



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima
KLASA: 360-01/23-03/29
URBROJ: 2117-1-24-24-05
Dubrovnik, 19. srpnja 2024.g.

GRADONAČELNIK
-ovdje-

PREDMET: Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja troškova izgradnje komunalne infrastrukture, javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice te se daje suglasnost na tekst Ugovora

Sukladno odredbama članka 8. Odluke o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 9/20, 20/21), (u daljnjem tekstu: Odluka) Osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura, izgradnja koje nije predviđena Programom, a koji s Gradom sklopi Ugovor mogu se priznati troškovi koje plaća na temelju Ugovora u visini stvarnih troškova gradnje, a najviše do visine obračunatog komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju građevine osiguravatelja sredstava. U slučaju kad ukupni troškovi izgradnje komunalne infrastrukture premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura, osiguravatelj sredstava će bespovratno osigurati financiranje razlike troškova proizašlih iz izgradnje uređaja i objekata komunalne infrastrukture i iznosa komunalnog doprinosa.

Nadalje, odredbama članka 9. Odluke određeno je da Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služe uređaji i objekti komunalne infrastrukture, podnosi u pisanom obliku pismo namjere kojim izražava spremnost za financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Dana 08. prosinca 2023.godine obveznik komunalnog doprinosa GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 33601870565, koji je u procesu prijenosa vlasništva više ZK čestica upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku (485/2, 485/10, 485/25, 485/59, 485/37, 485/38, 485/40 i 1190/1 upisanih u zk.ul.br. 3095, k.o. Gruž, 485/1 i 485/44 upisane u zk.ul.br. 3531, k.o. Gruž, 482/1 i 482/4 upisanih u zk.ul.br. 4, k.o. Gruž te 488/15 upisane u zk.ul.br. 1970, k.o. Gruž) i investitor u stambeno-poslovne objekte na navedenim česticama, iskazao je namjeru da sukladno Odluci financira troškove izrade projektne dokumentacije za ishodovanje potrebnih akata za gradnju te izgradnje dijela javne gradske prometnice koja sukladno GUP-u Grada Dubrovnika povezuje Ulicu Andrije Hebranga i Vukovarsku ulicu.

Podnositelj pisma namjere je izrazio spremnost i namjeru da sklopi sa Gradom Ugovor o sufinanciranju izgradnje dijela (FAZA 1) ceste odnosno pripadajuće komunalne infrastrukture u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom. U tom kontekstu, pretpostavlja da će dio strukture biti i kompenzacija troškova izgradnje ceste (i pripadajuće komunalne infrastrukture) s obračunatim komunalnim doprinosima po poslovno-stambenim građevinama koje Investitor planira graditi na predmetnoj lokaciji i kojima navedena komunalna infrastruktura služi.

Točnije Podnositelj pisma namjere je izrazio spremnost da, sukladno odredbama Odluke financira troškove izrade projektno-tehničke dokumentacije za gore navedeni zahvat, da snosi troškove ishođenja akata prostornog uređenja, da snosi troškove rješavanja imovinsko – pravnih odnosa, kao i troškove ishođenja akata za gradnju i same izgradnje FAZE 1 tog projekta u potpunosti.

U konkretnom slučaju, Podnositelj pisma namjere će o svom trošku izraditi idejni projekt za potrebe ishođenja lokacijske dozvole za cjelokupnu prometnicu od Ulice Andrije Hebranga do Vukovarske ulice. Projektnu dokumentaciju će predati Gradu Dubrovniku koji će potom ishoditi lokacijsku dozvolu za cjelokupnu prometnicu od Ulice Andrije Hebranga do Vukovarske ulice čija gradnja će biti predviđena u dvije faze.

Ukupna duljina prometnice iznosi 388 metara.

Prva faza izgradnje odnosi na prometnicu duljine 257 m te su procijenjeni troškovi izgradnje 2.528.302,41 EUR bez PDV-a radi nepovoljnih terenskih uvjeta, dok je procjena troškova izgradnje II. faze 523.246,35 EUR.

Podnositelj pisma namjere će za prvu fazu izraditi projektnu dokumentaciju potrebnu za ishođenje građevinske dozvole (parcelacijski elaborat, glavni projekt,...).

Nakon ishođene navedene građevinske dozvole, Podnositelj pisma namjere će za prvu fazu financirati izgradnju, uslugu stručnog nadzora, koordinatora II ZNR, troškove ishođenja akta za uporabu te nakon provedenog tehničkog pregleda i ishođene uporabne dozvole svu dokumentaciju predati Gradu Dubrovniku radi upravljanja predmetnom nerazvrstanom cestom.

Podnositelj pisma namjere je uz pismo namjere dostavio potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 9. Odluke:

- opis zahvata koji je predmet ugovaranja sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja i građevine koja će se graditi, a kojoj će služiti komunalna infrastruktura;
- naznačene građevinske čestice odnosno zemljište na kojem se planira gradnja s priloženim prostornim prikazom građevine;
- procjenu svih troškova građenja ili uređenja uređaja i objekata komunalne infrastrukture;
- procjenu veličine građevine ili građevina koju podnositelj pisma namjere namjerava graditi, a kojoj služe objekti i uređaji komunalne infrastrukture;
- dokaz o spremnosti sudjelovanja drugih subjekata u izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture, čija izgradnja nije u nadležnosti Grada Dubrovnika;
- izvadak iz sudskog registra (izvornik ili od strane javnog bilježnika ovjerena preslika), ne stariji od mjesec dana do dana podnošenja pisma namjere ili ovjerena preslika obrtnice, a za investitore koji grade za osobne potrebe preslika osobne iskaznice;
- obrazac FINA-e BONPLUS, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik), za trgovačka društva i obrtnike koji posluju po Zakonu o porezu na dobit.

Podnositelj pisma namjere predlaže da se troškovi financiraju sukladno odredbama članak 8. Odluke odnosno da podnositelj pisma namjere financira navedene troškove sa pravom povrata plaćenih sredstava do visine obračunatog komunalnog doprinosa za objekte koje planira graditi, a kojima navedena komunalna infrastruktura služi.

Nadležni Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnik u suradnji sa osiguravateljem sredstava sukladno odredbama članka 10. Odluke proveo je postupak provjere.

Planirana prometnica ima normalni poprečni profilom širine 2 x 3,00 m i obostranim pješačkim hodnicima širine po 1,50 m što čak nadilazi traženje karakterističnog poprečnog profila iz GUP-a koji je sukladno karakterističnom poprečnom profilu G2 (ostale ulice) trebao biti ukupne širine 8,75 m dok je planiran kao prometnica iste kategorije (ostale ulice) ali ukupne širine 9,00 m što je primjereno planiranom prometu koji će privući ova ulica koja će predstavljati jedinstvenu poveznicu između Vukovarske i Hebrangove ulice kao jedina poveznica unutar inače longitudinalnog sustava cestovnog prometa koji prevladava na užem gradskom području Dubrovnika. Ostavljena je mogućnost povezivanja ove spojne prometnice sa Solinskom ulicom u pravcu ulice V. Nazora.

Ukupna dužina spojne prometnice biti će 388 m sa uzdužnim nagibom koji varira od 2,12 do 12,00 %, poprečnim nagibom koji varira od 2 – 7%, te normalnim profilom širine 9,00 m sa proširenjima u krivini za mjerodavno vozilo vatrogasno vozilo i AB potporne zidove. Niveleta Hebrangove i Vukovarske se u potpunosti zadržava jedino uz dodavanje trake za lijeve skretače u Hebrangovoj ulici u zoni križanja sa spojnom prometnicom.

Prometnica je ukupne dužine od 388 m izvodila bi se kroz dvije faze. U prvoj fazi bi se izvela prometnica u dužini od 257 m koja bi funkcionirala kao slijepa dvosmjerna sa privremenim okretištem.

U konačnici nakon izvedbe FAZE 2., planirana prometnica će biti dvosmjerna prozorna prometnica koja će povezivati Vukovarsku i Hebrangovu ulicu. Na križanjima na početku (na Hebrangovoj) i na kraju (na Vukovarskoj) spojna prometnica će biti sporedna prometnica.

Osiguravatelj sredstava je izradio procjembeni elaborat odnosno procjenu tržišne vrijednosti zemljišta buduće javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice.

Nadalje, usuglašen je tekst Ugovora između Grada i Osiguravatelja sredstava kojim Osiguravatelj sredstava preuzima obvezu financirati izradu tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko - pravnih odnosa i financirati zahvat – Izgradnju FAZE I komunalne infrastrukture. Istim ugovorom Osiguravatelj sredstava preuzima obvezu pregovaranja te rješavanja pitanja vodoopskrbe - infrastrukture za opskrbu pitkom vodom, fekalne odvodnje, napajanja električne energije, a sve prije započinjanja izgradnje predmetne komunalne infrastrukture.

Grad Dubrovnik se obvezuje sukladno članku 165. Zakona o prostornom uređenju osiguravatelju sredstava priznati zajednički utvrđene troškove gradnje iz ovoga Ugovora u iznos komunalnog doprinosa utvrđen Osiguravatelju sredstava za gradnju građevina (stambeno-poslovnih objekata) kojima služi predmetna komunalna infrastruktura.

Osiguravatelju sredstava priznat će se troškovi koje plaćaju na temelju ugovora u visini stvarnih troškova, a najviše do visine obračunatog komunalnog doprinosa koji se odnosi na gradnju građevina (stambeno-poslovnih objekata) kojima služi predmetna komunalna infrastruktura. U slučaju kad ukupni troškovi gradnje premašuju iznos komunalnog doprinosa, osiguravatelj sredstava će bespovratno osigurati financiranje razlike troškova proizašlih iz izgradnje i iznosa komunalnog doprinosa.

Budući obveznik komunalnog doprinosa GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 33601870565, ispunjava uvjete odredbi članka 6. Odluke (Investitor komunalne infrastrukture može biti jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to ima suglasnost Grada odnosno trgovačkog društva koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost), uz pismo namjere je priložio svu potrebnu tehničku dokumentaciju, sukladno odredbama članka 10. Odluke proveden je postupak provjere i usuglašen je tekst Ugovora te se predlaže sukladno odredbama članka 11. st.1. Odluke donijeti zaključak kojim se utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta, odnosno izgradnju i financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kao i suglasnost na tekst Ugovora o uređenju ili financiranju uređenja

građevinskog zemljišta, odnosno o izgradnji ili financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1. Predlaže se ovlastiti gradonačelnika za potpis ugovora o uređenju ili financiranju uređenja građevinskog zemljišta, odnosno o izgradnji ili financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sa osiguravateljem sredstava.

Slijedom prethodno navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Dubrovnika donijeti sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se daje suglasnost investitoru GRAVOSA GARDENS d.o.o. Dubrovnik na iskazanu namjeru financiranja, odnosno utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja troškova izgradnje komunalne javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1 te se daje suglasnost na tekst Ugovora o načinu financiranja troškova navedenog zahvata između Grada i Osiguravatelja sredstava i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj u ovome predmetu bit će Paula Pikunić Vugdelija pročelnica Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika.

Paula Pikunić Vugdelija, dipl.ing.građ.



PRIVITAK: 1. Zaključak Gradonačelnika,
2. Prijedlog zaključka Gradskog vijeća,

DOSTAVITI: 1. Naslovu, ovdje
2. Evidencija, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: 360-01/23-03/29

URBROJ: 2117-1-01-24-06

Dubrovnik, 19. srpnja 2024.g.

Temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13- pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 2/21) gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se daje suglasnost investitoru GRAVOSA GARDENS d.o.o. Dubrovnik na iskazanu namjeru financiranja, odnosno utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja troškova izgradnje komunalne infrastrukture javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1.
2. Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se daje suglasnost na tekst Ugovora o načinu financiranja troškova izgradnje komunalne infrastrukture javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1, između Grada i Osiguravatelja sredstava i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
3. Izvjestitelj u ovome predmetu bit će Paula Pikunić Vugdelija pročelnica Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika.



DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, ovdje.
2. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, ovdje.
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje.
4. Pismohrana.

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik, 2024.

Na temelju članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 2/21) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ---- sjednici, održanoj ----- donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Daje se suglasnost investitoru GRAVOSA GARDENS d.o.o. Dubrovnik na iskazanu namjeru financiranja, odnosno utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja troškova izgradnje komunalne infrastrukture javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1.
2. Daje se suglasnost na tekst Ugovora o načinu financiranja troškova izgradnje komunalne infrastrukture javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1.
3. Tekst Ugovora iz točke 2. ovog Zaključka prilaže se ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.
4. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Dubrovnika Mato Franković potpisati Ugovor iz točke 2. ovog Zaključka.
5. Za pripremu i realizaciju obveza iz točke 1. ovoga Zaključka zadužuje se Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika, a sve sukladno Odluci o načinu financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 9/20, 20/21).

O b r a z l o ž e n j e

Dana 08. prosinca 2023.godine obveznik komunalnog doprinosa GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 33601870565, koji je u procesu prijenosa vlasništva više ZK čestica upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku (485/2, 485/10, 485/25, 485/59, 485/37, 485/38, 485/40 i 1190/1 upisanih u zk.ul.br. 3095, k.o. Gruž, 485/1 i 485/44 upisane u zk.ul.br. 3531, k.o. Gruž, 482/1 i 482/4 upisanih u zk.ul.br. 4, k.o. Gruž te 488/15 upisane u zk.ul.br. 1970, k.o. Gruž) i investitor u stambeno-poslovne objekte na navedenim česticama, iskazao je namjeru da sukladno Odluci financira troškove izrade projektno-tehničke dokumentacije izgradnje komunalne infrastrukture javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1, da snosi troškove ishoda akata prostornog uređenja, da snosi troškove rješavanja imovinsko – pravnih odnosa, kao i troškove ishoda akata za gradnju i same izgradnje FAZE 1 tog projekta u potpunosti.

Sukladno odredbama članka 8. Odluke Osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura, izgradnja koje nije predviđena Programom, a koji s Gradom sklopi Ugovor mogu se priznati troškovi koje plaća na temelju Ugovora u visini stvarnih

troškova gradnje, a najviše do visine obračunatog komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju građevine osiguravatelja sredstava.

Nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje komunalne infrastrukture, odnosno objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz Članka 11. Odluke gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopit će Ugovor.

Budući obveznik komunalnog doprinosa GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 33601870565, ispunjava uvjete odredbi članka 6. Odluke (Investitor komunalne infrastrukture može biti jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to ima suglasnost Grada odnosno trgovačkog društva koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost), uz pismo namjere je priložio svu potrebnu tehničku dokumentaciju, sukladno odredbama članka 10. Odluke proveden je postupak provjere i usuglašen je tekst Ugovora te se predlaže sukladno odredbama članka 11. st.1. Odluke donijeti zaključak kojim se utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta, odnosno izgradnju i financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kao i suglasnost na tekst Ugovora o uređenju ili financiranju uređenja građevinskog zemljišta, odnosno o izgradnji ili financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice FAZA 1. Predlaže se ovlastiti gradonačelnika za potpis ugovora o uređenju ili financiranju uređenja građevinskog zemljišta, odnosno o izgradnji ili financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sa osiguravateljem sredstava.

Slijedom navedenoga riješeno je kao u izreci ovog zaključka.

Predsjednik Gradskog vijeća
mr. sc. Marko Potrebica

DOSTAVITI:

1. Gradonačelnik, ovdje.
2. GRAVOSA GARDENS d.o.o., Vukovarska 22, Dubrovnik
3. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, ovdje.
4. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje.
5. Pismohrana.

GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama
Vukovarska 22, 20000, Dubrovnik

GRAD DUBROVNIK
Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima
Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik

n/p gosp Mato Franković, gradonačelnik
n/p gđa Paula Pikunić Vugdelija, pročelnica Upravnog odjela

2272216		REPUBLIKA HRVATSKA	
		Grad Dubrovnik	
Primljeno:		08.12.2023	
Klasifikacijska oznaka		Org. jed.	
360-01/23-03/29		2117-1-24;	
Društveni broj		Prilozi	
378-23-01		Višednos:	
		0 -	

Dubrovnik, prosinac 2023

PISMO NAMERE

za sufinanciranje izgradnje javne gradske prometnice / spojne ceste
između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice

Poštovani gospodine Franković,

Poštovana gospođo Pikunić Vugdelija,

obraćamo Vam se ovim pismom namjere u ime i za račun društva Gravosa gardens d.o.o. koje je u procesu prijenosa vlasništva više ZK čestica upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku (485/2, 485/10, 485/25, 485/59, 485/37, 485/38, 485/40 i 1190/1 upisanih u zk.ul.br. 3095, k.o. Gruž, 485/1 i 485/44 upisane u zk.ul.br. 3531, k.o. Gruž, 482/1 i 482/4 upisanih u zk.ul.br. 4, k.o. Gruž te 488/15 upisane u zk.ul.br. 1970, k.o. Gruž) i investitor u stambeno-poslovne objekte na navedenim česticama (i prije konačne realizacije prijenosa vlasništva, Investitor raspolaže svim potrebnim punomoćima za provođenje procesa).

Na navedenim česticama GUP-om Grada Dubrovnika planirana je i izgradnja buduće javne ceste sa spojem na ulicu A. Hebranga. Budući da navedena cesta većim dijelom trase prolazi kroz gore navedene čestice te u svojoj ukupnoj planiranoj dužini spaja ulicu A.Hebranga i Vukovarsku ulicu, vjerujemo kako je ova cesta od značajnog interesa za Grad Dubrovnik i građane.

Ovim pismom namjere izražavamo spremnost da sklopimo sa Gradom Ugovor o sufinanciranju izgradnje dijela ceste odnosno pripadajuće komunalne infrastrukture u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom. U tom kontekstu, pretpostavljamo da će dio strukture biti i kompenzacija troškova izgradnje ceste (i pripadajuće komunalne infrastrukture) s obračunatim komunalnim doprinosima po poslovno-stambenim

GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama
Vukovarska 22, 20000, Dubrovnik

građevinama koje Investitor planira graditi na predmetnoj lokaciji i kojima navedena komunalna infrastruktura služi.

Iskreno se nadamo Vašem pozitivnom odgovoru i podršci projektu. U očekivanju Vašeg odgovora, srdačno Vas pozdravljam.

