

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovara 70, 10 000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

16-04-2021

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA:

UR. BROJ:

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa ST-245/2021

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

SANDEA ROŠIĆ

OIB 30077958236

Adresa / sjedište

19/1 2 Hampshire 19, Persiaran Hampshire, Melorija

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

DIZAJN BAR d.o.o.

OIB 67249736434

Adresa / sjedište

Opatija, Eugena Kvinića 9

PODACI O TRAZBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

stjecanje bez osnove, u tijeku sudski postupak P-1143/18 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu.

Iznos dospjele tražbine 25.987,85 (kn)

Glavnica 17.473,33 kn (kn)

Kamate 8.514,52 kn (kn)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
(kn)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

tužba, ispis iz e-Predmeta

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA /~~NE~~/ za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Zagreb, 12.4.2021.

Potpis vjerovnika *p.p.*

³
ODVJETNIK
ANITA HUKELJ
ZAGREB, PALMOTICEVA 45
Mob: +385/98/102807
e-mail: anita@odvjetnik-hukelj.hr



ODVJETNIK Anita Hukelj, MBA
Palmotićeva 45/II, 10 000 Zagreb
M: + 385 98 70 28 07
T: + 385 14 81 23 07
P: + 385 14 81 23 69
anita@odvjetnik-hukelj.hr

PUNOMOĆ

Ovlašćujemo odvjetnika Anitu Hukelj iz Zagreba, Palmotićeva 45, da nas zastupa u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave, predstečajnom postupku, koji se vodi kod

Trgovačkog suda u Zagrebu, St-245/2021 te pred FINOM (radi prijave tražbina u predstečajnom postupku)

Ovlašćujemo ga da nas zastupa u svim našim pravnim poslovima u sudu i izvan suda i pred svim drugim državnim tijelima, javnim ustanovama, trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama, te da radi zaštite i ostvarenja naših prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa ugovore i nagodbe, daje izjave, te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajemo da ga zamjenjuju:

U Zagrebu 31/03/2021 . godine

SANDRA ROŠIĆ, OIB:30077958236



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

46. St-245/2021

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maji Praljak, u predstečajnom postupku u povodu prijedloga dužnika DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija, dana 16. ožujka 2021.,

riješio je

- I. Otvara se predstečajni postupak nad dužnikom DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija.
- II. Za povjerenika se imenuje Ana Ikić, Zagreb, Brazilska 3, OIB: 22285095639.
- III. Pozivaju se vjerovnici dužnika DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija u roku 21 (dvadesetijednog) dana od dana dostave ovog rješenja, prijaviti svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu.
- IV. Pozivaju se dužnik DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija i povjerenik Ana Ikić, Zagreb, Brazilska 3, OIB: 22285095639, u roku 30 (trideset) dana od dana dostave tablice prijavljenih tražbina, dostaviti Financijskoj agenciji pisano očitovanje o svakoj prijavljenoj tražbini, priznaju li je ili osporavaju, uz obveznu naznaku iznosa za koji se tražbina osporava i razloga osporavanja, i to na propisanom obrascu.
- V. Pozivaju se vjerovnici dužnika DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija, u roku 15 (petnaest) dana od dana dostave očitovanja o prijavljenim tražbinama dužnika i povjerenika, osporiti prijavljene tražbine koje smatraju nepostojećim, uz obveznu naznaku iznosa za koji se tražbina osporava i razloga osporavanja, i to na propisanom obrascu.
- VI. Poziva se Financijska agencija objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova u roku od tri dana:
 - od dana isteka roka za prijavu tražbine, tablicu prijavljenih tražbina zajedno s prijavama tražbina i ispravama
 - od dana isteka roka za očitovanje dužnika i povjerenika ako je imenovan o prijavljenim tražbinama, očitovanje o prijavljenim tražbinama, odnosno podatak da očitovanje nije dostavljeno

- od dana isteka roka za osporavanje tražbina, tablicu osporenih tražbina u kojoj će navesti sve tražbine koje je osporio dužnik, povjerenik ili vjerovnik.
- VII. Ako je prijava tražbine, očitovanje o prijavljenim tražbinama ili osporavanje tražbine primljeno nakon objava iz točke VI. izreke ovog rješenja, poziva se Financijska agencija sastaviti dopunu tablica i zajedno s prijavom tražbine, očitovanjem o prijavljenim tražbinama ili osporavanjem tražbine i ispravama objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova najkasnije prvoga dana nakon primitka.
- VIII. Poziva se Financijska agencija dostaviti sudu cjelokupnu primljenu dokumentaciju u papirnatom obliku u roku tri dana od isteka roka za osporavanje tražbina, a naknadno primljenu najkasnije prvoga dana nakon primitka.
- IX. Poziva se dužnik DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija, vjerovnicima i povjereniku omogućiti uvid u isprave iz kojih proizlaze tražbine navedene u popisu imovine i obveza.
- X. Pozivaju se dužnikovi dužnici svoje dospjele obveze bez odgode ispunjavati dužniku.
- XI. Pozivaju se vjerovnici, dužnik i povjerenik pristupiti na ročište radi ispitivanja tražbina koje će se održati

8. srpnja 2021. u 10,00 sati,

u prostorijama Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Petrinjska 8,
dvorana 100, dvorište suda.

- XII. Rješenje o otvaranju predstečajnoga postupka upisat će se u sudskom registru ovoga suda.

Obrazloženje

Dužnik je 31. prosinca 2020. na temelju odredbe čl. 25. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17 dalje: SZ), Trgovačkom sudu u Rijeci, podnio prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka. Rješenjem od 4. siječnja 2021. godine, Trgovački sud u Rijeci oglosio se mjesno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari, po pravomoćnosti kojeg rješenja je predmet ustupio ovom sudu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu.

U prijedlogu je naveo da kod njega postoji predstečajni razlog prijeteće nesposobnosti za plaćanje. Prema odredbi čl. 4. st. 1. SZ-a predstečajni postupak može se otvoriti ako sud utvrdi postojanje prijeteće nesposobnosti za plaćanje. Dužnik je uz prijedlog, u prilog tvrdnji dostavio potvrdu Fine iz koje proizlazi da je na dan 23. prosinca 2020. bio 44 dana neprekidno blokiran. Osim toga, dužnik je na ime troškova predujma dana 30. prosinca 2020. položio iznos od 5.000,00 kn (čl. 28. SZ-a).

Iz Potvrde HZMO-a od 23. prosinca 2020., koju je dužnik dostavio uz prijedlog (list 8. spisa) proizlazi da dužnik na dan 23. prosinca 2020. ima dvadeset i sedam zaposlenika.

Podneskom od 1. ožujka 2021. dužnik je dostavio daljnje isprave i dokumentaciju vezanu za predmetni predstečajni postupak, pa je tako primjenom odredbe čl. 17. st. 1. i 2. u vezi s odredbom čl. 16. st. 1. SZ-a dostavio popis imovine i obveza dužnika, iz kojeg proizlazi da dužnik nema nekretnina ni pokretnina, nema imovinskih prava na tuđim stvarima, nenovčanih tražbina, ni drugih prava koja čine imovinu dužnika, nema novčanih sredstava na

računima nikakve druge imovine (list 34-35 spisa, te 76-81). Istim podneskom obavijestio je sud o tražbinama koje ima prema dužnicima (list 35 i 36 spisa), te je pobrojao postupke pred sudovima i javnopravnim tijelima u kojima je dužnik stranka navodeći visinu i opis tražbine (list 39 i 40, i 92-93 spisa). Dužnik je u podnesku nadalje naveo da nema razlučnih ni izlučnih prava na imovini dužnika.

Iz podneska dužnika proizlazi da obveze dužnika unesene u poslovne knjige iznose ukupno 9.682.138,26 kn (list 95-97 spisa).

Dužnik je kao podnositelj primjenom odredbe čl. 26. SZ-a uz prijedlog za otvaranje predstečajnoga postupka dostavio i financijske izvještaje u skladu sa Zakonom o računovodstvu koji nisu stariji od tri mjeseca od dana podnošenja prijedloga za otvaranje predstečajnoga postupka. Dostavio je i izračun visine prosječnih mjesečnih troškova redovnog poslovanja (list 91 spisa).

Uvidom u prijedlog plana restrukturiranja (list 42-66 spisa) utvrđeno je da sadrži sve obvezatne sastojke propisane odredbama čl. 27. SZ-a, i to: činjenice i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje prijetee nesposobnosti za plaćanje, izračun manjka likvidnih sredstava na dan priloženih financijskih izvještaja, mjere financijskoga restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava, mjere operativnoga restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na poslovanje, plan poslovanja za razdoblje do kraja tekuće i za narednih pet kalendarskih godina uz detaljno obrazloženje razloga za utvrđivanja svaki pozicije plana, analizu svih tražbina prema visini i vrsti, ponudu vjerovnicima, razvrstanim u skupine, rokove i uvjete namirenje tražbina te planirane troškove restrukturiranja.

Uvidom u Potvrdu Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava (list 7 spisa), koju je dužnik dostavio uz prijedlog, utvrđeno je kako je na dan 23. prosinca 2020. (dok je 31. prosinca 2020. dužnika podnio prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka) na računima i novčanim sredstvima dužnika evidentirano 44 dana neprekidne blokade.

Osim toga dostavio je i izjavu iz koje proizlazi da je dužnik na dan 30. studenog 2020. (kao zadnjeg dana mjeseca koji je prethodio danu podnošenja prijedloga za otvaranje predstečajnog postupka) imao 27 zaposlenika.

Dužnik je, u skladu s odredbom čl. 28. st. 1. SZ-a dostavio i dokaz o tome da je predujmio troškove predstečajnog postupka (potvrda o uplati predujma troškova predstečajnoga postupka u iznosu od 5.000,00 kn-list 9 i 26 spisa).

Uzevši u obzir navedeno sud je, na temelju odredbe čl. 33. st. 1. u vezi s odredbom čl. 4. SZ-a, donio rješenje o otvaranju predstečajnoga postupka (točka I. izreke ovog rješenja).

Odluka iz točke II. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. SZ-a. Izbor povjerenika obavljen je metodom slučajnog odabira u skladu s odredbom čl. 84. st. 1. u vezi s odredbom čl. 23. st. 3. SZ-a.

Odluke iz točke III. – V. i točke IX. – XI. izreke ovog rješenja temelje se na odredbama čl. 34. st. 1. SZ-a kojima je propisan obvezatan sadržaj rješenja o otvaranju predstečajnoga postupka.

Dodatno se ukazuje kako je odredbom čl. 12. st. 1. SZ-a određeno kako se dostava smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Nadalje, odredbama čl. 36. st. 1. SZ-a propisan je obvezatan sadržaj prijave tražbine i određeno je da se prijava tražbine podnosi na propisanom obrascu te da se uz prijavu tražbine u prijepisu prilažu isprave iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se dokazuje.

