

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Odjel za financijske poslove i pravne poslove naplate
Odsjek za pravne poslove naplate
Klasa: 406-01/06-002/19
Trg Stjepana Radića 1
10000 ZAGREB

Poštovani

za potrebe mirnog rješenja spora u nastavku Vam dostavljam promemoriju predmeta **GRAD ZAGREB c/a IMPORTANNE d.o.o.** iz kolovoza 2016.g. s pravnim mišljenjem i dopunom vezanom uz presudu Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. broj P-2472/15 od 02. rujna 2016.g.

Klasa Sektora za zastupanje 701-01/2007-002/01341

Klasa Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada: 406-01/06-002/19

Klasa Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet: 944-01/08-01/1105

1. PARNIČNE STRANKE:

Tužitelj – protutuženik: GRAD ZAGREB

Tuženik – protutužitelj: IMPORTANNE d.o.o. iz Zagreba, Trg Drage

Iblera 10

2. PRAVNA STVAR:

- tužba radi plateža
- protutužba radi utvrđenja ništavosti ugovora i plateža

3. PREDMET SPORA i izreka tužbenog i protutužbenog zahtjeva:

Tužbeni zahtjev specificiran podneskom od 02. prosinca 2015.g.

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN: HR3724840081107068152, OIB 99383332811

Illica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

„Nalaže se tuženiku – protutužitelju Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg Drage Iblera 10, OIB: 15023477203 isplatiti tužitelju – protutuženiku Gradu Zagrebu, OIB: 61817894937 na ime troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente za izgradnju kompleksa Importanne gallerie iznos od 35.034.454,66 kn sa kamatama obračunatim po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu koje teku od 27. srpnja 2004.g. do isplate te mu se nalaže naknaditi tužitelju Gradu Zagrebu troškove postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od objave presude do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema članku 29 st. 2. i 8. ZOO-a, u roku od 15 dana.“

Protutužbeni zahtjevi konačno specificirani u podnesku od 28.11.2013.g. glase:

I Utvrđuje se ništavom odredba članka 2.,3. i 4. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama koji je sklopljen između tužitelja i tuženog od dana 24.03.1997.g. u dijelu iznosa troškova pripreme zemljišta ranije oznake 2365/3 k.o. Grad Zagreb u površini od 375 čhv. iznad iznosa od 8..364.979,37 kn te u dijelu iznosa troškova rente iznad iznosa od 9.959.852,21 kn

II Nalaže se tužitelju platiti iznos od 17.014.632,58 kn uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku na iznos od 1.737.282,42 kn od 06.03.2003.g. do isplate, na iznos od 1.600.000,00 kn od 13.03.2003.g. do isplate i na iznos od 689.042,34 kn od 21.03.2003.g. do isplate, na iznos od 5.000.000,00 kn od 06.06.2003, na iznos od 2.500.000,00 kn od 20.06.2003.g., na iznos od 3.153.118,05 kn od 18.03.2004.g. te na iznos od 2.335.189,77 kn od 26.07.2004 g do isplate

III Nalaže se tužitelju isplatiti tuženiku iznos od 1.153.968,03 kn sa kamatama koje teku od 25.travnja 2000.g. do isplate

IV Nalaže se tužitelju platiti iznos od 8.555.320,00 sa kamatama koje teku od 25.travnja 2000.g. do isplate te troškove parničnog postupka

4. SUDSKA OZNAKA PREDMETA I NAZNAKA PRVOSTUPANJSKOG SUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu P-4464/2000, sada Općinski sud u Novom Zagrebu P-2472/15

5. VRIJEDNOST PREDMETA SPORA

Tužbeni zahtjev: **35.034.454,66 kn** Protutužbeni zahtjev: ukupno **26.723.920,00 kn**

6. DOKAZNI POSTUPAK

- dana 18.02.2000.g. donesena je presuda zbog izostanka koja je ukinuta na ročištu održanom 25.04.2000.g.

- predmet je bio u postupku sudske medijacije koja nažalost nije dala rezultate unatoč brojnim sastancima i prepiskama, kao što je i ranije u tijeku postupka od strane tada nadležnog Gradskog ureda za izgradnju Grada bilo formirano radno tijelo sa svrhom iznalaženja mirnog rješenja spora, ali bez konačnih rezultata

- u predmetu je provedeno vještačenje po vještaku građevinske struke dr.sc. Draganu Radiću na okolnost elemenata proračuna troškova pripreme i rente 2009.g. i dopune 2010.g. te dopunsko vještačenje 2013.g. kao i financijsko vještačenje po vještaku Zrinku Ručeviću 2015.g. obzirom je u tijeku postupka tuženik – protutužitelj vršio određena plaćanja;

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

7. PROCJENA ISHODA SPORA

Obzirom na kompleksnost i problematiku ovog predmeta koji se vodi pred prvostupanjskim sudom od 1998.g., a do danas nije donesena niti jedna presuda, opterećenog visokim VPS-ima, brojnosti poduzetih pravnih radnji (tuženik je u pet navrata preinačavao protutužbene zahtjeve, a koje preinake je sud dopuštao, provedena vještačenja i njihove dopune, vođen postupak sudske medijacije i sl.) smatram potrebnim dati detaljniji pregled spisa (iako su o svim radnjama uredno obaviješteni nadležni uredi i spis je bio predmetom brojnih sastanaka počevši od bivšeg Gradskog ureda za izgradnju grada do danas)

I U odnosu na pravnu osnovu tužbe i protutužbenog zahtjeva iz toč. I i II navodim:

- da je Grad Zagreb tuženiku rješenjem od 31. prosinca 1996.g. dao u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište(dio z.k.č.br. 2365/3 u površini od 1585 m2) radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č.br. 2365/1 u površini od 3097 m2 formirane parcelacijskim elaboratom RN 1693/96 za izgradnju kompleksa Importanne galerije, kao i da su parnične stranke sukladno ovom rješenju i čl. 51 Zakona o građevinskom zemljištu dana 28.03.1997.g. zaključile ugovor o međusobnim pravima i obvezama u kojem je utvrđena obveza tuženika na plaćanje troškova pripreme u ukupnom iznosu od 28.394.856,00 kn i rente u iznosu od 16.894.512,00 kn u 12 jednakih mjesečnih rata od kojih prva dospijeva 03.02.1997.g., a svaka naredna u daljnjem roku od mjesec dana računajući od dospijeća prethodne rate, te su na iznose rata ugovorene kamate koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana

- tuženik je prvu ratu podmirio u potpunosti i u roku prije podnošenja tužbe dok preostale rate nije, pa je Grad Zagreb dana 18.08.1998.g. ustao s tužbom za plaćanje preostalog iznosa u visini od 26.028.618,00 kn s naslova pripreme te rente od 15.486.620,00 kn

-nesporno je da je tuženik za vrijeme trajanja parnice vršio određenja plaćanja pa je u razdoblju od 24.10.2002.g. do 26.07.2004.g. uplatio ukupno 31.565.350,16 kn, što zajedno sa prvom ratom znači da je do sada ukupno platio s naslova predmetne ugovorene obveze iznos od 35.339.464,16 kn, sukladno čemu je Grad Zagreb nakon podnošenja tužbe dana 11.01.2006.g. specificirao tužbeni zahtjev

-lako predmetni ugovor parnične stranke nisu raskinule niti izmijenile, tuženik ustaje sa protutužbenim zahtjevom za utvrđenje ništavosti odredaba ugovora kojima su definirani troškovi pripreme i rente smatrajući da je visina ugovorenih troškova iznad propisane odnosno da nije u skladu sa Zaključkom o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Sl.gl. 20/96) jer je u proračunu obračuna koji je sastavni dio ugovora:

a) pogrešno primijenjen koeficijent proporcionalnosti od 0,5118 jer je od parcele u vlasništvu tuženika oduzeta površina od 234 m2 za javno prometnu površinu pa je ispravan K 0,4363 uslijed čega je pogrešno utvrđen ukupni obračunski BRP

b)pogrešno primijenjena točka 2. Zaključka umjesto toč. 12 jer se radi o prodaji zemljišta radi formiranja nove građevinske parcele

c)podzemna garaža ima status javne garaže pa se za javni garažni prostor od 5.888,40 m2 u smislu točke 14. zaključka ne plaća renta, a troškovi pripreme zemljišta u smislu toč.) 11 zaključka samo u visini stvarnih troškova kojih po tuženiku nije bilo

d) od ukupnog BRP-a treba odbiti BRP DIOZ-ih objekata koji su postojali na zemljištu sukladno toč. 6 Zaključka

a koji protutužbeni zahtjev tuženik temelji i na pravnom stavu Vrhovnog suda (Rev-1571/00) po kojem su visina troškova pripreme i rente propisane pa svako ugovaranje tih troškova u iznosima većim od propisanih ima za posljedicu ništavost više ugovorenih iznosa. Ovaj pravni stav nije sporan.

Dokazni postupak

- provedeno građevinsko vještačenje po vještaku dr. ing. Radiću u svim svojim dijelovima je izrazito nepovoljno za Grad Zagreb jer je sve elemente proračuna pripreme i rente tumačio i obračunao suprotno izračunu Grada Zagreba od 07.02.1997.g. koji je sastavni dio predmetnog ugovora o MPO, pa je predmetno vještvo dovelo u pitanje visinu i osnovanost tužbenog zahtjeva poglavito obzirom na činjenicu da je tuženik do srpnja 2004.g. uplatio ukupno 35.339.464,16 kn, ali je u konačnici poslužio i tuženiku da podneskom od 28.11.2013.g. postavi protutužbeni zahtjev u visini od 17.014.632,58 kn, koja po njemu predstavlja razliku između uplaćenih iznosa i stvarne obveze tuženika po vještaku Radiću, pa isti iznos potražuje kao „preplaćeni“ sukladno odredbi čl. 104 ZOO-a. Naime, tijekom 2013.g. na inicijativu suda provedeno je dopunsko vještačenje koje je imalo za zadatak da se izrade razne inačice proračuna po prijedlogu parničnih stranaka tako da sud kad zauzme pravni stav o pojedinim elementima proračuna ima utvrđeno činjenično stanje za donošenje odluke. Međutim i u dopunskom vještačenju vještak ponavlja svoje mišljenje o neosnovanosti obračuna Grada Zagreba, a da isto ne potkrepljuje stručnom analizom -stav nadležnog ureda je da su troškovi pripreme i rente obračunati sukladno mjerodavnom zaključku, pa su takva očitovanja i dana u tijeku postupka i sudu je predloženo novo vještačenje po vještaku građevinsko – arhitektonske struke zajedno sa financijskim vještačenjem (na potrebu kojeg vještačenja je sud upozorio stranke još na ročištu održanom 08.11.2005.g.).

- U odnosu na pojedine elemente proračuna mišljenja sam, kao i nadležni ured da je vještvo dano nestručno jer:

a) koeficijent proporcionalnosti o kojem ovisi ispravnost obračuna ukupnog BRP-a određen je protivno rješenju o dodjeli zemljišta i parcelacijskom elaboratu RN 1693/96 i on iznosi 0,5118

b) neosnovano je odbijanje BRP-a podzemnog dijela i garaže u visini od 5.888,40 m² jer za određivanja namjene garaže može biti mjerodavna isključivo lokacijska dozvola i relevantne odredbe GUP-a o broju parkirališno garažnih mjesta, pa investitor nije gradio javnu garažu već je morao osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta

c) pogrešno je umanjenje ukupnog obračunskog BRP-a za 2.856,68 m² DOIZ-ih objekata koji su se nalazili na parceli u vlasništvu tuženika (vještak u osnovnom nalazu navodi da bi odbijanje te površine bilo matematički neutemeljeno i protivno zakonima fizike a kasnije tvrdi da tu površinu treba odbiti sukladno toč.) 6 Zaključka. Iako, jednako kao i nadležni ured, smatram da je praksa tužitelja i smisao sporne točke zaključka bila da se BRP postojećih objekata odbija od ukupnog BRP-a samo kod određivanja tzv. „male pripreme“ odnosno rente za gradnju na vlastitom zemljištu (koja je kasnije ukinuta po Ustavnom sudu) te kod izdavanja građevinskih dozvola kod obračuna troškova KIP-a i KZP-a, te sam sudu dostavila takve primjere, mišljenja sam da je sud ipak skloniji gramatičkom tumačenju predmetne odredbe jer je ista stipulirana u predmetnom Zaključku koji regulira određivanje troškova pripreme i rente

d) u odnosu na primjenu toč. 2 Zaključka, mišljenja sam (kao što sam to navela i u svom pravnom mišljenju iz 2008.g. za potrebe donošenja odluke o sudskoj medijaciji) da primjenu ove odredbe u postupku ne mogu sa uspjehom braniti obzirom da je tuženiku predmetno zemljište dano u vlasništvo neposrednom pogodbom radi formiranje nove građevinske parcele, a koji slučaj je propisan upravo u točki 12 Zaključka i koja određuje da kupac u tom slučaju pored naknade isplaćene prijašnjem vlasniku, plaća naknadu troškova koja je po m² BRP-a objekta bila za 50% niža od utuženih troškova pripreme. Ovaj stav je zauzelo i radno tijelo u postupku pokušaja mirnog rješenja spora (zapisnike o istom je tuženik dostavio u sudski spis) iz kojeg razloga sam, a sukladno uputi nadležnog ureda, predložila da vještak izradi inačicu obračuna

troškova pripreme zemljišta prema točki 12. Zaključka. Međutim, moram napomenuti da unatoč tome što je iz samog rješenja o dodjeli vidljivo da je ista zasigurno bila opterećena poviješću odnosa parničnih stranaka u vezi predmetne lokacije (ugovor Općina Medveščak i g. Ciril Zovko iz 1990.g.) moje je osobno mišljenje da predmetno rješenje nije bilo u skladu sa čl. 45 Zakona o građevinskom zemljištu obzirom gradska parcela koja se je kao susjedna dala u vlasništvo tuženiku radi formiranja nove građevinske parcele nije bila do 50% površine novoformirane građevinske parcele niti je postojao provedbeni plan (mišljenje Arhitektonskog fakulteta od 08.05.2014.g.) već je u vlasništvo dano 51,18 % novoformirane parcele pa je i u samom proračunu određen koeficijent proporcionalnosti od 0,5118 i neovisno o samom nazivu rješenja o dodjeli i neposrednoj pogodbi primijenjena toč.) 2. a ne 12) Zaključka. Jasno je da građevinski vještak utvrdio pogrešnom primjenu točke 2. Zaključka

- obzirom je sud odbio predloženo novo građevinsko vještačenje na ročištu održanom dana 19. prosinca 2012.g. tražio je od stranaka da odrede zadatak za financijskog vještaka, to sam predložila nadležnom uredu da zatraži drugo stručno mišljenje predmet kojeg bi bila analiza elemenata proračuna prema dokumentima uređenja prostora koji su u to vrijeme bili na snazi za lokaciju Iblerov trg, građevinu Importanne galerije s podzemnom garažom s posebnim osvrtnom na elaborate vještaka Radića iz 2009. i 2013. g. koji su u domeni urbanizma i arhitekture te je takvo stručno mišljenje dobiveno od Zavoda za arhitekturu, Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu dana 08.05.2014.g., koje naravno tuženik smatra pristranim i nestručnim, ali isto potvrđuje tvrdnje Grada Zagreba o koeficijentu proporcionalnosti, statusu garaže i ukupnom obračunskom BRP-u u odnosu na BRP DIOZ-ih objekata te da, neovisno o činjenici da predmetnu ekspertizu nije odredio sud, mišljenja sam da se isti u postupku ne može ignorirati i da u svakom slučaju sadrži relevantne spoznaje bitne za ocjenu spornih elemenata proračuna o kojima ovisi primjena mjero-davnog prava

- iz financijskog vještačenja sudskog vještaka ing Ručevića od 24.06.2015.g. proizlazi da je primjenom odredbe čl. 313 ZOO/91 tj. uračunavanje uplata izvršenih sa zakašnjenjem, u slučaju da sud zauzme stav da je izračun Grada Zagreba iz ugovora o MPO-u u skladu sa mjerodavnim Zaključkom, preostalo potraživanje Grada Zagreba u visini od 35.034.454,66 kn sa kamatom od 27.srpnja 2004.g. do isplate po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana. Prema drugoj glavni-ci od 30.993.808,91 kn (pri čemu se iznos glavnice od 30.741.134,67 kn odnosi na izračun troškova pripreme i rente, prema koeficijentu 0,5118, bez odbijanja BRP-a DIOZ-ovih objekata, sa statusom podzemne garaže (ne javne) i sukladno toč. 12) Zaključka, a glav-nica od 252.674,24 iznos stvarnih troškova isplaćen bivšim vlasnicima) nakon uračunava-nja primljenih uplata od strane tuženika, potraživanje Grada Zagreba bi iznosilo 12.223.369,44 kn sa kamatom od 27.srpnja 2004.g. do isplate po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana uvećan za iznos stvarnih troškova od 252.674,23 kn (isplaćeni bivšim korisnicima) i 8.285.000,00 din, pri čemu vještak nije izvršio revalorizaciju predmetnog iznosa u kune.

-sukladno predmetnom vještačenju, tužbeni zahtjev je specificiran podneskom od 02.12.2015.g. na iznos od 35.034.454,66 kn i predloženo je zaključenje glavne rasprave jer sud, prema dopuni građevinskog vještačenja iz 2013.g. ima utvrđene različite inačice obračuna koje su parnične stranke predlagale ovisno o tome koje su elemente proračuna smatrale osnovane, pa je nakon provedenog financijskog vještačenja, činjenično stanje utvrđeno i na sudu je da zauzme stav o primjeni pojedinih odredbi mjerodavnog Zaključka

- unatoč činjenici da je vještak Radić u svom mišljenju našao osnovanim elemente proračuna troškova pripreme i rente kako ih vidi i tumači tuženik, obzirom na naprijed navede-

ne stavove o pojedinim elementima proračuna kao i neargumentiranosti, proturječnosti i nestručnosti mišljenja vještaka čiji nalaz iz 2013.g. može poslužiti isključivo za utvrđenje pojedinih inačica obračuna, te mišljenje Zavoda za arhitekturu koje, ako se i zanemari analiza samog vještva, daje stručno očitovanje o osnovnim dokumentima uređenja prostora, poznavanje urbanističkih planova u odnosu na postojeću lokaciju, a koje znanje je potrebno radi shvaćanja i tumačenja sadržaja troškova pripreme i rente, mišljenja sam da da je malo vjerojatno da bi sud usvojio tužbeni zahtjev u cijelosti koji obuhvaća obračun pripreme zemljišta po toč. 2.mjerodavnog Zaključka, ali da ima dovoljno elemenata i osnove usvojiti tužbeni zahtjev Grada Zagreba na isplatu prema obračunu troškova pripreme i rente sukladno točki 12 Zaključka. U tom slučaju bi protutužbeni zahtjev na platež pod toč. II bio neosnovan dok bi protutužbeni zahtjev za utvrđenje ništavnosti bio osnovan iznad iznosa troškova pripreme zemljišta od 14.032.814,23 kn i rente iznad iznosa od 16.708.320,43 kn

- ukoliko sud nađe osnovanim obračun troškova pripreme i rente prema mišljenju sudskog vještaka Radića, u tom slučaju bi odbio tužbeni zahtjev Grada Zagreba i usvojio protutužbeni zahtjev za utvrđenje ništavnosti dok u odnosu na točku II protutužbenog zahtjeva nema utvrđeni „preplaćeni iznos“ osim ukoliko zauzme stav da Grad Zagreb nema pravo na kamatu i da se primljene uplate ne uračunavaju u smislu odredbe čl. 313 ZOO-a što je manje vjerojatno

II U odnosu na protutužbeni zahtjev pod toč. III za isplatom iznosa od 1.153.968,03 kn ističemo da smo sukladno uputi nadležnog Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 28.01.2009.g. i nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo Trčak – Ocvirek Josipa iz svibnja 2004.g. priznali kao osnovan protutužbeni zahtjev s naslova ulaganja u komunalnu infrastrukturu u visini od 1.148.060,39 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 25.04.2000.g. kako je on tada i glasilo (prvotno je bio postavljen na iznos od 2.350.000,00 kn). Međutim, kako je tuženik-protutužitelj podneskom od 19.03.2010.g. «specificirao» taj dio zahtjeva na način da ga je povišio na iznos od 1.153.968,03 kn (razlika 5.907,64 kn) te utužio zatezne zakonske kamate od dospjeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa, to smo se takvom povišenju tužbenog zahtjeva podneskom od 06.svibnja 2010.g. usprotivili (zastara). Na ročištu održanom dana 17.12.2012.g. parnične stranke su učinile nespornim iznos od 1.141.544,00 kn na ime ulaganja u komunalnu infrastrukturu, slijedom čega mislim da će sud usvojiti protutužbeni zahtjev u tom iznosu, neovisno o tome što ga je tuženik ponovno povišio.

III U odnosu na toč. IV protutužbenog zahtjeva na platež iznosa od 8.555.320,00 kn - ovaj protutužbeni zahtjev je tuženik postavio u podnesku od 25.04.2000.g. s naslova bespravno oduzetog zemljišta od 234 m2 koje je ušlo u javnoprometne površine Vlaške ulice i Iblerovog trga, ali ga je tuženik po mom mišljenju podneskom od 08.07.2003.g. povukao na način da ga je u ponovnoj specifikaciji ispustio te ponovno „precizirao“ u podnesku od 28.11.2013.g., pa sam istakla prigovor zastare. Osim toga, na predmetnim javnim površinama tuženik ima ustanovljeno pravo građenja (podzemno ali i nadzemno ista-ke iznad ulice) koje mu je Grad Zagreb dao bez naknade, koje je kao stvarno pravo u pravnom pogledu izjednačeno sa nekretninom. Iako sam prigovorila i visini zahtjeva, tuženik nije na ovu okolnost predložio provođenje dokaza. Ukoliko sud zauzme stav da je neosnovan prigovor zastare odnosno da tuženik nije ovaj zahtjev povukao, pa ponovo podnio, potrebno je utvrditi visinu zahtjeva pri čemu po mom mišljenju u svakom slučaju treba uzeti u obzir činjenicu da na predmetnoj nekretnini tuženik ima pravo građenja.

EVENTUALNI PRIJEDLOG NAGODBE:

- pod pretpostavkom da Importanne d.o.o. uopće želi pristupiti daljnjim pregovorima za mirno rješavanje, smatram da je nagodba u interesu Grada Zagreba kao što sam to navela i u svom pravnom mišljenju iz 2007.g.pa bi se, posebno imajući u vidu izuzetno visoke troškove ovog parničnog postupka kao i nespornu osnovanost protutužbenog zahtjeva s naslova troškova KIP-a i KZP-a, nagodbeni prijedlog, prema do sada provedenim dokazima i utvrđenim činjenicama, mogao sastojati u slijedećem:
 - Grad Zagreb s naslova troškova pripreme i rente potražuje iznos od 12.223.369,44 kn sa kamatom od 27.srpnja 2004.g. do isplate po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana uvećan za iznos stvarnih troškova od 252.674,23 kn (isplaćeni bivšim korisnicima) temeljem nagodbe od 05.12.1996.g. i iznos od 8.285.000,00 DIN isplaćenih Družbi sestara milosrdnica prema ugovoru o kupoprodaji od 04. kolovoza 1953.g., a koji iznos revaloriziran u kunama iznosi 452.094,76 kn (pri čemu je dvojbeno potraživanje stvarnih troškova pa se u nagodbi mogu i izostaviti)
 - Importanne d.o.o. se priznaje potraživanje s naslova ulaganja u komunalnu infrastrukturu u visini od 1.148.060,39 kn sa zakonskim zateznim kamata od 25.04.2000.g do isplate te naknada s naslova bespravno oduzetog zemljišta od 234 m2 koje je ušlo u javnoprometne površine Vlaške ulice i Iblerovog trga, prema tržišnim cijenama umanjeno za visinu naknade za pravo građenja, a koji iznosi nisu utvrđeni u parničnom postupku
 - nakon obračuna kamata na naprijed navedene glavnice te utvrđenja ukupnih potraživanja moguće je izvršiti prijeboj
 - svaka strana snosi svoje troškove

Ovaj prijedlog nagodbe sam uputila Povjerenstvu za poticanje mirnog rješavanja sporova prije donošenja prvostupanjske presude.

PROSTUPANJSKA PRESUDA OD 02.09.2016.g.

U odnosu na tužbeni zahtjev Grada Zagreba

Prvostupanjskom presudom je **usvojen tužbeni zahtjev Grada Zagreba za isplatu iznosa od 11.775.180,71 kn sa kamata od 26. srpnja 2004. g. obračunate po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana, dok je odbijen zahtjev za isplatu preostalog dijela u visini od 23.252.273,95 kn.** Sud je Gradu Zagrebu **dosudio i troškove parničnog postupka u visini od 465.150,00 kn.**

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505
 E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com
 IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811
 Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

Iz obrazloženja presude razvidno je da se dosuđeni iznos temelji na proračunu troškova pripreme i rente koji akceptira proračun Grada Zagreba u svim spornim dijelovima (koeficijent proporcionalnosti je 0,5118, garaža nije javna, ne odbija se BRP Diozovih objekata) **osim cijene troškova pripreme po 1m2 BRP-a koju je Grad Zagreb po mišljenju suda pogrešno obračunao primijenivši točku 2. umjesto točke 12. Zaključka o utvrđivanju prosječnog iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju.** Dosuđeni iznos pretpostavlja glavnica obveze u visini od 30.741.134,67 kn od čega su troškovi pripreme 14.032.814,23 kune a renta 16.708.320,43 kune. Obzirom je Importanne d.o.o. ukupno do sada platio 35.339.464,16 kn i to u tijeku parnice sa zakašnjenjem iznos od 31.565.350,16 kn, to je na navedeni iznos obračunata kamata u visini od 16.373.510,20 kn, pa je nakon uračunavanja uplata primjenom čl. 313 ZOO-a preostali dug Importanne d.o.o. iznosi dosuđenih 11.775.180,71 kunu sa kamatama od 26. srpnja 2004. g. koje se obračunavaju po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana.

Mišljenja sam da je presuda na zakonu osnovana i da nije izvjesno da bi Grad Zagreb uspio sa žalbom protiv odbijajućeg dijela presude, kao što sam to i detaljno uvodno obrazložila da se u konkretnom slučaju ne može s uspjehom braniti primjena odredbe točke. 2. mjerodavnog Zaključka i što je bio i razlog da predmet predložim za nagodbeno rješavanje.

Razlika u iznosu koji je prvotno bio predložen za nagodbu (12.223.269,44 kn) i dosuđenog iznosa od 11.775.180,71 kn sastoji se u stvarnim troškovima isplaćenim prijašnjim vlasnicima, a za koje sam u prijedlogu nagodbe opisala kao dvojbene te da se u nagodbi mogu izostaviti. Sud je osnovano ocijenio da se radi o troškovima koji su vezani uz parcele koje su ušle u sastav kompleksa Importanne d.o.o. ali da je tuženik bio dužan platiti samo one koje se odnose na dodijeljenu parcelu. Stvarni troškovi nisu bili predmet ugovora o MPO-a pa dakle ni predmet spora.

Nadalje, želim napomenuti da je provedeno građevinsko vještačenje (i njegove dopune) nepovoljno za Grad Zagreb jer je vještak sve elemente proračuna pripreme i rente tumačio i obračunao suprotno izračunu Grada Zagreba, pa je isto ujedno poslužilo društvu Importanne d.o.o. da postavi protutužbeni zahtjev za isplatom „preplaćenih iznosa“ u visini od 17.014.632,58 kn kao razliku između po Importanne d.o.o. uplaćenih iznosa i njihove stvarne obveze utvrđene po vještaku. Iako prvostupanjski sud nije prihvatio nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke u dijelu u kojem daje tumačenje pojedinih odredbi propisa koji su važili u to vrijeme i sukladno njemu načine izračuna pojedinih elemenata proračuna, ipak treba imati na umu da žalbeni sud može zaključiti i drugačije jer se radi o pravnim pitanjima tumačenja mjerodavnih propisa pa je neizvjesna odluka žalbenog suda koji odluku može donijeti i na temelju vještačkih nalaza što bi za Grad Zagreb dovelo u pitanje osnovanost cjelokupnog tužbenog zahtjeva.

U odnosu na protutužbene zahtjeve

Importanne d.o.o. dosuđeno je potraživanje s naslova KIP-a i KZP-a u visini od 1.141.544,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 25. travnja 2000.g. kao dana podnošenja zahtjeva. Visinu ovog zahtjeva je Grad Zagreb u tijeku postupka, sukladno nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo Trčak – Ocvirek Josipa iz svibnja 2004.g. priznao kao nespornu, slijedom čega je žalba Grada Zagreba u ovom dijelu neosnovana i podnesena isključivo radi postizanja boljih pregovaračkih pozicija. Naime, Importanne d.o.o. u ovom trenutku ima osnovanu tražbinu prema Gradu Zagrebu koja zajedno s kamatama iznosi 4.034.930,18 kuna, a na koji iznos bi bez nagodbenog rješavanja tekle i

dalje zakonske zatezne kamate ili bi Grad Zagreb, ukoliko se ne postigne nagodba, sprečavajući daljnji tijek kamata, trebao odmah platiti ovu obvezu i to u situaciji kad njegovo potraživanje zbog žalbe Importanne d.o.o. nije dospjelo ili u najgorem slučaju nije izvjesno u dosuđenom iznosu. Pri tome treba imati na umu da su stope zakonskih zateznih kamata koje su dosuđene Importanne d.o.o. na njegovu tražbinu puno više od stope kamata koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana koje teku na tražbinu Grada Zagreba, sukladno ugovoru i tada važećem Zakonu o građevinskom zemljištu.

U Zagrebu 12. rujan 2016.g.

S poštovanjem,
odvjetnica Ljiljana Nogolica

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

*Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505
E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com
IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811
Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska*

ZAPISNIK

sa sastanka održanog dana 20.09.2016. u 11,00 sati u prostorijama Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada

Prisutni:

Za Grad Zagreb:

1. Sanja Pavlović, pomoćnica pročelnika;
2. Snježana Cifrek, voditeljica Odjela i
3. Odvjetnica Ljiljana Nogolica, punomoćnica Grada Zagreba.

Za društvo Importanne d.o.o.:

1. Marija Opić, član uprave društva Importanne d.o.o, Zagreb, Trg D. Iblera 10
2. Odvjetnica Sanja Porobija, punomoćnica društva Importanne d.o.o.

Tema sastanka je iznalaženje modaliteta za mirno rješenje sudskog postupka, Grad Zagreb i društvo Importanne d.o.o. (OIB: 15023477203), iz Zagreba, Trg D. Iblera 10, koji se vodi pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, pod Poslovnim brojem: P-2472/15-21 po tužbi Grada Zagreba od 19.08.1998., radi isplate s naslova troškova pripreme i rente za izgradnju kompleksa Importanne Gallerie s podzemnom garažom na zemljištu označenom kao z.k.č.br. 2365/1 k.o. Grad Zagreb, u površini od 861,1 čhv i protutužbi društva Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg D. Iblera 10, radi utvrđenja ništavosti Ugovora o međusobnim pravima i obvezama Broj: 75-113/5-97 od 28.03.1997. i plateža.

Stranke su upoznate s činjenicom da su i Grad Zagreb i društvo Importanne d.o.o. podnijeli na presudu, koju je donio nadležni sud, žalbu.

Nadalje, stranke međusobno izmjenjuju izračune kamata na dosuđene iznose, te se predlaže da se spor riješi mirnim putem na način da će:

- da će društvo Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg D. Iblera 10 priznati potraživanje Grada Zagreba u iznosu od 11.775.180,71 kuna bez kamata koje se obračunavaju po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene i preko godine dana za razdoblje od 26.07.2004. do 02.09.2016.,

- da će Grad Zagreb priznati potraživanje društva Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg D. Iblera 10 u iznosu od 1.141.544,00 kuna po osnovi troškova KIP-a i KZP-a za javne površine s zakonskim zateznim kamatama tekućom od 25.04.2000. do 02.09.2016., a koje kamate iznose 2.893.386,18 kuna, ukupno glavnica i kamate, 4.034.930,18 kuna,

- da će se navedeni iznosi prebiti te će Gradu Zagrebu biti isplaćen iznos od 7.740.250,53 kuna i

- da će se sklapanjem sudske nagodbe povući tužba i protutužbe, te će svaka stranka snositi svoje sudske troškove.

Predstavnici društva Importanne d.o.o. su se na sastanku načelno složili s gore navedenim te se obvezali telefonski izvijestiti Grad Zagreb o svom konačnom pristanku na sklapanje predložene nagodbe.

Predstavnici Grada Zagreba upoznali su predstavnike društva Importanne d.o.o., s obzirom na vrijednost predmeta nagodbe gradonačelnik upućuje prijedlog Gradskoj skupštini Grada Zagreba, a odluku o nagodbi donosi Gradska skupština.

Završeno u 12,00 sati.

Službeno zapisnik:

Dana 22. 9. 2016. gđa Marija Opiz' (Importanne Cent d.o.o.) telefonskim putem izvijestila je da je Importanne Cent d.o.o. spremna prihvatiti sudbeni nagodbi s Gradom Zagrebom na predloženi način.

Zagreb, 22. 9. 2016.





	IMPORTANNE
glavnica	11.775.180,71
kamate	3.307.329,11
parnični	0,00
cta na parnični	0,00
	15.082.509,82

	GRAD
glavnica	1.141.544,00
cta	2.893.386,18
	4.034.930,18

razlika s kamatama	11.047.579,64
razlika bez kamata	7.740.250,53

HR3423600001813300007
HR28 7889-019-000051-0197

KAMATNI LIST

Ured 10 - GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Šifra dok. 0001 Br.dok 1523
Vr.kam 16- ZAT KAMATA-PRAVNE OS
Suradnik IMPORTANE

Redni broj	Iznos glavnice	Razdoblje		Opis			Osnovica za obračun	Vrsta obrač.	
		Početak	Kraj	Broj dana	Godišnja stopa	Koeficijent		Iznos kamate	Ukupno
1	1.141.544,00	25.04.2000	02.09.2016	TROŠAK KIP-A I KZP-A				a	
		26.04.2000	31.12.2000	250	18.00	0.1229508197	1.141.544,00	140.353,77	140.353,77
		01.01.2001	25.04.2001	115	18.00	0.0567123288	1.141.544,00	64.739,62	205.093,39
		26.04.2001	31.12.2001	250	18.00	0.1232876712	1.141.544,00	140.738,30	345.831,69
		01.01.2002	25.04.2002	115	18.00	0.0567123288	1.141.544,00	64.739,62	410.571,31
		26.04.2002	30.06.2002	66	18.00	0.0325479452	1.141.544,00	37.154,91	447.726,22
		01.07.2002	31.12.2002	184	15.00	0.0756164384	1.141.544,00	86.319,49	534.045,71
		01.01.2003	25.04.2003	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	587.995,39
		26.04.2003	31.12.2003	250	15.00	0.1027397260	1.141.544,00	117.281,92	705.277,31
		01.01.2004	25.04.2004	116	15.00	0.0475409836	1.141.544,00	54.270,12	759.547,43
		26.04.2004	31.12.2004	250	15.00	0.1024590164	1.141.544,00	116.961,48	876.508,91
		01.01.2005	25.04.2005	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	930.458,59
		26.04.2005	31.12.2005	250	15.00	0.1027397260	1.141.544,00	117.281,92	1.047.740,51
		01.01.2006	25.04.2006	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	1.101.690,19
		26.04.2006	31.12.2006	250	15.00	0.1027397260	1.141.544,00	117.281,92	1.218.972,11
		01.01.2007	25.04.2007	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	1.272.921,79
		26.04.2007	31.12.2007	250	15.00	0.1027397260	1.141.544,00	117.281,92	1.390.203,71
		01.01.2008	25.04.2008	116	17.00	0.0538797814	1.141.544,00	61.506,14	1.451.709,85
		26.04.2008	31.12.2008	250	17.00	0.1161202186	1.141.544,00	132.556,34	1.584.266,19
		01.01.2009	25.04.2009	115	17.00	0.0535616438	1.141.544,00	61.142,97	1.645.409,16
		26.04.2009	31.12.2009	250	17.00	0.1164383562	1.141.544,00	132.919,51	1.778.328,67
		01.01.2010	25.04.2010	115	17.00	0.0535616438	1.141.544,00	61.142,97	1.839.471,64
		26.04.2010	31.12.2010	250	17.00	0.1164383562	1.141.544,00	132.919,51	1.972.391,15
		01.01.2011	25.04.2011	115	17.00	0.0535616438	1.141.544,00	61.142,97	2.033.534,12
		26.04.2011	30.06.2011	66	17.00	0.0307397260	1.141.544,00	35.090,75	2.068.624,87
		01.07.2011	31.12.2011	184	15.00	0.0756164384	1.141.544,00	86.319,49	2.154.944,36
		01.01.2012	25.04.2012	116	15.00	0.0475409836	1.141.544,00	54.270,12	2.209.214,48
		26.04.2012	31.12.2012	250	15.00	0.1024590164	1.141.544,00	116.961,48	2.326.175,96
		01.01.2013	25.04.2013	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	2.380.125,64
		26.04.2013	31.12.2013	250	15.00	0.1027397260	1.141.544,00	117.281,92	2.497.407,56
		01.01.2014	25.04.2014	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	2.551.357,24
		26.04.2014	30.06.2014	66	15.00	0.0271232877	1.141.544,00	30.962,43	2.582.319,67
		01.07.2014	31.12.2014	184	15.00	0.0756164384	1.141.544,00	86.319,49	2.668.639,16
		01.01.2015	25.04.2015	115	15.00	0.0472602740	1.141.544,00	53.949,68	2.722.588,84
		26.04.2015	31.07.2015	97	15.00	0.0398630137	1.141.544,00	45.505,38	2.768.094,22
		01.08.2015	31.12.2015	153	10.14	0.0425046575	1.141.544,00	48.520,94	2.816.615,16
		01.01.2016	25.04.2016	116	10.05	0.0318524590	1.141.544,00	36.360,98	2.852.976,14
		26.04.2016	30.06.2016	66	10.05	0.0181229508	1.141.544,00	20.688,15	2.873.664,29

KAMATNI LIST

Ured 10 - GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Šifra dok. 0001 Br.dok 1523
Vr.kam 16- ZAT KAMATA-PRAVNE OS
Suradnik IMPORTANE

Redni broj	Iznos glavnice	Razdoblje		Opis		Koeficijent	Osnovica za obračun	Vrsta obrač.	Ukupno
		Početak	Kraj	Broj dana	Godišnja stopa			Iznos kamate	
		01.07.2016	02.09.2016	64	9.88	0.0172765027	1.141.544,00	19.721,89	2.893.386,18
								GLAVNICA	1.141.544,00
								KAMATE	2.893.386,18
								UKUPNO GLAVNICA I KAMATE	4.034.930,18

UKUPNO KAMATE	2.893.386,18
---------------	--------------

Vrsta obračuna:

- a - proporcionalni izračun
- b - konformni izračun bez pripisa na kraju godine
- c - konformni izračun

KAMATNI LIST

Ured 10 - GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Šifra dok. 0001 Br.dok 1522
Vr.kam 27 - OROČ.DEP.PRAV.OS.-KN
Suradnik IMPORTANNE

Redni broj	Iznos glavnice	Razdoblje		Opis			Osnovica za obračun	Vrsta obrač.	
		Početak	Kraj	Broj dana	Godišnja stopa	Koeficijent		Iznos kamate	Ukupno
1	11.775.180,71	26.07.2004	02.09.2016	P-2472/15-21				a	
		27.07.2004	30.09.2004	66	3.14	0.0056622951	11.775.180,71	66.674,55	66.674,55
		01.10.2004	31.12.2004	92	4.40	0.0110601093	11.775.180,71	130.234,79	196.909,34
		01.01.2005	31.03.2005	90	3.26	0.0080383562	11.775.180,71	94.653,10	291.562,44
		01.04.2005	30.06.2005	91	4.06	0.0101221918	11.775.180,71	119.190,64	410.753,08
		01.07.2005	26.07.2005	26	3.23	0.0023008219	11.775.180,71	27.092,59	437.845,67
		27.07.2005	30.09.2005	66	3.23	0.0058405479	11.775.180,71	68.773,51	506.619,18
		01.10.2005	31.12.2005	92	3.13	0.0078893151	11.775.180,71	92.898,11	599.517,29
		01.01.2006	31.03.2006	90	2.87	0.0070767123	11.775.180,71	83.329,57	682.846,86
		01.04.2006	30.06.2006	91	2.17	0.0054101370	11.775.180,71	63.705,34	746.552,20
		01.07.2006	26.07.2006	26	2.27	0.0016169863	11.775.180,71	19.040,31	765.592,51
		27.07.2006	30.09.2006	66	2.27	0.0041046575	11.775.180,71	48.333,08	813.925,59
		01.10.2006	31.12.2006	92	2.19	0.0055200000	11.775.180,71	64.999,00	878.924,59
		01.01.2007	31.03.2007	90	2.17	0.0053506849	11.775.180,71	63.005,28	941.929,87
		01.04.2007	30.06.2007	91	2.29	0.0057093151	11.775.180,71	67.228,22	1.009.158,09
		01.07.2007	26.07.2007	26	2.29	0.0016312329	11.775.180,71	19.208,06	1.028.366,15
		27.07.2007	30.09.2007	66	2.29	0.0041408219	11.775.180,71	48.758,93	1.077.125,08
		01.10.2007	31.12.2007	92	2.46	0.0062005479	11.775.180,71	73.012,57	1.150.137,65
		01.01.2008	31.03.2008	91	2.77	0.0068871585	11.775.180,71	81.097,54	1.231.235,19
		01.04.2008	30.06.2008	91	3.20	0.0079562842	11.775.180,71	93.686,68	1.324.921,87
		01.07.2008	26.07.2008	26	3.27	0.0023229508	11.775.180,71	27.353,17	1.352.275,04
		27.07.2008	30.09.2008	66	3.27	0.0058967213	11.775.180,71	69.434,96	1.421.710,00
		01.10.2008	31.12.2008	92	4.17	0.0104819672	11.775.180,71	123.427,06	1.545.137,06
		01.01.2009	31.03.2009	90	4.17	0.0102821918	11.775.180,71	121.074,67	1.666.211,73
		01.04.2009	26.07.2009	117	6.77	0.0217010959	11.775.180,71	255.534,33	1.921.746,06
		27.07.2009	31.12.2009	158	6.77	0.0293057534	11.775.180,71	345.080,54	2.266.826,60
		01.01.2010	31.03.2010	90	4.53	0.0111698630	11.775.180,71	131.527,16	2.398.353,76
		01.04.2010	30.06.2010	91	1.75	0.0043630137	11.775.180,71	51.375,27	2.449.729,03
		01.07.2010	26.07.2010	26	2.01	0.0014317808	11.775.180,71	16.859,48	2.466.588,51
		27.07.2010	30.09.2010	66	2.01	0.0036345205	11.775.180,71	42.797,14	2.509.385,65
		01.10.2010	31.12.2010	92	1.66	0.0041841096	11.775.180,71	49.268,65	2.558.654,30
		01.01.2011	31.03.2011	90	1.82	0.0044876712	11.775.180,71	52.843,14	2.611.497,44
		01.04.2011	30.06.2011	91	1.88	0.0046871233	11.775.180,71	55.191,72	2.666.689,16
		01.07.2011	26.07.2011	26	1.01	0.0007194521	11.775.180,71	8.471,68	2.675.160,84
		27.07.2011	30.09.2011	66	1.01	0.0018263014	11.775.180,71	21.505,03	2.696.665,87
		01.10.2011	31.12.2011	92	2.60	0.0065534247	11.775.180,71	77.167,76	2.773.833,63
		01.01.2012	31.03.2012	91	4.19	0.0104177596	11.775.180,71	122.671,00	2.896.504,63
		01.04.2012	30.06.2012	91	3.85	0.0095724044	11.775.180,71	112.716,79	3.009.221,42
		01.07.2012	26.07.2012	26	1.88	0.0013355191	11.775.180,71	15.725,98	3.024.947,40
		27.07.2012	30.09.2012	66	1.88	0.0033901639	11.775.180,71	39.919,79	3.064.867,19
		01.10.2012	31.12.2012	92	1.85	0.0046502732	11.775.180,71	54.757,81	3.119.625,00
		01.01.2013	31.03.2013	90	0.93	0.0022931507	11.775.180,71	27.002,26	3.146.627,26
		01.04.2013	30.06.2013	91	0.60	0.0014958904	11.775.180,71	17.614,38	3.164.241,64
		01.07.2013	26.07.2013	26	0.60	0.0004273973	11.775.180,71	5.032,68	3.169.274,32
		27.07.2013	30.09.2013	66	0.60	0.0010849315	11.775.180,71	12.775,26	3.182.049,58
		01.10.2013	31.12.2013	92	0.60	0.0015123288	11.775.180,71	17.807,94	3.199.857,52
		01.01.2014	31.03.2014	90	0.60	0.0014794521	11.775.180,71	17.420,82	3.217.278,34
		01.04.2014	30.06.2014	91	0.46	0.0011468493	11.775.180,71	13.504,36	3.230.782,70
		01.07.2014	26.07.2014	26	0.43	0.0003063014	11.775.180,71	3.606,75	3.234.389,45
		27.07.2014	30.09.2014	66	0.43	0.0007775342	11.775.180,71	9.155,61	3.243.545,06
		01.10.2014	31.12.2014	92	0.34	0.0008569863	11.775.180,71	10.091,17	3.253.636,23
		01.01.2015	31.01.2015	31	0.22	0.0001868493	11.775.180,71	2.200,18	3.255.836,41
		01.02.2015	26.07.2015	176	0.22	0.0010608219	11.775.180,71	12.491,37	3.268.327,78
		27.07.2015	31.12.2015	158	0.22	0.0009523288	11.775.180,71	11.213,84	3.279.541,62
		01.01.2016	31.03.2016	91	0.37	0.0009199454	11.775.180,71	10.832,52	3.290.374,14

Ured 10 - GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Šifra dok. 0001 Br.dok 1522
Vr.kam 27- OROČ.DEK.PRAV.OS.-KN
Suradnik IMPORTANNE

Vrsta obračuna:
a - proporcionalni izračun
b - konformni izračun bez pripisa na kraju godine
c - konformni izračun



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Povjerenstvo za poticanje mirnog
rješavanja sporova**

KLASA: 023-05/16-003/11
URBROJ: 251-03-30/1-16-110

Zagreb, 13. rujna 2016.

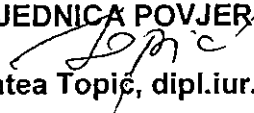
**ZAKLJUČAK SA SJEDNICE
POVJERENSTVA ZA POTICANJE MIRNOG RJEŠAVANJA SPOROVA
održane 08. rujna 2016.**

Glasanje o predmetu Glasanje o predmetu Grad Zagreb / Importanne d.o.o., klasa Sektora za zastupanje: 701-01/07-002/1341.

ZAKLJUČAK

Predloženo nagodbeno rješenje kojim se predlaže pokretanje postupka mirenja, Povjerenstvo ocjenjuje svrsishodnim, a konačna ocjena interesa Grada Zagreba i mogućnost realizacije predloženog nagodbenog rješenja je na nadležnom uredu.

PREDSJEDNICA POVJERENSTVA


Matea Topić, dipl.iur.



Gfret

7. rujna 2016.
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU
GRADA

Primljeno: 09.09.2016., 12:07 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
406-01/06-002/19	251-14-24	
Uredžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
15-16-97	1	



hacPIVh0s0Sb-D4r2dMIFw

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Odjel za financijske poslove i pravne poslove naplate
Odsjek za pravne poslove naplate
Klasa: 406-01/06-002/19
Trg Stjepana Radića 1
10000 ZAGREB

Predmet: GRAD ZAGREB c/a IMPORTANNE d.o.o.
- radi plateža 35.034.454,66 kn

IMPORTANNE d.o.o. c/a GRAD ZAGREB

- radi utvrđenja ništavosti Ugovora o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97
- radi plateža iznosa od 17.014.632,58 kn s kamatama od 07.03.2003.g.-26.07.2004.g. s naslova preplaćenog iznosa po ugovoru o MPO, iznosa od 1.153.968,03 kn s naslova ulaganja u komunalnu infrastrukturu te iznos od 8.555.320,00 kn s naslova bespravno oduzetog zemljišta od 234 m2

Poštovani,

U prilogu Vam dostavljam na znanje presudu OS u Novom Zagrebu, posl.br. P-2472/15 od dana 02. rujna 2016. godine kojom je **usvojen tužbeni zahtjev Grada Zagreba za isplatu iznosa od 11.775.180,71 kn sa kamatama od 26. srpnja 2004. g. obračunate po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana, dok je odbijen zahtjev za isplatu preostalog dijela u visini od 23.252.273,95 kn.** Sud je Gradu Zagrebu **dosudio i troškove parničnog postupka u visini od 465.150,00 kn.**

U odnosu na protutužbene zahtjeve, sud je utvrdio ništavim odredbe članka 2.3. i 4. Ugovora o MPO-u od 28. ožujka 1997.g. u dijelu iznosa troškova pripreme zemljišta preko iznosa od 14.032.814,23 kn kao i u dijelu iznosa troškova rente preko iznosa od 16.708.320,43 kn dok je odbio zahtjeve Importanne d.o.o. za isplatom iznosa od ukupno 25.582.376,61 kn (17.014.632,58 kn s naslova „preplaćenih iznosa“ troškova pripreme i rente, 8.555.320,00 kn s naslova naknade za oduzeto zemljište i 12.424,03 kn s naslova troškova KIP-a i KZP-a.).

Sud je **usvojio protutužbeni zahtjev Importanne d.o.o. za isplatu s naslova troškova KIP-a i KZP-a i naložio Gradu Zagrebu platiti iznos od 1.141.544,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 25. travnja 2000.g.** Napominjem da sam presudu dostavila i nadležnom Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: 944-01/08-01/1105, prema čijoj uputi sam na ročištu i priznala kao

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN:HR3724840081107068152, OIB 99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

nesporan, sada dosuđeni iznos, pa žalbu u tom dijelu smatram neosnovanom i nesvrshodnom imajući u vidu zakonske zatezne kamate koje teku do isplate.

U odnosu na odbijajući dio presude kojim je odbijen zahtjev Grada Zagreba za isplatu preostalog dijela u visini od 23.252.273,95 kn smatram da nije izvjesno da bi Grad Zagreb uspio sa žalbom iz razloga koji sam već u nekoliko navrata obrazložila, a ukratko, svodi se na stav da se ne može s uspjehom braniti primjena odredbe toč. 2. mjerodavnog Zaključka prilikom obračuna troškova obzirom je u konkretnom slučaju tuženiku dodijeljeno zemljište radi formiranja nove građevinske parcele radi izgradnje objekta, a na koju situaciju je trebalo primijeniti toč. 12 Zaključka koja odredba je propisivala naknadu po m² BRP-a objekta u iznosima za 50% nižim od utuženih troškova pripreme.

Sud je također zauzeo stav da tužitelj nema, sukladno t.12 Zaključka pravo na naknadu troškova koje je imao radi uređenja imovinsko pravnih odnosa sa prijašnjim vlasnicima nekretnina koje su ušle u obuhvat kompleksa Importanne Galleria iz razloga što zatražene isplate Višnji Havranek, Vesni Doulcet te Družbi Sestara milosrdnica imaju samo djelomično veze sa dodijeljenom parcelom budući po stavu suda tuženik nije bio dužan platiti naknadu za sve troškove koji su vezani uz parcele koje su ušle u sastav kompleksa Importanne Galleria već samo one koje se odnose na dodijeljenu parcelu.

Točno je da je Grad Zagreb imao troškove uređenja imovinsko pravnih odnosa sa prijašnjim vlasnicima odnosno korisnicima nekretnina koje su ušle u sastav „kompleksa Importanne galerije i Iblerovog trga“ a ne samo dodijeljene čestice i koje površine u tijeku postupka nisu posebno identificirane u odnosu na dodijeljenu česticu. Naime, predmetne naknade i nisu bile predmet ugovora o MPO-u koji je predmet spora obzirom su troškovi pripreme i rente obračunati prema cijeni propisanoj mjerodavnim Zaključcima a ne prema stvarnim troškovima, a Grad Zagreb do zaključenja glavne rasprave nije izmijenio odnosno smanjio tužbeni zahtjev i potraživao naknadu prema toč.12 Zaključka za primjenu koje odredbe su relevantni i stvarni troškovi. Stoga i nisu predlagani dokazi na ovu okolnost jer bi ih sud odbio (protivljene tuženika) a osobito imajući u vidu da je dokumentacija na ovu okolnost u sudski spis dostavljena tek koncem 2013.g.(nakon što je pribavljena) što bi i značajno produžilo ovaj skupi postupak čak i da je sud prihvatio ovaj dokazni prijedlog.

Slijedom iznesenog, smatram da bi žalba protiv presude bila neosnovana. Ujedno Vas obavještavam da sam ovaj predmet predložila za mirno rješenje te Vam u prilogu dostavljam i promemoriju koju sam dostavila Povjerenstvu za nagodbeno rješavanje.

S poštovanjem

odvjetnica Ljiljana Nogolica

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB, Ilica

O tome obavijest Stručna služba gradonačelnika Klasa:701-01/2007-002/1341

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb - Istok, Turinina 3

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sucu toga suda Nives Grubišić Đogić, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Grada Zagreba (OIB:61817894937), Zagreb, Trg S. Radića 1, zastupanog po punomoćnici Ljiljani Nogolica, odvjetnici u Zagrebu, Ilica 73, protiv tuženika-protutužitelja Importanne d.o.o. (OIB:15023477203), Zagreb, Trg D. Iblera 10, zastupanog po punomoćnici Sanji Porobija, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Porobija & Porobija, Zagreb, Iblerov trg 10/VII, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave zaključene 14. srpnja 2016., u prisutnosti punomoćnika stranaka, 2. rujna 2016.,

presudio je

U odnosu na tužbeni zahtjev:

I) Nalaže se tuženiku Importanne d.o.o., Zagreb, Trg Drage Iblera 10, platiti tužitelju Gradu Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, iznos od 11.775.180,71 kunu sa kamatom od 26. srpnja 2004. obračunatim po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene i preko godine dana, u roku 15 dana.

II) Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja u preostalom iznosu od 23.252.273,95 kuna sa pripadajućom zateznom kamatom.

U odnosu na protutužbeni zahtjev:

III) Utvrđuju se ništavim odredbe članka 2., 3. i 4. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama koji je sklopljen između tužitelja Grada Zagreba, Zagreb, Trg S. Radića 1 i tuženika Importanne d.o.o., Zagreb, Trg Drage Iblera 10, 28. ožujka 1997. u dijelu iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju objekta Galleria Importanne u Zagrebu, preko iznosa od 3.941.801,75 DEM ili 14.032.814,23 kune, kao i u dijelu iznosa troškova rente za zemljište iznad iznosa od 4.693.348,44 DEM ili 16.708.320,43 kune.

IV) Odbija se protutužbeni zahtjev za utvrđenjem ništavosti odredbi čl. 2., 3. i 4. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenog između stranaka 28. ožujka 1997. u dijelu koji se odnosi na visinu obveze tuženika za isplatu troškova pripreme i rente izvan utvrđenog u stavku III izreke.

V) Nalaže se tužitelju Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, platiti tuženiku Importanne d.o.o., Zagreb, Trg D. Iblera 10, iznos od 1.141.544,00 kuna po osnovi troškova KIP-a i KZP-a sa zateznom kamatom tekućom od 25. travnja 2000. do isplate po stopi koja je za razdoblje do 31. prosinca 2007. određena čl. 1. Uredba o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. do 31. srpnja 2015. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana, nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena u roku 15 dana.

VI) Odbija se protutužbeni zahtjev u preostalom iznosu od 12.424,03 kune po osnovi troškova KIP-a i KZP-a sa pripadajućom zateznom kamatom.

VII) Odbija se protutužbeni zahtjev za isplatom iznosa od 17.014.632,58 kuna po osnovi preplaćenih iznosa troškova pripreme zemljišta i rente sa pripadajućom zateznom kamatom kao neosnovan.

VIII) Odbija se protutužbeni zahtjev za isplatom iznosa od 8.555.320,00 kuna po osnovi naknade za oduzeto zemljište sa pripadajućom zateznom kamatom kao neosnovan.

IX) Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 465.150,00 kuna sa zateznom kamatom tekućom od 2. rujna 2016. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana, nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena u roku 15 dana.

X) Odbijaju se zahtjevi stranaka za naknadom parničnog troška preko dosuđenog iznosa.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi podnesenoj Općinskom sudu u Zagrebu 19. kolovoza 1998. protiv tuženika tvrdi da je temeljem rješenja Komisije Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika i korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje KLASA: UP/I-944-05/96-01/140 od 31. prosinca 1996. (dalje: Rješenje o dodjeli) tuženiku neposrednom pogodbom dano u vlasništvo građevinsko zemljište i to dio zkčbr. 2365/3 površine 440,7 čhv k.o. Grad Zagreb, radi formiranja nove građevinske parcele označene kao zkčbr. 2365/1 od 861,1 čhv k.o. Grad Zagreb za izgradnju kompleksa Importanne Galleria sa podzemnim garažama. Tužitelj i tuženik su sve relevantne odnose koji se temelje na navedenom rješenju regulirali Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama broj 75-113/5-97 od 28. ožujka 1997. (dalje : Ugovor MPO) kojim su utvrdile slijedeće činjenice:

- da konačni troškovi pripreme građevinskog zemljišta iznose 29.394.856,00 kuna i rente 16.894.512,00 kuna
- da je navedene iznose tuženik dužan platiti u 12 jednakih mjesečnih obroka
- da je tuženik platio prvi obrok troškova pripreme u iznosu od 2.366.238,00 kuna i rente u iznosu od 1.407.876,00 kuna,

- da je preostalo 11 obroka na ime troškova pripreme, svaki u iznosu od 2.366.238,00 kuna ili ukupno 26.028.618,00 kuna i 11 obroka rente, svaki u iznosu od 1.407.876,00 kuna ili ukupno 15.486.636,00 kuna,
 - da je navedene obroke tuženik dužan uplaćivati prema dinamici utvrđenoj u čl. 3. i 4. ugovora,
 - da je na svaki iznos obroka troškova pripreme i rente tuženik dužan platiti i kamatu po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana, a koja teče od 3. veljače 1997. do dana plaćanja,
 - da su rješenja o dodjeli i predmetni ugovor pravni temelji uknjižbe prava vlasništva tuženog na navedenoj nekretnini.
- Tuženik nije izvršio obveze po Ugovoru MPO, a rok posljednjeg 12. obroka je istekao 3. siječnja 1998. Pritom je upisao svoje pravo vlasništva na novoformiranoj zkčbr. 2365/1 k.o. Grad Zagreb.

Među strankama je nesporno da je tuženik tijekom postupka vršio plaćanja tako da je ukupno po osnovi troškova pripreme zemljišta i rente uplatio iznos od 35.339,464,16 kuna.

Tužitelj je prvotnim tužbenim zahtjevom postavljenim u tužbi od tuženika potraživao isplatu troškova pripreme zemljišta u iznosu od 26.028,618,00 kuna i troškova rente u iznosu od 15.486.620,00 kuna, sve sa pripadajućom zateznom kamatom tekućom od 3. veljače 1997. do isplate.

Podneskom od 13. siječnja 2006. tužitelj usklađuje tužbeni zahtjev sa uplatama tuženika na način da potražuje trošak pripreme u iznosu od 26.028.618,00 kuna sa zateznom kamatom od 3. veljače 1997. do 31. prosinca 1995. u iznosu od 4.274.336,07 kuna i nadalje do isplate i trošak rente u iznosu od 7.645.782,71 kunu sa zateznom kamatom od 3. veljače 1997. do 31. prosinca 2005. u iznosu od 545.649,84 kune i nadalje do isplate, sve uz naknadu parničnog troška.

Konačno je uredio tužbeni zahtjev u podnesku od 2. prosinca 2015. na način da isti glasi:

" Nalaže se tuženiku-protutužitelju Importanne d.o.o., Trg Drage Iblera 10, OIB:15023477203 isplatiti tužitelju-protutuženiku Gradu Zagrebu, OIB:61817894937 na ime troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente za izgradnju kompleksa Importanne gallerie iznos od 35.034.454,66 kuna sa kamatama obračunatim po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu koje teku od 27. srpnja 2004. do isplate te mu se nalaže naknaditi tužitelju Gradu Zagrebu troškove postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od objave presude do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema članku 29. st. 2. i 8. ZOO-a, u roku od 15 dana."

Tijekom postupka tuženik se protivio preinaci tužbenog zahtjeva izvršenoj od strane tužitelja smatrajući da je tužitelj činjenično izmijenio istovjetnost zahtjeva time što je, nakon zaprimanja uplata od strane tuženika, bez prethodne naznake ili napomene u tom smislu, samoinicijativno primijenio pravila o uračunavanju (čl. 313 Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine broj 53/91, 73/91, 113/93, 03/94, 07/96, 91/96, 112/99, 88/01 - dalje: ZOO).