S poštovanjem,

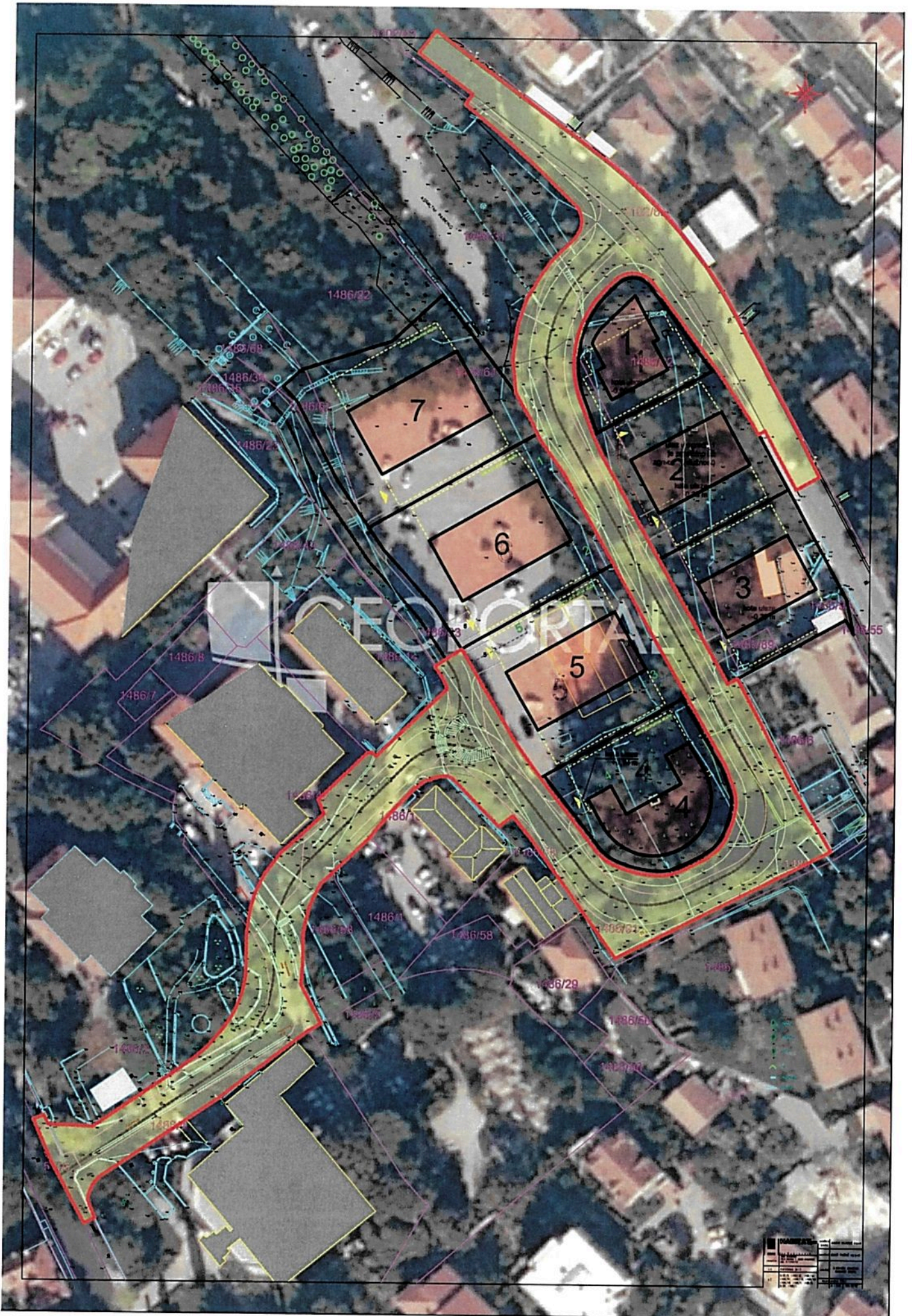


Robert Štepančić, Član Uprave

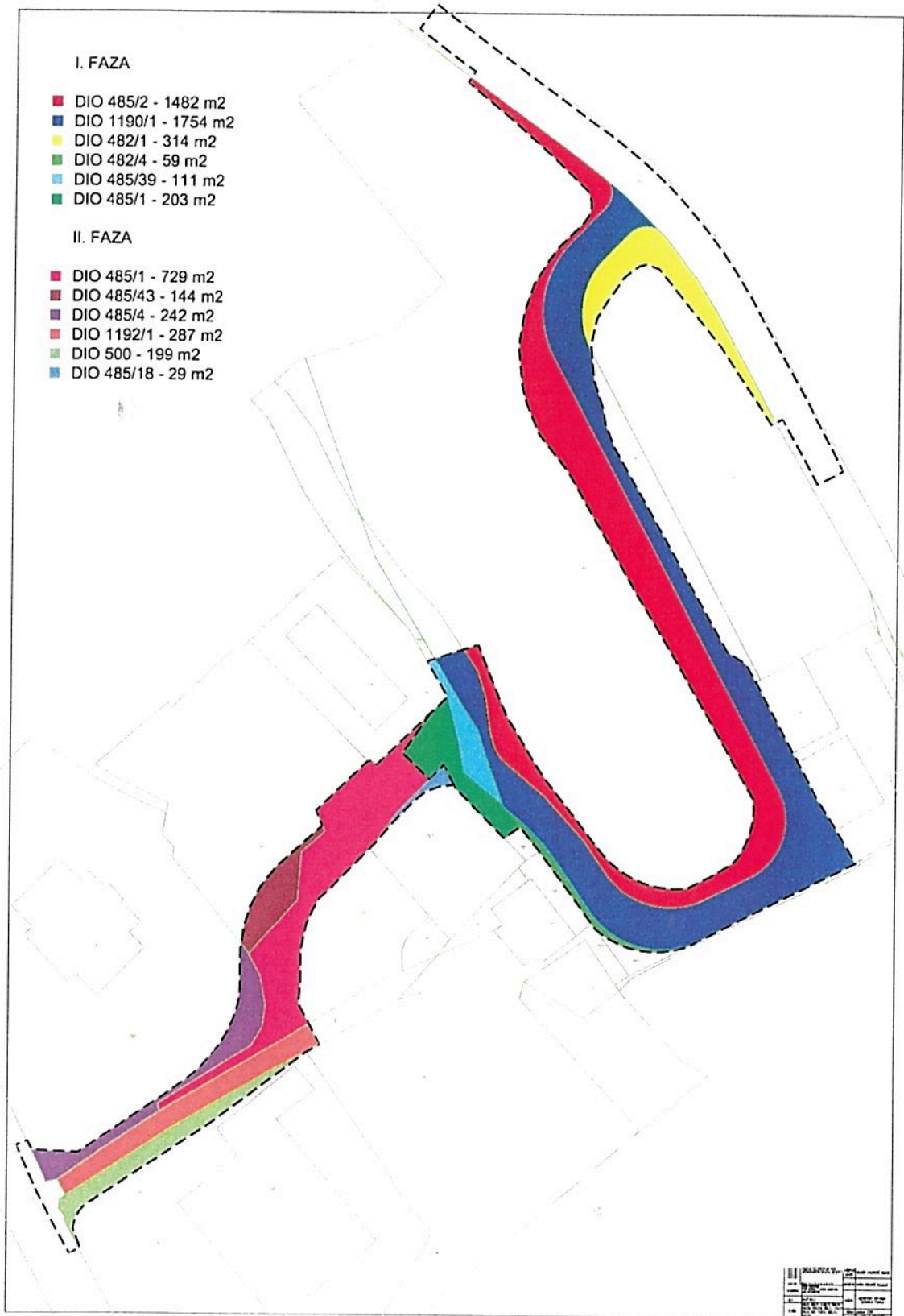
GRAVOSA GARDENS d.o.o.
za poslovanje nekretninama
Dubrovnik

Prilozi:

- Opis zahvata;
- Građevinske čestice na kojima se planira gradnja;
- Procjena svih troškova građenja ili uređenja uređaja i objekata komunalne infrastrukture;
- Procjena veličine građevina koje Gravosa gardens d.o.o. planira graditi (a kojoj služi komunalna infrastruktura);
- Dokaz o spremnosti sudjelovanja u izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture (iskazan je kroz sam tekst pisma namjere);
- Izvadak iz sudskog registra;
- FINA BON plus.



- Geodetska situacija stvarnog stanja RN 170/20 sa prikazanim površinama dijelova predmetnih čestica unutar obuhvata planirane sabirne ulice



OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE ČESTICE

Građevne čestice na kojoj je planirana gradnja predmetne građevine su podjeljene prema planiranim fazama gradnje:

Građevinska čestica I. faze izgradnje ceste nosit će oznaku 1486/71 k.o. Dubrovnik (1190/1 k.o. Gruž S.I.).

Formirati će se od:

Dijela č.zem. 485/2 - 1482 m²

Dijela č.zem. 1190/1 - 1754 m²

Dijela č.zem. 482/1 - 314 m²

Dijela č.zem. 482/4 - 59 m²

Dijela č.zem. 485/39 - 111 m²

Dijela č.zem. 485/1 - 203 m²

Građevinska čestica II. faze izgradnje ceste nosit će oznaku 1486/78 k.o. Dubrovnik (485/53 k.o. Gruž S.I.).

Formirati će se od:

Dijela č.zem. 485/1 - 729 m²

Dijela č.zem. 485/43 - 144 m²

Dijela č.zem. 485/4 - 242 m²

Dijela č.zem. 1192/1 - 287 m²

Dijela č.zem. 500 - 199 m²

Dijela č.zem. 485/18 - 29 m²

Osim navedenih čestica u obuhvat zahvata ulaze i k.č. 5106 k.o. Dubrovnik (1194/4 k.o. Gruž S.I.) (dio Vukovarske ulice) i k.o. 5102/6 (378/21 k.o. Gruž S.I.) (dio ulice Andrije Hebranga).

UVJETI OBLIKOVANJE

PROMETNICA

Planirana prometnica ima normalni poprečni profilom širine 2 x 3,00 m i obostranim pješačkim hodnicima širine po 1,50 m što čak nadilazi traženje karakterističnog poprečnog profila iz GUP-a koji je sukladno karakterističnom poprečnom profilu G2 (ostale ulice) trebao biti ukupne širine 8,75 m dok je planiran kao prometnica iste kategorije (ostale ulice) ali ukupne širine 9,00 m što je primjereno planiranom prometu koji će privući ova ulica koja će predstavljati jedinstvenu poveznicu između Vukovarske i Hebrangove ulice kao jedina poveznica unutar inače longitudinalnog sustava cestovnog prometa koji prevladava na užem gradskom području Dubrovnika.

Na stacionaži 155 ostavljena je mogućnost povezivanja ove spojne prometnice sa Solinskom ulicom u pravcu ulice V. Nazora čija će eventualna realizacija biti definirana zasebnim idejnim odnosno glavnim projektom i nije predmet ove projektne dokumentacije.

Ukupna dužina spojne prometnice biti će 388 m sa uzdužnim nagibom koji varira od 2,12 do 12,00 %, poprečnim nagibom koji varira od 2 – 7%, te normalnim profilom širine 9,00 m sa proširenjima u krivini za mjerodavno vozilo vatrogasno vozilo i AB potporne zidove. Niveleta Hebrangove i Vukovarske se u potpunosti zadržava jedino uz dodavanje trake za lijeve skretače u Hebrangovoj ulici u zoni križanja sa spojnom prometnicom.

Prometnica je ukupne dužine od 388 m izvodila bi se kroz dvije faze. U prvoj fazi bi se izvela prometnica u dužini od 257 m koja bi funkcionirala kao slijepa dvosmjerna sa privremenom okretnicom na stacionaži 0+235.00 do 0+257.00.

U konačnici nakon izvedbe 2 faze, planirana prometnica će biti dvosmjerna provozna prometnica koja će povezivati Vukovarsku i Hebrangovu ulicu. Na križanjima na početku (na Hebrangovoj) i na kraju (na Vukovarskoj) spojna prometnica će biti sporedna prometnica.

NORMALNI PROFIL

Spojna prometnica ima normalni profil širine 9,00 m koji se sastoji od dva kolna traka širine po 3,00 m i obostrane pješačke hodnike širine po 1,50 m.

UZDUŽNI PROFIL

Uzdužni nagib spojne prometnice varira od 2,12 do 12 %. Na prvih 15,64 m uzdužni nagib je 3,93 %, na sljedećih 39,71 m 12,00 %, potom u dužini od 78,66 m 2,12 %, nakon toga u dužini od 230,30 m 12,00 % i na kraju u dužini od 24,03 m 3,92 %. Minimalni radijus vertikalnog zaobljenja biti će 150 m.

Kolnička konstrukcija je planirana sa BNS-om 22 asfalt debljine 6 cm i habajućim slojem AB 11 e debljine 4 cm ispod kojih će biti tampon debljine 30 cm, minimalne zbijenosti 100 MPa.

POPREČNI PROFIL

Poprečni profili pristupne prometnice variraju od 9,00 do 23,00 m širine.

Poprečni nagib varira od 2,00 do 7 %.

OBORINSKA ODVODNJA

Pripadni kolektor prometnice –KOLEKTOR OBORINSKE ODVODNJE DN400, L=390,48 m određena je kao trasa s pripadajućim objektima.

Predmetna trasa prolazi katastarskim općinama K.O. DUBROVNIK. I to: K.Č. 1486/71, 1486/78, 5106, 5102/6.

Sustav prikupljanja odvodnje oborinskih voda predmetnog područja sastoji se od:

- Gravitacijskih kolektora s pripadajućim objektima (revizijska okna – oznake RO-O u grafičkim priložima i slivnicima) ukupne duljine 390,48 m.

- DIONICA FAZE 1 – GRAVITACIJSKI KOLEKTOR s trasom duljine 243,43 [m]

- DIONICA FAZE 2 – GRAVITACIJSKI KOLEKTOR s trasom duljine 147,05 [m]

KOLEKTORA SANITARNIH OTPADNIH VODA DN250

KOLEKTOR SANITARNE ODVODNJE DN250, L=392,50 m određena je kao trasa s pripadajućim objektima.

Predmetna trasa prolazi katastarskim općinama K.O. DUBROVNIK. I to: K.Č. 1486/71, 1486/78, 5106, 5102/6.

Sustav prikupljanja odvodnje oborinskih voda predmetnog područja sastoji se od:

- Gravitacijskih kolektora s pripadajućim objektima

(revizijska okna – oznake RO-O u grafičkim priložima i slivnicima) ukupne duljine 392,50 m.

- DIONICA FAZE 1 – GRAVITACIJSKI KOLEKTOR SANITARNE OTPADNE VODE s trasom duljine 254,29 [m]

- DIONICA FAZE 2 – GRAVITACIJSKI KOLEKTOR SANITARNE OTPADNE VODE s trasom duljine 138,21 [m]

Na gravitacijskom kolektoru predviđena je izvedba kućnih priključaka koji se izvode uz pomoć spojnog priključka iz revizijskog graničnog okna ili direktno spajanjem na cjevovod u gornjoj trećini cijevi pod kutom od 45° uz pomoć odgovarajućih prijelaznih spojnih elemenata. Na mjestu uličnog soja izvodi kontrolno revizijsko okno min. ϕ 600 mm (800 mm) za inspeksijski pregled s poklopcem za odgovarajuće prometno opterećenje. Priključne cijevi od graničnog okna izvode se također od cijevi DN 200 mm.

VODOOPSKRBNOG CJEVOVODA DN200

ZAHVAT predstavlja rekonstrukciju dijela postojeće građevine – javnog gravitacijskog vodoopskrbnog cjevovoda s pripadnim objektima i priključcima te izvedbu spojnog vodoopskrbnog cjevovoda unutar planirane prometnice.

Namjena predmetnog gravitacijskog vodoopskrbnog cjevovoda je transport i opskrba pitkom vodom te osiguranje protupožarne zaštite postojećih građevina s okolnim područjem u zoni obuhvata.

Predmetni cjevovod predstavlja nadogradnju postojeće mreže komunalne infrastrukture navedenog područja. Na predmetnoj dionici vodoopskrbni cjevovod zajedno s pripadajućim objektima (hidranti, okna ...) služiti za sanitarnu

vodoopskrbu i protupožarnu zaštitu.

Obuhvat zahvata u prostoru u kojemu se gradi građevina –VODOVOD DN200, L=398,19 m određena je kao trasa s pripadajućim objektima.

Predmetna trasa prolazi katastarskim općinama K.O. DUBROVNIK. I to: K.Č. 1486/71, 1486/78, 5106, 5102/6.

Planirani vodoopsrkbni cjevovod sastoji se od:

- Gravitacijskog vodoopsrknog cjevovoda s pripadajućim objektima (zasunska okna – oznake ZO u grafičkim priložima i podzemnim/nadzemnim hidrantima te kućnim priključcima) ukupne duljine 398,19 m.
- DIONICA FAZE 1 – GRAVITACIJSKI VODOOPSRKBNI CJEVOVOD - VODOOPSRBA s trasom duljine 266,91[m]
- DIONICA FAZE 2 – GRAVITACIJSKI VODOOPSRKBNI CJEVOVOD - VODOOPSRBA s trasom duljine 131,28 [m]

Na trasi gravitacijskog vodoopsrknog cjevovoda izvesti će se hidranti za protupožarnu zaštitu, te zasunska okna za potrebe pristupa, održavanja i upravljanjem mreže. Hidranti i okna će biti smješteni na određenim udaljenostima sukladno važećem pravilniku s ugrađenom opremom

PROCJENA VRIJEDNOSTI INVESTICIJE

SPOJNA PROMETNICA HEBRANGOVA VUKOVARSKA - PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRADNJE				
FAZA 1	j.mj.	kol.	j.c.	uk.
AB ZID - tip do 5-8 m	duljina m	80,00		
	iskop m3	844,00	22,00	18.568,00
	ab m3	821,47	500,00	410.733,33
	nasip m3	410,16	15,00	6.152,40
AB ZID - tip do 3-5 m	armatura	115005,33	2,00	230.010,67
	duljina m	250,02		
	iskop m3	1207,60	22,00	26.567,13
	ab m3	1090,59	400,00	436.234,90
AB ZID - tip do 1-3 m	nasip m3	621,55	15,00	9.323,25
	armatura	130870,47	2,00	261.740,94
	duljina m	212,00		
	iskop m3	726,52	22,00	15.983,53
AB ZID - tip do 0-1 m	ab m3	401,95	325,00	130.634,40
	nasip m3	497,99	15,00	7.469,82
	armatura	40195,20	2,00	80.390,40
	duljina m	28,00		
RUBNJACI	iskop m3	28,48	22,00	626,47
	ab m3	16,80	299,34	5.028,95
	nasip m3	19,77	15,00	296,52
	armatura	1680,00	2,00	3.360,00
ASFALT	duljina	598,31	20,00	11.966,20
OPLOČNJACI	površina m2	3033,00	39,00	118.287,00
TAMPON	m3	865,99	51,32	44.438,96
NASIP PROMETNICE	m3	1775,89	34,21	60.754,13
ISKOP PROMETNICE	m3	2934,72	15,00	44.020,85
ELEKTRO HEBRANGOVA	m'	3050,58	22,00	67.112,65
ELEKTRO spojna p.	m'	133,00	136,84	18.200,00
OBORINSKA ODVODNJA	m'	257,00	342,11	87.921,05
VODOVOD	m'	277,00	342,11	94.763,16
FEKALNA ODVODNJA	m'	264,00	342,11	90.315,79
PRIPREMNI RADOVI	m'	255,00	256,58	65.427,63
OGRADA	kompit.	1,00	20526,32	20.526,32
RAZNI RADOVI (5%)	m'	300,00	136,84	41.052,63
UKUPNO FAZA 1				2.528.302,41 eur
				9.837,75 eur/m'

SPOJNA PROMETNICA HEBRANGOVA VUKOVARSKA - PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRADNJE				
FAZA 2	j.mj.	kol.	j.c.	uk.
AB ZID - tip do 3-5 m	duljina m	5		
	iskop m3	24,15	22,00	531,30
	ab m3	21,81	400,00	8.724,00
	nasip m3	12,43	15,00	186,45
	armatura	2617,20	2,00	5.234,40
AB ZID - tip do 1-3 m	duljina m	82,00		
	iskop m3	281,01	22,00	6.182,31
	ab m3	155,47	325,00	50.528,40
	nasip m3	192,62	15,00	2.889,27
	armatura	17101,92	2,00	34.203,84
AB ZID - tip do 0-1 m	duljina m	68,00		
	iskop m3	69,16	22,00	1.521,43
	ab m3	40,80	299,34	12.213,16
	nasip m3	48,01	15,00	720,12
	armatura	4080,00	2,00	8.160,00
RUBNJACI	m'	255,00	20,00	5.100,00
ASFALT	m2	1194,00	39,00	46.566,00
OPLOČNJACI	m2	293,00	51,32	15.035,53
TAMPON	m3	1487,00	34,21	50.871,05
NASIP PROMETNICE	m3	185,21	15,00	2.778,12
ISKOP PROMETNICE	m3	507,91	22,00	11.173,95
ELEKTRO spojna p	m'	130,00	342,11	44.473,68
OBORINSKA ODVODNJA	m'	135,00	496,05	66.967,11
VODOVOD	m'	130,00	478,95	62.263,16
FEKALNA ODVODNJA	m'	135,00	256,58	34.638,16
PRIPREMNI RADOVI	komplt.	1,00	20526,32	20.526,32
OGRADA	m'	50,00	136,84	6.842,11
RAZNI RADOVI (5%)				24.916,49
UKUPNO FAZA 2	cijene su bez pdv-a			523.246,35 eur
				4.024,97 eur/m'

GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama
Vukovarska 22, 20000, Dubrovnik

VODOVOD DUBROVNIK d.o.o.
Vladimira Nazora 19
20000 Dubrovnik

HEP - Operater distribucijskog sustava energije
D P ELEKTROJUG DUBROVNIK

Prilježeno 10.01.2024.			
Org. Jed.	Broj	Prilog	Vrijednost

U Dubrovniku, 20 prosinac 2023.

