

**OKNO d.o.o. u stečaju**  
**Pazin, Bertoši, Stancija Pataj 13 C**  
**Stečajna upraviteljica**

## **NALAZ I MIŠLJENJE**

**k.č. zgr. 195/1 (stara izmjera)**

**k.č. 2520/1, k.č. 2520/2, k.č. 2519/4, k.č. 2519/6 i dio k.č. 2519/2 (Nova izmjera)**

**K.o. Pazin**  
**Adresa: Pazin, Stari Trg 1a**



U Pazinu, 19.11.2021. godine

Izradila:  
Sudski vještak  
mr.sc. Marija Brajković, dipl.ing.geod.

## **Nalaz**

Za naručitelja Okno doo iz Pazina u stečaju, po stečajnoj upraviteljici izrađuje se ovaj Nalaz i mišljenje.

Zadatak u ovom Nalazu i mišljenju je utvrditi postojanje posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari Trg 1A, te utvrditi površinu suvlasničkog dijela, u svrhu upisa vlasništva u zkul.646 u K.o. Pazin, u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Za izradu ovog nalaza korišteni su:

1. službeni podaci koji se evidentirani za predmetne čestice u katastru i zemljišnoj knjizi,
2. izmjera posebnog dijela nekretnine u naravi.

Zgrada koja se nalazi na adresi: Pazin, Stari Trg 1A izgrađena je na k.č. zgr. 195/1 u K.o. Pazin Stare izmjere, odnosno zgrada je na k.č. 2520/1 i k.č. 2520/2, a stubište zgrade i dvorište nalazi se na k.č. 2519/4 i k.č. 2519/6 u K.o. Pazin iz Nove izmjere.

Stara izmjera za K.o. Pazin važeća je u Zemljišnoj knjizi, a Nova izmjera za K.o. Pazin važeća je u katastru.

| Br k.č. stare izmjere | Površina k.č. stare izmjere | Način uporabe u staroj izmjeri | Identifikacija - odgovara | Br.k.č. nove izmjere | Površina k.č. nove izmjere | Način uporabe u novoj izmjeri |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| zgr. 195/1            | gradilište                  | 374 m2                         |                           | 2520/1               | 140 m2                     | Stambena zgrada               |
|                       |                             |                                |                           | 2520/2               | 33 m2                      | Stambena zgrada               |
|                       |                             |                                |                           | 2519/4               | 139 m2                     | dvorište                      |
|                       |                             |                                |                           | 2519/6               | 12 m2                      | dvorište                      |
|                       |                             |                                |                           | dio 2519/3           | cca 50 m2                  | dvorište                      |

Vidljivo je da Stara i Nova izmjera ne odgovaraju, što je u ovom slučaju itekako bitno, jer bi oblik i veličina građevne čestice na kojoj je izgrađena zgrada na adresi Stari Trg 1A trebao odgovarati po položaju, obliku i po površini.

Povjesno – geodetski elaborat kojim se dijelom formirala građevna čestica za predmetnu zgradu na adresi Stari Trg 1A:

Formiranje građevne čestice za postojeći legalni objekt izgrađen na predmetnoj k.č. zgr. 195/1 (stara izmjera), započeto je parcelacijskim elaboratom u kojem je bila parcelacija k.č. zgr. 195/1 u Staroj izmjeri odnosno k.č. 2520 i 2519/3 u Novoj izmjeri, prema detaljnom planu izrađen u 2010. godine, u katastru ovjeren 19.01.2015. godine pod Klasom: 932-06/14-02/254, Urbroj: 541-27-06/1-15-3.