Smatra da se tužitelj, podnošenjem tužbe kojom je tražio isplatu samo glavnice duga, bez primjene pravila o uračunavanju unatoč tome što je tuženik već bio u zakašnjenju s ispunjenjem svoje obveze, odrekao prava na primjenu pravila o uračunavanju tako da je podneskom od 13. siječnja 2006. izmijenio istovjetnost svojeg zahtjeva i preinačio tužbu.

Takva preinaka nije svrsishodna sukladno odredbama ZPP-a, stoga ju sud ne bi trebao dopustiti. Budući da se radi o sasvim novom zahtjevu ističe i prigovor zastare potraživanja. Podredno, smatra da nema mjesta primjeni pravila o uračunavanju budući da će obveza tuženika biti poznata tek u trenutku presuđenja. To stoga što između stranaka postoji spor o primjeni pojedinih tarifnih stavaka iz mjerodavnog prisilnog propisa koji je u utuženom razdoblju regulirao visinu cijene spornog zemljišta. Kako je u trenutku dodjele zemljišta u vlasništvo tuženika i u trenutku sklapanja Ugovora o međusobnim pravima i obvezama nepoznat iznos glavničnih troškova pripreme i rente to ne postoji niti obveza tuženika na plaćanje ugovorene kamate na te iznose. U okolnostima u kojima je obveza plaćanja ugovorene kamate neodređena i neodrediva ne postoji niti obveza na njeno plaćanje.

U odgovoru na tužbu i tijekom postupka priznaje da je u obvezno pravnom odnosu s tužiteljem temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 28. ožujka 1997. kojim se obvezao tužitelju platiti naknadu troškova pripreme i rente za zkr. 2365/1 k.o. Grad Zagreb koja mu je neposrednom pogodbom dodijeljena u vlasništvo rješenjem tužitelja od 31. prosinca 1996.

Osporava obvezu naknade troškova pripreme i rente u visini utvrđenoj Ugovorom o MPO budući da je isti posljedica nepropisne primjene prisilnog propisa, "Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/96, dalje Zaključak 20/96)". Smatra da je tužitelj ovlašten trošak pripreme zemljišta i rente naplaćivati samo u iznosima koji su utvrđeni općim aktima Grada, slijedom čega svaka naplata preko tih iznosa predstavlja stjecanje bez osnove na strani tužitelja, a odredbe ugovora o MPO u dijelu kojim se takvi iznosi utvrđuju su ništavi. Temelj za zaključenje navedenog ugovora bio je dokument "Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građevinske parcele" iz kojeg je razvidno da je tužitelj prilikom obračunavanja predmetne naknade tuženiku pogrešno obračunao proporcionalno bruto razvijenu površinu (BRP) izgrađenog objekta, a koji podatak je polazna veličina za obračun troškova pripreme i rente kao i da je pogrešno obračunao troškove pripreme zemljišta za gradnju i rente budući da je primijenio pogrešne tarifne stavke iz Zaključka 20/96.

Do pogrešnog izračuna BRP-a tužitelj je došao tako što je pogrešno izračunao faktor proporcionalnosti te zato što od ukupnog BRP-a nije odbio površinu podzemne javne garaže i srušenih DIOZ-ovih objekta koji su se nalazili novonastaloj čestici prije rušenja.

Tako je kod obračuna BRP-a tužitelj uračunao i BRP javnog garažnog prostora od 5.888,40 m². Pri tome nije vodio računa o točki 11. i 14. Zaključka 20/96 koje odredbe propisuju da se u situaciji kada se građevinsko zemljište prodaje za gradnju javne garaže, plaćaju samo stvarni troškovi pripreme zemljišta i da se renta ne plaća ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju javne garaže. Zaključak 20/96 nije dao definiciju pojma javne garaže niti je propisao kriterije razlikovanja između javnih i privatnih garaža, a posebno u pitanjima, kao što je ovdje slučaj, kad je isto relevantno radi određivanja cijene javnog zemljišta. Tuženik smatra kako posljedice mogućih nejasnoća nastalih uslijed nepreciznosti pravnih normi ne može snositi tuženik, a posebno stoga što je upravo tužitelj kao nosilac javne vlasti na lokalnoj razini u svom djelokrugu donošenja podzakonskih akata bio dužan propisima definirati pojam javne garaže. Međutim, neovisno o tome, prema stavu tuženika podzemna garaža u objektu Galleria Importanne jest javna garaža i to kako po svojoj namjeni i načinu korištenja, tako i prema relevantnoj dokumentaciji koja je prethodila izgradnji predmetnog objekta. Navedeno proizlazi kako iz lokacijske dozvole broj 578/96 od 21. kolovoza 1996. godine, posebnih uvjeta odjela za promet i veze KI 350-05/93-01/1447 od 26.

srpnja 1993., urbanističkih planova tužitelja koji su bili na snazi u navedenom razdoblju, rješenja o komunalnoj naknadi Klasa UP/I-363-03/2000-01/34 od 6. svibnja 2002., provedenih vještačenja i druge relevantne dokumentacije u spisu. Kako se temeljem točke 11. za dodjelu zemljišta za izgradnju javne garaže plaćaju samo stvarni troškovi pripreme kojih u konkretnom slučaju nije bilo, a temeljem točke 14. u vezi točke 11. se ne plaćaju troškovi rente to je BRP javnog garažnog prostora u obračunu troškova pripreme i rente neutralan.

Daljnju pogrešku prilikom izračunavanja BRP-a tužitelj je napravio kad je propustio primijeniti odredbu točke 6. stavka 2. Zaključka 20/96 koja propisuje da se BRP objekta koji se ruši ima odbiti od objekta BRP-a objekta koji se gradi bez obzira na postojanje građevinske dozvole za objekt koji se ruši. Naime, na novoformiranoj parceli zkčbr. 2653/1 k.o. Grad Zagreb površine 3.097 m² su se, prije rušenja nalazili "DIOZ" objekti stoga je pravilnom primjenom gore navedene odredbe potrebno njihov BRP (2.856,88 m²) oduzeti od ukupnog BRP-a objekta Galleria Importanne (29.076,60 m²).

Nadalje, za izračun proporcionalnog BRP-a je relevantan faktor proporcionalnosti. Isti je pogrešno izračunat od strane tužitelja iz razloga što je tužitelja zanemario činjenicu da sudjelovanje gradskog zemljišta u obračunu proporcionalnih površina valja umanjiti za 234 m² ili 65 čhv koju površinu zemljišta je tužitelj oduzeo od tuženog radi uređenja javnih površina. Tuženik je prije provedbe parcelacijskog elaborata broj RN-1693/96 potvrđenog 10. listopada 1996. koji je sastavljen temeljem naloga iz lokacijske dozvole broj 578/96 od 21. kolovoza 1996. za izgradnju kompleksa Importanne Galleria s podzemnom garažom, trgov i javnim pješačkim površinama (dalje lokacijska dozvola) bio vlasnik zkčbr. 2365/1 k.o. Grad Zagreb površine 485,4 čhv ili 1.786 m² koje zemljište je kupio od Ustanove za rehabilitaciju hendikepiranih osoba profesionalnom rehabilitacijom i zapošljavanjem (DIOZ) temeljem kupoprodajnog ugovora od 20. prosinca 1996. Dio navedene čestice je smanjen za 65 čhv radi priključenja javno prometnim površinama i to priključenjem 51,9 čhv Vlaškoj ulici i priključenjem 13,9 čhv Iblerovom trgu, a što je bio i uvjet za izdavanje lokacijske dozvole budući da bez ovakve parcelacije zemljišta tuženik ne bi mogao ishoditi lokacijsku dozvolu za izgradnju objekta. Pri tome, tužitelj nikada nije donio odluku za oduzimanje zemljišta tuženom, niti su stranke o tome sklopile bilo kakav ugovor. Time je zapravo provedena "prešutna" eksproprijacija na štetu tuženog jer tužitelj nikada nije isplatio tržišnu naknadu tuženom za oduzeto zemljište niti je oduzetu površinu uračunao prilikom izračunavanja koeficijenta proporcionalnosti. Kako je tuženi na račun javno prometnih površina osiromašen za 65 čhv ili 234 m² to bi ispravan razmjer sudjelovanja površine gradskog zemljišta u novonastaloj površini zemljišta 2365/1 k.o. Grad Zagreb od 861,1 čhv trebao biti 375,7 čhv (dodijeljenih 440,7 čhv- oduzetih 65 čhv) / 861,1 čhv. Pogrešno smatrajući da gradsko zemljište u ukupnom BRP-u sudjeluje sa 1.585 m² ili 440,7 čhv umjesto sa 1.351 m² ili 375 čhv tužitelj je pogrešno utvrdio omjer sudjelovanja gradskog zemljišta u ukupnom BRP-u sa 51,8% pa time i pogrešno odredio faktor proporcionalnosti u omjeru od 0,5118 umjesto pravilno 0,4363. Kako izgradnja kompleksa Importanne Galleria s podzemnom garažom, trgov i javnim pješačkim površinama na Iblerovom trgu u Zagrebu čini jedinstveno urbanističko i graditeljsko rješenje to i pitanje izračuna koeficijenta proporcionalnosti treba sagledati u tom kontekstu jedinstvenosti urbanističkog i graditeljskog rješavanja pitanja Iblerovog trga. Štoviše, sukladno čl. 45. st. 2. Zakona o građevinskom zemljištu tužitelj ne bi niti mogao dodijeliti tuženiku susjedno zemljište u situaciji da tužitelj nije u vlasništvu imao parcelu koja u novoformiranoj parceli sudjeluje sa više od 50%. Iz tog proizlazi da koeficijent proporcionalnosti niti u kojem slučaju ne bi mogao biti veći od 50% pa tako niti 51,18% kako ga je utvrdio tuženik prilikom obračuna naknade. Prema tome, uzme li se u obzir BRP izgrađenog objekta od 29.076,60 m² proporcionalni BRP primjenom koeficijenta

proporcionalnosti od 0,4363 iznosio bi 12.686,16 m², a nikako po tužitelju pogrešno izračunatih 14.882 m².

Nastavno, ističe da je tužitelj je prilikom odmjeravanja cijene troškova pripreme zemljišta pogrešno primijenio točke 2. Zaključka koja propisuje cijenu od 1.887,00 kuna po 1 m² BRP-a. Međutim, navedena tarifna stavka propisuje obračun troškova pripreme za slučaj kada tužitelj prodaje svoja zemljišta trećima za potrebe gradnje stambenih ili poslovnih objekata ili objekata društvenog standarda, a što ne odgovara okolnostima konkretnog slučaja. Naime, dio gradskog zemljišta ranije oznake zkčbr. 2365/3 k.o. Grad Zagreb kao neposredno susjednog zemljišta u vlasništvu tuženog ranije oznake zkčbr. 2365/1 k.o. Grad Zagreb tužitelj je prodao tuženom radi formiranja nove građevinske parcele u skladu sa provedbenim urbanističkim planom, pa je tužitelj trebao troškove pripreme zemljišta za gradnju ispravno obračunati primjenom tarifne stavke 12. Zaključka koji regulira tu situaciju. U skladu s točkom 12. Zaključka vlasnik zemljišta koji kupuje dio gradskog zemljišta radi formiranja nove građevinske parcele sukladno provedbenom urbanističkom planu plaća troškove pripreme za gradnju koji se sastoje od (I), troškova naknade plaćene bivšem vlasniku zemljišta i objekata (II) i troškove pripreme obračunate po tarifnom stavku točke 3-III Zaključka. U konkretnom slučaju nije bilo troškova pod (I) dok troškovi pripreme obračunati po točki 3-III Zaključka iznose 943,00 kune po 1 m² BRP-a.

Pogrešno su obračunati i troškovi pripreme zemljišta i rente budući da je primijenjen pogrešni srednji tečaj DEM prema kuni u omjeru od 3,60 kune za 1 DEM unatoč tome što je primjenom toč. 17 Zaključka valjalo primijeniti tečaj 3,56 kuna za 1 DEM.

Slijedom svega gore navedenog smatra da je tužitelj bio dužan izračunati proračunski BRP objekta na način da od ukupnog BRP-a (29.076,60 m²) odbije površinu javne garaže od 5.888,40 m², površinu srušenih "DIOZ" objekata od 2.856,88 m² (točka 6. Zaključka) te da na dobivenu razliku (20.331,32 m²) primijeni koeficijent proporcionalnosti od 0,4363, a što ima za posljedicu da proračunski BRP objekta iznosi 8.870,60 m², a ne kako je to tvrdio tužitelj 14.881 m². Nadalje, tužitelj je bio dužan temeljem točke 3-III Zaključka troškove pripreme zemljišta obračunati po cijeni od 943 kune/m² BRP-a, a ne po cijeni od 530,00 DEM/m² BRP-a kako to proizlazi iz točke 2. Zaključka. Troškovi rente se, prema stavu tuženika, obračunavaju temeljem toč. 14. Zaključka 20/96 i to za stambenu namjenu u iznosu od 570 kn/m², za poslovnu namjenu u iznosu od 1.068,00 kuna/m² te za trgovačku namjenu u iznosu od 1.780,00 kuna/m². Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta ne primjenjuje se na BRP podzemne garaže, niti se na isto obračunavaju troškovi rente jer se radi o garaži koja ima status javne garaže. Tečaj kn/DEM se izračunava se primjenom toč. 17. Zaključka 20/96 i iznosi 3,56 kuna=1 DEM. Primjenom ovih kriterija na okolnosti konkretnog slučaja proizlazi da troškovi pripreme zemljišta iznose 2.349.7134,31 DEM ili 8.364.979,37 kuna, a troškovi rente iznose 2.797.711,29 DEM ili 9.959.852,21 kunu. Stoga je tužitelj uplatama tijekom postupka preplatio svoju obvezu za 17.014.632,58 kuna.

Konačno, ističe da je tuženik o svom trošku i o svom aranžmanu izveo radove ulaganja u komunalnu infrastrukturu umjesto tužitelja i to iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a u iznosu od 2.350.000,00 kuna povrat kojeg iznosa mu je dužan izvršiti tužitelj.

Podneskom od 25. travnja 2000. podnosi protutužbu kojom predlaže sudu donijeti presudu kojom se utvrđuje ništavim ugovor o međusobnim pravima i obvezama u dijelu u kojem je određen iznos troška pripreme i rente preko propisanog iznosa (I) te kojom se nalaže tužitelju platiti tuženiku iznos od 2.350.000,00 kuna po osnovi troškova koje je imao radi izvođenja radova umjesto tužitelja iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a, te iznos od

8.555.320,00 kuna za 234 m² zemljišta koje je tužitelj neosnovano oduzeo od tuženika (II) (ukoliko sud ne utvrdi da je istu potrebno uračunati kod izračunavanja koeficijenta proporcionalnosti), uz naknadu parničnog troška (III).

Podneskom od 9. srpnja 2003. tuženik je ostao kod zahtjeva za utvrđenje djelomične ništavosti odredbe čl. 2. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 24. ožujka 1997. (I) i kod zahtjeva za isplatu troškova pripreme KIP-a i KZP-a za javne površine u iznosu od 2.350.000,00 kuna (II) te kod zahtjeva za naknadom parničnog troška (III).

Podneskom od 8. srpnja 2005. tuženik je ostao kod zahtjeva pod I) te je smanjio zahtjev za isplatu troškova pripreme KIP-a i KZP-a za javne površine na iznos od 1.148.060,39 kuna sa zateznom kamatom od 25. travnja 2000. (datum podnošenja protutužbe) do isplate te kod zahtjeva za naknadom parničnog troška.

Podneskom od 19. ožujka 2010. tuženik je ostao kod zahtjeva pod I), dok postavlja zahtjev za isplatu iznosa od 4.978.832,00 kune po osnovi preplaćenih obveza isplate troškova pripreme i rente prema tužitelju sa zateznom kamatom od kada je tužitelj primio isplate tuženog (II), dok zahtjev za isplatom troškova pripreme KIP-a i KZP-a za javne površine povisuje na iznos od 1.153.968,03 kune (III). Potražuje i parnični trošak (III).

Podneskom od 28. studenog 2013. postavlja tužbeni zahtjev na način da predlaže sudu utvrditi ništavim odredbe čl. 2., 3. i 4. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenog među strankama 28. ožujka 1997. u dijelu iznosa troškova pripreme zemljište iznad iznosa od 2.349.713,31 DEM ili 8.364.979,37 kuna i u dijelu iznosa troškova rente za zemljište iznad iznosa od 2.797.711,99 DEM ili 9.959.852,21 kunu (I), naložiti tužitelju isplatu iznosa od 17.014.632,58 kuna po osnovi preplaćenih obveza plaćanja troškova pripreme i rente po Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama sa zateznom kamatom od kad je tužitelj primio pojedine uplate do isplate (II), isplatu iznosa od 1.153.968,03 kune po osnovi troškova KIP-a i KZP-a koje je tuženik platio umjesto tužitelja sa zateznom kamatom od 25. travnja 2000. (podnošenje protutužbenog zahtjeva) do isplate (III), isplatu iznosa od 8.555.320,00 kuna po osnovi vrijednosti 234 m² zemljišta koje je oduzeto tuženika radi pripajanja javno prometnim površinama Iblerovog trga i Vlaške ulice sa zateznom kamatom od 25. travnja 2000. do isplate (IV) i isplatu parničnog troška (V).

Očitujući se na navode odgovora na tužbu tužitelj ističe da je rješenje o dodjeli od 31. prosinca 1996. donijelo nadležno tijelo u skladu s čl. 41. Zakona o građevinskom zemljištu te da je to rješenje postalo pravomoćno 5. veljače 1997. budući da tuženik protiv njega nije pokrenuo upravni spor. Isto tako, tuženik je 28. ožujka 1997. zastupan po direktoru i članici upravnog odbora potpisao Ugovor o međusobnim pravima i obvezama. Iz navedenih razloga tuženik ne može u ovom parničnom postupku osporavati visinu svoje obveze koja je utvrđena u upravnom postupku.

Nadalje, tvrdi da je u vrijeme sklapanja Ugovora o dodjeli građevinskog zemljišta od 31. prosinca 1996. bio je na snazi Zakon o građevinskom zemljištu koji je u čl. 51. propisao da su parnične stranke dužne zaključiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama sukladno uvjetima utvrđenim u Rješenju o davanju na korištenje građevinskog zemljišta. U predmetnom rješenju utvrđeni su troškovi pripreme i rente u iznosima koji su kasnije u istoj visini ugovoreni kao konačni, a koji su utvrđeni odnosno obračunani sukladno tada važećim zaključcima obzirom da se naknada odnosno troškovi pripreme i rente morali obračunati i platiti prilikom davanja zemljišta u vlasništvo (čl. 3. Odluke o građevinskom zemljištu). Dospijeće obveze je također bilo vezano za zakonski rok od 15 dana od dana dostave

predmetnog Rješenja o dodjeli. Na dan 31. prosinca 1996. na snazi su bili Zaključak o utvrđivanju prosječnog iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju (Službeni glasnik 23/93, dalje Zaključak 23/93) i Zaključak o utvrđivanju prosječnog iznosa rente za gradnju (Službeni glasnik 1/94, dalje Zaključak 1/94). Zaključak 20/96, na koji se tijekom postupka poziva tuženik, je stupio na snagu tek 1. siječnja 1997. Stoga je potpuno neosnovana tvrdnja tuženika da je tužitelj, kod obračunavanja proporcionalnog BRP-a, bio dužan odbiti BRP-a postojećih DIOZ-ovih objekata budući da mjerodavni Zaključak 1/94 uopće ne sadrži takvu odredbu. Isto tako ne sadrži odredbu koja bi oslobađala tuženika obveze da plati trošak rente za površinu javne garaže.

Međutim, neovisno o primjeni kojeg podzakonskog propisa je riječ, smatra da je u cijelosti pravilno obračunao visinu troškova pripreme i rente. U konkretnom slučaju pravilno je primijenjena točka 2. citiranog zaključka koja određuje prosječan iznos troškova pripreme zemljišta koju kupac plaća kad mu se prodaje građevinsko zemljište za izgradnju stambenih i poslovnih objekata, a koja je za atraktivno područje iznosila 530 DEM/m² BRP objekta. Neovisno o tome što se rješenje o dodjeli zemljišta od 31. prosinca 1996. poziva na dodjelu radi formiranja nove građevinske parcele za izgradnju kompleksa Importanne Gallerie, u konkretnom slučaju nema uvjeta za primjenu točke 12. Zaključka 20/96 obzirom bi njena primjena bila suprotna prisilnoj odredbi čl. 45 Zakona o građevinskom zemljištu. Naime, da bi se radilo o dodjeli zemljišta radi formiranja nove građevinske parcele koja bi opravdavala primjenu točke 12 Zaključka i time dvostruko niže iznose prosječnih troškova pripreme zemljišta neophodno je da budu ispunjene dvije pretpostavke propisane čl. 45. ZGZ i to da određeni dio susjedne parcele koja se daje na korištenje ili vlasništvo prema provedbenom planu čini novu građevinsku parcelu s parcelom u vlasništvu investitora (1) te da dio susjedne parcele koja se daje u vlasništvo bude do 50% površine novoformirane građevinske parcele (2). Kako u konkretnom slučaju nije donesen provedbeni urbanistički plan za navedenu lokaciju, a dodijeljena parcela tužitelja predstavlja više od 50% površine novoformirane građevinske parcele to se ne može primijeniti točke 12. Međutim, ukoliko bi sud smatrao da treba primijeniti točke 12. citiranog Zaključka tada mu je tuženik, pored prosječnih troškova pripreme (toč. 12, al II.) dužan naknaditi i troškove koje je tužitelj imao radi uređenja imovinsko pravnih odnosa sa vlasnicima odnosno korisnicima nekretnina koje su ušle u sastav kompleksa Importanne Gallerie i Iblerovog trga (toč. 12-al I). Tako je prednik tužitelja (Općina Medveščak) kupio dio zččbr. 2365/3 k.o. Grad Zagreb u površini 1.475,6 čhv od Družbe sestara milosrdnica temeljem kupoprodajnog ugovora od 4. kolovoza 1953. za kupoprodajnu cijenu od 8.285.000,00 k. Pored toga imao je i daljnje troškove uklanjanja objekata koji su bili predviđeni za rušenje. Također, tužitelj je bivšim vlasnicima odnosno korisnicima Višnji Havranek i Vesni Dolcet isplatio naknadu za zččbr. 2364/2 u površini od 430,00 m² u iznosu od 252.674,23 kune. Navedeni troškovi predstavljaju stvarne troškove pripreme zemljišta za gradnju i u slučaju primjene točke 12 Zaključka 20/96 tužitelj ima pravo na njihovu naknadu od tuženika te isti imaju staviti u obračun.

Što se tiče statusa podzemne garaže tužitelj smatra da on ne može ovisiti o današnjem načinu njena korištenja, već je potrebno utvrditi njenu namjenu u trenutku donošenja Rješenja o dodjeli od 31. prosinca 1996. Tako je sukladno čl. 78 Generalnog urbanističkog plana za predmetnu građevinu bilo neophodno osigurati 482 parkirališno garažna mjesta, a temeljem toga je donesena i lokacijska dozvola po kojoj je tuženik bio obavezan osigurati 480 parkirališno garažnih mjesta uz uvjet da se u popodnevnim satima omogućujući javno parkiranje na parkirnim mjestima vezanim za posebne prostore. Također, tuženik smatra da je za ovo pitanje relevantna činjenica da investitor nije kupio gradsko zemljište za gradnju javne garaže (pa da bi isto dobio po privilegiranoj cijeni odnosno bez naknade troškova rente) već da bi osigurao potreban broj parkirališno garažnih mjesta za potrebe objekta koji je gradio.

Naknadna prenamjena u javnu garažu ne može biti od utjecaja na proračun troškova napravljen prije izgradnje objekta.

Tužitelj se također protivi da se ukupni BRP umanju za površinu srušenih DIOZ-ovih objekata od 2.856,88 m² iz razloga što su navedeni objekti postojali na parceli u vlasništvu tuženika slijedom čega bi odbijanje njihovog BRP-a od obračunskog BRP-a koji nesporno pripada zemljištu vlasništvu Grada Zagreba značilo smanjiti cijenu odnosno visinu troškova pripreme rente suprotno važećim propisima koji su određivali da kupac zemljišta koji se prodaje za gradnju plaća "prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za metar kvadratni BRP-a". Prema logici stvari, BRP postojećih objekata mogao bi biti relevantan samo isključivo u odnosu na zemljište na kojem u se nalazili ti objekti i na njegov idealni dio u ukupnom BRP-u objekta pa u tom kontekstu treba tumačiti i točku 6. st. 2. Zaključka 20/96.

Protivi se navodima tuženika da se kod izračunavanja faktora proporcionalnosti treba od površine zkčbr. 2356/3 površine 440/7 čhv odbiti 65čhv koji su tuženiku oduzeti radi proširenja javno prometnih površina. To stoga što je tuženiku rješenjem o dodjeli od 31. prosinca 1996. dodijeljena u vlasništvo cjelovita površina parcele u vlasništvu tužitelja od 440,7 čhv. Nadalje, tuženik se upisao kao vlasnik novoformirane parcele koja je parcelacijskim elaboratom formirana upravo od dijela zkčbr. 2356/3 površine 440,7 čhv (Grad Zagreb) i dijela 2365/1 površine 420,4 čhv (Importanne d.o.o.) pri čemu je preostalih 65 čhv zkčbr. 2365/1 (ukupne površine 485,4 čhv) ušao u sastav novoformirane zkčbr. 2507/1 i 2365/3 sve k.o. Grad Zagreb. Stoga prema stavu tuženika nema osnova da se predmetnih 65 čhv oduzme od dijela parcele Grada Zagreba budući da je ta parcela u čitavoj površini od 440,7 čhv ušla u sastav novoformirane čestice na kojoj je izgrađen objekt Importanne Gallerie. Pritom ističe da tužitelj nije oduzeo tuženiku dio parcele zkčbr 2365/1 u površini od 65 čhv nego je to zemljište lokacijskom dozvolom broj 578/96 od 21. kolovoza 1996. predviđeno za javno prometnu površinu oko Importanne Gallerie. Stoga izgradnja javne prometne površine na ukupno 234 m² predmetnog zemljišta može biti samo predmet posebnog postupka i obvezno pravnog zahtjeva. Stoga smatra da je tužitelj točno utvrdio koeficijent proporcionalnosti od 0,5118 sukladno parcelacijskom elaboratu te isti osnovano primijenio pri izradi proračuna za Ugovor o MPO.

U odnosu na protivljenje tuženika primjeni pravila o uračunavanju navodi da je u potpunosti postupio sukladno odredbi čl. 313. ZOO kad je nakon plaćanja izvršenih od strane tuženika tijekom ovog postupka zatvorio prvo zateznu kamatu, a potom glavnicu duga. Navodi da u trenutku podnošenja tužbe nije bilo niti mjesta primjeni pravila o uračunavanju budući da je tuženika platio prvi obrok u roku dospijea slijedom čega taj iznos nije niti utužen. Čl. 3. i 4. Ugovora o MPO stranke su ugovorile dinamiku uplata, odnosno dospijea obveza kao i plaćanja kamata i visinu kamatne stope. Tek nakon utuženja tuženik je vršio određena plaćanja pa je tako u razdoblju od 24. listopada 2002. do 26. srpnja 2004. platio ukupno 31.565.350,16 kuna, čime je došao u zakašnjenje, pa pored glavnice duguje i kamatu po stopi koju su stranke ugovorile. Pritom ističe da su pravno promašeni navodi tuženika kojim osporava dospijea obveze i obračun kamata budući da su dospijea obveze, plaćanje kamata i visina kamatne stope, osim što su uneseni u Rješenje o dodjeli (stavak 2) i ugovoreni (čl. 2., 3. i 4. Ugovor o MPO), bili propisani i tada važećim Zakonom o zemljištu (čl. 42. i 51.). Iz navedenog proizlazi da je dospijea obveze plaćanja naknade za zemljište bilo zakonski određeno (15 dana od dana dostave rješenja o dodjeli), da je bila propisana kamatna stopa (kamata na štedne uloge oročene bez utvrđene namijene preko godine dana) te da je zakon dopuštao plaćanje u obrocima ako je o tome donesena Odluka Skupštine općine, ali uz obvezu plaćanja kamate od dana dospijea. Kako je tuženik došao u zakašnjenje sa ispunjenjem obveze (rok dospijea 3. veljače 1997.), izuzev prve rate koja nije niti utužena to

pored glavnice duguje i kamatu čije plaćanje je prisilne naravi. Stoga je tužitelj pravilno primijenio odredbu čl. 313. ZOO-a koja uređuje red namirenja kad dužnik, pored glavnice, duguje i kamatu.

U odgovoru na protutužbu tužitelj se u cijelosti protivi zahtjevu za utvrđenjem ništavosti pojedinih odredaba Ugovora MPO iz razloga gore navedenih. Priznaje svoju obvezu na isplatu troškova pripreme KIP-a i KZP-a za javne površine u iznosu od 1.141.544,00 kune. Protivi se preinaci tužbenog zahtjeva njegovim povišenjem na iznos od 1.153.968,03 kune te u odnosu na taj dio zahtjeva ističe prigovor zastare. Ističe prigovor zastare potraživanja s naslova preplaćenih iznosa obveza po ugovoru o MPO. Naime, sve i da bi na strani tužitelja postojala obveza da sukladno čl. 104. ZOO-a vrati ono što je primio po osnovi ništave odredbe Ugovora MPO ta bi obveza dospjela u trenutku predaje i primitka novca. Kako je posljednja uplata tuženika izvršena 26. srpnja 2004. a tužbeni zahtjev je prvi put postavljen u podnesku od 18.03.2010. to je protekao petogodišnji zastarni rok propisan odredbom čl. 371. ZOO. Oспорava osnovanost ovakvih zahtjeva iz gore razloga gore navedenih. U odnosu na zahtjev za naknadom bespravno oduzetog zemljišta od 234 m² ističe prigovor zastare potraživanja budući da je takav zahtjev tužitelj prvi put postavio u podnesku od 25. travnja 2000., a potom je podnescima od 8. srpnja 2003., 8. srpnja 2005 i 19. ožujka 2010. takav zahtjev povukao smanjivši zahtjev za isplatu samo na troškove pripreme KIP-a i KZP-a za javne površine. Obzirom da je tužbeni zahtjev po ovoj osnovi povučen 8. srpnja 2003. te je ponovno postavljen tek podneskom od 28. studenog 2013. to je istako petogodišnji zastarni rok. Osim toga, sve i da nije nastupila zastara, predmetni zahtjev je neosnovan jer tuženik na predmetnih 234 m² zemljišta ima ustanovljeno pravo građenja te je ispod dijela Vlačke ulice i Iblerovog trga, a i nadzemno sagradio građevinu na temelju ugovora o pravu građenja od 21. prosinca 1996. kojim mu je tužitelj dao pravo građenja bez naknade dok god postoji građevina na koju ima pravo po zakonu i Odluci o građevinskom zemljištu. Oспорava i visinu tužbenog zahtjeva kao previsoko postavljenu budući da ista ne odgovara tržišnoj cijeni.

Tijekom postupka je na snagu stupio Zakon o područjima i sjedištima sudova (Narodne novine broj 128/14) kojim je 1. travnja 2015. ustanovljen Općinski sud u Novom Zagrebu koji je preuzeo dio nadležnosti kao i dio predmeta Općinskog građanskog suda u Zagrebu, uključujući i ovaj predmet.

Tijekom postupka sud je pročitao rješenje od 31. prosinca 1996. (list 4-7), Ugovor o međusobnim pravima i obvezama od 28. ožujka 1997. (8-11), mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora po čl. 51. Zakona o građevinskom zemljištu (NN 48/88, 16/90 i 53/90) od 19. ožujka 1997. (list 12), Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građevinske parcele od 7. veljače 1997. (list 13), analitička kartica (list 18), zk izvadak zkčbr. 2365/1 (list 20-24), Ugovor o izgradnji od 16. studenog 1990. (list 60-62), Posebni uvjeti za izgradnju i legalizaciju postojećeg stanja od 25. siječnja 2001. (list 71), dopis Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalno i stambene poslove, promet i veze od 26. srpnja 1993. upućen društvu Plan d.d. (list 74), dopis Gradskog ureda za izgradnju grada Gradskom uredu za imovinsko pravne poslove od 12. rujna 2001. (list 100-102), pregled proračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente izrađen od strane Importanne d.o.o. (list 128), lokacijska dozvola broj 578/96 od 21. kolovoza 1996. (list 150-154), nalaz i mišljenje vještaka Davorina Štengla izrađenog u postupku osiguranja dokaza poslovni broj R1-1082/03 (list 156-176), načelna dozvola od 7. veljače 1997. (list 177-181), građevna dozvola od 11. travnja 1997. (list 182-184), građevna dozvola od 6. svibnja 1997. (list 185-187), građevna dozvola od 3. listopada 1997. (list 188-190), građevna dozvola od 28. travnja 2000. (list 191-194), rješenje o komunalnoj naknadi od 6. svibnja 2002. (list 195-197),

izvješće o stanju prostora (list 201), izvadci sa računa tuženika (list 209-215), uplatnice (list 216-221, 251-265), podaci o dugovanju i obračuna kamata (list 271-282), pregled plaćanja po namjeni (list 299), rješenje o spomeničkoj renti od 26. siječnja 2009. (386-390), rješenje o komunalnoj naknadi (list 391-398), odluka o visini spomeničke rente (list 400-402), odluka o komunalnoj naknadi (list 403-410), popis javne garaže (list 411-413), mišljenje GSKG-a od 2. kolovoza 2001. o pitanju komunalne naknade za garažni prostor na lokaciji Iblerov trg bb i Starčevićev trg bb (list 485-487), Zaključak od 23. srpnja 1997. (list 488), parcelacijski elaborat i potvrda parcelacijskog elaborata od 10. listopada 1996. i 14. listopada 1996. s diobnim nacrtom (list 489-498), kupoprodajni ugovor između Ustanove za rehabilitaciju hendikepiranih osoba profesionalnom rehabilitacijom i zapošljavanjem i Importanne d.o.o. od 20. prosinca 1996. (list 505-512), kopija katastarskog plana (list 517), zemljišnoknjižno stanje u naravi za zčbr 2365/1, 2507/1, 2365/3 i 2366 i 2365/12, lokacijska dozvola broj 866/07 od 13. srpnja 2007. (list 534-536), arhitektonski projekt trgovačkog društva Plan d.d. (list 537-546), posebni uvjeti uređenja prostora od 25. siječnja 2001. (list 583), Ugovor između Fonda Grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo i tuženika od 21. travnja 1997. o udjelu u financiranju komunalnih objekata i uređaja individualne potrošnje na građevinskom zemljištu na lokaciji Iblerov trg u Zagrebu (list 598-600), proračun troškova gradnje KIP-a prema razini komunalne opremljenosti od 20. veljače 1997. (list 601), Ugovor 04-920 između Fonda Grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo i tuženika o financiranju troškova KZP-a (list 602), proračun troškova gradnje KZP-a prema razini komunalne opremljenosti (list 606), nalaz i mišljenje ing. Davorina Štengla od 2. veljače 2001. (list 614-621), podloga za izdavanje lokacijske dozvole za kompleks Importanne Galleria sa podzemnom garažom, trgov i javnim pješačkim površina tvrtke Plan d.d. (list 622-623), potvrda parcelacijskom elaborata RN-1693/96 (list 626-630), Donji Grad i GUP-ovi Grada Zagreba (list 631-674), dopis Gradskog ureda za izgradnju grada Importanne d.o.o. od 2. studenog 1999. (list 709), Ugovor o pravu građenja između tužitelja i tuženika od 31. prosinca 1996. (list 800-801), Zapisnik sa rasprave kod Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove i veze (list 807), kupoprodajni ugovor između Družba sestara milosrdnica u Zagrebu i tužitelja od 4. kolovoza 1953. (list 808-809), prijedlog za upis prava vlasništva (list 810-811), dopis Narodnog odbora Grada Zagreba, Odjel za građevinarstvo i komunalne poslove računovodstvu Tajništva NO-a Grada Zagreba od 11. studenog 1953. (list 812), pregled plaćanja po namjeni (list 824), potvrde o plaćanju (list 825-831), stručni rad Tanje Tumbri "Restitucija kao posljedica ništavosti ugovora" (list 841-849), stručni rad J. Čizmića "O vještačenju u parničnom postupku s posebnim osvrtom na vještačenje u području medicine" (list 822-823), stručno mišljenje Arhitektonskog fakulteta od 8. svibnja 2014 (list 886-881), Provedbeni urbanistički plan (list 882-885), Generalni urbanistički plan (886-888), obračun kamata (889-890), kamatni list (list 891-908), izvadak iz računa Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje s nalogom za isplatu (list 919), dopis Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje od 6. prosinca 1996. (list 920-921), izveden je dokaz građevinskim vještačenjem po vještaku Draganu Radiću (list 418-442), očitovanjem građevinskog vještaka na prigovore stranaka (list 550-559), dopunskim građevinskim vještačenjem po vještaku Draganu Radiću (list 741-780), financijskim vještačenjem po vještaku Zrinku Ručeviću (list 945-958), dopunskim financijskim vještačenjem po vještaku Zrinku Ručeviću (list 969-975, 987-992), usmenim očitovanjem vještaka na prigovore stranaka (list 977-978).

Cijeneći rezultate provedenog postupka, kako cjelokupnog tako i svakog pojedinačno, a na osnovi odredbe članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine RH br. 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11 i 25/13; nadalje: ZPP) ovaj sud je utvrdio da su tužbeni i protutužbeni zahtjevi djelomično osnovani.

Iz, tijekom postupka izvedenih dokaza, sud je utvrdio:

- da je rješenjem tužitelja od 31. prosinca 1996. KLASA: UP/I-944-05/96-01/140 neposrednom pogodbom dano u vlasništvo tuženiku građevinsko zemljište označeno kao dio zvkčbr. 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²) radi formiranja nove građevinske parcele označene kao zvkčbr. 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar) za izgradnju kompleksa Importanne Gallerie s podzemnim garažama, a sve u skladu sa parcelacijskim elaboratom R.N. 1693/96 za k.o. Centar (I), da je određena obveza tuženika na plaćanje akontacijskih troškova pripreme građevinskog zemljišta u iznosu od 28.394.856,00 kuna, i rente u iznosu od 16.894.512,00 kuna, koje iznose treba platiti na žiro račun tužitelja, da je određeno da je dužne iznose naknade tuženik dužan platiti u 12 jednakih mjesečnih obroka, time što prvi dospijeva u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja, a svaki naredni u daljnjem roku od 15 dana od dospijeća prethodnog obroka, da je konačne iznose naknada tužitelj dužan platiti u roku od 15 dana od njihovog utvrđenja, a za zakašnjenje se plaćaju kamate predviđene zakonom (II), da će stranke u roku 15 dana po pravomoćnosti ovog rješenja sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u skladu sa uvjetima iz ovog rješenja (III), da će Grad Zagreb uvesti novog vlasnika u posjed dodijeljenog zemljišta u roku 15 dana od pravomoćnosti ovog rješenja, a nakon zaključenja ugovora iz točke 3. (IV), da će zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu i Zavod za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba temeljem ovog rješenja, po njegovoj pravomoćnosti izbrisati pravo korištenja dosadašnjeg korisnika na zemljištu iz točke 1. i upisati pravo vlasništva tuženika na istom temeljem ovog rješenja, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama, parcelacijskog elaborata R.N. 1693/96 za k.o. Centar,

- da je navedeno rješenje doneseno temeljem čl. 45. u vezi čl. 26. Zakona o građevinskom zemljištu (NN 48/88, 160/90 i 93/90), a podloga mu je lokacijska dozvola KLASA UP/I-350-05/96-01/669 od 21. kolovoza 1996., parcelacijski elaborat R.N. 1693/96 za k.o. Centar, dokaz o vlasništvu zemljišta koje prema citiranom parcelacijskom elaboratu čini novu parcelu objekta (odlomak 2. i 3. obrazloženja),

- da je rješenje doneseno na zahtjev Importanne d.o.o., kao vlasnika susjedne nekretnine označene kao zvkčbr. 2635/1 od 485,4 čhv ili 1746 m², a dio koje parcele sa dodijeljenom parcelom čini novu građevinsku parcelu budućeg kompleksa Importanne Galleria (odlomak 1. obrazloženja),

- da su akontacijski troškovi pripreme i rente u navedenom rješenju temelje na izračunu Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje od 27. prosinca 1996., dok se odgoda plaćanja temelji na Odluci čl. 12. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 13/90) (Odlomak 5. obrazloženja),

- da su protiv navedenog rješenja stranke imale pravo pokretanja upravnog spora pred Upravnim sudom RH u roku od 30 dana od primitka rješenja,

- da je navedeno rješenje postalo pravomoćno 5. veljače 1997.,

- da su stranke 28. ožujka 1997. sklopile Ugovor o međusobnim pravima i obvezama kojim su utvrdile da je tuženiku rješenjem o dodijeli od 31. prosinca 1996. dano u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište označeno kao dio zvkčbr. 2356/3 od 440,7 čhv ili 1585 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²) radi formiranja nove građevinske parcele označene kao 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar) za izgradnju kompleksa Importanne Galleria s podzemnim garažama, a koja dodjela se temelji na parcelacijskom elaboratu R.N. 1693/96 za k.o. Centar (čl. 1.),

- da je sastavni dio navedenog rješenja dokument "Elementi za zaključenje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građevinske parcele" KLASA 944-9/94-01/27 od 7. veljače 1997. koji prileži ugovoru,

- da su određeni konačni troškovi pripreme građevinskog zemljišta u iznosu 28.394.856,00 kuna odnosno 7.887.460,00 DEM i rente 16.894.512,00 kuna, odnosno 4.692.920,00 DEM, sve prema tečaju 1 DEM=3,60 kuna,

- da je investitor u obvezi podmiriti navedene troškove u 12 jednakim mjesečnim ratu, od koji prva dospijeva 3. veljače 1997., a svaka naredna u daljnjem roku od mjesec dana od dospijeća prethodne rate, da je investitor podmirio prvu ratu troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente te mu je ostalo podmiriti daljnjih 11 rata, svaku u iznosu od 2.366.238,00 kuna i rente, svaku u iznosu od 1.407.876,00 kuna (čl. 2.), da su datumi dospijeća obroka određeni mjesečno u razdoblju od ožujka 1997. do siječnja 1998. i to do 3. u mjesecu, na koje obroke se tuženik obvezao platiti kamatu po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana, a koja teče od 3. veljače 1997. do plaćanja (čl. 3. i 4.),

- da je u čl. 6. dana suglasnost za uknjižbu prava vlasništva tuženika u zemljišne knjige za česticu koja je predmet rješenja o dodijeli,

- da je ugovor potpisan od ovlaštenih osoba stranaka, dok je zamjenik državnog pravobranitelja dao mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora 19. ožujka 1997.,

- da iz dokumenta "Elementi za zaključenje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja" od 7. veljače 1997. koji je sastavljen od strane Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje, Odjel pripreme građevinskog zemljišta proizlazi da je proračun troškova u Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama izrađen na osnovi slijedećih elemenata:

1. ukupno bruto razvijene površine 29.076,60 m2 BRP-a,
2. ukupna površina novoformirane parcele 861,1 čhv,
3. površina koja se dodjeljuje 440,7 čhv
4. faktor proporcionalnosti $861,1/440,7=0,5118$
5. da je proporcionalni BRP za obračun 14.881 m2 BRP-a ($29.076,60 \text{ m}^2 \times 0,5118$)
6. da je obračunska površina stambenog dijela 6.492 m2 BRP-a, poslovnog dijela 2.704 m2 BRP-a i trgovačkog dijela 5.686 m2 BRP-a, ukupno 14.881 m2 BRP-a
7. da je jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta 530 DEM/m2 BRP-a
8. da je jedinična cijena rente – stambeni dio 160 DEM/m2 BRP-a, poslovni dio 300 DEM/m2 BRP-a i trgovački dio 500 DEM/m2 BRP-a,
9. da troškovi pripreme građevinskog zemljišta iznose 7.887.460,00 DEM (28.394.856,00 kuna), a troškovi rente iznose 4.692.920,00 DEM (16.894.512,00 kuna), a sve po tečaju 1DEM=3,60 kuna
10. da navedeni iznosi podijeljeni u 12 obroka iznose 2.366.238,00 kuna za jedan obrok trošak pripreme i 1.407.876,00 kuna za jedan obrok rente,

- da je u trenutku donošenja navedenih dokumenata bio na snazi Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 32/90, 10/91, 13/91, 20/92 i 9/95) koji u poglavlju 4. točka 2. parkiralište, javne garaže i garaže, u čl. 77-79 propisuje uvjeti za zadovoljenje prometa u mirovanju prilikom gradnje objekata, tj. izračun potrebnog broja parkirališnih garažnih mjesta ovisno o namjeni planiranih sadržaja te uvjeti njihovih smještaja, tako da je prema čl. 77. za planirani objekt bilo potrebno osigurati ukupno 482 parkirališna mjesta, i to 87 mjesta za stambene potrebe, 86 mjesta za poslovne namjene i 309 mjesta za trgovačku namjenu (trgovine i lokali)

- da je, u skladu s odredbama GUP-a i temeljem Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94) izdana lokacijska dozvola KLASA: UP/350-05/96-01/696 od 21. kolovoza 1996., a kojom je određen oblik i veličina građevinske parcele, bruto razvijena površina objekta Importanne Galleria te broj parkirališnih građevinskih mjesta za potrebe planiranih sadržaja,

- da je uvjet za izdavanje lokacijske dozvole bio zadovoljenje parkirališno, garažnih potreba za planirane sadržaje u skladu sa GUP-om, da je tuženiku za izgradnju objekta koja od ukupnog BRP-a imao 10.116 m2 stambene površine, 4.212,20 m2 poslovne površine te

8.860 m² trgovina i lokala odobreno 480 parkirališnih mjesta uz osiguranje određenog broja parkirališno za svaku od posebnih namjena,

- da je temeljem lokacijske dozvole izrađen parcelacijski elaborat R.N. 1693/96 od 1. listopada 1996. kojim je utvrđen oblik i površina građevinske parcele, površina dijelova čestica koje čine novoformiranu građevinsku parcelu, te površine dijelova čestica koje se priključuju česticama javnih prometnih površina, pa je prema tome, sukladno podacima iz parcelacijskog elaborata novoformirana zkčbr. 2365/1, površine 3.097 m² nastala spajanjem dijelova zkčbr. 2365/1, površine 1.512 m² u vlasništvu tužitelja i zkčbr. 2365/3 površine 1.585 m² u vlasništvu Grada Zagreba, da je spornih 65 čhv dijela 2365/3 priključeno javno prometnim površinama Vlaške ulice (zkčbr. 2508/1 u površini od 51,9 čhv) i Iblerovog trga (zkčbr. 2365/1 u površini od 13,1 čhv),

- da se garaža u objektu Importanne Galleria danas u cijelosti koristi kao javna garaža,

- da su na zkčbr. 2635/1 od 485,4 čhv ili 1746 m² koju je tuženik kupio od Ustanove za rehabilitaciju hendikepiranih osoba profesionalnom rehabilitacijom i zapošljavanjem (DIOZ) temeljem kupoprodajnog ugovora od 20. prosinca 1996. postojali objekti BRP-a 2.856,99 m² koji su uklonjeni radi izgradnje objekta Importanne Gallerie,

- da je tuženik o svom trošku i o svom aranžmanu izveo radove ulaganja u komunalnu infrastrukturu umjesto tužitelja i to iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a, u iznosu od u iznosu od 1.141.544,00 kuna, visinu kojih su stranke učinile nespornim na ročištu.

U svom nalazu i mišljenju vještak dr.sc. Dragan Radić je, polazeći od nespornih podataka, i to da je ukupan BRP objekta Importanne galleria 29.076,60 m², da je površina stambenog dijela 10.116,00 m², poslovnog dijela 4.211,00 m² i trgovačkog dijela 8.860,00 m², garaže 5.999,40 m² (primjenom koeficijenta 0,3), da je površina zkčbr 2635/1 iznosi 485,4 čhv ili 1746 m² (Importanne d.o.o.), zkčbr. 2365/2 iznosi 440,7 čhv (Grad Zagreb), a novoformirana zkčbr. 2365/1 iznosi 861,1 čhv, da se razlika od 65 čhv odnosi na površinu oduzetu od zkčbr. 2365/1 (Importanne d.o.o.) radi pripojenja javno prometnim površinama, da je BRP DIOZ objekata koji su se nalazili na parceli Importanne d.o.o. prije rušenja iznosili 2.856,99 m², da tečaj DEM/kn iznosi 1DEM-3,56 kune

dao nekoliko inačica proračuna troškova pripreme zemljišta i rente i to u slijedećim varijantama:

1. Pod pretpostavkom da je prilikom obračuna trebalo primijeniti točku 2., odnosno točku 12. Zaključka 20/96 (istovjetan sa toč. 2/12 Zaključka 23/93)
2. Pod pretpostavkom da koeficijent proporcionalnosti iznosi 0,4363 / 0,5118,
3. Pod pretpostavkom da od ukupnog BRP-a objekta treba odbiti BRP "DIOZ" građevina koje su postojale prije rušenja,
4. Pod pretpostavkom da od ukupnog BRP-a treba u cijelosti odbiti BRP garažnog prostora.

Pod pretpostavkom da je trebalo primijeniti toč 2. Zaključka 20/96 (koji je istovjetan toč. 2 Zaključka 23/93) po kojem je trošak pripreme zemljišta 1,887 kuna/m², da se koeficijent proporcionalnosti 0,5188, da ukupni BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela valja uvećati za proporcionalni BRP garaže te se bez odbijanja postojećih objekata na zemljištu tuženika te da troškovi rente iznose sukladno namjeni, 570 kuna/m² BRP-a za stambenu površinu, 1.068,00 kuna/m² BRP-a za poslovnu površinu i 1.780,00 kuna/m² BRP-a za trgovačku površinu, prema točki 14. za atraktivno područje prema Zaključku 20/96 (koja je istovjetna točki 3. Zaključka 1/94), vještak je utvrdio da ukupni troškovi pripreme zemljišta za gradnju iznose 28.080.509,50 kuna ili 7.887.783,57 DEM i rente u iznosu od 16.708.320,43 kune ili 4.693.348,44 DEM, odnosno da ukupna naknada iznosi 44.788.829,93 kune ili 12.581.132,00 DEM.

Pod pretpostavkom da je trebalo primijeniti toč 12. Zaključka 20/96 (koji je istovjetan toč.12 Zaključka 23/93) po kojem je trošak pripreme zemljišta 943 kuna/m², da se koeficijent proporcionalnosti 0,5188, da ukupni BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela valja uvećati za proporcionalni BRP garaže te se bez odbijanja postojećih objekata na zemljištu tuženika te da troškovi rente iznose sukladno namjeni, 570 kuna/m² BRP-a za stambenu površinu, 1.068,00 kuna/m² BRP-a za poslovnu površinu i 1.780,00 kuna/m² BRP-a za trgovačku površinu prema točki 14. za atraktivno područje prema Zaključku 20/96 (koja je istovjetna točki 3. Zaključka 1/94), vještak je utvrdio da ukupni troškovi pripreme zemljišta za gradnju iznose 14.032.814,23 kuna ili 3.941.801,75 DEM i rente u iznosu od 16.708.320,43 kune ili 4.693.348,44 DEM, odnosno da ukupna naknada iznosi 30.741.134,67 kune ili 8.635.150,19 DEM.

Pod pretpostavkom da je trebalo primijeniti toč 12. Zaključka 20/96 (koji je istovjetan toč. 12 Zaključka 23/93) po kojem je trošak pripreme zemljišta 943,00 kuna/m², da se koeficijent proporcionalnosti 0,4363, da ukupni BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela se umanjuje za površinu "DIOZ" objekata sukladno točki 6. Zaključka 20/96, (koji je istovjetan točki 6. Zaključka 23/93) i BRP podzemne garaže sukladno točki 11. Zaključka 20/96 (koji je istovjetan točki 11. Zaključka 23/93) te da troškovi rente iznose sukladno namjeni, 570 kuna/m² BRP-a za stambenu površinu, 1.068,00 kuna/m² BRP-a za poslovnu površinu i 1.780,00 kuna/m² BRP-a za trgovačku površinu, prema točki 14. za atraktivno područje prema Zaključku 20/96 (koja je istovjetna točki 3. Zaključka 1/94) time da se renta ne plaća za površinu podzemne garaže sukladno točki 14./2 Zaključka 20/96 (ista odredba ne postoji u Zaključku 1/94, kao niti odredba o umanjivanju BRP-a objekata koji se ruše radi nove izgradnje), vještak je utvrdio da ukupni troškovi pripreme zemljišta za gradnju iznose 8.364.979,37 kuna ili 2.349.713,31 DEM i rente u iznosu od 9.959.852,21 kune ili 2.797.711,29 DEM, odnosno da ukupna naknada iznosi 18.324.831,58 kune ili 5.147.424,60 DEM.

U odnosu na pitanje odbijanja BRP-a podzemne garaže od ukupnog BRP-a vještak je zauzeo stav da podzemna garaža u objektu Importanne Gallerie predstavlja javnu garažu budući da je istovjetan stav u svom elaboratu iz 2003. zauzeo i vještak Davorin Štengl, a što proizlazi iz činjenice da se navedena garaža u cijelosti koristi kao javna garaža sa kontroliranim ulazom i izlazom svakog vozila uz naplatu parkiranja prilikom izlaza na etažama te budući da je prilikom izdavanja lokacijske dozvole tuženiku odobreno izgradnja ukupno 480 parkirnih mjesta uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje. Stoga smatra da BRP garaže od 5.888,40 m² treba odbiti od ukupnog BRP-a objekta.

U odnosu na pitanje odbijanja BRP-a od 2.856,88 m² "DIOZ"-ovih građevina od ukupnog BRP-a objekta Importanne Gallerie vještak je u svom inicijalnom nalazu i mišljenju naveo da bi to bilo kontradiktorno pretpostavkama proračuna i samoj logici i fizici u stvarnosti budući da se navedeni objekti ne nalaze na parceli Grada Zagreba zkčbr. 2365/3 od 440,7 čhv, već na parceli zkčbr. 2365/1 od 485,4 čhv u vlasništvu Importanne d.o.o. pa bi značilo da se time odbija BRP koji u stvarnosti ne postoji na parceli Grada Zagreba koja se dodaje parceli Importane d.o.o. te bi primjena principa razmjernog udjela dodane parcele u BRP bila logički i matematički neutemeljena. Stoga, vještak smatra da u konkretnom slučaju od BRP-a se ne treba odbiti BRP "DIOZ"-ovih građevina.

Kasnije tijekom postupka, očitujući se na prigovore tuženika, vještak ističe da BRP "DIOZ" građevina treba odbiti od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koja je izgrađena na zemljištu vlasništva investitora. Pritom, vještak polazi od definicije troškova pripreme,

koji obuhvaćaju troškove uređenja imovinsko pravnih odnosa sa vlasnicima, odnosno korisnicima nekretnina, pripremne radove (izrada geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacijskih elaborata i provedbenih planova, sanacijskih radova (odvodnjavanje, otkopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena i sl.), rušenje postojećih objekata i uređaja, odvoz materijala, kao i premještaj postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija te izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture i od činjenice da je zgrada Importanne Gallerie izgrađena na novoj, jedinstvenoj parceli koja je nastala unijom dviju parcela, od kojih je jedna parcela u vlasništvu Importanne d.o.o. na kojoj su se nalazili postojeći "DIOZ" objekti, a za koju parcelu je investitor već snosio troškove pripreme zemljišta.

U odnosu na koeficijent proporcionalnosti smatra da je pravilan koeficijent proporcionalnosti 0,4363 koji se dobije omjerom 375,7 čhv/861,1 čhv. Do takvog zaključka vještak dolazi s obzirom da je parcela Grada Zagreba zkčbr. 2365/3 od 440,7 čhv, koja se dodaje parceli Importanne d.o.o. 2365/1 od 485,4 čhv radi formiranja nove parcele 2365/1 od 861,1 čhv prevelika, jer zbroj tih dvaju parcela iznosi 926,1 čhv, a višak od 65 čhv pripada gradskoj površini predviđenoj za gradski trg. Stoga smatra da za navedenu razliku treba umanjiti parcelu Grada Zagreba.

U svom nalazu i mišljenju, vještak Zrinko Ručević je utvrdio da je tuženik platio tužitelju ukupan iznos od 35.339.464,16 kuna i to 16.489.427,77 kuna na ime troškova pripreme građevinskog zemljišta i 18.850.036,39 kuna na ime troškova rente prema dinamici prikazanoj u tablici na listu 947. spisa.

Polazeći od pretpostavke da je ukupan dug tuženika 44.788.829,23 kune prema prvoj inačici nalaza i mišljenja vještaka Dragana Radića, a umanjujući ukupni dug za prvu ratu plaćenu u roku dospijeca (umanjenje za iznos od 3.774.114,00 kuna) te primjenom pravila o uračunavanju ispunjenja sukladno čl. 313. ZOO-a s tijekom kamata počevši od 3. veljače 1997. po stopi koja je Zagrebačka banka d.d. primjenjivala na oročene kunske depozite pravnih osoba na rok preko 12 mjeseci, vještak je utvrdio da preostali dug tuženika iznosi 35.034.454,66 kuna nepodmirene glavnice, na koji dalje teku kamate od 27. srpnja 2004. do isplate po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana.

Polazeći od pretpostavke da ukupan dug tuženika iznosi 30.741.134,67 kuna (druga inačica nalaza i mišljenja vještaka Dragana Radića) i da ga treba uvećati za naknade plaćene prijašnjim vlasništvu zemljišta za zemljište i objekte koji su bili na tom zemljištu (točka 12. st. 1. al. 1 Zaključka 20/96 i 23/93) u iznosima od 8.285.000,00 DIN iz 1953. (iskazano u kunama, a imajući u vidu promjenu domicilnih novčanih jedinica od 1953. do 1997. radi se o 0,01 kuni) i 252.674,23 kune, a te potom taj iznos umanjiti za prvu ratu (iznos od 3.774.114,00 kuna) plaćenu u roku dospijeca te potom na tako utvrđenu osnovicu (iznos od 27.219,694 kune) primijeniti pravila o uračunavanju ispunjenja s tijekom kamata počevši od 3. veljače 1997. po stopi koja je Zagrebačka banka d.d. primjenjivala na oročene kunske depozite pravnih osoba na rok preko 12 mjeseci, vještak je utvrdio da preostali dug tuženika iznosi 12.223.369,44 kuna nepodmirene glavnice, na koji dalje teku kamate od 27. srpnja 2004. do isplate po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana.

Polazeći od pretpostavke da je ukupan dug tuženika 18.324.831,58 kuna (treća inačica n/m vještaka Dragana Radića), a umanjujući ukupni dug za prvu ratu plaćenu u roku dospijeca (umanjenje za iznos od 3.774.114,00 kuna) te primjenom pravila o uračunavanju ispunjenja sukladno čl. 313. ZOO-a s tijekom kamata počevši od 3. veljače 1997. po stopi

koja je Zagrebačka banka d.d. primjenjivala na oročene kunske depozite pravnih osoba na rok preko 12 mjeseci, vještak je utvrdio da postoji pretplata tuženika za iznos od 8.618.321,41 kunu.

Prvenstveno valja reći da sud ocjenjuje vjerodostojnom svu dokumentaciju u spisu.

Sud u cijelosti prihvaća nalaz i mišljenje vještaka dr. sc. Dragana Radića u dijelu u kojem je isti izračunao iznose troškova pripreme zemljišta i rente u više inačica budući da na isti niti stranke nisu imale primjedbi. U dijelu nalaza i mišljenja u kojem vještak daje tumačenja pojedinih odredbi propisa koji su važili u utuženom razdoblju pa i u dijelu kojem vještak iznosi svoje stavove u pogledu načina izračuna koeficijenta proporcionalnosti i utvrđivanja BRP-a sukladno točki 6. stavku 2. Zaključka 20/96 tako i u pogledu iznošenja stavova o statusu podzemne garaže u Importanne Galleria sud navedeni nalaz i mišljenje ne prihvaća budući da se radi o pravnim pitanjima tumačenja mjerodavnih propisa za što sudu nije potrebno stručno znanje vještaka.

Također, sud u cijelosti prihvaća nalaz i mišljenje vještaka Zrinka Ručevića budući da stranke nisu imale primjedbe na njegov računski dio već su se prigovori odnosili na pravna pitanja prihvatljivosti pojedine inačice nalaza, prava na uračunavanje, pravo na revalorizaciju naknada isplaćenih bivšim vlasnicima i sl. o kojim pitanjima odlučuje sud.

Na okolnosti konkretnog slučaja valja primijeniti odredbe Zakona o građevinskom zemljištu (NN 34/80, 42/86, 41/88, 16/90, 53/90, 44/92 i 91/96) kako slijedi.