PREDMET: ZAHTJEV ZA OČITOVANJEM

Poštovani,

u suradnji sa Gradom Dubrovnikom, Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, pokreće se postupak prikupljanja sve potrebne dokumentacije za pokretanje postupka ishođenja dozvola za izgradnju javne prometne površine između Vukovarske i Hebrangove ulice, a sve sukladno važećim odredbama Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Dubrovnika, karta 3.1 Promet (Službeni glasnik Grada Dubrovnika br. 5/23).

Predmetni zahvat je planiran kao spojna prometnica a građevne čestice na kojoj je planirana gradnja su podjeljene prema planiranim fazama gradnje:

- Dubrovnik (N.I.) 5102/6, 1486/32, 1486/33, 1486/91, 1486/16, 1486/88, 1486/48, 1486/4, 1486/2, 5106, 1486/1;
- Gruž (S.I.): 320/2, 482/1, 485/2, 1190/1, 482/4, 485/18, 485/43, 485/57, 485/4, 485/14, 1192/1, 500, 1194/4.

Osim navedenih čestica u obuhvat zahvata ulaze i k.č. 5106 k.o. Dubrovnik (1194/4 k.o. Gruž S.I.) (dio Vukovarske ulice) i k.o. 5102/6 (378/21 k.o. Gruž S.I.) (dio ulice Andrije Hebranga).

Prometnica je planirana sa poprečnim profilom širine 2 x 3,00 m i obostranim pješačkim hodnicima širine po 1,50 m. Prometnica ukupne dužine od 388 m izvodila bi se kroz dvije faze. U prvoj fazi bi se izvela prometnica u dužini od 257 m koja bi funkcionirala kao slijepa dvosmjerna sa privremenom okretnicom na stacionaži 0+235.00 do 0+257.00. U konačnici nakon izvedbe obje faze, planirana prometnica će biti dvosmjerna provozna prometnica koja će povezivati Vukovarsku i Hebrangovu ulicu.

Molimo Vas da se očitujete želite li na bilo koji način sudjelovati u postupku ishođenja lokacijske/građevinske dozvole te u samom procesu izgradnje predmetne ceste.

S poštovanjem,



Robert Stepančić
Član Uprave - Gravosa gardens

U prilogu:

- geodetski snimak stvarnog stanja terena sa ucrtanom granicom predmetnog obuhvata
- kopija katastarskog plana

U Dubrovniku, 20. prosinac 2023.

VODOVOD DUBROVNIK
Uladava Nazova 19,
20000 Dubrovnik

U Dubrovniku, 20 prosinac 2023.

PREDMET: ZAHTJEV ZA OČITOVANJEM

Poštovani,

u suradnji sa Gradom Dubrovnikom, Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, pokreće se postupak prikupljanja sve potrebne dokumentacije za pokretanje postupka ishođenja dozvola za izgradnju javne prometne površine između Vukovarske i Hebrangove ulice, a sve sukladno važećim odredbama Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Dubrovnika, karta 3.1 Promet (Službeni glasnik Grada Dubrovnika br. 5/23).

Predmetni zahvat je planiran kao spojna prometnica a građevne čestice na kojoj je planirana gradnja su podjeljene prema planiranim fazama gradnje:

- Dubrovnik (N.I.) 5102/6, 1486/32, 1486/33, 1486/91, 1486/16, 1486/88, 1486/48, 1486/4, 1486/2, 5106, 1486/1;
- Gruž (S.I.): 320/2, 482/1, 485/2, 1190/1, 482/4, 485/18, 485/43, 485/57, 485/4, 485/14, 1192/1, 500, 1194/4.

Osim navedenih čestica u obuhvat zahvata ulaze i k.č. 5106 k.o. Dubrovnik (1194/4 k.o. Gruž S.I.) (dio Vukovarske ulice) i k.o. 5102/6 (378/21 k.o. Gruž S.I.) (dio ulice Andrije Hebranga).

Prometnica je planirana sa poprečnim profilom širine 2 x 3,00 m i obostranim pješačkim hodnicima širine po 1,50 m. Prometnica ukupne dužine od 388 m izvodila bi se kroz dvije faze. U prvoj fazi bi se izvela prometnica u dužini od 257 m koja bi funkcionirala kao slijepa dvosmjerna sa privremenom okretnicom na stacionaži 0+235.00 do 0+257.00. U konačnici nakon izvedbe obje faze, planirana prometnica će biti dvosmjerna provozna prometnica koja će povezivati Vukovarsku i Hebrangovu ulicu.

Molimo Vas da se očitujete želite li na bilo koji način sudjelovati u postupku ishođenja lokacijske/građevinske dozvole te u samom procesu izgradnje predmetne ceste.

S poštovanjem,



Robert Stepančić
Član Uprave - Gravosa gardens

U prilogu:

- geodetski snimak stvarnog stanja terena sa ucrtanom granicom predmetnog obuhvata
- kopija katastarskog plana



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

090042980

OIB:

33601870565

EUID:

HRSR.090042980

TVRTKA:

- 1 GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama
- 1 GRAVOSA GARDENS d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Dubrovnik (Grad Dubrovnik)
Vukovarska 22

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 1 gravosa.gardens@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

- 1 41.20 - Gradnja stambenih i nestambenih zgrada

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 MARIO ČOLAK, OIB: 73104433449
Bosna i Hercegovina, ŠIROKI BRIJEG, J.B. JELAČIĆA 0
- 1 - član društva
- 1 ANTOAN KRALJ, OIB: 17052855205
Cavtat, Kneza Domagoja 9
- 1 - član društva
- 1 OGNJEN MILAS, OIB: 43163995829
Zagreb, BILAJSKA 11
- 1 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 ANTOAN KRALJ, OIB: 17052855205
Cavtat, Kneza Domagoja 9
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno
- 2 ROBERT STEPANČIĆ, OIB: 93549014818



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- Zagreb, Dužice 19
- 1 - član uprave
 - 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10. studenog 2022. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.06.23	2022	22.11.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 1 * - Projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - Djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Geodetska djelatnost
- 1 * - Djelatnost snimanja iz zraka
- 1 * - Čišćenje svih vrsta objekata
- 1 * - Poljoprivredna djelatnost
- 1 * - Pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- 1 * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - Turističke usluge u kongresnom turizmu
- 1 * - Turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 1 * - Usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- 1 * - Usluge turističkog ronjenja
- 1 * - Usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- 1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- 1 * - Usluge prevođenja
- 1 * - Poduka iz stranih jezika
- 1 * - Organiziranje seminara, tečajeva, sajмова, priredbi, izložbi i koncerata
- 1 * - Prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- 1 * - Prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- 1 * - Prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Pružanje usluga u trgovini
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Usluge informacijskog društva
- 1 * - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-22/2295-2	22.11.2022	Trgovački sud u Dubrovniku
0002 Tt-23/378-1	14.02.2023	Trgovački sud u Dubrovniku
eu /	28.06.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00Ale-0CXBP-7rZOY-g0H3j-SHY0u
Kontrolni broj: zgu2y-Ahnx7-Wyvko-NHUwO

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.





- A. OSNOVNI PODACI O PODUZETNIKU
- B. FINANCIJSKE INFORMACIJE
- C. OCJENA KREDITNOG REJTINGA

A. OSNOVNI PODACI O PODUZETNIKU

Naziv poduzetnika	GRAVOSA GARDENS d.o.o. za poslovanje nekretninama
Skraćeni naziv poduzetnika	GRAVOSA GARDENS d.o.o.
Adresa	20000 DUBROVNIK, Vukovarska 22
Osobni identifikacijski broj (Porezna uprava)	33601870565
Matični broj (DZS)	05689929
Oblik vlasništva	Poduzeće u privatnom vlasništvu - od osnivanja
Veličina	Mikro poduzetnik
Poslovna banka	Privredna banka Zagreb d.d.
Upisani kapital (HRK)	20.000
Vrijednost izvoza u 2022. godini (EUR)	0
Vrijednost uvoza u 2022. godini (EUR)	0
Godina osnivanja	2022
Pravni oblik	Društvo s ograničenom odgovornošću
Naziv razreda djelatnosti (šifra NKD)	4120 - Gradnja stambenih i nestambenih zgrada
Članovi društva - osnivači Vlasnik/ortaci*	MARIO ČOLAK, OIB: 73104433449 Bosna i Hercegovina, ŠIROKI BRIJEG, J.B. JELAČIĆA 0 - član društva ANTOAN KRALJ, OIB: 17052855205 Cavtat, Kneza Domagoja 9 - član društva OGNJEN MILAS, OIB: 43163995829 Zagreb, BILAJSKA 11 - član društva
Registarski sud Registarsko tijelo*	TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Matični broj (iz Sudskog registra) Broj obrtnice/upisnika*	090042980
Članovi uprave - likvidatori	ANTOAN KRALJ, OIB: 17052855205 Cavtat, Kneza Domagoja 9 - član uprave - zastupa samostalno i pojedinačno ROBERT STEPANČIĆ, OIB: 93549014818 Zagreb, Dužice 19 - član uprave - zastupa samostalno i pojedinačno
Nadzorni odbor	...
Osnivački akt	Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10. studenog 2022. godine.
Internetna adresa	...
Adresa elektroničke pošte	gravosa.gardens@gmail.com
Broj telefona	020479902

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
PODRUŽNICA DUBROVNIK

2



PREDMET POSLOVANJA

Projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

* Certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

* Upravljanja projektom gradnje

* Nekretninama

* U prometu nekretnina

* Upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina

* Poslovi prostornog uređenja

* Djelatnost

* Snimanja iz zraka

* Svih vrsta objekata

* Djelatnost

* I usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja

* Jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)

* Usluge u nautičkom turizmu

* Usluge u kongresnom turizmu

* Usluge aktivnog i pustolovnog turizma

* Iznajmljivanja vozila (rent-a-car)

* Turističkog ronjenja

* Iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge

* Prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu

* Prevođenja

* Iz stranih jezika

* Seminara, tečajeva, sajmova, priredbi, izložbi i koncerata

* Putnika u unutarnjem cestovnom prometu

* Putnika u međunarodnom cestovnom prometu

Pregled sadrži podatke za najviše 25 opisa djelatnosti. Ima li poduzetnik registrirano više djelatnosti njihov cjelovit pregled dostupan je na internetskoj stranici sudskog registra.

PREGLED TRANSAKCIJSKIH RAČUNA

Red. br.	Broj računa	Naziv banke	Datum otvaranja
1.	HR5623400091111210851	Privredna banka Zagreb d.d.	24.11.2022.

Pregled sadrži podatke za najviše 5 otvorenih računa. Cjelovit pregled dostupan je korištenjem WEB servisa JRR ili kao pregled na papiru na Fininim šalterima.

**FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
PODRUŽNICA DUBROVNIK**

2

Opis	2020	2021	2022
A. Imovina Izvori sredstava krajem poslovne godine	Iznos u EUR	Iznos u EUR	Iznos u EUR
1. Vrijednost ukupne imovine	952.238
2. Dugotrajna imovina	800.000
3. Kratkotrajna imovina	152.238
3.1. Potraživanja od kupaca	0
3.2. Novčana sredstva	9.576
3.3. Kratkotrajna financijska imovina	0
4. Kapital i rezerve	784
5. Dugoročne obveze	809.609
6. Kratkoročne obveze	141.845
6.1. Obveze prema dobavljačima	140.061
6.2. Obveze prema kreditnim institucijama	0
B. Financijski rezultati			
1. Ukupni prihod	0
2. Ukupni rashodi	1.870
3. Dobit nakon oporezivanja	0
4. Gubitak nakon oporezivanja	1.870
C. Pokazatelji poslovanja			
1. Koeficijent obrtaja obveza prema dobavljačima	0,00
2. Koeficijent vlastitog financiranja	0,00
3. Koeficijent trenutne likvidnosti	0,07
4. Ekonomičnost (produktivnost) rada	-
5. Rentabilnost ukupne imovine neto (%)	-0.40



OBJAŠNJENJE POKAZATELJA

Koeficijent obrtaja obveza prema dobavljačima pokazatelj je aktivnosti poduzetnika, a iskazuje se kao omjer prihoda od prodaje i ukupnih obveza prema dobavljačima. Pokazuje koliko poduzeće uspješno podmiruje svoje obveze prema dobavljačima. Više vrijednosti pokazatelja su bolje jer ukazuju da poduzeće uredno podmiruje obveze prema dobavljačima. Medijan pokazatelja za hrvatske poduzetnike je oko 3.

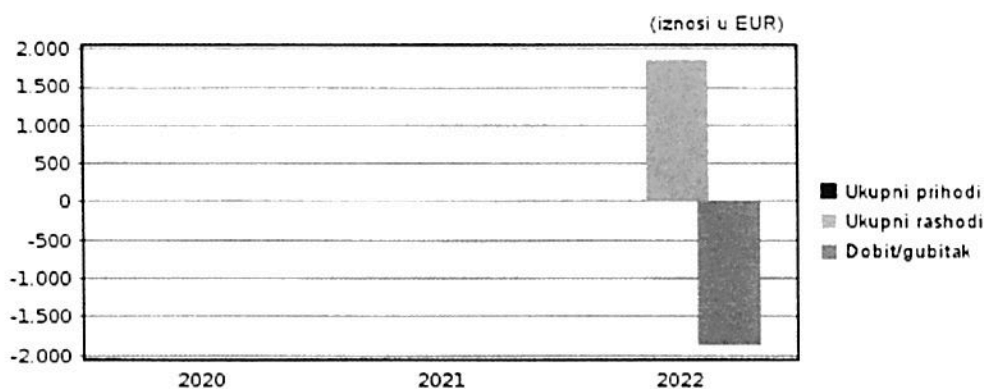
Koeficijent vlastitog financiranja pokazatelj je zaduženosti, a pokazuje koliko je imovine financirano iz vlastitog kapitala. Granična vrijednost pokazatelja je 0,5, a poželjno je da bude veća od 0,5.

Koeficijent trenutne likvidnosti pokazatelj je likvidnosti koji mjeri sposobnost poduzeća da podmiri kratkoročne obveze raspoloživim novcem na dan sastavljanja bilance. Poželjna minimalna vrijednost ovog pokazatelja je 0,10.

Ekonomičnost (produktivnost) rada pokazatelj je ekonomičnosti poslovanja i kao jedno od mjerila uspješnosti predočuje učinkovitost rada izraženu odnosom između ostvarene vrijednosti učinaka i utroška ljudskog rada potrebnog za njeno ostvarenje. Ekonomičnost rada trebala bi biti veća od 1, a više vrijednosti pokazatelja podrazumijevaju i veću ekonomičnost poslovanja. Vrijednosti blizu 1 ukazuju na graničnu efikasnost, a vrijednosti manje od 1 ukazuju na neekonomično poslovanje, što povećava rizik nepodmirivanja obveza.

Rentabilnost ukupne imovine neto pokazatelj je profitabilnosti, a ocjenjuje sposobnost poduzeća da ostvaruje povrate na temelju ukupno raspoloživih resursa. Interpretira se kao stopa povrata koju je poduzeće uspjelo ostvariti na ukupnu imovinu. Više su vrijednosti pokazatelja bolje jer indiciraju veću učinkovitost u upotrebi imovine poduzeća.