Osim toga, prema odredbama čl. 38. st. 1. SZ-a razlučni vjerovnici dužni su nadležnu jedinicu Financijske agencije u roku za prijavu tražbine obavijestiti o svojim razlučnim pravima, pravnoj osnovi razlučnoga prava i dijelu imovine dužnika na koji se njihovo razlučno pravo odnosi te dati izjavu odriču li se ili ne odriču prava na odvojeno namirenje, dok su prema odredbi čl. 38. st. 2. SZ-a izlučni vjerovnici dužni nadležnu jedinicu Financijske

agencije u roku za prijavu tražbine obavijestiti o svojim pravima, pravnoj osnovi izlučnoga prava i dijelu imovine dužnika na koji se odnosi njihovo izlučno pravo. Razlučni i izlučni vjerovnici dužni su u obavijesti dati izjavu o pristanku ili uskrati pristanka odgode namirenja iz predmeta na koji se odnosi njihovo razlučno pravo, odnosno izdvajanja predmeta na koje se odnosi njihovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja (čl. 38. st. 3. SZ). Obavijesti iz čl. 38. st. 1. i 2. SZ-a, podnose se na obrascu za prijavu tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku.

Odluke iz točke VI. – VIII. izreke ovog rješenja temelje se na odredbama čl. 43. st. 4. - 6. SZ-a kojima su propisane dužnosti Financijske agencije u predstečajnom postupku.

Odluke iz točke XII. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi čl. 34. st. 3. SZ-a kojom je propisano da će rješenjem o otvaranju predstečajnoga postupka sud odrediti da se otvaranje predstečajnoga postupka upiše u registar u kojem je dužnik upisan i javne knjige, registre, upisnike i očevidnike u kojima je dužnik upisan kao nositelj nekoga prava.

U skladu s odredbom čl. 34. st. 5. SZ-a ovo rješenje dostavit će se Financijskoj agenciji.

Zagreb, 16. ožujka 2021.

Dokument je elektronički potpisan:

MAJA PRALJAK

Vrijeme potpisivanja:

16-03-2021

10:10:03

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732
L=ZAGREB
S=PRALJAK
G=MAJA
CN=MAJA PRALJAK

Sutkinja:
Maja Praljak



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja o otvaranju predstečajnoga postupka pravo na žalbu ima osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu (čl. 33. st. 4. SZ). Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana od dana dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča (čl. 12. st. 1. SZ).

DNA:

- dužniku
- zz dužnika
- FINA
- povjerenik:
- sudski registar – elektronski
- e-oglasna ploča uz plan restrukturiranja

Broj zapisa: eb2f8-a3d5f

Kontrolni broj: 05a3e-45c2e-f0978

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MAJA PRALJAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



ODVJETNIK Anita Hukelj, MBA
6/II Martićeva, 10 000 Zagreb
M: + 385 98 70 28 07
T: + 385 14 81 23 07
F: + 385 14 81 23 69
anita@odvjetnik-hukelj.hr

P.F. AR
02-03-2018
B.M.

U Zagrebu, 02. ožujka 2018. godine

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
U ZAGREBU**
Ulica grada Vukovara 84
10 000 ZAGREB

Tužitelj: ROŠIĆ SANDRA, Phistersvaj 11, 3. TV, 2900 Hellerup, Danska,
OIB: 30077958236, zastupana po odvjetniku iz Zagreba, Anita
Hukelj, Martićeva 6/II

Tuženik: DIZAJN BAR d.o.o., Zagreb, Tuškanac 1, OIB: 67249736494,
MBS: 080774889

Radi: isplate iznosa od 17.473,33 kn

T U Ž B A

2x,
punomoć,
prilozi

radi isplate

I Tužiteljica obavještava sud kako tužiteljicu u ovom predmetu pred Naslovnim sudom zastupa punomoćnik Anita Hukelj, odvjetnik iz Zagreba, Martićeva 6/II.

PRILOG: - odvjetnička punomoć

II Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od dana 3. 6. 2005. godine, klasa: UP/I-942-01/2003-02/61, urbroj: 251-18-02/202-05-20, a koje je pravomoćno s danom 13. 5. 2009. godine, vraćen je u vlasništvo tužiteljici u 15/360 dijela poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m².

DOKAZ: - preslika djelomičnog rješenja Grada Zagreba od 3. 6. 2005. godine

III Temeljem predmetnog djelomičnog rješenja Grada Zagreba od 3. 6. 2005. godine zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu je proveo promjenu zemljišnoknjižnog stanja, te je tužiteljica upisana kao vlasnik 15/360 dijela predmetne nekretnine, sve dok predmetni suvlasnički dio nekretnine tužiteljica nije prenijela na Bernarda Rošića, koji postaje vlasnik istog 01.10.2015.g.

DOKAZ: Povijesni ZK izvadak
Rješenje Zemljišnoknjižnog odjela OGS-a, od 04.05.2016.g.
Prijedlog za upis prava vlasništva od 01.10.2015.g.

IV Tužiteljica je za bespravno korištenje istog prostora u postupku protiv društva Aperitivo d.o.o., (društva koje je predmetni prostor koristilo prije društva HEMINGWAY BAR d.o.o. i prije tuženika), ishodila pravomoćnu i ovršnu presudu, koja je od strane ovoga suda donesena 17.07.2015.g.

Tužiteljica ovdje skreće pozornost sudu na okolnost da je u sva tri društva koji su koristili prostor, isti osnivač i član, fizička osoba Mario Kovačević, OIB: 32197044625.

Iz okolnosti, da su korisnici istog prostora bila društva koja su se mijenjala, međutim, kojima je zajednički isti osnivač i član fizička osoba Mario Kovačević, OIB: 32197044625, proizlazi da je mogući razlog opisanih promjena, upravo izbjegavanje plaćanja predmetne zakupnine.

Ovo osobito obzirom na okolnost da tužiteljica nije uspjela namiriti potraživanje utvrđenje pravomoćnom i ovršnom presudom od društva APERITIVO d.o.o., jer je isto prestalo postojati.

DOKAZ: - *Pravomoćna i ovršna presuda Općinskog građanskog suda od 17.07.2015.g.*
- *povijesni izvadač iz sudskog registra za društva APERITIVO d.o.o. i HEMINGWAY BAR d.o.o.*

V Iz dopisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada od dana 02. srpnja 2014.g. upućenog gradskom stambeno-komunalnom gospodarstvu, Odjelu matičnih podataka razvidno je da predmetni poslovni prostor od 01.05.2014.g. ne koristi više društvo Aperitivo d.o.o., ni Hemingway bar d.o.o., nego da predmetni prostor koristi upravo tuženik.

DOKAZ: - *preslika dopisa Grada Zagreba od 02.07.2014.g.*

VI Tuženik je u utuženom razdoblju bespravno koristio suvlasnički dio predmetnog poslovnog prostora tužiteljice u 15/360 dijela do dana 01.10.2015.g., za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, ne plaćajući pritom nikakvu naknadu tužiteljici, dakle upotrebljavao tuđu stvar u svoju korist, odnosno neosnovano se bogatio za iznos zakupnine dijela predmetnog poslovnog prostora u vlasništvu tužiteljice koji bi trebao plaćati.

Iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka Mladena Ožića iz ožujka 2014.g. izrađenog u ovosudnom predmetu broj P-6303/12, a koji se odnosi na isti poslovni prostor kao i u ovoj tužbi, razvidno je da je vrijednost ukupnog mjesečnog zakupa za cijeli prostor 59.908,64 kuna, a što znači da je vrijednost zakupa za 15/360 dijela prostora 2.496,19 kuna.

DOKAZ: - *preslika nalaza i mišljenja od ožujka 2014.g.*
- *po potrebi građevinsko vještačenje*

Stoga, imajući sve gore navedeno u vidu, to tužiteljica predlaže sudu temeljem Zakona o obveznim odnosima (nadalje u tekstu: ZOO) te drugih pozitivnih propisa Republike Hrvatske, pa makar i zbog ogluhe, donijeti slijedeću

PRESUDU

I. Nalaže se tuženiku **DIZAJN BAR d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb) Tuškanac 1, OIB: 67249736494, MBS: 080774889**, isplatiti tužiteljici **SANDRI ROŠIĆ, Phistersvaj 11, 3. TV, 2900 Hellerup, Danska, OIB: 30077958236**, ukupan iznos od 17.473,33 kn, a sve zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na svaki od pojedinih dužnih iznosa kako slijedi, i to:

iznos od	2.496,19	na dan	2.03.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.04.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.05.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.06.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.07.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.08.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.09.2015.	godine

17.473,33

pa do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena sukladno čl. 29. ZOO-a, a od 01. kolovoza 2015.g. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici trošak ovog postupka, a sve zajedno sa zateznim kamatama do isplate prema stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

SANDRA ROŠIĆ

- zastupan po punomoćniku:

ODVJETNIK
ANITA PERELJ
ZAGREB, MATIĆEVA 6/II
MBS: 438830712 807
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Troškovnik tužitelja:

1. sastav tužbe (bez PDV-a)	1.000,00 kuna
2. PDV (25%)	250,00 kuna
3. sudska pristojba	525,00 kuna
UKUPNO:	1.775,00 kuna

Office of posting Prijamni poštanski ured	10101	Date Datum	08-03-2018
Addressee of the item Primatelj pošiljke	OPĆINSTVO GRADANSKI SUD U ZAGREBU, UL. GRADA VUKOVARA 84, 10000 ZAGREB		

Nature of the item/Vrsta pošiljke	Value Shipment Vrijednosna pošiljka
☐ Registered/Letter Prioritarna/Pismo	☐ Amount Iznos
☐ Postal parcel Preporučena	☐
☐ Insured letter Paket	☐

No of item Br. pošiljke	PC 70562
Money order Upunica	Amount Iznos

Meets on a destination/spunjava se na odredištu	
The item mentioned above has been delivered Gore navedena pošiljka	☐ paid isploćeno je

Signature* Datum i potpis*	
-------------------------------	--

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi određene države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik određene države poštanskog ureda.

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj

Name Ime i prezime ili naziv Ulica i br.	5
Street and No	ODVJETNIK ANITA LUKELJ ZAGREB
Locality and country Mjesto i država	385387028 Zemljište, anđelica, anđelica, anđelica

AR

08-03-2018

Return to
Vratiti

On postal service
Na poštanskoj službi

Stamp of the office of origin
Obratiti pažnju pošiljatelja
na vrata obavijesti

Ozn. za nadzbu: 76/2016. 10. 9. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske

Veličina slova: A A A

Predmet: P-1143/2018

Općinski građanski sud u Zagrebu

Puni uvid u podatke predmeta kroz e-komunikaciju (za stranke u postupku)

Stranke

Tužitelj S.R.