Čl. 25. st. 1. ZGZ-a određuje da u ostvarivanju prava da upravlja neizgrađenim građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu općina može to zemljište uzeti iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i dati ga na korištenje društvenim pravnim osobama, građanima, udruženjima građana i drugim građanskim pravnim osobama, na način i po postupku propisanim ovim zakonom i na temelju njega donesenim propisima općine, u svrhu da se to zemljište privede namjeni određenoj provedbenim planom. St. 3 određuje da se neizgrađenim građevinskim zemljištem u smislu ovoga zakona smatra ono zemljište na kojem nije izgrađen nikakav ili na kojem postoji privremeni ili sporedni objekt koji ne služi za redovnu upotrebu postojeće stambene ili poslovne zgrade i za čiju izgradnju nije potrebna građevinska dozvola. Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se ono zemljište na kojem se nalaze ostaci nekadašnjeg objekta (ruševine).

Čl. 26. određuje da se građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu može dati na korištenje društvenim pravnim osobama odnosno u vlasništvo fizičkih ili pravnih osoba, samo uz naknadu prema tržišnim cijenama.

Član 27. st.1. određuje da prilikom davanja građevinskog zemljišta na korištenje novi korisnik zemljišta plaća naknadu koja sadrži:

- naknadu koja se plaća prijašnjem vlasniku odnosno korisniku zemljišta za zemljište i objekte koji su se nalazili na tom zemljištu;
- naknadu troškova pripreme zemljišta za izgradnju u naselju ili u dijelu naselja u kojem se nalazi zemljište novog korisnika, ako je ta priprema utvrđena srednjoročnim planom uređenja prostora.

St.2. određuje da je troškove iz stava 1. alineje 2. ovoga člana dužna prije izgradnje objekta platiti i osoba koja je pravo korištenja građevinskog zemljišta stekla na osnovi pravnog posla ili zakona kao i vlasnik građevinskog zemljišta.

St 3. određuje da se obaveze osoba iz stava 2. ovoga člana u vezi sa plaćanjem troškova pripreme zemljišta općini uređuju ugovorom koji su te osobe dužne zaključiti s općinom prije izdavanja odobrenja za građenje. Način utvrđivanja visine troškova pripreme za izgradnju zemljišta u pojedinom naselju ili dijelu naselja te kriterije za raspoređivanje tih troškova na pojedine korisnike i način njihovog plaćanja propisuje skupština općine u skladu sa srednjoročnim planom uređenja prostora kojim je priprema utvrđena. Pri određivanju visine troškova pripreme zemljišta za pojedinog korisnika uzet će se u obzir sredstva koja je korisnik zemljišta utrošio za pripremu zemljišta.

Čl. 29. određuje da kada se građevinsko zemljište daje na korištenje putem natječaja kao i u drugim slučajevima određenim odlukom skupštine općine, naknada za zemljište koju plaća novi korisnik zemljišta, pored naknade iz člana 25. i 26. ovoga zakona, sadrži i iznos koji je rezultat ulaganja društvenih sredstava radi korištenja tog zemljišta kao građevinskog kao i položajne i drugih pogodnosti zemljišta koje se daje na korištenje. Odlukom iz stava 1. ovoga člana utvrđuje se renta za svako pojedino građevinsko zemljište i to u prosječnom iznosu, zavisno od stupnja opremljenosti zemljišta komunalnim objektima te od položaja i drugih pogodnosti koje to zemljište pruža novom korisniku.

Čl. 41. određuje da o oduzimanju građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika kao i o davanju toga zemljišta na korištenje prema ovom zakonu odlučuje skupština općine rješenjem nakon provedenog postupka određenog ovim zakonom.

Čl. 42. st.1. određuje da rješenje o davanju na korištenje građevinskog zemljišta pored podataka o građevinskoj parceli i naznake korisnika kojem se parcela daje na korištenje, mora sadržavati ukupan iznos naknade za zemljište koje se daje na korištenje te obavezu i rok za zaključivanje ugovora iz člana 44. ovoga zakona.

Ako do momenta davanja zemljišta na korištenje nije određena visina naknade prijašnjem vlasniku toga zemljišta, rješenjem iz stava 1. ovoga člana, ovaj dio naknade određuje se kao akontacija i utvrđuje obaveza novog korisnika na plaćanje konačnog iznosa te naknade.

Rješenjem o davanju na korištenje građevinskog zemljišta utvrdit će se obaveza novog korisnika na plaćanje kamate po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana pod uvjetom da utvrđena naknada ne bude plaćena u roku 15 dana od dana dostave rješenja o dodjeli, što će se ugovorom iz člana 44. ovoga zakona posebno utvrditi.

Skupština općine može odlukom utvrditi mogućnost plaćanja iznosa naknade i u ratama, time da se obavezno obračunavaju kamate na neplaćeni iznos prema odredbama stava 3. ovoga člana.

Na temelju rješenja iz stava 1. ovoga člana korisnik ne može stupiti u posjed građevinskog zemljišta prije zaključenja ugovora iz člana 44. ovoga zakona.

Čl. 51. određuje da na temelju rješenja o davanju na korištenje građevinskog zemljišta općina i korisnik kojemu je odnosno zemljište dano na korištenje sklapaju ugovor o međusobnim pravima i obvezama u skladu s uvjetima utvrđenim u tom rješenju.

Ugovor iz stava 1. ovoga člana korisnik zemljišta dužan je zaključiti s općinom prije izdavanja odobrenja za građenje objekta radi čije izgradnje je zemljište dano na korištenje. Ovaj ugovor mora sadržavati rok u kojem je korisnik zemljišta dužan općini platiti naknadu za zemljište koje mu se daje na korištenje. Uknjižba prava korištenja građevinskog zemljišta na novog korisnika vrši se na temelju ugovora iz stava 1. ovoga člana na koji je nadležno javno pravobranilaštvo dalo mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti i pravomoćnog rješenja iz člana 35. ovoga zakona.

Nije u pravu tužitelj kad tvrdi da je o obvezama tuženika na plaćanje troškove pripreme i rente već odlučeno u upravnom postupku pravomoćnim i konačnim rješenjem od dodjeli zemljišta od 31. prosinca 1996. pa da nema mjesta ponovnom odlučivanju o istom pitanju u ovom parničnom postupku. Naime, rješenje o dodjeli zemljišta od 31. prosinca 1996. sadrži samo obvezu plaćanja akontacijskih troškova pripreme i rente dok je u stavku II izreke rješenja određeno da će se konačni iznosi naknade odrediti Ugovorom o MPO. Na taj način tužitelj je postupio sukladno čl. 42. st.2. ZGZ koja propisuje da će se, u situaciji kad do trenutka donošenja rješenja o dodjeli nije određena visina naknade, rješenjem o dodjeli odrediti samo akontacijski iznosi naknade. Budući da je visina naknade određena kao konačna tek Ugovorom o MPO od 28. ožujka 1997. to je obveza tuženika na naknadu troškova tek u tom trenutku bila dovoljno određiva da tuženik protiv nje može istaknuti prigovore i da može pobijati pravilnost utvrđenja iznosa naknade. Pritom valja reći da Ugovorom o MPO nije dopušteno ugovarati iznose naknada pripreme i rente suprotno važećim propisima budući da se radi o prisilnim propisima kojima se strogo definiraju visine troškova predmetnih naknada. Stoga je svaka odredba Ugovora o MPO koja je suprotna prisilnim propisima koji su u to vrijeme bili na snazi, ništava u dijelu koji se odnosi na visinu troškova pripreme i rente preko propisanog iznosa. Pritom valja voditi računa i o činjenici da je proračun troškova izradio tužitelj (Elementi za zaključenje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građevinske parcele) bez prethodne konzultacije sa tuženikom iz čega proizlazi da je isti nastupao kao jača ugovorna strana u ovom pravnom poslu. Stoga, uzimajući u obzir njegov monopolistički položaj tužitelja neprihvatljivi su navodi tužitelja da je tuženik potpisao predmetni Ugovor o MPO pa da isti sad ne može isticati razloge za njegovu nevaljalost.

Stoga je valjalo utvrditi da li je iznos utvrđene naknade troškova pripreme i rente u visini utvrđenoj Ugovorom o MPO pogrešno obračunat i koliko iznosi obveza tuženika sukladno prisilnim propisima.

Što se tiče propisa mjerodavnih za utvrđivanje visine naknade troškova pripreme i rente ovaj sud je stava da se trebaju primijeniti propisi koji su bili na snazi u trenutku donošenja rješenja o dodjeli budući da je tad tuženik stekao pravo vlasništva parcele koja mu se dodjeljuje pa je shodno tome u istom trenutku nastala obveza tuženika na isplatu naknade za dodijeljeno zemljište. Okolnost da je visina naknade rješenjem određena kao akontacijska nema utjecaja na trenutak određivanja mjerodavnog prava. To proizlazi iz gore citiranih odredbi čl. 42. ZGZ-a prema kojima je nadležni organ već u rješenju o dodjeli dužan odlučiti o naknadi za zemljište koje se dodjeljuje (iznimno odluku o visini tih troškova ostaviti za Ugovor o MPO) i čl. 51. da se predmetni Ugovor o MPO-u sklapa na temelju uvjeta utvrđenih u rješenju o dodjeli. Osim toga ne treba zanemariti niti činjenicu da je navedena naknada troškova pripreme i rente bila svojevrsni supstitut za kupoprodajnu cijenu zemljišta koja se plaća za stjecanje vlasništva nad zemljište pa se, prema stavu ovog suda, trenutak nastanka obveze na plaćanje naknade ne bi smio odvojeno sagledavati od trenutka samog stjecanja nekretnine u vlasništvo. Da je tome tako potvrđuje i odredba o plaćanju zatezne kamate na određeni iznos naknade, početak tjeka koje se veže upravo na pravomoćnost rješenje o dodjeli, a ne na trenutak sklapanja Ugovora o MPO.

Stoga se na pitanje obračuna troškova pripreme i rente ima primijeniti Zaključak o utvrđivanje prosječnog iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju (Službeni glasnik broj 23/93) i Zaključak o utvrđivanju prosječnog iznosa rente za gradnju (Službeni glasnik broj 1/94) koji su bili na snazi 31. prosinca 1996.

Zaključak o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Službeni glasnik 20/96) je stupio na snagu 1. siječnja 1997. pa se isti ne primjenjuje.

Zaključkom 23/93 se utvrđuje prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za 1m² BRP-a objekta za gradnju stambenih, poslovnih i objekata društvenog standarda (toč. 1).

Točkom 2. Zaključka 23/93 propisano je da ako se građevinsko zemljište daje na korištenje ili u vlasništvo za gradnju stambenih ili poslovnih objekata ili objekata društvenog standarda, novi korisnik ili vlasnik zemljišta plaća prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto razvijene površine objekta za atraktivno područje u iznosu 530 DEM/m² BRP-a.

Toč. 12. Zaključka 23/93 je propisano da ako se vlasniku odnosno korisniku izgrađenog ili neizgrađenog građevinskog zemljišta daje na korištenje određeni dio susjedne parcele kako bi formirao novu građevinsku parcelu u skladu s provedbenim urbanističkim planom, novi korisnik plaća:

- naknadu plaćenu prijašnjem vlasniku, odnosno korisniku zemljišta za zemljište i objekte koji su bili na tom zemljištu,
- naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju stambenih i poslovnih objekata ili objekata društvenog standarda utvrđenih točkom 3-III ovog Zaključka za razmjernan dio BRP-a objekta.

Točkom 3.-III je propisano da trošak pripreme zemljišta za gradnju za 1 m² BRP-a objekta sagrađenog na atraktivnom području iznosi 265,00 DEM.

Točkom 6. je propisano da se BRP objekta obračunava prema odredbama standarda kojima se to regulira s time da će se BRP površine garaže obračunavati sa 30%. BRP objekta koji se ruši radi nove izgradnje odbija se od BRP-a objekta koji se gradi bez obzira na postojanje građevinske dozvole za objekt koji se ruši.

Točkom 11. je propisano da ako se građevinsko zemljište daje na korištenje ili vlasništvo za gradnju javne garaže, novi korisnik ili vlasnik zemljišta plaća stvarne troškove pripreme zemljišta.

Zaključkom 1/94 se utvrđuje prosječan iznos troškova što su rezultat ulaganja društvenih sredstava na određenom području radi korištenja tog zemljišta kao građevinskog te položajne i druge pogodnosti za zemljište koje se daje na korištenje-renta.

Točkom 2. Zaključka 1/94 je propisano da se prosječan iznos rente utvrđuje za 1m² BRP-a koji će se graditi, a razvrstava se ovisno o položaju i stupnju opremljenosti zemljišta, komunalnim objektima i drugim pogodnostima na područja opisanom u materijalu "opis granica područja za utvrđivanje rente" i atraktivno područje opisano čl. 15. Odluke o građevinskom zemljištu.

Točkom 3. je propisano da cijena rente za atraktivno područje za stambenu namjenu iznosi 160,00 DEM/m² BRP-a, za poslovnu namjenu 300,00 DEM/m² BRP-a, za trgovačku namjenu 500,00 DEM /m² BRP-a.

Prvi prigovor tuženika odnosi se na pogrešno utvrđeni BRP izgrađenog objekta koji je polazna točka za obračun troškova pripreme i rente. Smatra da je pravilnom primjenom mjerodavnih propisa trebalo od ukupnog BRP-a objekta odbiti BRP podzemne garaže i srušenih objekata koji su se nalazili na novoformiranoj parceli prije rušenja.

Za pitanje umanjenja BRP-a podzemne garaže od ukupnog BRP-a objekta relevantno je da li je parcela tužitelja dodijeljena tuženiku radi izgradnje javne garaže (toč. 11. Zaključka

23/93). Dakle, novi vlasnik mogao je steći gradsko zemljište u vlasništvo po povoljnijoj cijeni ako je objekt imao opću društveno korisnu svrhu-izgradnju javne garaže.

Iz lokacijske dozvole od 21. kolovoza 1996. koja je donesena temeljem važećeg Generalnog urbanističkog plana i Zakona o prostornom uređenju, proizlazi da namjena garaže u objektu Importanne Galleria garažu nije bila javno parkiranje 24 sata/dan. Naime, tužitelj je, sukladno odredbama GUP-a, trebao u novosagrađenom objektu osigurati određeni broj parkirno-garažnih mjesta za planirane sadržaje što je i učinio te mu je lokacijskom dozvolom odobreno 480 parkirnih mjesta. Premda iz Dopisa Odjela za promet i veze proizlazi da bi jedan broj parkirnih mjesta koji se odnose na poslovne sadržaje trebao biti dostupan javnom parkiranju u popodnevnim satima isto ne navodi sud na zaključak da je navedena podzemna garaža po namjeni trebala služiti za opću društvenu svrhu-javno parkiranje. Tim više što ta činjenica ne proizlazi niti iz jednog dokumenta koji je donesen u postupku donošenja rješenja o dodjeli i sklapanju Ugovora o MPO. Tako je iz rješenja o dodjeli razvidno da je svrha dodjele zemljišta izgradnja kompleksa Importanne Gallerie s podzemnim garažama, a istu namjenu objekta predviđa i Ugovor o MPO. Kasnija prenamjena garaže nakon izgrađenosti nije relevantna za rješenje ovog pitanja. Stoga sud nije analizirao isprave na koje se tijekom postupka poziva tužitelj, a iz kojih proizlazi današnji status predmetne garaže i njena namjena nakon izgrađenosti objekta. Budući da niti iz jedne isprave koja je prethodila donošenju rješenja o dodjeli nije vidljiva svrha garaže kao javne to tužitelj prilikom odmjerenja naknade nije imao osnov po kojem bi ukupni BRP umanjio za proporcionalni BRP predmetne garaže. Pritom je bespredmetno pozivanje vještaka Dragana Radića na Provedeni urbanistički plan Donjeg grada (PUP) kojim je planirana izgradnja i uređenje prostora Donjeg grada u sklopu kojeg je bilo planirano i uređenje Iblerovog trga sa javnom podzemnom garažom. To iz razloga što projekt izgradnje Importanne Gallerie nije izveden u skladu s rješenjima iz PUP-a, niti se taj dokument spominje u relevantnoj dokumentaciji za donošenje rješenja o dodjeli. To tim više što je u međuvremenu donesen Generalni urbanistički plan koji je sadržavao drugačija rješenja uređenja prostora i temeljem kojeg je i izdana lokacijska dozvola za izgradnju Importanne Gallerie s podzemnom garažom i ostalim sadržajima.

Nadalje, sud nije našao osnova niti za umanjenje ukupnog BRP-a sagrađenog objekta za BRP DIOZ objekata koji su se nalazili na parceli tuženika prije formiranja jedinstvene parcele na kojoj je izgrađen objekt Importanne Galleria, a koji objekti su porušeni radi nove izgradnje. Naime, sud je polazio od svrhe kojoj služe troškovi pripreme zemljišta, a koji se plaćaju tužitelju kao naknada za stjecanje u vlasništvo zemljište za koje je već izvršena priprema za gradnju objekta. Isto tako, argumentum a contrario (toč. 6. st.2. Zaključka 23/93) novi vlasnik ima pravo na razmjerno umanjenje tih troškova kad se na dodijeljenom zemljištu nalaze objekti koje je potrebno rušiti radi izgradnje budući da taj vlasnik mora snositi dodatne troškove u pogledu pripreme za gradnju. Budući da Grad Zagreb prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište radi formiranja nove građevinske parcele na kojem nema postojećih objekata to tuženik neće snositi dodatne troškove pripreme u pogledu zemljišta za dio koji je kupio od Grada Zagreba. Stoga nema niti logičnog uporišta za zaključak da se ukupni BRP objekta umanjuje za BRP DIOZ-ovih građevina.

Pritom valja reći da Zaključak 1/94 kojim se utvrđuje visina naknade troškova rente niti ne sadrži odredbe o umanjenju ukupnog BRP-a za BRP garaže i objekata namijenjenih rušenju slijedom čega slijedom čega nema niti osnova za umanjenje BRP-a kod izračuna rente po ovim osnovama.

Vezano uz izračun koeficijenta proporcionalnosti valja polaziti od činjenice da je to postotak kojim se određuje učešće zemljišta koje se dodjeljuje novom vlasniku u ukupnoj površini koja je nastala zbrajanjem dviju ili više sudjelujućih površina. Taj postotak ili broj služi kako bi se uz pomoć njega korigirala ukupni BRP objekta koja je tada polazni podatak za izračun iznosa naknade troškova pripreme i renta, a sve kako bi novi vlasnik platio Gradu Zagrebu naknadu razmjerno sudjelovanju zemljišta Grada Zagrebu u jedinstvenoj novoformiranoj parceli na kojoj je izgrađen objekt. Iz navedenog proizlazi da su za izračun koeficijenta proporcionalnosti mjerodavna dva podatka i to površine zemljišta Grada Zagreba koja je sudjelovala u ukupnoj površini novoformirane čestice i površina te novoformirane čestice. Navedena dva podatka vidljiva su iz Parcelacijskog elaborata od 1. listopada 1996. koji pokazuje da je novoformirana zkčbr. 2365/1 površine 3.097 m² (861,1 čhv) nastala spajanjem zkčbr. 2365/1 površine 1.512 m² (420,4 čhv) u vlasništvu Importanne d.o.o. i zkčbr. 2365/3 površine 1585 m² (440,7 čhv) u vlasništvu Grada Zagreba. Stoga je i koeficijent proporcionalnosti omjer površina 440,7čhv /861,1 čhv slijedom čega iznos 51,18 %, odnosno 0.5118.

U odnosu na dio zkčbr. 2365/1 površine 65 čhv isti je temeljem Parcelacijskog elaborata ušao u sastav zkčbr. 2507/1 i zkčbr. 2365/3 k.o. Grad Zagreb koje parcele su postale dio javno prometnih površina oko Importanne Gallerie. Stoga i umanjenje zkčbr. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. za predmetnih 65 čhv može biti predmet posebnog postupka ali se ne može proizvoljno, bez uporišta u važećem propisu, ukalkulirati kod izračunavanja koeficijenta proporcionalnosti.

Pri tome, na tumačenje ovog spornog pitanje nema utjecaja što je tužitelj prilikom dodjele zemljišta postupio suprotno ograničenju iz čl. 45. st.2. ZGZ koji propisuje da se vlasniku susjednog zemljišta može dodijeliti parcela u društvenom vlasništvu do najviše 50% površine novoformirane građevinske parcele. Navedeno samo upućuje da je tužitelj prilikom odlučivanja o dodjeli zemljišta postupio protivno zakonskim propisima što može imati utjecaja na zakonitost i opstojnost rješenja o dodjeli od 31. prosinca 1996. Međutim, isto ne navodi na zaključak da je omjer sudjelovanja dodijeljenog zemljišta drugačiji od onog utvrđenog temeljem podataka u parcelacijskom elaboratu, a koji podaci su sadržani i u rješenju o dodjeli i Ugovoru o MPO i predstavljaju valjani osnov za izračunavanje navedenog koeficijenta.

U odnosu na spor vezano uz primjenu tarifnog broja u Zaključku 23/93 temeljem kojeg valja obračunati cijenu troškova pripreme 1 m² BRP-a zemljišta, sud je stava da je tužitelj u Ugovoru o MPO pogrešno primijenio točku 2. Zaključka jer taj tarifni broj određuje iznos troškova pripreme zemljišta kad se ono daje radi izgradnje određenih stambenih i poslovnih objekata, a što ovdje nije slučaj.

Iz svih relevantnih dokumenata u spisu (Rješenja o dodjeli, Ugovora o MPO, parcelacijskog elaborata, lokacijske dozvole) proizlazi da je tužitelj dao tuženiku u vlasništvo kčbr. 2365/3 k.o. Grad Zagreb kako bi tuženik zajedno sa susjednom parcelom zkčbr. 2365/1 k.o. Grad Zagreb u svojem vlasništvu, formirao novu građevinsku parcelu radi izgradnje objekta Importanne Galleria. Cijenu troškova pripreme zemljišta za izgradnju u takvom slučaju određuje toč. 12 Zaključka 23/93. Prema navedenoj odredbi tuženik je dužan platiti tužitelju naknadu plaćenu bivšim vlasnicima odnosno korisnicima objekta za zemljište i objekte koji su bili na tom zemljištu i naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju po cijenama utvrđenim u toč. 3-III koja odredba propisuje cijenu od 265 DEM/m² BRP-a što primjenom tečaja 1 DEM=3,56 kune iznosi 943,00 kune/ m² BRP.

Pritom sud ne dijeli stav tužitelja da bi primjena toč. 12. bila suprotna prisilnoj odredbi čl. 45. ZGZ koja pravo na dodjelu zemljišta radi formiranja nove građevinske parcele uvjetuje s dvije pretpostavke i to da određeni dio susjedne parcele koja se daje na korištenje ili vlasništvo prema provedbenom planu čini novu građevinsku parcelu s parcelom u vlasništvu investitora (1) te da dio susjedne parcele koja se daje u vlasništvo bude do 50% površine novoformirane građevinske parcele (2).

Naime, sud ne smatra opravdanim zakonske propise tumačiti na štetu tuženika samo iz razloga što je tužitelj nepravilno primijenio neke odredbe ZGZ-a kod dodjele predmetnog zemljišta. Ukoliko nije bilo uvjeta za dodjelu gradskog zemljišta radi formiranja nove građevinske parcele sukladno čl. 45. ZGZ tada je takvu nepravilnost trebalo rješavati kroz upravni postupak podnošenjem tužbe upravnom sudu, a ne u parničnom postupku u kojem nije dopušteno ispitivati zakonitost i pravilnost pravomoćnog rješenja. Međutim, sud ne nalazi opravdanim takve eventualne nezakonitosti koje su napravljene u postupku donošenja rješenja otklanjati u postupku određivanja naknade primjenom tarifnih stavaka koji sa konkretnom situacijom nemaju nikakve veze.

Međutim, sud smatra da tužitelj nema, sukladno toč. 12., pravo na naknadu troškova koje je imao radi uređenja imovinsko pravnih odnosa sa vlasnicima odnosno korisnicima nekretnina koje su ušle u sastav kompleksa Importanne Galleria i to iznosa od 252.674,23 kune isplaćene bivšim Vlasnicama Višnji Havranek i Vesni Doulcet kao naknadu za zkčbr. 2364/2 površine 430 m² i iznosa od 8.750.000,00 dinara isplaćene Družbi sestara milosrdnica u Zagrebu za kupljeno zemljište zkčbr. 2365/1 u površini od 1.475,6 čhv. Naime, uvidom u dokumentaciju kojom tužitelj dokazuje osnov ovih potraživanja sud je utvrdio da su predmetne naknade plaćene trećim osobama za parcele koje samo djelomično imaju veze sa parcelom koja je dodijeljena tužitelju. Tako je iznos od 252.674,23 kune plaćen Višnji Havranek i Vesni Doulcet kao naknada za zkčbr 2364/2 u površini od 430 m², dakle za zemljište koje nema veze sa dodijeljenim zemljištem. Nadalje, iznos od 8.285.000,00 DIN je plaćen Družbi sestara milosrdnica kao kupoprodajna cijena za spornu zkčbr. 2365/1, ali u površini od 1.475,6 čhv koja površina nije u cijelosti dodijeljena tužitelju pa nema osnova po kojem bi tuženik bio u obvezi platiti tužitelju naknadu za cijelo zemljište. Kako je sukladno toč. 12. tuženik dužan platiti tužitelju samo naknadu za zemljište koje mu se dodjeljuje u vlasništvo, a ne i naknaditi tuženiku sve troškove koji su vezani uz parcele koji su ušli u sastav kompleksa Importanne Galleria s podzemnim garažama, Iblerovim trgovom i javnoprometnim površinama, a tužitelj nije u smislu čl. 219. st.1. ZPP-a točno specificirao imovinsko-pravne troškove koji otpadaju na zemljište dodijeljeno tuženiku, to je odbijen zahtjev za naknadu ovih troškova.

Slijedom navedenog, sud je primjenom toč. 12. Zaključka 23/93, a primjenjujući slijedeće parametre relevantne za izračun iznosa troškova pripreme zemljišta i rente: da je ukupan BRP objekta Importanne Galleria 29.076,60 m², da je površina stambenog dijela 10.116,00 m², poslovnog dijela 4.211,00 m² i trgovačkog dijela 8.860,00 m², garaže 5.888,40 m² (primjenom koeficijenta 0,3), da je koeficijent proporcionalnosti 0,5118, da je da tečaj DEM/kn iznosi 1DEM-3,56 kune, zaključio da je obveza tuženika po Ugovoru o MPO iznosila 30.741.134,67 kune ili 8.635.150,19 DEM, od čega iznos 14.032.814,23 kuna ili 3.941.801,75 DEM otpada na troškove pripreme zemljišta za gradnju i iznos od 16.708.320,43 kune ili 4.693.348,44 DEM na troškove rente.

Obzirom na gore utvrđene parametre temeljem kojih je utvrđena ukupna visina obveze tuženika po Ugovoru o MPO sud je prihvatio drugu inačicu iz nalaza i mišljenja vještaka financijske struke (list 948) prema kojoj ukupan dug tuženika, nakon primjene pravila o

uračunavanju ispunjenja iznosi 12.223.369,44 kune nepodmirene glavnice. Obzirom da je vještak taj iznos nominalno uvećao za naknade koje je tužitelj imao radi rješavanja imovinskopravnih odnosa s prijašnjim vlasnicima zemljišta koja su ušla u sastav kompleksa Imoportanne Gallerie, a za koje iznose je sud utvrdio da tužitelj nema pravo na naknadu, to je iznos početne osnovice za izračun duga (nakon uračunavanja prve uplate), utvrđen od strane vještaka (27.219.694,91 kuna) valjalo umanjiti za iznos od 252.674,24 (iznos od 252,674,23 kunu i 0,01 kunu).

Budući da se radi o jednostavnijoj matematičkoj operaciji sud je navedeno učinio bez stručne pomoći vještaka. $27.219.694,91 - 252.674,24 = 26.967.020,67$ kn

Usporedbom nove osnovice za izračun kamata s ranijom ($26.900.000 / 27.220.000$), dobiva se postotni udjel od 98,82%, pa kada se taj postotak primijeni na ukupan iznos kamata prema izračunu vještaka (16.569.024,69- Tablica list 953 spisa), proizlazi iznos pripadajućih kamata od 16.373.510,20 kn.

Rekapitulacija preostalog potraživanja tužitelja tada iznosi (str. 4. nalaza):

Glavnica:	30.741.134,67 kn
<u>(-)Uplata prve rate:</u>	<u>3.774.114,00 kn</u>
Osnovica za obračun:	26.967.020,67 kn
(+)Obračunane kamate:	16.373.510,20 kn
<u>(-)Obavljene uplate:</u>	<u>31.565.350,16 kn</u>
Ostatak potraživanja:	11.775.180,71 kn.

Iz navedenog proizlazi da preostali dug tuženika iznosi 11.775.180,71 kunu, a na koji iznos teče daljnja zatezna kamata od 26. srpnja 2004.

Na prigovore tuženika u pogledu primjene čl. 313. ZOO valja reći da je tužitelj pravilno, nakon što je tuženik tijekom postupka vršio plaćanja sa zakašnjenjem, primijenio pravila o uračunavanju ispunjenja te u skladu s tim, u podnesku od 13. siječnja 2006, postavio tužbeni zahtjev. Stoga se takva dispozicija tužitelja ne može smatrati činjeničnom preinakom tužbe već samo usklađenjem tužbenog zahtjeva za izvršenim plaćanjima od strane tuženika. Sukladno navedenom, sud je ocijenio neosnovanim i prigovor zastare potraživanja postavljenog u podnesku tužitelja od 13. siječnja 2006.

Također, sud ne dijeli stav tuženika da potraživanja iz Ugovora o MPO dospijevaju tek donošenjem presude od strane suda jer kako smatra tuženik, zbog spora koji postoji između stranaka vezano uz primjenu pojedinih tarifnih stavaka kojima se određuje visina troškova pripreme zemljišta i rente, iznosi naknada postaju određeni tek donošenjem odluke o navedenim spornim pitanjima od strane suda.

Naime, visina obveze tuženika na plaćanje troškova pripreme i rente temelji se na prisilnom propisu- Zaključku 23/93 i 1/94, slijedom čega je tuženik, jednako kao i tužitelj, mogao primjenjujući parametre koji su u trenutku donošenja odluke o visini troškova bili određeni i poznati, izračunati visinu svoje obveze i u rokovima dospijeća platiti nesporni dio duga. Navodi tužitelja bili bi osnovani tek u situaciji da je visina njegove obveze u trenutku sklapanja Ugovora o MPO bila neodređena, odnosno neodrediva, a što ovdje nije slučaj.

Prema tome, kako je dospijeće obveze ugovoreno 15 dana od dana dostave rješenja o dodjeli, po kamatnoj stopi na štedne uloge oročene bez utvrđene namijene preko godine dana, a tužitelj je pao u zakašnjenje nakon što svoju obvezu nije podmirio u rokovima dospijeća

pojedinih obroka to je tuženik u obvezi platiti zateznu kamatu koja teče od 3. veljače 1997. Stoga je tužitelj pravilno primijenio odredbu čl. 313. ZOO-a koja uređuje red namirenja kad dužnik, pored glavnice, duguje i kamatu. Posljednja uplata tuženika izvršena je 26. srpnja 2004. što je, temeljem dokumentacije u spisu, utvrdio financijski vještak, pa je tužitelj, na preostali iznos duga, dužan platiti i daljnju zateznu kamatu koja teče od datuma posljednje uplate do isplate, sve sukladno čl. 277.st.1. ZOO. i to po ugovorenoj stopi (koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana).

U odnosu na protutužbu ističe se da je sud na ročištu 19. prosinca 2013. dopustio preinaku protutužbe iz podneska od 11. prosinca 2013. jer smatra da je to svrsishodno za konačno rješenje odnosa između stranaka (čl. 190. st. 2. ZPP).

U odnosu na zahtjev za utvrđenjem ništavosti pojedinih odredaba Ugovora o MPO:

Ugovorom o MPO se utvrđuje da konačni troškovi pripreme zemljišta iznose 7.887.460 DEM, odnosno 28.394.854,00 kuna, a troškovi rente 4.692.920 DEM, odnosno 16.894.512,00 kuna. Kako iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da je izračun navedenih iznosa rezultat nepravilne primjene prisilnih propisa to su odredbe Ugovora o MPO u pogledu visine tih troškova (čl. 2,3. i 4.) djelomično ništave (čl. 104. u vezi čl. 103. i čl. 463. ZOO) preko pravilno utvrđene visine troškova pripreme u iznosu od 14.032.814,23 kuna ili 3.941.801,75 DEM i troškova rente u iznosu od 16.708.320,43 kune ili 4.693.348,44 DEM.

U odnosu na zahtjev za isplatu (st. II, III i IV protutužbenog zahtjeva):

Protutužbeni zahtjev za isplatu preplaćenih iznosa naknada (stavak II) je odbijen budući da je utvrđeno da nije bilo pretplate od strane tuženika.

Tuženiku je dosuđena naknada po osnovi troškova pripreme KIP-a i KZP-a za javne površine u iznosu od 1.141.544,00 kune budući da je tužitelj svoju obvezu u navedenom iznosu učinio nespornom. Kako tuženik tijekom postupka ne dokazuje visinu tih troškova preko nespornog iznosa (12.424,03kune) to je odbijen za razliku tih troškova (čl. 219. st.1 ZPP). Na taj iznos tuženik ima pravo i na zateznu kamatu temeljem čl. 214. st.1. ZOO. Budući da tuženik niti ne tvrdi da je tužitelj bio nesavjesni stjecatelj to mu je zatezna kamata dosuđena od podnošenja zahtjeva (podnesak od 25. travnja 2000). Odluka o stopi zatezne kamate donesena je temeljem čl. 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate i to za razdoblje do 31. prosinca 2007., a od 1. siječnja 2008. do isplate temeljem čl. 29. st.2. ZOO.

Što se tiče zahtjeva za isplatom naknade za oduzeto zemljište od 234 m2 sud ocjenjuje da je potraživanje tuženika u zastari. Naime, potraživanje za isplatom naknade za oduzeto zemljište koje sadržajno predstavlja zahtjev za stjecanjem bez osnove (čl. 210. ZOO) zastarijeva u općem zastarnom roku od 5 godina (371 ZOO).

Tužitelj je takav zahtjev prvi put postavio u podnesku od 25. travnja 2000., dok je podneskom od 9. srpnja 2003. ostao samo kod zahtjeva za utvrđenjem djelomične ništavosti Ugovora o MPO i za isplatom troškova ulaganja u komunalnu infrastrukturu čime je tuženik povukao zahtjev za naknadom vrijednosti zemljišta. Tužitelj se takvom povlačenju nije protivio te se upustio u raspravljanje po preinačenom tužbenom zahtjevu. Dispozicija povlačenja tužbe ima za posljedicu da se smatra da tužba nije nikada ni podnesena. Novi zahtjev po ovoj osnovi tuženik je postavio tek u podnesku od 28. studenog 2013. Budući da je zahtjev tužitelja za oduzeto zemljište dospio najkasnije u trenutku njegovog oduzimanja (tijekom 1997. kad je proveden parcelacijski elaborat) to je do podnošenja protutužbe (28.

studenog 2013.) protekao zastarni rok od 5 godina za potraživanje naknade za oduzeto zemljište. Stoga je zahtjev po ovoj osnovi odbijen.

Odluka o parničnom trošku temelji na odredbi članka 154. stavak 2. i članka 155. ZPP. Troškovi su odmjereni prema vrijednosti predmeta spora i troškovniku stranaka, a sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12) po kojoj vrijednost jednog boda iznosi 10,00 kuna.

Budući da su zahtjevi po tužbi i protutužbi činjenično i pravno isprepleteni i povezani tako da se za pojedine zahtjeve nisu izvodili posebni dokazi niti se o istima odvojeno raspravljalo, sud je o naknadi parničnog troška za tužbu i protutužbu donio jedinstvenu odluku. Pritom je omjer uspjeha stranaka utvrdio na način da je zahtjeve za isplatu novčanih potraživanja s kojim su pojedine stranke uspjele zbrojio posebno za svaku od stranaka. Što se tiče protutužbenog zahtjeva za utvrđenjem ništavosti pojedinih odredaba Ugovora o međusobnih pravima i obvezama koji je predstavljao i prethodno pitanje za odluku iz tužbenog zahtjeva i protutužbenog zahtjeva po osnovi preplaćenih iznosa naknada sud je omjer uspjeha stranaka cijenio u okviru tih zahtjeva.

Tako je tužitelj sa tužbenim zahtjevom uspio u iznosu od 11.785.080,71 kunu, dok je tuženik uspio sa 23.249.373,95 kune. Tuženik je protutužbenim zahtjevom uspio u iznosu od 1.141.544,00 kune, dok je tužitelj uspio sa iznosom od 25.582.376,61 kunu. Zbrajanjem navedenih iznosa proizlazi da je tužitelj uspio u sporu sa iznosom od 37.367.457,32 kune, a tuženik je uspio sa iznosom 24.390.917,95 kuna. Iz navedenog proizlazi da je tuženik u sporu uspio sa 40%, a tužitelj sa 60% te je u tom omjeru sud dosudio strankama parnični trošak.

Tužitelju je dosuđen trošak u iznosu od 1.213.212,50 kuna, a isti se odnosi na sastav tužbe u iznosu od 100.000,00 kuna (Tbr. 7/1), pristupa na ročište 2. prosinca 1998. u iznosu od 500,00 kuna (Tbr. 9/5), pristupa na ročište 14. siječnja 2000., 25. travnja 2000., 8. studenog 2005., 20. studenog 2007., 12. veljače 2009., 17. prosinca 2012., 19. prosinca 2013., 19. svibnja 2014., 22. siječnja 2016., 14. srpnja 2016. u iznosu od 100.000,00 kuna za svaki (Tbr. 9/1), pristupa na ročište 6. srpnja 2001. u iznosu od 500,00 kuna (Tbr. 9/2, u vezi čl. 2. st. 1.) sastava podneska od 6. srpnja 2000., 20. ožujka 2001., 17. travnja 2003. i 13. siječnja 2006. u iznosu od 100.000,00 kuna za svaki (Tbr. 8/1), sastava podneska od 25. srpnja 2012., 13. siječnja 2006., 20. studenog 2007., 5. siječnja 2009., 10. svibnja 2010., 28. rujna 2010., 8. rujna 2011., 25. veljače 2013., 11. rujna 2013., 13. svibnja 2014. u iznosu od 500,00 kuna za svaki (Tbr. 8/3), za sve radnje nakon 20. studenog 2007. uvećano za PDV (25%), umanjeno za omjer uspjeha tuženika u sporu 40%, u cijelosti uvećano za troškove vještačenje u iznosu od 78.712,50 kuna i pristojbu na presudu u iznosu od 5.000,00 kuna.

Tuženiku je dosuđen parnični trošak u iznosu od 748.062,50 kuna, a isti se odnosi na sastav odgovora na tužbu/protutužbu u iznosu od 80.000,00 kuna (Tbr. 7/1 u vezi čl. 2. st. 1. ZPP-a), pristupa na ročište 25. travnja 2000., 6. srpnja 2001., 30. listopada 2003. u iznosu od 40.000,00 kuna (Tbr. 9/2, u vezi čl. 2. st. 1. ZPP-a), sastava podneska od 9. studenog 2000., 20. lipnja 2001., 26. svibnja 2003. i 9. srpnja 2003. u iznosu od 80.000,00 kuna za svaki (Tbr. 8/1 u vezi čl. 2. st. 1. ZPP-a), sastava podneska od 8. srpnja 2005. u iznosu od 100.000,00 kuna (Tbr. 8/1), pristupa na ročište 8. studenog 2005. u iznosu od 50.000,00 kuna (Tbr. 9/2), sastava podneska od 6. ožujka 2006., 17. listopada 2007., 16. prosinca 2008., 9. travnja 2009., 25. studenog 2009., 2. srpnja 2010., 28. studenog 2013., 23. travnja 2014., 11. lipnja 2014. u iznosu od 500,00 kuna za svaki (Tbr. 8/3), pristupa na ročište 20. studenog 2007., 12. veljače 2009., 17. prosinca 2012., 19. prosinca 2013., 19. svibnja 2014., 22. siječnja 2016., 14. srpnja 2016. u iznosu od 100.000,00 (Tbr. 9/1), uvećano za PDV (25%), umanjeno sukladno uspjehu

tužitelja u sporu 60%, sve uvećano za trošak vještačenja u iznosu od 45.712,50 kuna i trošak sudske pristojbe na protutužbu u iznosu od 10.100,00 kuna i presudu u iznosu od 5.000,00 kuna

S obzirom na ograničenje iz Tbr. 8/1 koja određuje da stranke imaju pravo na naknadu troška sveukupno 4 obrazložena podneska tijekom prvostupanjskog postupka zahtjev stranaka za naknadom troška obrazloženih podnesaka preko navedenog broja je odbijen. Međutim, strankama je priznat trošak obrazloženih podnesaka sukladno Tbr. 8/3 kada su uz te podneske dostavili dokumentaciju relevantnu za predmet spora.

Prebijanjem međusobnih troškova preostaje obveza tuženika da naknadi tužitelju trošak u iznosu od 465.150,00 kuna.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Zagrebu, 2. rujna 2016.

Sudac:
Nives Grubišić Đogić, v.r.

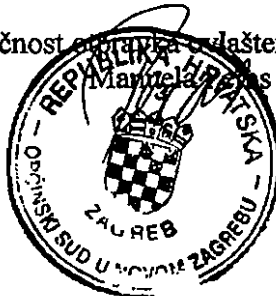
Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku 15 dana. Žalba se podnosi Županijskom sudu putem ovoga suda u pet istovjetnih primjeraka.

DNA:

- pun. tužitelja: Odvj. Ljiljana Nogolica, Ilica 73, Zagreb
- pun. tuženika: Odvj. Sanja Porobija, Iblerov trg 10/VII, Zagreb

Za točnost odbrambena ovlašteni službenik



Zagreb, 19. studenog 2015.g.

Broj:D042

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

Posl. broj: P-2472/15

Pravna stvar:

Tužitelj - protutuženik: **GRAD ZAGREB**, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb,

OIB:61817894937, zastupan po :

Tuženik - protutužitelj: **IMPORTANNE d.o.o.** , Zagreb, Trg Drage Iblera 10, OIB:
15023477203,

Radi:isplate

PODNEŠAK TUŽITELJA - PROTUŽENIKA

I U odnosu na nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještak mr.sc. Zrinka Ručevića u dijelu u kojem je utvrdio preostalo dugovanje tuženika - protutužitelja u iznosu od 35.034.454,66 kn polazeći od glavnice od 44.788.829,93 kn, tužitelj navodi da na isti izračun nema primjedbi te ga prihvaća u cijelosti.

II Međutim, u drugoj varijanti koja se temelji na glavnici obračunatoj sukladno točki 12. Zaključka o utvrđivanju prosječnog iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju, tužitelj je predložio da se glavnici obračunatoj po vještaku Radiću (Tablica 5. vještva iz srpnja 2013.g.) u visini od 30.741.134,67 kn dodaju naknade plaćene prijašnjim vlasnicima, a kao što je to bilo propisano točkom 12. st. 1. citiranog Zaključka. Vještak je to pravilno učinio samo u odnosu na iznos od 252.674,23 kn koje su bile isplaćene bivšim vlasnicima Havranek Višnji i Doulcet Vesni dok je u odnosu na naknadu isplaćenu Družbi

Odvjetnica Ljiljana Nogolica Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN:HR3724840081107068152, OIB 99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

sestara milosrdnica pogrešno glavnicu povećao za iznos od 0,01 kn utvrdivši u tom iznosu ukupnu naknadu od nekadašnjih 8.285.000,00 din iz 1953.g.. Tužitelj smatra da je vještak trebao utvrditi revalorizirani iznos predmetne naknade na dan izrade spornog proračuna iz ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 28.03.1997.g. i isti pribrojiti glavnici. Stoga tužitelj predlaže da vještak u tom pravcu dopuni svoj nalaz do ročišta zakazanog za dan 22. siječanj 2016.g. kako bi tužitelj mogao postaviti eventualno kumulirani tužbeni zahtjev prema varijanti izračuna utemeljenoj na točki 12. merodavnog Zaključka, kojeg predlaže usvojiti ukoliko sud nađe da glavni tužbeni zahtjev obračunat prema točki 2. mjerodavnog Zaključka nije osnovan.

Sukladno nalazu i mišljenju vještaka, tužitelj-protutuženik specificira glavni tužbeni zahtjev na način da isti glasi:

„ Nalaže se tuženiku – protutužitelju Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg Drage Iblera 10, OIB: 15023477203 isplatiti tužitelju – protutuženiku Gradu Zagrebu, OIB: 61817894937 na ime troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente za izgradnju kompleksa Importanne gallerie iznos od 35.034.454,66 kn sa kamatama obračunatim po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu koje teku od 27. srpnja 2004.g. do isplate te mu se nalaže naknaditi tužitelju Gradu Zagrebu troškove postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od objave presude do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema članku 29 st. 2. i 8. ZOO-a, u roku od 15 dana.“

Grad Zagreb, pp

Napominjem kako je podnesak neposredno dostavljen punomoćnici tuženika-protutužitelja odvjetničkom društvu Porobija&Porobija, odvjetnica Sanji Porobiji u Zagrebu, Iblerov trg 10/VII

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

Zagreb, 19. studenog 2015.g.

Broj:D042

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

Posl. broj: P-2472/15

Pravna stvar:

Tužitelj - protutuženik: **GRAD ZAGREB**, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb,

OIB:61817894937, zastupan po :

Tuženik - protutužitelj: **IMPORTANNE d.o.o.**, Zagreb, Trg Drage Iblera 10, OIB:
15023477203,

Radi:isplate

PODNEŠAK TUŽITELJA - PROTUŽENIKA

I U odnosu na nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka mr.sc. Zrinka Ručevića u dijelu u kojem je utvrdio preostalo dugovanje tuženika - protutužitelja u iznosu od 35.034.454,66 kn polazeći od glavnice od 44.788.829,93 kn, tužitelj navodi da na isti izračun nema primjedbi te ga prihvata u cijelosti.

II Međutim, u drugoj varijanti koja se temelji na glavnici obračunatoj sukladno točki 12. Zaključka o utvrđivanju prosječnog iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju, tužitelj je predložio da se glavnici obračunatoj po vještaku Radiću (Tablica 5. vještva iz srpnja 2013.g.) u visini od 30.741.134,67 kn dodaju naknade plaćene prijašnjim vlasnicima, a kao što je to bilo propisano točkom 12. st. 1. citiranog Zaključka. Vještak je to pravilno učinio samo u odnosu na iznos od 252.674,23 kn koje su bile isplaćene bivšim vlasnicima Havranek Višnji i Doulcet Vesni dok je u odnosu na naknadu isplaćenu Družbi

Odvetnica Ljiljana Nogolica Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN:HR3724840081107068152, OIB 99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

sestara milosrdnica pogrešno glavnicu povećao za iznos od 0,01 kn utvrdivši u tom iznosu ukupnu naknadu od nekadašnjih 8.285.000,00 din iz 1953.g.. Tužitelj smatra da je vještak trebao utvrditi revalorizirani iznos predmetne naknade na dan izrade spornog proračuna iz ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 28.03.1997.g. i isti pribrojiti glavnici. Stoga tužitelj predlaže da vještak u tom pravcu dopuni svoj nalaz do ročišta zakazanog za dan 22. siječani 2016.g. kako bi tužitelj mogao postaviti eventualno kumulirani tužbeni zahtjev prema varijanti izračuna utemeljenoj na točki 12. merodavnog Zaključka, kojeg predlaže usvojiti ukoliko sud nađe da glavni tužbeni zahtjev obračunat prema točki 2. mjerodavnog Zaključka nije osnovan.

Sukladno nalazu i mišljenju vještaka, tužitelj-protutuženik specificira glavni tužbeni zahtjev na način da isti glasi:

„ Nalaže se tuženiku – protutužitelju Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg Drage Iblera 10, OIB: 15023477203 isplatiti tužitelju – protutuženiku Gradu Zagrebu, OIB: 61817894937 na ime troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente za izgradnju kompleksa Importanne gallerie iznos od 35.034.454,66 kn sa kamatama obračunatim po stopama koje se plaćaju na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu koje teku od 27. srpnja 2004.g. do isplate te mu se nalaže naknaditi tužitelju Gradu Zagrebu troškove postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od objave presude do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema članku 29 st. 2. i 8. ZOO-a, u roku od 15 dana.“

Grad Zagreb, pp

Napominjem kako je podnesak neposredno dostavljen punomoćnici tuženika-protutužitelja odvjetničkom društvu Porobija&Porobija, odvjetnica Sanji Porobiji u Zagrebu, Iblerov trg 10/VII

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

ZAVOD ZA ARHITEKTURU
Fax/tel: 01/48-26-326; 46-39-333
OIB 42061107444
Račun. HR5623600001101225251

Zagreb, 08.05.2014.
Ur.broj: 251-63-15/219/14-15/NM/TV

GRAD ZAGREB

Gradski ured za imovinsko-
pravne poslove i imovinu grada

Trga Stjepana Radića 1

10000 ZAGREB

PREDMET: Komplex „Importanne galeria“

- **stručno mišljenje o elementima proračuna troškova pripreme i rente prema ugovoru o međusobnim pravima i obvezama Broj: 75-113/5-97 i rješenju o dodjeli u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinskog zemljišta Klasa: UP/I-944-05/96-01/140 od 31. prosinca 1996.**

Temeljem Vašeg zahtjeva KLASA: 406-01/06-02/19, URBROJ: 251-14-14/005-14-77 od 15.travnja 2014. i dostavljamo vam traženo stručno mišljenje.

Stručno mišljenje izrađeno je u skladu s zadatkom navedenim u zahtjevu, a kojim tražite da izvršimo analizu elemenata proračuna: koeficijent proporcionalnosti, status garaže, ukupni obračunski BRP (posebno u odnosu na postojeće objekte DIOZ-a), a prema dokumentima uređenja prostora koji su u tom razdoblju bili na snazi za lokaciju Iblerov trg, građevinu Importanne galerije s podzemnom garažom te s osvrtom na elaborate vještaka dr. Dragana Radića iz srpnja 2013. i srpnja 2009., koje je u domeni urbanizma i arhitekture, dostavljamo vam traženo stručno mišljenje

Dokumenti korišteni u izradi stručnog mišljenja

Dokumenti mjerodavni za proračun troškova pripreme i rente za izgradnju kompleksa „Importanne galerije“, a temeljem kojih je izrađeno ovo stručno mišljenje su slijedeći dokumenti prostornog uređenja, zakoni, podzakorski akti i akti:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 30/94);
- Generalni urbanistički plan Grada (Sl. gl. Grada Zagreba 32/90, 10/91, 13/91, 20/92, 9/95);
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/350-05/96-01/696, URBROJ: 251-05-04-96-2., od 21.08.1996., pravomoćno od 20.09.1996.;
- Parcelaoni elaborat RN 1693/96 od 01.10.1996.;
- Zakon o građevinskom zemljištu (NN 48/88, 16/90, 53/90);
- Zaključak o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Sl. gl. Grada Zagreba 20/96, 02/97).

Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (u daljnjem tekstu GUP) je dokument prostornog uređenja temeljem kojeg je izdana Lokacijska dozvola. U trenutku izdavanja Lokacijske dozvole za predmetnu lokaciju nisu postojali važeći provedbeni, regulacijski ili nekih drugih detaljniji urbanistički planovi.

Odredbama GUP-a određena je namjena i opće smjernice i uvjeti za korištenje i uređenje šire zone (tzv. oblici intervencije) unutar koje se predmetna lokacija nalazi. Prema namjeni lokacija se nalazila unutar površine mješovite namjene (oznaka 1 u grafičkom prilogu GUP-a - Plan namjene površina), za koju su opće smjernice i uvjeti za uređenje određeni oblikom intervencije 1b – zaštita, održavanje, uređivanje i dogradnja povijesnih cjelina (oznaka 1b u grafičkom prilogu GUP-a - Plan oblika intervencija).

Ove opće smjernice i uvjeti za uređivanje prostora zasnivali su se na:

- ograničenju pokazatelja izgradnje (katnost, izgrađenost građevinske parcele),
- interpretaciji lokalnih uvjeta izgradnje, odnosu prema uličnom potezu, te
- smještaju trgovačkih i poslovnih sadržaja.

Osim ovih općih smjernica i uvjeta, postojao je i niz posebnih uvjeta koje je također trebalo uzeti u obzir, kao što su npr. uvjeti za zadovoljenje potreba prometa u mirovanju (kapacitet i način zadovoljenja) i dr.

Stručnom interpretacijom svih smjernica GUP-a bilo je moguće odrediti elemente nužne za izdavanje lokacijske dozvole, kao što su oblik i veličina građevinske parcele, katnost, namjenu planiranih sadržaja, bruto razvijenu površinu, potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za planirane sadržaje, uvjete i način oblikovanja zgrade i dr.

Lokacijska dozvola izdana je temeljem Zakona o prostornom uređenju, u skladu s odredbama GUP-a, a za zahvat u prostoru - izgradnju kompleksa „Importanne galerije“, s podzemnom garažom, trgom i javnim pješačkim površinama na Iblerovom trgu u Zagrebu.

Lokacijskom dozvolom određen je oblik i veličina građevinske parcele kao podloga za izradu parcelacionog elaborata, bruto razvijena površina objekta „Importanne galerije“ kao podloga za proračun obračunske bruto razvijene površine objekta u skladu sa odredbama Zaključka te broj parkirališno-garažnih mjesta za potrebe planiranih sadržaja.

Parcelacioni elaborat izrađen je u skladu s Lokacijskom dozvolom, njim je utvrđen oblik i površina građevinske parcele, površine dijelova čestica koji čine novoformiranu građevinsku parcelu te površine dijelova čestica koji se priključuju česticama javnih prometnih površina.

Za izradu stručnog mišljenja korišteni su i dokumenti koji nisu mjerodavni za proračun troškova pripreme i rente za izgradnju kompleksa „Importanne galerie“, tj. koji nisu bili na snazi.

- Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 54/80, 16/86, 18/89, 34/91, 61/91, 59/93.,
- Provedbeni urbanistički plan Donji grad (PUP),
- Uvjeti uređenja prostora, Klasa: 350-05/93-01/817, Ur.broj: 251-05-04-93-3., od 02.08.1993.,
- Izmjene i dopune Uvjeta uređenja prostora Klasa: 350-05/93-01/2374, Ur.broj: 251-05-04-93-3., od 27.10.1993.

Prijedlog PUP-a Donji grad izrađen je 1988. godine, ali nikad nije upućen u proceduru usvajanja, tj. nikad nije stupio na snagu.

GUP-om (Sl. gl. Grada Zagreba 32/90, 10/91, 13/91) bila je propisana obveza njegovog donošenja, ali se Izmjenama i dopunama GUP-a (Sl. gl. Grada Zagreba 20/92), čl. 59. ta obveza ukida.

Uvjeti uređenja prostora su temeljem čl.59. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94) koji je stupio na snagu 23.04.1994., prestali važiti 23.04 1996.

Analiza elemenata izračuna

a/ koeficijent proporcionalnosti

Mjerodavan dokument za izračun koeficijenta proporcionalnosti je Parcelacioni elaborat RN 1693/96 od 01.10.1996. izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/350-05/96-01/696, URBROJ: 251-05-04-96-2 od 21.08.1996. godine

U ovom slučaju Lokacijskom dozvolom je, osim formiranja građevinske parcele za izgradnju „Importanne galerie“ s podzemnom garažom, obuhvaćeno i uređenje trga i javnih pješačkih površina na Iblerovom trgu.

Iz tog razloga, prilikom formiranja građevinske parcele za izgradnju „Importanne galerie“ s podzemnom garažom, Parcelacionim elaboratom iskazani su ne samo udjeli površine u vlasništvu Importanne d.o.o. i u vlasništvu Grada Zagreba u ukupnoj površini novoformirane građevinske čestice, već i površine dijelova čestica koji se priključuju česticama javnih površina (Vlaška ulica, Iblerov trg).

Za izračun koeficijenta proporcionalnosti mjerodavni su udjeli površina u vlasništvu Importanne d.o.o. i u vlasništvu Grada Zagreba u ukupnoj površini novoformirane građevinske parcele i to oni koji se odnose na promjenu stanja u zemljišnim knjigama.

Podaci iz Parcelacionog elaborata RN 1693/96 (Elaborata vještaka dr. sc. Dragana Radića iz srpnja 2013., Priloga 3.) pokazuju da je novoformirana z.k.č. 2365/1, površine 3.097 m² nastala spajanjem dijelova:

- z.k.č. 2365/1, površine 1.512 m², u vlasništvu Importanne d.o.o. i
- z.k.č. 2365/3, površine 1.585 m², u vlasništvu Grada Zagreba.

Iz navedenog proizlazi da je koeficijent proporcionalnosti $1.585 / 3.097 = 0,5118$.

Osvrt na elaborat vještaka:

- U Elaboratu vještaka iz srpnja 2013.(u daljnjem tekstu: Elaborat vještaka), u Nalazu, poglavlje B/IMPORTANE, točka 2.2. i u točki 5. Mišljenja iskazana metodom, kao i dobivena vrijednost koeficijenta proporcionalnosti nisu točni.
Razlog pobijanju navoda vještaka je taj što se za izračun nisu koristili podaci iz Parcelacionog elaborata kojima su iskazani udjeli površina z.k. čestica u novoformiranoj građevinskoj parceli, već su proizvoljnom metodom izračuna uključene i površine dijelova z.k. čestice u vlasništvu Importanne d.o.o. koje se priključuju javnim površinama i nisu dio novoformirane građevinske parcele.
- Imajući u vidu navode iz Elaborata vještaka u Nalazu, poglavlje B/IMPORTANE, točka 2.2. i u točki 5. Mišljenja, smatramo potrebnim naglasiti da dijelovi zemljišnih knjižnih čestica pripojenih javnim površinama nisu i ne mogu biti predmetom proračuna pripreme i rente, a koja se odnosi na novoformiranu građevinsku parcelu za izgradnju „Importanne galerije“ s podzemnom garažom.
Predmet obračuna troškova pripreme i rente je samo novoformirana građevinska parcela.
Napominjemo da bi eventualni obračun vrijednosti dijelova z.k. čestice u vlasništvu Importanne d.o.o. pripojenih javnim površinama mogao biti predmetom nekog drugog postupka.
- Nejasno je zbog čega se u Zadatku vještaku, kao i u njegovu Nalazu navode dokumenti koji nisu mjerodavni za formiranje građevinske parcele za izgradnju „Importanne galerije“ s podzemnom garažom: PUP i Uvjeti uređenja prostora broj 339/93. Prijedlog PUP-a Donji grad nikad nije bio na snazi, a Uvjeti uređenja prostora su temeljem čl.59. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94) prestali važiti 23.04.1996.

Oblik i veličina građevinske parcele utvrđeni su lokacijskom dozvolom, a u skladu s odredbama GUP-a. Odredbama GUP-a propisano je da se pri izradi lokacijskih dozvola mora analizirati stanje u prostoru vodeći računa o lokalnim uvjetima među koje spadaju postojeće ulice. Analiza uličnog poteza Vlaše ulice pokazuje da je zgrada DIOZ-a bila smještena van građevinske linije ulice koja je definirana zgradama Vlaška 50A i 58, stoga je kod gradnje zamjenskog objekta bilo potrebno postupiti prema odredbama čl. 75. st. 4. GUP-a koji glasi:

Ako postojeći izgrađeni objekti s obje strane ulice ne formiraju kontinuiranu građevinsku liniju, pri gradnji novih i zamjenskih objekata objekti se moraju pomaknuti na građevinsku liniju izvan prostora posebnog režima.

Prostor posebnog režima je koridor prometnice, u ovom slučaju - Vlaška ulica.

b/ status garaže

Mjerodavan dokument za određivanje statusa garaže je Lokacijska dozvola KLASA: UP/350-05/96-01/696, URBROJ: 251-05-04-96-2 od 21.08.1996. godine koja je izdana temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94), u skladu s odredbama GUP-a.

Zakonom o prostornom uređenju (NN 30/94) propisano je da se lokacijskom dozvolom, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, određuju podaci bitni za izgradnju i uređenje građevinske parcele, a u skladu s dokumentom prostornog uređenja, kao što su: oblik i veličina građevinske parcele, katnost, namjena, bruto razvijena površina i dr.

GUP-om, poglavlje 4.2. Parkiralište, javne garaže i garaže, čl. 77. - 79. a propisani su uvjeti za zadovoljenje prometa u mirovanju prilikom gradnje objekata, tj. izračun potrebnog broja parkirališno garažnih mjesta ovisno o namjeni planiranih sadržaja te uvjeti njihova smještaja.

Čl. 77. određeno je:

„(st.1.) U Generalnome urbanističkom planu određeno je da je potrebno omogućiti gradnju i uređivanje parkirališta, javnih garaža odnosno mjesta u garažama, ovisno o vrstama i namjeni objekata za potrebe kojih se grade odnosno uređuju parkirališta, javne garaže odnosno garaže.