OSNOVNI FINANCIJSKI REZULTATI



Grafički prikaz kretanja ukupnih prihoda, ukupnih rashoda te dobiti ili gubitka kroz protekle tri godine

PODACI O ZAPOSLENIMA			
Opis	2020	2021	2022
Prosječan broj zaposlenih na bazi stanja krajem razdoblja (utvrđuje se kao prosjek stanja zaposlenih 1.1. i krajem svakog tromjesečja tekuće godine, uključujući i zaposlene u inozemstvu)	0
Prosječan broj zaposlenih na bazi sati rada (utvrđuje se tako da se ukupan broj ostvarenih sati rada u godišnjem razdoblju podijeli s brojem mogućih sati rada po jednome zaposlenom radniku u odnosnome razdoblju)	0

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
PODRUŽNICA DUBROVNIK

2

B3 DOBAR REJTING

Tumačenje rejtinga: Tvrтка GRAVOSA GARDENS d.o.o. ima dobar rejting i blago povišenu vjerojatnost zastoja u plaćanju. Sa 98,89% vjerojatnosti se može tvrditi da kod tvrtke neće u sljedećih godinu dana (do sljedećeg godišnjeg financijskog izvještaja) doći do zastoja u plaćanju. Na temelju pokazatelja za razvrstavanje iz Zakona o računovodstvu tvrtka je razvrstana u mikro poduzetnike

FINA		Odgovara najmanje kategoriji		FINA		
Rejting	Kategorija	Moody's	S&P	Vjerojatnost zastoja plaćanja	Kvaliteta rejtinga	Opis
A1	1	Aa1	AA+	do 0.05%	Najbolji rejting	Zanemariva vjerojatnost zastoja u plaćanju do 0.05%
A2	2	A3	A-	0.05% do 0.15%	Izuzetan rejting	Najniža vjerojatnost zastoja u plaćanju 0.05% do 0.15%
A3	3	Baa2	BBB	0.15% do 0.31%	Izvrstan rejting	Vrlo niska vjerojatnost zastoja u plaćanju 0.15% do 0.31%
B1	4	Baa2	BBB	0.31% do 0.51%	Vrlo dobar rejting	Niska vjerojatnost zastoja u plaćanju 0.31% do 0.51%
B2	5	Baa3	BBB-	0.51% do 0.82%	Solidan rejting	Srednje niska vjerojatnost zastoja u plaćanju 0.51% do 0.82%
B3	6	Ba2	BB	0,82% do 1,33%	Dobar rejting	Blago povišena vjerojatnost zastoja u plaćanju 1,11%
B4	7	Ba2	BB	1,33% do 2,14%	Dovoljno dobar rejting	Povišena vjerojatnost zastoja u plaćanju 1,33% do 2,14%
B5	8	Ba3	BB-	2,14% do 3,46%	Iznad prosječan rejting	Ispod prosječna vjerojatnost zastoja u plaćanju 2,14% do 3,46%
B6	9	B2	B	3,46% do 5,59%	Prosječan rejting	Prosječna vjerojatnost zastoja u plaćanju 3,46% do 5,59%
C1	10	Caa1	CCC+	5,59% do 9,04%	Ispod prosječan rejting	Blago iznad prosječna vjerojatnost zastoja u plaćanju 5,59% do 9,04%
C2	11	Caa1	CCC+	9,04% do 14,60%	Slab rejting	Visoka vjerojatnost zastoja u plaćanju 9,04% do 14,60%
C3	12	Ca-C	CC	14,60% do 99,99%	Najslabiji rejting	Vrlo visoka vjerojatnost zastoja u plaćanju 14,60% do 99,99%
D1	13	D	D	100%	Blokada	Poduzetnici u blokadi više od 90 dana ili su bili u blokadi više od 90 dana u razdoblju od 6 mjeseci prije trenutka izračuna kreditnog rizika 100%
D2	14	D	D	100%	Stečaj	Poduzetnici nad kojima je pokrenut stečajni ili slični postupak 100%
D3	15	D	D	100%	Likvidacija	Poduzetnici u postupku likvidacije 100%

FINA
FINANCIAL RISK ASSESSMENT

Za poslovnu odluku na temelju samo ove informacije o bonitetu poslovnog partnera Fina ne snosi posljedice

Kreditni rejting je rezultat procjene rizičnog profila poduzetnika temeljene na statističkim metodama i prediktivnim modelima prema godišnjim financijskim izvještajima poduzetnika i njegovom poslovnom ponašanju. U 2017. godini napravljeno je poboljšanje karakteristika modela uvođenjem bihevioralnih varijabli te transformiranih financijskih varijabli u PD modele za izračun kreditnog rejtinga poduzetnika u skladu s Basel III smjernicama, što je rezultiralo značajnim poboljšanjima u prediktivnosti modelskih procjena. Modeli se redovito jednom godišnje nadgledaju, validiraju i kalibriraju kako bi procjene rizičnosti odgovarale dugoročnoj vjerojatnosti zastoja u plaćanju duljem od 90 dana na horizontu od godine dana.

Dubrovnik, 16.11.2023. godine

Sastavio/sastavila:
JAGODA GALIĆ JANIČIĆ

Ovjera Fina

**FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
PODRUŽNICA DUBROVNIK
2**



ID izvještaja: 7884765

5

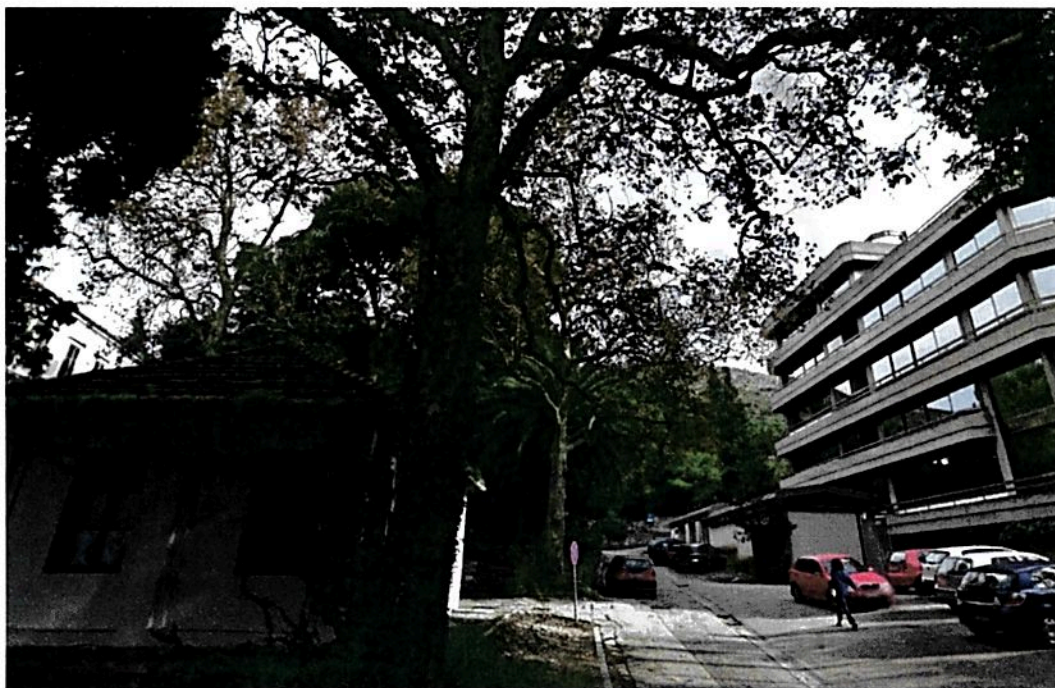
Naručitelj: Gravosa Gardens d.o.o.
Vukovarska 22, 20000 Dubrovnik
OIB: 33601870565

Predmet: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnina**
č.z. 485/2, 1190/1, 482/1, 482/4, 485/39, 485/1, 485/43, 485/4, 1192/1, 500,
485/18, sve k.o. Gruž (s.i.).

Lokacija: Dubrovačko neretvanska županija
Dubrovnik

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina radi uvrđivanja iznosa komunalnog
doprinosa

Nalaz i mišljenje
RADI PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Izradio:

HRVOJE SAMBRAILO, dipl.ing.građ.

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
vrijednosti nekretnina

Broj elaborata: **44/24**

Dubrovnik, 17.04.2024. godine

Hrvoje
Sambrailo

Digitalno potpisao:
Hrvoje Sambrailo
Datum: 2024.04.19
16:59:18 +02'00'

SADRŽAJ

I. IMENOVANJE

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE

V. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - NASELJA SA STAMBENIM, CENTRALNIM I PRATEĆIM FUNKCIJAMA
 - OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
 - MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
 - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (1. skupina zemljišta)
 - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (2. skupina zemljišta)
2. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELOVA PREDMETNIH NEKRETNINA

VIII. ZAKLJUČAK

- REKAPITULACIJA
- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS
- UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELOVA PREDMETNIH NEKRETNINA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

IX. UPORABA DOKUMENTA

I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
Poslovni broj: 4 Su-341/2020
Dubrovnik, 2. listopada 2020.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Hrvoja Sambrailo za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom donosi

RJEŠENJE

HRVOJE SAMBRAILO, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Alberta Halera 8, OIB: 12690645338, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednice ovog suda pod brojem 4 Su-286/16 od 3. listopada 2016. Hrvoje Sambrailo imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Spomenuti je u roku iz članka 12. stavka 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem.

Uz zahtjev za ponovnim imenovanjem kandidat je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 12. stavka 3. Pravilnika, a kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe članka 12. stavka 5. Pravilnika.

Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske,
3. Općinski sud u Dubrovniku,
4. Općinski sud u Metkoviću

Dokument je elektronički potpisan:
JOSITA BEGOVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
02-10-2020
08:35:20



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97.e130d48523838353737303835383204
L=DUBROVNIK
S=BEGOVIC
O=JOSITA
CN=JOSITA BEGOVIC

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o upravnim pristojbama (NN 115/16, 114/22)
- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/19)
- Uredba o tarifi upravnih pristojbi (NN 156/22)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

III. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost dijelova predmetnih nekretnina, prema uporabnom svojstvu nekretnina na dan kakvoće, dakle prema kakvoći nekretnina prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja (tzv. načelo prethodnog učinka). Sukladno stavku 1. članka 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19), naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

DAN VREDNOVANJA:	10.04.2024.
DAN KAKVOĆE:	12.12.2005.
DAN OČEVIDA:	19.03.2024.

OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA:

Predmet procjene su dijelovi nekretnina (zemljišta) koji se, na dan vrednovanja, nalaze u građevinskom području - namjene sabirna ulica. Radi se o dijelovima nekretnina oznake č.z. 485/2 (1482m²), 1190/1 (1754m²), 482/1 (314m²), 482/4 (59m²), 485/39 (111m²), 485/1 (932m²), 485/43 (144m²), 485/4 (242m²), 1192/1 (287m²), 500 (199m²), 485/18 (29m²), sve k.o. Gruž (s.i.).

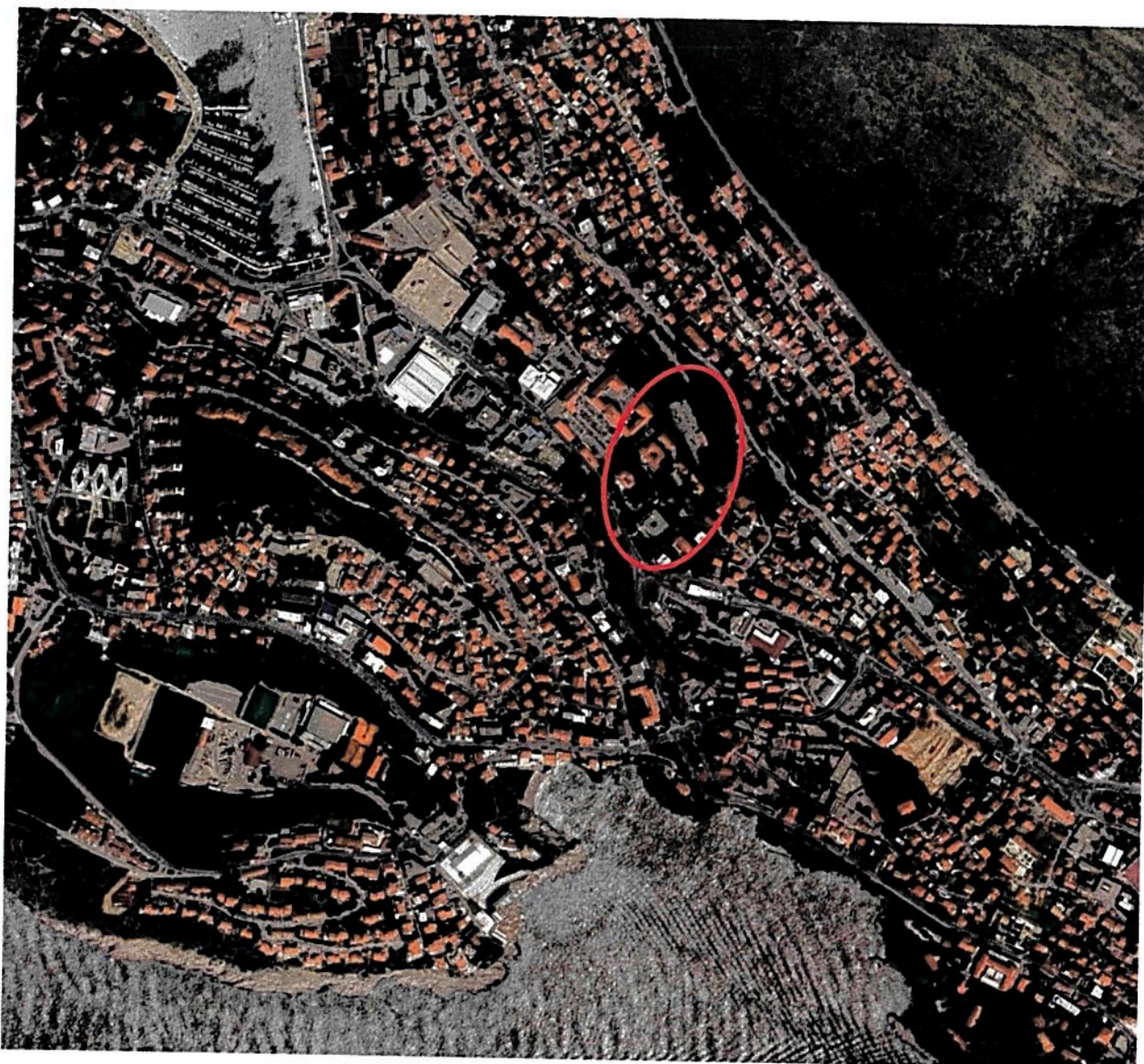
Sukladno stavku 3. članka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), predmetna nekretnina predstavlja "nekretninu za koju ne postoji tržište", s obzirom da se, na dan vrednovanja, nalazi u području namjene "građevinsko područje - planirana sabirna ulica".

Za nekretnine koje ne mogu postati privatnim vlasništvom ili za one nekretnine koje su izuzete sa tržišta i daljnjeg konjunktornog razvoja, kako bi se došlo do njihove tržišne vrijednosti, potrebno je simulirati tržišno ponašanje. U tržišnim modelima koristi se načelo prethodnog učinka uz odvojeno razmatranje nekretnine na dan kakvoće i dan vrednovanja.

Primjenom načela prethodnog učinka i analizom prostorno-planske dokumentacije, vidljivo je da je predmetna nekretnina u Prostornom planu (bivše) Općine Dubrovnik (Službeni glasnik (bivše) Općine Dubrovnik, br. 12/86.) bila u području namjene "građevinsko područje - naselja sa stambenim, centralnim i pratećim funkcijama", dok se u prvom Generalnom urbanističkom planu grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, br. 10/05.) predmetna nekretnina nalazi u području namjene "građevinsko područje - planirana sabirna ulica".

S obzirom na navedeno, dan kakvoće je dan prije donošenja prvog Generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, br. 10/05.), odnosno 12.12.2005. godine.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA:



ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 3095

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8378/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 485/2, 1190/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	485/2	DVORIŠTE			6698	
		DVORIŠTE			6698	
2.	1190/1	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			2686	
		UKUPNO:			9384	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-7326/2022	
10.1	Na temelju čl.149 Zakona o gradnji zabilježuje se da za evidentiranje pomoćne zgrade površine 31 m2 izgrađene ka kčbr. 485/58 u katastru, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-7326/2022	
11.1	Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji zabilježuje se da za evidentiranje pomoćne zgrade ipovršine 77 m2 zgrađene na kčbr. 485/59 u katastru, nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LENO D.O.O., DUBROVNIK, VUKOVARSKA 24	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 4

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1423/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	482/1	DVORIŠTE			2610	
2.	482/4	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			109	
		UKUPNO:			2719	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.08.2021.g. pod brojem Z-8904/2021	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl.149 Zakona o gradnji zabilježuje se da za evidentiranje garaže površine 26 m2 izgrađene na kčbr.482/8 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LENO D.O.O., DUBROVNIK, VUKOVARSKA 24	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 10.02.2022.g. pod brojem Z-1423/2022 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 482/1 u korist k.č. 482/7 u zk.ul 4030; k.č. 482/8 u zk.ul 4031, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava služnosti Broj:OV-88/2022 od 07.01.2022.g., Potvrde Broj:OV-449/2022 od 24.01.2022.g. javnog bilježnika Martine Plastić iz Zagreba i Ugovora o darovanju Broj:OV-848/2022 od 08.02.2022.g. javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika, uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaska pješice i vozilima te parkiranje vozila na teret dijela kčbr. 482/1 površine 171 m2, koji je na skici HABITAT Geo d.o. o. označen crvenom bojom, koja je sastavni dio ugovora, kao poslužne nekretnine, a na korist: kčbr. 482/7 i 482/8 k.o. Gruž.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 3531

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11134/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 485/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	485/1	Vukovarska DVORIŠTE			1165 1165	
		UKUPNO:			1165	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LENO D.O.O., DUBROVNIK, VUKOVARSKA 24	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 3612

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3112/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	485/43	POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE			1923 823 1100	Pripis iz uložka 3531
		UKUPNO:			1923	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA,	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2053

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8126/2006
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 485/4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	485/4	VRT				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 197

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1180/2024

Aktivne plombe: Z-6984/2023 (A-I), Z-2089/2024 (A-I), Z-2246/2024, Z-3269/2024

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1192/1 ZK TIJELA: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		I				
1.	1192/1	PUT				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
	Pod poslovnim brojem Z. 758/16	
2.1	Zabilježeno je da se čest.zem. 1251/1,1254/2,993/3 stavljaju pod preventivnu zaštitu do 8. veljače 2019., odnosno do utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.	
ZK tijelo I		
	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-2392/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13) zabilježuje se da je za stambenu zgradu površine 12 m2 na kat. čest. br. 1145/2 za evidentiranje u katastarskom operatu priloženo Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-361-03/13-08/4736, Urbroj: 2117/01-15-15-20 od 12. svibnja 2015. g., Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje.	
ZK tijelo I		
	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-1599/2021	
12.1	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Dubrovniku klasa: UP/I-612-08/21-05/0018, urbroj: 532-04-02-17/10- 21- 1 od 04. veljače 2021. godine, zabilježuje se da se čest. zem. 993/3, 1251/1, 1254/2 stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovoga Rješenja (4. veljače 2025. g.).	