Tuženik D.

Vrsta predmeta

Obvezno isplata do 100.000,00 kn

Tijek postupka

① Datum pokretanja postupka	05.03.2018.
① Datum posljednje dodjele	09.09.2019. - sudac/sutkinja Goran Goluža
① Datum donošenja odluke	01.04.2021.
① Datum otpreme	07.04.2021.
① Datum arhiviranja	-
① Rok čuvanja spisa	-

Sudske radnje

Pripremno ročište	20.11.2018.	Održano
Ročište za glavnu raspravu	10.11.2020.	Održano
Ročište za glavnu raspravu	30.03.2021.	Održano

Podaci o odluci

① Vrsta donesene odluke	Rješenje - prekid postupka
① Datum pravomoćnosti odluke	-
① Datum ovršnosti odluke	-

Dodatne informacije

① Dodatni status predmeta	NE
① Izjavljena žalba	NE
① Spis na višem sudu	NE
① Predmeti izvan eSpis-a	-

Vezani spisi

Nema vezanih spisa

Pismena

#	① Datum	Tip pismena	① Vrsta pismena	Prilozi ①	Podnositelj / sud ①
1.	01.04.2021.	Odluka/dopis suda	Rješenje - prekid postupka	Ne	Sud
2.	30.03.2021.	Podnesak	Podnesak tuženika	Da	D.B.D.Z.U.
3.	30.03.2021.	Zapisnik	Zapisnik	Da	Sud
4.	10.11.2020.	Zapisnik	Zapisnik	Ne	Sud
5.	16.07.2020.	Podnesak	Požurnica	Ne	S.R.
6.	25.02.2020.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud
7.	23.12.2019.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.R.
8.	29.11.2019.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud

#	 Datum	Tip pismena	 Vrsta pismena	Prilozi 	Podnositelj / sud 
9.	25.11.2019.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.R.
10.	18.09.2019.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud
11.	02.08.2019.	Podnesak	Nalaz i mišljenje vještaka	Da	Ž.Ž.
12.	02.07.2019.	Podnesak	Podnesak	Ne	Ž.Ž.
13.	13.03.2019.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud
14.	11.02.2019.	Odluka/dopis suda	Rješenje - određivanje vještačenja	Ne	Sud
15.	23.11.2018.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.R.
16.	20.11.2018.	Zapisnik	Zapisnik	Da	Sud
17.	10.04.2018.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud
18.	06.04.2018.	Podnesak	Odgovor na tužbu	Da	D.B.D.Z.U.
19.	20.03.2018.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.R.
20.	19.03.2018.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.R.
21.	13.03.2018.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Ne	S.R.
22.	07.03.2018.	Odluka/dopis suda	Rješenje - naplata pristojbe	Ne	Sud
23.	07.03.2018.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud
24.	05.03.2018.	Podnesak	Tužba	Da	S.R.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.10.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27945/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-29444/2017 (E-6), Z-51588/2017 (E-6)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

POVIJESNI PRIKAZ

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3435	DVIJE KUĆE POPIS. BR.1402, GOSPODARSKE ZGRADE, DVORIŠTA I VRT NA TRGU MARŠALA TITA BR.1 I U MASARIKOVOJ UL. BR.25.		388,7	1398	
		UKUPNO:		388,7	1398	

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
	poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 čm		
	*180/360 ROŠIĆ MIROSLAV, OIB: 06406580895, ZAGREB, TRG MARŠALA TITA 1		
	*60/360 ROŠIĆ MLADEN, OIB: 32960747194, RIJEKA, STARI VOLJAK BR.6		PRIJENOS NA 9
	*30/360 PETROVIĆ MARIJA, OIB: 78791352235, MÜNCHEN, ERHINGER STR.1, NJEMAČKA		
	*15/360 ROŠIĆ SANDRA, OIB: 30077958236, PHISTERSVAJ 11, 3. TV, 2900 HELLERUP, DANSKA		PRIJENOS B11
	*30/360 HUG LIVIJA, OIB: 06041293379, FRANE PETRIĆA 2, ZAGREB		
	*30/360 HUG LIVIJA, OIB: 06041293379, SARATOGA 18540 BESSING RD. CAL 95070 USA		Promjena općih podataka
	*60/360 HEMINGWAY BAR D.O.O. , OIB: 31190697197, OPATIJA, KUMIČIĆEVA BR. 5		
	*180/360 HEMINGWAY BAR D.O.O. , OIB: 59224906090, ZAGREB, TUŠKANAC BR. 1		PRIJENOS B-10
	*15/360 ROŠIĆ BERNARD, OIB: 40164509388, TRG NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG BR. 15, ZAGREB		Ispisano dana 28.08.2020
	*60/360 DIZAJN BAR D.O.O., OIB: 67249736494, ZAGREB, TUŠKANAC 1		
	180/360 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTUNA MIHIĆA BR. 3, OPATIJA		
	*15/360 ROŠIĆ BERNARD, OIB: 40164509388, ZAGREB, TRG NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 15		Ispisano dana 28.08.2020
	*60/360 H D.O.O., OIB: 31190697197, ZERT 2, 51410 OPATIJA		
	15/360 ROŠIĆ BERNARD, OIB: 40164509388, POD ZIDOM 12, 10000 ZAGREB		
	15/360 ROŠIĆ BERNARD, OIB: 40164509388, POD ZIDOM 12, 10000 ZAGREB		

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 23.09.2009. broj Z-47337/09 Na temelju djelomičnog rješenja Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Grad Zagreb br. Klasa: UP/I-942-01/2003-02/61 Ur.broj: 251-18-02/2002-05-20 od 3. lipnja 2005.g. uknjižuje se pravo vlasništva.	
1.2		Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-38472/14 Temeljem tabularne izjave od 20. prosinca 2013. godine i isprave u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4446/14 zabilježuje se opravdanje predbilježbe prava vlasništva, čime se predbilježba pretvara u uknjižbu prava vlasništva, za korist:	
*2.1	Z-42270/2012	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42234/11 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24. svibnja 2011.g. (br. OV-4438/11) predbilježuje se pravo vlasništva na nekretnini Hug Livije iz USA, Saratoga 18540 Bessing RD cal 95070, OIB:06041293379, *HEMINGWAY BAR, OIB: 31190697197, KUMIČIĆEVA 5, OPATIJA	PREDBILJEŽBA 30/360
2.2		Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42270/12 Temeljem aneksa kupoprodajnog ugovora od 19. 09. 2011. i aneksa kupoprodajnog ugovora od 19. 09. 2011. i isprava uložениh u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-42234/11. zabilježuje se opravdanje predbilježbe	
*3.1	Z-42270/2012	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42234/11 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24. svibnja 2011.g. (br. OV-4439/11) predbilježuje se pravo vlasništva na nekretnini Petrović Marije iz Njemačke, München, Eringer str. 1, OIB:78791352235, *HEMINGWAY BAR, OIB: 31190697197, KUMIČIĆEVA 5, OPATIJA	PREDBILJEŽBA 30/360
3.2		Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42270/12 Temeljem aneksa kupoprodajnog ugovora od 19. 09. 2011. i aneksa kupoprodajnog ugovora od 19. 09. 2011. i isprava uložениh u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-42234/11. zabilježuje se opravdanje predbilježbe	
4.1		Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-49308/11 Temeljem uvjerenja o prebivalištu MUP- Puz od 22. rujna 2011. g.zabilježuje se promjena adrese kod zk suvlasnice Hug Livije iz USA, Saratoga 18540 Bessing RD cal 95070, OIB:06041293379, na sada Zagreb, Frane Petrića 2	
*5.1	Z-42271/2012	Zaprimljeno 15.11.2011. broj Z-55525/11 Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08. studenog 2011. godine i Izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci od 14.11.2011. godine, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretnini Rošić Miroslava, Zagreb, Trg Maršala Tita 1, OIB: 06406580895 *HEMINGWAY BAR D.O.O., OIB: 59224906090, ZAGREB, TUŠKANAC 1	PREDBILJEŽBA U 180:360 DIJELA
5.2		Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42271/12 Temeljem aneksa kupoprodajnog ugovora od 21. veljače 2011. i aneksa 2 kupoprodajnog ugovora od 22.02.2012. i isprava uložениh u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-55525/11.zabilježuje se opravdanje predbilježbe prava vlasništva	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1		Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42270/12 Temeljem aneksa kupoprodajnog ugovora od 19. 09. 2011. i aneksa kupoprodajnog ugovora od 19. 09. 2011. i isprava uloženi u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-42234/11. opravdava se predbilježba te se uknjižuje pravo vlasništva	
7.1		Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42271/12 Temeljem aneksa kupoprodajnog ugovora od 21. veljače 2011. i aneksa 2 kupoprodajnog ugovora od 22.02.2012. i isprava uloženi u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-55525/11. opravdava se predbilježba i uknjižuje pravo vlasništva	
*8.1	Z-38472/2014	Zaprimljeno 30.01.2014. broj Z-4446/14 Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 20. prosinca 2013. predbilježuje se pravo vlasništva na suvlasničkom dijelu Rošić Mladena (OIB 32960747194) za korist: *DIZAJN BAR D.O.O., OIB: 67249736494, ZAGREB, TUŠKANAC 1	PREDBILJEŽBA OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE
8.2		Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-38472/14 Temeljem tabularne izjave od 20. prosinca 2013. godine zabilježuje se da je predbilježba prava vlasništva upisana rješenjem ovoga suda posl. br. Z-4446/14 za korist DIZAJN BAR d.o.o. (OIB 67249736494) iz Zagreba, Tuškanac 1, opravdana.	
9.1		Zaprimljeno 20.06.2014. broj Z-27222/14 Na temelju Rješenja Odjela za upravno-pravne poslove od 28. rujna 2011., uknjižuje se pravo vlasništva na 15/360 dijela navedenih nekretnina, za korist:	
10.1		Zaprimljeno 04.08.2014. broj Z-33542/14 Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.07.2014. uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine Hemingway bar d.o.o. koje se sastoje od 180/360 dijela.	
11.1		Zaprimljeno 01.10.2015. broj Z-36485/15 Temeljem Ugovora o darovanju od 12. kolovoza 2015., Ugovora o darovanju od 16. rujna 2015. i izjave od 26. svibnja 2015., uknjižuje se pravo vlasništva	
*6.3. Suvlasnički dio etaže: 30/360			
*6.3.1	Z-49597/2016	Zaprimljeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-40026/2016 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, DJELOMIČNO RJEŠENJE GRADSKOG UREDA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA, KLASA: UP/I-942-01/13-13/02, UR.BROJ: 251-14-02/202-13-10 10.07.2013 *VOGENBERGER ANA, OIB: 84680974575, DÜSSELDORF, MOZART STR. 8, NJEMAČKA	
*6.4. Suvlasnički dio etaže: 15/360			
*6.4.1	Z-15184/2017	Zaprimljeno 02.11.2016.g. pod brojem Z-49597/2016 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, RJEŠENJE O NASLJEDIVANJU POSL. BR. O-8967/15 UPP-OS-100/15 25.10.2016 *VOGENBERGER MICHAEL, OIB: 71042869258, DÜSSELDORF, MÜNDRATHWEG 4, NJEMAČKA	na 3 (6.3.1)
*6.5. Suvlasnički dio etaže: 15/360			
*6.5.1	Z-15184/2017	Zaprimljeno 02.11.2016.g. pod brojem Z-49597/2016 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, RJEŠENJE O NASLJEDIVANJU POSL. BR. O-8967/15 UPP-OS-100/15 25.10.2016	na 3 (6.3.1)

