

70

70.st-1825/2017

Stečajni upravitelj Anđelko Stankus

TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU

91

nad stečajnom masom iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju  
B.Radić 20, Varaždin, OIB: 00954395676, St-1825/2017

REBAJ M L J E N O

21-02-2018

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 70.St-1825/2017

Dužnik: Stečajna masa iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju  
B.Radić 20, Varaždin

poštom — neposredno  
u..... primj. .... priloga  
pristojba .....

**Izvešće stečajnoga upravitelja o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase za razdoblje od 18.5.2017. do 20.02.2018.**

(O-20)

**I. Tijek stečajnoga postupka za razdoblje 18.5.2017. do 20.02.2018. godine**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, 9. veljače 2016. godine, poslovni broj: St-5158/2015, otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom SILA PROJEKT d.o.o., Sveta Nedjelja, Vojvodići 11, OIB: 34153460951, u kojem sam postupku imenovan stečajnim upraviteljem, a koji je postupak zbog naknadno pronađene imovine i to nekretnine, nastavljen Rješenjem istoimenog suda broj: 70. St-5158/2015 dana 18. svibnja 2017. godine radi naknade diobe. Obzirom na nastavak postupka izvršen je upis u sudski registar dužnika: stečajna masa iza SILA PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, trgovinu i usluge u stečaju, skraćeni naziv: Stečajna masa iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju, Varaždin, B. Radić 20, OIB: 00954395676, MBS: 081100308.

U ovom stečajnom postupku održano I. ispitno ročište 19.10.2017. godine, na kojem su ispitane i utvrđene tražbina vjerovnika koje su sve svrstane u drugi viši ispladni u iznosu od 1.523.804,53 kn.

U nastavku ove točke daje se izvješće o troškovima stečajnog postupka, te priljevima i odljevima po računu stečajnog dužnika za razdoblje od 18.5.2017. do 20.02.2018. godine.

92

**Stečajni upravitelj Anđelko Stankus**  
nad stečajnom masom iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju  
B.Radić 20, Varaždin, OIB: 00954395676, St-1825/2017

---

**a) Ostvareni troškovi stečajnog postupka u razdoblju**

U razdoblju od 18.5.2017. do 21.01.2018. godine ostvareni su troškovi stečajnog postupka bez PDV-a u iznosu od **9.427,60 kn**, kako po strukturi troškova slijedi u tabeli 1.

**Tabela 1.**

<b>Ostvareni troškovi</b>	<b>Iznos</b>
Troškovi izrade štambilja	187,60
Troškovi za knjigovodstvene usluge u stečaju za razdoblje 18.5.-21.01.2018.godine (8 mjeseci x 800,00 kn)	7.200,00
Trošak izrade procjemenog elaborata	2.000,00
Javnobilježničke usluge	40,00
<b>UKUPNI TROŠKOVI</b>	<b>9.427,60</b>
<b>PDV na troškove</b>	<b>2.354,40</b>

Kako proizlazi iz tabele 1. ukupno su ostvareni troškovi stečajnog postupka sa PDV-om u iznosu od **11.782,00 kn** (9.427,60 + 2.354,40) koji do dana izrade ovog izvješća nisu podmireni.

**b) Ostvareni priljevi i odljevi u razdoblju**

Po računu stečajnog dužnika otvorenom u POBA d.d. Koprivnica u razdoblju od 18.5.2017. do 20.02.2018. godine nisu ostvareni ni priljevi ni odljevi.

**II. Stanje stečajne mase na dan 20.02.2017.**

Stečajna masa utvrđena danom otvaranja ovog postupka sastoji se od nekretnine upisane u z.k.ul. 1415 k.o. Novi Sisak, zemljišno knjižni odjel Sisak, katastarska čestica 1247/2, vlasnički dio: 1/1 - Lađarska ukupne površine 5988 m.

Uvidom u Izvadak iz BZP-a utvrđeno je slijedeće:

- da je ukupna površina čestice je 5.988 m<sup>2</sup>, a da se sastoji od dvorišta te tri poslovne zgrade i dvije kuće, i
- da je upisano založno pravo u korist grada Siska dana 07. listopada 2010. godine na iznos 583.333,35 kn pod brojem Z-5259/2010, te založno pravo u korist Trust d.d. Split dana 09. veljače 2015. godine na iznos 814.568,46 kn pod brojem Z-599/2015

Odlukom skupštine vjerovnika da se uđe u posjed nekretnine uz angažiranje bravara, dana 19. 10. 2017. godine stečajni upravitelj je otišao u Sisak na lokaciju nekretnine te utvrdio da je nekretnina u naravi samo zemljište.

**Stečajni upravitelj Anđelko Stankus**  
 nad stečajnom masom iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju  
 B.Radić 20, Varaždin, OIB: 00954395676, St-1825/2017

Vezano za odluku skupštine vjerovnika za procjenu nekretnine izrađen je dana 20.01.2018. godine procjembeni elaborat od strane Veling d.o.o. Zagreb, te je istim procijenjena vrijednost nekretnine na iznos od 867.000,00 kuna.

Prilog 1 : Procjembeni elaborat građevinskog zemljišta k.č.br. 1247/2, k.o. Novi Sisak, z.k.ul. 1415 izrađen od strane Veling d.o.o. Zagreb

Sukladno odluci skupštine vjerovnika, dana 24.10.2017. i 18.12.2017. godine gradu Sisku poslani su Zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa i Zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja na nekretnini. Dana 30.01.2018. godine stiglo je očitovanje grada Siska u kojem negativno odgovaraju na oba zahtjeva pozivajući se da je izdano Rješenje o komunalnom doprinosu i da je ono pravomoćno bez obzira da li je Sila projekt d.o.o. pristupio gradnji ili ne, te i dalje stoji obveza prema gradu za komunalni doprinos po tom Rješenju.

Prilog 2 : Očitovanje grada Siska na upućene zahtjeve Klasa 423-07/18-01/2 Urbroj 2176/05-04/1-18-2

Dana 13.02.2018. godine gradu Sisku je upućen odgovor u kojem se ponovno zahtjeva povrat uplaćenog komunalnog doprinosa i izdavanje brisovnog očitovanja na nekretnini, jer je pod točkom 3 Rješenja o komunalnom doprinosu utvrđeno je da će se sredstva komunalnog doprinosa utrošiti za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture koje se Grad Sisak obvezuje izgraditi prema programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Siska za 2009. godinu, te ukoliko Grad Sisak ne izgradi objekte i uređaje komunalne infrastrukture prema programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Siska za 2009. godinu, a što nije učinjeno, da će se vratiti plaćeni komunalni doprinos obvezniku.