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I	
1.1	Zaprimljeno 06.10.2020.g. pod brojem Z-8236/2020 ZABILJEŽBA, OTVOREN POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019), zabilježu se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagateljice Đurović Maje, OIB: 40804625239, Dobrota 8, Močići, na nekretnini označenoj kao katastarska čestica kčbr. 1258 put 283 m2 upisana u zk. ul. br. 197 zk. tijelo I k.o. Gruž i kčbr. 1074/1 pašnjak upisana u zk.ul.br. 333 zk. tijelo I k.o. Gruž.	na 1 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 12.08.2021.g. pod brojem Z-8296/2021 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Zabilježu se prigovor Šilje Mirele, OIB: 80926870563, Kardinala Stepinca 19, Dubrovnik, Bilalović Harisa, OIB: 31977850660, Masarykov put 1B, Dubrovnik, Vučković Anice, OIB: 97657002997, Ulica 99 6, Korčula, Sindik Iva, OIB: 39687731286, Lanište 24, Zagreb i Sindik Zvezdane, OIB: 72293427692, Jure Petrekovića 30, Zaprešić, izjavljen na Oglas u predmetu poslovne oznake Z. 8236/2020.	
3.1	Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-13684/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019) zabilježu se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Ana Marie Kuljevan Peinović iz Perua, La Molina Lima, Calle El Refugio 480, OIB: 40059145389, na nekretninama kčbr. 1189/2 put 234 m2 zk tijelo I	
4.1	Zaprimljeno 21.03.2023.g. pod brojem Z-3515/2023 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, Zabilježu se prigovor Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, na oglas Z-13684/2022 od 10. ožujka 2023.	na 3.1
5.1	Zaprimljeno 21.06.2023.g. pod brojem Z-8479/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019, 128/2022, dalje: ZZK), zabilježu se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Grad Dubrovnik OIB: 21712494719, Pred Dvorom 1 Dubrovnik, na nekretnini označenoj kao kčbr. 1230/1, kčbr. 1268 zk tijelo A I	
6.1	Zaprimljeno 07.08.2023.g. pod brojem Z-9932/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, ZABILJEŽBA, Prvenstveni red upisa: Z-6318/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019) zabilježu se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Grad Dubrovnik OIB: 21712494719 Pred Dvorom 1 Dubrovnik, na nekretninama označenim kao katastarska čestica kčbr 198/1 pašnjak, čestica kčbr. 192/2 pašnjak 979 m2, kčbr. 188/1 pašnjak 13283 m2, kčbr. 188/13 dvorište 328 m2, kčbr. 188/15 dvorište 75 m2, kčbr. 194/1 pašnjak 10272 m2, kbr. 194/16 dvorište 203 m2, kčbr. 194/17 dvorište 84 m2, kčbr. 194/21 pašnjak 785 m2 upisane u A I (jedan).	
7.1	Zaprimljeno 21.11.2023.g. pod brojem Z-14610/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 208. i čl. 210. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019, 128/2022, dalje: ZZK), zabilježu se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Hrvatska elektroprivreda d. d. OIB: 28921978587, Zagreb, Vukovarska na nekretnini kčbr. zgr. 2071/1 kčbr.zgr. 2071/2	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 197
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	Zaprimljeno 28.04.2011. broj Z-2527/11 Uknjižuje se pravo služnosti u svrhu izgradnje, polaganja i održavanja, telekomunikacijske infrastrukture, na teret čest.zem. 1141,1149,1152,1153,1168,1169,1185/1,1185/4,1186,1187/1,1189/2,1192/2,1193,1195/1,1197,1200/1,1213/1,1213/4,1214/1,1214/2,1217,1218,1219/12,1219/20,1225/1,1228/1,1228/2,1228/7,1229/1,1233/1,1254/1,1254/2,1257/2 , a na korist: HT D.D., OIB: 81793146560, RADNIČKA CESTA 21, 10000 ZAGREB		
2. ZK tijelo I			
2.1	Zaprimljeno 02.05.2018.g. pod brojem Z-5642/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti sklopljenog između Grada Dubrovnika i Vodovoda Dubrovnik d.o.o. od 05. veljače 2018. godine, broj OV-3632/2018 javnog bilježnika Nikše Mozare iz Dubrovnika od 18. travnja 2018. godine, Skice elaborata nepotpunog izvlaštenja, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskog cjevovoda na teret dijela čest. zem. 1200/1 u površini od 146 m2, na način predviđen skicom elaborata nepotpunog izvlaštenja , za korist: VODOVOD DUBROVNIK D.O.O., OIB: 00862047577, VLADIMIRA NAZORA 19, DUBROVNIK		
3. ZK tijelo I			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-10946/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR:OV- 9730/2019 JAVNOG BILJEŽNIKA NIKŠA MOZARA IZ DUBROVNIKA 17.10.2019, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja javnog odnosno radi izgradnje zamjenskog tlačnog cjevovoda od CS Lapad do cjevovoda UPOV Lapad na teret kčbr. 1219/13, k.o. Gruž u površini služnosti od 36 m2, kčbr. 1219/22 k.o. Gruž, u površini služnosti 7 m2, za korist: VODOVOD DUBROVNIK D.O.O., OIB: 00862047577, VLADIMIRA NAZORA 19, 20000 DUBROVNIK		
4. ZK tijelo I			
4.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-7309/2022 UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST OSOBE, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 02.05.2022, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. OV - 5607/2022 JAVNOG BILJEŽNIKA LUCE BRONZAN IZ DUBROVNIKA 20.06.2022, Na temelju Izvadka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Dubrovniku od 02.05.2022., Ugovora o osnivanju prava služnosti br. OV - 5607/2022 javnog bilježnika Luce Bronzan iz Dubrovnika od 20.06.2022., uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja elektroenergetskog kablenskog voda na teret kčbr. 1228/1, u duljini cca 160 m2, širini kablenskog rova 50 cm na poziciji od postojeće trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Centar Lapad oznake kčbr. zgr. 991, izgrađene na kčbr. 880/2 do kčbr. 883/1, ukupne površine služnosti 92 m2, sukladno grafičkom prilogu koji je sastavni dio Ugovora, za korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O. ZA DISTRIBUCIJU I OPSKRBU ELEKTRIČNE ENERGIJE, OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
5. ZK tijelo I			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 08.02.2023.g. pod brojem Z-1632/2023</p> <p>PREDBILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. OV - 8059/2022 JAVNOG BILJEŽNIKA NIKŠE MOZARA IZ DUBROVNIKA 30.12.2022, POTVRDA KLASA: 940-01/19-01/86 GRADA DUBROVNIKA 27.01.2023, Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti br. OV - 8059/2022 javnog bilježnika Nikše Mozara iz Dubrovnika od 30.12.2022., Potvrde klasa: 940-01/19-01/86 Grada Dubrovnika od 27.01.2023., predbilježuje se pravo služnosti - nepravilna služnost na nekretninama koje se sastoje od Zk tijela I: kčbr. 1213/1 put, i to pravo služnosti postavljanja privremenih geotehničkih sidara na dijelu kčbr. 1213/1 u površini od 510 m2, na rok od dvije godine od dana ovjere Ugovora kod javnog bilježnika, odnosno od dana 30. 12. 2022. godine, u svrhu zaštite građevne jame za potreba rekonstrukcije dijela postojećih građevina Atlanske plovidbe d.d. u poslovno-stambenu građevinu "Blok A" na kčbr. 646/2 k.o. Gruž i rekonstrukcije dijela postojećih građevina Atlant Batala centra d.o.o. u poslovno-stambenu građevinu "Blok B" na kčbr. 1210/1 k.o. Gruž, za korist:</p> <p>ATLANT BATALA CENTAR D.O.O. ZA NEKRETNINE I USLUGE, OIB: 80047957624, DR. ANTE STARČEVIĆA 24, 20000 DUBROVNIK</p> <p>ATLANTSKA PLOVIDBA DIONIČKO DRUŠTVO ZA MEĐUNARODNI PRIJEVOZ ROBE I PUTNIKA, OIB: 61063868086, DR. ANTE STARČEVIĆA 24, 20000 DUBROVNIK</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 120

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1335/2024
Aktivne plombe: Z-14343/2023 (A-III)

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 500 ZK TIJELA: IV (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
IV						
1.	500	ŠUMA			4415	
		UKUPNO:			4415	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1 FINANCIJSKA AGENCIJA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	ZK tijelo IV		
1.1	Pod poslovnim brojem Db. 103/25 uknjiženo je na korist čest. zem. 1117/1, 1118, 1120, te čest. zgr. 509, 510 i 2483, a na teret čest. zem. 499/1, 499/2, 499/3 i 500 pravo služnosti da se i nadalje kao i dosad čest. zem. 1117/1, 1118, 1120 te čest. zgr. 509, 510 i 2483 opskrbljavaju pitkom vodom kroz cijev općinskog vodovoda, koja teče putičem između čest. zem. 499/1 i 499/3 a u slučaju da kupac postavi svoj vodovod dužan će biti pružiti jedan ogranak vodovodne cijevi do granice vlasnosti prodavaoca kuća čest. zem. 1117/1 te pružiti prodavan kao vlasnik čest. zem. 1117/1, 1118, 1120 te čest. zgr. 509, 510, i 2483 pravo da na taj ogranak za neograničeno vrijeme priključe svoju vodovodnu cijev		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 20.03.2024. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 291

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5272/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 485/18 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	485/18	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA			633	
		DVORIŠTE			443	
		STAMBENA ZGRADA, Dubrovnik, VUKOVARSKA 10			190	
		UKUPNO:			633	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-677/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji, zabilježuje se da za evidentiranje stambene zgrade 190 m2 na katastarskoj čestici kčbr. 485/18 u katastru nije priložena Uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dlo: 1/1	
	CITRON D.O.O., OIB: 07121143974, ANTUNINSKA 6, 20000 DUBROVNIK	

C Teretovnica

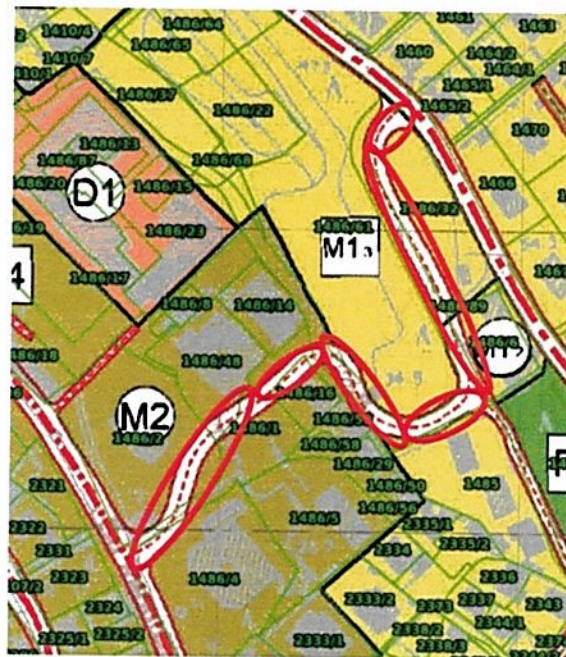
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2024.

STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

Katastar je neusklađen sa zemljišnom knjigom.

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI NA DAN VREDNOVANJA



○ - predmetne nekretnine

- Kartografski prikaz "1. Korištenje i namjena prostora - pročišćena grafika"

TUMAČ ZNAKOVA

==== SABIRNA ULICA

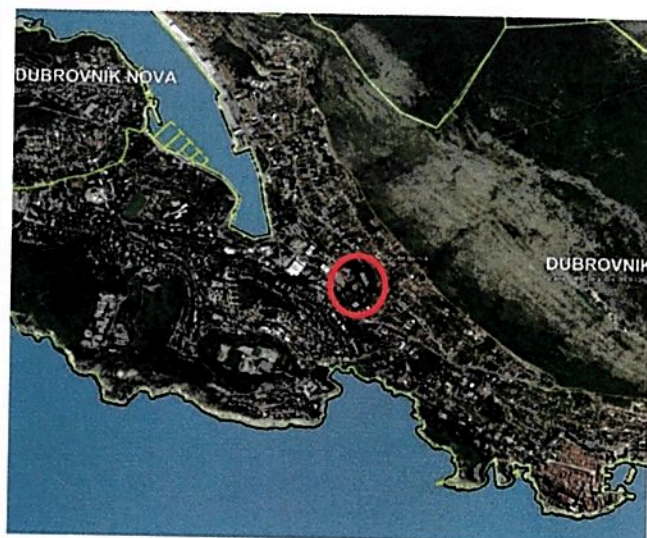
- Izvadak iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, br. 05/23)

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI NA DAN KAKVOĆE

MIKROLOKACIJA



MAKROLOKACIJA



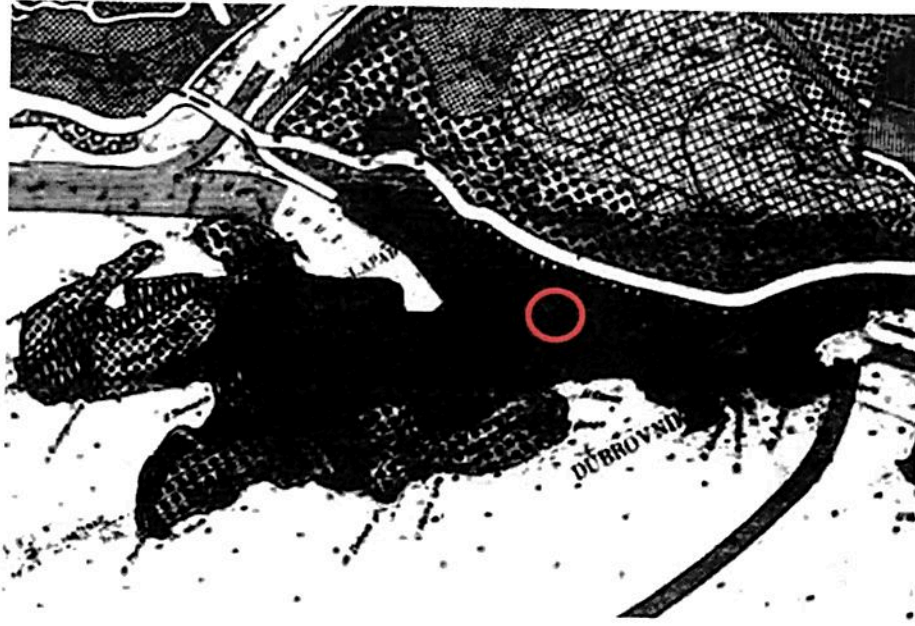
○ - predmetne nekretnine

- Kartografski prikaz "01a. Namjena površina - Konavle, Župa, Dubrovnik"

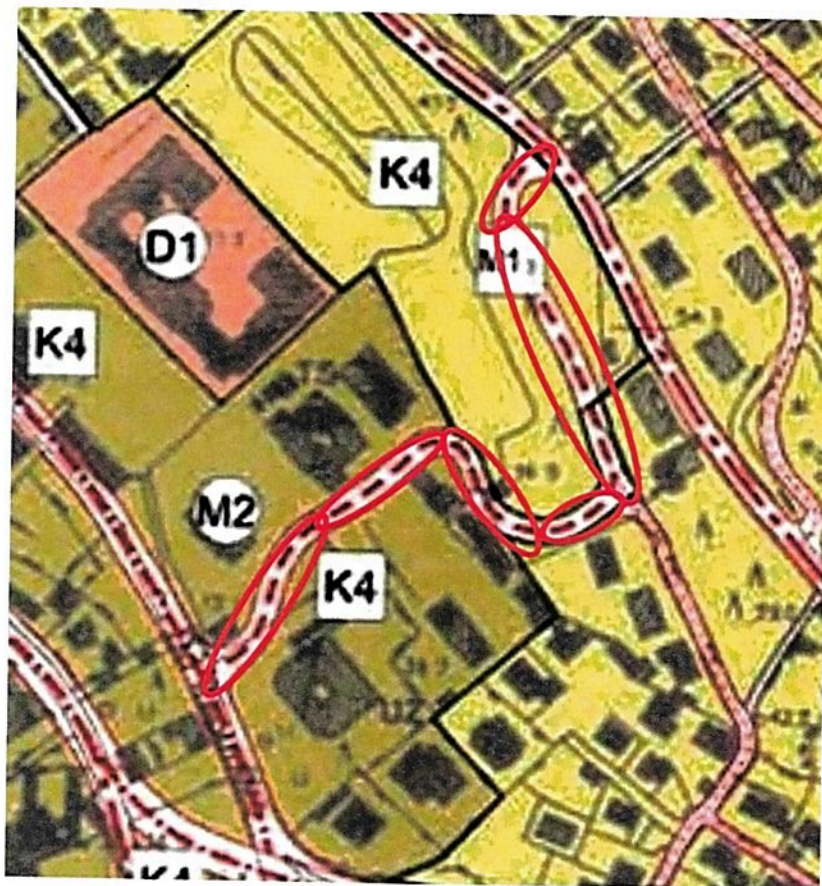
TUMAČ ZNAKOVA

▨ naselja sa stambenim, centraln
pratićim funkcijama

- Izvadak iz Prostornog plana (bivše) Općine Dubrovnik (Službeni glasnik (bivše) Općine Dubrovnik, br. 12/86.)



Izvadak iz Prostornog plana (bivše) Općine Dubrovnik (Službeni glasnik (bivše) Općine Dubrovnik, br. 12/86.)



- Izvadak iz Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika, br. 10/05.)

- dostavljena Obavijest od strane nadležnog odjela grada Dubrovnika o namjeni predmetnih nekretnina na dan kakvoće (prije planirane prometnice)

ID: P20240209-1452891-Z30



REPUBLIKA HRVATSKA
Dubrovačko-neretvanska županija
Grad Dubrovnik
Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata
prostornog uređenja i gradnje

KLASA: 350-01/24-10/000004
URBROJ: 2117-1-15/25-24-0003
Dubrovnik, 26. veljače 2024.god.

✓ **MARIN TOŠIĆ**, HR-20000 Dubrovnik,
PETRA KREŠIMIRA IV 2

PREDMET: Dokumentacija za k.č.br. 1486/1 i 1486/33 sve k.o. Dubrovnik (nova izmjera) – obavijest, dostavlja se

Poštovani,

vezano za vaš podnesak kojim tražite informaciju o namjeni za nekretnine oznake k.č.br. 1486/1 i 1486/33 sve k.o. Dubrovnik (nova izmjera) prije nego što su iste planirane kao prometnica u prostomplanskoj dokumentaciji, prema podacima kojima ovaj Upravni odjel raspolaže, obaviještavamo vas sljedeće:

- Predmetne k.č.br. 1486/1 i 1486/33 sve k.o. Dubrovnik (nova izmjera) nalazile su se u obuhvatu plana višeg reda Prostornog plana (bivše) Općine Dubrovnik („Službeni glasnik Općine Dubrovnik“, broj: 12/86, 10/87, 3/89, 13/89 i 8/91) i to prema grafičkom dijelu plana u mjerilu 1:25000, karta broj 19 – Namjena površina unutar građevinskog područja.

U prilogu dostavljamo:

- Izvod iz Prostornog plana (bivše) Općine Dubrovnik (karta broj 19 – Namjena površina sa legendom);

VIŠA SAVJETNICA I
Ana-Marija Šagarjelo, mag.iur.