(st.2.) Na 1000m² bruto izgrađene površine, ovisno o vrsti i namjeni objekta potrebno je osigurati slijedeći broj parkirališno-garažnih mjesta:

<i>Namjena prostora u objektu</i>	<i>Prosječna vrijednost</i>	<i>Prema lokalnim uvjetima</i>
<i>Stanovanje</i>	<i>11</i>	<i>8 - 14</i>
<i>Industrija, skladišta i sl.</i>	<i>6</i>	<i>4 - 8</i>
<i>Trgovine</i>	<i>30</i>	<i>20 - 40</i>
<i>Drugi prostori za rad</i>	<i>15</i>	<i>10 - 20</i>
<i>Restorani i kavane</i>	<i>40</i>	<i>30 - 60</i>
<i>Fakulteti i znanstvene ustanove</i>	<i>10</i>	<i>5 - 15</i>

(st.3.) U bruto izgrađenu površinu objekta iz stavka 2. ovoga članka ne računaju se površine za garaže i jednonamjenska skloništa.

(st.5.) Parkirališta i garaže za objekte planiraju se, u pravilu, na parceli objekta.

(st.6.) Iznimno od stavka 5. ovoga članka parkirališna i garažna mjesta mogu se planirati na okolnom prostoru gradnjom parkirališta, garaža i javnih garaža.“

Iz proračuna potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta iskazanih u elaboratu - programskoj skici izrađenoj od poduzeća „Plan d.d, a koji je sastavni dio Lokacijske dozvole, evidentno je da je podzemna garaža „Importanne galerije“ planirana u skladu s odredbama čl. 77. st. 2. GUP-a kako bi se na građevinskoj parceli osigurao smještaj propisanog broja garažno-parkirališnih mjesta za planirane sadržaje, a ne kao javna garaža.

Isto je vidljivo i iz Lokacijske dozvole koja je izdana za izgradnju kompleksa „Importanne galerije“, s podzemnom garažom, trgom i javnim pješačkim površinama na Iblerovom trgu u Zagrebu, a ne za javnu garažu.

Naglašavamo, da je zadovoljenje parkirališno-garažnih potreba za planirane sadržaje u skladu s GUP-om jedan od uvjeta izdavanja lokacijske dozvole, iz čega se može zaključiti da bez osiguranja potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta za planirane sadržaje Lokacijska dozvola ne bi bila izdana.

Iskaz potrebnih parkirališno-garažnih mjesta u skladu s odredbama čl. 77. st. 2. naveden je u Elaboratu vještaka, Nalaz, poglavlje A/GRAD ZAGREB, točka 2.2.3. i poglavlje B/IMPORTANE, točka 2.4.3.

„...Prema normativima za smještaj vozila – osiguranje parkirališnog prostora iz GUP-a grada Zagreba (čl. 77.) – potreban je slijedeći broj parkirališno-garažnih mjesta za planirani objekt:

stanovanje:	11 PGM/1000 m ² BRP-a	=	87
poslovni prostori:	15 PGM/1000 m ² BRP-a	=	86
trgovine i lokali:	30 PGM/1000 m ² BRP-a	=	309
Ukupno potrebno			482"

Osvrt na elaborat vještaka:

- U Elaboratu vještaka, Nalaz, poglavlje A/GRAD ZAGREB, točka 2. i poglavlje B/IMPORTANE, točka 2.4., kao i u točki 2. Mišljenja, uz navedeni iskaz potrebnih parkirališno-garažnih mjesta navodi se i niz podataka i analiza odabranih dokumenata iz kojih nije moguće donijeti zaključak o statusu garaže.

Svi navedeni podaci kao npr. današnji režim korištenja garaže, broj parkirališno-garažnih mjesta iskazan u PUP-u (koji nije na snazi), broj izvedenih parkirališno-garažnih mjesta nisu mjerodavni za donošenje odluke o statusu garaže. Kao što smo prethodno naveli, mjerodavan dokument za određivanje statusa garaže je

Lokacijska dozvola temeljem koje je izdano Rješenje o dodjeli građevinskog zemljišta za izgradnju kompleksa „Importanne galerije“.

- Dodatnu zabunu unosi i citirano mišljenje Odjela za promet i veze:
„...izvješćujemo vas da smo suglasni da kapacitet garaže bude 480 PGM, uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevnim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje...“,
a kojim se sugerira da je podzemna garaža „Importanne galerije“ javna garaža.
Razlozi uvjetovanja javnog korištenja dijela parkirališnih mjesta iz spisa nije jasan, a naročito uzimajući u obzir da mišljenje Odjela za promet i veze nema uporište u odredbama GUP-a, a niti u eventualnoj Odluci Grada Zagreba koja bi u tom slučaju trebala biti priložena u spisu.
Prometne potrebe planiranih sadržaja u objektu nedjeljive su od broja ostvarenih garažnih mjesta.
Ukoliko se u sklopu kompleksa „Importanne galerije“ željela planirati javna garaža, Lokacijskom dozvolom je na temelju čl. 78. GUP-a trebalo primijeniti minimalne normative za zadovoljavanje parkirališno-garažnih potreba planiranih sadržaja kako bi se oslobodio dio kapaciteta garaže za javnu garažu koja je dostupna 24 sata/nan dan, a ne kao što je paušalno navedeno u Mišljenju Odjela za promet i veze – *„... da se režimom korištenja garaže u popodnevnim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje.“* Na temelju ovakve paušalne definicije javnog korištenja nije moguće definirati status garaže kao javne garaže, odnosno u obračunu pripreme i rente pozivati se na primjenu čl. 11. Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Sl. gl. Grada Zagreba 20/1996, 2/97):
- U Elaboratu vještaka na više mjesta u Nalazu, kao i u Mišljenju navode se podaci iz prijedloga PUP-a Donji grad, van konteksta te bez iznošenja suštinskih razlika koje to planersko rješenje Iblerovog trga ima u odnosu na ono koje je utvrđeno Lokacijskom dozvolom, a pogotovo u detaljima koji se odnose na cjelovitost urbanističko-arhitektonskog rješenja te pitanja podzemne javne garaže/garaže. Iz tog razloga smatramo potrebnim dodatno iznijeti i usporediti planske propozicije za uređenje Iblerovog trga iz prijedloga PUP-a Donji grad i Lokacijske dozvole.
Prijedlogom PUP-a Donji grad prostor Donjeg grada sagledan je cijelovito te su izrađene detaljne propozicije za njegovo uređenje i buduću izgradnju. Na prostoru Iblerovog trga bio je planiran trg bez nadzemne izgradnje, sa javnom podzemnom garažom kapaciteta 370 parkirališno-garažnih mjesta, koja je bila dio cijelovitog rješenja prometa u mirovanju Donjeg grada (vidi prilog 1a, 1b i 1c).
Uređenje prostora Iblerovog trga započelo je koncem sedamdesetih godina prošlog stoljeća (1977. godine) provedbom natječaja za urbanističko rješenje Trga Drage Iblera i arhitektonsko rješenje Doma umirovljenika (vidi prilog 2.). Pobjednici natječaja - arhitekti B. Silađin i B. Šerbetić su do 1980. godine izradili urbanistički projekt trga prema kojem je sredinom 80-tih izgrađen Dom umirovljenika. Smjernice ovog urbanističkog projekta 1988. godine ugrađene su u Prijedlog PUP-a Donji grad

uz obvezu očuvanja i prenamjene zgrade DIOZ-a (zahtjev Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture za zadržavanje objekta na uglu Vlaške i Smičiklasove).

Smjernice uređenja prostora Iblerovog trga predviđale su:

- rušenje svih dvorišnih objekata na parceli Vlaška 52 (DIOZ) i uređenje cjelovite plohe trga (opločenje, zelenilo, skulptura, fontane i sl.),
- prenamjenu prizemlja okolnih objekata u lokale javnog korištenja, različitih namjena,
- ispod plohe trga izgradnju podzemne garaže kapaciteta 370 parkirališno-garažnih mjesta,
- otvaranje prolaza kroz blok, naročito u smjeru istok – zapad i spajanje Iblerovog trga s Draškovićevom ulicom,
- mogućnost iskorištenja prizemlja i podrumске etaže čitavog bloka za lokale različitih namjena.

Ovaj plan, iako je prijedlog bio izrađen u cijelosti, nije nikada usvojen, odnosno nije bio obavezan u primjeni. Budući da se u međuvremenu promijenio društveno-politički sustav te se počinje mijenjati sustav prostornog uređenja i drugačija planska rješenja su bila legitimna, tj. temeljem GUP-a (vidi prilog 3a, 3b i 3c) bilo je moguće ishoditi uvjete uređenja prostora ili nakon stupanja novog Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94) lokacijsku dozvolu čime je urbanističko planiranje gradskih četvrti zamijenjeno tzv. „točkastim urbanizmom“ koji cjelovitost rješenja ograničava na građevinsku parcelu i eventualno njenu neposrednu okolinu. Upravo promjena sustava prostornog uređenja koji je prvenstveno zasnovan na tzv. točkastom urbanizmu" tj. na primjeni odredbi GUP-a, bez sagledavanja šireg prostora grada, omogućila je izgradnju kompleksa „Importanne galerie“ kojim je u potpunosti izbrisana ideja o novom gradskom javnom prostoru – trgu kakav je bio planiran prijedlogom PUP-a Donji grad.

U kontekstu cjelovitosti urbanističko-arhitektonskog rješenja Iblerovog trga možemo zaključiti slijedeće:

- u prvom slučaju (prijedlog PUP-a Donji grad) rješenje Iblerovog trga dio je urbanističkog rješenja bloka 59 – Vlaška, Iblerov trg, Martićeva, Draškovićeva, a rezultat je programiranja i planiranja cjelokupnog prostora Donjeg grada u skladnu i uravnoteženu cjelinu.
- u drugom slučaju (lokacijska dozvola) teško možemo govoriti o rezultatu planiranja lokacije, a više o posljedicama prihvaćenih zahtjeva investitora, gdje „cjelovitost rješenja“ uključuje maksimalnu izgradnju na do tada neizgrađenom prostoru i uređenje neposredne okoline koja je bila devastirana u toku gradnje. U tom kontekstu je i nazivanje pješačke plohe koja okružuje zgradu „Importanne galerie“ trgom stručno neprihvatljivo, pogotovo ukoliko se usporede pješačke površine prije i poslije „uređenja“, a prema kojima je prije izgradnje „Importanne galerie“ površina Iblerovog trga bila cca 35% veća (s 3.221 m² površina je spala na 2.103 m² - prema podacima iz Parcelacionog elaborata, u ovu površinu nije uračunato proširenje Vlaške ulice od 187 m²), nego poslije uređenja.

Što se tiče javne garaže na prostoru Iblerovog trga zaključak je sličan. Uspoređivati javnu garažu planiranu prijedlogom PUP-a Donji grad s garažom „Importanne galerie“ nije moguće.

- u prvom slučaju kapacitet garaže od 370 parkirališno-garažnih mjesta bio je namijenjen za osiguranje GUP-om propisanog prometnog standarda, ne samo za zgrade smještene po obodu Iblerovog trga (za koje je bila predviđena i prenamjena prizemlja u *lokale javnog korištenja*), već i za cijeli blok te širi kontaktni prostor - susjedne gradske blokove.
- u drugom slučaju kapacitet garaže od 482 parkirališno-garažna mjesta namijenjen je isključivo za osiguranje GUP-om propisanog prometnog standarda planiranih sadržaja „Importanne galerie“ kojima je prostor Iblerovog trga dodatno opterećen sa 23.188 m² novih sadržaja (stanovanje, poslovni prostori, trgovine i lokali), dok je potreba za javnom garažom planiranom prijedlogom PUP-a i nadalje ostala nerealizirana.

c/ ukupna obračunska bruto razvijena površina (BRP) objekta

Osnova za proračun ukupnog obračunskog BRP-a objekta za proračun troškova pripreme i rente je BRP objekta određen Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/350-05/96-01/696, URBROJ: 251-05-04-96-2 od 21.08.1996.

U Elaboratu vještaka, Nalaz, poglavlje A/GRAD ZAGREB i poglavlje B/IMPORTANNE d.o.o., u Tablici 1 IZRAČUN BRP ZGRADE IMPORTANNE GALERIE prikazan je detaljan iskaz BRP-a „Importanne galerie“ sa podzemnom garažom:

- BRP planiranih sadržaja		23.188,20 m ² , od toga:
- stambeni dio	10.116,00 m ²	
- poslovni dio	4.212,20 m ²	
- trgovački dio	8.860,00 m ²	
- BRP garaže	19.628,00 m ²	
BRP objekta ukupno		42.816,20 m ²

U obračunski BRP objekta BRP garaže se obračunava sa 30%. Iz navedenog proizlazi:

- obračunski BRP planiranih sadržaja		23.188,20 m ² , od toga
- stambeni dio	10.116,00 m ²	
- poslovni dio	4.212,20 m ²	
- trgovački dio	8.860,00 m ²	
- obračunski BRP garaže	19.628,00 x 0,3	5.888,40 m ²
obračunski BRP objekta ukupno		29.076,60 m ²

U pogledu primjene odredbe stavka 2. čl. 6. Zaključka o utvrđivanju troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Sl. grada Zagreba 20/96 i 02/97) mišljenja smo da se ista ne odnosi na proračun obračunskog BRP-a za neizgrađeno zemljište.

Naglašavamo da ukupni trošak pripreme i rente predstavlja prodajnu cijenu građevinskog zemljišta koja se davala u vlasništvo direktnom pogodbom.

U ovom slučaju Grad Zagreb prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište u svrhu formiranja nove građevinske parcele, tj. dio zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba na kojem nema postojećih objekata priključuje se građevinskoj parceli u vlasništvu Importanne d.o.o. na kojoj se nalaze postojeći objekti DIOZ-a.

Može se zaključiti da Grad Zagreb prodaje zemljište za koje je izvršena priprema - uređeni su imovinsko-pravni odnosi s bivšim vlasnicima/korisnicima nekretnina, uklonjeni su objekti i dr., dakle kupnjom zemljišta novi vlasnik ne snosi dodatne troškove u pogledu pripreme zemljišta za dio koji je kupio od Grada Zagreba.

Iz navedenog, primjenjujući prethodno utvrđeni koeficijent proporcionalnosti = 0.5118, obračunski BRP objekta koji se odnosi na zemljište u vlasništvu Grada Zagreba, za obračun troškova pripreme iznosi:

- obračunski BRP - priprema zemljišta		
- stambeni dio	10.116,00 x 0.5118	5.177,37 m ²
- poslovni dio	4.212,20 x 0.5118	2.155,80 m ²
- trgovački dio	8.860,00 x 0.5118	4.534,55 m ²
- garaža	5.888,40 x 0.5118	3.013,68 m ²

obračunski BRP - priprema zemljišta ukupno		14.881,40 m ² = 14.882 m ²

Za obračunski BRP objekta koji se odnosi na zemljište u vlasništvu Grada Zagreba, za proračun troškova rente potrebno je obračunsku površinu garaže proporcionalno raspodijeliti udjelima pojedinih planiranih sadržaja - koeficijent raspodjele je odnos površine planiranog sadržaja i zbroja svih planiranih sadržaja osim garaže, npr. za stambeni dio $5.177,37 / 11.867,72$ ($5.177,37 + 2.155,80 + 4.534,55$) = 0,4363:

- obračunska BRP - renta		
- stambeni dio	$5.177,37 + 3.013,68 \times 0,4363$	$6.492,11 \text{ m}^2 = 6.492 \text{ m}^2$
- poslovni dio	$2.155,80 + 3.013,68 \times 0,1817$	$2.703,24 \text{ m}^2 = 2.704 \text{ m}^2$
- trgovački dio	$4.534,55 + 3.013,68 \times 0,3820$	$5.686,05 \text{ m}^2 = 5.686 \text{ m}^2$

obračunski BRP - renta ukupno		14.881,40 m ² = 14.882 m ²

Osvrt na Elaborat vještaka:

- Elaborati vještaka iz 2009. i 2013. godine sadrže dva oprečna iskaza u pogledu postupanja s BRP-om postojećih objekata DIOZ-a, pri čemu se u prvom - Elaboratu

vještaka iz 2009. godine, poglavlje 3. ANALIZA, točka 3.3. argumentirano dokazuje, a u poglavlju 4. MIŠLJENJE zaključuje da se od ukupnog BRP-a ne odbija površina postojećih objekata DIOZ-a, dok se u drugom - Elaboratu vještaka iz 2013., bez obrazloženja razloga promjene iskaza, zaključuje suprotno tj. da je od ukupnog BRP-a potrebno odbiti postojeće objekte DIOZ-a.

Stručno mišljenje izradila:

Nives Milnar, dipl.inž.arh
ovlaštena arhitektica



NIVES MILNAR
dipl.inž.arh.
OVLAŠTENARHITEKTICA
A 1578

Predstojnik

prof. Mladen Jošić, dipl.inž.arh



Prilozi:

- Prilog 1a Izvod iz prijedloga PUP-a Donji Grad - Plan namjene površina
- 1b Izvod iz prijedloga PUP-a Donji Grad - Urbanističko-tehnički uvjeti
- 1c Izvod iz prijedloga PUP-a Donji Grad - Promet
- Prilog 2 Izvod iz Urbanističkog projekta Iblerov trg
- Prilog 3a Izvod iz GUP-a - Plan namjene površina
- 3b Izvod iz GUP-a - Plan oblika intervencija
- 3c Izvod iz GUP-a - Plan prometa

PLAN NAMJENE POVRŠINA

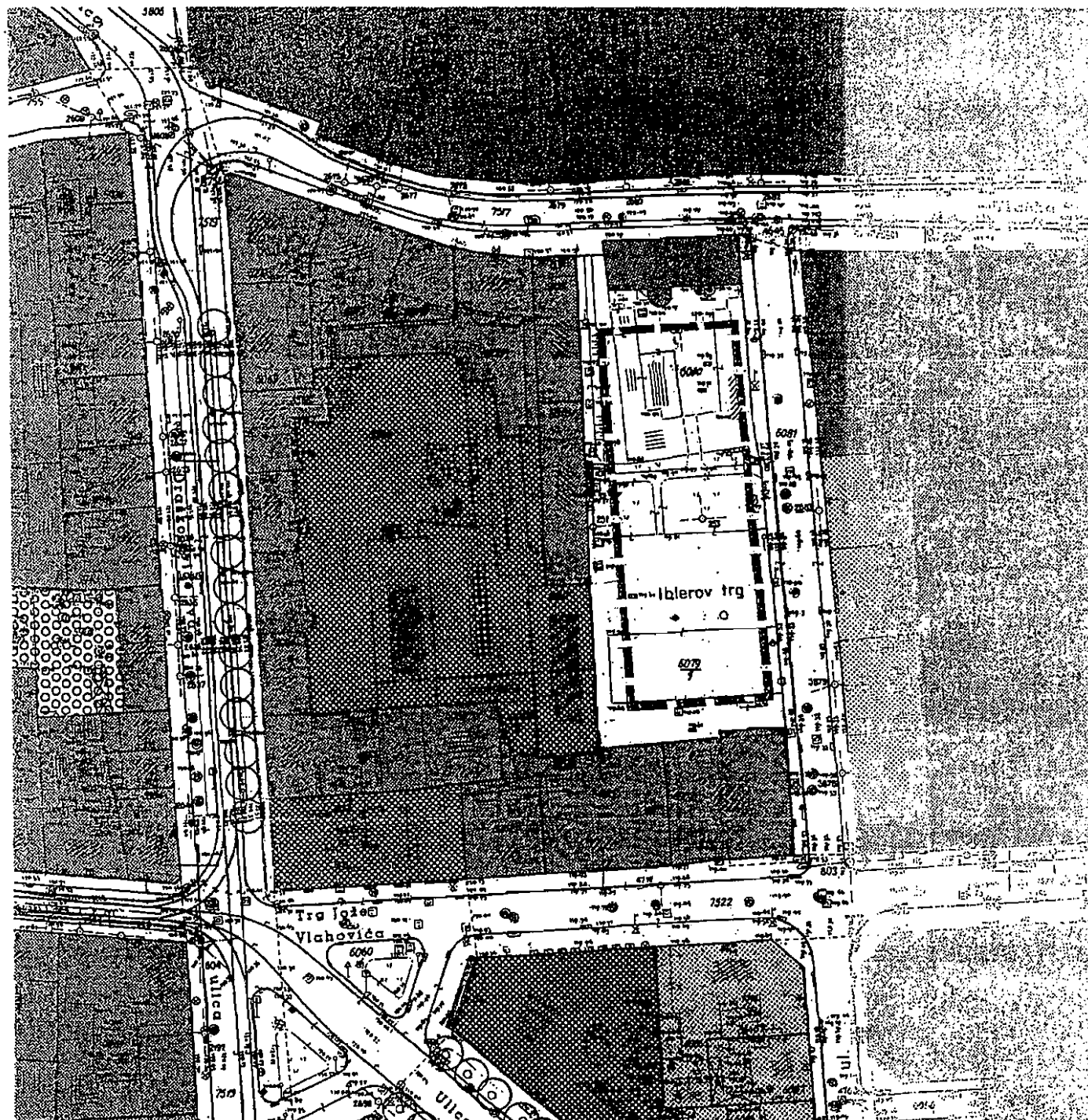
1:1000

- STAMBENA NAMJENA**
Parcela u funkciji stanovanja, ugraničenog korištenja
Objekt pretežno stambeni
može zadržavanje lokala i poslovnog prostora
može novi lokal u prizemlju i drugu
- MJEŠOVITA NAMJENA**
Parcela u funkciji različitih namjena javnog korištenja
1 Objekt izvorno stambeni
može zadržavanje postojećih različitih namjena p. katovima
u pravilu javni prizemlje, podrum i prvi kat
može novi poslovni prostor na prvom katu
2 Objekt drugih namjena
može različite namjene u cijelom objektu
- JAVNA NAMJENA**
Parcela i objekt u funkciji javne namjene
- POSLOVNA NAMJENA, KOMUNALNI OBJEKTI I RADNI PROSTORI**
Parcela i objekt u funkciji javne namjene
Objekt - može javni prizemlje
- OSNOVNE ŠKOLE I Dječje USTANOVE**
- ZDRAVSTVO**
- VJERSKE ZAJEDNICE**
- POSEBNA NAMJENA**
JNA, unutrašnji poslovi i organi pravosuđa
- JAVNA GARAZA**
- GRADSKO ZELENILO**
park, trg, park-šuma, drvenod, vrt
- POVRŠINE ZA FIZIČKU KULTURU I REKREACIJU**
dječje igralište, sportsku rekreacijske površine i objekti

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA, 1988.

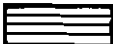
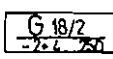
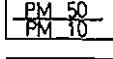
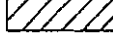
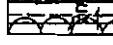
Direktor: LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

L. Šulentić



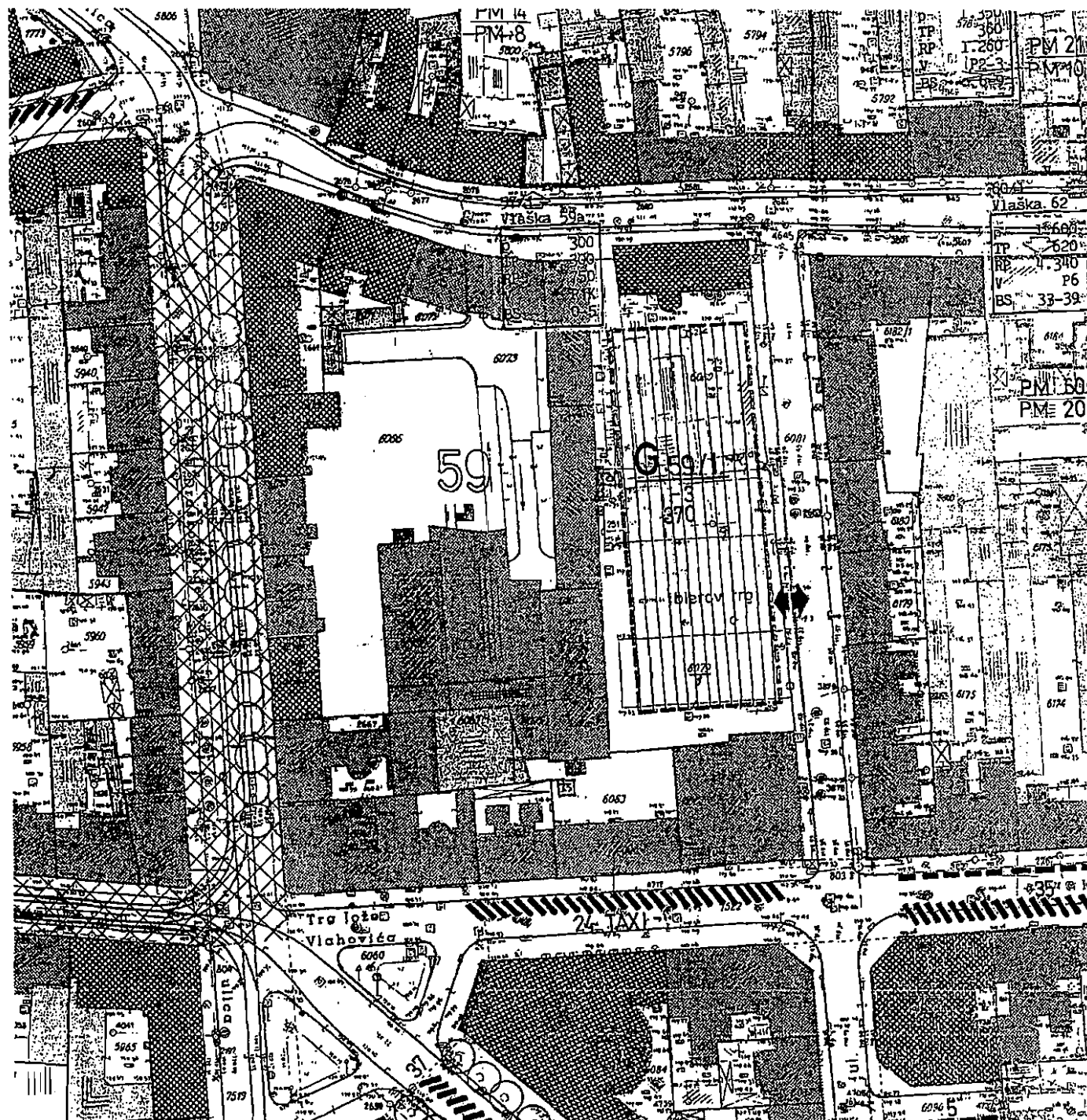
PROMET

1 : 1000

-  ZONA IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA
-  JAVNA GARAŽA - NADZEMNO
-  JAVNA GARAŽA - PODZEMNO
-  ULAZ-IZLAZ U JAVNU GARAŽU
-  oznaka garaže u tabeli
broj etaža objekta
kapacitet
-  KOLNI ULAZ - NOVI OBJEKT
-  PM potrebno
PM moguće na parceli
-  UZDUŽNO PARKIRANJE
-  KOSO PARKIRANJE
-  OKOLITO PARKIRANJE
-  PJEŠACKA ZONA
-  PJEŠACKA ZONA SAMO U
ODREĐENIM SMJERIMA
-  ZONA IZLAZA IZ POTPODNIKRA
-  BICIKLISTIČKA STAZA

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA, 1988.

Direktor: LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.



URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

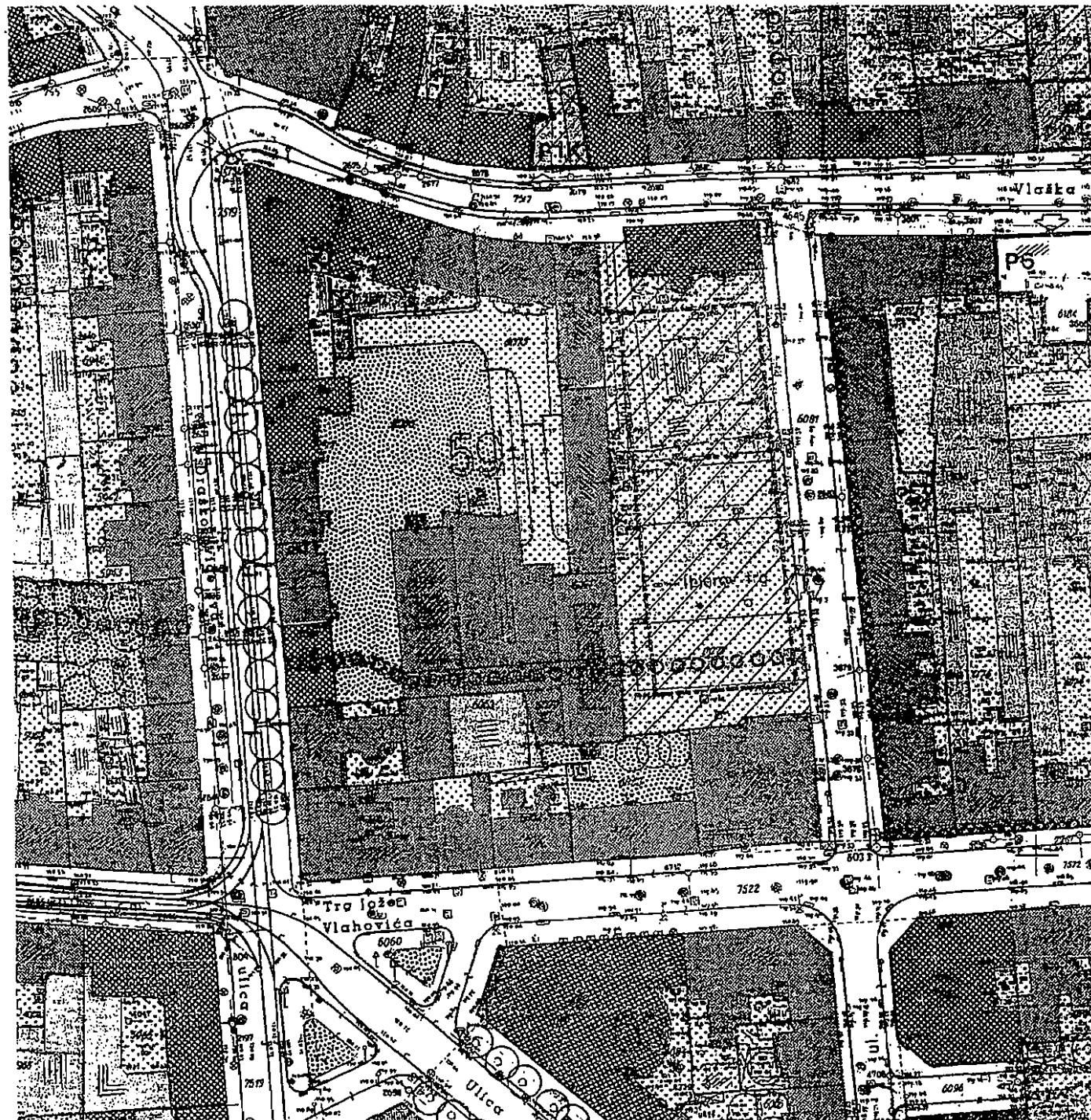
1 : 1000

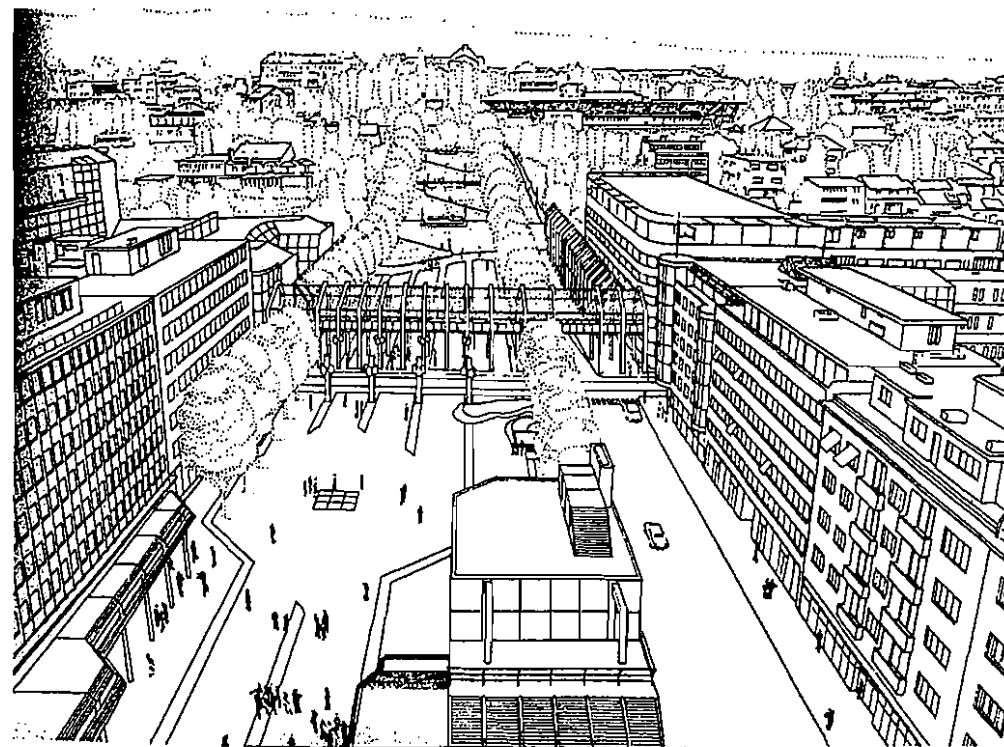
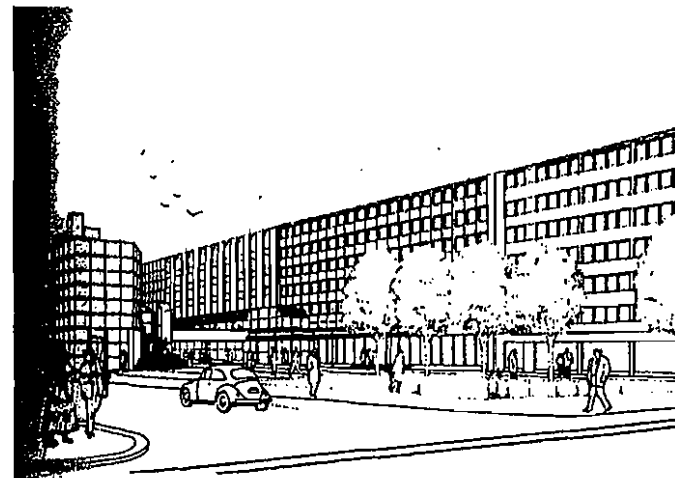
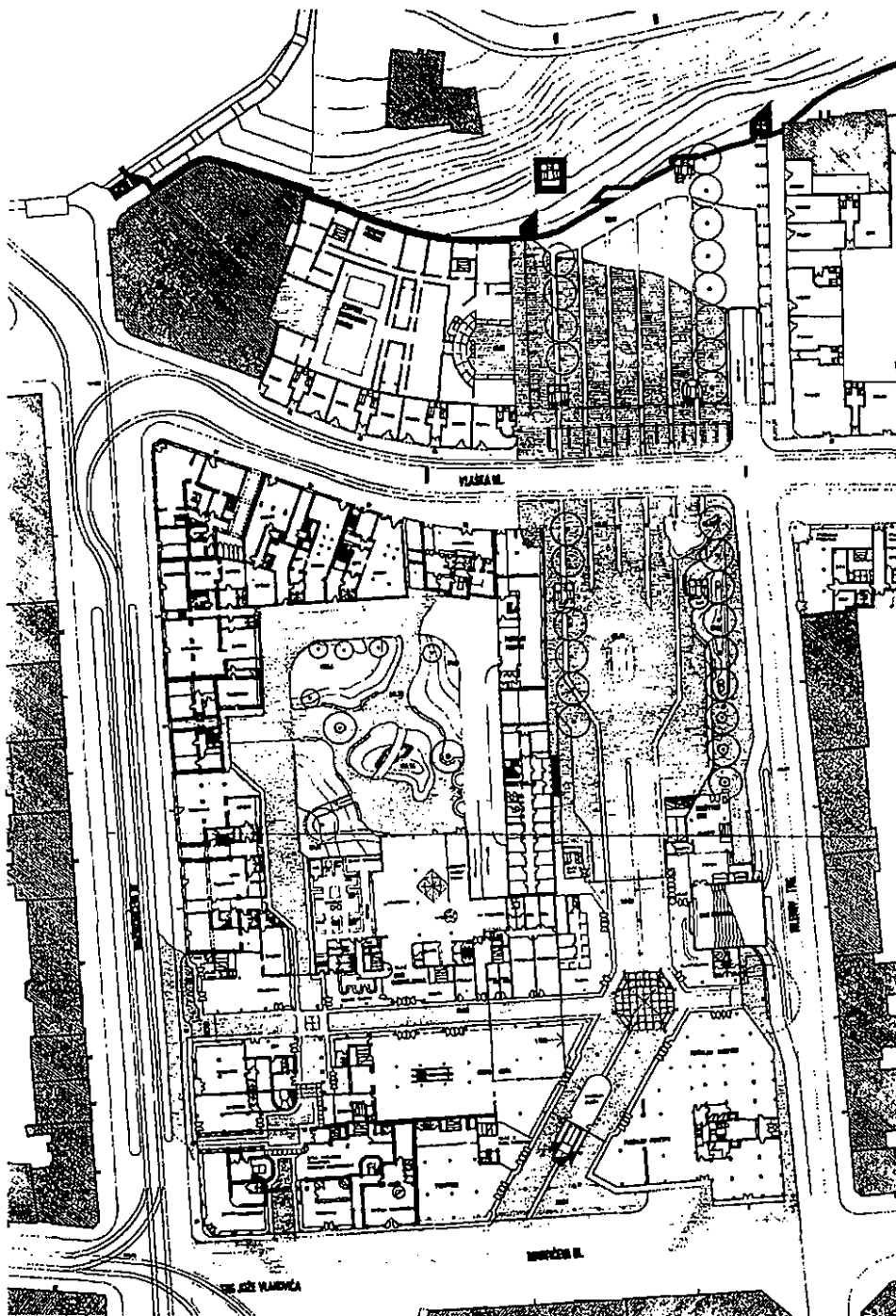
	GRANICA PARCELE
	ZONA ZAŠTITE, ODRŽAVANJA I UREĐIVANJA OBJEKTA
	ZONA ZAŠTITE, ODRŽAVANJA I PREOBILIKOVANJA OBJEKTA
	ZONA REKONSTRUKCIJE I UREĐIVANJA
postojeći objekti	
	... moguće rušenje objekta i uređe- nje neizgrađene površine
	... moguće rušenje objekta i ponovna izgradnja iznimno uz poveća- nje izgrađene površine (objekti prizemni, iznimno potkrovlja ili kol.)
	... moguća rekonstrukcija i sanacije objekta (iznimno nadogradnja pri zemnog objekta do P+1)
	MOGUĆNOST UVEDENJA POTKROVLJA U PRAVILU ZA STANOVANJE
	MOGUĆNOST NADOGRAĐNJE
	ZONA IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA ... obavezno rušenje prije nove izgradnje
	ZONA IZGRADNJE PODZEMNE GARAZE
slobodne površine novi objekti	
	UREĐIVANJE NEIZGRADENE PLOŠTINE ... oplućenjem, asfaltom, zelenilom, sarkulturnim uređenjem, iznimno natkrivanjem
	PROLAZI KROZ BLOK
	UREĐIVANJE PARKOVA I VRTOVA ... visokim i niskim zelenilom, sta- zama, oprecom za parkove, za igralište i slično
	URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKI MATERIJAL

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA, 1988.

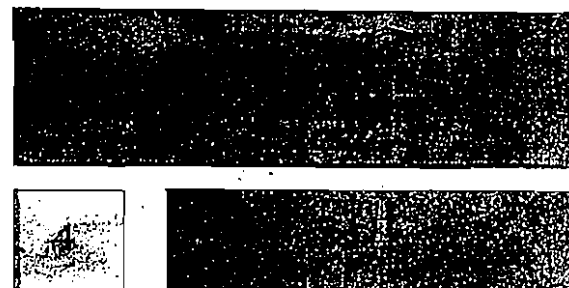
Direktor: LUKA ŠULENTIĆ, dipl.ing. arh.

Luka Šulentić





Branko Siladin i Berislav Šerbetić: Urbanistički projekt Iblerovog trga u Zagrebu, 1980
(Perspektive: Branka Kaminski)



IZMJENE I DOPUNE GUP-a plan namjene površina

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
AGENCIJA ZA URBANIZACIJU I ZASTITNO ZELENILLO
Direktor: mr. B. DUKIĆ dipl. ing. arh. 1984. godine
POSREDOVANJE: 1997. godine
SLO: 58. 2978

	GRANICA ZAHVATA PLANA-GRANICA GRADA		GROBLJA
	SUME		VODENE POVRŠINE
	POTOCI		14 POVRŠINE POVREMENO POD VODOM
A/ POVRŠINE ZA GRADNJU		C/ OSTALE POVRŠINE	
	1 MJEŠOVITA NAMJENA		POTEZI URBANITETA
	2 PREDJELI URBANITETA		TRAMVAJSKE PRUGE
	3 OBJEKTI JAVNE NAMJENE		TRŽNICE
	4 RADNE ZONE		VODOZASTITNA PODRUČJA
	5 KOMUNALNI OBJEKTI I UREĐAJI		DALEKOVODI
	7 TRGOVI, VLICE, PROMETNI OBJEKTI I POVRŠINE		REZERVATI KORIDORA
	OBJEKTI I KORIDORI ŽELJEZNICE		TUNELI
B/ NEIZGRADJENE POVRŠINE			KAMPOVI
	9 PARK-SUME I PARKOVI		PRJVEZI ZA PLOVILA
	10 PEJSAŽNO I ZASTITNO ZELENILO		OSNOVNE SKOLE
	11 POVRŠINE ZA ŠPORT I REKREACIJU		16 REZERVATI ZA BUDUĆI RAZVOJ

MJ 1:10 000

Porobija & Porobija

Odvjetničko društvo – Law Firm

Galleria Importanne, Iblerov trg 10/VII, p.p. 92, 10000 Zagreb, Croatia, Tel: +385 (1) 4693 999 Fax: +385 (1) 4693 900

Odvjetnici: Boris Porobija, Sanja Porobija, Dražen Grubišić-Čabo, Željka Rostaš Blažeković, Margita Kiš Kapetanović, Iva Tokić Čuljak, Ivana Sverak, Hrvoje Ivić

Zagreb, 28. studenog 2013.g.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBUPosl. broj: 134 - P- 4464/2000

Tužitelj: Grad Zagreb kojeg zastupa Ljiljana Nogolica, odvjetnica iz Zagreba

Tuženik: Importanne d.o.o. Zagreb, Trg Drage Iblera 10, Galleria Importanne (OIB: **15023477203**), koje zastupa predsjednik uprave dr. Ciril Zovko, a na temelju punomoći *Sanja Porobija, odvjetnica, Porobija&Porobija, odvjetničko društvo*

Radi: Plaćanja Kn 41.515.254,00 i protutužbe

3x,

I. Tužiteljev podnesak od 6. rujna 2013.

1. Tuženik se očituje na podnesak tužitelja od 6. rujna 2013. u kojem se najvažnijim ukazuje prijedlog tužitelja za „*novo vještačenje po drugom vještaku*“, jer provedeno vještačenje tužitelj drži „*neprihvatljivim*“ a posebice zbog toga što „*isti vještak po treći put nije na argumentiran i stručan način otklonio niz proturječnosti, netočnih i nejasnih utvrđenja, kontradiktornih relevantnim propisima.*“
2. Prije svega, tužitelj nije jasan u pogledu predmeta osporavanja nalaza i mišljenja vještaka, dr. sc. Dragana Radića od 12. srpnja 2013. Da li tužitelj osporava činjenice utvrđene nalazom vještaka ili osporava mišljenje vještaka ili osporava i nalaz i mišljenje, to ne proizlazi jasno iz podneska tužitelja od 6. rujna 2013.g.
3. S obzirom na to da su pretpostavke osporavanja nalaza i mišljenja vještaka različite, kao i uvažavajući različite posljedice osporavanja, tuženik smatra da bi bilo nužno da tužitelj u tom pitanju bude jasan i nedvojbjen.
4. Tuženik nadalje drži da je nužno da tužitelj bude konkretan u pitanjima razloga osporavanja. Naime, „*stranka koja prigovara nalazu vještaka dužna je istaknuti konkretne primjedbe, a nije dovoljno ako prigovori samo uopćeno. Navod stranke da je iskaz vještaka nestručan, nedovoljan je jer se time ne dokazuje niti iznosi o čemu se smatra da je nalaz nestručan. Izjašnjenje o nalazu vještaka mora biti izričito, opredijeljeno i u njemu mora biti točno navedeno u čemu se sastoji nestručnost vještaka.*“¹

¹ J. Čizmić, O vještačenju u parničnom postupku s posebnim osvrtom na vještačenje u području medicine, UDK 347.948 (str. 496.).

5. Iako tužitelj u svom podnesku od 6. rujna 2013. navodi razloge osporavanja (primjerice, izuzimanje BRP podzemne javne garaže od BRP-a objekta u cjelini, ili izuzimanje BRP-a srušenih DIOZ objekata od BRP-a objekta u cjelini), njegova uopćenost osporavanja sastoji se u tomu što te razloge tužitelj ne povezuje s konkretnim nejasnoćama i proturječnostima na koje, ipak, općenito ukazuje.
6. Primjerice, tužitelj ne navodi koje je to konkretno utvrđenje činjenica iz nalaza vještaka „*proturječno, netočno i nejasno, kontradiktorno relevantnim propisima*“ (str. 4. podneska, predzadnji odlomak). O tome koji bi to bili „*relevantni propisi*“ kojima je nalaz vještaka navodno kontradiktoran, tužitelj ne kaže ni riječi. O tvrdnji tužitelja da vještak „*nije po treći put na argumentiran i stručan način otklonio niz ...*“, tuženik za sada ne može raspravljati, jer tužitelj ponovno nije konkretan, ta je tvrdnja tužitelja uopćena.
7. Unatoč nepreciznim kvalifikacijama tužitelja o nalazu i mišljenju vještaka od 12. srpnja 2013., tuženik podsjeća da:
- 7.1 **Objie stranke su zajednički** sudjelovale u izradi zadatka vještaku u pogledu prikaza više inačica izračuna obračunskog BRP-a objekta „Galleria Importanne“, i to u dva navrata: (i) na ročištu 17. prosinca 2012., a potom i (ii) dogovorno, izvan ročišta za glavnu raspravu, tijekom mjeseca veljače i ožujka 2013.g;
- 7.2 Dakle, na temelju **zajedničkog dogovora stranka o tome što je zadatak vještaka**, Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 20. ožujka 2013.g. donio izmjenu rješenja o predmetu vještačenja od 17. prosinca 2012.g., te je vještaku definiran zadatak izrade inačica prema prijedlogu tužitelja (toč. 1. do 4. pod A nalaza vještaka) i izrade inačica prema prijedlogu tuženika (toč. 1. do 3. pod B nalaza vještaka). Vještak, dr. sc. Dragan Radić u cijelosti je postupio prema zadatku kojeg je dobio od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te je izradio nalaz i mišljenje u skladu s tim zadatkom;
- 7.3 Primjerice, tužitelj nije sporio zadatak vještaku da izračuna BRP objekta „Galleria Importanne“ bez uračunavanja površine DIOZ objekata. Radi se o toč. 3.1 pod A nalaza vještaka koja, prema prijedlogu tužitelja, glasi: „*Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie-proračun troškova za pripremu zemljišta*“.
- 7.4 Tužitelj nije sporio zadaću vještaka da se izjasni o pitanju je li podzemna garaža javna garaža i zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363.
- 7.5 Ročišni zapisnik od 17. prosinca 2012. kao i suradnja tužitelja s vještakom tijekom mjeseca veljače i ožujka 2013.g. na izradi prijedloga zadaća vještaka, dokazuju da se tužitelj nije protivio zadaćama koje je vještaku, uz suglasnost stranaka, dao Sud.
8. U podnesku od 6. rujna 2013., tužitelj zapravo osporava zadatak postavljen vještaku, a ne njegov nalaz i mišljenje. Zato je prijedlog tužitelja za vještačenje od strane drugih vještaka neosnovan, pa mu se tuženik protivi.
- 8.1 Tuženik osporava pravo tužitelja da osporava nalaz i mišljenje vještaka od 12. srpnja 2013. g. na temelju isprava koje nisu bile dio spisa do podneska tužitelja od 6. rujna 2013.g., niti su vještaku te isprave bile poznate, niti su te isprave u ikakvoj vezi s tužbenim zahtjevom i zadaćom vještaka koju je Sud odredio. Radi se o ispravama koje tužitelj navodi na str. 3 od 4 svog podneska od 6. rujna 2013.g., a kojima nastoji uvjeriti Sud o stvarnim troškovima koje je navodno imao pripremajući zemljište za izgradnju. Navodima o tim ispravama i tvrdnje o činjenicama koje te isprave navodno dokazuju, **tužitelj preinačava** činjeničnu osnovu svog tužbenog zahtjeva čemu se tuženik **protivi**.
- 8.2 Nadalje, tuženik osporava pravo tužitelja na stvarne troškove pripreme zemljišta za izgradnju, jer se o stvarnim troškovima u ovom predmetu nikada nije radilo. Tužba u ovom predmetu nije podnesena zbog naplate stvarnih troškova pripreme zemljišta, već **prosječnih troškova pripreme** u skladu sa Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama i Zaključkom (SG Grada Zagreba br. 20/96). Stvarni

troškovi pripreme zemljišta nisu prosječni troškovi pripreme, niti je takve troškove tužitelj bio ovlašten potraživati od tuženika prema Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama. Uostalom, naplatu stvarnih troškova pripreme zemljišta tužitelj nije nikad ni tražio od tuženika, čak ni u ovom sporu.

II. Nalaz i mišljenje vještaka, dr. sc. Dragana Radića od 12. srpnja 2013.

9. Tuženik je već u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka od 12. srpnja 2013.g. Ovaj nalaz i mišljenje (kao i prethodni te i elaborat vještaka, ing. Davorina Štengla) potvrđuje ispravnost svih tuženikovih tvrdnji koje je iznosio tijekom ovog postupka o tome da:
 - 9.1 Od ukupnog BRP-a građevine „Galleria Importanne“ od 29.076,60 m² treba odbiti BRP podzemne garaže od 5.888,40 m², jer se radi o javnoj garaži te BRP srušenih DIOZ objekata od 2.856,88 m², jer tako određuje toč. 6. Zaključka (SG Grada Zagreba br. 20/1996);
 - 9.2 BRP objekta „Galleria Importanne“ iznosi nakon umanjenja iz prethodne točke 9.1 **20.331,32 m²**;
 - 9.3 **Koeficijent proporcionalnosti iznosi 0,4363** i primjenjuje se, u svrhu izračuna obračunskog BRP-a, na BRP objekta „Galleria Importanne“ od 20.331,32 m²;
 - 9.4 **Obračunski BRP objekta „Galleria Importanne“ iznosi 8.870,55 m²**;
 - 9.5 Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta iznosi 943 kn/m² u skladu s toč. 12. Zaključka (SG Grada Zagreba br. 20/1996);
 - 9.6 Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta ne primjenjuje se na BRP podzemne garaže, jer je javna garaža;
 - 9.7 Troškovi rente određuju se prema toč. 14 Zaključka (SG Grada Zagreba br. 20/1996) i to za stambenu namjenu u iznosu od 570 kn/ m², za poslovnu namjenu u iznosu od 1.068 kn/ m², te za trgovački namjenu u iznosu od 1.780 kn/ m²;
 - 9.8 Troškovi rente prema toč. 14. Zaključka (SG Grada Zagreba br. 20/1996) ne obračunavaju se za BRP podzemne garaže jer je to javna garaža, a u skladu s toč. 14 stavaka 2. Zaključka;
 - 9.9 Tečaj Kn/Dem određuje se u skladu s toč. 17. Zaključka (SG Grada Zagreba br. 20/1996) te iznosi 3,56 Kn=1 Dem.

III. Protutužbeni zahtjevi

10. Tuženik je u dosadašnjem tijeku ovog postupka postavio više protutužbenih zahtjeva od koji su neki, po mišljenju tuženika, zreli za odlučivanje.
 - 10.1 U skladu s nalazom i mišljenjem vještaka od 12. srpnja 2013.g., tuženik će u nastavku precizirati svoj protutužbeni zahtjev koji proizlazi i osniva se na nalazu i mišljenju vještaka, dr. sc. Dragana Radića od 12. srpnja 2013.g. [protutužbeni zahtjev pod toč. (I)].
 - 10.2 Tuženik nadalje ukazuje da je, pošto je primio nalaz i mišljenje vještaka, dr. sc. Dragana Radića od 17. veljače 2010.g., svojim podneskom od 18. ožujka 2010.g. zatražio od tužitelja vraćanje preplaćenih iznosa u ukupnoj svoti od 4.975.832,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama koje na pojedino plaćene obveze teku od dana kad ih je tuženik platio tužitelju do dana plaćanja tužitelja tuženiku.
 - 10.2.1 Međutim, nalaz i mišljenje vještaka, dr. sc. Dragana Radića od 12. srpnja 2013.g. pokazuju da je tuženik s uplaćenih **35.339.464,16 kuna** zapravo preplatio svoju obvezu tužitelju za **17.014.632,58 kuna**, a ne za 4.9575.832,00 kuna. Iznos od **17.014.632,58 kuna** tuženik je platio tužitelju bez valjane pravne osnove, po osnovu odredbe članka 2. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama, koja je u pogledu troškova pripreme zemljišta ništava iznad iznosa od 2.349.713,31 DEM ili 8.364.979,37 kuna, a u pogledu troškova rente ništava je iznad iznosa od 2.797.711,29 DEM ili 9.959.852,21 kuna. Budući da je tužitelj bez valjane pravne osnove

stekao iznos od 17.014.632,58 kuna, dužan je taj iznos vratiti tuženiku uvećano za zakonske zatezne kamate od dana stjecanja do isplate, sve prema odredbama 104., 210. i 214. ranije važećeg Zakona o obveznim odnosima [protutužbeni zahtjev pod toč. (II)]. Isprave o plaćanjima tužitelju, tuženik dostavlja u prilogu.

- 10.3 Dana 25. travnja 2000. godine, tuženik je protiv tužitelja postavio zahtjev za isplatom iznosa od 2.350.000,00 kuna kao iznos plaćenih troškova KIP-a i KZP-a koje je tuženik platio umjesto tužitelja. U pogledu ovih troškova, sudski vještak Josip Trčak-Ocvirek je dana 10. svibnja 2004.g. izradio Elaborat nalaza i mišljenja u kojem je utvrdio da se tuženiku po osnovi plaćenih troškova KIP-a i KZP-a priznaje iznos od 1.148.060,39 kuna (navedeni elaborat je u spisu). Tužitelj je, međutim, priznao pravo tuženika na isplatu iznosa od 1.153.968,03 kuna za troškove KIP-a i KZP-a s čime se tuženik suglasio. Tuženik traži od tužitelja plaćanje tog iznosa sa zakonskim zateznim kamata [protutužbeni zahtjev pod toč. (III)].
- 10.4 Tuženik je dana 25. travnja 2000. godine također postavio prema tužitelju i zahtjev za isplatom iznosa od 8.555.320,00 kuna po osnovu plaćanja naknade za zemljište od 234 m² koje je prema zahtjevima tužiteljevog ureda za prostorno uređenje u postupku izdavanja lokacijske dozvole br. 58/96 od 21. kolovoza 1996. ušlo u javno prometnu površinu Iblerovog trga (47 m²) i Vlačke ulice (187 m²) u Zagrebu na račun zemljišta u vlasništvu tuženika (z.k.č. br. 2365/1 KO Grad Zagreb) i na štetu tuženika. Tuženik ustraje kod ovog protutužbenog zahtjeva u slučaju da Općinski građanski sud u Zagrebu ne usvoji deklaratorni protutužbeni zahtjev u dijelu koji se odnosi na koeficijent proporcionalnosti od 0,4363 [protutužbeni zahtjev pod toč. IV)].
- 10.5 U skladu s navedenim, protutužbeni zahtjevi tuženika glase:
- (I) Utvrđuju se ništavim odredbe članka 2., 3. i 4. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama koji je sklopljen između tužitelja Grada Zagreba i tuženika tvrtke Importanne d.o.o. Zagreb, Trg Drage Iblera 10 (OIB: 15023477203) dana 28. ožujka 1997.g. u dijelu iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju objekta „Galleria Importanne“ u Zagrebu iznad iznosa od 2.349.713,31 DEM ili 8.364.979,37 kuna, kao i u dijelu iznosa troškova rente za zemljište iznad iznosa od 2.797.711,29 DEM ili 9.959.852,21 kuna.
 - (II) Nalaže se tužitelju Gradu Zagrebu platiti tuženiku, tvrtki Importanne d.o.o. Zagreb, Trg Drage Iblera 10/VIII (OIB: 15023477203) ukupan iznos od 17.014.632,58 kuna što čini razliku između po tuženiku plaćenih 35.339.464,16 kuna za troškove pripreme zemljišta, rentu i zatezne kamate za troškove pripreme zemljišta i rentu i tuženikove ukupne valjane obveze plaćanja troškova pripreme zemljišta i rente od 18.324.831,58 kuna ili 5.147.424,60 Dem, sve uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku na pojedine plaćene iznose i to:
 - Na iznos 1.737.282,42 kuna od dana 07.ožujka 2003.godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.
 - Na iznos 1.600.000,00 kuna od dana 13.ožujka 2003.godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim

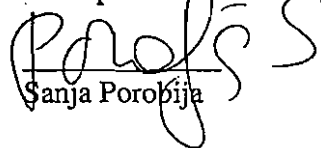
odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.

- Na iznos 689.042,34 kuna od dana 21. ožujka 2003.godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.
- Na iznos 5.000.000,00 kuna od dana 06. lipnja 2003. godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.
- Na iznos 2.500.000,00 kuna od dana 20. lipnja 2003 godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.
- Na iznos 3.153.118,05 kuna od dana 18. ožujka 2004.godine do 31. prosinca 2007. godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.
- Na iznos 2.335.189,77 kuna od dana 26. srpnja 2004.godine do 31.prosinca 2007.godine po stopi od 15% godišnje, propisanoj člankom 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. godine do dana kada tužitelj plati tuženiku po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.

(III) Nalaže se tužitelju Gradu Zagrebu platiti tuženiku tvrtki Importanne d.o.o. Zagreb, Trg Drage Iblera 10/VIII (OIB: 15023477203) ukupan iznos od 1.153.968,03 kuna kao troškove KIP-a i KZP-a koje je tuženik platio umjesto tužitelja što je potvrđeno Elaboratom nalaza i mišljenju sudskog vještaka Josip Trčak-Ocvirek od 10. svibnja 2004., uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od podnošenja zahtjeva 25. travnja 2000. do dana plaćanja tužitelja tuženiku i to primjenom sljedećih kamatnih stopa: od 25. travnja 2000.g. do 30. lipnja 2002. g. po stopi od 18% godišnje, od 1. srpnja 2002. g. do 31. prosinca 2007. g. po stopi od 15%, te od 1. siječnja 2008. godine do isplate po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.

- (IV) Nalaže se tužitelju Gradu Zagrebu platiti tuženiku tvrtki Importanne d.o.o. Zagreb, Trg Drage Iblera 10/VIII (OIB: 15023477203) iznos od **8.555.320,00 kuna** kao cijenu za 234 m² zemljišta koja površina je oduzeta tuženiku radi pripajanja javno-prometnim površinama Iblerovog trga i Vlaške ulice u Zagrebu, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od podnošenja zahtjeva, 25. travnja 2000.g. do dana plaćanja tužitelja tuženiku i to primjenom sljedećih kamatnih stopa: od 25. travnja 2000.g. do 1. srpnja 2002. g. po stopi od 18% godišnje, od 1. srpnja 2002. g. do 31. prosinca 2007. g. po stopi od 15% godišnje, te od 1. siječnja 2008.g. do isplate po stopi zatezne kamate koja se dobije uvećanjem važeće eskontne stope Hrvatske narodne Banke za 8 postotnih poena, sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) i Odluci Hrvatske Narodne Banke o važećoj eskontnoj stopi.
- (V) Nalaže se Tužitelju Gradu Zagrebu platiti Tuženom, tvrtki Importanne d.o.o. Zagreb, Trg Drage Iblera 10/VIII troškove ovog parničnog postupka.
- 10.6 Budući da je po mišljenju tuženika tužbeni zahtjev Grada Zagreba za isplatom iznosa od 41.515.254,00 kuna zreo za donošenje presude o odbijanju, te da je deklaratorni protutužbeni zahtjev iz toč. (I) također zreo za donošenje presude o usvajanju tog zahtjeva, tuženik predlaže da sud na temelju odredbe 329. Zakona o parničnom postupku donese **djelomičnu presudu** kojim će odbiti zahtjev tužitelja, a usvojiti deklaratorni protutužbeni zahtjev tuženika pod br. (I). Zahtjev za donošenje djelomične presude pokazuje se i nužnim u skladu s rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 73 Gzp-576/12 od 4. lipnja 2013. kojim je usvojen zahtjev tuženika za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku.
- 10.7 Tuženik smatra da nema zapreke da sud **djelomičnom presudom** odluči i o kondemnatornom protutužbenom zahtjevu tuženika pod toč. (III), jer su se tužitelj i tuženik usuglasili o ovom iznosu kao obvezi tužitelja da tuženiku plati iznos od **1.153.968,03 kuna**.
- 10.8 U vezi s kondemnatornim protutužbenim zahtjevima iz toč. (II) i (IV), tuženik predlaže nastavak ovog parničnog postupka i provođenje financijskog vještačenja na okolnost visine postavljenih protutužbenih zahtjeva.