Prilog 3 : Rješenje o komunalnom doprinosu grada Siska izdan 07.05.2009. godine Klasa UP/I-363-05/09-02/57 Urbroj 2176/05-04-01/5-09-2

Prilog 4 : Ponovni zahtjev gradu Sisku za povratom uplaćenog komunalnog doprinosa i za izdavanjem brisovnog očitovanja na nekretnini od 13.02.2018. godine

Na ponovni zahtjev nije odgovoreno do dana izrade ovog izvješća.

### III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Stečajni upravitelj poduzimat će daljnje korake glede zahtjeva upućenog gradu Sisku, te predlaže:

- prihvaćanje izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za razdoblje do 18.5.2017. do 20.02.2018. godine,
- pozivanje razlučnih vjerovnika na pokriće troškova elektroničke javne dražbe koju provodi FINA u iznosu 3.000,00 kuna,
- po uplati navedenih sredstava, donošenje Zaključka o prodaji nekretnine po iskazanoj procijenjenoj vrijednosti elektroničkom javnom dražbom koju provodi FINA.

Za stečajnu masu iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj Anđelko Stankus

STEČAJNA MASA IZA  
 SILA PROJEKT d.o.o.

- U STEČAJU -

VARAŽDIN, Braće Radić 20  
 OIB: 00954395676

# PROCJEMBENI ELABORAT

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č.br. 1247/2, k.o. Novi Sisak, zk.ul.br. 1415

svrha procjene: stečajni postupak St-5158/2015  
naknadno pronađena imovina

izrada: Veling d.o.o.  
Milena Polimac Rođak dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke i  
za procjenu nekretnina

VRJEME KAKVOĆE: 20.01.2015. godine  
naručitelj: Stečajna masa iza Sila projekt d.o.o. u stečaju,  
Braće Radić 20, Varaždin, zastupana po:  
Anđelko Stankus stečajni upravitelj

## SAHRZAJ

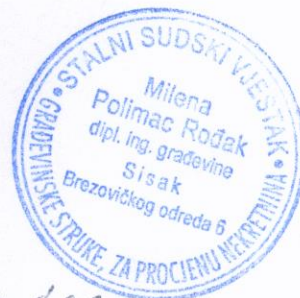
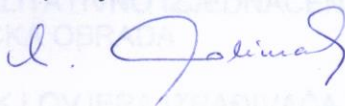
1. OVLASTENJE

2. POPIS LITERATURE

**PREDMET:** PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

uknjiženo u

zk.ul.br. 1415, k.o. Novi Sisak, k.č.br. 1247/2

**NARUČITELJ:** Stečajna masa iza Sila projekt d.o.o. u stečaju,  
Braće Radić 20, Varaždin, zastupana po:  
Anđelko Stankus stečajni upravitelj**PROCJENITELJ:** MILENA POLIMAC - ROĐAK, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za građevinsku struku  
i za procjenu nekretnina*veling d.o.o.*  
za projektiranje, izvođenje i  
opremanje građevinskih objekata  
Z A G R E B, Lička 33**VRIJEME KAKVOĆE:** 20.01.2018. godine**VRIJEME VREDNOVANJA:** 20.01.2018. godine

---

## SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJE
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE
3. ZADATAK :
  - OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
  - DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
  - PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
4. REZULTATI OČEVIDA
  - PODACI O OČEVIDU
  - DOKUMENTACIJA
  - FOTODOKUMENTACIJA
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
  - OPIS STVARNOG STANJA NEKRETNINE
  - ODRŽAVANJE
  - BUKA I ZAGAĐENJE
  - PROSTORNO PLANSKI STATUS
  - KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
  - PROMETNA INFRASTRUKTURA
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA, IZVORI
9. PROCJENA ZEMLJIŠTA
  - MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
  - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
  - STATISTIČKA OBRADA
10. ZAKLJUČAK I OVJERA IZRAĐIVAČA

## 1. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su- 199/17  
Zagreb, 6. veljače 2017.

### RJEŠENJE

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

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **VELING d.o.o.** iz Zagreba, Lička 33 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi.

Obrazloženje

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

U prilog zahtjevu pravna osoba Veling d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Sisku o imenovanju stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Milene Polimac Rođak iz Siska, Brezovičkog odreda 6, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u Veling d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu vještakinju.

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



- O tome obavijest:
1. VELING d.o.o.
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis

U ZADARU, C. PRAVNOI DEPU.

Prilikom ovog rješenja dopunjen je zapisnik o postupku u postupku u skladu s čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Za rješenje ovog suda u ovom postupku.



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U SISKU  
 URED PREDSJEDNIKA

BROJ: 4-Su-703/16  
 19. prosinca 2016.  
 Sisak,

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj 38/14, 123/15 i 29/16), donosi

**RJEŠENJE**  
 o ponovnom imenovanju

**MILENA POLIMAC ROĐAK**, dipl. ing. grad. iz Siska, Brezovičkog odreda 6.

ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za  
**GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**

na vrijeme od četiri (4) godine za područje Županijskog suda u Sisku.

Obrazloženje

Milena Polimac Rođak je dana 15. prosinca 2016. godine podnijela zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom građevinske struke.

Kako je u toku postupka utvrđeno da imenovana osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz čl. 2. Pravilnika, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA  
 Lucijana Vukelić

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima).

Žalba se podnosi ovom sudu u tri primjerka.

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015)
- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, 1, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- Odluke gradova i općina o komunalnom doprinosu,
- Podaci iz biltena «Standardna kalkulacija», IGH Zagreb,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa, Pravilnik o dopuni pravilnika o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN134/2012)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN14/2006)
- Uredba o izmjenama uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN76/2011)
- Uredba o izmjenama uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN19/2012)
- Hedonistički indeks cijena nekretnina (Bilten HNB)
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13
- Zakon o gradnji NN153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja NN100/12
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine NN59/10
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina
- PPUG Siska (SGSMŽ 11/02, 12/06, 3/13, 6/13), GUP Sisak (SGSMŽ 11/02, 5/06, 3/11, 4/11)

## 3. ZADATAK

### Opis nekretnine

Temeljem narudžbe Stečajne mase iza Sila projekt d.o.o. u stečaju zastupane po Anđelko Stankus, stečajni upravitelj i Ugovora o izradi procjemenog elaborata od 17.01.2018., potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1415, k.o. Novi Sisak, i to k.č.br. 1247/2 Lađarska površine 5988 m<sup>2</sup> na kojoj je upisano dvorište površine 4562 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada Lađarska od 706 m<sup>2</sup>, kuća Lađarska od 12 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada Lađarska od 476 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada Lađarska od 200 m<sup>2</sup> i kuća Lađarska od 32 m<sup>2</sup>.