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*VOGENBERGER BERT, OIB: 80054215329, DÜSSELDORF, MOZARTSTRASSE 8, NJEMAČKA			
6.6. Suvlasnički dio etaže: 30/360			
6.6.1	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-15184/2017	UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI 07.03.2017 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTONA MIHIĆA 3, 51410 OPATIJA	na 4 (6.4.1), 5 (6.5.1)
6.7	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-19203/2018	PROMJENA OSOBNIH PODATAKA, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI 23.04.2018, zabilježuje se promjena naziva i adrese Hemingway bar d.o.o., OIB: 31190697197, Opatija, Kumičićeva 5 tako da isto sada glasi: H d.o.o., Opatija, Zert 2 OIB: 31190697197.	
6.8. Suvlasnički dio etaže: 60/360			
6.8.1	Zaprimljeno 26.06.2018.g. pod brojem Z-35799/2018	UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI 19.06.2018 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTONA MIHIĆA 3, 51410 OPATIJA	
6.9. Suvlasnički dio etaže: 60/360			
6.9.1	Zaprimljeno 26.06.2018.g. pod brojem Z-35723/2018	UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI 18.06.2018 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTONA MIHIĆA 3, 51410 OPATIJA	
6.10	Promjena provedena elektroničkim putem 28.08.2020 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).		
6.11	Promjena provedena elektroničkim putem 28.08.2020 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).		

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
1.1	Nekretnine u AI (jedan) uknjižene su kao:	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
*2.1	Z-3603/2014	Primljeno: 02. svibnja 1997. Z-12581/97 Temeljem zahtjeva za naknadu oduzete imovine zaprimljenog kod Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, PU Centar dana 30.04.1997. KI: PU/942-01/97-02/295, Ur. br.: 15-97-01, zabilježuje se da je pokrenut postupak Rošić Miroslava iz Zagreba, Trg Maršala Tita 1 kod Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, PU Centar, radi naknade za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, na nekretninama upisanim u AI (jedan), osim na dijelove zgrade izuzete od nacionalizacije.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
2.2		Zaprimljeno 24.01.2014. broj Z-3603/14 Na temelju pravomoćnog djelomičnog rješenja Grada Zagreb Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada od 25.svibnja 2006.godine,Klasa:UP/I-942-01/2003-02/61,Urbroj: 251-14-02/202-06-40 briše se zabilježba da je pokrenut postupak Rošić Miroslava iz Zagreba,Trg Maršala Tita 1radi naknade za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, na nekretninama upisanim u AI (jedan), osim na dijelove zgrade izuzete od nacionalizacije upisane pod poslovnim brojem Z-12581/97.	
*3.1	Z-25871/2013	Zaprimljeno 24.05.2013. broj Z-25871/13 Temeljem rješenja ovog suda od 13. lipnja 2013. zabilježuje se odbijeni prijedlog .	ZABILJEŽBA
3.2		Zaprimljeno 24.05.2013. broj Z-25871/13 Temeljem čl. 111 st. 3 ZZK briše se zabilježba	
*4.1	Z-29561/2013	Zaprimljeno 17.06.2013. broj Z-29561/13 Zabilježuje se odbačeni prijedlog predlagatelja Karla Gajića iz Zagreba. Trg M. Tita 1 radi upisa prava vlasništva.	ZABILJEŽBA
4.2		Zaprimljeno 17.06.2013. broj Z-29561/13 Temeljem čl. 111 st. 3 ZZK briše se zabilježba.	

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6				
*1.1	Z-54546/2016	Zaprimljeno 21.02.2012. broj Z-10154/12 Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 20. veljače 2012. godine, punomoći 517/2012 od 2. siječnja 2012. godine i punomoći 528/2012 od 2. siječnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnini uknjiženog zk. vlasnika Rošić Miroslava iz Zagreba, Trg Maršala Tita 1. OIB 06406580895, u iznosu od 385.225,00 EUR (tristoosamdesetpettisučadvjestdvadesetpet eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: *ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	385.225,00 EUR	
1.2		Zaprimljeno 28.11.2016.g. pod brojem Z-54546/2016 UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE ZAGREBAČKE BANKE 24.11.2016, PUNOMOĆ 2345/2015 KOJA SE NALAZI U Z-18789/16 17.12.2015		na 1.1

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 6				
*2.1	Z-54546/2016	Zaprimljeno 21.02.2012. broj Z-10154/12	385.225,00 EUR	
		Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 20. veljače 2012. godine, punomoći 517/2012 od 2. siječnja 2012. godine i punomoći 528/2012 od 2. siječnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnini predbilježenog zk. vlasnika HEMINGWAY BAR d.o.o. iz Zagreba, Tuškanac 1, OIB 59224906090, pod B red.br. 5.1., u iznosu od 385.225,00 EUR (tristoosamdesetpetisućadvjestodvadesetpet eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: *ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
2.2		Zaprimljeno 28.11.2016.g. pod brojem Z-54546/2016		na 2.1
		UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE ZAGREBAČKE BANKE 24.11.2016, PUNOMOĆ 2345/2015 KOJA SE NALAZI U Z-18789/16 17.12.2015		
3. Na suvlasnički dio: 6				
*3.1	Z-10154/2012	Zaprimljeno 21.02.2012. broj Z-10154/12		ZABILJEŽBA
		Zabilježuje se djelomično odbijeni prijedlog Zagrebačke banke d.d. za upis zabilježbe zajedničke hipoteke.		
3.2		Zaprimljeno 21.02.2012. broj Z-10154/12		
		Temeljem ovosudnog rješenja broj gornji od 27. travnja 2012. godine briše se zabilježba.		
4. Na suvlasnički dio: 6				
*4.1	Z-15626/2014	Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15626/14		ZABILJEŽBA
		Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja radi upisa založnog prava na nekretnini Hemingway bar d.o.o., OIB 59224906090.		
4.2		Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15626/14		
		Temeljem rješenja broj gornji od 05.06.2014. briše se zabilježba.		
5. Na suvlasnički dio: 6				
*5.1	Z-15638/2014	Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15638/14		ZABILJEŽBA
		Zabilježuje se odbijeni prijedlog Dizajn bar d.o.o. radi upisa založnog prava na nekretnini Hemingway bar d.o.o., OIB 59224906090.		
5.2		Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15638/14		
		Temeljem rješenja broj gornji od 05.06.2014. briše se zabilježba.		
6. Na suvlasnički dio: 6				
*6.1	Z-15662/2014	Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15662/14		ZABILJEŽBA
		Zabilježuje se odbijeni prijedlog Hemingway bar d.o.o. iz Splita, OIB 51945853294, radi upisa založnog prava na nekretnini Hemingway bar d.o.o., OIB 59224906090		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2		Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15662/14 Temeljem rješenja broj gornji od 09.10.2014. godine briše se zabilježba.		
7. Na suvlasnički dio: 6				
*7.1	Z-15704/2014	Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15704/14 Zabilježuje se odbijeni prijedlog Hemingway bar d.o.o., Opatija, OIB 31190697197, radi upisa založnog prava na nekretnini Hemingway bar d.o.o., OIB 59224906090.		ZABILJEŽBA
7.2		Zaprimljeno 08.04.2014. broj Z-15704/14 Temeljem rješenja broj gornji od 05.06.2014. godine briše se zabilježba.		
8. Na suvlasnički dio: 6				
*8.1	Z-45199/2018	Zaprimljeno 30.04.2014. broj Z-19279/14 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava od 25. travnja 2014. godine uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnine uknjiženog zk vlasnika Hemingway bar d.o.o., Zagreb radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 27.794,03 kn, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, te troškova prisilne naplate, za korist: *HEMINGWAY BAR D.O.O. , OIB: 31190697197, OPATIJA, KUMIČIĆEVA BR. 5	27.794,03 KN	
8.2		Zaprimljeno 24.08.2018.g. pod brojem Z-45199/2018 UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE 23.07.2018, pod posl. br. Z-19279/14.		na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 6				
9.1		Zaprimljeno 30.04.2014. broj Z-19302/14 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava od 25. travnja 2014. godine uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnine uknjiženog zk vlasnika Hemingway bar d.o.o., Zagreb radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.697.975,54 kn, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, te troškova prisilne naplate, za korist: KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTONA MIHIĆA BR. 3, OPATIJA	1.697.975,54 KN	
10. Na suvlasnički dio: 6				
*10.1	Z-45208/2018	Zaprimljeno 30.04.2014. broj Z-19303/14 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava od 25. travnja 2014. godine uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnine uknjiženog zk vlasnika Hemingway bar d.o.o., Zagreb radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 85.200,00 kn, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, te troškova prisilne naplate, za korist: *HEMINGWAY BAR D.O.O., OIB: 51945853294, VIII MEDITERANSKIH IGRA BR. 5, SPLIT	85.200,00 KN	
10.2		Zaprimljeno 24.08.2018.g. pod brojem Z-45208/2018 UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE 23.07.2018		na 10.1