Navedeni geodetski elaborat, Klasa: 932-06/14-02/254, Urbroj: 541-27-06/1-15-3

- u katastru je proveden pod Klasom: UP/I-932-07/15-02/111, Urbroj: 541-27-06/3-15-4, 12.08.2015 kada je doneseno Rješenje o promjeni podataka u katastru, a po službenoj dužnosti poslan je zemljišnu knjigu na provedbu pod Klasom: UP/I-932-07/15-02/111, Urbroj: 541-27-06/3-15-4, dana 9.10.2015
- u zemljišnoj knjizi proveden je djelomično, odnosno predmetna k.č. zgr. 195/1 na kojoj se nalazi predmetna zgrada na adresi Stari Trg 1A, nije parcelirana, jer je u prijavnom listu u novom stanju upisana nova k.č. zgr. 195/3 koja je postojala već u zemljišnoj knjizi, ali na drugom vlasniku.
- parcelacijskim elaboratom Klasa: 932-06/14-02/254, Urbroj: 541-27-06/1-15-3, izvršena je kriva identifikacija katastarskih čestica stare izmjere na kojima se nalazi predmetna zgrada jer je prikazano da se predmetna zgrada nalazi i na susjednoj k.č. zgr. 196/3, što nije moguće, jer je k.č. zgr. 195/1 i formirana kao gradilište površine od 374 m<sup>2</sup>, na kojoj je i izgrađena zgrada.

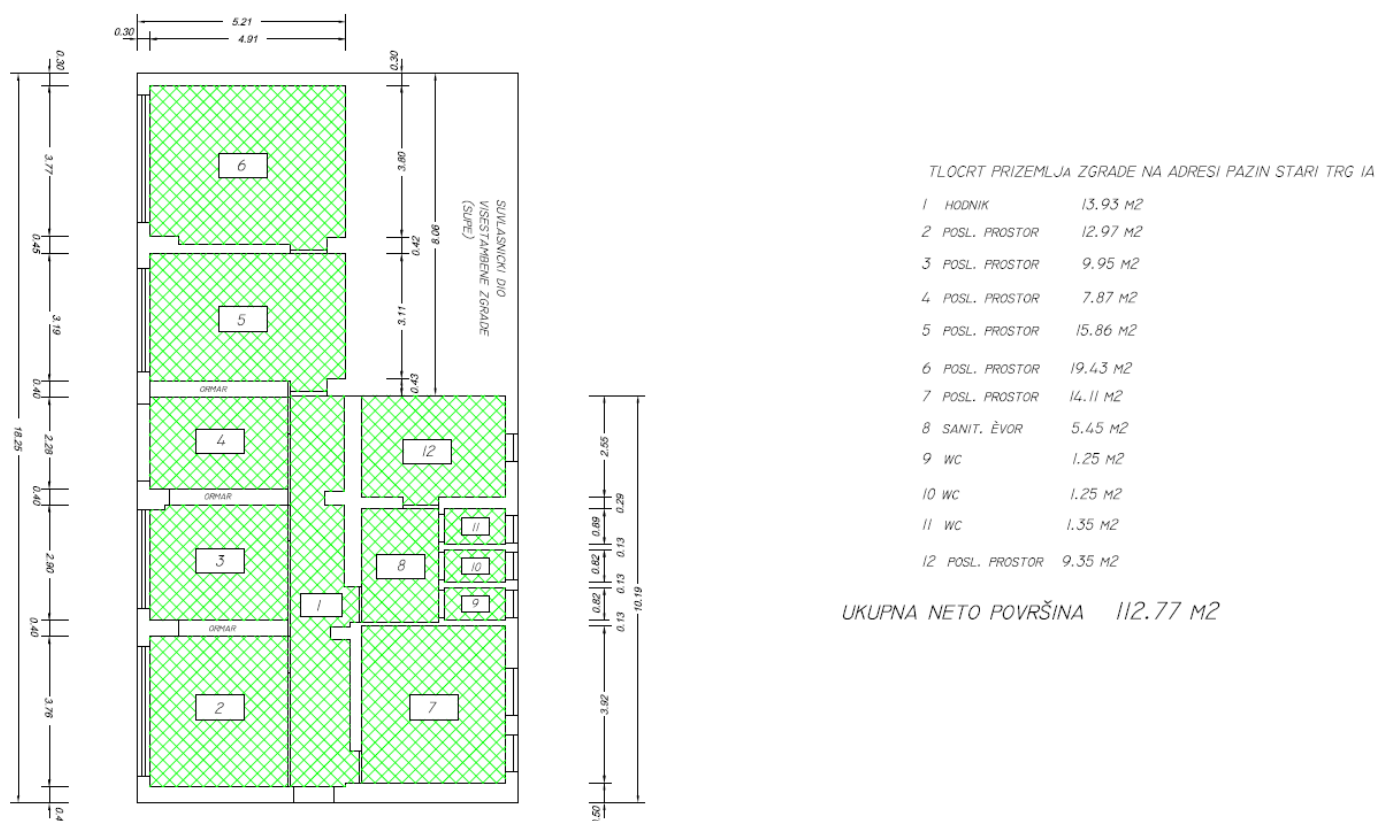
Građevna čestica objekta koji se nalazi na adresi Stari Trg 1A, sukladna Detaljnom planu uređenja „CENTAR II“ (Izvod iz detaljnog plana priložen uz arhivski elaborat koji je priložen ovom Nalazu) formirana je u katastarskom operatu i sastoji se od k.č. 2520/1, k.č. 2520/2, k.č. 2519/4 i 2519/6 ukupne površine od 324 m<sup>2</sup>, a prema Staroj izmjeri dio k.č. zgr. 195/1, dok je dio ostao van granica građevne čestice.

Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je u ovom nalazu predmetni sastoji se od prizemlja i pet katova.

Na svakom katu postoje po dvije stambene jedinice, čija je ukupna površina 663 m<sup>2</sup> (prema podacima koji su upisani u Knjizi položenih ugovora u poulošcima), dok se u prizemlju nalaze poslovni prostori.

Posebni dio nekretnine u prizemlju sastoji se od: osam poslovnih prostora, hodnika te sanitarnog čvora ukupne neto površine od 112,77 m<sup>2</sup>. Tri poslovna prostora su odvojena drvenim ormarima, koji su prikazani kao zidovi, jer u naravi i odvajaju poslovne prostore.

Ovom Nalazu se prilaže tlocrt prizemlja sa naznačenom izmjerom i naznačenim prostorijama.



Slika 1. Tlocrt predmetnog prizemlja sa prikazom površina

Izmjerena površina posebnog dijela nekretnine koja se nalazi u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari Trg 1A treba biti prikazana u „Potvrdi o posebnim dijelovima zgrade“, koju je Upravitelj zgrada Pazin d.o.o. dužan izraditi, kao sastavni dio dokumentacije kod povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora sukladno članku 5. **Pravilnikau o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)** (NN 121/2013).

Ukupna površina svih posebnih dijelova nekretnine na adresi Stari Trg 1 A, prema mjerenoj površini u prizemlju i prema podacima preuzetih iz knjige položenih ugovora iznosi 776 m<sup>2</sup>. U ovu površinu nisu uključeni zajednički dijelovi (hodnici, stubište, tavan i sl.). Ova površina će se potvrditi ili korigirati, kada se i ako se izradi etažni elaborat svih posednih dijelova, koji za povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora nije neophodan.

**Suvlasnički udio posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari Trg 1A koja je predmetom ovog Nalaza i mišljenja, iznosi 113/776.**

## **Mišljenje**

Geodetski elaborat koji je u katastru proveden pod Klasom: UP/I-932-07/15-02/111, Urbroj:541-27-06/3-15-4, 12.08.2015, a u zemljišnoj knjizi je proveden samo djelomično, potrebno je korigirati u pogledu identifikacije predmetne k.č. zgr. 195/1, jer je zgrada na adresi Stari Trg 1A izgrađena u cijelosti na k.č. zgr. 195/1, što nije u elaboratu prikazano.

Obzirom da je stanje u katastru različito od stanja u zemljišnoj knjizi potrebno je uskladiti to stanje, odnosno treba geodetskim elaboratom formirati građevnu česticu za objekt koji ima Uporabnu dozvolu izdanu od strane Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/14-01/20, Urbroj:2163/01-07-07-14-3 od 3. studenog 2014. godine (preslika priložena ovom Nalazu – sastavni dio iz digitalne arhive Državne geodetske uprave), te evidentirati objekt u zemljišnoj knjizi.

### **Privitak:**

1. Fotografije lica mjesta
2. Izvod iz katastarskog plana
3. Prijepis posjedovnog lista/neslužbeni
4. Podaci iz Knjige položenih ugovra
5. Tlocrt prizemlja
6. Arhivski geodetski elaborat