Tržišna vrijednost se određuje za predmetnu nekretninu u stanju u kojem je bila u trenutku očevida.

**Dan kakvoće: 20.01.2018.**

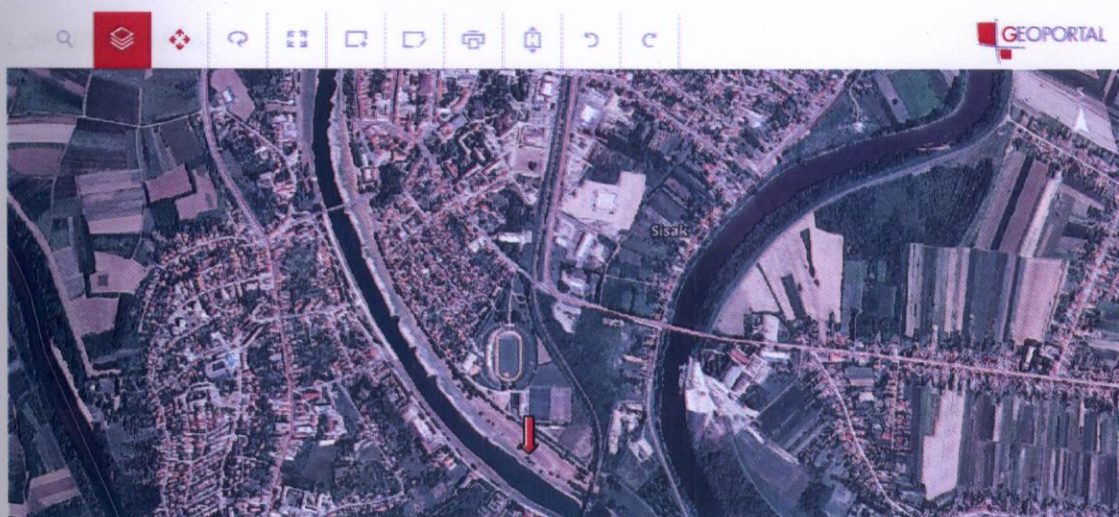
**Dan vrednovanja: 20.01.2018.**

## Prostorna identifikacija

Smještaj parcele koja je predmet procjene na karti grada Siska, Lađarska ulica: neposredna blizina željezničkog mosta preko rijeke Kupe



Označena parcela koja je predmet procjene na snimku iz zraka



## Makrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u užem području grada Siska, u Lađarskoj ulici, uz rijeku Kupu (bivša poslovna zona).

Udaljenost od centra grada je 1,5 km. Također udaljenost do autobusnog i željezničkog kolodvora u Sisku je cca. 3 km, a najbliža zračna luka je Zagreb, udaljena od ove lokacije 50 km.

Grad Sisak je središte Sisačko moslavačke županije koja u svom sastavu ima još 6 gradova i 12 općina. Na području Grada Siska kao oblik mjesne samouprave ustrojeno je 5 gradskih četvrti i 32 mjesna odbora.

Prema popisu stanovništva iz 1991. godine Sisak je imao 45.792 stanovnika, a prema popisu iz 2001. godine, na području grada Siska živi 36.785 stanovnika. Taj trend smanjenja broja stanovnika se nastavlja i dalje, te je prema popisu 2011. godine broj stanovnika 33.322.

Površina grada Siska zauzima 422,75 km<sup>2</sup>.

Gospodarska aktivnost se uglavnom temelji na energetici: Rafinerija nafte, HEP Termoelektrana, prerađivačkoj i prehrambenoj industriji.

BDP Sisačko moslavačke županije u 2011. godini je 8214 Eur po stanovniku.

Prosječna neto plaća u SMŽ za 2011. godinu iznosi 5.135 Kn, a bruto plaća iznosi 7.134 Kn.

Kao rezultat negativnih trendova u gospodarstvu i raseljavanju stanovništva, događa se pad cijena nekretnina i veća ponuda od potražnje.

## Lokalni položaj

Predmetna nekretnina se nalazi uz južnu obalu rijeke Kupe u blizini ušća Kupe u Savu, odnosno u neposrednoj blizini željezničkog mosta preko rijeke Kupe. Okolne parcele su izgrađene i uglavnom su poslovne namjene.

Udaljenost od središta Siska do parcele koja je predmet procjene je 1,5 km.

Prilaz sa javno prometne površine odvija se neposredno, tj. zemljište ima direktan priključak na Lađarsku ulicu.

U neposrednoj blizini je trasa željezničke pruge (Sisak- Sisak Caprag). Okolne parcele su izgrađene –poslovne građevine.

Uz pristupnu cestu je moguć smještaj vozila u mirovanju.

Grad Sisak ima više poslovnih zona: Komunalna zona, Tanina- Gorički, Južna industrijska zona, Južna industrijska zona – Novo Pračno i Barutana.

Stoga predmetna lokacija ima potencijal za prenamjenu.

#### 4. REZULTATI OČEVIDA

##### Podaci o očevidu

Datum očevida: 20.01.2018.  
Opseg očevida: Obavljen je pregled nekretnine, te pregled postojeće dokumentacije.  
Vizualni pregled nekretnine je moguć.

Na očevidu su prisutni:

sudski vještak Milena Polimac Rođak.

Dostupna dokumentacija na očevidu:

- Kopija katastarskog plana
- Izvadak iz BZP-a za zk.ul.br. 1415, k.o. Novi Sisak

Predmet procjene je građevinsko zemljište, bez uknjiženih građevina jer su uklonjene.

Dokumentacija:

- Kopija katastarskog plana – vidljiva čestica koje je predmet procjene
- Izvadak iz zemljišne knjige (BZP)

29. 01. 2018.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 29.01.2018



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
Stanje na dan: 28.01.2018. 23:09

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Broj ZK uložka: 1415

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8959/2017  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	1247/2	91	LADARSKA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, LADARSKA KUĆA, LADARSKA POSLOVNA ZGRADA, LADARSKA POSLOVNA ZGRADA, LADARSKA KUĆA, LADARSKA	5988 4562 706 12 476 200 32	
UKUPNO:				5988	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SILA PROJEKT D.O.O., SVETA NEDELJA, VOJVODIĆI 11	
1.2	Zaprimljeno 23.05.2017 g. pod brojem Z-8136/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-5158/2015, 18.05.2017	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prilježeno: 7. kolovoza 1998. Z-2566/98 Na temelju odredbe čl. 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95), zabilježuje se da ne prileži uporabna dozvola za upis zgrada na čest.br. 1247/2 u A.	583.333,35 KN	
2.			