Za Importanne d.o.o. Zagreb


Sanja Porobića

Sanja Porobića
Odvjetnica / Attorney at Law
HR - 10000 Zagreb, Iblerov trg 10/VII

Zagreb, 29. kolovoz 2007.g.

Naš broj: D042

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Klasa: 401-02/2005-01/186

133-27
40102/05-01/186 1401
366-07-5

Predmet: GRAD ZAGREB c/a IMPORTANTNE d.o.o.
- radi plateža 41.515.254,00 kn

IMPORTANTNE d.o.o. c/a GRAD ZAGREB
- radi utvrđenja ništavosti Ugovora o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97
- radi plateža 1.148.060,39 kn

IZVJEŠĆE O STANJU PREDMETA P-4464/00

A) PREDMET SPORA

Grad Zagreb pokrenuo je protiv Importantne d.o.o. parnični postupak broj gornji radi plateža neisplaćenih troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente s osnova ugovora o međusobnim pravima i obvezama za izgradnju kompleksa Importantne Galleria br. 75-133/5-97.

Tužbeni zahtjev postavljen u tužbi od 18.08.1998.g. glasio je na platež:

- **26.028.618,00 kn** sa kamatom po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana koja teče od 03.02.1997.g. do isplate s naslova troškova pripreme građevinskog zemljišta
- **15.486.620,00 kn** sa kamata po istoj kamatnoj stopi od 03.02.1997.g. do isplate s naslova rente

Prema podacima u spisu (dopis Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada od 09.12.2005.g.), tuženik je tijekom sudskog postupka vršio određena plaćanja pa je tako s naslova troškova pripreme građevinskog zemljišta uplatio u razdoblju od 24.10.2002.g. do 26.07.2004.g. ukupno **14.123.189,77 kn**, a s naslova rente u razdoblju od 25.10.2002.g. do 18.03.2004.g. iznos od **17.442.160,39 kn**, dakle ukupno **31.565.350,16 kn**.

Obzirom na ova plaćanja ODO Zagreb je podneskom od 11.01.2006.g. specificirao tužbeni zahtjev tako da isti sada glasi na platež **26.028.618,00 kn** s naslova troškova pripreme građevinskog zemljišta + **4.274.336,07 kn** kamata za razdoblje od 03.02.1997.g. do 31.12.2005.g. te iznos od **7.645.728,71 kn** s naslova rente + **545.649,84 kn** kamata za razdoblje od 03.02.1997.g.

Tuženik je podneskom od 25.04.2000.g. osporio tužbeni zahtjev i postavio protutužbeni zahtjev

- na utvrđenje ništavosti ugovora o međusobnim pravima i obvezama br. 75-133/5-97 od 28.03.1997.g. u dijelu kojim je određen iznos troškova pripreme i reñte
- na platež 10.905.320,00 kn s naslova vrijednosti radova koje je tuženik izveo umjesto tužitelja «iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a, sa zakonskim zateznim kamata

Protutužbeni zahtjev je, za slučaj da tužitelj ne prihvati od strane tuženika predloženu sudsku nagodbu prema kojoj ni jedna strana drugoj ništa ne duguje, podneskom od 08.07.2005.g. preciziran na način da se, pored deklaratornog zahtjeva na **utvrđenje ništavosti predmetnog ugovora**, s naslova ulaganja u komunalnu infrastrukturu, ~~potražuje iznos od 1.148.060,39 kn sa zakonskim zateznim kamata od 25.04.2000.g. do isplate, uz naknadu parničnih troškova.~~

B) PRIGOVORI PARNIČNIH STRANAKA - SPORNA ČINJENIČNA I PRAVNA PITANJA

1. Da li je sud nadležan i ovlašten ocjenjivati osnovanost Ugovora o međusobnim pravima i obvezama te pravilnost izračuna predmetnih troškova, budući se radi o ugovoru zaključenom na temelju akta donesenom u upravnom postupku na zahtjev tuženika? – Prigovor tužitelja u podnesku od 16.03.2001.g.

Smatramo da je ovaj prigovor pravno neosnovan iz slijedećih razloga:

- sud je ovlašten odlučivati o osnovanosti predmetnog ugovora neovisno o tome što su ga stranke zaključili na temelju upravnog akta, jer iako se radi o ugovoru čije je sklapanje za ugovorne strane nakon donošenja predmetnog rješenja bilo obvezno u smislu tada važećeg Zakona o građevinskom zemljištu isti predstavlja ugovor na koji se primjenjuju odredbe ZOO-a (Vrhovni sud RH Rev-161/2002)
- Visina troškova pripreme zemljišta za izgradnju kao i visina rente su po stavovima naše judikature propisane pa svako ugovaranje tih troškova i rente u iznosima većim od propisanih ima za posljedicu ništavost više ugovorenih iznosa (Rješidba Vrhovnog suda RH br.Rev-1571/00 dostavljena u sudski spis po tuženiku)

2. Da li je ugovorena visina troškova pripreme zemljišta i rente u skladu sa propisanom? –

Osnovni prigovor tuženika je da je Grad Zagreb prilikom obračuna predmetnih troškova pogrešno primijenio Zaključak o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente (Sl.gl. 20/96) jer je:

- obračunao troškove i rentu prema toč. 2 naznačenog Zaključka iako se u konkretnom slučaju radi o prodaji zemljišta radi formiranja nove građevinske parcele u skladu s provedbenim urbanističkim planom, pa je trebalo primijeniti toč. 12 Zaključka
- Grad Zagreb nije imao troškove naknade bivšem vlasniku pa iste ne može potraživati od tuženika
- Pogrešan obračun BRP-a za 234 m² koliko iznosi javno prometna površina koju investitor treba predati Gradu Zagrebu, pa je osnovano primijeniti koeficijent proporcionalnosti $K=0,4363$, a ne $K=0,5118$
Podzemna garaža ima status javne garaže pa se za javni garažni prostor od ukupno 5.888,40 kn u smislu točke 14 Zaključka ne plaća renta, a u odnosu na troškove pripreme zemljišta plaćaju se u smislu toč. 11 Zaključka samo stvarni troškovi kojih nije bilo.

Iz dokumentacije koja se nalazi u spisu razvidno je da su ovi prigovori tuženika bili posebno razmatrani u okviru radnog tijela formiranog pri Gradskom uredu za izgradnju Grada i čiji

Budući je i iz samog rješenja evidentno da je tuženiku dano u vlasništvo predmetno zemljište radi formiranja nove građevinske parcele to je neupitna primjena odredba toč. 12. uvodno naznačenog Zaključka, a koji stav je zauzet i prilikom izrade prijedloga mirnog rješenja ovog spora.

Nadalje, u prilog mirnog rješenja sporogovori i činjenica da je tuženik postavio protutužbeni zahtjev s naslova ulaganja u komunalnu infrastrukturu, a u pogledu kojeg zahtjeva je u tijeku postupka mirnog rješenja spora, angažiran sudski vještak prema čijem mišljenju je opravdan zahtjev tuženika u visini od 1.148.060,39 kn. (Ovo uz napomenu da se predmetno vještvo ne nalazi u spisu ODO-a Zagreb koji smo zaprimili, tako da iznosimo navode iz zapisnika Gradskog ureda za izgradnju Grada klasa: 944-18/98-01/491 od 28.05.2004.g.)

C) Obzirom na iznesenu činjenicu da utuženi obračun troškova pripreme zemljišta i rente nije bio obračunat u skladu sa čl. 12 važećeg Zaključka, te obzirom na osnovanost protutužbenog zahtjeva na platež 1.148.060,39 kn, kao i činjenicu enormno visokih sudskih troškova, mišljenja smo da je oportuno prihvatiti prijedlog Općinskog suda za pokretanjem postupka mirenja. Ujedno napominjemo da se Grad Zagreb na ovaj prijedlog mora **žurno** očitovati budući je isti podnesen od strane suda još u travnu 2007.g.

Međutim, kako za vrijeme pregovora između partičnih stranaka nije bilo provedeno vještačenje na okolnost obračuna predmetnih troškova pripreme zemljišta i rente u skladu sa tada važećim Zaključkom, već se nagodbeni prijedlog radnog tijela temeljio na izračunu stručnih službi koji se osim toga niti ne nalazi u spisu ODO-a, to ovaj uređ ne može ocijeniti da li je matematički točan ili ne, pa su prihodi od svih svjetskih zarada po potrebnosti ureda, dakle prihodi od svih svjetskih zarada kao i sve naknadne uplate tuženika ocijeni da li je dugovanje tuženika u svibnju 2004.g. bilo jednako njegovom potraživanju od 1.148.060,39 kn, što je prema konceptu koji se vodi u postupku, njezina moguća donijeta odluka. Podredno a osobito obzirom na veliku vrijednost spora, predlažemo da Grad Zagreb angažira revizora odnosno građevinskog i financijskog vještaka i na temelju njegovog stručnog nalaza i mišljenja donese odluku o daljnemvođenju ovog postupk i to za vrijeme trajanja sudske medijacije kada još ima mogućnost nagodbe, poglavito u odnosu na iznimno velike sudske troškove (jedna radnja je 100.000,00 kn).

U slučaju da se ne prihvati sudska medijacija, Grad Zagreb kao tužitelj mora predložiti provođenje građevinskog i financijskog vještačenja na okolnost obračuna troškova pripreme zemljišta i rente u skladu sa važećim propisima, obzirom da ga tuženik u cijelosti osporava.

Zvonko Nogolica, odvjetnik

-dostavljeno Službi za zastupanje Grada

ODRZĘDZENIA
ZVONKO DOBOLICA
ZAGBIE BILICA 72



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I
PROMET
SEKTOR ZA PRAVNE I FINACIJSKE POSLOVE
ODJEL ZA PRAVNE POSLOVE
Odsjek za poslove pripreme utuživanja
Zagreb, Šubićeva 38

KLASA: 944-06/08-01/1105

URBROJ: 251-13-11/2-09-4/MJ

U Zagrebu, 28. siječnja 2009.

Odvjetnički uredi
NOGOLICA
 10000 ZAGREB
 Ilica 73

PREDMET: Grad Zagreb c/a Importanne d.o.o.

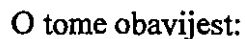
- radi 41.515.254,00 kn
- Importanne d.o.o. c/a Grad Zagreb
- radi utvrđenja ništavosti čl. 2. ugovora MPO
- radi 1.148.060,39 kn na ime ulaganja u komunalnu infrastrukturu

Vaš broj: D 042

Udovoljavajući zahtjevu iz Vašeg dopisa od 17.12.2008. godine za očitovanjem glede dijela protutužbenog zahtjeva koji se odnosi na komunalnu infrastrukturu, navodimo sljedeće:

- tijekom predmetnog postupka sazrelo je shvaćanje da je najekonomičnije mimo rješenje ovog spora, pa je radi objektivnog utvrđivanja opravdanosti potraživanja protutužitelja s naslova ulaganja u komunalnu infrastrukturu, Grad Zagreb angažirao sudskog vještaka. Vještak Josip Trčak-Ocvirek svojim je vještvom utvrdio da su od protutužbom traženih 1.557.898,47 kn opravdana potraživanja u iznosu od 1.148.060,39 kn, dok je potraživanje u iznosu od 429.838,08 kn neopravdan.
- Radi kompleksnosti rješavanja ovog predmeta bila je osnovana radna grupa, sastavljena od stručnih radnika iz nekoliko gradskih ureda: za imovinsko-pravne poslove, za upravljanje imovinom Grada, za izgradnju Grada, te zamjenika državnog odvjetnika iz Općinskog državnog odvjetništva, koja je stručno i temeljito obradila i protutužbeni zahtjev i vještvo sudskog vještaka, te prihvatila mišljenje o opravdanosti potraživanja od 1.148.060,39 kn.
- Nakon što su se s ovin iznosom protutužbenog zahtjeva suglasile su se obje parnične stranke, takav prijedlog za mirno rješenje ovog spora upućen je tadašnjoj Koordinaciji za gospodarstvo na dalju proceduru.

- S poštovanjem



- Ured gradonačelnika, Sektor za zastupanje Grada i
Pravne poslove, na Klasu: 701-01/07-02/1341



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE
I PROMET

Sektor za pravne i financijske poslove
 Odjel za financijske i računovodstvene poslove
 Odsjek za naplatu potraživanja
 Zagreb, Šubićeva 38

Klasa: 401-01/08-01/37
 Urbroj: 251-13-12/02-09-123-LJ
 Zagreb, 09. siječnja 2009.

12-01-2009	
944-01/08-01/1105	Org. jed.
251-13-12/02-09-5	Vr. Vrh

Odjel za pravne i opće poslove
Odsjek za ugovaranje i utuživanje

n/r Marije Jančijev, dipl. prav.

PREDMET: IMPORTANNE d.o.o.

Temeljem Vašeg zahtjeva od 08. siječnja 2009. godine, obavještavamo Vas da je trgovačko društvo Importanne d.o.o. u cijelosti i u ugovorenim rokovima podmirilo troškove prema ugovoru o udjelu u financiranju KIP-a, br. 919/97 od 21. travnja 1997. godine, te ugovoru o udjelu u financiranju KZP-a, br. 920/97 od 17. travnja 1997. godine.

S poštovanjem,

NAČELNIK

Milan Janković, dipl.oec.

Odvjetnik MIRKO MATUŠKO
Odvjetnik MLADEN ČARŽAVEC

Hrvatska, Zagreb, Ul. Kneza Višeslava 11, tel: 46-11-169, fax/tel: 46-11-198

OPĆINSKOM SUDU
Z A G R E B

Na broj: P-5623/98

Tužitelj: GRAD ZAGREB, zastupa ga DPGZ

Tuženik: "IMPORTANNE" d.o.o, zast. po

ODVJETNIK
MIRKO MATUŠKO
ZAGREB, Kneza Višeslava 11
Telefon: 46-11-169

Radi: isplate 41.515.254,00 KN

PODNEŠAK TUŽENIKA

kojim daje odgovor na tužbu i podnosi protutužbu

x2, punomoć

Tuženik prvenstveno navodi da je za zastupanje u gornjem predmetu opunomoćio odvjetnika u Zagrebu Mirka Matuško, te dostavlja punomoć za zastupanje.

Ad 1. tužbe: priznaje se.

Ad 2. tužbe: netočan je navod tužitelja da priprema građ. zemljišta iznosi 28.394.856,00 KN. Taj iznos je posljedica nepropisne primjene prisilnog propisa - "Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente" (Sl.gl. GZ 20/96) (nastavno Zaključak).

Ugovor o međusobnim pravima i obvezama zaključen 28.3.1997. g. je protivan naprijed cit. Zaključku i zato je ništav i to u dijelu u kojem je utvrđena cijena pripreme
./.

u naprijed navedenom iznosu. Prilikom izrade troškova pripreme i rente koji je izrađen 7.2.1997. g. i nosi naziv "Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građ. parcele" koji je sastavni dio ugovora, a služio je kao temelj za zaključivanje ugovora, protivno odredbama Zaključka primijenjena je toč. 2. umjesto njegove toč. 12.

Toč. 2 Zaključka propisana je cijena pripreme zemljišta za izgradnju za slučaj kada se prodaje zemljište na kojem se gradi objekt, a toč. 12 je propisana je cijena zemljišta za izgradnju za slučaj formiranja nove građ. parcele. U tom slučaju cijena se naplaćuje po toč. 3, al. III, a u tom slučaju cijena iznosi 943,00 KN po 1 m² bruto razvijene površine (nastavno BRP) što iznosi 14.032.783,00 KN. Na taj način tuženik je oštećen za iznos od 14.032.783,00 KN.

Osim toga, cijena je u cijelosti pogrešno utvrđena u iznosu od 530,00 DEM po 1 m². Naime, ta cijena je trebala iznositi u smislu odredbi Zaključja 1.887,00 KN što u trenutku izračuna troškova nije bilo 530,00 DEM već 524,00 DEM za 1 m². Nejasno je kako je Grad Zagreb došao do cijene od 530,00 DEM za 1 m² BRP.

Slijedom toga, ugovor je dijelom ništav i zbog tako nepropisno utvrđene cijene.

Također smatramo potrebnim istaći da je tuženik bio prisiljen na potpisivanje ugovora po iznijetim kriterijima i metodologiji izrazito nepovoljnima za tuženika. To je jasno vidljivo iz činjenice da su tužitelj s jedne, te vlasnik i osnivač tuženika Cyril Zovko s druge strane, imali zaključen ugovor 16.11.1990. g. koji je određivao troškove pripreme na sasvim drugi način, tj. po stvarnim, a ne uprosječenim troškovima koštanja cijene pripreme građ. zemljišta.

D o k a z: cit. Ugovor od 16.11.1990. g. te Zaključak.

Također je netočan navod da troškovi rente iznose 16.894.512,00 KN. Primjenom cijena iz toč. 14 Zaključka dobijaju se potpuno drugi iznosi koje je tuženik bio dužan platiti u smislu pozitivnih propisa. Dakle, i u tom dijelu je ugovor protivan kogentnoj normi Zaključka. Naime, iznos rente za stambeni, poslovni i trgovački dio objekta ne iznosi 160,00 DEM (stambeni), 300,00 DEM (poslovni) i 500,00 DEM (trgovački) već 570,00 KN (stambeni), 1.068,00 KN (poslovni) i 1.780,00 KN (trgovački). Budući da je prilikom sklapanja ugovora srednji tečaj DEM pri HNB iznosio 3,60 KN za 1,00 DEM, dolazi se do značajnih razlika.

Ističe se također da je ugovor protivan prisilnom propisu i u dijelu u kojem je ugovoreno plaćanje rente za garažni prostor. U toč. 11 navedenog Zaključka određeno je naime da se renta ne plaća ukoliko se građ. zemljište prodaje za izgradnju javne garaže. U konkretnom slučaju neprijeporno je javna garaža bila predviđena projektom i izvedena, a BRP javnog garažnog prostora obračunat je u BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela objekta i pogrešno naplaćen po 160,00 DEM, 300,00 DEM i 500,00 DEM.

D o k a z: građ. vještačenje na okolnost utvrđivanja BRP-a javnog garažnog prostora.

./.

Istovremeno ukazujemo da je Ustavni sud Hrvatske odlukom od 26.1.2000. g. (NN 12/00) ukinuo zaključak o utvrđivanju rente na zemljištu u vlasništvu investitora, a tuženik je vlasnika zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt.

Zbog toga tužitelj u smislu odredbi Ustavnog Zakona o Ustavnom sudu RH nije ovlašten potraživati rentu jer je renta utvrđena temeljem nezakonitog propisa.

Nadalje ističemo da je potraživanje tužitelja neosnovano u utuženim iznosima budući da je tuženik o svojem trošku i u svojem aranžmanu izveo radove umjesto tužitelja Grada Zagreba i to iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a u iznosu od 2.350.000,00 KN koji iznos potražuje od tužitelja.

D o k a z: pregled radova (st. 1 do 22).

Također napominjeno da je tužitelj Grad Zagreb od tuženikovog zemljišta oduzeo 234 m² za izgradnju javno prometnih površina. Cijena zemljišta za 1 m² (priprema, renta, KIP i KZP) koju tužitelj potražuje od tuženika iznosi 9.256,00 DEM za 1 m². Po toj istoj cijeni tuženik potražuje od tužitelja iznos kunske protivrijednosti od 2.165.904,00 DEM, što iznosi 8.555.320,00 KN.

D o k a z: geodetsko vještačenje na okolnost utvrđivanja veličine oduzete površine.

Iz odgovora na tužbu proizlazi da su tužba i tužbeni zahtjev neosnovani pa tuženik stoga predlaže donijeti presudu kojom se tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan uz obvezu plateža prouzročenog mu parničnog troška tuženiku sa zak. zateznim kamatama u smislu odredbe čl. 2 Zakona o zateznim kamatama od dana donošenja presude pa do isplate.

Slijedom gore iznijetih činjenica i predloženih dokaza, tuženik podnosi protutužbu i predlaže donijeti slijedeću

PRESUDU

1/. Ništav je Ugovor o međusobnim pravima i obvezama sklopljen između parničnih stranaka dana 28.3.1997. g. u dijelu u kojem je u čl. 2. st. 1 al. 1 tog Ugovora određen iznos troškova pripreme u iznosu od 28.394.856,00 KN i rente u iznosu 16.894.512,00 KN.

2/. Nalaže se tužitelju-protutuženiku Gradu Zagrebu platiti tuženiku-protutužitelju "Importanne" d.o.o. iznos od 10.905.320,00 KN sa zakonskim zateznim kamatama po stopi određenoj čl. 2 Zakona o zateznim kamatama koje teku od dana podnošenja protutužbe pa sve do isplate.

3/. Nalaže se tužitelju-protutuženiku naknaditi tuženiku-protutužitelju parnični trošpak sa navedenim kamatama koje teku od dana donošenja presude pa sve do isplate.

U Zagrebu, 25. travnja 2000. g.

"Importanne" d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO PRAVOBRANITELJSTVO
GRADA ZAGREBA

Zagreb, Trg bana J. Jelačića 6

Broj: X/4-P-855/98

Zagreb, 18. 8. 1998

OPĆINSKI SUD ZAGREB

10000 Z A G R E B

Ulica grada Vukovara 84

Pravna stvar:

TUŽITELJ: GRAD ZAGREB, što ga zastupa Državno
pravobraniteljstvo Grada Zagreba,
Trg bana J. Jelačića 6,

TUŽENI: "IMPORTANNE", d.o.o. Zagreb, Trg Nikole
Šubića Zrinskog 17

T U Ž B A

radi: 41.515.254,00 kn spp

I Na osnovu rješenja Komisije Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje, KLASA: UP/I-944-05/96-01/140, URBROJ: 251-05-03-96-5 od 31.12.1996. godine, kojim je rješenjem tuženome dato u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište z.k.č. dio 2365/3 od 440,7 čhv, k.o. Grad Zagreb, radi formiranja nove građevinske parcele, označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv k.o. Grad Zagreb, za izgradnju kompleksa Importanne galleria s podzemnim garažama, tužitelj i tuženi zaključili su 28.3.1997. godine ugovor o međusobnim pravima i obvezama, br. 75-113/5-97, kojim su regulirali sve relevantne odnose, proizašle iz narečenog rješenja.

Dokaz: - rješenje o dodjeli, KLASA: UP/I-944-05/96-01/140,
URBROJ: 251-05-03-96-5 od 31.12.1996.
- ugovor o međusobnim pravima i obvezama, br. 75-113/5-97 od 28.3.1997.

II Rubriciranim ugovorom utvrđene su sljedeće činjenice:

- konačni troškovi pripreme građevinskog zemljišta iznose 28.394.856,00 kn i rente 16.894.512,00 kn, koje iznose je tuženi bio dužan platiti u dvanaest jednakih mjesečnih obroka;

- tuženi je platio prvi obrok troškova pripreme u iznosu od 2.366.238,00 kn i rente u iznosu od 1.407.876,00 kn;

- preostalih jedanaest obroka na ime troškova pripreme, po 2.366.238,00 kn svaki, odnosno ukupno 26.028.618,00 kn te jedanaest obroka rente - po 1.407.876,00 kn svaku, odnosno ukupno 15.486.636,00 kn tuženi je trebao uplaćivati prema dinamici utvrđenoj čl. 3. i 4. ugovora.

- na svaki iznos obroka, kako troškova pripreme tako i rente tuženi se obvezao platiti i kamatu, koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana, a koja teče od 3.2.1997. do dana plaćanja;

- rješenje o dodjeli i rubricirani ugovor pravni su temelj uknjižbe prava vlasništva na ime tuženog.

III Tuženi nije ispunio svoju obvezu po ugovoru o međusobnim pravima i obvezama, br. 75-113/5-97, jer nije platio ništa. Rok posljednjeg, dvanaestog obroka i za troškove pripreme i rente istekao je 3.1.1998. godine.

Dokaz: - knjigovodstvena kartica
- analitička kartica

IV. Iz podastrijetih činjenica notorno je, da je tuženi stekao vlasništvo nad građevinskim zemljištem označeno kao z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeni k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²).

Čak štoviše, tuženi je odmah upisao u zemljsnim knjigama svoje pravo vlasništva na novoformiranoj čestici k.č. 2365/1 k.o. Grad Zagreb.

Dapače, tu nekretninu opteretio je i pravom zaloga za kredit od 20.000.000 DEM.

Dokaz: zemljišno knjižni izvadak z.ul. 23656, k.č. br. 2365/1 k.o. Zagreb.

Stoga predlažemo sudu, nakon provedene rasprave donošenje sljedeće

p r e s u d e

Tuženi, "IMPORTANNE" d.o.o. iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 17, dužan je platiti tužitelju - Gradu Zagrebu po ugovoru o međusobnim pravima i obvezama, br. 75-113/5-97 od 28.3.1997. godine troškove pripreme građevinskog zemljišta u iznosu od 26.028.618,00 kn s pripadajućom kamatom obračunatom po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana, a koja teče od 3.2.1997. dodana plaćanja, te rentu u iznosu od 15.486.620,00 kn s pripadajućom kamatom obračunatom po stopi koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana a koja teče od 3.2.1997. do dana plaćanja,

sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.

ZAMJENIK DRŽAVNOG
PRAVOBRANITELJA
GRADA ZAGREBA



Trošak: - sastav tužbe ~~115.486,00~~ kn
- p.br. kn
- poštarina 20,00 kn

U k u p n o: ~~115.486,00~~ kn
= 100.000,00



Z-29868/97
Ozn. Z-19062/96

Datum: 26-01-2008	
Gradsko područje: 94-06-1105	Org. jed. 14/13
Uradbeni broj: 434-06-	Pril. RJE

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Na temelju Diobnog nacrtu br. R.N. 1693/96 od 01.10.1996. godine, ovjerenog Potvrdom Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove, Područna služba za katastar Zagreb, Klasa: 932-06/96-01/1731, Ur.br.: 251-15-20-96-4 od 10.10.1996. godine i Potvrdom Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo, Klasa: 350-05/96-05/182, Ur.br.: 251-05-04-96-2 od 14.10.1996. godine, koji je Nacrt ponovno ovjeren Potvrdom Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar, Odsjek za katastar Zagreb, Klasa: 932-06/97-01/2755, Ur.br.: 251-15-20-97-2 od 05. prosinca 1997. godine, Prijavnog lista za upis brisanja objekta R.N. br. 2056/97 od 17.10.1997. godine, Klasa: 932-06/97-01/2302, Ur.br.: 251-15-20-97-4, Rješenja Komisije Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta zna korištenje, Klasa: UP/-944-05/96-01/140, Ur.broj: 251-05-03-96-5 od 31. prosinca 1996. godine, Zapisnika o očitovanju Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za imovinsko-pravne i stambene poslove, Područni ured Medveščak Klasa: UP/I-944-05/96-01/6, Ur.br.: 251-05-13-96-1 od 05.12.1996. godine i Ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 28.03.1997. godine upisanog u registra ugovora pod br.: 75-113/5-97 od 02.01.1997. godine određuje se:

1) U Pop.br. I - Javno dobro

- ispravak površine

z.k.č.br. 2507/1 - Vlaška ul. sa 6j i 482, 1 čhv ili 3 h i 6262 m2
na z.k.č.br. 2507/1 - Vlaška ul. sa 6j i 534,0 čhv ili 3 h i 6449 m2

2) U z.k. ul.br. 17791 k.o. Grad Zagreb

- brisanje

z.k.č.br. 2364/2 - gradilište sa 119,6 čhv ili 430 m2
radi pripajanja u z.k. česticu
br. 2365/3

3) U z.k.ul.br. 19640 k.o. Grad Zagreb

a) brisanje

z.k.č.br. 2365/7 dvorište sa 5,8 čhv ili 21 m2

...a u z.k. česticu

...cijepanje, ispravak površine
i promjena kulture

z.k.č.br. 2365/3 - vrt sa 895,5 čhv ili 3221 m2
u nove:
z.k.č.br. 2365/3 - Trg sa 584,7 čhv ili 2103 m2
z.k.č.br. 2365/12 - dvorište sa 8,6 čhv ili 31 m2

4) U z.k.ul. 23656 k.o. Grad Zagreb

- ispravak površine i promjena kulture

z.k.č.br. 2365/1 kuća i gospod. zgrada sa 485,4 čhv ili 1746 m2
na z.k.č. br. 2365/1 - Trg sa 861,1 čhv ili 3097 m2

5) U z.k. ul.br. 26 k.o. Grad Zagreb

- cijepanje čestica, ispravak površine
i promjena kulture

z.k.č.br. 2365/5 kuća, dvorište i vrt sa 271,9 čhv ili 978 m2
u nove:
z.k.č.br. 2365/5 kuća, dvorište i vrt sa 195,2 čhv ili 702 m2
i z.k.č.br. 2365/13 Trg sa 76,7 čhv ili 276 m2

Citirane isprave uložene su u ovosudnu zbirku isprava, a prijedlog na koji je naplaćena pristojba ostaje u spisu.

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
dana, 22. prosinca 1997.g.

SUDAC:
Arma Vagner Popović, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku 15 dana od dana primitka prijepisa rješenja, pismeno u 2 primjerka putem ovog suda na Županijski sud u Zagrebu, uz dokaz o plaćenju sudskoj pristojbi na žalbu od 500,00 kuna.

O tome obavijestiti:

1. IMPORTANTNE d.o.o., Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog br. 17
2. Grad Zagreb, Gradsko poglavarstvo, Ured Gradonačelnice, Trg Stjepana Radića br. 1
3. Grad Zagreb, Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

Gradski ured za
djel za imovinski
Zagreb, Draškovićev
5. Gradski zavod za
Vukovara 58a
6. Gradski ured za
Trg Stjepana Radića

4. Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze,
Odjel za imovinsko-pravne i stambene poslove, Područni ured Madveščak,
Zagreb, Draškovićeve 15

5. Gradski zavod za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Ulica Grada
Vukovara 58a

6. Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze,
Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo, Zagreb,
Trg Stjepana Radića br. 1.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba
za oduzimanje građevinskog zemljišta iz
posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika
i za davanje tog zemljišta na korištenje

Klasa: UP/I-944-05/96-01/140
Ur.broj: 251-05-03-96-5

Zagreb, 31. prosinca 1996.

Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje, na temelju članka 41. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine 48/88 - pročišćeni tekst, 16/90 i 53/90), članka 36. stavak 1. točka 4. i stavka 2 istog članka te članka 41. Zakona o određivanju poslova djelokruga jedinica lokalne samouprave i uprave (Narodne novine 75/93), članka 2. Odluke o osnivanju Komisije Skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje (Službeni glasnik Grada Zagreba 39/90), razmatrajući zahtjev Impotranne d.o.o. iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17, za dodjelu zemljišta putem neposredne pogodbe radi formiranja građevinske parcele za izgradnju kompleksa Importanne galleria s podzemnim garažama na Iblerovom trgu, na 11. sjednici održanoj 31. prosinca 1996, donijela je

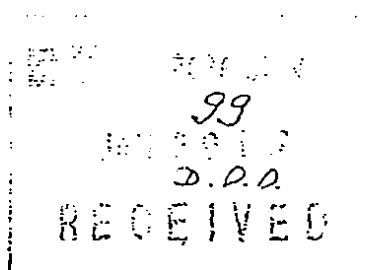
R J E Š E N J E

I.

Importane d.o.o. iz Zagreba, Trg N.Š.Zrinskog 17., daje se u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište označeno kao z.k.č. dio 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m² k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²), radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar) za izgradnju kompleksa Impotranne galleria s podzemnim garažama, a sve u skladu s parcelacionim elaboratom oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar.

II.

Novi vlasnik zemljišta dužan je platiti akontacijske troškove pripreme građevinskog zemljišt u iznosu od 28,394.856,00 kn, što treba uplatiti na poseban račun Gradskog ureda za graditeljstvo, komunakne i stambene poslove, promet i



veze - Priprema građevinskog zemljišta broj: 30101-789-2304 i i rente u iznosu od 16,894.512,00 kn, što treba uplatiti u korist Proračuna Grada Zagreba račun broj 30101-630-21 pozivom na broj 28 7889-302-000051-0197.

Dužne iznose naknada iz prethodnog stavka novi je vlasnik dužan platiti u dvanaest jednakih mjesečnih obroka s time što prvi obrok dospijeva u roku od 15 dana po dostavi ovog rješenja a svaki naredni - u daljnjem roku od po mjesec dana, računajući od dospijeća prethodnog obroka.

Konačne iznose naknada novi je vlasnik dužan platiti u roku od 15 dana od njihovog utvrđenja.

Za zakašnjenje se plaćaju kamate predviđene zakonom.

III.

Novi vlasnik zemljišta i Grad Zagreb zaključiti će, u roku od 15 dana po pravomoćnosti ovog rješenja, ugovor o međusobnim pravima i obvezama u skladu s uvjetima iz ovog rješenja.

IV.

Grad Zagreb uvesti će novog vlasnika u posjed dodijeljenog zemljišta u roku od 15 dana po pravomoćnosti ovog rješenje, ali ne prije zaključenja ugovora iz točke III.

V.

Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu odnosno Gradski zavod za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, temeljem ovog rješenja, a po njegovoj pravomoćnosti, brisati će pravo korištenja dosadašnjeg korisnika na zemljištu iz točke I. ovog rješenja, odnosno upis njegova posjeda, te istovremeno, temeljem pravomoćnog ovog rješenja, ugovora iz točke III. i parcelacionih elaborata oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar, uknjižiti pravo vlasništva novog vlasnika na zemljištu iz točke I. ovog rješenja odnosno upisati njegov posjed.

O B R A Z L O Ž E N J E

Importane d.o.o. iz Zagreba, Trg N.š.Zrinskog 17, kao vlasnik nekretnina označenih kao z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv ili 1746 m², podnio je zahtjev za dodjelu zemljišta koje sa dijelom opisanog zemljišta čini novu građevinsku parcelu budućeg kompleksa Importanne galleria na Iblerovom trgu.

Zahtjev je pravno osnovan a temelji se na odredbi članka 45. u svezi s odredbom članka 26. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine 48/88-pročišćeni tekst, 16/90 i 53/90

Uz zahtjev su prileženi:

- lokacijska dozvola izdata po nadležnom tijelu Gradske uprave, za izgradnju kompleksa Importanne galleria s podzemnim garažama pod klasom: UP/I-350-05/96-01/696; ur. broj: 251-05-04-96-2 od 21.8.1996.;

- parcelacioni elaborat oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar, kojim je, za zemljišnu knjigu i katastar zemljišta, oblikovana nova građevinska parcela u skladu s navedenom lokacijskom dozvolom;

- dokazi o vlasništvu zemljišta koje, prema citiranom parcelacionom elaboratu, čini novu građevinsku parcelu objekta;

Budući da su bivša općina Medveščak i Grad Zagreb, s jedne strane te gospodin Ciril Zovko, kao vlasnik Importanne d.o.o. iz Zagreba, s druge strane, zaključili još 1990. Ugovor o izgradnji poslovno-stambenog objekta na Iblerovom trgu, u skladu s odredbama Zakona o građevinskom zemljištu koje su bile na snazi u to vrijeme i Odluke o građevinskom zemljištu bivše općine Medveščak, a s obzirom da je Importanne d.o.o., zbog kasnijih izmjena tih propisa, kao investitor budućeg objekta, sam razriješio imovinsko-pravne odnose s vlasnikom nekretnine u Vlaškoj 52 u skladu s odredbama Zakona o izvlaštenju, to je ovlašten zahtijevati dodjelu zemljišta putem neposredne pogodbe radi formiranja nove građevinske parcele u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom pa je valjalo riješiti kao u izreci.

Akontacijski troškovi pripreme građevinskog zemljišta i rente temelje se na izračunu Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje od 27. prosinca 1996., a odgoda plaćanja se temelji na odredbi članka 12. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/90 i 13/90).

NAPUTAK P RAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može voditi upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske, Trg Zrinskoga 3. Tužba se podnosi u roku od 30 dana od dana primitka rješenja preporučenom poštom ili na zapisnik kod suda redovne nadležnosti nadležnog za obavljanje poslova pravne pomoći.

PREDSJEDNIK KOMISIJE
dr. Grozdan Knežević

DOSTAVITI:

1. Importanne d.o.o. Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17
2. Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba, Zagreb, Trg bana J. Jelačića 6
3. Općinski sud Zagreb, Zemljišno-knjižni odjel, Zagreb, Ul. grada Vukovara 84
4. Gradski zavod za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ul. grada Vukovara 58a

5. Gradski zavod za izgradnju i uređenje, Zagreb, Ul. grada Vukovara 58b
6. Evidencija, ovdje
7. Arhiva, ovdje

GRAD ZAGREB, što ga zastupa gradonačelnica Marina Matulović-Dropulić, dipl.ing.arh.

i

"IMPORTANE", d.o.o. Zagreb, Trg N.Š. Zrinskog 17, što ga zastupa direktor DRAGAN JADRIJEV dipl.oec. i gospođa MARIJA OPIČ, dipl.oec., članica Upravnog odbora (u daljem tekstu: Investitor)

z a k l j u č u j u

U G O V O R
O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA

GRADSKI ZAVOD ZA IZGRADNJU
I UREĐENJE

REGISTAR UGOVORA

Broj: 75-113/5-97

02.01.97

Članak 1.

Ugovorne strane konstatiraju:

- da je Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje, pravomoćnim Rješenjem KLASA: UP/I-944-05/96-01/140, URBROJ: 251-05-03-96-5 od 31. prosinca 1996. godine, dala INVESTITORU u vlasništvo, neposrednom pogodbom, građevinsko zemljište označeno kao

- dio z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m², k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²),

a radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar),

za izgradnju kompleksa IMPORTANE GALLERIA s podzemnim garažama.

Dodjela iz stavka 1. ovog članka temelji se na parcelacionom elaboratu R.N. 1693/96 za k.o. Centar.

Članak 2.

Prema podacima navedenim u dokumentu: "Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja građevinske parcele, KLASA: 944-09/94-01/27, URBROJ: 251-12-03-05-97-10 od 7.2.1997. godine, koji prileži ovom ugovoru i čini njegov sastavni dio, proizlazi:

- da konačni troškovi pripreme građevinskog zemljišta za formiranje nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6080 k.o. Centar), iznose: za 14.882 m² BRP, 7.887.460 DEM, odnosno 28.394.856,00 kn, a renta 4.692.920 DEM, odnosno 16.894.512,00 kn (1 DEM=3,60 kn),

- da je INVESTITOR u obvezi podmiriti navedene troškove pripreme građevinskog zemljišta i rentu u 12 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospjeva 3. veljače 1997. godine, a svaka naredna u daljem roku od po mjesec dana računajući od dospjeća prethodne rate,

- da je INVESTITOR podmirio prvu ratu troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente u potpunosti i u roku, te mu je preostalo za podmiriti 11 jednakih mjesečnih rata troškova pripreme građevinskog zemljišta, svaku u iznosu od 2.366.238,00 kn i rentu svaku u iznosu od 1.407.876,00 kn.

Članak 3.

INVESTITOR se obvezuje platiti preostale troškove pripreme građevinskog zemljišta u korist Grada Zagreba, Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze - Priprema građevinskog zemljišta, Zagreb, Trg S. Radića 1, na račun broj: 30101-789-2304, *fezlu kA b2 11 159-00051-0197* prema slijedećoj dinamici uplate:

- II. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.03.1997. godine,
- III. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.04.1997. godine,
- IV. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.05.1997. godine,
- V. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.06.1997. godine,
- VI. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.07.1997. godine,
- VII. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.08.1997. godine,
- VIII. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.09.1997. godine,
- IX. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.10.1997. godine,
- X. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.11.1997. godine,
- XI. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.12.1997. godine,
- XII. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.01.1998. godine.

Na iznose rata iz prethodnog stavka INVESTITOR se obvezuje platiti i kamatu koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana, a koja teče od 3. veljače 1997. godine do dana plaćanja.

Članak 4.

INVESTITOR se obvezuje platiti preostalu rentu u korist PRORAČUNA GRADA ZAGREBA, na račun broj 30101-630-21, pozivom na broj: 28 7889-302-000051-0197 prema slijedećoj dinamici uplate:

- II. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.03.1997. godine,
- III. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.04.1997. godine,
- IV. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.05.1997. godine,
- V. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.06.1997. godine,
- VI. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.07.1997. godine,
- VII. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.08.1997. godine,
- VIII. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.09.1997. godine,
- IX. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.10.1997. godine,
- X. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.11.1997. godine,
- XI. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.12.1997. godine,
- XII. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.01.1998. godine.

Na iznose rata iz prethodnog stavka INVESTITOR se obvezuje platiti i kamatu koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana, a koja teče od 3. veljače 1997. godine do dana plaćanja.

Članak 5.

Ovim Ugovorom nisu regulirani troškovi izgradnje objekata i uređaja individualne i zajedničke komunalne potrošnje (KIP i KZP), već je to predmet posebnog ugovora.

lu

7/3

Članak 6.

Grad Zagreb je suglasan da se INVESTITOR, temeljem Rješenja o dodjeli i ovog ugovora, uknjiži u zemljišnim knjigama o svom trošku i na vlastito ime, kao vlasnik dodjeljenog zemljišta opisanog u čl. 1. ovog ugovora.

Članak 7.

Na ovaj ugovor dati će mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba.

Članak 8.

Ovaj ugovor sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka, a 1 (jedan) Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba.

U Z a g r e b u,

ZAGREB, 24.3.1997.

ZA INVESTITORA
DIREKTOR

Dragan Jastrijev, dipl.oecc.

"IMPORTANNE"

društvo s ograničenom odgovornošću
za građevinarstvo, projektiranje,
posredstvo, konzalting i usluge

i ZAGREB - Trg Nikole Šubića Zrinskog 17

GRADONAČELNICA GRADA ZAGREBA

Marina Matulević-Dropulić,
dipl.ing.arh.

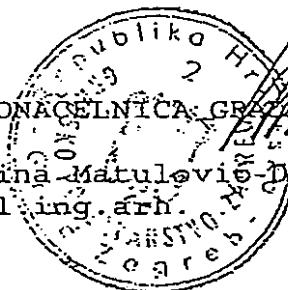
ČLANICA UPRAVNOG ODBORA

Marija Opić, dipl.oecc.

"IMPORTANNE"

društvo s ograničenom odgovornošću
za građevinarstvo, projektiranje,
posredstvo, konzalting i usluge

ZAGREB - Trg Nikole Šubića Zrinskog 17



Handwritten notes and signatures on the right margin, including 'M', 'R', 'K!', and 'tyd'.

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

Gradski zavod za izgradnju i
uređenje

odjel pripreme građevinskog
zemljišta

Ulica grada Vukovara 58b

KLASA: 944-09/94-01/27

UR.BROJ: 251-12-03-05-97-10

Zagreb, 7.02.1997.g.

PRAVNA SLUŽBA

-ovdje

ELEMENTI ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA ZA SLUČAJ
FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

PREDMET: *Importane galerija-Iblerov trg*

NOVOFORMIRANA PARCELA: z.k.č.broj 2365/1 k.o.Grad Zagreb. površine 861,1 čhv
k.č.broj 6080 k.o. Centar, površine 3097 m2

RJEŠENJE O DODJELI ZEMLJIŠTA: KLASA UP/I-944-05/96-01/140

UR.BROJ 251-05-03-96-5 od 31.12.1996.g.pravo-
moćno, izvršno-konačno dana 5.2.1997.g.

PRORAČUN TROŠKOVA izrađen je na osnovi slijedećih elemenata:

- ukupna brutto razvijena površina 29.076,60 m2 BRP
- ukupna površina novoformirane parcele 861,1 čhv
- površina koja se dodjeljuje 440,7 čhv
- faktor proporcionalnosti $861,1/440,7 = 0,5118$
- proporcionalni BRP za obračun $29.076,60 \times 0,5118 = 14.881 \text{ m2 BRP}$
- obračunska površina stambenog dijela 6.492 m2 BRP
- obračunska površina poslovnog dijela 2.704 m2 BRP
- obračunska površina trgovačkog dijela 5.686 m2 BRP
- ukupno: 14.881 m2 BRP
- jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta 530 DEM/m2BRP
- jedinična cijena rente-stambeni dio 160 DEM/m2BRP
- jedinična cijena rente-poslovni dio 300 DEM/m2BRP
- jedinična cijena rente-trgovački dio 500 DEM/m2BRP
- troškovi pripreme građevinskog zemljišta
 $14.882 \text{ m2BRP} \times 530 \text{ DEM/m2BRP} = 7.887.460 \text{ DEM (28.394.856,00 Kn)}$
- troškovi rente
 $(6.492 \text{ mBRP} \times 160 \text{ DEM/m2BRP}) + (2.704 \text{ m2BRP} \times 300 \text{ DEM/m2BRP}) +$
 $+ (5.686 \text{ m2BRP} \times 500 \text{ DEM/m2BRP}) = 4.692.920 \text{ DEM (16.894.512,00 Kn)}$
- tečaj 1 DEM = 3,60 Kn

PLAĆANJE TROŠKOVA u 12 mjesečnih rata po 2.366.238,00 Kn za pripremu građevinskog zemljišta i po 1.407.876,00 Kn za rentu. Prva rata plaćena je u cjelosti i na vrijeme. Investitor je Rješenje o dodjeli zaprimio 18.01.1997.g. Troškovi su konačni u ovom postupku.

PRILOG: -Rješenje o dodjeli
-Proračun troškova

NAČELNIK
Andrija Dipeć dipl. ing. građ.

ZAMJENIK DIREKTORA
Tina Šaranović dipl. prav.



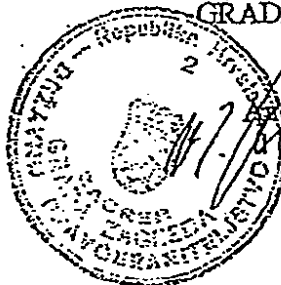
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO PRAVOBRANITELJSTVO
GRADA ZAGREBA
ZAGREB, Trg bana J. Jelačića 6

Broj: XIII-M-135/97.
Zagreb, 19.03.1997

MIŠLJENJE O PRAVNOJ VALJANOSTI UGOVORA PO ČL.51 ZAKONA O
GRADJEVINSKOM ZEMLJIŠTU (NN br.48/88, 16/90.i 53/90)

Ovaj Ugovor je po svojem sadržaju i sastavu u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, te nema
zapreke da bude zaključen i proveden.

ZAMJENIK DRŽAVNOG PRAVOBRANITELJA
GRADA ZAGREBA



Republika Hrvatska
Grad Zagreb
GRADSKI ZAVOD ZA IZGRADNJU I
UREĐENJE
ODJEL PRIPREME GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA
Zagreb, Ulica grada Vukovara 58 b.
KLASA: 944-09/94-01/27
URBROJ: 251-12-03-05-96-9
Zagreb, 27.12.1996.

PRORAČUN TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA ZA SLUČAJ FORMIRANJA GRAĐEVINSKE
PARCELE

VEZA: Gradski ured za graditeljstvo,
KLASA: UP/I-944-05/96-01/140
URBROJ: 251-05-03-96-2 od 24.12.1996.

I OPĆI PODACI

- a) Investitor: IMPORTANE d.o.o. Zagreb
- b) Podaci o parceli
 - Adresa: Iblerov trg
 - Novoformirana građevinska parcela je k.č. 6080 k.o. Centar površine 3.097 m^2 , odnosno z.k.č. 2365/1 k.o. Zagreb, u površini od $861,1 \text{ čhv}$
 - Dodjeljuje se $440,7 \text{ čhv}$
- c) Parcelacioni elaborat RN 1693/96 (KLASA: 350-05/96-05/182, URBROJ: 251-05-04-96-2 od 14.10.1996), propisno ovjeren od nadležnih organa.
- d) Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/96-01/696, URBROJ: 251-05-04-96-2
- e) Vrsta objekta: Stambeno-poslovno-trgovački sa podzemnom garažom

II PRORAČUN TROŠKOVA

- a) Proračun bruto razvijene površine (BRP)
 - na osnovu lokacijske dozvole (idejni projekt) ukupna BRP = $29.076,60 \text{ m}^2$
- b) Elementi za proračun
 - Zona: Atraktivna
 - Priprema = $530 \text{ DEM/m}^2 \text{ BRP}$,
 - RENTA: Stambeni dio $160 \text{ DEM/m}^2 \text{ BRP}$
 - Poslovni dio $300 \text{ DEM/m}^2 \text{ BRP}$
 - Trgovački dio $500 \text{ DEM/m}^2 \text{ BRP}$

Novoformirana z.k.č. 2365/1 k.o. Zagreb 861,1 čhv

IMPORTANE d.o.o. = 420,4 čhv

Grad Zagreb = 440,7 čhv

Ukupno ima 29.076,60 m² BRP

Faktor: $\frac{440,7 \text{ čhv}}{861,1 \text{ čhv}} = 0,5118$ (51,18 %)

odnosno 29.076,60 m² BRP x 0,5118 = 14.882 m² BRP

BRP (za obračun rente):

Stambeni + dio garaža = (10.116 + 2.568) x 0,5118 = 6.492 m² BRP

Poslovni (4.211 + 1.072) x 0,5118 = 2.704 m² BRP

Lok. (8.860 + 2.250) x 0,5118 = 5.686 m² BRP

UKUPNO: 14.882 m²

PRIPREMA:

14.882 m² x 530 DEM/m² = 7.887.460 DEM (28.394.856,00 kn)

RENTA:

(6.492 m² x 160 DEM/m²) +
+ (2.704 m² x 300 DEM/m²) +
+ (5.686 m² x 500 DEM/m²) = 4.692.920 DEM (16.894.512,00 kn)

PRIPREMA I RENTA UKUPNO: 12.580.380 DEM (45.289.368,00 kn)

(Tečaj: 3,6 kn/DEM)

Izradio: Marko Vidoni, dipl.ing.geod.

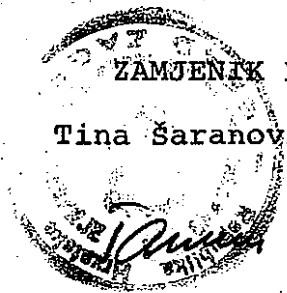
POSREDOVANJE:

Andrija Drpic, dipl.ing.grad.

Co: - Arhiva-spis, ovdje (2x)

ZAMJENIK DIREKTORA

Tina Šaranović, dipl.prav.



Republika Hrvatska
Grad Zagreb
GRADSKI ZAVOD ZA IZGRADNJU I
UREĐENJE
ODJEL PRIPREME GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA

KLASA: 944-09/94-01/27
URBROJ: 251-12-03-05-96-7
Zagreb, 4.10.1996.

ANALIZA TROŠKOVA PRIPREME

Lokacija: Iblerov trg
Lokacijska dozvola 578/96 UP/I-350-05/96-01/696
Parcelacijski elaborat: RN 1240/93 k.o. Centar
BRP po lokacijskoj dozvoli 30.119 m² BRP.

I. PROSJEČNI TROŠKOVI

Zona: Atraktivna priprema 530 DEM/m² BRP

Renta: Stambena 160 DEM/m² BRP

Poslovna 300 DEM/m² BRP

Trgovačka 500 DEM/m² BRP

BRP (stambeni)	2.682,60 m ²	(10,9 %)
(poslovni)	11.643,40 m ²	(47,2 %)
(lokalni)	10.352,00 m ²	(41,9 %)

BRP (bez garaža)	24.678,00 m ²	(100 %)
------------------	--------------------------	---------

Od 5.441 m² BRP garaža otpada na:

stambeni dio 10,9% = 593 m²

poslovni dio 47,2% = 2.568 m²

lokale 41,9% = 2.281 m²

Troškovi pripreme: 30.119 m² BRP x 530 DEM/m² = 15.963.070 DEM

Renta: (2.682,60 m² + 593 m²) x 160 DEM/m² +
+ (11.643,40 m² + 2.568 m²) x 300 DEM/m² +
+ (10.352 m² + 2.280 m²) x 500 DEM/m² = 11.103.516 DEM

II. STVARNI TROŠKOVI

U cilju realizacije pripreme građevinskog zemljišta na lokaciji Iblerov trg, potrebno je između ostalog ukloniti objekte

"DIOZ-a". Prema procjenbenom elaboratu ti objekti imaju ukupno 2.153,10 m²

NKP (3.031,05 m² BRP).

Izgradnja zamjenskog objekta na parceli "DIOZ-a"	
u Aveniji Dubrovnik bi prema troškovniku "Indu-	
strogradnje" koštala	5,380.849 DEM
troškovi pripreme kod izgradnje	206.966 DEM
troškovi opremanja	1,103.356 DEM

6,691.171 DEM

Prema tome stvarni troškovi pripreme na lokaciji Iblerov trg iznose:

Zamjenski poslovni prostor za "DIOZ"	6,691.171 DEM
Ostali troškovi, paušalno 10%	669.117 DEM

Ukupno predviđivi stvarni troškovi: 7,360.288 DEM

Renta kao pod I = 11,103.516 DEM

Opaska: Ovim troškovima nije obuhvaćeno eventualno izmještanje podzemnih i nadzemnih instalacija KIP-a.

III. TROŠKOVI FORMIRANJA PARCELE

z.k.č. 2365/1 k.o. Zagreb 1.147,0 čhv

Pripajaju se dijelovi: z.k.č. 2365/7	2,8 čhv
z.k.č. 2364/2	22,2 čhv
z.k.č. 2365/3	668,6 čhv

693,6 čhv

Faktor $F = \frac{693,6 \text{ čhv}}{1.147 \text{ čhv}} = 60,5\%$

Troškovi pripreme:

$30.119 \text{ m}^2 \text{ BRP} \times 530 \text{ DEM/m}^2 \text{ BRP} \times 0,605 = 9,657.657 \text{ DEM} \quad (1)$

Renta: $11,103.516 \text{ DEM} \times 0,605 = 6,717.627 \text{ DEM}$

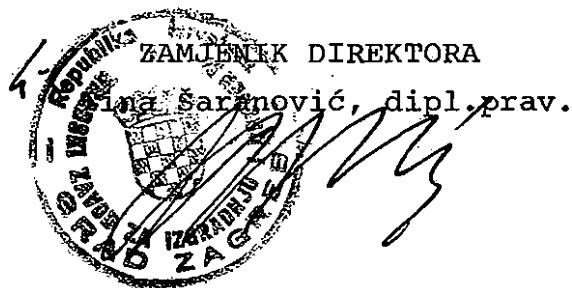
Naknada za zemljište (prema ^{zračnu}prijedlogu Gradskog poglavarstva)
 $693,6 \text{ čhv} \times 165 \text{ DEM/m}^2 \times 3,6 \text{ m}^2/\text{čhv} = 411.998 \text{ DEM} \quad (2)$

Priprema (1) + (2) = 10.069.655 DEM.

Opaska: Ovim troškovima nije obuhvaćeno eventualno izmještanje podzemnih i nadzemnih instalacija KIP-a.

Voditelj: Marko Vidani, dipl.ing.geod.

N A Č E L N I K:
Andrija Dapic, dipl.ing.građ.



SLUŽBENI GLASNIK

GRADA ZAGREBA

SLUŽBENI LIST GRADA ZAGREBA

ISSN 0351-0751

Uredništvo: Zagreb, Ulica sv. Ćirila i Metoda br. 5, soba br. 219, tel. 610-1941. List izlazi po potrebi. Odjel pretplate: INFORMATOR d.d. Zagreb, Masarykova 1, tel. 429-333/32

GODINA XLI. BROJ 20
ZAGREB, 30. PROSINCA 1996.

Godišnja pretplata 190,00 kn uplaćuje se na žiro-račun pretplate za Službeni glasnik broj 30102-603-10969 »Informator«, Zagreb, Masarykova 1

GRAD ZAGREB

Na temelju članka 40. stavka 2. Privremenog statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/93) i Programa mjera za unapređivanje stanja u prostoru (Službeni glasnik Grada Zagreba 11/95 i 16/96), Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba, na 71. sjednici 30. prosinca 1996., donijelo je

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente

Točka 1

Ovim se zaključkom utvrđuje prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta (1 m² BRP), za gradnju stambenih, poslovnih objekata i objekata društvenog standarda, te za četvorni metar (1 m²) površine građevinske parcele za gradnju objekata industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorima i prosječni iznos troškova rente koja je rezultat ulaganja Grada Zagreba na određenom području radi korištenja tog zemljišta kao građevinskog, te položajne i druge pogodnosti zemljišta, za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta (1 m² BRP).

Točka 2.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju stambenih i poslovnih objekata ili objekata društvenog standarda, kupac zemljišta plaća prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta za:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	1.887
— prvo područje	1.602
— drugo područje	1.353
— treće područje	890
— četvrto područje	712
— peto područje	427
— šesto područje	356
— sedmo područje	178

Točka 3.

Vlasnik građevinskog zemljišta za gradnju stambenih i poslovnih objekata ili objekata društvenog standarda

malu priptuću

tvenog standarda dužan je za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine objekta platiti troškove pripreme zemljišta za gradnju određenog područja na kojem je zemljište za:

I. bruto-razvijenu površinu do 350 četvornih metara:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	189
— prvo područje	160
— drugo područje	135
— treće područje	89
— četvrto područje	71
— peto područje	43
— šesto područje	36
— sedmo područje	18

II. bruto-razvijenu površinu od 350—500 četvornih metara:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	566
— prvo područje	481
— drugo područje	406
— treće područje	267
— četvrto područje	214
— peto područje	128
— šesto područje	107
— sedmo područje	53

III. bruto-razvijenu površinu veću od 500 četvornih metara:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	943
— prvo područje	801
— drugo područje	676
— treće područje	445
— četvrto područje	356
— peto područje	214
— šesto područje	178
— sedmo područje	89

Točka 4.

Ako se građevinska dozvola izdaje za nadogradnju objekta s ravnim krovom radi njegove sanacije, za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine, koja se gradi, investitor gradnje dužan je platiti troškove pripreme zemljišta utvrđene točkom 3. — I. ovog zaključka.

Točka 5.

Ako se građevinska dozvola izdaje za dogradnju, nadogradnju ili prigradnju poslovnog objekta

ta na zemljištu koje je u vlasništvu, investitor je dužan za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine koja se gradi platiti troškove pripreme zemljišta za:

	kn/m ² BRP
– atraktivno područje	377
– prvo područje	320
– drugo područje	271
– treće područje	178
– četvrto područje	142
– peto područje	85
– šesto područje	71
– sedmo područje	37

Točka 6.

Bruto-razvijena površina objekta obračunava se prema odredbama standarda kojima se to regulira, s tim da će se bruto-razvijena površina garaže obračunavati sa 30%.

Bruto-razvijena površina objekta koji se ruši radi nove gradnje odbija se od bruto-razvijene površine objekta koji se gradi, bez obzira na postojeće građevinske dozvole za objekt koji se ruši.

Točka 7.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju objekta s malom izgrađenošću parcele (športski objekti, diskont, robna kuća ili sl.), ukoliko je odnos površine parcele prema bruto-razvijenoj površini objekta koji se gradi veći od koeficijenta $K=1,5$, kupac zemljišta plaća troškove pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta utvrđene točkom 2. ovog zaključka i prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele umanjene za bruto-razvijenu površinu objekta, utvrđen točkom 10. – II. ovoga zaključka.

Točka 8.

Vlasnik građevinskog zemljišta za gradnju objekta s malom izgrađenošću parcele (športski objekti, diskont, robna kuća ili sl.) ako je odnos površine parcele prema bruto-razvijenoj površini objekta koji se gradi veći od koeficijenta $K=1,5$ dužan je platiti troškove pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele umanjene za bruto-razvijenu površinu objekta, utvrđen točkom 10. – I. ovoga zaključka, neovisno o površini parcele.

Točka 9.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorima, kupac zemljišta plaća prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele za:

	kn/m ² zemljišta
– prvo područje	641
– drugo područje	570
– treće područje	498
– četvrto područje	427
– peto područje	356
– šesto područje	285
– sedmo područje	178

Točka 10.