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11. Na suvlasnički dio: 6				
*11.1	Z-45203/2018	Zaprimljeno 30.04.2014. broj Z-19304/14	120.422,79 KN	
		Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava od 25. travnja 2014. godine uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnine uknjiženog zk vlasnika Hemingway bar d.o.o., Zagreb radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 120.422,79 kn, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, te troškova prisilne naplate, za korist: *DIZAJN BAR D.O.O., OIB: 67249736494, ZAGREB, TUŠKANAC 1		
11.2		Zaprimljeno 24.08.2018.g. pod brojem Z-45203/2018 UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem brisovnog očitovanja od 23. srpnja 2018.		na 11.1
12. Na suvlasnički dio: 6				
*12.1	Z-10012/2015	Zaprimljeno 05.03.2015. broj Z-10012/15		"ZABILJEŽBA"
		Na temelju rješenja ovog suda broj gornji od 25. ožujka 2015. godine zabilježuje se odbijeni prijedlog radi upisa založnog prava .		
12.2		Zaprimljeno 05.03.2015. broj Z-10012/15 Temeljem čl.111.st.3 Zakona o zemljišnim knjigama briše se zabilježba odbijenog prijedloga .		
13. Na suvlasnički dio: 6				
*13.1	Z-15954/2015	Zaprimljeno 24.03.2015. broj Z-13138/15	1.900.000,00 KN	
		Na temelju ugovora o založnom pravu od 20. ožujka 2015. godine i punomoći br. 378/2015 od 02. siječnja 2015. godine uknjižuje se pravo zalog na 60/360 dijela nekretnine Dizajn Bar d.o.o., Zagreb, Tuškanac 1. OIB: 67249736494, na 60/360 dijela nekretnine, Hemingway bar d.o.o. , Opatija, Kumičićeva 5, OIB: 31190697197 i na 180/360 dijela nekretnine Kovačević Maria Antuna Mihića br. 3, Opatija, OIB: 32197044625 u iznosu od 1.900.000,00 kn (milijunidevetstotosićakuna) uvećano za ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: *ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR.10		
13.2		Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-15954/15 Na temelju brisovnog očitovanja od 8. travnja 2015. i punomoći br. 378/2015 od 2. siječnja 2015. uložene u zbirci isprava Z-13138/15 uknjižuje se brisanje založnog prava uknjiženog pod posl.br. Z-13138/15 u iznosu od 1.900.000,00 kn s.p.p. u korist Zagrebačke banke d.d., Trg bana Josipa Jelačića br. 10, Zagreb, OIB: 92963223473.		
14. Na suvlasnički dio: 6				

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
*14.1	Z-50155/2018	Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-15954/15	2.470.000,00 KN	
		Na temelju ugovora o založnom pravu od 20. ožujka 2015. i punomoći br. 378/2015 od 2. siječnja 2015. uloženi u zbiru isprava Z-13138/15 uknjižuje se založno pravo na suvlasničkom dijelu HEMINGWAY BAR d.o.o., DIZAJN BAR d.o.o. i Kovačević Maria, Antuna Mihića br. 3, Opatija, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.470.000,00 kuna (slovima: dvamilijunačetiristosedamdesettisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate, troškove i naknade te prema uvjetima iz ugovora, za korist:		
		*ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 10, ZAGREB		
14.2		Zaprimljeno 21.09.2018.g. pod brojem Z-50155/2018		na 14.1
		UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE 18.09.2018, PUNOMOĆ 1277/2017 13.12.2017, PUNOMOĆ 1263/2017 05.12.2017		
15. Na suvlasnički dio: 6				
*15.1	Z-50155/2018	Zaprimljeno 04.11.2015. broj Z-40939/15	1.965.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
		Temeljem Ugovora o dugoročnom investicijskom kreditu broj: 3245194731, kreditna partija: 5100398170 od 29. listopada 2015.g. i punomoći 378/2015 od 02. siječnja 2015.g., uknjižuje se založno pravo na suvlasničkom dijelu Hemingway bara d.o.o., OIB: 31190697197, Dizajn bara d.o.o., OIB: 67249736494 i Maria Kovačević OIB: 32197044625 u iznosu od 1.965.000,00 kn, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:		
		*ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 10, ZAGREB		
*15.2	Z-50155/2018	Zaprimljeno 04.11.2015. broj Z-40939/15		ZABILJEŽBA
		Zabilježuje se da je zajednička hipoteka u zk.ul.br. 4614, u podulošku br. 28 Plase kod Općinskog suda u Rijeci upisana kao sporedna.		
15.3		Zaprimljeno 21.09.2018.g. pod brojem Z-50155/2018		na 15.1, 15.2
		UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE 18.09.2018, PUNOMOĆ 1277/2017 13.12.2017, PUNOMOĆ 1263/2017 05.12.2017		
16. Na suvlasnički dio: 6				
16.1		Zaprimljeno 08.05.2017.g. pod brojem Z-24443/2017		ZABILJEŽBA vezano uz B 6 (1.1)
		ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, radi uknjižbe brisanja založnog prava		
17. Na suvlasnički dio: 6				

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

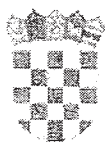
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1		Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-9357/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI 04.04.2017, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 19.01.2018, na nekretnini Hemingway Bar d.o.o. , OIB: 31190697197, Opatija, Kumičićeva br. 5 u 60/360 dijela, Dizajn bar d.o.o., OIB: 67249736494, Zagreb, Tuškanac 1 u 60/360 dijela i Kovačević Marija, OIB: 32197044625, Antuna Mihića br. 3, Opatija, u 180/360 u iznosu od 1.000.000,00 eur, plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 6 (1.2), (8.2), (10.1)
17.2		Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-9357/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 4614 k.o. Plase, kod Općinskog suda u Rijeci te zk ul. 431 k.o. Opatija , Stalna služba u Opatiji, kod Općinskog suda u Rijeci		ZABILJEŽBA na 17.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2020.

11.2.2016. Bernard Rošić

Preuzeo original



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ulica grada Vukovara 84

Odluka je pravomoćna i izvršna

dana 28.11.2015.

U Zagrebu, 12.01.2016.

Poslovni broj: 128-P-6303/12-37

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Vanesi Peruzović Čuić kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice – protutuženice Sandre Rošić, 2 Jalan Taman TAR 14/3, 6800 Ampang, Malaysia, OIB 30077958236, zastupane po punomoćnici Aniti Hukelj, odvjetnici u Zagrebu, Martićeva 6, protiv tuženika Aperitivo d.o.o. iz Kraja Donjeg, Vodovodna ulica 18b, OIB 59224906090, radi isplate, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 16. lipnja 2015. u prisutnosti zamjenice punomoćnice tužiteljice, a u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, 17. srpnja 2015.

presudio je

I. Nalaže se tuženiku - protutužitelju Aperitivo d.o.o., OIB 59224906090, da tužiteljici – protutuženici Sandri Rošić, OIB 30077958236, isplati iznos od 126.131,27 kn sa zateznim kamatama

- na iznos od 359,10 kn od 15. svibnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. lipnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. srpnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. kolovoza 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. rujna 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. listopada 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. studenog 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. prosinca 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. siječnja 201. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. veljače 2010. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. ožujka 2010. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. travnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 279,30 kn od 6. svibnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 1.368,88 kn od 6. svibnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2011. pa do isplate,

- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2014. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2014. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2014. pa do isplate,

po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, kao i da joj naknadi parnični trošak u iznosu od 16.242,00 kn sa zateznom kamatom od 17. srpnja 2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

II. Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:

"Tužena je dužna tužitelju platiti iznos od 54.017,66 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od 14.05.2010. pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena te mu naknaditi i parnični trošak sa zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a sve u roku od 8 dana."

Obrazloženje

Tužiteljica u tužbi navodi da joj je Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. Klasa UP/I-942-01/2003.02/61, Urbroj 251-18-02/202-05-20, a koje je pravomoćno s danom 13. svibnja 2009., vraćeno u vlasništvo 15/360 dijela poslovnog prostora u prizemlju i podrumu zgrade orijentiranog na Trg maršala Tita ukupne površine 216,12 m². Ističe da je tuženik Hemingway bar d.o.o. zajedno sa društvom Moda Tex d.o.o. imao zaključen Ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora sa Gradom Zagrebom, a koji je ugovor raskinut po sili zakona s danom pravomoćnosti predmetnog Djelomičnog rješenja Grada Zagreba i to 13. svibnja 2009. Temeljem istog je ishodila uknjižbu prava vlasništva u 15/360 dijela predmetne nekretnine. Nadalje, da je Djelomičnim rješenjem utvrđeno da je zakupnik za korištenje poslovnog prostora u roku od dana pravomoćnosti tog rješenja dužan plaćati vlasnicima naknadu u visini zakupnine utvrđene dotadašnjim Ugovorom o zakupu. Nakon pravomoćnosti tog rješenja tuženik je nastavio koristiti predmetni poslovni prostor bez plaćanja bilo kakve naknade. Stoga konačno postavljenim zahtjevom (podnesak od 10. travnja 2014., list 71-73 spisa) traži isplatu iznos od ukupno 126.131,27 kn sa pripadajućim zateznim kamatama tekućim od dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa pa do isplate pobliže naznačenih u izreci ove presude kao i naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Tuženik ne osporava da je tužiteljica suvlasnica u 15/360 dijela poslovnog prostora u Zagrebu, Trg maršala Tita 1 niti da je isti koristio temeljem Ugovora o zajedničkom zakupu, no ističe prigovor promašene pasivne legitimacije jer je kao zakupnik u tom ugovoru navedeno samo društvo Moda Tex d.o.o. Također osporava visinu zahtjeva te predlaže isti odbiti uz naknadu parničnog troška.

Tuženik je 20. studenog 2012. podnio protutužbu u kojoj navodi da je sa Gradom Zagrebom 4. svibnja 2005. zaključio Ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme za predmetni poslovni prostor te da je tijekom trajanja zakupa u više navrata investirao u poslovni prostor i to u ukupnom iznosu od 1.350.441,56 kn, pa s obzirom da postotak udjela u vlasništvu tužiteljice – protutuženice iznosi 4% to traži da mu isplati iznos od 54.017,66 kn sa zateznim kamatama od 14. svibnja 2010. pa do isplate uz naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Tužiteljica – protutuženica osporava protutužbeni zahtjev u cijelosti te ističući i prigovor zastare predlaže isti odbiti uz naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Valja istaći da je tijekom postupka došlo do promjene u nazivu tvrtke tuženika – protutužitelja tako da naziv tvrtke sada glasi Aperitivo d.o.o.

U dokaznom postupku izvršen je uvid u Djelomično rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. Klasa UP/I-942-01/2003.02/61, Urbroj 251-18-02/202-05-20, izvadak iz zemljišne knjige, Ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora i registar osnovnih sredstava te je provedeno građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću koji je i saslušan.

Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza (čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 57/11 i 25/13; dalje: ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan, a protutužbeni zahtjev neosnovan.

U odnosu na tužbeni zahtjev

Predmet spora je zahtjev za isplatu naknade zbog upotrebe tuđe stvari u svoju korist temeljem odredbe čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) prema kojoj je osoba koja je u svoju korist upotrijebila tuđu stvar dužna vlasniku naknaditi korist koju je imala od takve uporabe, a sve u vezi sa odredbom čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 73/00 i 114/01, dalje: ZVDSP) prema kojoj je osoba koja je upotrijebila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku nadoknaditi koristi koje je imala od takve uporabe.

Nije sporno, a proizlazi i iz stanja spisa:

- da je Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. tužiteljici - protutuženici vraćeno u vlasništvo 15/360 dijela poslovnog prostora u Zagrebu, Trg maršala Tita 1, površine 216,12 m²,
- da je temeljem tog Djelomičnog rješenja tužiteljica - protutuženica uknjižena kao suvlasnica u 15/360 dijela predmetne nekretnine,
- da je tuženik - protutužitelj zajedno sa društvom Moda Tex d.o.o. kao zakupnik zaključio 4. svibnja 2005. Ugovor o zajedničkom zakupu predmetnog poslovnog prostora sa Gradom Zagrebom koji je raskinut po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva (čl. 41. st. 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne Novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 81/02, 80/02; dalje: ZON), te da
- da je u utuženom razdoblju tuženik - protutužitelj koristio predmetni poslovni prostor.