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1415

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno: 7. listopada 2010. Z-5259/10</p> <p>Na temelju ovisudnog Rješenja broj OVR-1604/10 od 30. ožujka 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine koja na dan 16. studenog 2009. godine iznosi 583.333,35 kn glavnice, zakonskih zatezanih kamata koje na taj iznos teku od 16. studenog 2009. godine, pa do isplate u visini eskontne Narodne banke Hrvatske koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za pet postotnih poena, kao i troškova predmetnog postupka osiguranja u iznosu od 7.183,20 kn, za korist:</p> <p><b>GRAD SISAK, OIB: 08686015790</b></p>	583.333,35 KN	
3.			
3.1	<p>Primljeno: 7. listopada 2010. Z-5259/10</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C.2.1.</p>		
5.			
5.3	<p>Zaprimljeno: 9. veljače 2015. Z-599/2015</p> <p>Na temelju ovisudnog pravomoćnog Rješenja od 30. travnja 2014. godine broj Ovr-1055/2011 i ovisudnog Rješenja od 9. veljače 2015. godine broj Ovr-1055/2011, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u prednosnom redu zabilježbe ovrhe upisane na temelju Rješenja o ovrsi od 11. srpnja 2012. godine broj Ovr-784/2012 (Z-4034/2012), radi osiguranja tražbine u iznosu od 814.568,46 (osamstočetnaestisućapetstošezdesetosam i 46/100) kn uvećano za zakonsku zateznu kamatu tekuću: na iznos od 21878,39 kn od dana 1.8.2009. godine do isplate, na iznos od 38.537,63 kn od 1.10.2010. dana godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.2.2010. godine do isplate, na iznos od 5.565,45 kn od dana 9.3.2010. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.5.2010. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.6.2010. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.7.2010. godine do isplate, na iznos od 6.183,70 kn od dana 9.8.2010. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.9.2010. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.10.2010. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.11.2010. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.12.2010. godine do isplate, na iznos od 6.183,93 kn od dana 9.1.2011. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.2.2011. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.3.2011. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.4.2011. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.5.2011. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.6.2011. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.7.2011. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.8.2011. godine do isplate, na iznos od 6.183,83 kn od dana 9.9.2011. godine do isplate, na iznos od 5.977,70 kn od dana 9.10.2011. godine do isplate i na iznos od 626.972,68 kn od dana 2.1.2011. godine do isplate, po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 p.p., radi osiguranja plaćanja troškova postupka u iznosu od 20.368,80 kn dosuđenih Rješenjem o ovrsi od 11. listopada 2011. godine broj Ovr-22866/2011, troškova postupka u iznosu od 15.625,00 kn dosuđenih Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sisku od 11. srpnja 2012. godine broj Ovr-784/2012, radi osiguranja daljnjih troškova u iznosu od 30.562,50 kn i troškova prijedloga za osiguranje u iznosu od 10.187,50 kn, za korist:</p> <p><b>TRAST D.D., OIB: 93225891495, SPLIT, GAT SV. DUJE 8</b></p>	814.568,46 KN	
5.			
5.4	Zabilježuje se ovršivost tražbine na C 5.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.01.2018.

## FOTODOKUMENTACIJA

pogled sa Lađarske ulice na pristupni put u sastavu procjenjivane čestice



veći dio terena je poplavljen jer je niži od okolnih parcela



susjedna parcela – istok



susjedna parcela – zapad



Lađarska ulica – pogled na istok



Lađarska ulica – pogled na zapad



## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### OPIS STVARNOG STANJA NEKRETNINE

Predmet procjene je građevinska parcela k.č.br. 1247/2, k.o. Novi Sisak površine 5988 m<sup>2</sup>, koja je smještena uz desnu obalu rijeke Kupe, u Lađarskoj ulici u Sisku. Na parceli je uknjiženo više objekata: dvije kuće i tri poslovne zgrade koje su uklonjene, te na parceli nema vidljivih građevina.

Parceli se pristupa sa asfaltirane Lađarske ulice, sa sjeveroistočne strane parcele.

U neposrednoj blizini je riječna luka, te željeznički kolodvor i carinsko skladište.

Oblik parcele je nepravilan.

Teren je približno ravan. Parcela nije ograđena.

Zbog konfiguracije terena, postojeći teren parcele je niži od okolnih te je primjetno zasićenje i nemogućnost otjecanja oborinske vode.

Površina parcele se za potrebe procjene preuzima iz katastarske evidencije.

### ODRŽAVANJE

Parcela nije hortikulturno održavana, dio površine prekriva nisko raslinje i ustajala oborinska voda.

### BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji potencijalni izvor buke je cestovni i željeznički promet.

Na parceli koja je predmet procjene nema izvora zagađenja tla koji bi bili uočljivi i prepoznatljivi.

### PROSTORNO PLANSKI STATUS

Prema postojećim prostorno planskim parametrima predmetna parcela je smještena u području obuhvata GUP-a Grada Siska kao područje mješovite namjene – M2 (mješovita pretežno poslovna namjena).

### KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Na predmetnoj lokaciji su dostupni komunalni priključci: električna energija i visokonaponska struja, javna rasvjeta, pitka voda, sustav za odvodnju otpadnih voda, prirodni plin i telekomunikacije.

### PROMETNA INFRASTRUKTURA

Kolni i pješački pristup na parcelu se odvija sa prilazne asfaltirane ceste.

Na isti način je omogućen i pristup vatrogasnim vozilima.

## 6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor podataka za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa i međuvremensko izjednačenje je Hedonistički indeks cijena nekretnina objavljen od HNB, te usporedne vrijednosti kupoprodajnih cijena.

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Vrednuju se podaci unutar četiri godine.

## 7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta koristi se poredbena metoda u skladu s čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i čl. 9. Pravilnika.

Za predmetnu lokaciju ne postoji uređena baza podataka sa podacima koje propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene.

Istraživanjem sam utvrdila da za predmetne nekretnine ima usporednih podataka o ostvarenim prodajama sličnih tj. usporedivih nekretnina po obilježjima koja su relevantna za utvrđivanje vrijednosti (e-Nekretnine), pa će se za ovu vrstu nekretnina koristiti poredbena metoda.

Na bliskim lokacijama prema podacima iz sustava e-Nekretnine postoji dovoljno podataka o kupoprodajama koje su po lokaciji, veličini, namjeni i oblikovnim parametrima usporedive sa predmetom procjene.