DOSTAVITI:

1. Naslovu,
2. Evidencija,
3. U spis, ovdje

KLASA: 350-01/24-10/000004, URBROJ: 2117-1-15/25-24-0003

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posjednoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/t-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





PROSTORNI PLAN OPĆINE DUBROVNIK

NAZIV
LISTA:

**NAMJENA
POVRŠINA**

MJERILO: **1:25000**

BROJ LISTA: **19**

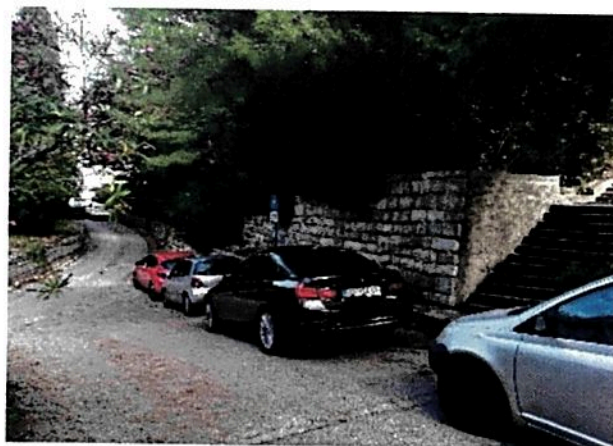
POLJOPRIVREDNA PODRUČJA

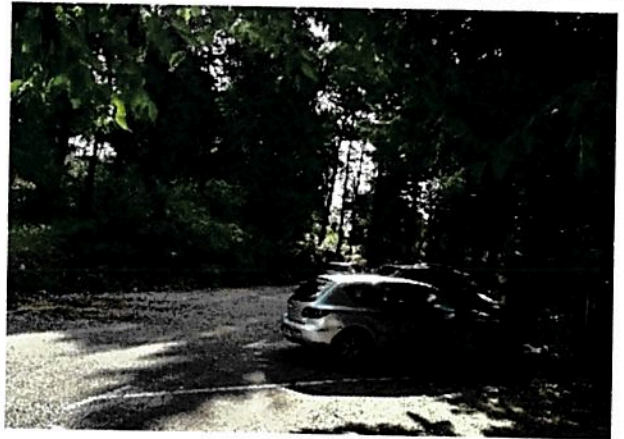
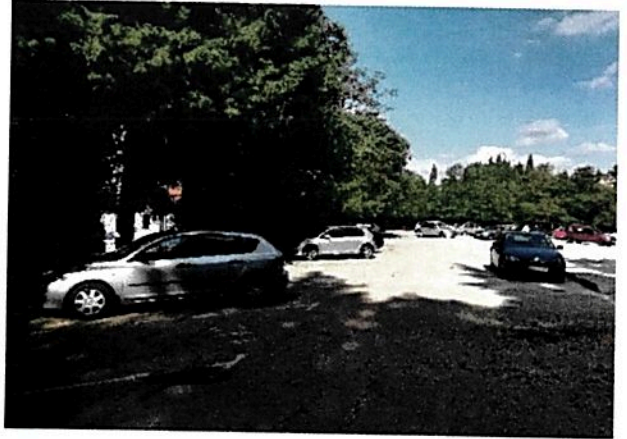
- višegodišnje kulture
 - višegodišnje mješane sa
jednogodišnjim kulturama
 - cvijeće i povrće
 - aromatično bilje
- ## ŠUMSKA PODRUČJA
- šumsko privredna područja
 - zaštićene šume
 - visoke šume

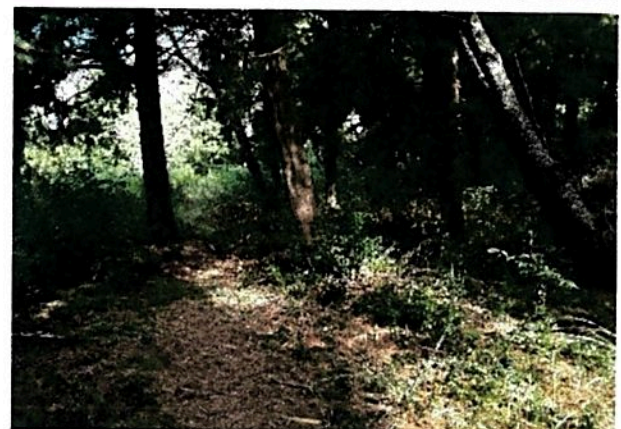
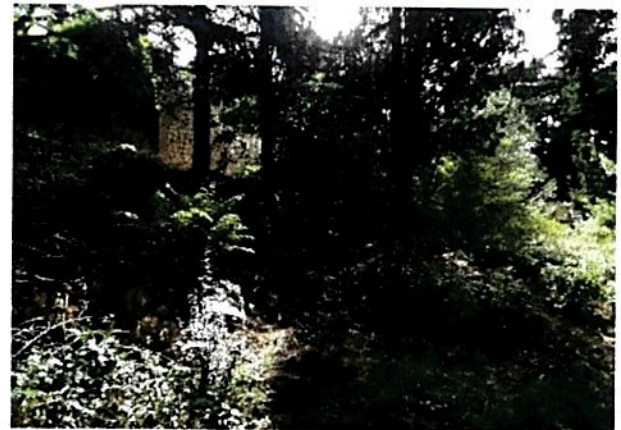
- makije
 - grmlje juniperusa
 - kamenjar
 - statističke granice naselja
 - naselja sa stambenim, centraln
pratećim funkcijama
 - ostala naselja
 - izgređnja naselja i dijelova naselj
pod posebnim uvjetima
- ### DRUGA PODRUČJA
- ||||| proi. vodno-skladišno-servisne z
izvan urbanističkih područja
 - ||||| područje za turističku izgradnju
 - ||||| područje intenzivne turističke
izgradnje do 2000 god.
 - ||||| turističko-rekreativno podru
 - ||||| sportsko-rekreativno podru
 - ||||| područje za turističku izgrad
posebnim uvjetima
 - eksploataciono područje u funk.
 - potencijalna eksploataciona r
 - solana
 - utvrđena područja marik
 - potencijalna područja m.
 - nacionalni park
 - jezero
 - prostor rezerviran za izgradnju
mikroakumulacija
 - groblje
 - deponija komunalnih otpadaka
- ### INFRASTRUKTURNI KORIDORI
- aerodrom i zračni koridori
 - magistralna cesta-auto-cesta

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

FOTOGRAFIJE:









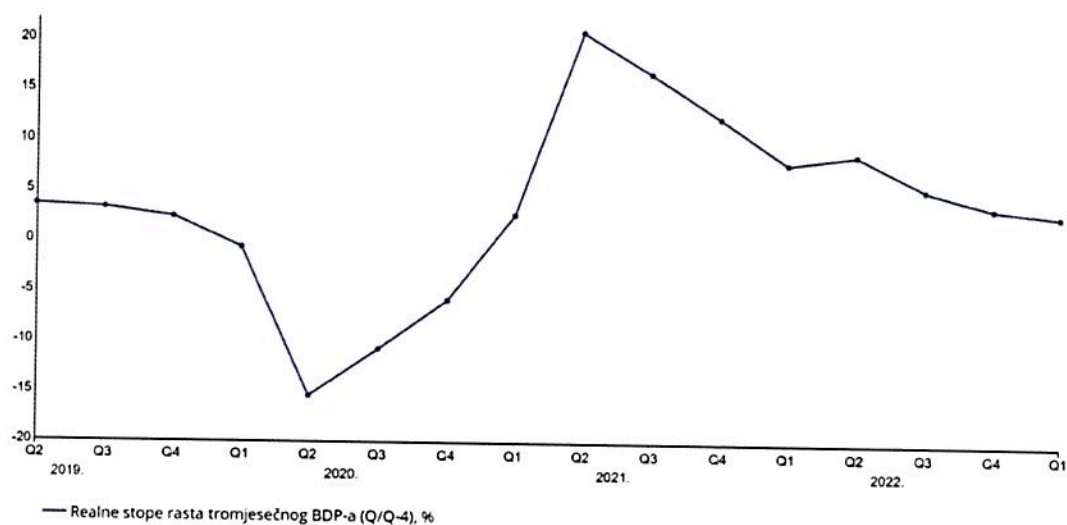
V. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

V.1 IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - NASELJA SA STAMBENIM, CENTRALNIM I PRATEĆIM FUNKCIJAMA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

BDP Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine: ne koristi se za predviđenu prostorno-plansku namjenu (sabrna ulica)

Mogućnost alternativnog korištenja: ovisno

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

USPOREDNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) usporednih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u usporednoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

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

TROŠKOVNA METODA

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

Također, može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

U nastavku su analizirane usporedne nekretnine iz dostavljenog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena (KLASA: 940-01/24-01/51, URBROJ: 2117-1-08-24-03), kao što slijedi:



**REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove
KLASA: 940-01/24-01/51
URBROJ: 2117-1-08-24-03
Dubrovnik, 9. travnja 2024.

**TEHNOING D.O.O. DUBROVNIK
HRVOJE SAMBRAILO
20207 MLINI, PUT RADOVINE 38**

PREDMET: Izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena
- obavijest, daje se

Ovaj Upravni odjel zaprimio je Vaš zahtjev ID 63662 kojim tražite poredbene kupoprodajne cijene za vrstu za vrstu građevinskog zemljišta 2. kategorije, vrste građevinskog korištenja/namjene S (stambena namjena), površina 2121 m² za čest.zem. 1190 k.o. Gruž (si); 1486/3 k.o. Dubrovnik (ni).

Uvidom u zbirku kupoprodajnih cijena nema evidentiranih podataka građevinskog zemljišta vrste građevinskog korištenja/namjene S – stambene namjene u k.o. Gruž, kao ni u bližim katastarskim općinama. U k.o. Gruž evidentirani su podatci građevinskog zemljišta M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, te smo pretragu proširili na više cjenovnih blokova s obzirom da u blizini procijenjivane nekretnine nema dovoljno poredbenih nekretnina.

U prilogu dostavljamo predmetni izvadak koji se odnose na ostvarene kupoprodajne cijene navedene vrste zemljišta, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena u k.o. Gruž koji približno mogu odgovarati procjeni, a za koje je provedena evaluacija podataka.

S poštovanjem,

Dostaviti: 1. Naslovu, ovdje
2. Evidenciji, ovdje



Pročelnica
Marjeta Hladilo

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: HRVOJE SAMBRAILO (12690645338)

Izvatka: 46788

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK	, DUBROVNIK
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	615/1	1315	488/15	615/8	723/6
6	K.O.	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ	GRUŽ
7	POVRŠINA IZ ZEML. (m ²)	3	4077	81	16	294
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3	35	81	16	196
9	SUVLASNIŠKI UDIO KOD JE U PROMETU					2/3
10	K.Č.	1968/1	5749/1	1486/85	1968/2	2089/1
11	K.O.	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODIFIKAT BUDUĆNOSTI	NE stak	1,50	2		1,30
		Stak	0,30	0,40	0,30	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	253,90	287,09	300,00	414,98	336,73
16	PODLIŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.03.2020	30.08.2021	15.11.2022	20.11.2020	28.06.2021
18	CIJENOVNI BLOK	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 1	GRUŽ - MJEŠOVITO 3	GRUŽ - MJEŠOVITO 4	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 1	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1968/1 k.o. DUBROVNIK	ZA PREDMETNI DIO NEKRETNINE UKINUT STATUS JAVNOG DOBRA U OPĆOJ UPORABI, ISHODENO RJEŠENEJ O IZVEDENOM STANJU TE UTVRĐENA GRADEVINA ČESTICA, IZRADEN PROCJENBENI ELABORAT KOJIM JE PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DUELA NEKRETNINE KATSTARSKE OZNAKE ČEST.ZEM. 615/1 K.O. GRUŽ PLOŠTINE 3 M2 I KOJA IZNOSI 5.697,71 KN VIDLJIVO IZ ZK: OTPS K.Č. 615/1 U ZK.U.L. 3828 K.O. GRUŽ
2	k.č. 5748/1 k.o. DUBROVNIK	VIDLJIVO IZ UGOVORA: ZA PREDMETNI DIO NEKRETNINE UKINUT STATUS JAVNOG DOBRA U OPĆOJ UPORABI, ISHODENO RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU TE RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRADEVINE ČESTICE, IZRADEN PROCJENBENI ELABORAT OVLAŠTENOG SUDSKOG VJEŠTAKA KOJIM JE PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DUELA ČEST.ZEM. U PLOŠTINI DO 27 M2 U IZNOSU OD 61.530,35 KN DOK U PLOŠTINI OD 8 M2 IZNOSI 13.673,41 KN TE JE ZA ISTE DONESENO MJEŠUJENJE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA DA JE U SKLADU SA ZAKONOM O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
4	k.č. 1968/2 k.o. DUBROVNIK	GUP GRADA DUBROVNIKA (SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUBROVNIKA 8/21), Č.110. URBANO PRAVILLO 2.2. PODRUČJE MONTVOJERNE - MJEŠOVITA NAMJENA 1. GRADEVINE SE GRADE KAO SREDNJE VISOKE I VISOKE, SUKLADNO NAMJENI PLOŠTINA [M12,M13], OBVEZNA JE IZRADBA PROMETNE STUDIE KOJIM ĆE SE ODREDITI KAPACITET JAVNE GARAŽE. VIDLJIVO IZ UGOVORA: ZA DIO PREDMETNE NEKRETNINE UKINUT STATUS PUTA ODNOŠNO JAVNOG DOBRA ŽU OPĆOJ UPORABI, ISHODENO RJEŠENEJ O IZVEDENOM STANJU TE RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRADEVINE ČESTICE, IZRADEN PROCJENBENI ELABORAT KOJIM JE PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DUELA ČEST.ZEM. 615/8 I.K.O. GRUŽ PLOŠTINE 16 M2 U IZNOSU OD 50.205,83 KN I ZA KOJE JE DONESENO MJEŠUJENJE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA DUBROVNIKA DA JE ISTO U SKLADU SA ZAKONOM O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , DUBROVNIK odnosno na k.č. 1486/33 k.o. DUBROVNIK, DUBROVNIK. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku . S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-01/51

URBROJ: 2117-1-08-24-02

DUBROVNIK, 9.4.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
SLAVICA RAGUŽ

Slavica Raguz



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplošno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPb – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - tlo za obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo - tlo za obradivo tlo, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradsko park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1402754
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4263032
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2021
Površina u prometu	3,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.697,71
Vrijednost nekretnine (EUR)	761,69
Datum ugovora	06.03.2020

POREZI:

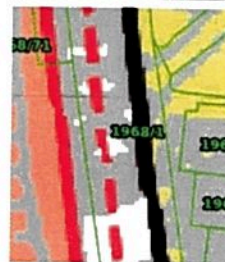
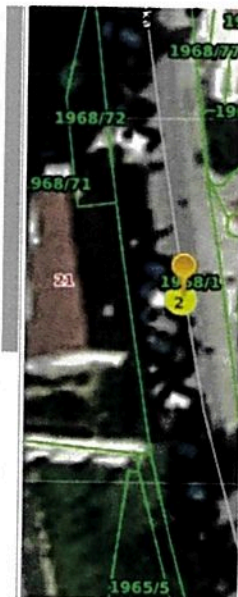
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

TRANSAKCIJA BR. 1

Zemljište u blizini procjenjivanog	
površina zemljišta:	3 m ²
iznos transakcije:	761,69 €
datum transakcije:	03/2020
koeficijent	
iskoristivosti:	2,0



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1552177
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4599117
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.12.2021
Površina u prometu	35,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.203,76
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.047,98
Datum ugovora	30.08.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRUŽ - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

TRANSAKCIJA BR. 2

Zemljište u blizini procjenjivanog	
površina zemljišta:	35 m ²
iznos transakcije:	10.047,98 €
datum transakcije:	08/2021
koeficijent	
iskoristivosti:	1,50



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1824885
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4910074
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.02.2023
Površina u prometu	81,00
Vrijednost nekretnine (KN)	183.088,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.300,00
Datum ugovora	15.11.2022

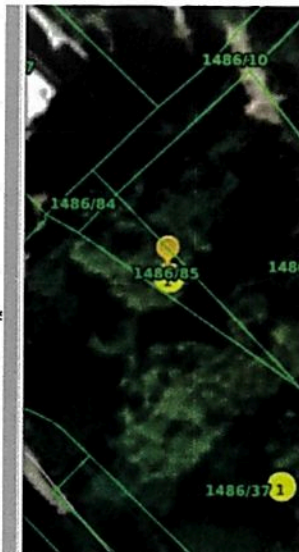
POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

DA
25
NE
DA

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRUŽ - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE



TRANSAKCIJA BR. 3

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta:	81 m2
iznos transakcije:	24.300,00 €
datum transakcije:	11/2022
koeficijent	
iskoristivosti:	2,0



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1402766
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4406248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2021
Površina u prometu	16,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.205,83
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.639,69
Datum ugovora	20.11.2020

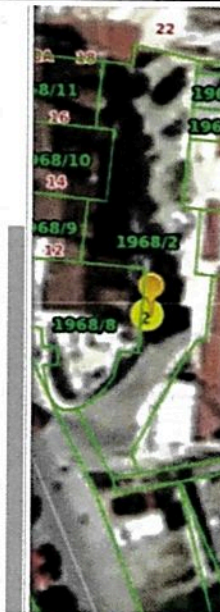
POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE
25
NE
NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE



TRANSAKCIJA BR. 4

Zemljište u blizini procjenjivanog

površina zemljišta:	16 m2
iznos transakcije:	6.639,69 €
datum transakcije:	11/2020
koeficijent	
iskoristivosti:	2,0



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1507675
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4537469
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2021
Površina u prometu	196,00
Vrijednost nekretnine (KN)	494.574,36
Vrijednost nekretnine (EUR)	66.000,00
Datum ugovora	28.06.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- | | |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MONTOVJERNA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

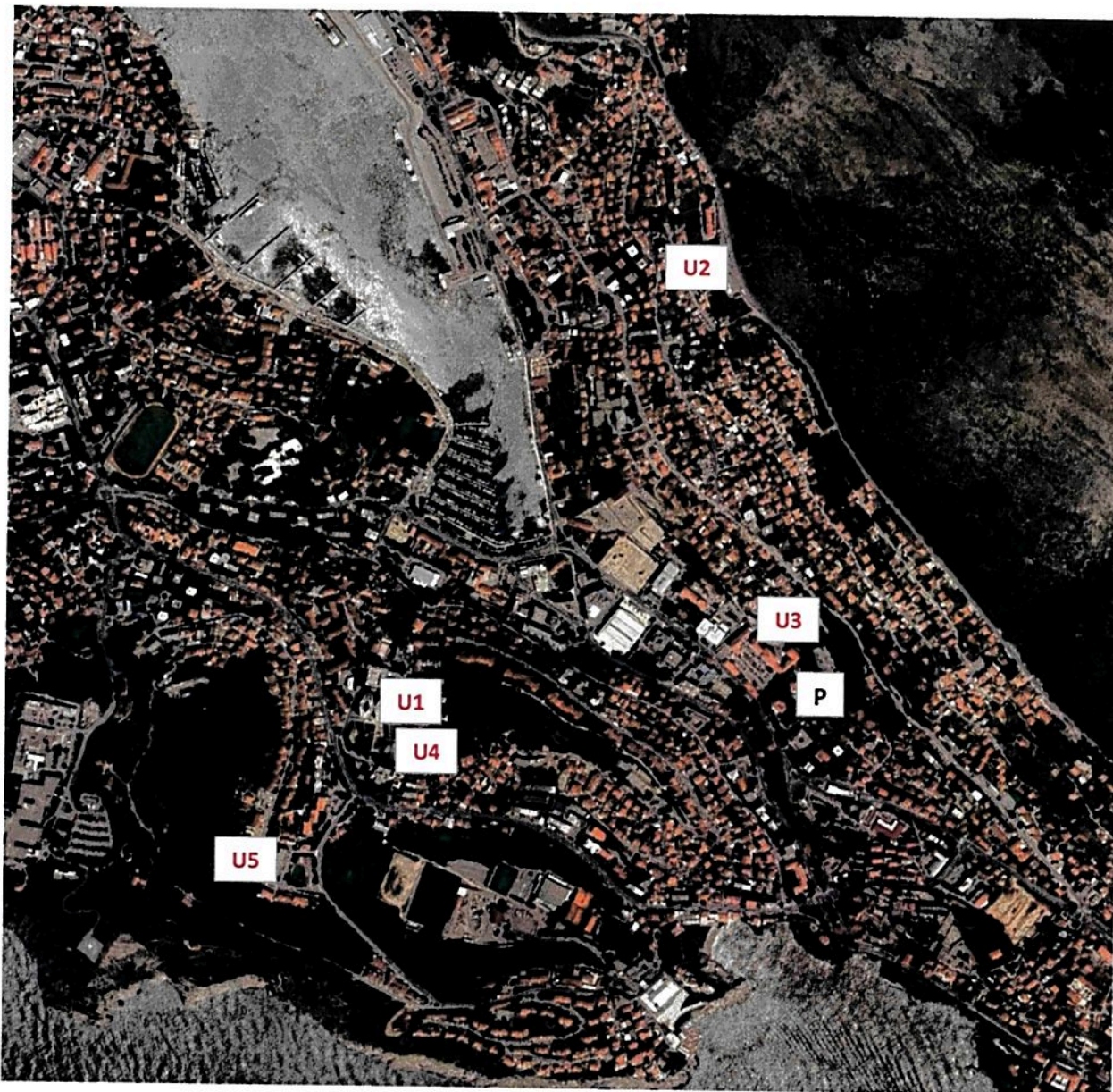
TRANSAKCIJA BR. 5

Zemljište u blizini procjenjivanog	
površina zemljišta:	196 m ²
iznos transakcije:	66.000,00 €
datum transakcije:	06/2021
koeficijent	
iskoristivosti:	1,20



LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



Međuvremensko izjednačenje

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7

<http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-217/hbilt217.pdf>

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
Katastarska čestica:	1968/1	5749/1	1486/85	1968/2	2089/1
Površina: (m ²)	3,00	35,00	81,00	16,00	196,00
Datum:	03/2020	08/2021	11/2022	11/2020	06/2021
Cijena: (eur)	761,69	10.047,98	24.300,00	6.639,69	66.000,00
Cijena: (eur/m ²)	253,90	287,09	300,00	414,98	336,73
Indeks / dan kupoprodaje:	125,40	138,20	160,90	127,60	134,30
Indeks / dan vrednovanja:	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50
Korekcijski faktor:	1,34	1,22	1,05	1,32	1,25
Međuvrem. izjednač. cijena:	341,16	350,03	314,17	548,00	422,49

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)

Interkvalitativno izjednačenje

Napomena:

S obzirom da se procjenjivani dijelovi predmetnih nekretnina bitno razlikuju u površinama, u nastavku će se prikazati Interkvalitativno izjednačenje za 2 podskupine zemljišta: 1. skupina površine 0 m² - 400 m², 2. skupina površine >400 m².

