
Pošiljatelj: Tadija Krišto <procjenekristo@gmail.com>
Poslano: 7. rujna 2026. 8:50
Primatelj: Odvjetnik Puran
Predmet: Re: MOGUĆNOST ETAŽIRANJA NEKRETNINA DB TIM

Poštovani g. Puran,

glede Vašeg upita o mogućnosti etažiranja nekretnine DB TIM d.o.o. u stečaju (stambeno poslovne zgrade u Viru) mogu Vam kazati slijedeće:

- Za predmetnu zgradu ishodovano je pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju iz 2014.godine. Temeljem istog ozakonjena je **nedovršena** samostojeća stambeno poslovna zgrada..... Činjenica da je ona u trenutku legalizacije bila nedovršena, za sobom vuče određene procedure, koje su potrebne da bi se po dovršetku iste mogla ishodovati Uporabna dozvola. Naime za nedovršene legalizirane nekretnine potrebno je izraditi Glavni projekt (koji u sebi ima sve projekte radova koji nisu dovršeni), te temeljem istog (a u skladu s legalizacijom) dovršiti nekretninu, potom ishodovati Uporabnu dozvolu tj. Potvrdu da je ista dovršena sukladno projektu legalizacije.

- Kako je u predmetnom slučaju zgrada gotovo u cijelosti dovršena, to ne bi bio osobiti problem, da stranka nakon legalizacije nije izvela određene dogradnje i izmjene koji nisu u skladu s projektom legalizacije (kao što sam naveo u procjeni na str. 9.). To pak dalje znači da bi bilo potrebno zatražiti izmjenu i dopunu Građevinske dozvole (u ovom slučaju u odnosu na Rješenje o izvednom stanju koje de facto ima snagu Građevinske dozvole), a sve sukladno važećem prostornom planu Vira. Tu nailazimo na novi problem jer je trenutačno važeći prostorni plan je još iz 2007. godine, te isti nije predvidio izgradnju ovoliko velikih zgrada, nego uglavnom manjih stambenih zgrada do 4 stana. Izmjene i dopuna plana se već nekoliko godina nagovještavaju, ali po mojim spoznajama iste nisu još na snazi.

- Što se pak vremenskog okvira tiče, mogu kazati da je zbog potrebnih radnji kao i relativne neučinkovitosti nadležnih službi cijeli postupak relativno dug i pod uvjetom da bude omogućeno novim prostornim planom uklopiti izvedena odstupanja. Znači da bi 1. korak bio izmjena i dopuna Građevinske dozvole (izrada Glavnog projekta, prijava gradilišta, ..., zatim ishodovanje Uporabne dozvole po potpunom dovršetku). Tek tada su stvoreni uvjeti da se napravi etažni elaborat, ishoduje Potvrda o istom od nadležnog tijela, te zatraži u zemljišnim knjigama upis samostalnih uporabnih cjelina (razvrgnuće suvlasničke zajednice). Cijeli ovaj postupak bi se mjerio u godinama, a ne u mjesecima. Naravno kad se stvore preduvjeti cijeli postupak mora voditi iskusna i odgovorna Arhitektonska firma.

- S druge strane nekretnina je u gospodarskom smislu izrazito potentna, zbog dobre pozicije, velikog smještajnog kapaciteta, ugostiteljskog objekta u prizemlju, te kvalitetnog parkirnog prostora, pa bi mogao biti interesantan potencijalnim kupcima. Negativna strana je svakako zarobljeno stanje same nekretnine u odnosu na stanje iz legalizacije i važeći prostorni plan, kao i činjenica da su smještajne jedinice realizirane na ne baš osobitom nivou. Jako teško je realno valorizirati predmetnu nekretninu, jer za de facto kupnju zemljišta, izvođenje i opremanje potrošio bi se gotovo cijeli iznos prikazan u procjeni tržišne vrijednosti, a s druge strane netko tko plaća te novce za nekretninu očekuje da odmah započne ostvarivati povrat investicije, a ne da se bavi rješavanjem ranije navedene problematike vezane za uporabnu dozvolu.

Nadam se da sam Vam približio situaciju, na način da Vam olakšam donošenje budućih odluka.

Pozdrav
Tadija Krišto

pon, 7. ruj 2026. u 06:52 Odvjetnik Puran <odvjetnik.puran@gmail.com> napisao je:
Poštovani gospodine,

sukladno našem telefonskom razgovoru oko mogućnosti etažiranja nekretnina DB TIM d.o.o. u stečaju s obzirom na rješenje o legalizaciji i postojeći prostorni plan Općine Vir molim Vas da mi u kraćim crtama navedete zbog čega nije izgledno etažirati predmetnu nekretnine sukladno sada izvedenom stanju kao i da li to na bilo koji način znatno utječe na procjenu koju se napravili (dostavljam je u prilogu) kako bi Vaše mišljenje mogao prezentirati sudu i vjerovnicima stečajnog dužnika.

cijenjeni pozdrav,

JUGOSLAV PURAN

Odvjetnik/stečajni upravitelj

ODVJETNIČKI URED JUGOSLAV PURAN

Josipa Jelačića 12
43000 Bjelovar

Mob: 098/377-981 | J. Puran |
095/840-5145 | S. Kutnjak |
Tel: 043/243-081
e-mail: odvjetnik.puran@gmail.com