Procjena zemljišta izvodi se poredbenom metodom pri čemu su preuzeti podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama iz sustava e-Nekretnine i pregledano je šire područje grada Siska, te dostupni podaci o zemljištima usporedive namjene, prostornih parametara, komunalne opremljenosti i veličine.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

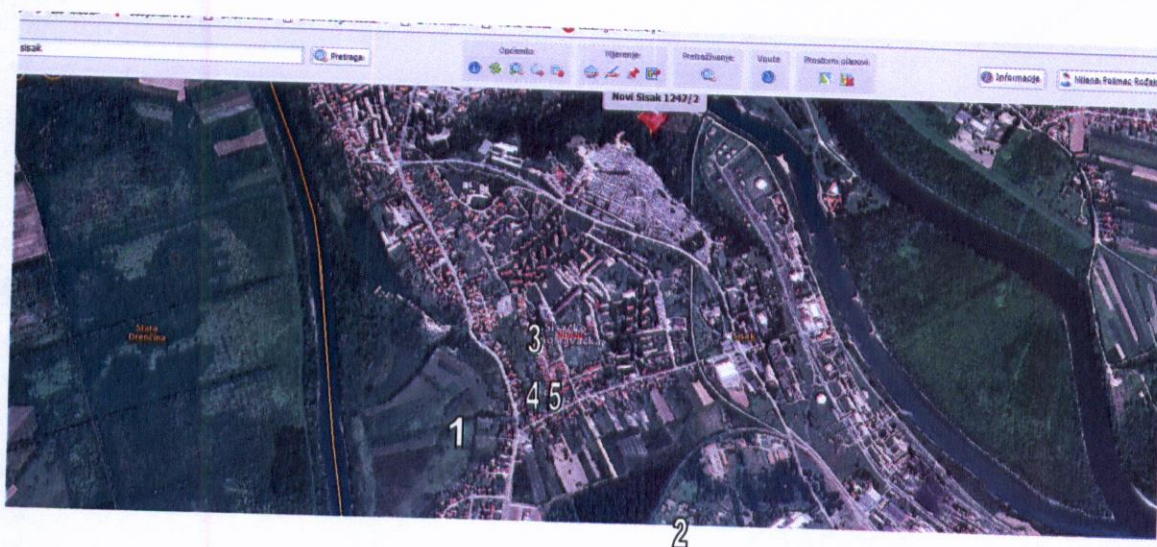
Dio podataka iz kupoprodajnih ugovora je zaštićen u prikazu u ovom elaboratu zbog zaštite osobnih podataka.

Pribavljeni podaci:

- kupoprodajni ugovor 1. od 23.04.2014. godine: građevinsko zemljište, k.č.br. 1668/7, k.o. Novi Sisak, površina zemljišta u prometu 698 m<sup>2</sup>, cijena 53.077,50 Kn, prostorni plan: mješovita namjena –M1, IDZKC 280426, IDPN 3005167
- kupoprodajni ugovor 2. od 7.07.2014. godine: građevinsko zemljište, k.č.br. 1811/449, k.o. Novi Sisak, površina zemljišta u prometu 512 m<sup>2</sup>, cijena 76.500,00 Kn, prostorni plan:mješovita namjena – M1, IDZKC 621011, IDPN 3102069
- kupoprodajni ugovor 3. od 8.08.2016. godine: građevinsko zemljište, k.č.br. 1566/11, k.o. Novi Sisak, površina zemljišta u prometu 412 m<sup>2</sup>, cijena 20.000,00 Kn, prostorni plan: mješovita namjena – M1, IDZKC 701711, IDPN 3451996

- kupoprodajni ugovor 4. od 23.02.2016. godine: građevinsko zemljište, k.č.br. 1626/2, k.o. Novi Sisak, površina zemljišta u prometu 2218 m<sup>2</sup>, cijena 364.716,00 Kn, prostorni plan: mješovita namjena – M2, IDZKC 484408, IDPN -
- kupoprodajni ugovor 5. od 23.02.2016. godine: građevinsko zemljište, k.č.br. 1626/4, k.o. Novi Sisak, površina zemljišta u prometu 1066 m<sup>2</sup>, cijena 175.284,00 Kn, prostorni plan: mješovita namjena – M2, IDZKC 484409, IDPN -

Prikaz lokacije usporednih nekretnina:



## 9. PROCJENA ZEMLJIŠTA

Najbliže područje koje je usporedivo sa predmetnom lokacijom a u kojem su pronađeni podaci o prometu nekretnina je smješteno u istoj katastarskoj općini Novi Sisak, u području mješovite namjene prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji.

Prostorno planski parametri na području koje je obuhvaćeno navedenim ugovorima su jednaki ili usporedivi.

Potencijal za razvoj, prometna povezanost, komunalna infrastruktura i konfiguracija terena su također predmet usporedbe, kao i lokacija.

Veličina parcela nije presudna budući da postoji intencija objedinjavanja zemljišta, te je dio usporednih nekretnina smješten tako da je objedinjavanje moguće. Ostali parametri su ujednačeni na svim lokacijama.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je izvedeno temeljem postojećeg hedonističkog indeksa cijena koje se objavljuje u Biltenu HNB. Upotrijebljeni podaci se odnose na indekse za «ostalo područje RH».

R.br.	kat.	općina	k.č.br.	namjena	površina	cijena/m <sup>2</sup>		dan ugov.	bazni ind.	BI danas	međuvr.izj
1		Novi Sisak	1668/7	M1	698	76,04		23.04.2014.	103,47	100,93	74,17
2		Novi Sisak	1811/449	M1	512	149,41		7.7.2014.	103,47	100,93	145,74
3		Novi Sisak	1566/11	M1	412	48,54		8.8.2016.	97,74	100,93	50,12
4		Novi Sisak	1626/2	M2	2218	164,43		23.2.2016.	100,21	100,93	165,61
5		Novi Sisak	1626/4	M2	1066	164,43		23.2.2016.	100,21	100,93	165,61
procjenjivana čestica											
*		Novi Sisak	1247/2	M2	5988			26.01.2018.	100,93		120,25

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Za predmetne nekretnine se najprije detektiraju obilježja koja su im zajednička i koja ne podliježu usporedbi putem posebnih postupaka:

- lokacija u širem smislu
- kategorija zemljišta prema čl. 10 Pravilnika
- infrastruktura
- vrijeme kupoprodaje
- prostorno planski parametri: namjena, urbana pravila, koef.iskoristivosti
- namjena u naravi .

Za interkvalitativno izjednačenje u ovom slučaju su presudne položajne karakteristike usporednih parcela: oblik parcele, način pristupa i udaljenost od asfaltirane ceste, te konfiguracija terena i potencijal za gradnju odnosno mješovitu namjenu.