Vlasnik građevinskog zemljišta za gradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorom, du-

žan je za jedan četvorni metar građevinske parcele na kojoj se gradi platiti troškove pripreme zemljišta za:

I. površinu parcele do 1000 m²

	kn/m ² zemljišta
– prvo područje	64
– drugo područje	57
– treće područje	50
– četvrto područje	43
– peto područje	36
– šesto područje	29
– sedmo područje	18

II. površinu parcele veću od 1000 m²

	kn/m ² zemljišta
– prvo područje	320
– drugo područje	285
– treće područje	249
– četvrto područje	214
– peto područje	178
– šesto područje	142
– sedmo područje	89

Točka 11.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju javne garaže, prometnih ili drugih objekata infrastrukture, energetskih objekata, vjerskih objekata, stambenih objekata socijalnog programa, objekata obrane i unutrašnjih poslova, kupac zemljišta plaća samo stvarne troškove pripreme zemljišta.

Iznimno Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba može, kada ocijeni da se radi o posebnom interesu Grada ili o određenom investitoru i za gradnju drugih objekata, osim stambenih, odrediti troškove pripreme zemljišta za gradnju u iznosu koji odgovara stvarnim troškovima, ako je manji od prosječnoga.

Točka 12.

Ako se vlasniku izgrađenog ili neizgrađenog građevinskog zemljišta prodaje određen dio susjedne parcele kako bi formirao novu građevinsku parcelu u skladu s provedbenim urbanističkim planom kupac plaća:

– naknadu plaćenu prijašnjem vlasniku zemljišta i objekte koji su bili na tom zemljištu;

– naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju stambenih i poslovnih objekata društvenog standarda utvrđenu točkom 3. – III. ovoga zaključka za razmjerni dio bruto-razvijene površine objekta ili naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorom, utvrđenu točkom 10. – II. ovoga zaključka za jedan četvorni metar **prodanog** zemljišta.

Točka 13.

Ako se legalizira bespravno sagrađen objekt na zemljištu u vlasništvu Grada Zagreba, osoba koja je sagrađila objekt dužna je platiti **naknadu** koja sadrži:

– naknadu plaćenu prijašnjem vlasniku zemljišta za zemljište i objekte koji su bili na tom zemljištu;

– naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju određenog područja na kojem je **zemljište** za jedan četvorni metar bruto-razvijene **površine**.

ne izgrađenog objekta, utvrđenu točkom 3. – III. ovoga zaključka.

Osoba koja je gradnjom stana u bespravno sagrađenom objektu rješavala svoje stambeno pitanje, odnosno stambeno pitanje svoga obiteljskog kućanstva, prema kriteriju: jedan član kućanstva jedna soba, platit će naknadu iz stavka 1. alineje 2. ove točke umanjenu za 50%.

Točka 14.

Kad se građevinsko zemljište prodaje, kupac zemljišta plaća rentu kako slijedi:

	kn/m ² BRP
– atraktivno područje	
namjena – stambena	570
– poslovna	1.068
– trgovačka	1.780
– I. područje	
namjena – stambena	670
– poslovna	641
– trgovačka	641
– II. područje	
namjena – stambena	356
– poslovna	427
– trgovačka	427
– III. područje	285
– IV. područje	107
– V. područje	71
– VI. područje	36

Iznimno od odredbe stavka 1. renta se ne plaća ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju objekata navedenih u točki 11. ovog zaključka.

Točka 15.

Troškovi pripreme obračunat će se u stvarnom iznosu, ako su veći od prosječnih, ako se zemljište prodaje za objekte navedene u točki 1. ovog zaključka.

Točka 16.

Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je troškove pripreme zemljišta za gradnju regulirati prije dobivanja građevinske dozvole.

Točka 17.

Troškovi pripreme zemljišta za gradnju i renta određeni su na osnovi pariteta 1 DEM = 3,56 kuna, a obračunavat će se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske za DEM na dan plaćanja.

Točka 18.

Uplaćena sredstva pripreme građevinskog zemljišta i rente u vrijeme važeće konačne visine troškova pripreme i rente za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine objekta, ili za jedan četvorni metar površine građevinske parcele, smatraju se za odgovarajuću površinu konačnim i ne podliježu daljnjim promjenama.

Konačna bruto-razvijena površina odredit će se prema ovjerenom glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole.

Točka 19.

Za ranije ugovorene lokacije primjenjivat će se ovim zaključkom utvrđen iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente prigodom obračuna nenaplaćene bruto-razvijene površine objekta ili površine građevinske parcele.

Točka 20.

Sastavni dio ovog zaključka je »Opis granica područja za utvrđivanje iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente«.

Točka 21.

Ovaj zaključak stupa na snagu danom objave u Službenom glasniku Grada Zagreba, a primjenjivat će se od 1. siječnja 1997. godine.

KLASA: 944-09/96-01/27

URBROJ: 251-01-03/3-96-2

Zagreb, 30 prosinca 1996.

Gradonačelnica

Grada Zagreba

Marina Matulović-Dropulić, dipl. ing. arh., v. r.

OPIS GRANICA PODRUČJA ZA UTVRĐIVANJE IZNOSA TROŠKOVA PRIPREME ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU I RENTE

Atraktivno područje čini gradski prostor omeđen s južne strane željezničkom prugom, od Heinzelove ulice do Savske ceste (južnom prugom), željezničkom prugom, od Savske ceste do Ulice Republike Austrije, ovom ulicom do Illice, Ilicom do Dežmanova prolaza, tim prolazom do Streljačke, Streljačkom do Mesničke, uključujući Gornji grad do Ilirskog trga, ulicama Kaptol i Tkalcicevom na sjever do Miklausićeve, Miklausičevom do Degenove, Degenovom do ulice Ribnjak, ulicom Ribnjak do Vlaške, Vlaškom do Kvaternikova trga te Heinzelovom do željezničke pruge. Sve spomenute ulice obuhvaćene su lijevom i desnom stranom.

Prvo područje obuhvaća gradski prostor omeđen željezničkom prugom, od Ulice Republike Austrije do Slovenske, Slovenskom do Illice, Ilicom do Mandalićine ulice, tom ulicom do ulice Vrhovec, ulicom Vrhovec na sjever do kraja ulice Vinogradi, dalje na istok do ulice Jelenovac, Jelenovcem na sjever do Jelenovačkog vrha, ulicom Jelenovac na jug do Ulice dr. Ante Sercera, ovom ulicom do Kosirnikove, Kosirnikovom na sjever do Stuba V. Mandekića, tim stubama do ulice Pantovčak, ulicom Pantovčak do ulice Donje Prekrižje, tom ulicom do Gornjeg Prekrižja, Gornjim Prekrižjem do Cmroka, Jurjevskom do Orlovca, Orlovcem do Jandrićeve, Jandričevom na jug do spoja sa Ksaverskom cestom, zatim sjevernim rubom k.č. 3559 k.o. Gračani do jugozapadnog ruba k.č. 3453 k.o. Gračani, zatim njenom zapadnom međom do sjeverozapadnog ugla k.č. 3454 k.o. Gračani, sjevernom međom te parcele Remetske ceste, dalje na sjeveroistok do Aleje Hermanna Bollea, tom alejom do Južne granice Mirogoja, ovom granicom do Lašćinske ceste, Lašćinskom cestom do ulice Jordanovac, Jordanovcem do Kišpatićeve, Kišpatićevom do Bukovačke ceste, ovom cestom do Petrove, Petrovom na zapad do Čikoševe, Čikoševom do Maksimirske, Maksimirskom do Harambašićeve, Harambašićevom do Zvonimirove, Zvonimirovom do Šulekove, Šulekovom do Bužanove, Bužanovom do Heinzelove, a dalje istočnim i sjevernim rubom ATRAKTIVNOG PODRUČJA.

Sve spomenute međe (ulice, pruge, potoci) obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Poslovni broj: **CXXXIV-P-4464/00**

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84, Zagreb

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
9. PRIMLJENO	
nepoš. poštom	16-07-2013. obkro. prepor.
u ime prim. _____	pril. kn _____

ELABORAT VJEŠTAKA **NALAZ I MIŠLJENJE**

Obradio: Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, srpanj 2013.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA**

Broj: 4 Su-605/13
Zagreb, 20. ožujka 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragana Radića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Nehruov trg 42, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO na vrijeme od četiri godine.



O tome obavijest:

1. Dragan Radić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

S A D R Ź A J

1. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ

A/ GRAD ZAGREB

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli.
2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj I projektu A-647, Plan d.d.
3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina
 - 3.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta.
 - 3.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.
4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice

B/ IMPORTANNE d.o.o.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno Lokacijskoj dozvoli i projektu A-647 Plan d.d.
2. Lokacijska dozvola br. 578/96 i projekt A-647 Plan d.d. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgom i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smičiklasove i Vlaške ulice:
 - 2.1. Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smičiklasova i Vlaška ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.
 - 2.2. Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363
 - 2.3. Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina
 - 2.4. Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevnim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.
3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za jednu inačicu

3. MIŠLJENJE

Privitak 1 – Rješenje suda od 20.03.2013

Privitak 2 – Nacrti iz Podloge za izdavanje dozvole, projekta A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. godine : list br. 2 postojeće stanje, listu br. 3 parcelacija, list br. 5 situacija

Privitak 3 – Parcelacioni elaborat RN 1693/96

1. ZADATAK VJEŠTAKA

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84, Zagreb, od 17. prosinca 2013. godine, predmet poslovni broj: CXXXIV-P-4464/00, te rješenja od 20. ožujka 2013. godine i rješenja od 20. svibnja 2013. poziva se vještak dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing. građ. da pristupi u "P" pisarnicu ovoga suda radi preuzimanja spisa i izrade pisanog nalaza i mišljenja sukladno rješenju od 20. ožujka 2013. godine na listu 725 spisa. (Vidjeti Privitak 1)

...

Zadatak vještaka sistematiziran je na sljedeći način:

A/ GRAD ZAGREB

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina ($2.856,88\text{m}^2$):
 - 3.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta.
 - 3.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.
4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice:

4.1. INAČICA 1. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je $29.076,60\text{ m}^2$,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4\text{ m}^2$ BRP-a. Površina od $14.881,4\text{ m}^2$ sastoji se od:
 1. nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 2. podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 1.887 kn/m^2 prema tč.2 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m^2 BRP, poslovna 1.068 kn/m^2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m^2 BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka

o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,

7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

4.2. INAČICA 2. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 1. nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 2. podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m² prema tč.12 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

B/ IMPORTANNE d.o.o.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno Lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647 tvrtke Plan d.d. od 18.06.1996. godine.
2. Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejni projekt A-647 tvrtke Plan d.d. od 18.06.1996. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgom i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smičiklasove i Vlaške ulice:
 - 2.1.Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 od 2. kolovoza 1993.g., zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smičiklasova i Vlaška ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.

2.2.Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363

2.3. Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²)

2.4. Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevnim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.

3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za inačicu:

3.1. INAČICA 1. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Površina DIOZ objekata je 2.856,88 m²,
4. Površina garaža je 19.628,00 m²,
5. BRP podzemne garaže obračunava se sa 30%, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996. BRP podzemne garaže je $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40 \text{ m}^2$,
6. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za površinu DIOZ objekata, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za BRP podzemne garaže jer je javna garaža,
8. BRP je $29.076,60 - 2.856,88 - 5.888,40 = 20.331,32 \text{ m}^2$,
9. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $20.331,32 * 0,4363 = 8.870,55 \text{ m}^2 \text{ BRP-a}$
10. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m², Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 12 za atraktivno područje,
11. Troškovi rente određuju se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 14 za atraktivno područje sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP,
12. Tečaj KN / DEM određuje se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 17, za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

2. NALAZ

A/ GRAD ZAGREB

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.

1.1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.

1.2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programska skica A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. koji je Podloga za izdavanje lokacijske dozvole za kompleks Importanne Galleria s podzemnom garažom, trgovom i javnim pješačkim površinama Vlaška, Smičiklasova, Iblerov trg u Zagrebu u Tablici 1. prikazani su podaci izračunatih pojedinačnih BRP-a kao i ukupnog BRP-a.

Tablica 1.

IZRAČUN BRP ZGRADE IMPORTANNE GALLERIE

Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21.08.1996.g i idejni projekt A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.g

ETAŽA		Stambena površina (m2)	Poslovna površina (m2)	Trgovine i lokali površina (m2)	Garaže površina (m2)	Ukupno m2
Broj	Naziv					
1	PODRUM -5				4.534,00	4.534,00
2	PODRUM -4				4.534,00	4.534,00
3	PODRUM -3				4.534,00	4.534,00
4	PODRUM -2				4.534,00	4.534,00
5	PODRUM -1			2.959,00	1.492,00	4.451,00
6	PRIZEMLJE			2.882,00		2.882,00
7	MEZANIN			3.019,00		3.019,00
8	KAT 1	1.937,50	747,20			2.684,70
9	KAT 2	1.690,00	747,20			2.437,20
10	KAT 3	1.690,00	747,20			2.437,20
11	KAT 4	1.690,00	747,20			2.437,20
12	KAT 5	1.630,50	747,20			2.377,70
13	KAT 6	1.340,00	476,20			1.816,20
14	KAT 7	138,00				138,00

UKUPNO m2	10.116,00	4.212,20	8.860,00	19.628,00	42.816,20
BRP m2	10.116,00	4.212,20	8.860,00		
BRP m2		23.188,20		5.888,40	29.076,60

BRP građa izračunava se primjenom koeficijenta 0,3 prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,

- 1.3. Konstatiram da je u tč. 1.1. ovog elaborata navedeno da se na predmetnoj lokaciji može izgraditi do 12.500 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta i da je u tč. 1.2. ovoga elaborata izračunata stambeno poslovna površina od 23.188,20 m2 kao i

dobivena suglasnost na 480 PGM koji zauzimaju 5.888,40 BRP-a u podrumskim etažama --1 do --5. Ukupni BRP je 29.076,60 m2.

2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.

2.1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zatitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.

2.2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programska skica, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. posebno dokument Prijedlog UUP za kompleks Iblerov trg – vezano za dopis PP-206 od 22.7.1993. dokument Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze KLASA 350-05/93-01/1447 URBROJ 251-05-07-93-03 od 26.07.1993. g. konstatiram i citiram: ... izvješćujemo vas da smo suglasni da kapacitet garaže bude 480 PM uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat.

2.3. Broj parkiranih mjesta koji su sastavni dio kompleksa Iblerov trg izračunat je u Idejnom projektu, elaboratu-programskoj skici, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. na stranici 11 dijela B. Tekst u poglavlju 3.7. Smještaj vozila, konstatiram i citiram: ... Prema normativima za smještaj vozila – osiguranje parkirališnog prostora iz GUP-a grada Zagreba (čl. 77) – potreban je sljedeći broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za planirani objekt:

stanovanje:	11 PGM /na 1000 m2 BRP-a	=	87
poslovni prostor:	15 PGM/1000 m2 BRP-a	=	86
trgovine i lokali:	30 PGM/1000 m2 BRP-a	=	309
Ukupno potrebno:		=	482

Sva potrebna parkirališno garažna mjesta osigurat će se u podzemnoj garaži objekta, kojoj je osigurano 502 mjesta. Osim toga režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigurat će se mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat.

2.4. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 5. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... korisna površina parkirališta u objektu Importanne Galleria za 450 osobnih vozila i 18 osobnih vozila za invalide iznosi 5.698,35 m2 (bez komunikacija unutar javnih garaža) ... završen citat.

2.5. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 3. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... podzemna garaža u kompleksu Importanne Gallerie cijela se koristi kao javna garaža s kontroliranim ulazom i izlazom svakog vozila uz naplatu parkiranja prilikom izlaza na etaži-2. ... završen citat.

2.6. Konstatiram da je broj izvedenih PGM 450 + 18 i Lokacijskom dozvolom planirani broj PGM 450 približan. Dok je Idejnim projektom, elaboratu-programskoj skici, podloga za izdavanje lokacijske dozvole planirana i iskazana ukupna potreba od 482 PGM, a od Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze dobivena suglasnost za 480 PGM, a sve u svrhu izgradnje stambeno poslovnog kompleksa Iblerov trg gdje se za stambeno poslovne potrebe na površini do 12.500 m² (29.076,60 m²) treba osigurati 450 PGM odnosno 480 PGM-a.

3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²):

3.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta ?

Konstatiram sljedeće:

1. DIOZ građevine nalazile su se na zemljištu koje je sada u vlasništvu Importanne d.o.o. z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv (1.746 m²) parcela Importanne d.o.o
2. Radi formiranja nove parcele z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv bilo je potrebno parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv koja je u vlasništvu Importanne d.o.o. pridodati dio parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja je u vlasništvu Grada Zagreba. Dakle nova zgrada Importanne Gallerie je izgrađena na novoj jedinstvenoj parceli z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv koja je nastala unijom dviju parcela. Postavlja se pitanje kako odbiti BRP DIOZ građevina radi proračuna troškova za pripremu zemljišta ?
3. Konstatira se da je na novo formirana parcela z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv izgrađena zgrada Importanne Gallerie sa ukupnim BRP-om od 29.076,60 m².
4. Načelno se troškovi za pripremu zemljišta sastoje od troškova koji proizlaze iz novoizgrađenog BRP neke građevine na nekoj parceli od kojeg je potrebno odbiti troškove za pripremu zemljišta za BRP prijašnjih građevina koje su izgrađene na toj istoj parceli. Dakle u konkretnom slučaju troškovi za pripremu građevinskog zemljišta načelno se sastoje od sljedećih troškova:
 - 4.1. U svrhu pojašnjenja i boljeg razumijevanja ovoga problema treba poći od načelne definicije troškova pripreme:

Troškovi pripreme zemljišta obuhvaćaju sljedeće troškove - uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnia, - pripreme radove (izradu geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacionih elaborata i provedbenih planova), - sanacione radove (odvodnjavanje, otokopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena, osiguranje klizišta, raščišćavanje terena i sl.), - rušenje postojećih objekata i uređaja i odvoz materijala, kao i premještaj postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija i - izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture.
 - 4.2. Troškovi za pripremu zemljišta za BRP koja je izgrađena na parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv koja je u vlasništvu Importanne d.o.o. umanjeni za BRP DIOZ građevina i
 - 4.3. Troškovi za pripremu zemljišta za BRP koja je izgrađen na dijelu parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja je bila u vlasništvu Grada Zagreba.

4.4. Da koeficijent proporcionalnosti (0,5118 ili 0,4363) dakle omjer učešća pojedinih parcela u novoformiranoj parceli z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv na kojoj je izgrađena zgrada Importanne Gallerie sa poznatim ukupnim BRP-om od 29.076,60 m² utječe i na omjer sudjelujućih BRP-a.

4.5. Iz navedenog u tč. 4.2. i tč. 4.3. te nakon matematičke operacije zbrajanja troškova, ukupan zbroj troškova iz tč. 4.2. i tč. 4.3. neće biti točan rezultat. Isto tako proizlazi da je jedini nesporan i točan podatak ukupni BRP. Slijedom nespornog podatka površina ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie logično se zaključuje da se od ukupnog BRP-a odbije BRP DIOZ građevina, te da se temeljem tako dobivenog BRP-a izvrši obračun troškova za pripremu građevinskog zemljišta. Ovdje treba imati na umu da DIOZ građevine nisu postojale na parceli u vlasništvu Grada Zagreba.

3.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.

Obraduju se dva primjera:

1. Primjer koeficijent proporcionalnosti 0,5118 i prosječan iznos troškova za pripremu zemljišta tč.12 za atraktivno područje (943,00 kn/m²) Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 (Vidjeti Tablicu 2.)
2. Primjer koeficijent proporcionalnosti 0,4363 i prosječan iznos troškova za pripremu zemljišta tč.12 za atraktivno područje (943,00 kn/m²) Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 (Vidjeti Tablicu 3.)

Tablica 2.

GRAD ZAGREB - BRP DIOZ

ANALIZA BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BRP)					
Nadzemni dio etaža -1		%		m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

KOEFIČIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			440,70	čhv
2.3	KOEFIČIJENT PROPORCIONALNOSTI	440,7	:	861,1	0,5118

PROPORCIONALNI DIO BRP					
Nadzemni dio etaža -1					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,5118	5.177,24 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,5118	2.155,75 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,5118	4.534,44 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				11.867,43 m ² BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,5118	3.013,61 m ² BRP
3.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP
3.5.	BRP izgrađen na zemljištu investitora	29.076,60	-	14.881,03	14.195,57 m ² BRP
3.6.	BRP koji je izgrađen na zemljištu investitora - DIOZ BRP	14.195,57	-	2.856,88	11.338,69 m ² BRP

...

PROSJEČNA IZNOSI TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
Službeni glasnik Grada Zagreba 2011/99, 2. ZIRIN 113/12					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56	264,89 DEM / m ² BRP

TROŠKOV PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	11.338,69	*	264,89	3.003.478,01 DEM
8.2	Ukupno u Kn	3.003.478,01	*	3,56 kn	10.692.381,73 Kn

Priloga DEM za potrebe Vijeća i s. sukladno tč. 17. ZSGZ 2011/99, utvrđuje se 1 DEM = 3,56 kn					
---	--	--	--	--	--

Tablica 3.

GRAD ZAGREB - BRP DIOZ

ANALIZA BRUTO RAZVIJENE PLOŠTINE (BRP)					
Naziv i opis dijela		%		m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

KOEFIČIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			375,70	čhv
2.3	KOEFIČIJENT PROPORCIONALNOSTI	375,70	:	861,1	0,4363

PROPORCIONALNI DIO BRP					
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,4363	4.413,64 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,4363	1.837,79 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,4363	3.865,64 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				10.117,07 m ² BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,4363	2.569,12 m ² BRP
3.4.	Ukupno				12.686,19 m ² BRP
3.5.	BRP izgrađen na zemljištu investitora	29.076,60	-	12.686,19	16.390,41 m ² BRP
3.6.	BRP koji je izgrađen na zemljištu investitora - DIOZ BRP	16.390,41	-	2.856,88	13.533,53 m ² BRP

...

PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
Službeni listnik Grada Zagreba 20/1996, Zagreb, t.č. 12					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56 kn	264,89 DEM / m ² BRP

TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno n DEM	13.533,53	*	264,89	3.584.864,70 DEM
8.2	Ukupno u Kn	3.584.864,70	*	3,56 kn	12.762.118,34 Kn

9.1	Izračun DEM za područje ista površina sukladno tč. 17 ZSGZ 20/1996, utvrđuje se DEM = 3,56 kn				
-----	---	--	--	--	--

4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice:

4.1. INAČICA 1. (Vidjeti Tablicu 4.) za pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 \cdot 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 - 3.1.nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - 3.2.podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 1.887 kn/m² prema tč.2 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

4.2. INAČICA 2. (Vidjeti Tablicu 5.) za pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 \cdot 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 - 3.1.nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - 3.2.podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m² prema tč.12 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

Tablica 4.

GRAD ZAGREB - I NAČICA 1

ANALIZA BRUTO RAZVITJENE PLOŠTINE (BRP)					
Nadzemni dio etaža 1					
			%	m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
Podzemni dio etaža 2, 3, 4, 5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

2. KOEFICIJENTI PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			440,70	čhv
2.3	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	440,7	:	861,1	0,5118

3. PROPORCIONALNI UDIO BRP					
Nadzemni dio etaža 1					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,5118	5.177,24 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,5118	2.155,75 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,5118	4.534,44 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				11.867,43 m ² BRP
Podzemni dio etaža 2, 3, 4, 5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,5118	3.013,61 m ² BRP
3.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP

5. PROPORCIONALNA BRP PLOŠTINA GARAJE					
Za nadzemni dio etaža 1					
5.1.1.	Proporcionalna površina garaža koja pripada stambenom dijelu	43,63%	*	3.013,61	1.314,71 m ² BRP
5.1.2.	Proporcionalna površina garaža koja pripada poslovnom dijelu	18,17%	*	3.013,61	547,43 m ² BRP
5.1.3.	Proporcionalna površina garaža koja pripada trgovačkom dijelu	38,21%	*	3.013,61	1.151,47 m ² BRP
5.2.	Ukupno				3.013,61 m ² BRP

6. UDIO PLOŠTINA ZAJEDNO SA PLOŠTINOM GARAJA U PROPORCIONALNOM BRP					
6.1.	Površina stambenog dijela sa pripadajućom površinom garaže	5.177,24	+	1.314,71	6.491,95 m ² BRP
6.2.	Površina poslovnog dijela sa pripadajućom površinom garaže	2.155,75	+	547,43	2.703,18 m ² BRP
6.3.	Površina trgovačkog dijela sa pripadajućom površinom garaže	4.534,44	+	1.151,47	5.685,91 m ² BRP
6.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP

7. PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I RENTE					
Službeni glasnik Grada Zagreba, 20/1996, Zaključak 2.11.3.14					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 2. atraktivno područje	1.887,00	:	3,56 kn	530,06 DEM / m ² BRP
7.2	Renta-stambeni dio, tč. 14., atraktivno područje	570,00	:	3,56 kn	160,11 DEM / m ² BRP
7.3	Renta-poslovni dio, tč. 14., atraktivno područje	1.068,00	:	3,56 kn	300,00 DEM / m ² BRP
7.4	Renta-trgovački dio, tč. 14., atraktivno područje	1.780,00	:	3,56 kn	500,00 DEM / m ² BRP

8. TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	14.881,03	*	530,06	7.887.783,57 DEM
8.2	Ukupno u Kn	7.887.783,57	*	3,56 kn	28.080.509,50 Kn

9. TROŠKOVI RENTE					
9.1	Za stambeni dio sa pripadajućom površinom garaže	6.491,95	*	160,11	1.039.440,71 DEM
9.2	Za poslovni dio sa pripadajućom površinom garaže	2.703,18	*	300,00	810.954,12 DEM
9.3	Za trgovački dio sa pripadajućom površinom garaže	5.685,91	*	500,00	2.842.953,60 DEM
9.4	Ukupno troškovi rente u DEM				4.693.348,44 DEM
9.6.	Ukupno troškovi rente u Kn	4.693.348,44	*	3,56 kn	16.708.320,43 Kn

10. SVEUKUPNO TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVI RENTE					
10.1	Ukupno u DEM 8.1. + 9.4.				12.581.132,00 DEM
10.2	Ukupno u Kn	12.581.132,00	*	3,56 kn	44.788.829,93 Kn

11. TČ. 2 DEM za potrebe vještacenja, a službeno tč. 17 ZSGZ/20/1996, utvrđuje se 1 DEM = 3,56 kn					
---	--	--	--	--	--

Tablica 5.

GRAD ZAGREB - INAČICA 2

ANALIZA BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BRP)					
Nadzemni dio etaže -1			%	m2	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m2 BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m2 BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m2 BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m2 BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m2 BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m2 BRP

KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			440,70	čhv
2.3	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	440,7	:	861,1	0,5118

PROPORCIONALNI DIO BRP-a					
Nadzemni dio etaže -1					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,5118	5.177,24 m2 BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,5118	2.155,75 m2 BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,5118	4.534,44 m2 BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				11.867,43 m2 BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,5118	3.013,61 m2 BRP
3.4.	Ukupno				14.881,03 m2 BRP

PROPORCIONALNA BRP POVRŠINA GARAZE					
Za nadzemni dio etaže -1					
5.1.1.	Proporcionalna površina garaža koja pripada stambenom dijelu	43,63%	*	3.013,61	1.314,71 m2 BRP
5.1.2.	Proporcionalna površina garaža koja pripada poslovnom dijelu	18,17%	*	3.013,61	547,43 m2 BRP
5.1.3.	Proporcionalna površina garaža koja pripada trgovačkom dijelu	38,21%	*	3.013,61	1.151,47 m2 BRP
5.2	Ukupno				3.013,61 m2 BRP

DIO POVRŠINA ZAJEDNO SA POVRŠINOM GARAZE I PROPORCIONALNOM BRP-a					
6.1.	Površina stambenog dijela sa pripadajućom površinom garaže	5.177,24	+	1.314,71	6.491,95 m2 BRP
6.2.	Površina poslovnog dijela sa pripadajućom površinom garaže	2.155,75	+	547,43	2.703,18 m2 BRP
6.3.	Površina trgovačkog dijela sa pripadajućom površinom garaže	4.534,44	+	1.151,47	5.685,91 m2 BRP
6.4	Ukupno				14.881,03 m2 BRP

PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I RENTE					
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zaključak 183, tč. 14.					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56 kn	264,89 DEM / m2 BRP
7.2	Renta-stambeni dio, tč. 14., atraktivno područje	570,00	:	3,56 kn	160,11 DEM / m2 BRP
7.3	Renta-poslovni dio, tč. 14., atraktivno područje	1.068,00	:	3,56 kn	300,00 DEM / m2 BRP
7.4	Renta-trgovački dio, tč. 14., atraktivno područje	1.780,00	:	3,56 kn	500,00 DEM / m2 BRP

TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	14.881,03	*	264,89	3.941.801,75 DEM
8.2	Ukupno u Kn	3.941.801,75	*	3,56 kn	14.032.814,23 Kn

TROŠKOVI RENTE					
9.1	Za stambeni dio sa pripadajućom površinom garaže	6.491,95	*	160,11	1.039.440,71 DEM
9.2	Za poslovni dio sa pripadajućom površinom garaže	2.703,18	*	300,00	810.954,12 DEM
9.3	Za trgovački dio sa pripadajućom površinom garaže	5.685,91	*	500,00	2.842.953,60 DEM
9.4	Ukupno troškovi rente u DEM				4.693.348,44 DEM
9.6.	Ukupno troškovi rente u Kn	4.693.348,44	*	3,56 kn	16.708.320,43 Kn

SVEUKUPNO TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVI RENTE					
10.1	Ukupno u DEM 8.1. + 9.4.			8.635.150,19	DEM
10.2	Ukupno u Kn	8.635.150,19	*	3,56 kn	30.741.134,67 Kn

11.	Teka DEM za potrebe vještačenja, a sukladno tč. 17. ZSCG/20/1996, utvrđuje se 1 DEM = 3,56 Kn				
-----	---	--	--	--	--

B/ IMPORTANTNE d.o.o.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importantne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.

1.1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.

1.2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programaska skica A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. koji je Podloga za izdavanje lokacijske dozvole za kompleks Importantne Galleria s podzemnom garažom, trgov i javnim pješačkim površinama Vlaška, Smičiklasova, Iblerov trg u Zagrebu u Tablici 1. prikazani su podaci izračunatih pojedinačnih BRP-a kao i ukupnog BRP-a.

Tablica 1.

IZRAČUN BRP ZGRADE IMPORTANTNE GALLERIE

Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21.08.1996.g i idejni projekt A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.g

ETAŽA		Stambena površina (m2)	Poslovna površina (m2)	Trgovine i lokali površina (m2)	Garaže površina (m2)	Ukupno m2
Broj	Naziv					
1	PODRUM -5				4.534,00	4.534,00
2	PODRUM -4				4.534,00	4.534,00
3	PODRUM -3				4.534,00	4.534,00
4	PODRUM -2				4.534,00	4.534,00
5	PODRUM -1			2.959,00	1.492,00	4.451,00
6	PRIZEMLJE			2.882,00		2.882,00
7	MEZANIN			3.019,00		3.019,00
8	KAT 1	1.937,50	747,20			2.684,70
9	KAT 2	1.690,00	747,20			2.437,20
10	KAT 3	1.690,00	747,20			2.437,20
11	KAT 4	1.690,00	747,20			2.437,20
12	KAT 5	1.630,50	747,20			2.377,70
13	KAT 6	1.340,00	476,20			1.816,20
14	KAT 7	138,00				138,00

UKUPNO m2	10.116,00	4.212,20	8.860,00	19.628,00	42.816,20
BRP m2	10.116,00	4.212,20	8.860,00		
BRP m2	23.188,20			5.888,40	29.076,60

BRP građa izračunava se primjenom koeficijenta 0,3 prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,

- 1.3. Konstatiram da je u tč. 1.1. ovog elaborata navedeno da se na predmetnoj lokaciji može izgraditi do 12.500 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta i da je u tč. 1.2. ovoga elaborata izračunata stambeno poslovna površina od 23.188,20 m2 kao i dobivena suglasnost na 480 PGM koji zauzimaju 5.888,40 BRP-a u podrumskim etažama -1 do -5. Ukupni BRP je 29.076,60 m2.

2. Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejni projekt A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgom i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smićiklasove i Vlaške ulice:

2.1.Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 od 2. kolovoza 1993.g., zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smićiklasova i Vlaška ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.

Konstatiram :

- 1.1. Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996 prema elaboratu-programskoj skici izrađenoj pp poduzeću Plan d.o.o. iz Zagreba, Bogovićeve 1, oznake A-647 od 18.06.1996. koji je sastavni dio lokacijske dozvole koja je izdana radi:

izgradnje kompleksa Importanne Gallerie, s podzemnom garažom, trgom i javnim pješačkim površinama na Iblerovom trgu u Zagrebu, na k.č.br. 6080, 6079/1 k.o. Centar i dijelovima k.č. 7517, 6081 i 6083/1 k.o. Centar.

kao i

- 1.2. Uvjeti uređenja prostora broj: 339/93 od 02.08.1993 za:

gradnju kompleksa Iblerovog trga: stambeno-poslovnog objekta, javno-pješačke površine trga i podzemne garaže na k.č. prema elaboratu prijedloga uvjeta uređenja prostora, k.o. Zagreb-Centar.

te

- 1.3. GUP-om Grada Zagreba kompleks Iblerovog trga spada u zonu mješovite namjene (oznaka 1 – Plan namjene površina) – predjel urbaniteta i izvod iz PUP-a Donji grad – prijedlog str. 3 teksta idejni projekt, elaborat-programska skica, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. citiram ... za prostor kompleksa Iblerov trg – oznaka bloka 59, PUP-om se predviđa rušenje dvorišnih objekata Vlaška 52, te cjelovito uređenje trga. Ispod plohe trga planirana je javna garaža sa cca 370 mjesta. PUP-om se također predviđa prenamjena prizemlja i podruma okolnih zgrada za lokale različitih namjena, te otvaranje prolaza kroz blok, naročito spajanje Iblerovog trga sa Draškovićevom ulicom. ... završen citat.

da se odnose na izgradnju cjelovite i jedinstvene arhitektonske, urbanističke i građevinske cjeline kompleksa Iblerov trg u zoni urbainteta, osobito vrijednom području kulturno povijesnih cjelina spomenika.

U podlozi za izdavanje dozvole, projekta A-647 (Vidjeti privitak 2 ovoga elaborata):

- na listu br. 2 prikazano je postojeće stanje
- na listu br. 3 prikazana je parcelacija
- na listu br. 5 prikazana je situacija

Analizom dokumenta situacija na listu br.5 koja predstavlja plan budućeg arhitektonsko – urbanističko – graditeljskog, a danas izgrađenog rješenja konstatiram da je izgradnjom kompleksa Iblerov trg postignuta cjelovitost i jedinstvenost kompleksa sukladno navedenom u tč. 2.1. (1.1., 1.2., 1.3.)

1.4. Na dokumentu situacija list br. 5 ističem izuzetno značajan pojam u arhitekturi, urbanizmu i graditeljstvu općenito, a to je pojam građevinske linije, koja slikovito objašnjeno određuje mjesto-poziciju od koje se može započeti graditi. U konkretnom slučaju građevinska linija ostvaruje kontinuitet nogostupa, tramvajske pruge i kolnika, zapravo Vlačke ulice. Građevinska linija nastavlja kontinuirani tijekom fasade i definira se prema Vlačkoj ulici linijom koja spaja istočni ugao zgrade Vlačka 50a sa zapadnim uglom zgrade Vlačka 54-58.

1.5. Analizom dokumenta list br. 2 prikazano postojeće stanje i usporedbom sa definiranom građevinskom linijom primjećuje se da je prije izgradnje kompleksa Iblerov trg dio poslovne zgrade DIOZ označen brojem 8 bio isturen prema tramvajskoj pruzi i da je nogostup bio vrlo uzak. Ovakva nepravilnost otklonjenja je logičnom građevinskom linijom tako da danas Vlačka ulica na tom mjestu nema diskontinuitet u pješačkom prometu.

1.6. Analizom dokumenta list br. 3 parcelacija primjećuje se da se jedan dio parcele označen na listu br. 3 oznakom 52 nalazi na području današnjeg nogostupa u Vlačkoj ulici.

Iz navedenog u tč. 2.1. (1.4., 1.5., 1.6.) proizlazi da su arhitektonsko-urbanistički građevinski uvjeti definirali i današnji položaj zgrade Importanne Gallerie u okviru cjelovitog jedinstvenog kompleksa Iblerov trg, te da se je cijela građevina stambeno-poslovnog objekta, javno-pješačke površine trga i podzemne garaže pomaknula prema zgradi tzv. Iblerov neboder kako bi se zadovoljili uvjeti kontinuiteta Vlačke ulice (nogostup, tramvaj, kolnik) sukladno definiranoj građevinskoj liniji što je u konačnici arhitektonski, urbanistički, građevinski i prometno potpuno logično, a sve sukladno graditeljskoj praksi.

2.2. Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363

2.2.1. Zbroj površina parcela

z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh (1.585 m²) parcela Grada Zagreba
z.k.č. 2365/1 od 485,4 čvh (1.746 m²) parcela Importanne d.o.o.

Zbroj površina parcela = 926,1 čvh (3.330,1 m²)

2.2.2. Novo formirana parcela z.k.č. 2365/1

Površina parcele za izgradnju Importanne Gallerie z.k.č. 2365/1 = 861,1 čvh (3.097,0 m²)

2.2.3. Razlika površina

Razlika (926,1 – 861,1) koja ulazi u građevinske parcele javnih površina = 65 čvh (233,7 m²).

Što je razvidno iz parcelacionog elaborata RN 1693/96 i dokumenata Podloga za izdavanje dozvole, projekta A-647 (Vidjeti privitak 2 i 3 ovoga elaborata):

- na listu br. 2 prikazano je postojeće stanje
- na listu br. 3 prikazana je parcelacija
- na listu br. 5 prikazana je situacija

Iz kojih priloga je vidljivo da je dio površine z.k.č.br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 187 m² ili 51,9 čvh priključen javno-prometnoj površini Vlačka ulica (z.k.č. br. 2507/1) radi konkretnog proširenja nogostupa u Vlačkoj ulici, kao i propisane građevinske linije (vidjeti list br. 5 – situacija). Dakle cijeli zgrada Importanne Gallerie je pomaknuta prema tzv. Iblerovom neboderu. Isto tako dio z.k.č. br 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 47 m² ili 13,1 čvh priključen je javno prometnoj površini Iblerov trg. Zbroj od 51,9 čvh + 13,1 čvh iznosi 65,0 čvh. (Vidjeti Parcelacioni elaborat R.N. 1693/96 u spisu, a koji je usklađen sa lokacijskom dozvolom i dopis Osrečak Boris, GEOCENTAR radnja za geodetsko-katastarske poslove od 1. srpnja 2010. godine).

2.2.4. Površina z.k.č. 2365/3 u novo formiranoj parceli z.k.č. 2365/1

Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh

2.2.5. Koeficijent proporcionalnosti

Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh

Točna vrijednost koeficijenta proporcionalnosti je $375,7 / 861,1 = 0,4363$.

2.3. Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²)

1. prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, citiram ... Brutto razvijena površina objekta obračunava se prema odredbama standarda kojima se to regulira, s tim da će se bruto-razvijena površina garaže obračunavati sa 30%
Bruto-razvijena površina objekta koji se ruši radi nove gradnje odbija se od bruto-razvijene površine objekta koji se gradi, bez obzira na postojanje građevinske dozvole za objekt koji se ruši. ... završen citat.

Primjena stavka 1. tč. 6. Zaključka je inženjerski opravdana za proračun BRP-a podzemne garaže.

Primjena stavka 2. tč. 6. Zaključka ima metodoloških problema u konkretnom slučaju gdje se pojavljuje koeficijent proporcionalnosti učešća pojedinih parcela u površini novoformirane parcele. Tome problemu treba pridodati i dvije vrste troškova: troškovi za pripremu zemljišta i troškovi rente, kao i BRP prijašnjih građevina koji se ne nalaze na svim parcelama koje tvore novoformiranu parcelu.

U svrhu pojašnjenja i boljeg razumijevanja ovoga problema treba poći od načelne definicije troškova pripreme:

Troškovi pripreme zemljišta obuhvaćaju sljedeće troškove - uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnosti, - pripreme radova (izradu geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacionih elaborata i provedbenih planova), - sanacione radove (odvodnjavanje, otokopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena, osiguranje klizišta, raščišćavanje terena i sl.), - rušenje postojećih objekata i uređaja i odvoz materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija i - izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture.

To u konkretnom slučaju znači sljedeće:

1.1. Za proračun troškova pripreme bitno je poći od definicije troškova pripreme, slijedom toga treba od ukupnog BRP-a odbiti BRP DIOZ građevina međutim zbog nepostojanja DIOZ građevina na parceli koja je u vlasništvu Grada Zagreba.

1.2. Za proračun troškova rente bitan je samo koeficijent proporcionalnosti

2. Slijedom navedenog i nespornog podatka predmeta, a to je površina ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie logično se zaključuje da se od ukupnog BRP-a odbije BRP DIOZ građevina, te da se temeljem tako dobivenog BRP-a izvrši obračun troškova za pripremu građevinskog zemljišta. Uvažavajući sve navedeno u tč. 2.3. treba imati na umu da DIOZ građevine nisu postojale na parceli u vlasništvu Grada Zagreba.

2.4. Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevnom šatovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.

1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m² stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.
2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programska skica, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. posebno dokument Prijedlog UUP za kompleks Iblerov trg – vezano za dopis PP-206 od 22.7.1993. dokument Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze KLASA 350-05/93-01/1447 URBROJ 251-05-07-93-03 od 26.07.1993. g. konstatiram i citiram: ... izvješćujemo vas da smo suglasni da kapacitet garaže bude 480 PGM uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevnom satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat.
3. Broj parkiranih mjesta koji su sastavni dio kompleksa Iblerov trg izračunat je u Idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. na stranici 11 dijela B. Tekst u poglavlju 3.7. Smještaj vozila, konstatiram i citiram: ... Prema normativima za smještaj vozila – osiguranje parkirališnog prostora iz GUP-a grada Zagreba (čl. 78) – potreban je sljedeći broj parkirališno-garažnih mjesta za planirani objekt:

stanovanje: 11 PGM /na 1000 m² BRP-a = 87

poslovni prostor:	15 PGM/1000 m2 BRP-a	=	86
trgovine i lokali:	30 PGM/1000 m2 BRP-a	=	309
Ukupno potrebno:		=	482

Sva potrebna parkirališna garažna mjesta (PGM) osigurat će se u podzemnoj garaži objekta, kojoj je osigurano 502 mjesta. Osim toga režimom korištenja garaže u popodnevnim satima osigurat će se mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat. U BRP objekta ne računa se površina garaže (GUP čl. 78).

4. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 5. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... korisna površina parkirališta u objektu Importanne Galleria za 450 osobnih vozila i 18 osobnih vozila za invalide iznosi 5.698,35 m2 (bez komunikacija unutar javnih garaža) ... završen citat.
5. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 3. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... podzemna garaža u kompleksu Importanne Gallerie cijela se koristi kao javna garaža s kontroliranim ulazom i izlazom svakog vozila uz naplatu parkiranja prilikom izlaza na etaži-2. ... završen citat.
6. Konstatiram da je broj izvedenih PGM 450 + 18 i Lokacijskom dozvolom planirani broj PGM 450 približan. Dok je Idejnim projektom planirana i iskazana ukupna potreba od 482 PGM, a od Gradskog sekretarijata za građiteljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze dobivena suglasnost za 480 PGM, a sve u svrhu izgradnje stambeno poslovnog kompleksa Iblerov trg gdje se za stambeno poslovne potrebe na površini do 12.500 m2 (29.076,60 m2) treba osigurati 450 PGM odnosno 480 PGM-a.
7. Današnji režim korištenja garaže je režim korištenja javne garaže isto je konstatirao i vještak ing. Davorin Štengl je u Elaboratu vještaka iz lipnja 2003. godine da je režim korištenja garaže javna garaža od 0 do 24 sata sa sistemom naplate.

3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za inačicu:

3.1. INAČICA 1. (Vidjeti Tablicu 6.) za pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Površina DIOZ objekata je 2.856,88 m²,
4. Površina garaža je 19.628,00 m²,
5. BRP podzemne garaže obračunava se sa 30%, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996. BRP podzemne garaže je $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40 \text{ m}^2$,
6. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za površinu DIOZ objekata, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za BRP podzemne garaže jer je javna garaža,
8. BRP je $29.076,60 - 2.856,88 - 5.888,40 = 20.331,32 \text{ m}^2$,
9. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $20.331,32 * 0,4363 = 8.870,55 \text{ m}^2 \text{ BRP-a}$
10. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m², Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 12 za atraktivno područje,
11. Troškovi rente određuju se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.14 za atraktivno područje sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP,
12. Tečaj KN / DEM određuje se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.17, za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

Tablica 6.

IMPORTANNE d.o.o. - INAČICA 1

ANALIZA BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BRP)					
1. Nadzemni dio etaže 1.					
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m2 BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m2 BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m2 BRP
1.2.	Ukupno			23.188,20	m2 BRP
2. Podzemni dio etaže 2, 3, 4, 5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m2 BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m2 BRP
1.5. UMANJENJE UKUPNOG BRP-a					
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zaključak 0.16					
1.5.1.	Za BRP javne garaže			-5.888,40	m2BRP
1.5.2.	Za BRP DIOZ objekata			-2.856,88	m2BRP
1.6.	Ukupno			-8.745,28	m2BRP
1.7.	UMANJENI BRP SVEUKUPNO			20.331,32	m2 BRP
1.8. PROPORCIONALNI DIO POVRŠINA OD UMANJENOG BRP-a					
1.1.1.	Površina stambenog dijela	43,63%	*	20.331,32	8.869,67 m2 BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela	18,17%	*	20.331,32	3.693,24 m2 BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela	38,21%	*	20.331,32	7.768,41 m2 BRP
1.9.	UMANJENI BRP SVEUKUPNO			20.331,32	m2BRP

2. KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1.	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2.	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			375,70	čhv
2.3.	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	375,70	:	861,1	0,4363

3. PROPORCIONALNI DIO BRP-a					
3.1. Nadzemni dio etaže 1.					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	8.869,67	*	0,4363	3.869,86 m2 BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	3.693,24	*	0,4363	1.611,37 m2 BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	7.768,41	*	0,4363	3.389,38 m2 BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.			8.870,60	m2 BRP
3.3. Podzemni dio etaže 2, 3, 4, 5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	0,00	*	0,4363	0,00 m2 BRP
3.4.	Ukupno			8.870,60	m2 BRP

...

7. PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I RENTE					
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zaključak 0.12, 0.14					
7.1.	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56 kn	264,89 DEM / m2 BRP
7.2.	Renta-stambeni dio, tč. 14., atraktivno područje	570,00	:	3,56 kn	160,11 DEM / m2 BRP
7.3.	Renta-poslovni dio, tč. 14., atraktivno područje	1.068,00	:	3,56 kn	300,00 DEM / m2 BRP
7.4.	Renta-trgovački dio, tč. 14., atraktivno područje	1.780,00	:	3,56 kn	500,00 DEM / m2 BRP

8. TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1.	Ukupno u DEM	8.870,60	*	264,89	2.349.713,31 DEM
8.2.	Ukupno u Kn	2.349.713,31	*	3,56 kn	8.364.979,37 Kn

9. TROŠKOVI RENTE					
9.1.	Za stambeni dio bez pripadajuće površine garaže	3.869,86	*	160,11	619.612,00 DEM
9.2.	Za poslovni dio bez pripadajuće površine garaže	1.611,37	*	300,00	483.410,84 DEM
9.3.	Za trgovački dio bez pripadajuće površine garaže	3.389,38	*	500,00	1.694.688,45 DEM
9.4.	Ukupno troškovi rente u DEM			2.797.711,29	DEM
9.6.	Ukupno troškovi rente u Kn	2.797.711,29	*	3,56 kn	9.959.852,21 Kn

10. SVEUKUPNO TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVI RENTE					
10.1.	Ukupno u DEM 8.1. + 9.4.			5.147.424,60	DEM
10.2.	Ukupno u Kn	5.147.424,60	*	3,56 kn	18.324.831,58 Kn

11. Ukupni DEM za potrebe vještackenja u skladu sa čl. 17. ZSGZ 20/1996, u području DEM = 3,56 kn					
---	--	--	--	--	--

3. MIŠLJENJE

Sveobuhvatnom analizom predmeta, dokumenata spisa kao i navedenog u dijelu 2. NALAZ ovoga elaborata mišljenja sam da:

1. Ukupni BRP je 29.076,60 m² kojega je ukupna površina, struktura i broj GPM propisana lokacijskom dozvolom sastoji se od 23.188,20 m² stambene, poslove i površine trgovina i lokala, te 5.888,40 m² površine garaža. (Vidjeti tablicu 1 elaborata).
2. Konstatiram da je broj izvedenih PGM 450 + 18 PGM invalidskih = 465 PGM i da je sukladan planiranom stanju. PUP-u, 370 PGM, u lokacijskoj dozvoli 450 PGM, uz suglasnost Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze za 480 PGM, uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevnim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje, a sve u svrhu izgradnje stambeno poslovnog kompleksa Iblerov trg, te da je današnji režim korištenja garaže javna garaža u vremenu 0 do 24 sata sa sustavom za naplatu parkiranja. BRP 5.888,40 m² površine garaže odbija se od ukupnog BRP-a.
3. U svrhu određivanja BRP-a za potrebe izračuna troškova pripreme zemljišta, polazeći od definicije troškova pripreme zemljišta koji obuhvaćaju sljedeće troškove - uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnosti, - pripreme radove (izradu geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacionih elaborata i provedbenih planova), - sanacione radove (odvodnjavanje, otokopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena, osiguranje klizišta, raščišćavanje terena i sl.), - rušenje postojećih objekata i uređaja i odvoz materijala, kao i premještaj postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija i - izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture, od ukupnog BRP-a 29.076,60 m² odbija se BRP 2.856,88 DIOZ građevina.
4. GUP Grada Zagreba, kompleks Iblerovog trga spada u zonu mješovite namjene (oznaka 1 - Plan namjene površine) - predjel urbaniteta, PUP - Donji grad za prostor kompleksa Iblerov trg - oznaka bloka 59 planira rušenje dvorišnih zgrada i cjelovito uređenje trga. Izgradnja Importanne Gallerie je izvedena prema arhitektonsko-urbanističkim, građevinskim uvjetima koji su definirali i današnji položaj zgrade Importanne Gallerie u okviru cjelovitog jedinstvenog kompleksa Iblerov trg. Zbog planiranog rješenja i uvjetima uređenja prostora cijela je građevina stambeno-poslovnog objekta, javno-pješačke površine trga i podzemne garaže pomaknuta prema zgradi tzv. Iblerov neboder kako bi se zadovoljili uvjeti kontinuiteta Vlačke ulice (nogostup, tramvaj, kolinik) sukladno planiranoj i definiranoj građevinskoj liniji.
5. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363. Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli, z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh. Iz toga proizlazi da je vrijednost koeficijenta proporcionalnosti je $375,7 / 861,1 = 0,4363$. Dio površine z.k.č.br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 187 m² ili 51,9 čvh priključen javno-prometnoj površini Vlačka ulica (z.k.č. br. 2507/1) radi konkretnog proširenja nogostupa u Vlačkoj ulici, kao i planirane, definirane i propisane građevinske linije (vidjeti list br. 5 - situacija) zbog čega je cijela zgrada Importanne Gallerie je pomaknuta prema tzv. Iblerovom neboderu. Dio z.k.č. br 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 47 m² ili 13,1 čvh priključen je javno prometnoj površini Iblerov trg. Zbroj od 51,9 čvh + 13,1 čvh iznosi 65,0 čvh.

6. Završno, u tablicama 2, 3, 4, 5, 6 nalaze se rezultati proračuna koji su definirani sa pretpostavkama proračuna kao zadatak vještaku. Što se tiče cijene za pripremu građevinskog zemljišta i jedinične cijene rente prema namjeni prostora mišljenja sam da jedinične cijene za pripremu građevinskog treba preuzeti iz tč. 3.III, ZSGZ 20/1996 i tč. 14. ZSGZ 20/1996 za jedinične cijene troška rente prema namjeni prostora. Za jediničnu cijenu troška rente za podzemnu javnu garažu treba uvažiti podatke iz tč. 11. ZSGSZ 20/1996, a što sam i naveo u Elaboratu vještaka – nalaz i mišljenje od 10. srpnja 2009 godine.

U Zagrebu 12. srpnja 2013.

Dragan Radić

Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

Dr. DRAGAN RADIĆ
dipl. inž. građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke
Nehruov trg 42 — 1000 Zagreb
☎ 620-748. 314-935, 638-444/

Privitak 1 – Rješenje suda od 20.3.2013

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10000 ZAGREB – Ul. grada Vukovara 84
Poštanski pretinac 585

Posl.broj: CXXXIV-P-4464/00

PRAVNA STVAR:

TUŽITELJ: GRAD ZAGREB

TUŽENI: IMPORTANNE

Radi: isplata

RJEŠENJE

I) Mijenja se točka II raspravnog rješenja od 17.12.2012, kojom je određen zadatak vještaku tako da zadatak sada glasi:

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²):
 - 3.1.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta.
 - 3.1.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.
4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice:
 1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
 2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,

3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4 \text{ m}^2$ BRP-a. Površina od $14.881,4 \text{ m}^2$ sastoji se od:
 - nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površine stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 1.887 kn/m^2 prema tč.2 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m^2 BRP, poslovna 1.068 kn/m^2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m^2 BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

4.2. INAČICA 2. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je $0,5118$,
2. Ukupni BRP je $29.076,60 \text{ m}^2$,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4 \text{ m}^2$ BRP-a. Površina od $14.881,4 \text{ m}^2$ sastoji se od:
 - nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površine stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m^2 prema tč.12 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m^2 BRP, poslovna 1.068 kn/m^2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m^2 BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba

20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno Lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. godine.
2. Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejni projekt A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgov i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smićiklasove i Vlačke ulice:
 - 2.1.Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 od 2. kolovoza 1993.g., zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smićiklasova i Vlačka ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.
 - 2.2.Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363
 - 2.3.Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²)
 - 2.4.Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevnim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.

3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za inačicu:

4.1. INAIČICA 1. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Površina DIOZ objekata je 2.856,88 m²,
4. Površina garaža je 19.628,00 m²,
5. BRP podzemne garaže obračunava se sa 30%, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996. BRP podzemne garaže je 19.628,00 m² * 0,3 = 5.888,40 m²,
6. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za površinu DIOZ objekata, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za BRP podzemne garaže jer je javna garaža,
8. BRP je 29.076,60 – 2.856,88 – 5.888,40 = 20.331,32 m²,

9. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $20.331,32 * 0,4363 = 8.870,55$ m2 BRP-a,
10. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m2, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 12 za atraktivno područje,
11. Troškovi rente određuju se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.14 za atraktivno područje sukladno namjeni: stambena 570 kn/m2 BRP, poslovna 1.068 kn/m2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m2 BRP,
12. Tečaj KN / DEM određuje se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.17, za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

Vještak će nalaz i mišljenje izraditi temeljem dokumentacije koja prileži spisu, a u slučaju da za izradu cjelovitog nalaza i mišljenja, prema zadatku iz ovoga rješenja, nedostaje kakav podatak ili isprava, poziva se isti pribaviti neposredno od stranaka, a u slučaju nemogućnosti o tome obavijestiti sud,

II) Nalaže se *tužitelju* u roku 30 dana, dostaviti Sudu potvrdu o uplati predujma za vještačenje u iznosu od 45.712,50 kuna na žiro - račun ovoga Suda broj: 2390001-1300003265 pozivom na broj 05-213-4464-00.

III) Nalaže se *tuženiku* u roku 30 dana, dostaviti Sudu potvrdu o uplati predujma za vještačenje u iznosu od 45.712,50 kuna na žiro - račun ovoga Suda broj: 2390001-1300003265 pozivom na broj 05-213-4464-00.

IV) Upozoravaju se stranke da ukoliko predujam ne bude uplaćen u određenom roku sud će odustati od izvođenja toga dokaza sukladno članku 153. stavak 3. ZPP-a te će odluka biti donesena primjenom pravila iz članka 211.a ZPP-a u vezi sa člankom 219. i člankom 10. ZPP-a.

V) Po uplati predujma bit će pozvan vještak na preuzimanje spisa i izradu nalaza i mišljenja.

U Zagrebu, 20. ožujak 2013

DNA:

1. Pun. tužitelja: Ljiljana Nogolica, odvjetnica
2. Pun. tuženika: Odvjetničko društvo Porobija & Porobija

Sudac
Nives Grubišić Đogić v.r.
Za točnost
Silvija Janovski

Privitak 2 – Nacrti iz Podloge za izdavanje dozvole, projekta A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
godine : list br. 2 postojeće stanje, listu br. 3 parcelacija, list br. 5 situacija

Poduzeće za projektiranje i inženjering
Bogovićevo 1, Zagreb - Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58*
Odjel za katastar

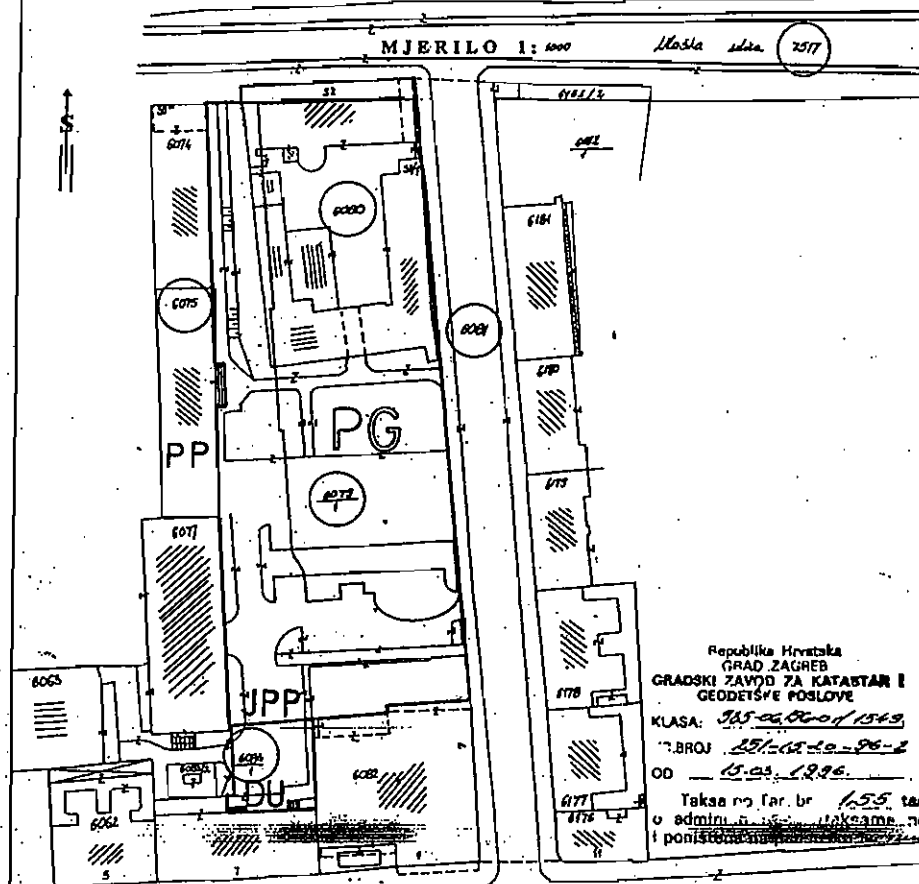
Odsjek za katastar Zagreb

Ko. Centar
Broj katastarskog plana 20

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 4000

Klasa idna 7517



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 335-04-02-01/1943

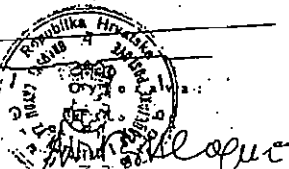
BR. BROJ: 25-02-02-96-2

OD: 15.03.1996.

Taksa po far. br. 155 tarifu, Ured
u admin. s. 155 takse, neposredno
i ponistom na 155 takse, neposredno

U Zagreb dana 15.03.1996.