**Fotografije predmetnog posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade u adresi Pazin,  
Stari Trg 1A**



**Slika 2. Prizemlje predmetne zgrade na adresi Stari Trg 1A**



**Slika 3. Prizemlje predmetne zgrade na adresi Stari Trg 1A**





**Slika 4. Prizemlje predmetne zgrade na adresi Stari Trg 1A**





**Slika 5. Ulaz u prizemlje predmetne zgrade na adresi Stari Trg 1A**



**Slika 6. Ulaz u prizemlje**



**Slika 7. hodnik u prizemlju**



**Slika 8. Poslovni prostor**

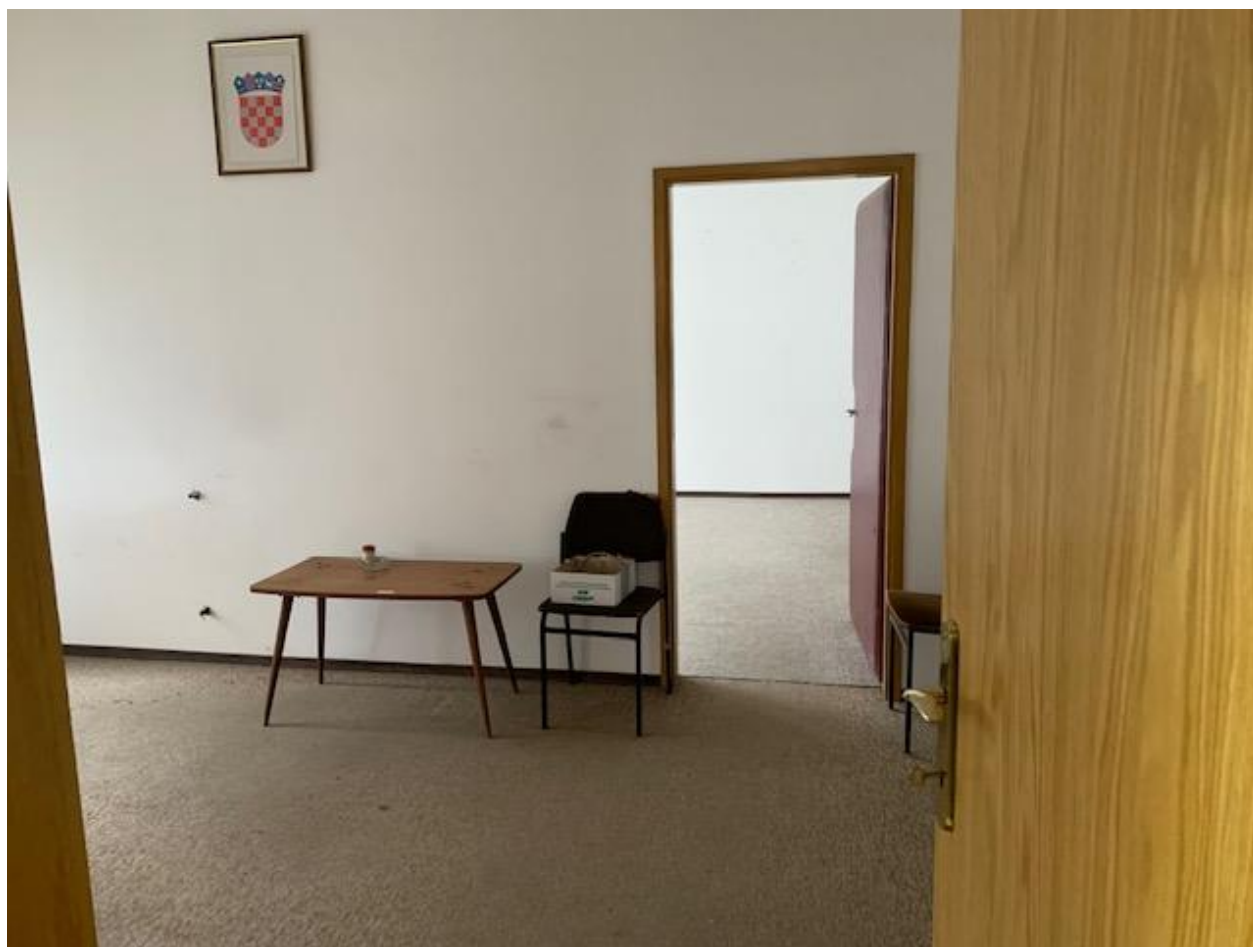




**Slika 9. Sanitarni čvor**



**Slika 10. Poslovni prostor**



**Slika 11. Poslovni prostor**



**Slika 12. Poslovni prostor**





**Slika 13. Poslovni prostor**



**Slika 14. Poslovni prostor**



**Slika 15. Poslovni prostor**