1. skupina zemljišta (0 m² - 400 m²)

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina prema geodetskoj situaciji		
Kategorija:	2	2,0	/		
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
Katastarska čestica:	1968/1	5749/1	1486/85	1968/2	2089/1
Međuvrem. izjednač. cijena:	341,16	350,03	314,17	548,00	422,49
Kategorija:	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Mjera korištenja:	2,0	1,5	2,0	2,0	1,2
Veličina:	3,00	35,00	81,00	16,00	196,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	0,86	1,00	1,00	0,76
Kategorija:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fizičke karakteristike:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promet / pristup:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ostalo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	341,16	301,02	314,17	548,00	321,09
STATISTIKA					
Prosjek:	365,09				
Odstupanja od prosjeka:	-6,55%	-17,55%	-13,95%	50,10%	-12,05%
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,03	0,02	0,25	0,01
suma	0,05				
Standardno odstupanje:	0,10				
Pravilo dva-sigma (±)	0,21				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m ²):	365,09				

Utvrđuje se da, nakon postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, postoje značajna odstupanja u kupoprodajnoj cijeni usporedne nekretnine br. 4 u odnosu na prosječnu kupoprodajnu cijenu, odnosno ista višestruko odstupa (≥30%) od dozvoljenih parametara, propisanih Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

S obzirom na gore navedeno, u nastavku ću provesti interkvalitativno izjednačenje preostalih usporednih nekretnina (bez usporedne nekretnine br. 4).

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina prema geodetskoj situaciji		
Kategorija:	2	2,0	/		
Redni broj	1	2	3		5
Katastarska općina:	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK		DUBROVNIK
Katastarska čestica:	1968/1	5749/1	1486/85		2089/1
Međuvrem. izjednač. cijena:	341,16	350,03	314,17		422,49
Kategorija:	2,0	2,0	2,0		2,0
Mjera korištenja:	2,0	1,5	2,0		1,2
Veličina:	3,00	35,00	81,00		196,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		ne
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	0,86	1,00		0,76
Kategorija:	1,00	1,00	1,00		1,00
Lokacija:	1,00	1,00	1,00		1,00
Veličina:	1,00	1,00	1,00		1,00
Fizičke karakteristike:	1,00	1,00	1,00		1,00
Promet / pristup:	1,00	1,00	1,00		1,00
Ostalo	1,00	1,00	1,00		1,00
Korigirana vrijednost:	341,16	301,02	314,17		321,09
STATISTIKA					
Prosjek:	319,36				
Odstupanja od prosjeka:	6,83%	-5,74%	-1,63%		0,54%
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,00	0,00		0,00
suma	0,01				
Standardno odstupanje:	0,04				
Pravilo dva-sigma (±)	0,08				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m2):	319,36				

2. skupina zemljišta (> 400 m2)

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina prema geodetskoj situaciji		
Kategorija:	2	2,0	/		
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK
Katastarska čestica:	1968/1	5749/1	1486/85	1968/2	2089/1
Međuvrem. izjednač. cijena:	341,16	350,03	314,17	548,00	422,49
Kategorija:	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Mjera korištenja:	2,0	1,5	2,0	2,0	1,2
Veličina:	3,00	35,00	81,00	16,00	196,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	0,86	1,00	1,00	0,76
Kategorija:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina:	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Fizičke karakteristike:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promet / pristup:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ostalo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	272,93	240,82	251,34	438,40	256,87
STATISTIKA					
Prosjek:	292,07				
Odstupanja od prosjeka:	-6,55%	-17,55%	-13,95%	50,10%	-12,05%
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,03	0,02	0,25	0,01
suma	0,05				
Standardno odstupanje:	0,10				
Pravilo dva-sigma (±)	0,21				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m2):	292,07				

Utvrđuje se da, nakon postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, postoje značajna odstupanja u kupoprodajnoj cijeni usporedne nekretnine br. 4 u odnosu na prosječnu kupoprodajnu cijenu, odnosno ista višestruko odstupa ($\geq 30\%$) od dozvoljenih parametara, propisanih Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

S obzirom na gore navedeno, u nastavku ću provesti interkvalitativno izjednačenje preostalih usporednih nekretnina (bez usporedne nekretnine br. 4).

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina prema geodetskoj situaciji		
Kategorija:	2	2,0	/		
Redni broj	1	2	3		5
Katastarska općina:	DUBROVNIK	DUBROVNIK	DUBROVNIK		DUBROVNIK
Katastarska čestica:	1968/1	5749/1	1486/85		2089/1
Međuvrem. izjednač. cijena:	341,16	350,03	314,17		422,49
Kategorija:	2,0	2,0	2,0		2,0
Mjera korištenja:	2,0	1,5	2,0		1,2
Veličina:	3,00	35,00	81,00		196,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		ne
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	0,86	1,00		0,76
Kategorija:	1,00	1,00	1,00		1,00
Lokacija:	1,00	1,00	1,00		1,00
Veličina:	0,80	0,80	0,80		0,80
Fizičke karakteristike:	1,00	1,00	1,00		1,00
Promet / pristup:	1,00	1,00	1,00		1,00
Ostalo	1,00	1,00	1,00		1,00
Korigirana vrijednost:	272,93	240,82	251,34		256,87
STATISTIKA					
Prosjek:	255,49				
Odstupanja od prosjeka:	6,83%	-5,74%	-1,63%		0,54%
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,00	0,00		0,00
suma	0,01				
Standardno odstupanje:	0,04				
Pravilo dva-sigma (±)	0,08				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m2):	255,49				

V.2 UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELOVA PREDMETNIH NEKRETNINA

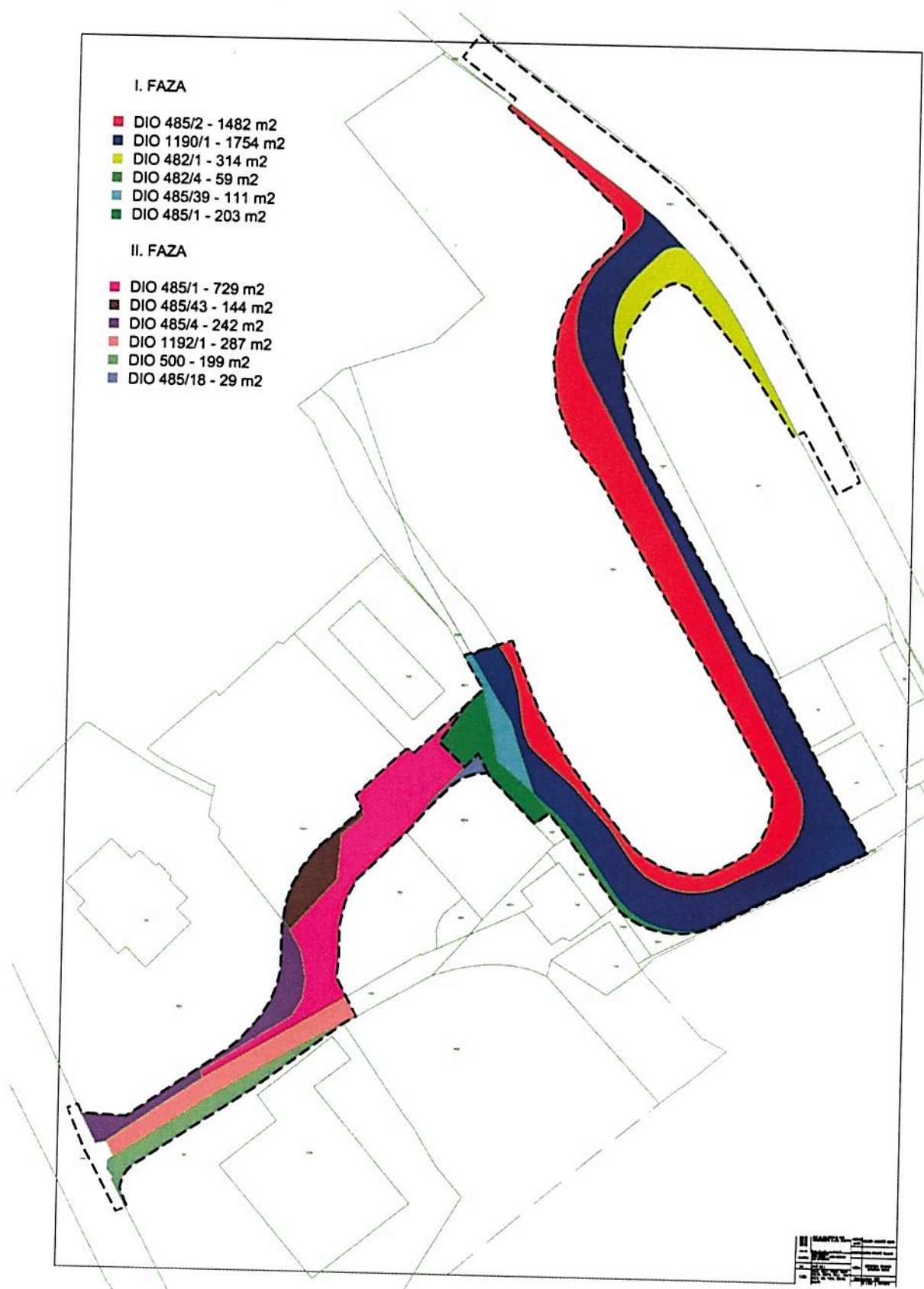
oznaka nekretnine (stara izmjera)	površina nekretnine (m ²)	površina pod postojećom prometnicom (m ²)	mjerodavna površina (m ²)	jedinična cijena (eur/m ²)	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur)	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur) ZAOKRUŽENO
-----------------------------------	---------------------------------------	---	---------------------------------------	--	------------------------------------	---

FAZA 1.						
dio č.z. 485/2	1.482,00	0,00	1.482,00	255,49	378.636,18 €	379.000,00 €
dio č.z. 1190/1	1.754,00	0,00	1.754,00	255,49	448.129,46 €	448.000,00 €
dio č.z. 482/1	314,00	0,00	314,00	319,36	100.279,04 €	100.000,00 €
dio č.z. 482/4	59,00	0,00	59,00	319,36	18.842,24 €	18.800,00 €
dio č.z. 485/39	111,00	0,00	111,00	319,36	35.448,96 €	35.400,00 €
dio č.z. 485/1	203,00	0,00	203,00	319,36	64.830,08 €	64.800,00 €
UKUPNO:					1.046.165,96 €	1.046.000,00 €

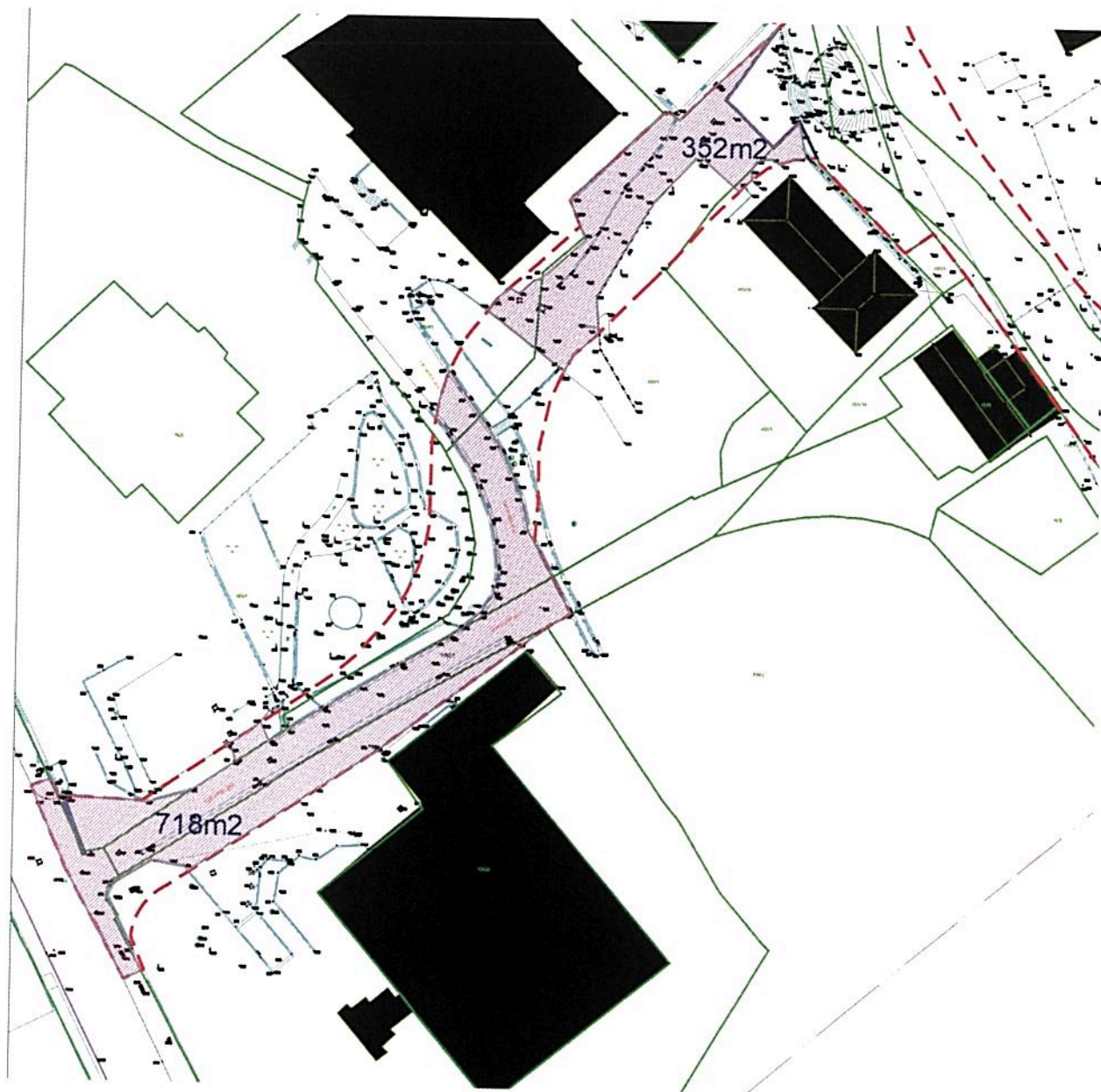
FAZA 2.						
dio č.z. 485/1	729,00	391,00	338,00	319,36	107.943,68 €	108.000,00 €
dio č.z. 485/43	144,00	54,00	90,00	319,36	28.742,40 €	28.700,00 €
dio č.z. 485/4	242,00	66,00	176,00	319,36	56.207,36 €	56.200,00 €
dio č.z. 1192/1	287,00	287,00	0,00	/	0,00 €	0,00 €
dio č.z. 500	199,00	155,00	44,00	319,36	14.051,84 €	14.100,00 €
dio č.z. 485/18	29,00	17,00	12,00	319,36	3.832,32 €	3.830,00 €
UKUPNO:					210.777,60 €	210.830,00 €

* Površine predmetnih čestica koje se nalaze pod postojećom asfaltiranom nerazvrstanom cestom ne ulaze u izračun vrijednosti nekretnina sukladno rješenju Ministarstva pravosuđa, KLASA: UP/II-943-04/14-01/114, URBROJ: 514-04-02-01-01-17-02 od 19. srpnja 2017. godine

- Geodetska situacija stvarnog stanja RN 170/20 sa prikazanim površinama dijelova predmetnih čestica unutar obuhvata planirane sabirne ulice



- Geodetska situacija stvarnog stanja RN 170/20 sa prikazanim površinama dijelova predmetnih čestica koje se nalaze pod postojećom asfaltiranom nerazvrstanom cestom



VIII. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti dijelova predmetnih nekretnina faze 1 i faze 2, utvrđuje se da tržišna vrijednost istih, na dan kakvoće, iznosi:

FAZA 1

Tv = 1.046.000,00 €

FAZA 2

Tv = 210.830,00 €

SVEUKUPNO

Tv = 1.256.830,00 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

U Dubrovniku, 17. travnja 2024. godine.

Naručitelj: Gravosa Gardens d.o.o.
Vukovarska 22, 20000 Dubrovnik
OIB: 33601870565

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
č.z. 485/2, 1190/1, 482/1, 482/4, 485/39, 485/1, 485/43, 485/4, 1192/1,
500, 485/18, sve k.o. Gruž (s.i.).

Lokacija: Dubrovačko neretvanska županija
Dubrovnik

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina radi utvrđivanja iznosa
komunalnog doprinosa

Ukupna tržišna
vrijednost dijelova
predmetnih
nekretnina (faza 1 +
faza 2):

1.256.830,00 €

Izradio: Hrvoje Sambrailo, dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina



U Dubrovniku, 17. travnja 2024. godine.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Nalaz i mišljenje radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine je izrađen temeljem podataka sadržanih u ovom elaboratu. Za potrebe izrade istog korišteni su relevantni podaci (eNekretnine, plan približnih vrijednosti), također i internetske stranice katastarske uprave, te zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost pribavljenih podataka. Procijenjeni iznos vrijednosti nekretnine procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima, odredbama, te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetne nekretnine (kontaminacija tla, ostaci ratnih djelovanja, arheološki ostaci i sl.), koji bi utjecali na tržišnu vrijednost iste.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti predmetne nekretnine.