Lokacija u užem smislu obuhvaća udaljenost od postojeće javne infrastrukture, opremljenost sadržajima javne namjene, prometnu povezanost sa centrom grada, te pristup autocestama.

Komunalna opremljenost je kriterij za usporedbu u smislu dostupnosti komunalnih priključaka i vremenu potrebnom za osposobljavanje parcele za gradnju.

Zbog nedostatka podataka za promet nekretninama smještenim u području namjene M2, korišteni su podaci za zemljišta mješovite namjene M1 i M2.

R.br.	kat.	općina	k.č.br.	namjena	cijena/m		dan ugov.	bazni ind.	BI danas	međuvr.izj
					površina	2				
1	Novi Sisak	1668/7	M1	698	76,04	23.04.2014.	103,47	100,93	74,17	
2	Novi Sisak	1811/449	M1	512	149,41	7.7.2014.	103,47	100,93	145,74	
3	Novi Sisak	1566/11	M1	412	48,54	8.8.2016.	97,74	100,93	50,12	
4	Novi Sisak	1626/2	M2	2218	164,43	23.2.2016.	100,21	100,93	165,61	
5	Novi Sisak	1626/4	M2	1066	164,43	23.2.2016.	100,21	100,93	165,61	
procjenjivana čestica										
*	Novi Sisak	1247/2	M2	5988		26.01.2018.	100,93		120,25	

Kp= kip/ki	izjednačenje	kom. opr.	izjednačenje	lokacija	izjednač.	statistika +- 30%	izjednač.
1,00	74,17	1,1	81,59	0,8	101,99	1	101,99
1,00	145,74	1	145,74	1	145,74	1	145,74
1,00	50,12	1,1	55,14	0,8	68,92	0	0,00
1,00	165,61	1	165,61	1	165,61	1	165,61
1,00	165,61	1	165,61	1	165,61	1	165,61
		1		1	129,57		144,74

### STATISTIČKA OBRADA

Prema čl. 4. Pravilnika, utjecaj neuobičajenih okolnosti se prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja se odnose na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +-30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Također, potrebno je primijeniti i pravilo 2-sigma za isključenje rezultata koji odstupaju od dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kao rezultat prikazanog izračuna, procjenjujem sadašnju tržišnu vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta na 144,74 Kn/m<sup>2</sup>. Predmetna vrijednost je aritmetička sredina obrađenih podataka za usporedne nekretnine.

Na području grada Siska i cijele Sisačko-moslavačke županije je znatno veća ponuda građevinskog zemljišta od potražnje.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta je:

**k.č.br. 1247/1, k.o. Novi Sisak**

5.988 m<sup>2</sup> x 144,74 = **866.703,12 Kn**

#### PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njezinu kakvoću, stoga prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu na cijenu i na financiranje. U pravilu tržišna vrijednost prava i tereta dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je neopterećena pravom i tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je tim pravom opterećena.

Procjenitelj ne raspolaže podacima i ugovorima temeljem kojih su nastali uknjiženi tereti, odnosno nije poznato stanje dugovanja nakon provedbe stečajnog postupka, i nije poznato postoje li neuknjiženi tereti.

Nisu poznata prava i tereti koji ostaju na predmetnoj nekretnini nakon prodaje.

#### 10. ZAKLJUČAK I OVJERA IZRAĐIVAČA

Kao rezultat poredbene metode, te nakon zaokruživanja sukladno čl. 68 Pravilnika, iskazujem konačnu procjenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na:

**867.000 Kn.**

Iskazana tržišna vrijednost nije umanjena za uknjižene i neuknjižene terete.

U Zagrebu, 29.01.2018.

Milena Polimac Rođak, dipl.ing.grad.  
stalni sudski vještak građevinske struke  
i za procjenu nekretnina

*Milena Polimac*

*Polimac d.o.o.*

za projektiranje, izvođenje i  
izradu građevinskih objekata





REPUBLIKA HRVATSKA  
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
GRAD SISAČ

Upravni odjel za gospodarstvo i komunalni sustav

KLASA: 423-07/18-01/2

URBROJ: 2176/05-04/1-18-2

Sisak, 25. siječnja 2018. godine

STEČAJNI UPRAVITELJ  
ANĐELKO STANKUS  
nad stečajnom masom iza SILA  
PROJEKT d.o.o. u stečaju  
VARAŽDIN, Braće Radić 20

**PREDMET: Zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa**  
- odgovor, dostavlja se

Zaprimili smo vaš zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa društva SILA PROJEKT d.o.o., u stečaju, na koji dostavljamo odgovor kako slijedi:

Rješenjem o komunalnom doprinosu KLASA:UP/I-353-05/09-02/57, URBROJ: 2176/05-04-01/5-09-2 od 07. svibnja 2009. godine, utvrđen je iznos komunalnog doprinosa za gradnju višestambene-poslovne građevine u Sisku, Lađarska ulica bb, na k.č. br.1247/2 k.o. Novi Sisak u iznosu od 1.114.693,20 kuna.

Za predmetni zahvat izdana je i Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/09-02/17 URBROJ: 2176/05-07/02/5-09-4 od 04.06.2009. godine.

U zahtjevu se navodi da Sila projekt d.o.o. nije pristupila gradnji predmetne građevine unutar roka važenja Potvrde glavnog projekta.

Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14 i 36/15) ne sadrži odredbe o povratu komunalnog doprinosa u slučaju odustajanja od gradnje ili prestanka važenja akta za gradnju. U takvim slučajevima primjenjuje se odredba članka 13. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09) kojim je propisano da se pravomoćna odluka javnopravnog tijela kojom je stranka stekla određeno pravo odnosno kojom su joj određene neke obveze, može poništiti, ukinuti ili izmijeniti samo u slučajevima propisanim zakonom (načelo zaštite stečenih prava stranaka). Slučaj odustajanja od gradnje odnosno prestanka važenja akta kojim je dopuštena gradnja nije zakonski razlog za stavljanje izvan snage pravomoćnog rješenja o komunalnom doprinosu. Slijedom navedenog, za jedinicu

119  
lokalne samouprave u navedenom slučaju ne postoji obveza povrata uplaćenih sredstava komunalnog doprinosa.

Ovakvo pravno shvaćanje zauzeo je i Ustavni sud Republike Hrvatske svojom Odlukom Broj: U-III-1104/2017 od 13. rujna 2017. godine.

Nadalje temeljem pravomoćnog i izvršnog Rješenja o komunalnom doprinosu Sila projekt d.o.o. je bila zadužena za ukupan iznos od 1.114.693,20 kuna.