Polazeći od sadržaja Ugovora o zajedničkom zakupu od 4. svibnja 2005. kojeg je u svojstvu zakupnika potpisao tuženik - protutužitelj koji i ne osporava korištenje predmetnog poslovnog prostora u utuženom razdoblju to se prigovor promašene pasivne legitimacije ukazuje neosnovanim.

Kako je tuženik - protutužitelj kao raniji zakupnik imao zaključen ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, to je, sukladno odredbi čl. 41. st. 2. ZON imao dužnost plaćati naknadu u visini zakupnine utvrđene ranijim ugovorom o zakupu (14.842,98 kn – čl. VI. Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora) i to godinu dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vlasništva, a nakon tog razdoblja otvorila se mogućnost da tužiteljica - protutuženica, kao vlasnica, poveća tu naknadu odnosno visinu zakupnine.

Slijedom navedenog, a sukladno odredbi čl. 1120. ZOO u vezi sa odredbom čl. 165. ZVDSP, tuženik - protutužitelj je u razdoblju od pravomoćnosti Djelomičnog rješenja Grada Zagreba (13. svibnja 2009.) pa do 14. svibnja 2010. dužan platiti iznos od ukupno 7.441,46 kn koji odgovara visini zakupnine utvrđene dotadašnjim Ugovorom o zakupu, sve sukladno toč. VI. Djelomičnog rješenja, a nakon tog razdoblja ima pravo na isplatu u visini tržišne vrijednosti.

U odnosu na spornu visina potonjeg dijela zahtjeva provedeno je vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću koji je u pisanom nalazu i mišljenju utvrdio da je tržišna vrijednost zakupnine za predmetni ulični poslovni prostor površine

216,12 m² u razdoblju od 5. svibnja 2010. pa do 15. ožujka 2014. iznosila ukupno 2.775.559,14 kn (59.908,46 kn mjesečno) dok udio zakupnine 15/360 iznosi 115.648,30 kn.

U pisanom očitovanju na prigovore tuženika vještak je naveo da dio prostora, tj. 35% površine u podrumu dodatno smanjuje vrijednost zakupnine te je to uzeto u obzir prilikom izračuna na način da je vrijednost zakupnine umanjena za 20%. Prostorije u podrumu su sporedni ali sastavni dijelovi prostora ugostiteljske namjene u prizemlju a koji bez takvih pomoćnih prostora ne bi mogao funkcionirati niti bi mogao dobiti sanitarno-tehničke uvjete. Stoga nije moguće umanjiti vrijednost zakupnine prostora za kompletnu površinu podruma jer on ima svoju funkcionalnu vrijednost. Ističe da je zbog karaktera predmetnog prostora tj. popularnog ugostiteljskog lokala u centru grada, kao gost, više puta prije i nakon vještačenja bio u lokalu te je upoznat sa stvarnim izgledom lokala i njegovom opremljenošću. Što se tiče podataka Porezne uprave navodi da ne predstavljaju vjerodostojan prikaz vrijednosti zakupa jer se određuju na temelju zone grada i prijavljenih zakupa (koji se uvijek prijavljuju niži) a konkretna mikrolokacija, uređenje, namjena, popularnost lokacije i sl. ne utječu na visinu porezno određene zakupnine.

U očitovanju na ročištu održanom 12. lipnja 2015. vještak je naveo da se prostori u podrumskoj etaži odnose na sanitarne prostore kojima gosti mogu pristupiti te ponovio da se radi o pomoćnim prostorima koji su nužni za obavljanje djelatnosti te da je umanjeno od 20% primjereno. Zaključak o visini zakupnine u skladu je i sa podacima Službe za vrednovanje Grada Zagreba koji se sakupljaju i za gradske prostore i za prostore sa slobodno ugovorenim zakupninom. Također je ponovio kako je više puta bio u predmetnom prostoru te ima saznanja o opremljenosti, izgledu i prostornom razmještaju istog a ulazak u svaku ostavu nije bitan za utvrđivanje vrijednosti zakupnine.

Po ocjeni ovog suda stalni sudski vještak svoj je nalaz i mišljenje dao objektivno, uvjerljivo i u skladu s pravilima struke, a dopunskim pisanim očitovanjem i usmenim iskazom argumentirano su otklonjeni svi prigovori tuženika. Stoga nalaz i mišljenje vještaka dipl. ing. Mladena Ožića sud prihvaća u cijelosti.

Tako je utvrđena visina mjesečne zakupnine predmetnog poslovnog prostora u razdoblju od 5. svibnja 2010. do 15. ožujka 2014. prema suvlasničkom udjelu tužiteljice – protutuženice u ukupnom iznosu od 115.648,30 kn koji je iznos, pored rečenog iznosa od 7.441,46 kn, tuženik - protutužitelj u obvezi isplatiti tužiteljici - protutuženici.

Odluka o kamatama na dosuđene iznose glavnice temelji se na odredbi čl. 29. ZOO.

U odnosu na protutužbeni zahtjev

Protutužbenim zahtjevom tuženik – protutužitelj traži isplatu naknade za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor razmjerno suvlasničkom udjelu tužiteljice – protutuženice odnosno u iznosu od 54.017,66 kn.

Prije svega valja reći da iz Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora proizlazi da su zakupnici dužni snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora a da prepravke poslovnog prostora (radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora) mogu vršiti samo uz pisano odobrenje zakupodavca i na vlastiti trošak (čl. XI. Ugovora), time da se odriču prava potraživanja naknade za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove bez obzira da li su sredstva

uložena sa ili bez suglasnosti zakupodavca (čl. XII. Ugovora), a tuženik – protutužitelj u ovom postupku čak niti ne tvrdi da su radovi izvršeni uz pisano odobrenje Grada Zagreba.

Tuženik – protutužitelj u svom zaista oskudnom činjeničnom supstratu protutužbe samo navodi da je tijekom trajanja zakupa u više navrata investirao u poslovni prostor, što čak nije niti vremenski odredio, te je kao dokaz predložio građevinsko vještačenje i saslušanje stranaka s tim da je takve tvrdnje tuženika – protutužitelja tužiteljica kao protutuženica osporila, a iz jedine dostavljene dokumentacije (registar osnovnih sredstava) razvidni su podaci o inventaru u prostoru koji se ne može smatrati izvršenim ulaganjima.

U takvoj situaciji, prema stajalištu ovog suda, nije opravdano i svrsishodno provoditi građevinsko vještačenje. Naime, tuženik – protutužitelj u činjeničnom je supstratu trebao prije svega opisati prostor kakav je bio prije izvršenih ulaganja, precizirati vremenska razdoblja u kojima je poduzeo sporna ulaganja u predmetnom poslovnom prostoru te detaljno opisati kakva su to ulaganja učinjena što bi prije svega omogućilo tužiteljici – protutuženici da se detaljnije očituje o takvim tvrdnjama tuženika – protutužitelja u odnosu na pravno relevantne činjenice te ukoliko bi ona i dalje osporavala takve tvrdnje kao što je osporavala i one koje su paušalno iznesene u podnesenoj protutužbi, onda bi se tek izvođenjem dokaza saslušanjem odgovorne osobe tuženika – protutužitelja moglo utvrđivati stanje prostora prije izvršenih ulaganja i nakon izvršenih ulaganja provođenjem očevida na licu mjesta uz sudjelovanje građevinskog vještaka odnosno provođenjem građevinskog vještačenja. Budući da tuženik – protutužitelj nije postupio na navedeni način, niti je sporna ulaganja u predmetnom poslovnom prostoru potkrijepila relevantnom dokumentacijom (računima, troškovnicima) to nema mjesta provođenju daljnjih dokaza provođenjem građevinskog vještačenja i saslušanjem stranaka.

Kako tuženik – protutužitelj nije dokazao niti osnovu niti visinu svog zahtjeva, to je protutužbeni zahtjev valjalo odbiti.

Konačno valja reći da sve i da je tuženik – protutužitelj dokazao osnovu svog zahtjeva u smislu da je imao ulaganja te vrijednost tih ulaganja, zahtjev ne bi bio osnovan iz razloga što njegova eventualna tražbina nije dospjela imajući u vidu odredbe čl. 164. st. 2. ZVDSP i čl. 41 st. 2. ZON budući da tužiteljica – protutuženica niti nije zahtijevala predaju predmetnog poslovnog prostora u posjed.

Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP, a trošak tužiteljice – protutuženice odnosi se na zastupanje po punomoćnici odvjetnici sukladno važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i zatraženom trošku. Priznat joj je trošak za sastav tužbe prema Tbr. 7. toč. 1. – 1.000,00 kn, za sastav podneska od 9. listopada 2012. prema Tbr. 8. toč. 3. – 250,00 kn, za sastav odgovora na protutužbu od 4. veljače 2013. prema Tbr. 8. toč. 1. – 1.000,00 kn, za sastav podneska od 11. lipnja 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za zastupanje na ročištu 2. listopada 2013. prema Tbr. 9. toč. 1. – 2.500,00 kn, za sastav podneska od 21. listopada 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 11. studenog 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 9. travnja 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 2. rujna 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 17. prosinca 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn te za zastupanje na ročištu 16. lipnja 2015. prema Tbr. 9. toč. 1. – 2.500,00 kn, sve uz primjenu Tbr. 42 te uz 25 % PDV u iznosu od 2.562,50 kn, odnosno ukupno 12.812,00 kn. Tom iznosu pribrojen je trošak građevinskog vještačenja u iznosu od 750,00 kn i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 1.070,00 kn te presudu u iznosu od 1.610,00 kn, tako da joj je konačno dosuđen iznos od 16.242,00 kn.

Temeljem odredbe čl. 30. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12) na dosuđeni iznos parničnog troška priznata je zakonska zatezna kamata od dana donošenja presude pa do isplate.

U Zagrebu, 17. srpnja 2015.

Sudac:
Vanesa Peruzović Čuić v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

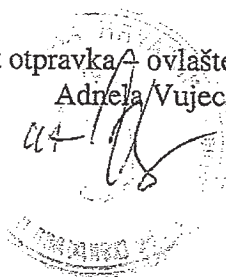
Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu u Zagrebu. Žalba se predaje putem ovog suda, u četiri istovjetna primjerka, u roku 15 dana od dana dostave prijepisa presude.