Precrtao: Bohó



PODLOGA ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE
ZA KOMPLEKS "IMPORTANNE GALLERIA",
IBLEROV TRG, ZAGREB

PARCELACIJA

- P G PARCELA GRAĐEVINE
- J P P PARCELA JAVNO PROMETNE POVRŠINE
- D U PROŠIRENJE PARCELE DOMA UMIROVLJENIKA
- P P PARCELA POSTOJEĆE POSLOVNE ZGRADE

plan

Poduzeće za projektiranje i inženjering d.o.o.
Bogovičeva 1, Zagreb - Hrvatska

~~LIST~~ br. 3



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 50P
Odjel za katastar

Odjel za katastar

Zagreb

K.o. *Centar*

Broj katastarskog plana *10*

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 400

Mašta plan 2577

min. 8m

6074

6075

6076

6077

6078

6079

6080

6081

6082

6083

6084

6085

6086

6087

6088

6089

6090

6091

6092

6093

6094

6095

6096

6097

6098

6099

6100

6101

6102

6103

6104

6105

6106

6107

6108

6109

6110

6111

6112

6113

6114

6115

6116

6117

6118

6119

6120

6121

6122

6123

6124

6125

6126

6127

6128

6129

6130

6131

6132

6133

6134

6135

6136

6137

6138

6139

6140

6141

6142

6143

6144

6145

6146

6147

6148

6149

6150

6151

6152

6153

6154

6155

6156

6157

6158

6159

6160

6161

6162

6163

6164

6165

6166

6167

6168

6169

6170

6171

6172

6173

6174

6175

6176

6177

6178

6179

6180

6181

6182

6183

6184

6185

6186

6187

6188

6189

6190

6191

6192

6193

6194

6195

6196

6197

6198

6199

6200

6201

6202

6203

6204

6205

6206

6207

6208

6209

6210

6211

6212

6213

6214

6215

6216

6217

6218

6219

6220

6221

6222

6223

6224

6225

6226

6227

6228

6229

6230

6231

6232

6233

6234

6235

6236

6237

6238

6239

6240

6241

6242

6243

6244

6245

6246

6247

6248

6249

6250

6251

6252

6253

6254

6255

6256

6257

6258

6259

6260

6261

6262

6263

6264

6265

6266

6267

6268

6269

6270

6271

6272

6273

6274

6275

6276

6277

6278

6279

6280

6281

6282

6283

6284

6285

6286

6287

6288

6289

6290

6291

6292

6293

6294

6295

6296

6297

6298

6299

6300

6301

6302

6303

6304

6305

6306

6307

6308

6309

6310

6311

6312

6313

6314

6315

6316

6317

6318

6319

6320

6321

6322

6323

6324

6325

6326

6327

6328

6329

6330

6331

6332

6333

6334

6335

6336

6337

6338

6339

6340

6341

6342

6343

6344

6345

6346

6347

6348

6349

6350

6351

6352

6353

6354

6355

6356

6357

6358

6359

6360

6361

6362

6363

6364

6365

6366

6367

6368

6369

6370

6371

6372

6373

6374

6375

6376

6377

6378

6379

6380

Privitak 3 – Parcelacioni elaborat RN 1693/96

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski sekretariat za prostorno uređenje
komunalne poslove, promet i vaze
Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša
i građevinarstvo

**OVAJ JE PARCELACIONI ELABORAT
SASTAVNI DIO POTVRDE**

Klasa: 350-05/ 96-05/182

Urbroj: 251-05-04- 96



PARCELACIONI ELABORAT
Iblerov trg -IMPORTANNE GALERIA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

OVAJ JE PARCELACIONI ELABORAT
Sastavni dio potvrde

KLASA: 932-06/99-01/2755

UR.BR. 251-15-20-99-2

OD 5.12

1997

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

OVAJ JE PARCELACIONI ELABORAT
Sastavni dio potvrde

KLASA: 932-06/96-01/1731

UR.BR. 251-15-20-96-4

OD 10.10.

1996

R. N.
br. 1693/96



ISKAZ ČESTICA

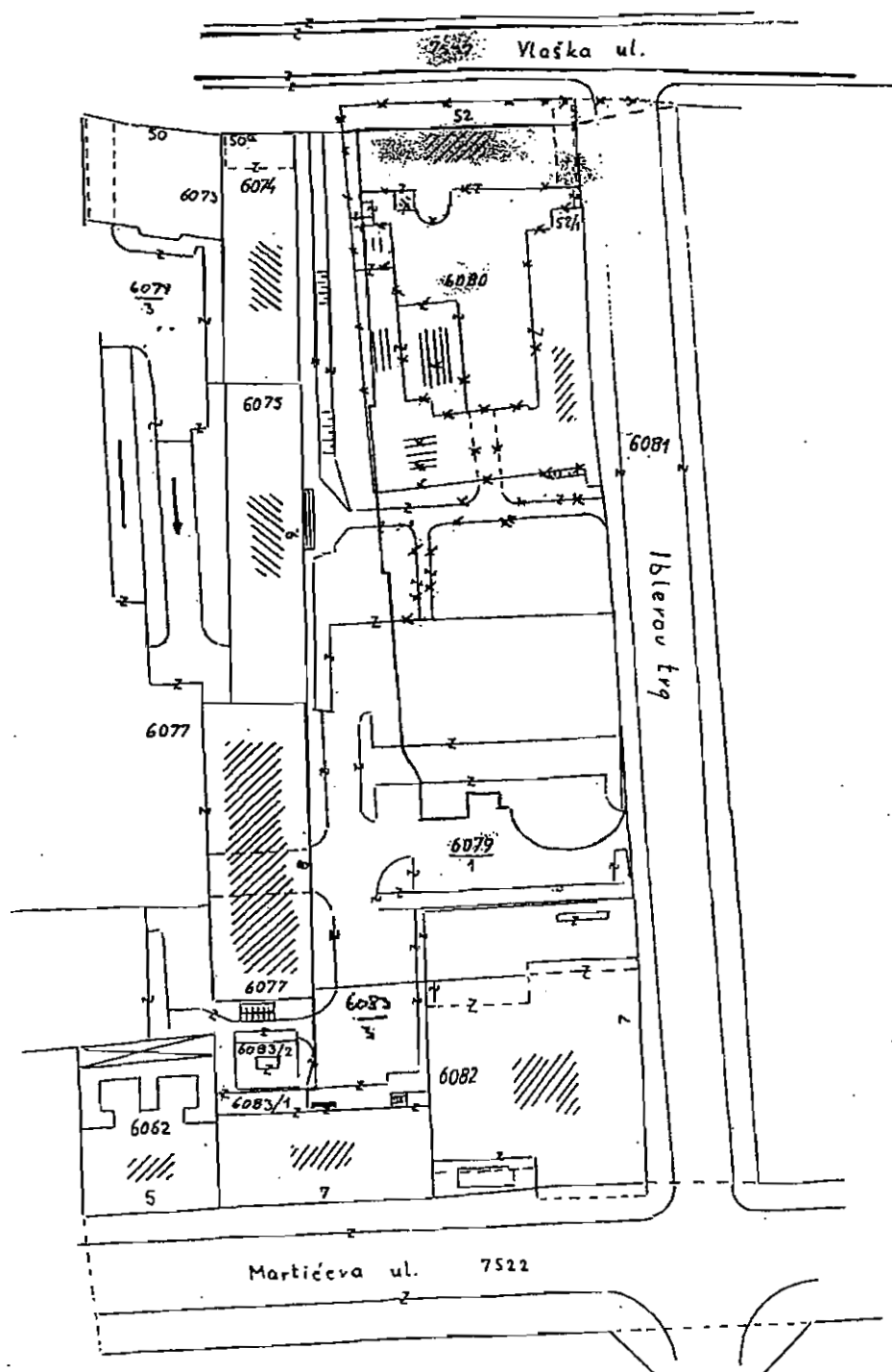
[illegible]

Zagreb, dne 01.10. 1996.

"GEOCENTAR"
Radnja za opremljivo - ilustrirane poslovanje
IZRADIO: OSREČAK - BORIS
ZAGREB, Palmotićeva 26/III.
tel. 431-880

D.L. 20

Mjerilo : 1:1000

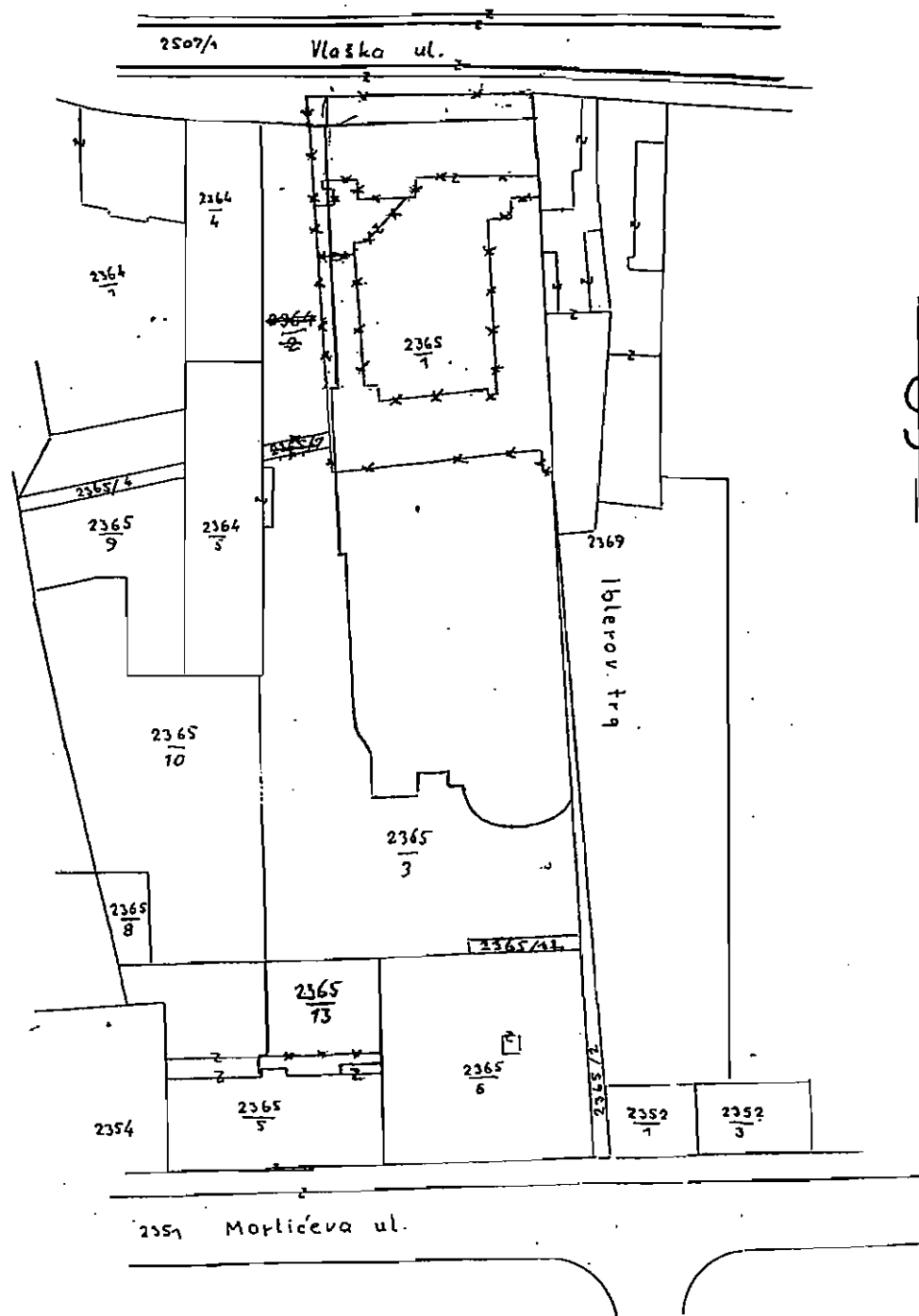


ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

K.O. Grad Zagreb

D.L. 30/II

Mjerilo: 1:1000



50
D
A
=

Importanne d.o.o. Zagreb
10000 Zagreb, Trg Drage Iblera 10

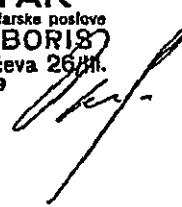
Zagreb, 1. srpnja 2010.g.

RE: Parcelacioni elaborat RN 1693/96

Poštovana gospodo,

Na vaše traženje, u prilogu dostavljam elaborat RN 1693/96 koji je usklađen s lokacijskom dozvolom. U elaboratu je vidljivo da je dio površine z.k.č.br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije Dloz) od 187 m² ili 51,9 čhv (bojano ljubičastom bojom) priključen javno-prometnoj površini Vlaška ulica (z.k.č. br. 2507/1). Dio z.k.č. br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije Dloz) od 47 m² ili 13,1 čhv (bojano zelenom bojom) priključen je javno-prometnoj površini Iblerov trg.

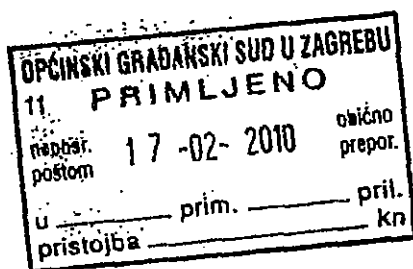
"GEOCENTAR"
Radnja za geodetsko-katastarske poslove
vl. OSREČAK BORIS
ZAGREB, Palmotićeva 26/II.
tel. 431-339



CXXXIV-P-4464/00

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84, Zagreb

Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
Nehruov trg 42, Zagreb



ELABORAT VJEŠTAKA
NALAZ I MIŠLJENJE

Zagreb, srpanj 2009.

SADRŽAJ

1. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ

2.1. Ugovor o izgradnji

2.2. Zemljišta - parcele

2.2.1. Zbroj površina parcela

2.2.2. Novo formirana parcela z.k.č. 2365/1

2.2.3. Razlika površina

2.2.4. Površina z.k.č. 2365/3 u novo formiranoj parceli z.k.č. 2365/1

2.3. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građevinske parcele – proračun obračuna troškova

2.4. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama Grad Zagreb i Importane d.o.o.

2.4.1. Ugovorena dinamika uplata

2.4.2. Uplate

3. ANALIZA

3.1. Inačice obračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente s analizom

3.1.1. Inačica od 7.2.1997.

3.1.2. Inačica 1: Podzemna garaža Importanne Gallerie je javna garaža

3.1.3. Inačica 2: Podzemna garaža ima poslovnu namjenu

3.2. Komparativni pregled proračuna obračuna troškova

3.3. Brutto razvijena površina postojećih zgrada odnosno nepostojećih zgrada – objekata na parceli koja se dodaje drugoj parceli radi formiranja nove parcele

4. MIŠLJENJE

Privitak 1 - Ugovor o izgradnji, 16. studenog 1990. KLASA: 361-01-/90-01/9 URBR 251-01-01-90-1, između Grada Zagreba, Općine Medveščak i g. Ciril Zovko M.Sc., P.Eng.

Privitak 2 – Dokument od 23.12.1996. Importanne d.o.o. dostavlja Gradu Zagrebu

Privitak 3 – Rješenje Grada Zagreba od 31.12.1996. KLASA UP/I-944-05/96-01/140 URBR 251-05-03-96-5

Privitak 4 – Dokument Grada Zagreba od 7. 02.1997. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10,

Privitak 5 - Ugovor od 28.3.1997. između Grada Zagreba i Importanne d.o.o Ugovor o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97

Privitak 6 – Službeni glasnik Grada Zagreba, Službeni list Grada Zagreba 20/1996 od 30.12.1996.



Poslovni broj: CXXXIV-P-4464/00

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

PRAVNA STVAR:

TUŽITELJ-PROTUTUŽENIK: Grad Zagreb

TUŽENIK-PROTUTUŽITELJ: Importanne d.o.o.

RADI: isplate

RJEŠENJE

Poziva se vještak dr. sc. Dragan Radić, dipl. ing. građ., da pristupi u "P" pisarnicu ovog suda radi preuzimanja spisa i izrade pisanog nalaza i mišljenja sukladno rješenju od 27. studenog 2008., time da se poziva vještak očitovati na okolnosti sukladno prijedlogu tuženika-protutužitelja iz podneska od 16. prosinca 2008. pod točkom IV. (i) i (ii), na način da sačini nalaz i u varijanti primjene točke 2. umjesto točke 12. Zaključka, kao i očitovati se u pogledu obračuna troškova pripreme i rente za predmetni objekt sukladno važećim propisima, a po prijedlogu tužitelja-protutuženika.

U Zagrebu, 17. veljače 2009.

Sudac:
Vanesa Peruzović v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 278. st. 2. ZPP).

Dna:

- vještaku
- pun. tužitelja-protutuženika
- pun. tuženika-protutužitelja
- spis

Za točnost otpavka:
Josipa Vujaklija



1. ZADATAK VJEŠTAKA

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84, Zagreb, od 17. veljače 2009. godine, predmet poslovni broj: CXXXIV-P-4464/00. Poziva se vještak dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing. građ. da pristupi u "P" pisarnicu ovoga suda radi preuzimanja spisa i izrade pisanog nalaza i mišljenja sukladno rješenju od 27. studenog 2008. godine., time da se poziva vještak očitovati na okolnosti sukladno prijedlogu tuženika-protutužitelja iz podneska od 16. prosinca 2008. pod točkom IV, (i) i (ii), na način da sačini nalaz i u varijanti primjene točke 2. umjesto točke 12. Zaključka, kao i očitovati se u pogledu obračuna troškova pripreme i rente za predmetni objekt sukladno važećim propisima, a po prijedlogu tužitelja-protutuženika.

Rješenje od 27. studenog 2008. godine nije dostavljeno vještaku, što se vidi iz rješenja DNA: pun. tužitelja, pun. tuženika, spis. Tako da se ovim elaboratom vještaka ne obrađuje dio zadatka koji se odnosi na izvedeno stanje odnosno usporedbu ugovorenog i izvedenog stanja. Kao što je to definirano u rješenju od 27. studenog 2008. godine: Zadatak vještaka je utvrditi ugovoreno i izvedeno stanje sa osvrtom na BRP i uplaćene situacije prema predmetnom Ugovoru.

U ovome ealboratu vještak će:

- Obraditi ugovoreno stanje s detaljnom analizom predmetne problematike BRP-a predmeta s osvrtom na uplaćene situacije.
- Obradit okolnosti sukladno prijedlogu tuženika-protutužitelja iz podneska od 16. prosinca 2008. pod točkom IV, (i) i (ii), na način da sačini nalaz i u varijanti primjene točke 2. umjesto točke 12. Zaključka, kao i očitovati se u pogledu obračuna troškova pripreme i rente za predmetni objekt sukladno važećim propisima, a po prijedlogu tužitelja-protutuženika.
 - (i) Na okolnosti da li je tužitelj u Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97 od 28. ožujka 1997. g. na pravno valjan i dopušten način obračunao tuženom troškove pripreme i rente, a prema odredbama toč. 3.III, 6., 11, 12 i 14 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za izgradnju i rente (SL. Gl. Grada Zagreba br. 20/96 od 30. prosinca 1996. g.), odnosno da li je tuženi prilikom obračuna troškova pripreme i rente uzeo u obzir bruto razvijenu površinu (BRP) postojećih (DIOZ) objekata, odnosno 2.856,88 m² za koju je površinu trebao umanjiti obračunski BRP (st.2. toč. 6. Zaključka), te da li je tuženi prilikom izračuna pripreme i rente za izgradnju javne garaže u objektu Galleria Importanne uzeo u obzir samo stvarne troškove pripreme (toč. 11. Zaključka), a isključio iz obračuna rentu (toč. 14. Zaključka), te da li je tuženi obračunao troškove pripreme za gradnju stambenog i poslovnog dijela Gallerie Importanne prema toč. 3. III Zaključka primjenom razmjernog dijela BRP-a (toč. 12. Zaključka), zatim
 - (ii) Na okolnosti da li je tužitelj na zakonit način izračunao faktor proporcionalnosti s obzirom na to da je tužitelj istovremeno tuženom uzeo iz njegovog vlasništva zemljište od 234 m²

2. NALAZ

Nalaz sam kronološki sistematizirao radi specifičnih potreba ovoga elaborata.

2.1. UGOVOR O IZGRADNJI

16. studenog 1990. potpisan je Ugovor o izgradnji KLASA: 361-01-/90-01/9 URBR 251-01-01-90-1, između Grada Zagreba, Općine Medveščak i g. Ciril Zovko M.Sc., P.Eng. U čl. 1 definiran je prostor i zgrada koja se namjerava izgraditi.

... čl. 1. Grad Zagreb i g. Ciril Zovko zajednički pristupaju izgradnji poslovno-stambenog objekta na prostoru kojeg zahvaća današnji Iblerov trg zajedno s prostorom kojeg zauzimaju zgrade i ostali sadržaji firme "DIOZ", a koji je prostor omeđen južnim dijelom Vlačke ul., Smičiklasovom ul. i zauzima kat. čest.br. 6079/1 Trg Drage Iblera površine 3573 m² (upisano u posjedovni list 2678 k.o. Centar), te kat.čest.br. 6080 – kuća u Vlačkoj ul.br. 52 i dvorišna kuća, koje zauzimaju površinu od 1264 m² sa dvorištem veličine 479 m² (upisano u posjedovni list br. 2995 k.o. Centar), a nakon što su suglasno utvrdili da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500 m² stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ...

2.2. ZEMLJIŠTA - PARCELE

23.12.1996. Importanne d.o.o. dostavlja Gradu Zagrebu dokument, ... Predlažemo da Grad Zagreb preuzme od Importanne d.o.o. dio zemljišta koji tim parcelacionim elaboratom ulazi u građevinske parcele javnih površina ...

31.12.1996. Grad Zagreb rješenjem KLASA UP/I-944-05/96-01/140 URBR 251-05-03-96-5

... čl. 1. Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg N.Š. Zrinjskog 17., daje se u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište označeno kao z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh ili 1585 m² k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²), radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar) za izgradnju kompleksa Importanne Gallerie s podzemnom garažom, a sve u skladu s parcelacionim elaboratom oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar ...

Površine zemljišta prema Parcelacionom elaboratu R.N. 1693/96:

2.2.1. ZBROJ POVRŠINA PARCELA

z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh (1.585 m²) parcela Grada Zagreba
z.k.č. 2365/1 od 485,4 čvh (1.746 m²) parcela Importanne d.o.o.

Zbroj površina parcela = 926,1 čvh (3.330,1 m²)

2.2.2. NOVO FORMIRANA PARCELA Z.K.Č. 2365/1

Površina parcele za izgradnju Importanne Gallerie z.k.č. 2365/1 = 861,1 čvh (3.097,0 m²)

2.2.3. RAZLIKA POVRŠINA

Razlika (926,1 – 861,1) koja ulazi u građevinske parcele javnih površina = 65 čvh (233,7 m²)

2.2.4. POVRŠINA Z.K.Č. 2365/3 U NOVO FORMIRANOJ PARCELI Z.K.Č. 2365/1

Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh

*pognuto
odmaku 65 čvh
od općine
petak*

2.3. ELEMENTI ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA ZA SLUČAJ FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

7. 02.1997. Grad Zagreb, dokument Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10, koji se sastoji od proračuna troškova za pripremu građevinskog zemljišta i troškova rente, kao i elemenata plaćanja. Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente prikazan tablično za potrebe ovoga vještačenja kako bi se omogućila analiza – pojašnjenja sa komentarom.

Tablica 1 – Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente

1	Ukupna brutto razvijena površina	29.076,60	m ² BRP
2	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1	861,10	čvh
3	Površina parcele koja se dodaje z.k.č. 2365/3	440,70	čvh
4	Koeficijent proporcionalnosti (861,1/440,7)	0,5118	
5	Proporcionalni dio bruto razvijene površine za obračun 29076,6 * 0,5118 =	14.881	m ² BRP
6	Obračunska površina		
6.1	Obračunska površina stambenog dijela	6.492	m ² BRP
6.2	Obračunska površina poslovnog dijela	2.704	m ² BRP
6.3	Obračunska površina trgovačkog dijela	5.686	m ² BRP
6.4	ukupno	14.881	m ² BRP
7	Jedinične cijene pripreme građevinskog zemljišta i rente		
7.1	jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta	530	DEM / m ² BRP
7.2	jedinična cijena rente-stambeni dio	160	DEM / m ² BRP
7.3	jedinična cijena rente-poslovni dio	300	DEM / m ² BRP
7.4	jedinična cijena rente-trgovački dio	500	DEM / m ² BRP
8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	14.882 * 530 =	7.887.460	DEM
8.2	7.887.460 * 3,6 =	28.394.856,00	Kn
9	Troškovi rente		
9.1	(6.492*160) + (2.704*300) + (5.686*500) =	4.692.920	DEM
9.2	4.692.920 * 3,6 =	16.894.512,00	Kn
10	Tečaj 1 DEM = 3,6 Kn		

Plaćanje: u 12 mjesečnih rata po 2.366.238,00 Kn za pripremu građevinskog zemljišta i po 1.407.876,00 Kn za rentu. ...

Svaki proračun u sebi sadrži pretpostavke proračuna koje treba pomno analizirati i odabrati takve pretpostavke koje što bolje opisuju stvarno stanje koje se želi numerički obraditi jer iz toga proizlaze i rezultati proračuna. U nastavku ću analizirati svaki redak Tablice 1.

Analiza - Ad 1/ redka tablice:

1	Ukupna brutto razvijena površina	29.076,60	m2 BRP
---	----------------------------------	-----------	--------

- Ukupna BRP 29.076,60 m2 BRP sastoji se od 23.187,00 m2 BRP stambenog, poslovnog i trgovačko dijela + 5.888,40 m2 BRP podzemne garaže. Gdje je:

- a. Površina stambenog dijela zgrade = 10.116,00 m2 BRP
- b. Površina poslovnog dijela zgrade = 4.211,00 m2 BRP
- c. Površina trgovačkog dijela zgrade = 8.860,00 m2 BRP

Nadzemni dio zgrade = 23.187,00 m2 BRP

- d. Podzemne garaže $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40 \text{ m}^2 \text{ BRP}$

Konstatira se (1.1): Koeficijent 0,3 za proračun BRP-a iz kvadratnih metara ad d/ preuzet je iz tč.6 Zaključka Službeni glasnik Grada Zagreba, službeni list Grada Zagreba br. 20/1996 (u daljnjem tekstu ZSGZ 20/1996).

Konstatira se (1.2): Površina od 23.187,00 m2 BRP je pogrešan podatak, najvjerojatnije greška prilikom prijepisa iz relevantnih dokumenata, jer ako se od ukupnog zbroja 29.076,60 m2 BRP oduzme BRP garaže 5.888,40 m2 BRP dobit će se točna vrijednost površine je 23.187,20 m2 BRP.

Konstatira se (1.3): Da se ukupna BRP sastoji od površine stambenog dijela zgrade, površine poslovnog dijela zgrade, površine trgovačkog dijela zgrade i površine podzemne garaže i iznosi 29.076,60 m2 BRP.

Analiza - Ad 2/3/4 redaka tablice:

2	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1	861,10	čhv
3	Površina parcele koja se dodaje z.k.č. 2365/3	440,70	čhv
4	Koeficijent proporcionalnosti (440,7 / 861,1)	0,5118	

Redak 2 i 3 služe za određivanje koeficijenta proporcionalnosti redak 4 koji govori koliko je učešće parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv redak 3 u ukupnoj površini novo formirane parcele z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv redak 2 u svrhu određivanja površine sa kojom dodana parcela sudjeluje u ukupnoj BRP radi proračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente.

Redak 4, koeficijent proporcionalnosti je postotak i u konkretnom slučaju je 0,5118 odnosno 51,18 %. Ovaj koeficijent se koristi radi određivanja učešća dodane parcele u površini novoformirane parcele i ukupnoj BRP.

Konstatira se (4.1): Koeficijent proporcionalnosti izračunava se u svrhu primjene tč. 12, ZSGZ 20/1996 radi određivanja troškova pripreme građevinskog zemljišta za razmjernan dio bruto razvijene površine.

Konstatira se (4.2): Koeficijent proporcionalnosti redak 4 u kojem je koeficijent 0,5118 nije točan, jer se od parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh odbilo 65 čvh (233,7 m²) vidjeti tč. 2.2.3.ovoga elaborata Razlika u površinama.

Konstatira se (4.3): Točna vrijednost koeficijenta proporcionalnosti je $375,7 / 861,1 = 0,4363$.

TA
Konstatira se (4.4): Da se u kasnijem dijelu proračuna obračuna troškova, jedinične cijene troškova pripreme građevinskog zemljišta, primjena tč. 12, ZSGZ 20/1996 ne povezuje sa tč.3 III, ZSGZ 20/1996 već se povezuje sa tč. 2, ZSGZ 20/1996.

Analiza - Ad 5/ redka tablice:

5	Proporcionalni dio bruto razvijene površine za obračun		
		$29076,6 * 0,5118 =$	14.881 m ² BRP

Redak 5, Površina 14.881 m² BRP je površina sa kojom pripadajući dio parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh sudjeluje u ukupnoj BRP.

Konstatira se (5.1): Da je površina redak 5 pogrešno izračunata zbog pogrešnog proračuna koeficijenta proporcionalnosti vidjeti redak 4.

Analiza - Ad 6/ redka tablice:

6	Obračunska površina		
6.1	Obračunska površina stambenog dijela	6.492	m ² BRP
6.2	Obračunska površina poslovnog dijela	2.704	m ² BRP
6.3	Obračunska površina trgovačkog dijela	5.686	m ² BRP
6.4	ukupno	14.881	m ² BRP

U retku 6.1, 6.2, 6.3 tablice prikazana je površina koja pripada stambenom dijelu, poslovnom dijelu i trgovačkom dijelu kroz učešće dodane parcele u ukupnoj parceli i ukupnom BRP-u. U retku 6.4 je zbroj koji treba odgovarati podatku u retku 5 tablice.

Konstatira se (6.1): Da je površina redak 6.1, 6.2, 6.3 nije točna zbog pogrešnog proračuna koeficijenta proporcionalnosti vidjeti redak 4.

Konstatira se (6.2): Ukupna površina u retku 6.4 je matematički pogrešno zbrojena. Točna vrijednost je 14.882 m² BRP.

Konstatira se (6.3): Da je u pripadajuće obračunska površine (stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela) sukladno učešću (postotku) pojedine površine u ukupnoj površini, a za potrebe obračuna pridodani proporcionalni dijelovi površine garaže. Tako da:

- Pripadajuća BRP zbog razmjernog udjela parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 čvh u novoformiranoj parceli z.k.č. 2365/1 = 861,1 čvh je 14.882. Od toga 11.867 čvh se odnosi na stambeni, poslovni i trgovački dio, a 3.014 čvh na garažu.
- Da se iskazana obračunska površina stambenog dijela tč. 6.1 koja iznosi 6.492 m² BRP sastoji od pripadajuće površine stambenog dijela 3.924 m² BRP i pripadajuće površine garaže 2.568 m² BRP.
- Da se iskazana obračunska površina poslovnog dijela tč. 6.2. koja iznosi 2.704 m² BRP sastoji od pripadajuće površine poslovnog dijela 1.632 m² BRP i pripadajuće površine garaže 1.072 m² BRP.
- Da se iskazana obračunska površina poslovnog dijela tč. 6.3. koja iznosi 5.686 m² BRP sastoji od pripadajuće površine poslovnog dijela 3.436 m² BRP i pripadajuće površine garaže 2.250 m² BRP.

Konstatira se (6.4): Da ovakva raspodjela BRP podzemne garaže iz tč. (6.3) je jedna od mogućih pretpostavki raspodjele BRP podzemne garaže i trebalo je u predmetnom obračunu detaljno obrazložiti, što je propušteno učiniti.

Konstatira se (6.5): Inačice proračuna obračuna troškova namjenski različitih površina multifunkcijske zgrade Importanne Galleria:

Prvo je potrebno razdvojiti nadzemni dio zgrade od podzemnog dijela zgrade, zatim je potrebno odrediti namjenu svakog dijela zgrade sukladno **Zaključku ZSGZ 20/1996**, te pripadajuću proporcionalnu BRP.

U nastavku se navodi se primjer, na konkretnom slučaju proračuna obračuna iz dokumenta (dokument Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10).

BRP pojedinog namjenskog dijela određuje se množenjem pripadajuće namjenske površine sa koeficijentom proporcionalnosti (npr. za stambeni dio množi se 10.116,00 * koeficijent proporcionalnosti 0,5118). Rezultati su sljedeći:

1. BRP stambenog dijela zgrade = $10.116,00 * 0,5118 = 5.177,38$ m² BRP
2. BRP poslovnog dijela zgrade = $4.211,00 * 0,5118 = 2.155,19$ m² BRP
3. BRP trgovačkog dijela zgrade = $8.860,00 * 0,5118 = 4.534,55$ m² BRP

Nadzemni dio zgrade = $23.187,00 * 0,5118 = 11.867,11$ m²BRP

4. Pomoćni proračun: određivanje BRP podzemne garaže iz površine iskazane u m²
= $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40$ m² BRP

5. Proporcionalni dio BRP garaže = $5.888,4 * 0,5118 = 3.013,68$ m² BRP

ukupno (1+2+3+5) = 14.880,79 m²BRP

Sljedeći korak je odrediti jedinične cijene troškova rente sukladno namjeni iz tč. 14, ZSGZ 20/1996

stambena	=	570 kn/m ² BRP	/ 3.56	=	169 DEM/m ² BRP
poslovna	=	1.088 kn/m ² BRP	/ 3.56	=	300 DEM/m ² BRP
trgovačka	=	1.780 kn/m ² BRP	/ 3.56	=	500 DEM/m ² BRP

Nakon toga potrebno je odrediti pretpostavke koje se odnose na podzemnu garažu. Imamo samo tri mogućnosti:

Inačica koja je provedena u proračunu obračuna dokumenta Grada Zagreba od 7.2.1997. godine Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10, u kojem je pretpostavka proračuna: sve obračunske BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela uzimaju se u obračun proporcionalno svom učešću. Pretpostavka za obračunsku BRP garaže je da obračunska BRP garaže koja sudjeluje proporcionalno u BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela Sukladno toj pretpostavki cijena troška rente određena je tč. 14, ZSGZ 20/1996. U daljnjem tekstu ovu inačicu nazvat ću Inačica od 7.2.1997.

Inačica 1. Podzemna garaža je javna garaža sukladno tč. 11, ZSGZ 20/1996 i ne plaća trošak rente.

Inačica 2. Podzemna garaža služi za poslovne namjene i tada je jedinična cijena troška rente određena tč. 14, ZSGZ 20/1996:

$$\text{poslovna namjena} = 1.088 \text{ kn/m}^2 \text{ BRP} / 3.56 = 300 \text{ DEM/m}^2 \text{ BRP}$$

Analizira se (6.6): Početak analize: Raspodjela površine podzemne garaže na način kako je to obrađeno u Inačica od 7.2.1997, dakle postotni dio ima stambenu, poslovnu ili trgovačku namjenu je pretpostavka koja treba biti što bliža stvarnosti. Naime takva pretpostavka u stvarnosti znači da određeni broj parkirnih mjesta fizički pripada stambenom, poslovnom ili trgovačkom prostoru, a eventualni ostatak parkirnih mjesta mogao bi biti javno parkirno mjesto u garaži. U svrhu analize postavljam neka pitanja, isključivo akademske naravi, koja će mi pomoći u analizi:

- Što se je željelo postići izgradnjom podzemne garaže (aspekti namjene) ? ➤
- Da li osigurati parkirna mjesta za vlasnike, suvlasnike, odnosno za namjenu stambenog, poslovnog ili trgovačkog dijela ili izgraditi podzemnu garažu koji mogu koristiti svi, a ne samo vlasnici, suvlasnici, odnosno korisnici stambenog, poslovnog ili trgovačkog dijela zgrade, izgraditi javnu podzemnu garažu?
- U ugovoru od 28.3.1997. između Grada Zagreba i Importanne d.o.o Ugovor o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97 nije se precizno definirala namjena garaže, citat ... za izgradnju kompleksa Importanne Galleria s podzemnim garažama ... završen citat (aspekti podzemne garaže) ?

U predmetnom obračunu troškova bitna pretpostavka proračuna nije detaljno analizirana, usvojena je pretpostavka koja daje prednost stambenom, poslovnom i trgovačkom prostoru i proporcionalno tome raspodijeljena je pripadajuća BRP garaže. Detaljnom analizom predmetne pretpostavke ¹⁾ uvidjelo bi se da predmetna pretpostavka proračuna možda nije najbolje odabrana, zapravo što se želi postići sa podzemnom garažom, odnosno koja treba biti njena stvarna namjena. Da li je to namjena objašnjena u Inačica od 7.2.1997 ili Inačici 1 ili Inačici 2. Nakon takve analize vrlo jednostavno bi se odredile pripadajuće BRP i

jedinične cijene za obračun troškova. Kao što je analizirano vrlo je jednostavno napraviti nekoliko varijanti proračuna različitih pretpostavki za proračun obračuna troškova, te se odlučiti koja pretpostavka najbolje odgovara stvarnoj namjeni podzemne garaže. Završetak Analize.

Konstatira se (6.7) Pretpostavka o namjeni podzemne garaže nije detaljno analizirana i nije objašnjena u proračunu obračuna, te je ugovornim stranama Grad Zagreb i Importanne d.o.o. jedino preostalo uvidom na licu mjesta utvrditi koja je stvarna namjena podzemne garaže. Što je i učinjeno, te je elaboratom vještaka ing. Davorin Štengla, koji je u postupku osiguranja dokaza 6.6.2003 godine kada je obavljen očevid suda kojom prilikom mu je i definiran zadatak u kojem vještak treba opisati način korištenja garaže, broj i površinu garažnih mjesta, površinu komunikacija, ukupnu površinu parkirališno-garažnog prostora uključivo i komunikacije i silazne rampe.

Vještak ing. D. Štengl dokumentira ... tokom očevida je izvršen pregled, izvršen je i naknadni premjer garaža i pregledana je tehnička dokumentacija koja je priložena u elaboratu. Vještak je između ostalog zaključio: **... podzemna garaža u kompleksu "Importanne Galleria" cijela se koristi kao javna garaža s kontroliranim ulazom ili izlazom svakog vozila uz naplatu parkiranja prilikom izlaza na etaži-2 ...** (vidjeti elaborat vještaka ing. D. Štengl)

Konstatira se (6.8): Vještačenjem koje je obavljeno 6.6.2003. godine (odnosno u lipnju 2003. godine) kao i inženjerskim pretpostavkama o mogućnostima tretiranja namjene podzemne garaže (vidjeti Inačica od 7.2.1997 ili Inačicu 1 ili Inačicu 2), kao javna garaža ili kao poslovna namjena konstatira se da je obračun troškova rente dokumenta Grada Zagreba od 7.2.1997. godine Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10 izrađen temeljem pretpostavke koja ne odgovara stvarnom stanju namjene garaže.

Kako su usvojene pretpostavke u retku tablice 6/6.1/6.2/6.3/6.4/6.5/ bitne za daljnji obračun troškova pretpostavlja se da će i ostatak obračuna biti sukladan usvojenim pretpostavkama. Neovisno o ovome analizirat će se cijeli proračun obračuna troškova u svrhu dobivanja kompletne slike pretpostavki proračuna.

BRP proporcionalan razmjernom udjelu dodane parcele u ukupnom BRP



Slika 1. Obračunski BRP proporcionalan je razmjernom udjelu dodane parcele ukupnom BRP-u.

1) Napomena za tč. Analizira se (6.6): Primjećujem da u predmetnom proračunu obračuna troškova nisu sporna tumačenja namjene površina koja se odnose na stambenu, poslovnu ili trgovačku namjenu već je sporno tumačenje namjene površine podzemne garaže. Kako bih još bliže objasnio primjenu pretpostavki proračuna obračuna pokušat ću zorno objasniti, koristeći pretpostavke proračuna obračuna troškova, pomoću razmjernog broja garažnih mjesta, koja ću za potrebe pripomene, razvrstati po namjeni prostora. Da vidimo kako bi to izgledalo: Dakle, od ukupno 450 garažnih mjesta u proračun obračuna se u razmjeru BRP-a uzimaju $450 \cdot 0,5113 = 230$ garažnih mjesta za koje se plaća trošak rente zbog primjene tč. 12, ZSGZ 20/1996. Na preostalih $450 - 230 = 220$ garažnih mjesta se ne plaća trošak rente zbog primjene tč. 12, ZSGZ 20/1996. Dakle od 230 mjesta: 100 garažnih mjesta otpada na stambenu namjenu, 42 garažnih mjesta otpada za poslovnu namjenu, a 87 garažnih mjesta otpada za trgovačku namjenu. Ako ta mjesta zbrojimo to je ukupno $100 + 43 + 87 = 230$ garažnih mjesta..

Analiza - Ad 7/ redka tablice:

7	Jedinične cijene pripreme građevinskog zemljišta i rente		
7.1	jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta	530	DEM / m2 BRP
7.2	jedinična cijena rente-stambeni dio	160	DEM / m2 BRP
7.3	jedinična cijena rente-poslovni dio	300	DEM / m2 BRP
7.4	jedinična cijena rente-trgovački dio	500	DEM / m2 BRP

U retku 7.1 je jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta tč. 2, ZSGZ 20/1996, prosječan iznos troškova pripreme građevinskog zemljišta. Iznos je dobiven na sljedeći način $1.887 \text{ kn} / 3.56$ tečaj DEM = 530 DEM/m2 BRP.

U retku 7.2 je jedinična cijena rente za stambeni dio tč. 14, ZSGZ 20/1996. Iznos je dobiven na sljedeći način $570 \text{ kn} / 3.56$ tečaj DEM = 160 DEM/m2 BRP.

U retku 7.3 je jedinična cijena rente za poslovni dio tč. 14, ZSGZ 20/1996. Iznos je dobiven na sljedeći način $1.068 \text{ kn} / 3.56$ tečaj DEM = 300 DEM/m2 BRP.

U retku 7.4 je jedinična cijena rente za trgovački dio tč. 14, ZSGZ 20/1996. Iznos je dobiven na sljedeći način $1.780 \text{ kn} / 3.56$ tečaj DEM = 500 DEM/m2 BRP.

Konstatira se (7.1): Da su jedinični iznosi redaka 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 predmet tumačenja - inženjerskih, pravnih, ekonomskih i drugih aspekata različitih struka i primjene točaka dokumenta: Službeni glasnik, Grada Zagreba, Službeni list Grada Zagreba br.20/1996 u ovome predmetu, kao i pretpostavki proračuna obračuna koji treba u matematičkom modelu koji se koristi za proračun obračuna biti što bliži stvarnom stanju i namjeni.

Konstatira se (7.2): U retku 7.1 je preuzeta jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta iz tč. 2, ZSGZ 20/1996. Iznos je dobiven na sljedeći način $1.887 \text{ kn} / 3.56$ tečaj DEM = 530 DEM/m2 BRP nije točan jer se proračun obračuna temelji na razmjernom udjelu u ukupnom BRP-u dodane parcele drugoj parceli, a na koje se odnosi tč. 12, ZSGZ 20/1996, a koji ima vezu na tč. 3 III, ZSGZ 20/1996. Prema kojem je za konkretan predmet točna jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta 943 kn/m2 BRP odnosno $943 / 3.56$ tečaj DEM = 264,89 DEM/m2 BRP.

Analiza - Ad 8/ redka tablice:

8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	$14,882 * 530 =$	7.887.460	DEM
8.2	$7.887.460 * 3,6 =$	28.394.856,00	Kn

U retku 8.1 iskazani su troškovi pripreme građevinskog zemljišta u DEM za BRP iz redka 6.4 i jedinične cijene iz redka 7.1

U retku 8.2 iskazani su troškovi pripreme građevinskog zemljišta u Kn za BRP iz redka 6.4 i jedinične cijene iz redka 7.1 primjenom tečaja DEM i Kn iz redka 10.

Konstatira se (8.1): Da je tečaj DEM i Kn nije točan $1 \text{ DEM} = 3.6 \text{ Kn}$. Točan tečaj DEM i Kn trebalo je za obračun preuzeti iz tč. 17, ZSGZ 20/1996 koji iznosi $1 \text{ DEM} = 3,56 \text{ Kn}$.

Analiza - Ad 9/ redka tablice:

9	Troškovi rente		
9.1	$(6.492 \cdot 160) + (2.704 \cdot 300) + (5.686 \cdot 500) =$	4.692.920	DEM
9.2	$4.692.920 \cdot 3,6 =$	16.894.512,00	Kn

U retku 9.1 iskazani su troškovi rente u DEM za BRP iz redka 6.1, 6.2, 6.3, i jedinične cijene iz redka 7.2, 7.3, 7.4.

U retku 9.2 iskazani su troškovi rente u Kn iz redka 9.1 u DEM primjenom tečaja DEM i Kn iz redka 10.

Konstatira se (9.1): Da je tečaj DEM i Kn nije točan $1 \text{ DEM} = 3,6 \text{ Kn}$. Točan tečaj DEM i Kn trebalo je za obračun preuzeti iz tč. 17, ZSGZ 20/1996 koji iznosi $1 \text{ DEM} = 3,56 \text{ Kn}$.

Analiza - Ad 10/ redka tablice:

10	Tečaj $1 \text{ DEM} = 3,6 \text{ Kn}$		
----	--	--	--

U retku 10 tablice je tečaj DEM i Kn

Konstatira se (10): Da je tečaj DEM i Kn nije točan $1 \text{ DEM} = 3,6 \text{ Kn}$. Točan tečaj DEM i Kn trebalo je za obračun preuzeti iz tč. 17, ZSGZ 20/1996 koji iznosi $1 \text{ DEM} = 3,56 \text{ Kn}$.

Ukratko o analizi proračuna obračuna troškova:

A/ Pogreške raznog podrijetla i pogreške u računskim operacijama:

- U obračun je uzeta ukupna BRP zgrade nije se razdvojilo nadzemni dio koji se sastoji od površine stambenog dijela, površine poslovnog dijela i površine trgovačkog dijela od podzemnog dijela koji je podzemna garaža;
- Greške u računskoj operaciji zbrajanja BRP-a stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela iz učešća u ukupnoj BRP;
- Pogreška kod opisa postupka određivanja koeficijenta proporcionalnosti, zamijenjeni su broj u brojniku razlomka sa brojem iz nazivnika i obratno;
- U obračunu učešća u novo formiranoj parceli z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh uzeto učešće cijele parcela z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh parcela Grada Zagreba umjesto samo dio od 375,7 čvh. Rezultat je izračun pogrešnog koeficijenta proporcionalnosti 0,5113 i njegova primjena u daljnjem proračunu obračuna umjesto točnog koeficijenta proporcionalnosti 0,4363.
- Primjena pogrešnog tečaja DEM i Kn kod obračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente. Korišten je tečaj $1 \text{ DEM} 3,6 \text{ Kn}$ umjesto propisanog tečaja za obračun $1 \text{ DEM} 3,56 \text{ Kn}$.

B/ Analiza i nalaz primjene koeficijenata, jediničnih cijena u obračunu

- Koeficijent proporcionalnosti primjenjuje se u tč. 12, ZSGZ 20/1996 i daje poveznicu na tč.3 III, ZSGZ 20/1996 za određivanje cijene troškova pripreme Kn / m² BRP. Što se u obračunu ne primjenjuje.

- U obračunu se koristi jedinična cijena iz tč. 2, ZSGZ 20/1996 umjesto tč. 3 III, ZSGZ 20/1996 koja u konkretnom slučaju ima poveznicu u tč. 12, ZSGZ 20/1996
- U obračunu se koriste jedinične cijene za obračun rente iz tč. 14, ZSGZ 20/1996
- Troškovi rente podzemne garaže obračunava se na način da se jedan dio obračunava kao stambeni dio, jedan dio kao poslovni dio, a jedan dio kao trgovački dio primjenom cijena iz tč. 14, ZSGZ 20/1996. Dakle podzemna garaža ima djelomično učešće u stambenoj, poslovnoj ili trgovačkoj namjeni što je u suprotnosti sa stvarnim stanjem.

2.4. UGOVOR O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I GRAD ZAGREB I IMPORTANNE D.O.O.

28.3.1997. Potpisan je između Grada Zagreba i Importanne d.o.o Ugovor o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97

čl. 1. ... za izgradnji kompleksa Importanne Galleria sa podzemnim garažama ...

2.4.1. UGOVORENA DINAMIKA UPLATA

čl. 3. ... troškovi pripreme građevinskog zemljišta ...

čl. 4. ... troškovi rente ...

Rata	Troškovi za pripremu građevinskog zemljišta (Kn)	Troškovi rente (Kn)	Uplatiti do	Uplaćeno u ugovorenom roku
1.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.2.1997.	DA
2.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.3.1997.	NE
3.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.4.1997.	NE
4.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.5.1997.	NE
5.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.6.1997.	NE
6.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.7.1997.	NE
7.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.8.1997.	NE
8.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.9.1997.	NE
9.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.10.1997.	NE
10.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.11.1997.	NE
11.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.12.1997.	NE
12.	2.366.238,00	1.407.876,00	3.1.1998.	NE

28.394.856,00

16.894.512,00

2.4.2. UPLATE

Rbr. Uplate	Iznos uplate Kn	Svrha uplate	Datum uplate
1	2.500.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 RENTA	25.10.2002.
2	3.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 RENTA	19.11.2002.
3	3.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 RENTA	07.03.2003.
4	1.600.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 RENTA	13.03.2003.
5	689.042,34	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 RENTA	21.03.2003.
6	3.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 KAMATE/RENTA	06.06.2003.
7	2.500.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 KAMATE/RENTA	20.06.2003.
8	1.153.118,05	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 KAMATE/RENTA	18.03.2003.

1	4.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 PRIPREMA	24.10.2002.
2	1.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 PRIPREMA	19.11.2002.
3	2.788.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 PRIPREMA	07.03.2003.
4	2.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 KAMATE/PRIPREMA	06.06.2003.
5	2.000.000,00	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 KAMATE/PRIPREMA	18.03.2003.
6	2.335.189,77	UG.REG.BROJ 75-113/5-97 O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA	26.07.2004.

31.565.350,16

2.366.238,00	1. Rata UG.REG.BROJ 75-113/5-97 PRIPREMA	1.2.1997.
1.407.876,00	1. Rata UG.REG.BROJ 75-113/5-97 RENTA	1.2.1997.

35.339.464,16

1.835.386,84	Ulaganja u infrastrukturu	
	Vještačenjem, 10.5.2004. ing.građ. Trčak - Ocvirek Josip priznato	1.148.060,39

37.174.851,00

3. ANALIZA

3.1. INAČICE OBRAČUNA TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVA RENTE S ANALIZOM

Importanne Galleria je zgrada sa multifunkcijskom namjenom i potrebno je svaki od pojedinih prostora detaljno inženjerski analizirati sa aspekata stvarne namjene sa pripadajućim površinama.

Zgrada se sastoji od:

- Podzemnih etaža -5, -4, -3, -2, -1
- Nadzemnih etaža Prizemlje, Mezanin, +1, +2, +3, +4, +5, +6, +7

1	Ukupna bruto razvijena površina	29.076,60	m2 BRP
1.1	Površina stambenog dijela	10.116,00	m2 BRP
1.2	Površina poslovnog dijela	4.212,20	m2 BRP
1.3	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	m2 BRP
1.4	Ukupno	23.188,20	m2 BRP
1.5	Površina podzemne garaže $19.628 \text{ m}^2 * 0,30 =$	5.888,40	m2 BRP

3.1.1. INAČICA OD 7.2.1997.

Ova inačica detaljno je analizirana u poglavlju 2. NALAZ, 2.3. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građevinske parcele – proračun obračuna troškova ovoga elaborata.

3.1.2. INAČICA 1: PODZEMNA GARAŽA IMPRTANNE GALLERIE JE JAVNA GARAŽA

Tablica 2. Ukupna BRP, zatim BRP razvrstane po namjeni i BRP podzemne garaže

1	Ukupna bruto razvijena površina	29.076,60	m2 BRP
1.1	Površina stambenog dijela	10.116,00	m2 BRP
1.2	Površina poslovnog dijela	4.212,20	m2 BRP
1.3	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	m2 BRP
1.4	Ukupno	23.188,20	m2 BRP
1.5	Površina podzemne garaže $19.628 \text{ m}^2 * 0,30 =$	5.888,40	m2 BRP

Tablica 3. Površina novo formirane parcele i dio parcele koja se dodaje radi formiranja nove parcele

2	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1	861,10	čhv
3	Površina parcele koja se dodaje z.k.č. 2365/3 dio od	375,70	čhv

Tablica 4. Koeficijent proporcionalnosti

4	Koeficijent proporcionalnosti	$375,7 / 861,1 =$	0,4363
---	-------------------------------	-------------------	--------

Parceli koja je u vlasništvu Importanne d.o.o. dodaje se dio parcele koja je u vlasništvu Grada Zagreba. Obračun troškova će se izraditi u proporcionalnom (razmjernom) učešću u BRP. Primjena tč. 12, ZSGZ 20/1996. i tč. 3 III za određivanje jedinične cijene troškova pripreme građevinskog zemljišta.

Tablica 5. Proporcionalno učešće dijela parcele z.k.č. 2365/3 u BRP prema namjeni

5	Proporcionalni dio bruto razvijene površine za obračun		
5.1	Površina stambenog dijela $10.116 * 0,4363 =$	4.413,64	m2 BRP
5.2	Površina poslovnog dijela $4.212,2 * 0,4363 =$	1.837,79	m2 BRP
5.3	Površina trgovačkog dijela $8.860 * 0,4363 =$	3.865,64	m2 BRP
5.4	Ukupno	10.117,07	m2 BRP
5.5	Površina podzemne garaže $5.888,4 * 0,4363 =$	2.569,12	m2 BRP
5.6	Sveukupno	12.686,19	m2 BRP

Tablica 6. Obračunske površine

6	Obračunska površina		
6.1	Obračunska površina stambenog dijela	4.413,64	m2 BRP
6.2	Obračunska površina poslovnog dijela	1.837,79	m2 BRP
6.3	Obračunska površina trgovačkog dijela	3.865,64	m2 BRP
6.4	Ukupno	10.117,07	m2 BRP
6.5	Površina podzemne garaže $5.888,4 * 0,4363 =$	2.569,12	m2 BRP

Tablica 7. Jedinične cijene za pripremu građevinskog zemljišta tč. 3 III, ZSGZ 20/1996. i tč. 14, ZSGZ 20/1996 za jedinične cijene troška rente prema namjeni prostora

7	Jedinične cijene pripreme građevinskog zemljišta i rente		
7.1	jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta	$943 / 3,56 =$	264,89 DEM / m2 BRP
7.2	jedinična cijena rente-stambeni dio	$570 / 3,56 =$	160,00 DEM / m2 BRP
7.3	jedinična cijena rente-poslovni dio	$1.068 / 3,56 =$	300,00 DEM / m2 BRP
7.4	jedinična cijena rente-trgovački dio	$1.780 / 3,56 =$	500,00 DEM / m2 BRP

Tablica 8. Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta u DEM i Kn

8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta	$10.117,07 * 264,89 =$	2.679.886,11 DEM
8.2	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta	$2.679.886,11 * 3,56 =$	9.540.394,56 Kn

Tablica 9. Obračun troškova rente za stambeni poslovni i trgovački dio tč. 14, ZSGZ 20/1996

9	Troškovi rente		
9.1	Za stambeni dio	$4.413,64 * 160 =$	706.181,62 DEM
9.2	Za poslovni dio	$1.837,79 * 300 =$	551.337,90 DEM
9.3	Za trgovački dio	$3.865,64 * 500 =$	1.932.819,65 DEM
9.4	Ukupno		3.190.339,16 DEM

Tablica 10. Obračun troškova rente za podzemnu javnu garažu tč. 14, tč. 11, ZSGZ 20/1996

9.5	Podzemna garaža - poslovna namjena	$2.569,12 * 0 =$	0,00 DEM
-----	------------------------------------	------------------	----------

Tablica 11. Obračun troškova redak 9.6 = redak 9.4 + redak 9.5 u DEM i Kn

9.6	Sveukupno troškovi rente	3.190.339,16	DEM
9.7	Sveukupno troškovi rente	$3.961.076,09 * 3,56 =$	11.366.753,50 Kn

Tablica 12. Obračunski tečaj 1 DEM = 3,56 kn tč. 17, ZSGZ 20/1996

10	Tečaj 1 DEM = 3,56 Kn, tč. 17, ZSGZ 20/1996	3,56	Kn
----	---	------	----

3.1.3. INAČICA 2: PODZEMNA GARAŽA IMA POSLOVNU NAMJENU

Ova se inačice obrađuje zbog toga jer se u nekim dokumentima spisa ističu i drugi aspekti inženjerskog tumačenja multifunkcijskog prostora Importanne Gallerie, odnosno dovodi se u pitanje stvarna namjenu podzemne garaže, a koji u suštini govore o poslovnoj namjeni podzemne garaže, a ne o stvarnom stanju podzemne javne garaže Importanne Gallerie kao što je to utvrdio i vještak ing. D. Štengl na očevidu 6.6.2003 i elaboratu vještaka koji je sastavni dio spisa. U tu svrhu izdvajam neke od konstatacija koje reprezentiraju i otvaraju specifičnu vrstu pitanja na koja nedostaju inženjerski odgovori:

1. ... Podzemna garaža u Importanne centru nije javna garaža sa besplatnim parkiranjem nego je to garaža u kojoj se parkiranje naplaćuje te je prema tome to objekt koji vlasniku donosi profit ...
2. ... u postupku lokacijske dozvole utvrđeno je da je za izgradnju Importanne Gallerie potrebno osigurati najmanje 486 parkirališnih mjesta u skladu s člankom 78 i 79 odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba (sl. gl. 19/96). Stoga je tuženik garaže gradio zato što je morao ...

Kao što je naprijed detaljno analizirano i pojašnjeno usvojene pretpostavke za obračun troškova koji izvršen 7.2.1997. isto ne daju odgovor na ove konstatacije.

Inženjerski se ove konstatacije tumače uz pretpostavku za proračun obračuna troškova da je prostor podzemne garaže planiran unaprijed kao poslovni prostor, a ne kao javna garaža. U tom slučaju za potrebe jediničnih cijena troška rente primjenjuju se odredbe tč. 14, ZSGZ 20/1996.

Da vidimo kakve rezultate daje ova inačica proračuna sa glavnom pretpostavkom da je podzemna garaža poslovni prostor.

Tablica 13. Ukupna BRP, BRP razvrstane po namjeni i BRP podzemne garaže

1	Ukupna bruto razvijena površina	29.076,60	m2 BRP
1.1	Površina stambenog dijela	10.116,00	m2 BRP
1.2	Površina poslovnog dijela	4.212,20	m2 BRP
1.3	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	m2 BRP
1.4	Ukupno	23.188,20	m2 BRP
1.5	Površina podzemne garaže 19.628 m2 * 0,30	5.888,40	m2 BRP

Tablica 14. Površina novo formirane parcele i dio parcele koja se dodaje radi formiranja nove parcele

2	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1	861,10	čhv
3	Površina parcele koja se dodaje z.k.č. 2365/3 dio od	375,70	čhv

Tablica 15. Koeficijent proporcionalnosti

4	Koeficijent proporcionalnosti (375,7 / 861,1)	0,4363	
---	---	--------	--

Parceli koja je u vlasništvu Importanne d.o.o. dodaje se dio parcele koja je u vlasništvu Grada Zagreba. Obračun troškova će se izraditi u proporcionalnom učešću BRP. Primjena tč. 12, ZSGZ 20/1996. i tč. 3 III za određivanje jedinične cijene troškova pripreme građevinskog zemljišta.

Tablica 16. Proporcionalno učešće dijela parcele z.k.č. 2365/3 u BRP prema namjeni

5	Proporcionalni dio bruto razvijene površine za obračun		
5.1	Površina stambenog dijela	$10.116 * 0,4363 =$	4.413,64 m2 BRP
5.2	Površina poslovnog dijela	$4.212,2 * 0,4363 =$	1.837,79 m2 BRP
5.3	Površina trgovačkog dijela	$8.860 * 0,4363 =$	3.865,64 m2 BRP
5.4	Ukupno		10.117,07 m2 BRP
5.5	Površina podzemne garaže	$5.888,4 * 0,4363 =$	2.569,12 m2 BRP
5.6	Sveukupno		12.686,19 m2 BRP

Tablica 17. Obračunske površine

6	Obračunska površina		
6.1	Obračunska površina stambenog dijela	4.413,64	m2 BRP
6.2	Obračunska površina poslovnog dijela	1.837,79	m2 BRP
6.3	Obračunska površina trgovačkog dijela	3.865,64	m2 BRP
6.4	Ukupno		10.117,07 m2 BRP
6.5	Površina podzemne garaže	$5.888,4 * 0,4363 =$	2.569,12 m2 BRP

Tablica 18. Jedinične cijene za pripremu građevinskog zemljišta tč. 3 III, ZSGZ 20/1996. i tč. 14, ZSGZ 20/1996 za jedinične cijene troška rente prema namjeni prostora

7	Jedinične cijene pripreme građevinskog zemljišta i rente		
7.1	jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta	$943 / 3,56 =$	264,89 DEM / m2 BRP
7.2	jedinična cijena rente-stambeni dio	$570 / 3,56 =$	160,00 DEM / m2 BRP
7.3	jedinična cijena rente-poslovni dio	$1.068 / 3,56 =$	300,00 DEM / m2 BRP
7.4	jedinična cijena rente-trgovački dio	$1.780 / 3,56 =$	500,00 DEM / m2 BRP

Tablica 19. Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta u DEM redak 8.1 i Kn redak 8.2

8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta	$10.117,07 * 264,89 =$	2.679.886,11 DEM
8.2	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta	$2.679.886,11 * 3,56 =$	9.540.394,56 Kn

Tablica 20. Obračun troškova rente za stambeni poslovni i trgovački dio tč. 14, ZSGZ 20/1996

9	Troškovi rente		
9.1	Za stambeni dio	$4.413,64 * 160 =$	706.181,62 DEM
9.2	Za poslovni dio	$1.837,79 * 300 =$	551.337,90 DEM
9.3	Za trgovački dio	$3.865,64 * 500 =$	1.932.819,65 DEM
9.4	Ukupno		3.190.339,16 DEM

Tablica 21. Obračun troškova rente za poslovnu namjenu podzemne garaže tč. 14, ZSGZ 20/1996

9.5	Podzemna garaža - poslovna namjena	$2.569,12 * 300 =$	770.736,92 DEM	X
-----	------------------------------------	--------------------	----------------	---

Tablica 22. Obračun troškova u DEM redak 9.6 = redak 9.4 + redak 9.5 i obračun troškova rente u Kn redak 9.7 = redak 9.6 * redak 10

9.6	Sveukupno troškovi rente		3.961.076,09	DEM
9.7	Sveukupno troškovi rente		$3.961.076,09 * 3,56 =$	14.110.576,95 Kn

Tablica 23. Obračunski tečaj 1 DEM = 3,56 kn tč. 17, ZSGZ 20/1996

10	Tečaj 1 DEM = 3,56 Kn, tč. 17, ZSGZ 20/1996		3,56	Kn
----	---	--	------	----

3.2. KOMPARATIVNI PREGLED PRORAČUNA OBRAČUNA TROŠKOVA

Inačica od 7.2.1997.