Sila projekt d.o.o. je odjednom uplatila 114.693,20 kn, a za preostali iznos duga od 1.000.000,00 kn odobrena je otplata u 12. mjesečnih obroka, za što je dostavljena i bjanko zadužnica na iznos dugovanja. Prema Zaključku o obročnoj otplati duga od ukupno 1.000.000,00 kn uplaćeno je 416.666,65 kn, dok je za preostali iznos glavnice od 583.333,35 kn zatražena naplata putem dostavljene bjanko zadužnice.

Kako nije bila moguća naplata preostalog duga putem bjanko zadužnice, Grad Sisak je pokrenuo postupak osiguranja novčane tražbine uknjižbom založnog prava čemu je i udovoljio Općinski sud u Sisku Rješenjem Z-5259/10 od 22. travnja 2011. godine. Grad Sisak je i nadalje poduzeo mjere radi naplate dugovanja te je zatražio pokretanje ovrhe o čemu je odlučio Općinski sud u Sisku Rješenje o ovrsi Broj: Ovr-1055/11 od 10. srpnja 2012. godine.

Još jednom ističemo kako je Rješenje o komunalnom doprinosu, temeljem kojeg proizlazi obveza za Sila projekt d.o.o., pravomoćno i izvršno i da su temeljem njega pokrenute sve pravne radnje radi naplate njime utvrđene novčane obveze, i da Grad Sisak nije u mogućnosti udovolji Vašem zahtjevu niti za povratom uplaćenog komunalnog doprinosa niti za izdavanjem brisovnog očitovanja.

S poštovanjem,



Pročelnik:

Petar Lerotić, struč.spec.ing.meh.

Dostaviti:

1. Naslov
2. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA  
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
GRAD SISAK

Upravni odjel za komunalne djelatnosti  
Odsjek za komunalno gospodarstvo  
KLASA: UP/I-363-05/09-02/57  
UR.BROJ: 2176/05-04-01/5-09-2  
Sisak, 7.05.2009. godine

Ovo je rješenje postalo izvršno  
sukladno članku 133. stavak 2.



Upravni odjel za komunalne djelatnosti Grada Siska, Odsjek za komunalno gospodarstvo, na temelju članka 32. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 26/03-pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04) i članka 2. Odluke o komunalnom doprinosu ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije" broj 7/08) u predmetu utvrđivanja visine komunalnog doprinosa, investitoru **SILA PROJEKTI D.O.O. iz SVETE NEDJELJE, VOJVODIĆI 11**, donio je

**RJEŠENJE**  
o komunalnom doprinosu

1. Obvezniku plaćanja komunalnog doprinosa **SILA PROJEKTI D.O.O. iz SVETE NEDJELJE, VOJVODIĆI 11**, utvrđuje se visina komunalnog doprinosa za gradnju višestambene-poslovne građevine u SISKU, Ladarska ulica bb, na k.č. br.1247/2 k.o. Novi Sisak u iznosu od **1.114.693,20 kuna**.

2. Obveznik je dužan platiti komunalni doprinos po konačnosti ovog rješenja, uplatom na žiro-račun Grada Siska broj **2500009-1839100007**, s pozivom na broj **21-5720-MB** i obveznicom naznakom „za komunalni doprinos“. Na zakasnjela plaćanja zaračunati će se zakonske zatezne kamate te provesti postupak prisilne naplate temeljem Zakona o porezu na dohodak i Općeg poreznog zakona.

3. Sredstva komunalnog doprinosa iz točke 1. ovog rješenja utrošiti će se na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture koje se Grad Sisak obvezuje izgraditi prema Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Siska za 2009. godinu ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije" br. 23/08) i to:

- javne površine: - glavni projekt pješačke staze Brijunske ulice s odvodnjom oborinske vode
- glavni projekt pješačke staze u Ladarskoj ulici
  - glavni projekt rekonstrukcije pješačke staze u ulici Berislava Pavičića
  - idejni i glavni projekt parkirališta kod Osnovne škole Viktorovac
  - idejni i glavni projekt parkirališta u ulici kneza Domagoja
  - izgradnja pješačke staze u Topolovcu- dio (ulica Goričica- sjeverno od ul. Ostrovo)
  - izgradnja parkirališta uz Cesarčeva ulicu
  - izgradnja višenamjenskog igrališta u MO Eugen Kvaternik i MO Topolovac

nerazvrstane ceste: - imovinsko pravne radnje

- idejni projekt dijela Južne obilaznice (Ž. 3205) do spoja s internim prometnicama JIZ
- idejni i glavni projekt rekonstruk. Kompletne komunalne infrastrukture Rimske ulice (od S.S.Kranjčevića do Frankopanske ulice ) 800m i uređenje hortikulture
- idejni i glavni projekt zapadnog dijela Slavonske ulice (od ul.A.T.Mimare do Odranske ul.) 200 m
- idejni i glavni projekt rekonstruk. dijela ULA.Šenoe (od ULA.K.Miošića do Strossmayerove ul.)
- izrada posebnih geodetskih podloga, parcelacijskih elaborata sukladno lokacijskim dozvolama i izvodima DPU
- usklađivanje gotovih projekata s novim Zakonom o gradnji
- idejni i glavni projekt produžetka Bitoljske ul. (sjeverno od Lonjske)
- idejni i glavni projekt dijela Ulice Stjepana Rožankovića (oko 200 m)
- gradnja Lonjske ulice - zapadni dio
- gradnja Racićeve i Becićeve ul. (270m)
- gradnja komunalne infrastrukture u Komunalnoj zoni (dio OS- i 3, OS-10, OS-11 i dio OS-i 12)
- sanacija klizišta na trasi izgradnje Virovitičke ulice
- gradnja odvojka Pedušićeve ulice
- izgradnja javnih površina i pristupačkih cesta nove Obrtničke škole i sportske dvorane
- rekonstrukcija nerazvst. ceste s javnom rasvjetom u JIZ Novo Pračno-Hladna prerada sa raskrižjem u Pračnu s cestom D 224
- izgradnja zapadnog dijela ulice Lavoslava Ružičke i dijela ul. M. Šipraka
- sufinanciranje izgradnje novog mosta na rijeci Kupi
- idejni i glavni projekt klizišta na groblju Viktorovac

4. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za I. zonu u kojoj se predmetna građevina nalazi, po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture određena u kumulatna po m<sup>3</sup> građevine, iznosi:

- javne površine	20,40 kuna
- nerazvrstane ceste	98,40 kuna
- groblja	1,20 kuna
- javna rasvjeta	0,00 kuna

ukupno: 120,00 kuna

2. Ako Grad Sisak ne izgradi objekte i uređaje komunalne infrastrukture navedene u točki 3. ovog rješenja, prema Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Sisaka za 2009. godinu, u odnosu na izgrađenost objekata i uređaja komunalne infrastrukture i stvareni priliv sredstava, vratiti će obvezniku plaćeni komunalni doprinos uz pripadajuću zateznu kamatu od dana uplate pojedinog obroka pa do isplate.