DNA:

- punomoćnici tužiteljice - protutuženice
- tuženiku - protutužitelju

Za točnost otpravka / ovlaštenu službenik:

Adriana Vujec



Mladen Ožić dipl.ing arh. Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjene nekretnina
PROCJENE NEKRETNINA – ETAŽIRANJE – VJEŠTAČENJA – ENERGETSKI CERTIFIKATI

Naručilj:

Općinski građanski sud u Zagrebu

Ul. Grada Vukovara 84, Zagreb

Broj spisa:

P-6303/12

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
2 PRIMLJENO

Tužitelj:

Rošić Sandra

datum 20-03-2014 obično
poštom prepor.
u prim. pril
prijava kn

Tuženi:

Hemingway bar d.o.o.

Sadržaj:

NALAZ I MIŠLJENJE

Datum:

Ožujak, 2014. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.

Mladen Ožić dipl.ing. arh.
Stalni sudski vještak
za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina

Sadržaj:

1. NALAZ I MIŠLJENJE

- 1.1. Općenito o predmetu
- 1.2. Zadatak vještaka
- 1.3. Nalaz
- 1.4. Mišljenje

2. PRILOZI

1. NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Općenito o predmetu

Na zahtjev Općinskog suda u Zagrebu i po Rješenju istoga, u predmetu P-6303/12, izrađen je:

NALAZ I MIŠLJENJE

u predmetu koji se vodi radi isplate. Tužitelj Rošić Sandra iz Zagreba, a tuženik je tvrtka Hemingway bar d.o.o. također iz Zagreba.

Tužiteljica u svojoj tužbi navodi da je suvlasnik poslovnog prostora u prizemlju i podrumu zgrade, orijentiran na Trg maršala Tita, u Zagrebu, površine 216,12 m² u 15/360 dijela.

Tužiteljica u svojoj tužbi nadalje navodi da je tuženik bez valjanog pravnog osnova nastavio koristiti predmetni poslovni prostor nakon pravomoćnosti Djelomičnog rješenja Grada Zagreba o povratu.

Ostali detalji spora, nalaze se u sudskom spisu. U ovom predmetu, određeno je građevinsko vještačenje.

1.2. Zadatak vještaka

Vještak je, Rješenjem od 28.10.2013 godine, dobio zadatak da:

1. Napravi uvid u spis i navedenu problematiku
2. Utvrdi visinu zakupnine koja bi se za predmetni poslovni prostor imala plaćati u razdoblju od 05.05.2010.godine pa nadalje a sukladno kretanju na tržištu.
3. Napravi nalaz i mišljenje

1.3. Nalaz

- 1.3.1. Utvrđuje se tržišna vrijednost zakupnine za predmetni prostor, u periodu od 05.05.2010. do 15.03.2014. tj. dana izrade nalaza, uzimajući u obzir kretanje tržišnih cijena zakupnine, položaja prostora, namjene i sl.

Prosječna vrijednost zakupa u području centra Zagreba	kn/m2	Na bazi 78 nekretnina	168,00
Površina prostora:	m2 NKP		216,12
Koeficijent položaja (0-0,5)	Z		0,40
Umanjenje vrijednosti -odnos traženo-realizirano	Uv		-0,10
Kvaliteta objekta	St		0,10
Infrastruktura	Pkp	Ima	0,00
Prometna povezanost	Pp	Dobra	0,10
Sadržaj	Sg	Ugostiteljstvo	0,50
Veličina prostora	Vp	do preko 200 m2	-0,10
Opremljenost	Op	Prosječna	0,00
Održavanje	Od	Prosječno	0,00
Posebni elementi 1	Pos1		0,00
Posebni elementi 2	Pos2	Dio prostora u podrumu	-0,20
Posebni elementi 3	Pos3	Stanje na tržištu	-0,05
Vrijednost najma	kn		
Stg = Pv (1 + Z + Uv + St + Vp+Op+Od+Pkp + Pp+Sg+ Pos1+Pos2+Pos3) =			kn 59.908,46

Vrijednost mjesečnog zakupa po m2: Zaokruženo: kn 277,20

Ukupna vrijednost mjesečnog zakupa:

R.br.	Površina	Kn/m2	Ukupno
	m2		Kn
1.	216,12	277,20	59.908,46

Vrijednost zakupa 05.05.2010.-15.03.2014.

Koeficijent se upotrebljava prema kretanju prosječne vrijednosti zakupa za promatrani period

R.br.	Period	Broj mjeseci	Mjesečno	Koeficijent	Ukupno
			kn		Kn
1.	05.05.2010.-15.03.2014.	46,33	59.908,46	1,00	2.775.559,14
	Ukupno:				2.775.559,14

R.br.	Ukupno zakup-kn	Udio 15/360-kn
1.	2.775.559,14	115.648,30

1.4. Mišljenje

Vezano za zadatak vještaka, na temelju gore iznesenih podataka, mogu iskazati da je tržišna vrijednost zakupnine za predmetni poslovni prostor koji je predmet ovoga postupka, u naravi ulični poslovni prostor, površine 216,12 m² a u periodu od 05.05.2010. godine do dana 15.03.2014. godine, iznosila ukupno **2.775.559,14 kn.**

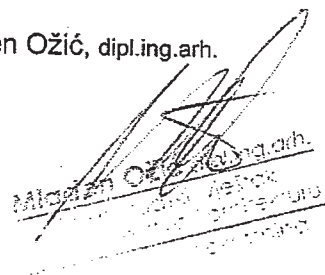
Udio zakupnine **15/360**, iznosi **115.648,30 kn.**

Na osnovi gore navedenih činjenica kao i ostalih činjenica i pravnih elemenata u ovome sporu, ostavlja se sudu da utvrdi opravdanost zahtjeva tužitelja odnosno prigovora tuženog u predmetnom sporu.

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 15.03.2014.godine

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

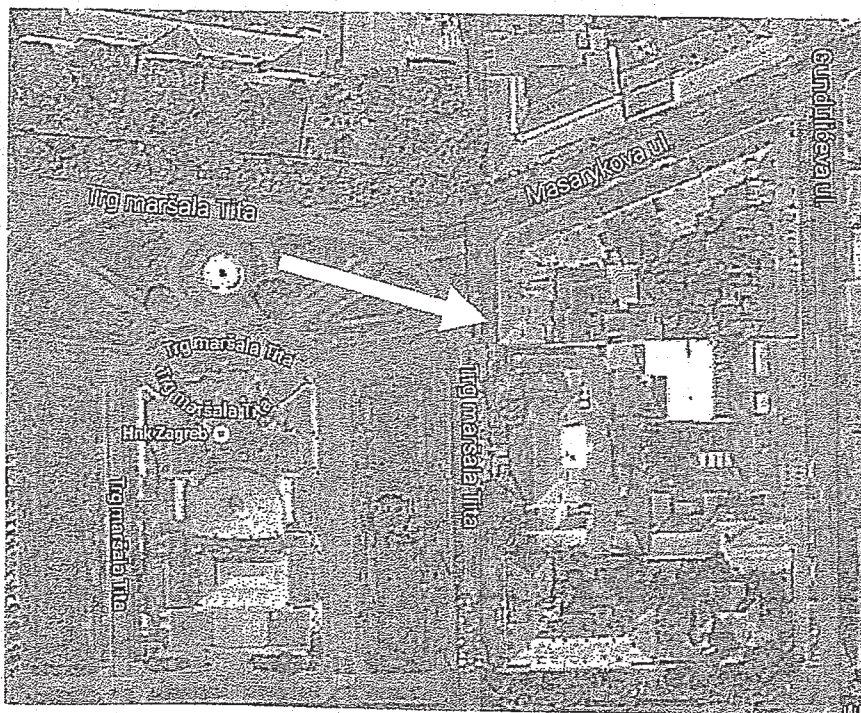


Općinski građanski sud u Zagrebu
Mladen Ožić, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjene nekretnina

2. Prilozi



Sl.1 Položaj prostora u gradu



Sl.2 Položaj prostora u gradu

04-03-2019

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI ŽUPANIJSKOG I
TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU

ADRESA/ MARTIĆEVA 41, 10000 ZAGREB, TEL. 01 2313 266
FAX/ 01 2313 266, MOBILTEL/ 098 1702 387

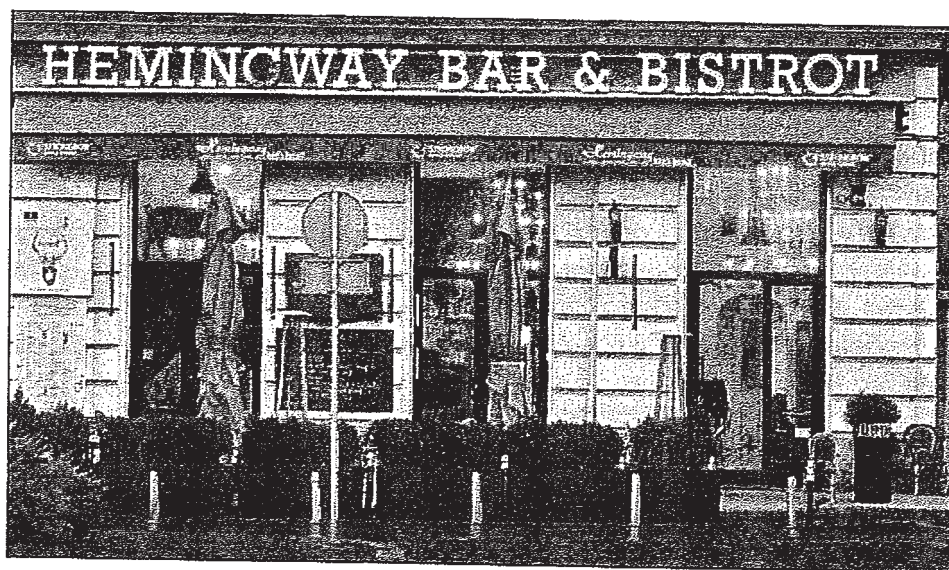
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: 60 R1-583/2018

Sutkinja: Petra Brkljačić

PREDLAGATELJ/ KOVAČIĆ MARIO
PROTUSTRANKA/ BERNARD ROŠIĆ

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
9 PRIMLJENO		
neposr. poštom	19-02-2019	obično prepor.
u	prim.	pril.
pristojba		kn.



Ukupna tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je na dan 18. veljače 2019. g.

U Zagrebu 18. veljače 2019.g.

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNOSTI



KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ, ing.grad
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA ŽUPANIJSKOG I
TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU

ADRESA/ MARTIĆEVA 41, 10000 ZAGREB, TEL. 01 2313 266

FAX/ 01 2313 266, MOBILTEL/ 098 1702 387

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: 60 R1-583/2018

Sutkinja: Petra Brkljačić

PREDLAGATELJ/ KOVAČIĆ MARIO
PROTUSTRANKA/ BERNARD ROŠIĆ

NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA

Procjena tržišne vrijednosti i to:

Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m², koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovo ul. br.25, u ulupnoj površini od 1398 m², sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb

(Nekretnina opisna sukladno načelu uspostave jedinstva nekretnina i posebnih dijelova zgrade, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima)

U Zagrebu 18. veljače 2019.g.