Za ovaj elaborat nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim elaboratom. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom elaboratu se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Hrvoje Sambrailo dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

IX. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Naše trgovačko društvo ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/24-01/10
UR. BROJ: 2117-1-08-24-23
Dubrovnik, 5. lipnja 2024.

Povodom zahtjeva Gravosa Gardens d.o.o., a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na IV. sjednici održanoj 5. lipnja 2024. donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat 44/24 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoja Sambraila, dipl. ing. građ. za čest. zem. 485/2, 1190/1, 482/1, 482/4, 485/39, 485/1, 485/43, 485/4, 1192/1, 500, 485/18 sve k.o. Gruž, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina radi utvrđivanja komunalnog doprinosa je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.)

Obrazloženje

Gravosa Gardens d.o.o. je putem Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat 44/24 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoja Sambraila, dipl. ing. građ. za čest. zem. 485/2, 1190/1, 482/1, 482/4, 485/39, 485/1, 485/43, 485/4, 1192/1, 500, 485/18 sve k.o. Gruž, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja iznosa komunalnog doprinosa čiji je Naručitelj Gravosa Gardens d.o.o.

Odredbom članka 10. stavkom 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je da se za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Člankom 12. stavkom 3. Zakona određeno je da Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

Povjerenstvo je pregledom u dostavljeni elaborat ustanovilo da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, tj. u skladu sa člankom 4. st.1. točka 35. te člankom 5. st. 1. i 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i da je isti usklađen s odredbama članaka 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15).

Pretpostavka mišljenja je da je vještak postupao sukladno odredbama članka 22. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Cijene iskazane u ovim Procjembenom elaboratu kao i odabrane usporedne nekretnine, nisu predmet ocjene ovog Procjeniteljskog povjerenstava sukladno uputi za rad ovome Procjeniteljskom povjerenstvu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 26. studenoga 2021.g., po kojoj uputi Procjembeni elaborat prikazuje procijenjenu vrijednost predmetne nekretnine, te ukoliko je isti izrađen u skladu s prethodno navedenim odredbama propisa, između ostalih, koji reguliraju područje procjene

vrijednosti nekretnina, kao razlog za neusklađenost istog s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ne može biti previsoka odnosno preniska cijena u odnosu na podatke iz Porezne uprave.

Stanje procjenjivane nekretnine, definirano člankom 4. stavkom 1. točkom 35. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, je skup obilježja koji utječe na vrijednost procjenjivane nekretnine te samim time i na odabir odgovarajućih poredbenih nekretnina (u postupku izdavanja izvotka), a sve u skladu sa zahtjevom za izdavanjem izvotka iz ZKC predanim od strane procjenitelja.

Sukladno ustanovljenome Procjeniteljsko povjerenstvo je jednoglasno odlučilo kao u izreci ovog Mišljenja.

Predsjednica povjerenstva



Marija Deranja

Članovi povjerenstva



Zvonimir Franić



Ivan Grizelj



Frano Bezić

Nebojša Stojčić

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje.
2. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, ovdje.
3. Hrvoje Sambrailo, Alberta Halera 8, 20000 Dubrovnik.
4. Gravosa Gardens d.o.o., Vukovarska 22, 20000 Dubrovnik.
5. Pismohrana, ovdje.

Prijedlog teksta Ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture (financiranje izgradnje nerazvrstane ceste-prometnice za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi)

GRAD DUBROVNIK, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, OIB: 21712494719 zastupan po Gradonačelniku Grada Dubrovnika Matu Frankoviću (u daljnjem tekstu: Grad)

i

GRAVOSA GARDENS d.o.o. Dubrovnik, Vukovarska 22, OIB: 33601870565, zastupan po direktoru Robertu Stepančiću (u daljnjem tekstu: Osiguravatelj sredstava)

Sklapaju

U G O V O R

o načinu financiranja troškova izgradnje javne gradske prometnice koja sukladno GUP-u Grada Dubrovnika povezuje Ulicu Andrije Hebranga i Vukovarsku ulicu

UVOD

Članak 1.

Grad i Osiguravatelj sredstava (u daljnjem tekstu: ugovorne stranke), suglasni su kako postoji zajednički interes za izgradnju komunalne infrastrukture te sklapaju ovaj ugovor na temelju članka 167. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), Odluke o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ 9/2020, 20/21) (u daljnjem tekstu: Odluka) i Zaključka Gradskog vijeća Grada Dubrovnika KLASA: _____, URBROJ: _____, od _____ 2024.g.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Ugovorne stranke su suglasne kako postoji zajednički interes za izgradnju komunalne infrastrukture – javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice koja će se graditi u dvije faze. Građevinska čestica FAZE 1. izgradnje ceste nosit će oznaku 1486/71 k.o. Dubrovnik (1190/1 k.o. Gruž S.I.), a formirati će se od: Dijelova č.zem. 485/2, č.zem. 1190/1, č.zem. 482/1, č.zem. 482/4, č.zem. 485/39, č.zem. 485/1 sve k.o. Gruž. Osim navedenih čestica u obuhvat zahvata ulazi i k.č. 5102/6 (378/21 k.o. Gruž S.I.) (dio ulice Andrije Hebranga).

Članak 3.

Ugovorne strane utvrđuju:

- da je u naselju Gruž u Dubrovniku planirana izgradnja javne gradske prometnice koja sukladno GUP-u Grada Dubrovnika povezuje Ulicu Andrije Hebranga i Vukovarsku ulicu,
- da je osiguravatelj sredstava pismom namjere od 08. prosinca 2023.g. izrazio spremnost financiranja troškova izgradnje FAZE 1. ceste iz ovoga članka, kao i da snosi troškove naknada za izvlaštenje zemljišta u svrhu rješavanja imovinsko – pravnih odnosa;
- da je Osiguravatelj sredstava dostavio:
 - opis zahvata koji je predmet ugovaranja sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja i građevine koja će se graditi, a kojoj će služiti komunalna infrastruktura;
 - naznačene građevinske čestice odnosno zemljište na kojem se planira gradnja s priloženim prostornim prikazom građevine;
 - procjenu svih troškova građenja ili uređenja uređaja i objekata komunalne infrastrukture;
 - procjenu veličine građevine ili građevina koju podnositelj pisma namjere namjerava graditi, a kojoj služe objekti i uređaji komunalne infrastrukture;
 - dokaz o spremnosti sudjelovanja drugih subjekata u izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture, čija izgradnja nije u nadležnosti Grada Dubrovnika;
 - izvadak iz sudskog registra (izvornik ili od strane javnog bilježnika ovjerena preslika), ne stariji od mjesec dana do dana podnošenja pisma namjere ili ovjerena preslika obrtnice, a za investitore koji grade za osobne potrebe preslika osobne iskaznice;
 - obrazac FINA-e BONPLUS, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik), za trgovačka društva i obrtnike koji posluju po Zakonu o porezu na dobit;

- da je sukladno Odluci Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika u suradnji sa osiguravateljem sredstava proveo postupak provjere .
- da je Osiguravatelj sredstava izradio procjembeni elaborat odnosno procjenu tržišne vrijednosti zemljišta buduće , javne gradske prometnice / spojne ceste između Ulice Andrije Hebranga i Vukovarske ulice.
- da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na sjednici održanoj _____ donijelo Zaključak o prihvatljivosti predloženog financiranja te o davanju suglasnosti za sklapanje ovog Ugovora Klasa: Urbroj:

Članak 4.

Grad je suglasan da Osiguravatelj sredstava u ime i za račun Grada financira troškove izgradnje I. FAZE nerazvrstane ceste navedene u Članku 2. ovog ugovora, na način da podmiri u cijelosti:

- troškove izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju cijele navedene nerazvrstane ceste,
- troškove izrade parcelacijskog elaborata i njegove provedbe u katastru,
- vrijednost otkupa nekretnina u vlasništvu privatnih osoba, odnosno naknade za nekretnine koje će se izvesti za potrebe izgradnje FAZE 1. nerazvrstane ceste koja je predmet ovog ugovora, koje su sada u vlasništvu privatnih osoba, a koje pripadaju u građevinsku česticu nerazvrstane ceste prema projektnoj dokumentaciji,
- troškove izdavanja građevinske dozvole za izgradnju FAZE 1. predmetne nerazvrstane ceste,
- troškove građevinskih radova na izgradnji FAZE 1. predmetne nerazvrstane ceste,
- trošak stručnog nadzora i po potrebi projektantskog nadzora
- troškove izdavanja akta za uporabu FAZE 1. navedene nerazvrstane ceste.

Članak 5.

Međusobni odnosi između Osiguravatelja sredstava i Grada kao jedinice lokalne samouprave u pogledu uređenja građevinskog zemljišta iz točke 1., rješavat će se u dvije faze.

Članak 6.

PRVA FAZA PROVEDBE UGOVORA O FINANCIRANJU:

Rješavanje imovinskopravnih odnosa:

Dijelove građevinskih čestica koje pripadaju u građevinsku česticu FAZE 1. nerazvrstane ceste prema projektnoj dokumentaciji, a u vlasništvu su osiguravatelja sredstava, osiguravatelj sredstava mora nakon sklapanja ovoga ugovora predati u vlasništvo Grada.

Grad, kao budući korisnik izvlaštenja, se obvezuje pokrenuti prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina /građevinskih čestica u privatnom vlasništvu koje pripadaju u građevinsku česticu FAZE 1. nerazvrstane ceste prema projektnoj dokumentaciji i poduzeti sve potrebne radnje.

Grad ne odgovara za dužinu trajanja postupaka izvlaštenja, niti je odgovoran za eventualnu štetu koju bi Osiguravatelj sredstava imao zbog dužine trajanja postupaka izvlaštenja.

Ukoliko se ispune uvjeti za pokretanje postupka izvlaštenja pred nadležnim županijskim uredom, Grad će podnijeti zahtjev za izvlaštenje bez odgode.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Osiguravatelj sredstava, u roku najkasnijem od 30 dana od dana potpisa ovoga Ugovora, obvezuje deponirati na poseban podračun Grada, a koji podračun se obvezuje Grad otvoriti za ovu namjenu, procijenjeni iznos od 1.046.000,00 EUR koji iznos je utvrđen u postupku provjere sukladno odredbama Odluke.

Ukoliko se u postupku osiguranja pred stvarno nadležnim tijelom Dubrovačko - neretvanske županije utvrdi veća vrijednost izvlaštenja Osiguravatelj sredstava je dužan u roku 8 dana uplatiti razliku na podračun iz ovoga Članka.

Nakon što se utvrdi točan iznos u postupku izvlaštenja buduće ceste Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove će zatražiti od Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu da izvrši isplatu predmetnog iznosa.

Utvrđeni iznos se može umanjiti za dio utvrđene vrijednosti u slučaju prethodnog darovanja pojedinih dijelova nekretnina od strane investitora, a koji dijelovi ulaze u koridor ove ceste.

Članak 7.

DRUGA FAZA PROVEDBE UGOVORA O FINANCIRANJU:

Radnje i radovi predviđeni Zakonom o prostornom uređenju i to člankom 163. stavak 2. točkom 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se, kada se ispune pretpostavke vezane za postupak izvlaštenja iz članka 6., na temelju provedenog postupka propisanog Zakonom o javnoj nabavi (NN 120/16, 114/22) te Pravilnika o jednostavnoj nabavi Klasa: 406-01/17-04/01, Urbroj: 2117/01-17-08 od 6. rujna 2017.g. (u daljnjem tekstu „Javna nabava“) odabrati izvođače radova izgradnje nerazvrstane ceste navedene u Članku 2. ovog ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Osiguravatelji sredstava i Grad provesti i postupak javne nabave za usluge stručnog nadzora izvođenja radova.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon odabira izvođača, na način utvrđen u članku 7. Ovoga ugovora, za obavljanje radova ili usluga sklapati višestrane ugovore, i to: Grad, Osiguravatelj sredstava, te odabrani izvođači radova ili usluga.

Navedenim trojnim ugovorom bit će utvrđen rok za izvršenje radova ili usluga, iznos, garancije, način i rok plaćanja troškova.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje realizirati radove izgradnje najkasnije 60 (šezdeset) dana prije tehničkog pregleda građevine ili građevina koju podnositelj pisma namjere namjerava graditi, a kojoj služe objekti i uređaji komunalne infrastrukture i pozvati Grad da preuzme iste.

Grad će preuzeti izvedene radove po obavijesti o završetku radova koju mu je dužan dostaviti Osiguravatelj sredstava i to ukoliko isti budu izvedeni u skladu sa tehničkom dokumentacijom i pravilima struke.

U protivnom Osiguravatelj sredstava se obvezuje o svom trošku, u roku koji će odrediti Grad otkloniti utvrđene nedostatke, a ako tako ne postupi dužan je naknaditi Gradu štetu koja mu zbog toga nastane.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će stručnu koordinaciju tijekom izrade pojedinog posla za Grad, obavljati Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, zajednički sa Osiguravateljem sredstava te da će temeljem konačnog obračuna se utvrditi konačna cijena radova i usluga.

FINANCIRANJE

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će financijski i vremenski plan biti u skladu sa planom izgradnje i troškova koji će se utvrditi u postupku javne nabave radova i nadzora iz članka 7. ovoga Ugovora.

Obračun izvedenih radova vršit će se sukladno ugovorima sklopljenim u postupcima nabave.

Članak 11.

Ugovorne stranke su suglasne da Osiguravatelj sredstava odredi sa svoje strane predstavnika koji će nadzirati izgradnju prometnice koja je predmet ovog ugovora i to: rokove izvršenja radova, kao i ishodovanje potrebnih isprava te financijska izvješća o izvršenim radovima, kao i izvedbu radova i koju će nadzorni inženjer redovito izvješćivati o završenim fazama gradnje, te koja ima pravo pristupiti gradilištu u svako doba.

JAMSTVA

Članak 12.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da je procijenjena vrijednost roba, radova i usluga koje je predmet ovog ugovora 2.528.302,41 EUR, ali će se konačan iznos koji će Osiguravatelj sredstava platiti na ime financiranja izgradnje predmetne nerazvrstane ceste biti utvrđena nakon završetka izvedenih radova.

Članak 13.

Kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovora za slučaj povrede ugovornih obveza Osiguravatelj sredstava dužan je:

- prilikom dostave potpisanog primjerka Ugovora ili najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od dana potpisa ugovora, u korist Grada predati garanciju banke u visini od 50% procijenjene vrijednosti roba, radova i usluga i
- 7 (sedam) dana prije zaključenja ovog ugovora, a najkasnije prilikom dostave potpisanog primjerka Ugovora u korist Grada predati bjanko zadužnice za preostali iznos od 50% procijenjene vrijednosti navedenih roba, radova i usluga.

Garancija banke mora biti bezuvjetna, neopoziva i s klauzulom „plativo na prvi pisani poziv“ i „bez prigovora“, a bjanko zadužnice moraju biti ispostavljene sukladno Pravilniku o registru zadužnica i bjanko zadužnica (NN 115/12,125/14 i 82/17). Osiguravatelj sredstava je dužan 30 dana prije isteka jamstva isto produžiti za očekivani rok završetka postupka.

Članak 14.

Ako osiguravatelj sredstava prije početka postupka javne nabave u korist Grada uplati komunalni doprinos u cijelosti, a dio tog komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture je jednak ili veći od iznosa troškova koje osiguravatelj sredstava plaća na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta iz ove odluke, nije obavezan dostaviti pismo namjere banke iz stavka 2. ovog članka i garanciju banke iz stavka 3. ovog članka, već samo bjanko zadužnicu u iznosu od 10% ugovorenih vrijednosti navedenih radova.

POVRAT SREDSTAVA

Članak 15.

Grad se obvezuje sukladno članku 8. Odluke osiguravatelju sredstava priznati zajednički utvrđene troškove gradnje iz ovoga ugovora u iznos komunalnog doprinosa utvrđen Osiguravatelju sredstava za gradnju građevine kojoj služi predmetna cesta. Troškovi gradnje iz stavka prvog ovoga članka obračunavaju se bez uračunatog PDV-a budući se sukladno zakonskim odredbama prenosi porezna obveza.

Osiguravatelju sredstava priznat će se troškovi koje plaća na temelju ugovora u visini stvarnih troškova tehničke dokumentacije, izvlaštenja (darovanja) te gradnje, a najviše do visine obračunatog komunalnog doprinosa a koji se odnosi na gradnju građevine kojoj služi predmetna cesta. U slučaju kad ukupni troškovi gradnje premašuju iznos komunalnog doprinosa, osiguravatelj sredstava će bespovratno osigurati financiranje razlike troškova proizašlih iz izgradnje i iznosa komunalnog doprinosa.

Članak 16.

Osiguravatelj sredstava preuzima obvezu pregovaranja s nadležnim društvima (HEP, Vodovod) te rješavanja pitanja infrastrukture vodoopskrbe - infrastrukture za opskrbu pitkom vodom, fekalne odvodnje, napajanja električne energije, a sve prije započinjanja izgradnje predmetne nerazvrstane ceste.

Troškovi iz stavka 1. ovog članka neće biti priznati kao trošak izgradnje komunalne infrastrukture, odnosno, neće se moći prebiti sa komunalnim doprinosom za izgradnju stambeno-poslovnog objekta.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Sve sporove proizašle iz ovog ugovora, ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost suda u Dubrovniku.

Grad će jednostrano raskinuti Ugovor na štetu Osiguravatelja sredstava i aktivirati dostavljena jamstva, ako Osiguravatelj sredstava u roku utvrđenom ovim Ugovorom ne uplati na račun Grada sredstva potrebna za izvlaštenje i/ili izgradnju nerazvrstanih cesta sa pripadajućom infrastrukturom kao spojnih cesta, bez razloga ne poduzima radnje u postupcima (ishođenje dozvola, otkup zemljišta i dr.), ako je nad njim otvoren stečaj, ako je u postupku likvidacije, ako je obustavio poslovnu djelatnost ili se nalazi u bilo kojoj sličnoj situaciji koja ga može spriječiti u izvršenju obveza utvrđenih ovim Ugovorom. U tom je slučaju Investitor dužan naknaditi svu

štetu koja je vlasniku zemljišta ili trećim osobama nastala u postupku ispunjenja ovog Ugovora, a zbog neizvršenja istog.

Članak 18.

U slučaju da ne dođe do realizacije projekta, a sklopi se ugovor o financiranju za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i ugovor na temelju kojega je Grad stekao zemljište, Grad nije dužan osiguravatelju sredstava isplatiti kupoprodajnu cijenu za zemljište koje je stekao.

Članak 19.

Ovaj ugovor sklapa se u 4(četiri) istovjetna primjeraka od kojih za osiguravatelja sredstava 2 (dva) primjeraka te za Grad Dubrovnik 2 (dva), a stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Za Grad Dubrovnik
Gradonačelnik
Mato Franković

Za Osiguravatelje sredstava:
direktor

KLASA: _____

URBROJ:

U Dubrovniku, _____ 2024.g.