### Obrazloženje:

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za graditeljstvo, postavio je dopisom Klasa:UP/I-361-03/09-02/17, Urbroj:21/6305-07/02/5-09-2 od 22.04.2009. godine ovom Upravnom odjelu jedan primjerak Glavnog projekta zajedničke oznake projekta OS-SI, izrađenog od strane ZILODI PROJEKTI d.o.o. iz Jastrebarskog, B. Kazić 7, radi rješenja o komunalnom doprinosu za SILA PROJEKTI d.o.o. iz SVETE NEDIJBLJE,





122

**Ja, JAVNI BILJEŽNIK Ivica Kraljičković, SISAK, Stjepana i Antuna Radića 25**  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave

**RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU izdano od Sisačko-moslavačke  
županije, Grad Sisak, Upravni odjel za komunalne djelatnosti, Odsjek za  
komunalno gospodarstvo, klasa: UP/I-363-05/09-02/57, Sisak, 07.05.2009.  
godine**

Ispisan je drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom, računalnim pisačem i rukopisom koji  
ima 4 stranice, a ovjerava se u 3 primjerka.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka  
MARIJA HORVAT, SISAK, SLAVONSKA 6.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Lar. br. 11. ZJR u iznosu od 17,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku  
koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 220,00 kn + PDV 23% (50,60 kn), a trošak  
0,00 kn + PDV 23% (0,00 kn).

Broj: OV-11994/10  
U Sisku, 28.09.2010.

Javni bilježnik  
Ivica Kraljičković



**Stečajni upravitelj Anđelko Stankus**  
nad stečajnom masom iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju  
Braće Radić 20, Varaždin, OIB: 00954395676, St-5158/2015

---

GRAD SISAK  
Rimska 26  
44000 SISAK  
Upravni odjel za gospodarstvo i  
komunalni sustav

Klasa: 423-07/18-01/2  
Urbroj: 2176/05-04/1-18-2

**PREDMET:** Zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa društva Sila Projekt d.o.o., u stečaju, i Zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja na k.č.br. 1247/2 k.o. Novi Sisak

Poštovani,

zaprimio sam Vaše očitovanje Klasa: 423-07/18-01/2, Urbroj: 2176/05-04/1-18-2 kojim odgovarate na Zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa društvu SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju, a koji sam Vam uputio sukladno Rješenju o komunalnom doprinosu, Klasa: UP/I-363-05/09-02/57, Urbroj: 2176/05-04-01/5-09-2 od 07.05.2009. godine (Rješenje u prilogu).

U navedenom očitovanju otklanjate predmetni zahtjev za povratom uplaćenog komunalnog doprinosa i izdavanjem brisovnog očitovanja radi brisanja založnog prava pod brojem Z-5259/2010 zasnovanog na nekretnini upisanoj na k.č.br. 1247/2 k.o. Novi Sisak za korist Grada Siska u iznosu od 814.568,46 kuna, a s obzirom da obveza povrata komunalnog doprinosa u slučaju odustajanja od gradnje ili prestanka važenja akta za gradnju nije predviđena Zakonom o komunalnom gospodarstvu, već se na isto primjenjuje odredba čl. 13. Zakona o općem upravnom postupku.

Grad Sisak, Upravni odjel za komunalne djelatnosti, Odsjek za komunalno gospodarstvo, Klasa: UP/I-363-05/09-02/57, Urbroj: 2176/05-04-01/5-09-2, donijelo je Rješenje o komunalnom doprinosu, kojim je utvrdilo visinu komunalnog doprinosa za gradnju višestambene poslovne građevine u Sisku, Lađarska ulica bb, na k.č.br. 1247/2, k.o. Novi Sisak u iznosu od 1.114.693,20 kuna.

124

Pod toč. 3 istog rješenja (označeno u priloženom Rješenju) utvrđeno je da će se sredstva komunalnog doprinosa utrošiti za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture koje se Grad Sisak obvezuje izgraditi prema programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Siska za 2009. godinu, te ukoliko Grad Sisak ne izgradi objekte i uređaje komunalne infrastrukture prema programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Siska za 2009. godinu, **vratit će obvezniku plaćeni komunalni doprinos.**

Društvo Sila Projekt d.o.o. uplatilo je dio komunalnog doprinosa, a za dio je Grad Sisak zasnovao založno pravo na gore navedenoj nekretnini pod brojem Z-5259/2010 za korist Grada Siska u iznosu od 814.568,46 kuna.

Međutim, Grad Sisak nije ispunio svoju obvezu sukladno Programu gradnje objekata i uređenja komunalne infrastrukture na području Grada Siska za 2009. godine te je stoga neosnovano pozivanje na odluku Ustavnog suda RH broj U-III-1104/2017 od 13.09.2017. godine s obzirom se ne radi o istoj pravnoj situaciji.

Toč. 3 gore citiranog rješenja kojim je odmjerena komunalna naknada jasno je propisano u što sve Grad Sisak ulaže sredstva pribavljena komunalnim doprinosom za 2009. godine, a kako isto nije učinio, jasno iz navedenog proizlazi **obveza za povrat cjelokupno isplaćenog komunalnog doprinosa.**

Društvo SILA PROJEKT d.o.o. izgradilo bi navedenu višestambenu-poslovnu građevinu za koju je izdana i Potvrda glavnog projekta, ali isto je bilo onemogućeno i stoga što Grad Sisak nije izvršio svoje obveze izgradnje pristupnih cesta i ostale komunalne infrastrukture čime je investitor bio onemogućen u izgradnji.

Slijedom svega navedenog, nadalje se predlaže da Grad Sisak izda brisovno očitovanje za upisano založno pravo u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, pod brojem Z-5259/2010 uknjiženo u korist Grada Siska te Z-3965/2011 uknjiženo u korist Grada Siska, a radi osiguranja naplate tražbine u iznosu od 814.568,46 kuna, a sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu i toč. 3. Rješenja o komunalnom doprinosu.

S poštovanjem,

Anđelko Stankus  
stečajni upravitelj nad stečajnom masom  
iza SILA PROJEKT d.o.o. u stečaju