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.grad
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNOSTI



SADRŽAJ/

1.0. OPĆE INFORMACIJE

- 1.1. Zadatak vještaka
- 1.2. Podaci o nekretnini
 - 1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje
 - 1.2.2. Katastarsko stanje k.č.br.
 - 1.2.3. Makrolokacija:
Mikrolokacija:
 - 1.2.4. Opremljenost:
 - 1.2.5. Buka i zagađenje
 - 1.2.6. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal

2.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

- 2.1. Poslovni prostori
- 2.2. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp, cjelokupnog zatečenog poslovnog prostora
- 2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

3.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 3.1. Dan vrednovanja
- 3.2. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 3.3. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

4.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- 4.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka Službe za vrednovanje nekretnina
- 4.2. Hedonistički indeks cijena nekretnina iz DZS-a
- 4.3. Tablica međuvremenskog izjednačavanja prema baznim indeksima DZS-a usporedivih nekretnina
- 4.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m² usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom
- 4.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 4.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

5.0. PRIHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 5.1. Održiv vijek korištenja građevine (Prilog 9. Pravilnika)
- 5.2. Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja građevine (Prilog 10. Pravilnika)
- 5.3. Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)
- 5.4. Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka za orijentacijsku stopu koja se primjenjuje za ugostiteljske objekte
- 5.5. Izračun prihodovne vrijednosti

6.0. IZRAČUN SREDNJE VRIJEDNOSTI ZA 1m² POSLOVNOG PROSTORA NAKON PRIMJENE POREDBENE I PRIHODOVNE METODE

7.0. ISKAZ TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

8.0. MIŠLJENJE

9.0. OBRAZLOŽENJE

10.0. FOTOGRAFIJE

11.0. Popis primijenjenih propisa i korištene stručne literature

1.0. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Zadatak vještaka

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, imenovana sam vještakom u ovoj pravnoj stvari, radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnina i to/

Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m², koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovej ul. br.25, u ulupnoj površini od 1398 m², sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb.

Očevid sudske komisije i ovog vještaka obavljen je na licu mjesta dana 11. prosinca 2019. godine u 13,30 sati na licu mjesta u Masarykovej ulici 25-Trg maršala Tita (trg Republike Hrvatske, u Zagrebu).

Vještaku je od strane suca protumačen predmet vještačenja i zadatak vještačenja koji glasi:

- Izvršiti procjenu tržišne vrijednosti opisanih nekretnina

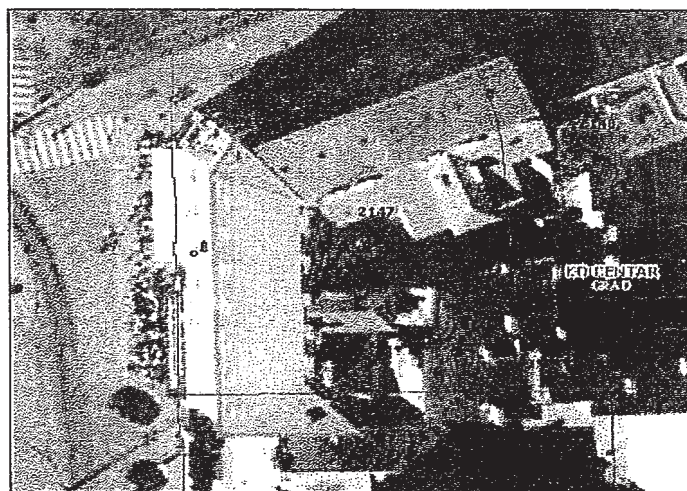
Vještak je izvršio izmjeru, pregled svih prostorija nekretnine, fotografiranje i utvrdio sve odlučne činjenice za potrebe ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti.

1.2. Podaci o nekretnini

Položaj nekretnine

ADRESA (ulica i kućni broj)
GRADSKA ČETVRT

Masarykova 25 i Trga maršala Tita
Donji Grad, Centar



1.2.1. Makrolokacija: Centar grada,
Mikrolokacija: Masarykova –preko puta HNK

Stambeno poslovna zgrada izgrađena je kao uglovna, ugrađena zgrada koja dijelom gleda na Trg Republike Hrvatske ,a dijelom na Masarykovu ulicu. Poslovni prostori u prizemlju zgrade su tradicionalno popularna okupljališta sa ugostiteljskim djelatnostima te je sama lokacija vrlo frekventna. Poslovni prostor, a koji je predmet procjene predstavlja Lounge bar (bar-restoran). Prostor je moderno uređen, opremljen te je u kompletnoj funkciji. Poslovni prostor sadrži tri međusobno povezana prostora za sjedenje uključujući i šank te zasebni dio restoranskog tipa koji je predviđen za jelo. Stražnji dio su kuhinja i ostava-kuhinja te stepenište koje vodi na kat (u naravi među etaža u odnosu na stambene etaže zgrade) u kojem su smještene: hodnik, kancelarija, skladište garderoba zaposlenika te wc. U podrumskom dijelu nalaze se predprostor te dva odvojena prostora wc (muški i ženski sa predprostorom) te manja ostava i skladište. Sve etaže lokala povezane su stubištem za komunikaciju.

1.2.2. Opremljenost:

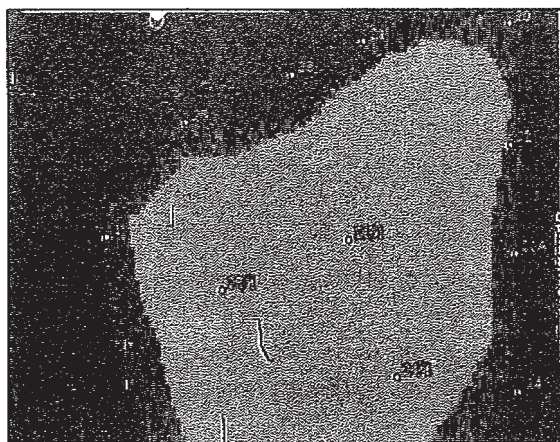
Komunalna infrastruktura:

Objekt je priključen na infrastrukturu.

1.2.3. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji promatrane građevine ne dolazi do povećane buke okoliša iznad dozvoljenih vrijednosti.

Zagađenje: Na lokaciji promatrane građevine ne dolazi do povećane imisije onečišćenja zraka iznad dozvoljenih vrijednosti.



Legenda

Razred
indikatora buke

Boja

$45 < L_r \leq 50$

$50 < L_r \leq 55$

$55 < L_r \leq 60$

$60 < L_r \leq 65$

$65 < L_r \leq 70$

$70 < L_r \leq 75$

$75 < L_r \leq 80$

			A – lokacija /tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
(FK) zgrade	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno/ dana osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

*...lokacija-označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih zgrada

Odabir Faktora korištenja prema tablici Fk matrica

A	B	C	ODABRANI Fk
2	1	2	2

5.3. Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

	procijenjena daljnja uporabivost objekta ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
98	60	55	50	45	40	35	30	25	20

5.4. Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka za orijentacijsku stopu koja se primjenjuje za ugostiteljske objekte

poslovne zgrade-gastronomija	7,0 %
prema položaju nekretnine: jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici dobar do jako dobar, prosječni rizici slab do dobar, povećani rizici	-0,5 do -1,0 % 0,0% +0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
rizik naplate najamnine/zakupnine: nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
gospodarska situacija: naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine: ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%
ukupna stopa kapitalizacije:	8,0%

5.5. Izračun prihodovne vrijednosti

ZAKUPNINA			
PARAMETRI	NKP m ²	cijena €/m ²	VRIJEDNOST x12mj.
a) bar-restoran	1	45,00	45 €
UKUPAN GODIŠNJI PRIHOD (€):			540 €
TROŠKOVI (postotak osnovnog najma) /godišnji troškovi/			
a) poslovno-skladišni prostor			
*troškovi upravljanja za cijelu korisnu jedinicu	7,00%		37,80 €
*troškovi održavanja samo redovno održavanje	7,00%		37,80 €
*rizik gubitka najamnine	0,00%		0
*pogonski (režijski) troškovi	10,00%		54 €
a) ukupno godišnje	24,00%		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI €			129,60 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD €			410,40 €
Tržišna kamatna stopa na	8,0%		multiplikator 12,23

nekretninu		
Prihodovna vrijednost zgrade: čisti prihod x 12,23 (multiplikator)		5.019 €
Vrijednost zemljišta vezanog uz nekretninu 1,00 m ² cijena =2.000 €/m ²		2.000 €
Diskontirana vrijednost zemljišta vezanog uz nekretninu (1/q ⁿ =0,0213, 8,0%) 2.000x0,0213		42,60 €
Prihodovna vrijednost nekretnine:		5.019+42,60=5.061 €
PRIHODOVNA VRIJEDNOST 1m²:		5.061 €

**6.0. IZRAČUN SREDNJE VRIJEDNOSTI ZA 1m² POSLOVNOG PROSTORA
 NAKON PRIMJENE POREDBENE I PRIHODOVNE METODE**

Metoda	Vrijednost za 1m ²
Poredbena vrijednost nekretnine za 1m ² :	5.604 €/m ²
Prihodovna vrijednost nekretnine za 1m ² :	5.061 €/m ²
SREDNJA VRIJEDNOST €/m²:	5.333 €/m²

7.0. ISKAZ TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Iskaz tržišne vrijednosti poslovnog prostora površine 199,97 m² primjenom koeficijenata korisne vrijednosti površina

Ukupna tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora-bar-restoran i to:
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m², koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovej ul. br.25, u površini od 1398 m², sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb, nekretnina u vlasništvu 30/360 Bernard Rošić i 330/360 dijela Mario Kovačević iznosi **5.333 €/m² što ukupno iznosi 1.066.440 €.**

2. Izračun suvlasničkih omjera

NEKRETNINA	vrijednost suvlasničkog omjera 330/360 dijela Mario Kovačević	vrijednost suvlasničkog omjera 30/360 dijela Bernard Rošić
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m ² , koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovej ul. br.25, u površini od 1398 m ² , sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb	977.570 € ili 7.234.018,00 kn	88.870 € ili 657.638,00 kn
UKUPNO:	1.066.440 € ili 7.891.656,00 kn	

Tečaj eura na dan vrednovanja 18. 2. 2019. Iznosi 1,00 €=7,40 kn

ODVJETNIK
ANITA HUKELJ 45
REB, PALMOTICEVA
Mob: +385/98/702 807
e-mail: anita@odvjetnik-hukelj.hr



14396



FINANCIJSKA AGENCIJA
ODJEK ZA HODNOPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

16-07-2021

POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU



FINA

W

ULICA GRADA VUKOVARA 70

10 000 TAGETB

"za predstavljanje portfelja"