgrađene stambeno – poslovne građevine radnog naziva LAZARICA – FIRULE, ukupne bruto površine 31.417 m², katnosti: Po3 + Po2 + Po1 + Sut1 + Sut 2 + Pr +8K na kat.čest.zem. 8210/8 k.o. Split, odnosno na sudskoj čest.zem. 820/1 k.o. Split, i to: stambeni dio građevine sa 61 stanom, 5 poslovnih prostora (trgovina ortopedskih pomagala, samoposluga VICTA, trgovina DM, mjenjačnica i trgovina pekarskih proizvoda), 27 ureda, 60 drvarnica, 3 spremišta i podzemna garaža s 341 parkirališna mjesta.

2. Investitoru HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP „Elektrodalmacija Split“, Poljička cesta 73 dozvoljava se uporaba TS 10(20)/0,4 kV „LAZARICA 2“.

3. U poslovnom dijelu građevine koja sadrži 50 poslovnih prostora na etažama Sut1, Sut2 i Pr, i I. red na I. katu oznake 27/1, nisu izvedeni završni radovi podnih, zidnih i stropnih obloga, te razvod elektroinstalacija (zajedničke sanitarije, komunikacije i ventilacija izvedeni u cjelosti, dok su stabilni sustavi zaštite od požara, elektroinstalacije izvedeni samo do nivoa priključka), te je za iste potrebno ishoditi pojedinačne uporabne dozvole.

Obrazloženje

Investitori ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32, HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP „Elektrodalmacija Split“, Poljička cesta 73, podnijeli su dana 22.02.2012. godine

ovom Upravnom odjelu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za izgrađenu stambeno – poslovnu građevinu radnog naziva LAZARICA – FIRULE, ukupne bruto površine 31.417 m², katnosti: Po3 + Po2 + Po1 + Sut1 + Sut 2 + Pr +8K, na kat.čest.zem. 8210/8 k.o. Split, odnosno na sudskoj čest.zem. 820/1 k.o. Split, sastojeće od: 61 stambene jedinice (2. – 8.kat), 55 poslovnih prostora, 27 ureda, garaže sa 341 parkirališna mjesta, 60 drvarnica, 3 spremišta i TS 10(20)0,4 kV „LAZARICA 2“.

Zaključkom od 27.02.2012. godine, klasa: UP/I 361-05/12-01/00013, urbroj: 2181/01-03-03/03-12-0002 ovaj Upravni odjel osnovao je povjerenstvo za tehnički pregled. Povjerenstvo je dana 08.03.2012. godine izvršilo tehnički pregled građevine kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na građenje i o tome sastavilo zapisnik. Također je, po obavijesti investitora, dana 25.04.2012. godine obavljen kontrolni tehnički pregled glede otklonjenih nedostataka navedenih u zapisniku od 08.03.2012. godine, o čemu je sastavljena dopuna zapisnika.

Tijekom ovog postupka Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspeksijske poslove, dostavilo je obavijest klasa: 362-01/12-10/0237, urbroj: 531-07-1-21-12-02 od 02.03.2012.g., da za predmetnu građevinu nije u tijeku postupak građevinske inspekcije koji se odnosi na obustavu građenja ili uklanjanje te građevine.

Tehničkim pregledom i kontrolnim tehničkim pregledom, povjerenstvo je utvrdilo da je predmetna građevina izgrađena, da su radovi izvedeni u skladu s lokacijskim uvjetima utvrđenim za građenje na tom području, propisima i tehničkim normama i standardima, te da je izgrađena u skladu s Građevinskom dozvolom klasa: UP/I 361-03/98-01/00044, urbroj: 2181-04-00-00-98-06 od 28.09.1998.g. i Potvrdom glavnog projekta klasa: 361-03/08-01/0239, urbroj: 2181/01-03-03/10-08-0005 od 31.10.2008.g., te Potvrdom izmjena i dopuna glavnog projekta kako slijedi:

1. klasa: 361-03/09-01/0266 od 13.05.2010.g.(P 58,59,60 i 61 se spajaju u 1 trgovinu)
2. klasa: 361-03/10-01/0147 od 06.12.2010.g.(P 1 i 2 se spajaju u 1 poslovni prostor)
3. klasa: 361-03/10-01/0191 od 27.01.2011.g.(supermarket od P7A, P7B, P8, P9 i P10)
4. klasa: 361-03/10-01/0205 od 15.03.2011.g.(vanjske stepenice – ulaz u P33)
5. klasa: 361-03/10-01/0207 od 08.03.2011.g.(P 57 – mjenjačnica)
6. klasa: 361-03/11-01/0070 od 05.05.2011.g.(P 22 – caffe bar)
7. klasa: 361-03/11-01/0128 od 06.12.2011.g.(P 33 – banka)
8. klasa: 361-03/11-01/0137 od 16.11.2011.g.(P 25 – sandwich bar)
9. klasa: 361-03/12-01/0057 od 23.04.2012.g. (bazen)

Povjerenstvo je u Dopuni zapisnika od 25.04.2012. godine zauzelo utvrdilo da je predmetna građevina izvedena u skladu s građevinskom dozvolom i potvrđenim glavnim projektima, te da se za istu može izdati uporabna dozvola.

Zapisnik od 08.03.2012.g. i Dopuna zapisnika od 25.04.2012.g. povjerenstva za tehnički pregled prilažu se uporabnoj dozvoli i čine njezin sastavni dio.

S obzirom na izneseno, a primjenom odredbi članka 259. i 265. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 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 i 117/07) u iznosu od 27.490,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

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

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 kn. u državnim biljezina po tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ 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, 129/06 i 117/07).

VODITELJ PODODSJeka

Ljiljana Mladinić

Ljiljana Počarić Mladinić, dipl.ing.arh.



PROČELNICA

Marija Bašić

Marija Bašić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pejišanska 32
2. HEP-ODS d.o.o. Zagreb, ELEKTRODALMACIJA Split, Poljička cesta 73

NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija – Split, Mike Tripala 6
2. Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i redarstvo – ovdje
3. Referentu – ovdje
4. Arhiv – ovdje