Tablica 1 – Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente

8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	$14,882 * 530 =$	7.887.460	DEM
8.2	$7.887.460 * 3,6 =$	28.394.856,00	Kn

9	Troškovi rente		
9.1	$(6.492*160) + (2.704*300) + (5.686*500) =$	4.692.920	DEM
9.2	$4.692.920 * 3,6 =$	16.894.512,00	Kn

Inačica 1: Podzemna garaža Importanne Gallerie je javna garaža

Tablica 8. Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta u DEM i Kn

8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta $10.117,07 * 264,89 =$	2.679.886,11	DEM
8.2	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta $2.679.886,11 * 3,56 =$	9.540.394,56	Kn

Tablica 10. Obračun troškova rente za podzemnu javnu garažu tč. 14, tč. 11, ZSGZ 20/1996

9.5	Podzemna garažu - poslovna namjena $2.569,12 * 0 =$	0,00	DEM
-----	---	------	-----

Tablica 11. Obračun troškova redak 9.6 = redak 9.4 + redak 9.5 u DEM i Kn

9.6	Sveukupno troškovi rente	3.190.339,16	DEM
9.7	Sveukupno troškovi rente $3.961.076,09 * 3,56 =$	11.366.753,50	Kn

Inačica 2: Podzemna garaža ima poslovnu namjenu

Tablica 19. Obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta u DEM redak 8.1 i Kn redak 8.2

8	Troškovi pripreme građevinskog zemljišta		
8.1	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta $10.117,07 * 264,89 =$	2.679.886,11	DEM
8.2	Sveukupno troškovi pripreme građ. zemljišta $2.679.886,11 * 3,56 =$	9.540.394,56	Kn

Tablica 21. Obračun troškova rente za poslovnu namjenu podzemne garaže tč. 14, ZSGZ 20/1996

9.5	Podzemna garažu - poslovna namjena $2.569,12 * 300 =$	770.736,92	DEM
-----	---	------------	-----

Tablica 22. Obračun troškova u DEM redak 9.6 = redak 9.4 + redak 9.5 i obračun troškova rente u Kn redak 9.7 = redak 9.6 * redak 10

9.6	Sveukupno troškovi rente	3.961.076,09	DEM
9.7	Sveukupno troškovi rente	$3.961.076,09 * 3,56 =$	Kn

3.3. BRUTTO RAZVIJENA POVRŠINA POSTOJEĆIH ZGRADA ODNOSNO NEPOSTOJEĆIH ZGRADA – OBJEKATA NA PARCELI KOJA SE DODAJE DRUGOJ PARCELI RADI FORMIRANJA NOVE PARCELE

Obračun troškova je proračun koji se radi po usvojenoj metodologiji, a za konkretnu provedbu proračuna potrebno je usvojiti pretpostavke koje se trebaju odabrati tako da što bolje opisuju stvarno stanje.

Kada se postojećoj parceli dodaje parcela u svrhu formiranja nove parcele koristi se tč. 12, ZSGZ 20/1996, po kojoj se troškovi obračunavaju samo za razmjerni udio dodane parcele u BRP onda se treba promatrati i stvarno stanje zgrada-objekata na toj dodanoj parceli. Tako na primjer:

- ako na toj dodatnoj parceli postoje građevine onda se treba odbiti BRP tih građevina od ukupnog BRP-a pa dalje nastaviti sa proračunom obračuna.
- ako na toj dodatnoj parceli ne postoje građevine onda se nema što dobiti od ukupnog BRP-a.

Pitanje:

... odnosno da li je ... prilikom obračuna troškova pripreme i rente uzeo u obzir bruto razvijenu površinu (BRP) postojećih (DIOZ) objekata, odnosno 2.856,88 m² za koju je površinu trebao umanjiti obračunski BRP (st.2. toč. 6. Zaključka) ...

Odgovor:

Ako se BRP od 2.856,88 m² nalazio na parceli koja se dodaje parceli za formiranje nove parcele potrebno je tu površinu odbiti od ukupnog BRP-a. Zašto tako ? Jer su to pretpostavke proračuna.

Objašnjenje: Kada bi se BRP od 2856,88 m² odbila od ukupnog BRP-a to bi bilo kontradiktorno pretpostavkama proračuna i samoj logici i fizici u stvarnosti. To bi značilo da se odbija BRP koji u stvarnosti ne postoji na parceli, u konkretnom slučaju na parceli z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja se dodaje parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv. te bi princip razmjernog udjela dodane parcele u BRP bio logički i matematički neutemeljen.

Time bi se otvorilo novo područje metodologije proračuna obračuna troškova.

4. MIŠLJENJE

Nakon uvida u kompletan spis Poslovni broj: CXXXXIV-P-4464/00, vizualnog pregleda zgrade Importanne Gallerie na terenu, bez izmjera, pregleda dostupne dokumentacije, te na temelju podataka iz poglavlja 2. NALAZ i 3. ANALIZA ovoga elaborata, uzevši sve podatke relevantnih dokumenata spisa i ovoga elaborata skupno, utvrdio sam sljedeće:

Koeficijent proporcionalnosti 0,5118

1. Koeficijent proporcionalnosti 0,5118 koji je izračunat u dokumentu Grada Zagreba, dana 7.2.1997. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10 izračunat je sukladno Rješenju Grada Zagreba od 31.12.1996. Grad Zagreb rješenjem KLASA UP/I-944-05/96-01/140 URBR 251-05-03-96-5 ... čl. 1. Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg N.Š. Zrinjskog 17., daje se u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište označeno kao z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m² k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²), radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar) za izgradnju kompleksa Importanne Galleria s podzemnom garažom, a sve u skladu s parcelacionim elaboratom oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar ...
2. Razvidno je da je parcela Grada Zagreba z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja se dodaje parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv (1.746 m²) parcela Importanne d.o.o. radi formiranja nove parcele z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv prevelika, jer zbroj te dvije parcele = 926,1 čhv (3.330,1 m²). Višak od 65 čhv pripada javnoj gradskoj površini predviđenoj za gradski trg.
3. Dana 23.12.1996. Importanne d.o.o. dostavlja Gradu Zagrebu dokument koji je kronološki smješten prije svih ostalih relevantnih dokumenata, a koji je sukladan parcelacionom elaboratu R.N. 1693/96, ... Predlažemo da Grad Zagreb preuzme od Importanne d.o.o. dio zemljišta koji tim parcelacionim elaboratom ulazi u građevinske parcele javnih površina ...
4. Uvažavajući sve navedeno koeficijent proporcionalnosti 0,5118 koji je izračunat u dokumentu Grada Zagreba, dana 7.2.1997. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10 nije točan.
5. Točan koeficijent proporcionalnosti za proračun obračuna troškova je 0,4363 koji se dobiva omjerom 375,7 čhv / 861,1 čhv.

Umanjenje ukupnog BRP-a za BRP postojećih (DIOZ) objekata od 2.856,88 m² koji se ne nalaze na parceli Grada Zagreba z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv

1. Kada bi se BRP od 2.856,88 m² odbila od ukupnog BRP-a 29.076,60 m² to bi bilo kontradiktorno pretpostavkama proračuna i samoj logici i fizici u stvarnosti. To bi značilo da se odbija BRP koji u stvarnosti ne postoji na parceli, u konkretnom slučaju na parceli z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja se dodaje parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv. te bi primjena principa razmjernog udjela dodane parcele u BRP bila logički i matematički neutemeljena.

2. U konkretnom slučaju od ukupnog BRP-a koja je 29.076,60 m² točno je da se ne odbija BRP od 2.856,88 m²

Proračun obračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente u dokumentu Grada Zagreba, na dan 7.2.1997. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10

1. Predmetni dokument i proračun obračuna troškova detaljno je analiziran u poglavlju 1.NALAZ i poglavlju 2.ANALIZA.
2. Koeficijent proporcionalnosti 0,5118 nije točan.
3. Proračun je proveden na način da se BRP garaže proporcionalno razmjernom udjelu dodane parcele u ukupnom BRP-u pridodaje stambenom, poslovnom i trgovačkom dijelu što je pretpostavka proračuna koja ne opisuje stvarno stanje namjene podzemnih garaža.
4. Stvarna namjena podzemnih garaža je javna podzemna garaža.
5. Proračun obračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente nije proveden sa točnim koeficijentima i pretpostavkama proračuna te nije točan.
6. U poglavlju 3. ANALIZA ovoga elaborata obrađene su sve inženjerske - logički moguće inačice proračuna obračuna troškova pripreme građevinskog zemljišta i troškova rente. Inačice koje opisuju stvarno stanje u konkretnom slučaju, kao i inačice koje su nameću kao logične u analizi ali ne opisuju stvarno stanje u naravi. U Inačici 1 u kojoj je podzemna garaža Importanne Gallerie javna podzemna garaža proveden proračun obračuna troškova građevinskog zemljišta i troškova rente na način da su uzeti u obzir koeficijenti i pretpostavke proračuna koji opisuju stvarno stanje u naravi. To su sljedeći koeficijenti i pretpostavke:
 - Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
 - Parceli koja je u vlasništvu Importanne d.o.o. dodaje se dio parcele koja je u vlasništvu Grada Zagreba. Obračun troškova se treba izraditi u proporcionalnom učešću BRP. Primjena tč. 12, ZSGZ 20/1996. i tč. 3 III za određivanje jedinične cijene troškova pripreme građevinskog zemljišta.
 - Jedinične cijene za pripremu građevinskog zemljišta treba preuzeti iz tč. 3 III, ZSGZ 20/1996. i tč. 14, ZSGZ 20/1996 za jedinične cijene troška rente prema namjeni prostora. Za jediničnu cijenu troška rente za podzemnu javnu garažu treba uvažiti podatke iz tč. 11, ZSGZ 20/1996.
7. U poglavlju 3. ANALIZA ovoga elaborata analizirana Inačica 1: Podzemna garaža Importanne Gallerie je javna garaža je točan proračun obračuna troškova.

U Zagrebu, 10. srpnja 2009.

Dragan Radić

Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo

DR. DRAGAN RADIĆ
dipl. inž. građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke
Nehruov trg 42 — 1000 Zagreb
620-746, 314-935, 636-444

Privitak 1 - Ugovor o izgradnji, 16. studenog 1990. KLASA: 361-01-/90-01/9 URBR 251-01-01-90-1, između Grada Zagreba, Općine Medveščak i g. Ciril Zovko M.Sc., P.Eng.

18

GRAD ZAGREB koga zastupa predsjednik Izvršnog vijeća Skupštine grada Zagreba g. Mladen VEDRIŠ, mr.ooo., i

OPĆINA MEDVEŠČAK u gradu Zagrebu koju zastupa predsjednik Skupštine općine Medveščak g. Josip PAVEŠIĆ, dipl.ing.arh.; oba s jedne strane (ubuduće: Grad Zagreb)

i

G. Ciril ZOVKO, M.Sc., P.Eng., iz 1767-D Drew Rd. Mississauga, Ontario, Canada L5B 1J5, s druge strane,

sklopili su danas, 16.studenog 1990.g. slijedeći

UGOVOR O IZGRADNJI

Član I

Grad Zagreb i g. Ciril Zovko zajednički pristupaju izgradnji poslovno-stambenog objekta na prostoru kojeg zahvaća današnji Iblorov trg zajedno s prostorom kojeg zauzimaju zgrade i ostaci sadržaji firme "Dioš", a koji je prostor omeđen južnim dijelom Vlačke ul., Šubićevom ul. i zauzima kat.čest.br. 6079/1 Trg Iblora površine 3573 m² (upisano u posjedovni list 2678 k.o. Centar), te kat.čest.br. 6080 - kuća u Vlačkoj ul.br. 52 dvorišna kuća, koje zauzimaju površinu od 1264 m² sa dvorištem površine 479 m² (upisano u posjedovni list br. 2995 k.o. Centar), nakon što su suglasno utvrdili da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500 m² stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mesta.....

Član II

a svoja prava i obveze koje proizlaze iz odnosa suinvestitora (Član I Ugovora) Grad Zagreb ovim ugovorom prenosi na g. Cirila Zovka. Ujedno se Grad Zagreb obvezuje prenijeti pravo vlasništva nadjevišne parcele opisane u članu I Ugovora na g. Cirila Zovka nakon što to propisi budu dozvoljavali, a najdulje za 45 dana, i bez posebne naknade.....

Član III

1. Ciril Zovko će u roku ne dužem od 100 dana sašiniti urbanističko-arhitektonski projekt u omjeru 1:500, a nakon provedenog suglađavanja nadležni organ Grada Zagreba će izdati urbanističke uvjete.

2. Ciril Zovko će nakon izdavanja urbanističkih uvjeta izraditi detaljnu ekonomsku studiju o isplativosti predložene građnje.....

Član IV

Cjelokupni troškovi pripreme zemljišta padaju na teret g. Cirila Zovka (troškovi izrade parcelacionog elaborata - ukoliko će biti potreban; troškovi sanacije zemljišta - izmještanje svih nadzemnih i podzemnih instalacija iz zone građnje; troškovi rušenja objekata na "Dioz"; troškovi izgrađnja zamjenskog prostora za firmu "Dioz"; troškovi izgradnje; troškovi stručne službe).

prema zemljišta inado obaviti Grad Zagreb uz neposrednu kontrolu i nadzor te suglasnost stručnih osoba koje će imenovati Ciril Zovko.....

/

V

troškovi komunalne i zajedničke potrošnje, odnosno cjelokupnog izgrađnjene zone koju će obuhvatiti izgrađnja (pločnici, odvođivačinski vode, javna rasvjeta, hortikulturno uređenje i dr) u cijelosti na teret g. Cirila Zovka i to na način da ih vode o svom trošku, u skladu s projektom i izdatom građnjom dozvolom, a obzirom na značaj lokacije za Grad Zagreb, je koristiti adekvatno kvalitetne materijale i konačnu i svake pojedinice mikro lokacije.....

VI

troškove komunalnih individualnih priključaka snosi u cijelosti g. Ciril Zovko.....

VII

Grad Zagreb sudjeluje u cjelokupnoj investiciji u vrijednošću koja navedeno zemljište i stranke ovu vrijednost suglasno plaćaju u visini od 10% vrijednosti cjelokupne investicije.....

Plan III

4. Cyril Zovko će u roku ne dužem od 100 dana sašiniti urbanističko-arhitektonski projekt u omjeru 1:500, a nakon provedenog suglašavanja nadležni organ Grada Zagreba će izdati urbanističke uvjete.

5. Cyril Zovko će nakon izdavanja urbanističkih uvjeta izraditi staljnu ekonomsku studiju o isplativosti predložene gradnje.....

an IV

cjelokupni troškovi pripreme zemljišta padaju na teret g. Cirila Zovka (troškovi izrade parcelacionog elaborata - koliko će biti tražno; troškovi sanacije zemljišta - izmještanje svih nadzemnih i podzemnih instalacija iz zone gradnje; troškovi rušenja objekata na "Dioz"; troškovi izgradnje zamjenskog prostora za firmu "Dioz"; troškovi iskopavanja; troškovi stručne službe).

prema zemljišta inado obaviti Grad Zagreb uz neposrednu kontrolu i nadzor te suglasnost stručnih osoba koje će imenovati Cyril Zovko.....

V

troškovi komunalne i zajedničke potrošnje, odnosno cjelokupna gradnja zone koju će obuhvatiti izgradnja (pločnici, odvodninske vode, javne rasvjete, hortikulturne uređenje i dr) u cijelosti na teret g. Cirila Zovka i to na način da ih veće o svom trošku, u skladu s projektom i izdatom gradnjom dozvolom, a obzirom na značaj lokacije za Grad Zagreb, je koristiti adekvatno kvalitetne materijale i konačnu i svake pojedine mikro lokacije.....

VI

oškove komunalnih individualnih priključaka snosi u cijelosti g. Cyril Zovko.....

II

agreb sučjeluje u cjelokupnoj investiciji u vrijednošću na navedeno zemljište i stranka ovu vrijednost suglasno su u visini od 10. vrijednosti cjelokupne investicije.....

Član VIII

g. Ciril Zovko preuzima na sebe sve obveze po garancijama za bankovne kredite, kao i sve ostale obveze koje ne bilo koji način proističu iz bankovnih angažmana vezano uz predmetnu investiciju.....

Član IX

Grad Zagreb sudjeluje u profitu adekvatno visini svog uloga sa g. Cirilom Zovkom. Ovaj profit će se obračunavati i isplaćivati po dovršetku idejnog projekta u što je uračunata i isplata bankovnih kredita.

Grad Zagreb može u dogovoru sa g. Cirilom Zovkom visinu svog udjela povećati na druge načine, prije svega vlastitim ulogom novca ili na način da investiciju oslobodi od nekih davanja (npr. postotak koji se plaća na izdavanje građevinske dozvole), o čemu se između stranaka sačiniti dodatak ovom Ugovoru.....

Član X

kon što budu izdati urbanistički uvjeti Grad Zagreb i g. Ciril Zovko će osnovati zajedničku komisiju koja će sačiniti propozicije raspisati pozivni natječaj za izradu idejnog projekta poslovno-izgradnog objekta izgradnja kojeg je predmet ovog Ugovora.

Ciril Zovko će izraditi i razraditi detaljan projekt temeljem idejnog projekta koji će biti na natječaju prihvaćen i u tome je Ciril Zovko potpuno slobodan glede izbora osoba kojima će taj posao povjeriti.

Ciril Zovko je također potpuno slobodan u odabiru izvođača posla i svega ostalog vezanog uz izgradnju objekta.

troškove natječaja i izrade detaljnih projekata snosi g. Ciril Zovko.....

Član XI

Ciril Zovko je suglasan da Grad Zagreb buduće vlasnike pojedinih poslovnih prostora - garaža opteretiti posebnom taksom

4. stranica

ovisanom o vrijednosti pojedinog prostora, izraženom u postocima/ promilima na procjenjenu vrijednost pojedinog prostora buduće (godišnje ili dvogodišnje ili drugačije procijenjenoj), a imajući u vidu upravo snažoj lokaciji. Savezno tome i u slučaju da Grad Zagreb donese takovu odluku, g. Ciril Zovko se obvezuje u buduće kupoprodajne ugovore za svaki pojedini stan, poslovni prostor i dr. ugraditi takav uvjet kojeg će budući kupac prihvatiti potpunom kupoprodajne pogodbe. Ujedno će u kupoprodajnim pogodbama posebno biti napomenuto da ostvarenje tih račnji Grada Zagreba svira o budućim propisima koji će omogućavati Gradu Zagrebu da takve takse uvede.

Stranke su suglasne da naprijed navedene obveze za buduće kupce budu izražene i na drugačiji način, a o čemu će sačiniti poseban dodatak ovom ugovoru.....

Član XII

Sukupno novčano poslovanje skopčano s prodajom pojedinih dijelova budućeg objekta voditi će potpuno samostalno g. Ciril Zovko. Grad Zagreb imaće pravo svakodobnog uvida u poslovanje.....

Član XIII

Grad Zagreb je dužan kod prijenosa prava vlasništva zemljišta na se i u korist g. Cirila Zovka (član II Ugovora) izdati g. Cirilu Zovku i valjanu tabularnu izjavu, nakon čega je g. Ciril Zovko obodan da sva prava i obveze koje prističu iz ovog Ugovora prenese na pravnu osobu koju će sam odabrati.....

Član XIV

Grad Zagreb i g. Ciril Zovko ovim ugovorom ujedno utvrđuju da su prazumni da zajedno krenu u obavljanje pripremljenih radnji sa realizacijom projekta izgradnje poslovno-stambenog kompleksa na području sjevernog dijela Vlačke ul. od kbr. 59 do kbr. 71 (prostora obdjenog Vlačkom ul., Vonšininom ul. i Kubetićevo ul.). Ovo znači da taj prostor čini jedinstvenu cjelinu prema "studiji - predlogu uređenja prostora područja Iblorov trg - Vlačka ul.", kojeg je g. Ciril Zovko sačinio i predao Gradu Zagrebu u kolovozu 1960. g. pa će taj "Predlog..." predstavljati osnov pripremljenih radnji. Iz istog razloga Grad Zagreb potvrđuje g. Cirilu Zovku

da on imađe kao investitor pravo prvenstva na toj lokaciji.

Grad Zagreb i g. Ciril Zovko su suglasni da će sašiniti poseban ugovor kojim će odrediti međusobna prava i obveze glede svih radnji vezanih uz izgradnju na toj lokaciji.....

Član XV.

U znak da ovaj Ugovor predstavlja pravu volju ugovornih strana te da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze, ugovorne strane ga osobno vlastoručno potpisuju.....

Ugovor je sačinjen u šest istovjetnih primjeraka, na hrvatskom jeziku i svaka strana uzima za sebe po tri primjerka.....

KLASA: 361-01-/90-01/9

URBROJ: 251-01-01-90-1

Za Grad Zagreb

G. Ciril ZOVKO, H.Sc., P.Eng.

G. Miljen VEDRIŠ, mr.očeo



ale Vdriš

[Signature of G. Ciril Zovko]

Za Općinu MEDVEŠĆAK

O. Josip PAVIŠIĆ, dipl.ing.arh.

[Signature of O. Josip Pavišić]

Privitak 2 – Dokument od 23.12.1996. Importanne d.o.o. dostavlja Gradu Zagrebu



IMPORTANNE

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
PROMET I VEZE

10 000 Z A G R E B
Trg Stjepana Radića 1

23.12.1996.

11954429/96 m/ 140 05

357 361 - 20 p

U svezi reguliranja imovinsko pravnih odnosa za izgradnju objekta Importanne Galleria na Iblerovom trgu u Zagrebu, predlažemo da se Importanneu d.o.o. iz Zagreba dodijeli, putem, neposredne pogodbe, dio zemljišta označen kao z.k.č. br. 2365/3 u k.o. Grad Zagreb, od 440,7 čhv ili 1585 m², koji zajedno sa zemljištem u vlasništvu Importanne d.o.o. označenog kao z.k.č. 2365/1 u k.o. Grad Zagreb čini novoformiranu građevinsku parcelu budućeg objekta IMPORTANNE GALLERIA oblikovanu parcelacionim elaboratom oznake RN 1693/96 u k.o. Centar.

Predlažemo također da Grad Zagreb preuzme od Importanne d.o.o. dio zemljišta koji tim parcelacionim elaboratom ulazi u građevinske parcele javnih površina.

U prilogu dopisa dostavljamo:

1. lokacijska dozvola
2. parcelacioni elaborat
3. ugovor o izgradnji
4. gruntovni izvaci
5. kupoprodajni ugovor

Sa štovanjem,

U Zagrebu, 23.12.1996.

za IMPORTANNE d.o.o.
direktor

"IMPORTANNE"
društvo s ograničenom odgovornošću
za građevinstvo, projektiranje,
trgovinu, turizam i usluge
ZAGREB - Trg Nikole Šubića Zrinskog 17

**Privitak 3 – Rješenje Grada Zagreba od 31.12.1996. KLASA UP/I-944-05/96-01/140 URBR
251-05-03-96-5**



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba
za oduzimanje građevinskog zemljišta iz
posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika
i za davanje tog zemljišta na korištenje

Klasa: UP/I-944-05/96-01/140

Ur.broj: 251-05-03-96-5

Zagreb, 31. prosinca 1996.

ODLUKE - ZAGREB
Klasa: UP/I-944-05/96-01/140
251-05-03-96-5
Zagreb, 5. 2. 1997.

Odlučeno na: *Ujuni*

doneseno i roče

3.2.1997 g.

Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje, na temelju članka 41. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine 48/88 - pročišćeni tekst, 16/90 i 53/90), članka 36. stavak 1. točka 4. i stavka 2 istog članka te članka 41. Zakona o određivanju poslova djelokruga jedinica lokalne samouprave i uprave (Narodne novine 75/93), članka 2. Odluke o osnivanju Komisije Skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje (Službeni glasnik Grada Zagreba 39/90), razmatrajući zahtjev Importanne d.o.o. iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17, za dodjelu zemljišta putem neposredne pogodbe radi formiranja građevinske parcele za izgradnju kompleksa Importanne galleria s podzemnim garažama na Iblerovom trgu, na 11. sjednici održanoj 31. prosinca 1996. donijela je

R J E Š E N J E

I.

Importane d.o.o. iz Zagreba, Trg N.Š.Zrinskog 17., daje se u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište označeno kao z.k.č. dio 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m2 k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m2), radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m2 k.o. Grad Zagreb, (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m2 k.o. Centar) za izgradnju kompleksa Importanne galleria s podzemnim garažama, a sve u skladu s parcelacionim elaboratom oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar.

II.

Novi vlasnik zemljišta dužan je platiti akontacijske troškove pripreme građevinskog zemljišt u iznosu od 28,394.856,00 kn, što treba uplatiti na poseban račun Gradskog ureda za graditeljstvo, komunakne i stambene poslove, promet i

veze - Priprema građevinskog zemljišta broj: 30101-789-2304 i i rente u iznosu od 16,894.512,00 kn, što treba uplatiti u korist Proračuna Grada Zagreba račun broj 30101-630-21 pozivom na broj 28 7889-302-000051-0197.

Dužne iznose naknada iz prethodnog stavka novi je vlasnik dužan platiti u dvanaest jednakih mjesečnih obroka s time što prvi obrok dospijeva u roku od 15 dana po dostavi ovog rješenja a svaki naredni - u daljnjem roku od po mjesec dana, računajući od dospijeća prethodnog obroka.

Konačne iznose naknada novi je vlasnik dužan platiti u roku od 15 dana od njihovog utvrđenja.

Za zakašnjenje se plaćaju kamate predviđene zakonom.

III.

Novi vlasnik zemljišta i Grad Zagreb zaključiti će, u roku od 15 dana po pravomoćnosti ovog rješenja, ugovor o međusobnim pravima i obvezama u skladu s uvjetima iz ovog rješenja.

IV.

Grad Zagreb uvesti će novog vlasnika u posjed dodijeljenog zemljišta u roku od 15 dana po pravomoćnosti ovog rješenja, ali ne prije zaključenja ugovora iz točke III.

V.

Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu odnosno Gradski zavod za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, temeljem ovog rješenja, a po njegovoj pravomoćnosti, prisiljati će pravo korištenja dosadašnjeg korisnika na zemljištu iz točke I. ovog rješenja, odnosno upis njegovog posjeda, te istovremeno, temeljem pravomoćnog ovog rješenja, ugovora iz točke III. i parcelacionih elaborata oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar, uknjižiti pravo vlasništva novog vlasnika na zemljištu iz točke I. ovog rješenja odnosno upisati njegov posjed.

O B R A Z L O Ž E N J E

Importane d.o.o. iz Zagreba, Trg N.Š.Zrinskog 17, kao vlasnik nekretnina označenih kao z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv ili 6 m2, podnio je zahtjev za dodjelu zemljišta koje sa dijelom starog zemljišta čini novu građevinsku parcelu budućeg kompleksa Importanne galleria na Iblerovom trg.

Zahtjev je pravno osnovan a temelji se na odredbi članka 45. u svezi s odredbom članka 26. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine 48/88-pročišćeni tekst, 16/90 i 53/90).

Uz zahtjev su prileženi:

- lokacijska dozvola izdata po nadležnom tijelu Gradske uprave, za izgradnju kompleksa Importanne galleria s podzemnim garažama pod klasom: UP/I-350-05/96-01/696; ur. broj: 251-05-04-96-2 od 21.8.1996.;

- parcelacioni elaborat oznake R.N. 1693/96 za k.o. Centar, kojim je, za zemljišnu knjigu i katastar zemljišta, oblikovana nova građevinska parcela u skladu s navedenom lokacijskom dozvolom;

- dokazi o vlasništvu zemljišta koje, prema citiranom parcelacionom elaboratu, čini novu građevinsku parcelu objekta;

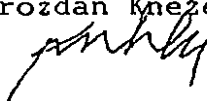
Budući da su bivša općina Medveščak i Grad Zagreb, s jedne strane te gospodin Ciril Zovko, kao vlasnik Importanne d.o.o. iz Zagreba, s druge strane, zaključili još 1990. Ugovor o izgradnji poslovno-stambenog objekta na Iblerovom trgu, u skladu s odredbama Zakona o građevinskom zemljištu koje su bile na snazi u to vrijeme i Odluke o građevinskom zemljištu bivše općine Medveščak, a s obzirom da je Importanne d.o.o., zbog kasnijih izmjena tih propisa, kao investitor budućeg objekta, sam razriješio imovinsko-pravne odnose s vlasnikom nekretnine u Vlačkoj 52 u skladu s odredbama Zakona o izvlaštenju, to je ovlašten zahtijevati dodjelu zemljišta putem neposredne pogodbe radi formiranja nove građevinske parcele u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom pa je valjalo riješiti kao u izreci.

Akontacijski troškovi pripreme građevinskog zemljišta i rente temelje se na izračunu Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje od 27. prosinca 1996., a odgoda plaćanja se temelji na odredbi članka 12. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/90 i 13/90).

NAPUTAK P RAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može voditi upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske, Trg Zrinskoga 3. Tužba se podnosi u roku od 30 dana od dana primitka rješenja preporučenom poštom ili na zapisnik kod suda redovne nadležnosti nadležnog za obavljanje poslova pravne pomoći.

PREDSJEDNIK KOMISIJE
dr. Grozdan Knežević



OSTAVITI:

1. Importanne d.o.o. Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17
2. Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba, Zagreb, Trg bana J. Jelačića 6
3. Općinski sud Zagreb, Zemljišno-knjižni odjel, Zagreb, Ul. grada Vukovara 84
4. Gradski zavod za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ul. grada Vukovara 58a

12

- 4 -

5. Gradski zavod za izgradnju i uređenje, Zagreb, Ul. grada
Vukovara 58b
6. Evidencija, ovdje
7. Arhiva, ovdje

Privitak 4 – Dokument Grada Zagreba od 7. 02.1997. Elementi za zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja nove parcele KLASA: 944-09/94-01/27, URBR: 251-12-03-05-97-10,

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski zavod za izgradnju i
uređenje
Odjel pripreme građevinskog
zemljišta
Ulica grada Vukovara 58b
KLASA: 944-09/94-01/27
UR.BROJ: 251-12-03-05-97-10
Zagreb, 7.02.1997.g.

PRAVNA SLUŽBA
-ovdje

ELEMENTI ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA ZA SLUČAJ
FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

PREDMET: Importane galerija-Iblerov trg

NOVOFORMIRANA PARCELA: z.k.č.broj 2365/1 k.o.Grad Zagreb. površine 861,1 čhv
k.č.broj 6080 k.o. Centar, površine 3097 m2

RJEŠENJE O DODJELI ZEMLJIŠTA: KLASA UP/X-944-05/96-01/140
UR.BROJ 251-05-03-96-5 od 31.12.1996.g.pravo-
moćno, izvršno-konačno dana 5.2.1997.g.

PRORAČUN TROŠKOVA izrađen je na osnovi slijedećih elemenata:

- ukupna brutto razvijena površina 29.076,60 m2 BRP
- ukupna površina novoformirane parcele 861,1 čhv
- površina koja se dodjeljuje 440,7 čhv
- faktor proporcionalnosti $861,1/440,7 = 0,5118$
- proporcionalni BRP za obračun $29.076,60 \times 0,5118 = 14.881 \text{ m2 BRP}$
- obračunska površina stambenog dijela 6.492 m2 BRP
- obračunska površina poslovnog dijela 2.704 m2 BRP
- obračunska površina trgovačkog dijela 5.686 m2 BRP
- ukupno: 14.881 m2 BRP
- jedinična cijena pripreme građevinskog zemljišta 530 DEM/m2BRP
- jedinična cijena rente-stambeni dio 160 DEM/m2BRP
- jedinična cijena rente-poslovni dio 300 DEM/m2BRP
- jedinična cijena rente-trgovački dio 500 DEM/m2BRP
- troškovi pripreme građevinskog zemljišta
 $14.882 \text{ m2BRP} \times 530 \text{ DEM/m2BRP} = 7.887.460 \text{ DEM (28.394.856,00 Kn)}$
- troškovi rente
 $(6.492 \text{ mBRP} \times 160 \text{ DEM/m2BRP}) + (2.704 \text{ m2BRP} \times 300 \text{ DEM/m2BRP}) +$
 $+(5.686 \text{ m2BRP} \times 500 \text{ DEM/m2BRP}) = 4.692.920 \text{ DEM (16.894.512,00 Kn)}$
- tečaj 1 DEM = 3,60 Kn

PLAĆANJE TROŠKOVA u 12 mjesečnih rata po 2,366.238,00 Kn za pripremu građevinskog zemljišta i po 1,407.876,00 Kn za rentu. Prva rata plaćena je u cjelosti i na vrijeme. Investitor je Rješenje o dodjeli zaprimio 18.01.1997.g. Troškovi su konačni u ovom postupku.

PRILOG: -Rješenje o dodjeli
-Proračun troškova

NAČELNIK
Andrija Džepić dipl.ing.grad.

ZAMJENIK DIREKTORA
Tina Šaranović dipl.prav.

Privitak 5 - Ugovor od 28.3.1997. između Grada Zagreba i Importanne d.o.o Ugovor o međusobnim pravima i obvezama br. 75-113/5-97

GRAD ZAGREB, što ga zastupa gradonačelnica Marina Matulović-Dropulić, dipl.ing.arh.

i

"IMPORTANE", d.o.o. Zagreb, Trg N.Š. Zrinskog 17, što ga zastupa direktor DRAGAN JADRIJEV dipl.oec. i gospođa MARIJA OPIĆ, dipl.oec., članica Upravnog odbora (u daljem tekstu: Investitor)

z a k l j u č u j u

U G O V O R
O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA

Članak 1.

Ugovorne strane konstatiraju:

- da je Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje, pravomoćnim Rješenjem KLASA: UP/I-944-05/96-01/140, URBROJ: 251-05-03-96-5 od 31. prosinca 1996. godine, dala INVESTITORU u vlasništvo, neposrednom pogodbom, građevinsko zemljište označeno kao

- dio z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv ili 1585 m², k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6079/1 k.o. Centar od 1470 m²),

a radi formiranja nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 od 861,1 čhv ili 3097 m² k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6080 od 3097 m² k.o. Centar),

za izgradnju kompleksa IMPORTANE GALLERIA s podzemnim garažama.

Dodjela iz stavka 1. ovog članka temelji se na parcelacionom elaboratu R.N. 1693/96 za k.o. Centar.

Članak 2.

Prema podacima navedenim u dokumentu: "Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama, za slučaj formiranja građevinske parcele, KLASA: 944-09/94-01/27, URBROJ: 251-12-03-05-97-10 od 7.2.1997. godine, koji prileži ovom ugovoru i čini njegov sastavni dio, proizlazi:

4/10

- da konačni troškovi pripreme građevinskog zemljišta za formiranje nove građevinske parcele označene kao z.k.č. 2365/1 k.o. Grad Zagreb (prema novoj izmjeri k.č. 6080 k.o. Centar), iznose za 14.882 m² BRP, 7.887.460 DEM, odnosno 28.394.856,00 kn, a renta 4.692.920 DEM, odnosno 16.894.512,00 kn (1 DEM=3,60 kn),

- da je INVESTITOR u obvezi podmiriti navedene troškove pripreme građevinskog zemljišta i rentu u 12 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospjeva 3. veljače 1997. godine, a svaka naredna u daljem roku od po mjesec dana računajući od dospjeća prethodne rate,

- da je INVESTITOR podmirio prvu ratu troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente u potpunosti i u roku, te mu je preostalo za podmiriti 11 jednakih mjesečnih rata troškova pripreme građevinskog zemljišta, svaku u iznosu od 2.366.238,00 kn i rentu svaku u iznosu od 1.407.876,00 kn.

Članak 3.

INVESTITOR se obvezuje platiti preostale troškove pripreme građevinskog zemljišta u korist Grada Zagreba, Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze - Priprema građevinskog zemljišta, Zagreb, Trg S. Radića 1, na račun broj: 30101-789-2304, ^{4214 HA BR 11 159-00081-0192} prema slijedećoj dinamici uplate:

- I. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.03.1997. godine,
- II. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.04.1997. godine,
- V. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.05.1997. godine,
- . ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.06.1997. godine,
- I. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.07.1997. godine,
- II. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.08.1997. godine,
- III. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.09.1997. godine,
- V. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.10.1997. godine,
- . ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.11.1997. godine,
- . ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.12.1997. godine,
- I. ratu u iznosu od 2.366.238,00 kn do 3.01.1998. godine.

Na iznose rata iz prethodnog stavka INVESTITOR se obvezuje platiti i kamatu koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana, a koja teče od 3. veljače 1997. godine do dana plaćanja.

Članak 4.

INVESTITOR se obvezuje platiti preostalu rentu u korist PRORAČUNA GRADA ZAGREBA, na račun broj 30101-630-21, pozivom na broj: 28 7889-302-000051-0197 prema slijedećoj dinamici uplate:

- II. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.03.1997. godine,
- III. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.04.1997. godine,
- IV. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.05.1997. godine,
- V. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.06.1997. godine,
- VI. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.07.1997. godine;
- VII. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.08.1997. godine,
- VIII. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.09.1997. godine,
- IX. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.10.1997. godine,
- X. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.11.1997. godine,
- XI. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.12.1997. godine,
- XII. ratu u iznosu od 1.407.876,00 kn do 3.01.1998. godine.

Na iznose rata iz prethodnog stavka INVESTITOR se obvezuje platiti i kamatu koja se plaća na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godine dana, a koja teče od 3. veljače 1997. godine do dana plaćanja.

Članak 5.

Ovim Ugovorom nisu regulirani troškovi izgradnje objekata i uređaja individualne i zajedničke komunalne potrošnje (KIP i KZP), već je to predmet posebnog ugovora.

2

Članak 6.

Grad Zagreb je suglasan da se INVESTITOR, temeljem Rješenja o dodjeli i ovog ugovora, uknjiži u zemljišnim knjigama o svom trošku i na vlastito ime, kao vlasnik dodjeljenog zemljišta opisanog u čl. 1. ovog ugovora.

Članak 7.

Na ovaj ugovor dati će mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba.

Članak 8.

Ovaj ugovor sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka, a 1 (jedan) Državno pravobraniteljstvo Grada Zagreba.

U Zagrebu, 28-03.97

ZAGREB, 24.3.1997.

ZA INVESTITORA
DIREKTOR

Dragan Jadrijević, dipl.oecc.

POSREDOVANJE
društvo s ograničenom odgovornošću
za posredništvo, posredovanje,
trgovinu, turizam i usluge
ZAGREB - Trg Nikole Šubića Zrinskog 17

GRADONAČELNICA GRADA ZAGREBA

Marina Matulović-Dropulić,
dipl.ing.arh.

ČLANICA UPRAVNOG ODBORA

Marija Opčić, dipl.oecc.

POSREDOVANJE
društvo s ograničenom odgovornošću
za posredništvo, posredovanje,
trgovinu, turizam i usluge
ZAGREB - Trg Nikole Šubića Zrinskog 17

Privitak 6 – Službeni glasnik Grada Zagreba, Službeni list Grada Zagreba 20/1996 od 30.12.1996.

SLUŽBENI GLASNIK

GRADA ZAGREBA

SLUŽBENI LIST GRADA ZAGREBA

ISSN 0351-0751

Uredništvo: Zagreb, Ulica sv. Ćirila i Metoda br. 5, soba br. 219, tel. 610-1941. List izlazi po potrebi. Odjel pretplate: INFORMATOR d.d. Zagreb, Masarykova 1, tel. 429-333/32

GODINA XLI. BROJ 20

ZAGREB, 30. PROSINCA 1996.

Godišnja pretplata 190,00 kn uplaćuje se na žiro-račun pretplate za Službeni glasnik broj 30102-603-10969 »Informator«, Zagreb, Masarykova 1

GRAD ZAGREB

Na temelju članka 40. stavka 2. Privremenog statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/93) i Programa mjera za unapređivanje stanja u prostoru (Službeni glasnik Grada Zagreba 11/95 i 16/96), Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba, na 71. sjednici 30. prosinca 1996., donijelo je

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente

Točka 1.

Ovim se zaključkom utvrđuje prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta (1 m² BRP), za gradnju stambenih, poslovnih objekata i objekata društvenog standarda, te za četvorni metar (1 m²) površine građevinske parcele za gradnju objekata industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorima. Prosječni iznos troškova rente koja je rezultat ulaganja Grada Zagreba na određenom području radi korištenja tog zemljišta kao građevinskog je položajne i druge pogodnosti zemljišta, za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta (1 m² BRP).

Točka 2.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju stambenih i poslovnih objekata ili objekata društvenog standarda, kupac zemljišta plaća prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta za:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	1.887
— prvo područje	1.602
— drugo područje	1.353
— treće područje	890
— četvrto područje	712
— peto područje	427
— šesto područje	356
— sedmo područje	178

Točka 3.

Vlasnik građevinskog zemljišta za gradnju stambenih i poslovnih objekata ili objekata druš-

tvenog standarda dužan je za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine objekta platiti troškove pripreme zemljišta za gradnju određenog područja na kojem je zemljište za:

I. bruto-razvijenu površinu do 350 četvornih metara:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	189
— prvo područje	160
— drugo područje	135
— treće područje	89
— četvrto područje	71
— peto područje	43
— šesto područje	36
— sedmo područje	18

II. bruto-razvijenu površinu od 350—500 četvornih metara:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	566
— prvo područje	481
— drugo područje	406
— treće područje	267
— četvrto područje	214
— peto područje	128
— šesto područje	107
— sedmo područje	53

III. bruto-razvijenu površinu veću od 500 četvornih metara:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	949
— prvo područje	801
— drugo područje	676
— treće područje	445
— četvrto područje	356
— peto područje	214
— šesto područje	178
— sedmo područje	89

Točka 4.

Ako se građevinska dozvola izdaje za nadogradnju objekta s ravnim krovom radi njegove sanacije, za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine, koja se gradi, investitor gradnje dužan je platiti troškove pripreme zemljišta utvrđene točkom 3. — I. ovog zaključka.

Točka 5.

Ako se građevinska dozvola izdaje za dogradnju, nadogradnju ili prigradnju poslovnog objek-

ta na zemljištu koje je u vlasništvu, investitor je dužan za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine koja se gradi platiti troškove pripreme zemljišta za:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje	377
— prvo područje	320
— drugo područje	271
— treće područje	178
— četvrto područje	142
— peto područje	85
— šesto područje	71
— sedmo područje	37

Točka 6.

Bruto-razvijena površina objekta obračunava se prema odredbama standarda kojima se to regulira, s tim da će se bruto-razvijena površina garaže obračunavati sa 30%.

Bruto-razvijena površina objekta koji se ruši radi nove gradnje odbija se od bruto-razvijene površine objekta koji se gradi, bez obzira na postojanje građevinske dozvole za objekt koji se ruši.

Točka 7.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju objekta s malom izgrađenošću parcele (športski objekti, diskont, robna kuća ili sl.), ukoliko je odnos površine parcele prema bruto-razvijenoj površini objekta koji se gradi veći od koeficijenta $K=1,5$, kupac zemljišta plaća troškove pripreme zemljišta za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta utvrđene točkom 2. ovog zaključka i prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele umanjene za bruto-razvijenu površinu objekta, utvrđen točkom 10. — II. ovoga zaključka.

Točka 8.

Vlasnik građevinskog zemljišta za gradnju objekta s malom izgrađenošću parcele (športski objekti, diskont, robna kuća ili sl.) ako je odnos površine parcele prema bruto-razvijenoj površini objekta koji se gradi veći od koeficijenta $K=1,5$ dužan je platiti troškove pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele umanjene za bruto-razvijenu površinu objekta, utvrđen točkom 10. — I. ovoga zaključka, neovisno o površini parcele.

Točka 9.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorima, kupac zemljišta plaća prosječan iznos troškova pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele za:

	kn/m ² zemljišta
— prvo područje	641
— drugo područje	570
— treće područje	498
— četvrto područje	427
— peto područje	356
— šesto područje	285
— sedmo područje	178

Točka 10.

Vlasnik građevinskog zemljišta za gradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorom, du-

žan je za jedan četvorni metar građevinske parcele na kojoj se gradi platiti troškove pripreme zemljišta za:

I. površinu parcele do 1000 m²

	kn/m ² zemljišta
— prvo područje	64
— drugo područje	57
— treće područje	50
— četvrto područje	43
— peto područje	36
— šesto područje	29
— sedmo područje	18

II. površinu parcele veću od 1000 m²

	kn/m ² zemljišta
— prvo područje	320
— drugo područje	285
— treće područje	249
— četvrto područje	214
— peto područje	178
— šesto područje	142
— sedmo područje	89

Točka 11.

Ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju javne garaže, prometnih ili drugih objekata infrastrukture, energetskih objekata, vjerskih objekata, stambenih objekata socijalnog programa, objekata obrane i unutrašnjih poslova, kupac zemljišta plaća samo stvarne troškove pripreme zemljišta.

Iznimno Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba može, kada ocijeni da se radi o posebnom interesu Grada ili o određenom investitoru i za gradnju drugih objekata, osim stambenih, odrediti troškove pripreme zemljišta za gradnju u iznosu koji odgovara stvarnim troškovima, ako je manji od prosječnog.

Točka 12.

Ako se vlasniku izgrađenog ili neizgrađenog građevinskog zemljišta prodaje određen dio susjedne parcele kako bi formirao novu građevinsku parcelu u skladu s provedbenim urbanističkim planom kupac plaća:

- naknadu plaćenu prijašnjem vlasniku zemljišta i objekte koji su bili na tom zemljištu;
- naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju stambenih i poslovnih objekata društvenog standarda utvrđenu točkom 3. — II. ovoga zaključka za razmjeren dio bruto-razvijene površine objekta ili naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorom, utvrđenu točkom 10. — II. ovoga zaključka za jedan četvorni metar prodanog zemljišta.

Točka 13.

Ako se legalizira bespravno sagrađen objekt na zemljištu u vlasništvu Grada Zagreba, osoba koja je sagrađila objekt dužna je platiti naknadu koja sadrži:

- naknadu plaćenu prijašnjem vlasniku zemljišta za zemljište i objekte koji su bili na tom zemljištu;
- naknadu troškova pripreme zemljišta za gradnju određenog područja na kojem je zemljište za jedan četvorni metar bruto-razvijene površi-

za gradnju za četvorni metar bruto-razvijene površine objekta utvrđene točkom 2. ovog zaključka i prosječnog iznosa troškova pripreme zemljišta za četvorni metar površine građevinske parcele umanjene za bruto-razvijenu površinu objekta, utvrđenu točkom 10. — II. ovoga zaključka.

ne izgrađenog objekta, utvrđenu točkom 3. — III. ovoga zaključka.

Osoba koja je gradnjom stana u bespravno sagrađenom objektu rješavala svoje stambeno pitanje, odnosno stambeno pitanje svoga obiteljskog kućanstva, prema kriteriju: jedan član kućanstva jedna soba, platit će naknadu iz stavka 1. alineje 2. ove točke umanjenu za 50%.

Točka 14.

Kad se građevinsko zemljište prodaje, kupac zemljišta plaća rentu kako slijedi:

	kn/m ² BRP
— atraktivno područje namjena — stambena	570
— poslovna	1.068
— trgovačka	1.780
— I. područje namjena — stambena	570-570
— poslovna	641
— trgovačka	641
— II. područje namjena — stambena	358
— poslovna	427
— trgovačka	427
— III. područje	285
— IV. područje	107
— V. područje	71
— VI. područje	38

Iznimno od odredbe stavka 1. renta se ne plaća ako se građevinsko zemljište prodaje za gradnju objekata navedenih u točki 11. ovog zaključka.

Točka 15.

Troškovi pripreme obračunat će se u stvarnom iznosu, ako su veći od prosječnih, ako se zemljište prodaje za objekte navedene u točki 1. ovog zaključka.

Točka 16.

Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je troškove pripreme zemljišta za gradnju regulirati prije dobivanja građevinske dozvole.

Točka 17.

Troškovi pripreme zemljišta za gradnju i renta određeni su na osnovi pariteta 1 DEM = 3,56 kuna, a obračunavat će se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske za DEM na dan plaćanja.

Točka 18.

Uplaćena sredstva pripreme građevinskog zemljišta i rente u vrijeme važeće konačne visine troškova pripreme i rente za jedan četvorni metar bruto-razvijene površine objekta, ili za jedan četvorni metar površine građevinske parcele, smatrat će se za odgovarajuću površinu konačnim i ne podliježu daljnjim promjenama.

Konačna bruto-razvijena površina odredit će prema ovjerenom glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole.

Točka 19.

Za ranije ugovorene lokacije primjenjivat će se na zaključkom utvrđen iznos troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente prigodom obračunavanja naplaćene bruto-razvijene površine objekta površine građevinske parcele.

Točka 20.

Sastavni dio ovog zaključka je »Opis granica područja za utvrđivanje iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente«.

Točka 21.

Ovaj zaključak stupa na snagu danom objave u Službenom glasniku Grada Zagreba, a primjenjivat će se od 1. siječnja 1997. godine.

KLASA: 944-09/96-01/27

URBROJ: 251-01-03/3-96-2

Zagreb, 30. prosinca 1996.

Gradonačelnica

Grada Zagreba

Marina Matulović-Dropulić, dipl. ing. arh., v. r.

OPIS GRANICA PODRUČJA ZA UTVRĐIVANJE IZNOSA TROŠKOVA PRIPREME ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU I RENTE

Atraktivno područje čini gradski prostor omeđen s južne strane željezničkom prugom, od Heinzelove ulice do Savske ceste (južnom prugom), željezničkom prugom, od Savske ceste do Ulice Republike Austrije, ovom ulicom do Illice, ilicom do Dežmanova prolaza, tim prolazom do Streljačke, Streljačkom do Mesničke, uključujući Gornji grad do Ilirskog trga, ulicama Kaptol i Tkalčićevom na sjever do Miklaušićeve, Miklaušićevom do Degenove, Degenovom do ulice Ribnjak, ulicom Ribnjak do Vlaške, Vlaškom do Kvaternikova trga te Heinzelovom do željezničke pruge. Sve spomenute ulice obuhvaćene su lijevom i desnom stranom.

Prvo područje obuhvaća gradski prostor omeđen željezničkom prugom, od Ulice Republike Austrije do Slovenske, Slovenskom do Illice, ilicom do Mandalićine ulice, tom ulicom do ulice Vrhovec, ulicom Vrhovec na sjever do kraja ulice Vinogradi, dalje na istok do ulice Jelenovac, Jelenovcem na sjever do Jelenovačkog vrha, ulicom Jelenovac na jug do Ulice dr. Ante Sercera, ovom ulicom do Kosirnikove, Kosirnikovom na sjever do Stuba V. Mandekića, tim stubama do ulice Pantovčak, ulicom Pantovčak do ulice Donje Prekrižje, tom ulicom do Gornjeg Prekrižja, Gornjim Prekrižjem do Cmroka, Jurjevskom do Orlovca, Orlovcem do Jandrićeve, Jandrićevom na jug do spoja sa Ksaverskom cestom, zatim sjevernim rubom k.č. 3559 k.o. Gračani do jugozapadnog ruba k.č. 3453 k.o. Gračani, zatim njenom zapadnom međom do sjeverozapadnog ugla k.č. 3454 k.o. Gračani, sjevernom međom te parcele Remetske ceste, dalje na sjeveroistok do Aleje Hermanna Bollea, tom alejom do Južne granice Mirogoja, ovom granicom do Laščinske ceste, Laščinskom cestom do ulice Jordanovac, Jordanovcem do Kišpatićeve, Kišpatićevom do Bukovačke ceste, ovom cestom do Petrove, Petrovom na zapad do Čikoševce, Čikoševom do Maksimirske, Maksimirskom do Harambašićeve, Harambašićevom do Zvonimirove, Zvonimirovom do Sulekove, Sulekovom do Bužanove, Bužanovom do Heinzelove, a dalje istočnim i sjevernim rubom ATRAKTIVNOG PODRUČJA.

Sve spomenute međe (ulice, pruge, potoci) obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Drugo područje obuhvaća prostor omeđen na zapadu Selskom cestom od Ljubljanske avenije do Ulice, ulicom Sv. Duh do ulice Čukovići, ulicom Čukovići do ulice Kestenovac, ulicom Kestenovac do ulice Šestinski dol i od ove točke pravom linijom na istok do ulice Vrhovec, ulicom Vrhovec na sjever do ulice Jelenovac, ulicom Jelenovac na jug ogradom zemljišta vile Zagorje do potoka, potokom na sjever do ulice Šestinski vrh, Šestinskim vrhom do ulice Šestinski vijenac, zatim sjeverozapadnim rubom k.č.br. 2641, 2656, 2654, 2813, 2803, 2802, 2799, 2710, 2709 i 2708 sve k.o. Šestine, do potoka, zatim potokom na jugoistok do Mihaljevca, od Mihaljevca do HPT-tornja, zatim istočnom granicom Mirogoja do ulice Veliki dol, ulicom Veliki dol do Bijeničke ceste, Bijeničkom cestom na istok do Bijeničkog ogranka I, tom ulicom do ulice Kozjak, ulicom Kozjak do Barutanskog jarka, Barutanskim jarkom do Bukova dola, Bukovim dolom do Bukovačke ceste, Bukovačkom cestom na jug do Bukovca, Bukovcem do Jurje vesi, Jurjom vesi do Jurja ves I, odvojkom, tim odvojkom do Oboja, Obojem do Prilesja, Prilesjem na jug do potoka, potokom do Maksimirske, Maksimirskom na zapad do ulice Svetice, ulicom Svetice i Donje Svetice do Planinske, Planinskom do Heinzelove, Heinzelovom do Ulice Podaupskoga, tom ulicom do Zaharove, Zaharovom, Zoraničevom i Budmanije-
vom do Ulice grada Vukovara, Ulicom grada Vukovara do Avenije Marina Držića, Avenijom Marina Držića na sjever do željezničke pruge, južnom međom do Trnjanske ceste, zatim istočnim rubom željezničke kolonije do Ulice grada Vukovara, Ulicom grada Vukovara do Avenije Marina Držića i natrag Ulicom grada Vukovara do ulice Pruge, ulicom Kruge do Jošavske, Jošavskom do Planjske ceste, tom cestom na jug do Slavonske avenije, sjevernom stranom Slavonske i Ljubljanske avenije do Selske ceste.

Unutarnja granica ovog područja je granica **RAKTIVNOG PODRUČJA I PRVOG PODRUČJA**.

Sve spomenute mede (ulice, potoci, pruge...) obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Treće područje je gradski prostor omeđen na sjevernom stranom Avenije Dubrovnik, zapadom rotora Jadranskim mostom do Aleje mira, tom mira sve do Ulice Hrvatskog sokola, Ulicom Hrvatskog sokola do Horvaćanske ceste, Horvaćanskom cestom do Rudeške ceste, Rudeškom cestom do južne strane Ljubljanske avenije, sjevernom stranom ulice Drvinje, južnom stranom ulice Drvinje do Tomislavove, Tomislavovom do Zagrebačke ceste, Zagrebačkom cestom do Ulice, Ulicom do potoka Črnome-
stvom potokom do Velikog potoka, Velikom potokom na sjever, zatim ravno na istok do raskršća a Mikulići i Lukšići, ulicom Lukšići i Šestinski cestom do ulice Pirovac, ovom ulicom do ulice, zatim na sjeveroistok do križanja ulice i ulice Isce, ulicom Isce do ulice Gračan-
Mihaljevca, ovom ulicom do Gračanske ceste, Gračanskom putem ravno na istok na ulicu Re-
i banjščak, ovom ulicom i ulicom Pustoseli-
Pavlinkog prilaza, ovim prilazom do Ulice ničkoga, tom ulicom do ulice Gospoček, ovom
m do Vraničeve, Vraničevom na jug do ulice
a, Koranom do potoka Bliznec, ovim poto-

kom južno do ulice Melinišće, ovom ulicom do ulice Čret, zatim ulicom Čret do Svetošimunske ceste, dalje ovom cestom do Avenije izviđača, ovom avenijom do Maksimirske ceste, dalje Mandlo-
vom ulicom do Ulice kneza Branimira, Ulicom kneza Branimira do potoka Bliznec, potokom do Ulice grada Vukovara, Ulicom grada Vukovara do Radničke ceste, Radničkom cestom do Folnegovićeve ulice, tom ulicom do Slavonske avenije, ovom avenijom do Avenije Marina Držića, Avenijom Marina Držića, te Mostom mladosti do Avenije Dubrovnik.

Unutarnja granica **TREĆEG PODRUČJA** je granica **DRUGOG PODRUČJA**.

Sve spomenute mede obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Četvrto područje je gradski prostor omeđen od Jadranskog mosta Savskim nasipom do zapadnog ruba Naselja februarskih žrtava, ovim rubom do željezničke pruge, željezničkom prugom (južni ogranak) do buduće I. paralelne ulice, ovom ulicom na istok do Sarajevske, Sarajevskom na sjever do južne strane rotora i dalje u smjeru sjeveroistočno do Velikogoričke ulice, ovom ulicom do Radničke ceste, ovom cestom do Slavonske avenije, ovom avenijom do Ulice grada Vukovara, ovom ulicom do Ulice Marijana Čavića, ovom ulicom do Borongajske ceste, njome na istok do potoka Preteka, ovim potokom na sjever do kraja Kanfanarske ulice, dalje na istok žičanom ogradom do Plominske, zatim Plominskom i sjevernim rubom naselja do potoka Stefanovac, ovim potokom do Branimirove, Branimirovom do I. štefanovečkog zavoja, ovim zavojem do potoka Stefanovac, dalje potokom na sjever do ulice Dubrava, ovom ulicom do Ljubijske ulice, Ljubijskom ulicom na sjever do Novačke, Novačkom na sjever do ulice Lešće, njome na zapad do Dotršćinske ulice, ovom ulicom do ulice Miroševčina, te dalje na sjever do potoka Stefanovac, ovim potokom do potoka Klinovec, potokom Klinovec do kraja, zatim na jugozapad do kraja ulice Črna voda, ovom ulicom do Markuševačke ceste, zatim ovom cestom do ulice Jeleničica, te ovom ulicom do kraja na sjever, zatim na zapad granicom zone Medvednice do Kustošijske ulice, ovom ulicom na jug do Vatrogasne ulice, ovom ulicom do Sokolske, Sokolskom ulicom do Zagrebačke ceste, Zagrebačkom cestom do Petrovaradinske ulice, zatim ovom ulicom na jug do Savskog nasipa, nasipom na istok do Aleje mira.

Unutarnja granica drugog područja je granica **TREĆEG PODRUČJA**.

Sve spomenute mede obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Peto područje je gradski prostor omeđen na sjeveru granicom zone Medvednice od kraja Kustošijske ulice do kraja ulice Dubravica, ovom ulicom na jug Samoborske ceste, zatim Ulicom Josipa Lončara do sjeverne ograde »Končara«, ovom ogradom do potoka, Mokrovičevom ulicom do ulice Jankomir, ulicom Jankomir do Ljubljanske avenije, ovom avenijom do ulice Svilkovići, ulicom Svilkovići do rijeke Save, Savom uzvodno do Jankomirskog mosta, od mosta južnom obilaznicom do Ulice Savezne Republike Njemačke, ovom ulicom do Ranžirnog kolodvora, sjevernom

prugom Ranžirnog kolodvora preko Save do potoka Rijeka, potokom Rijeka do ulice Oprovečki vinogradi, ovom ulicom na Aleju hrvatske mladosti, ovom alejom, oko Grada mladih na Fabijanićevu, Fabijanićevom ulicom do potoka Trnava, potokom uzvodno, te ravno na zapad do križanja potoka Štefanovec i ulice Štefanovec.

Unutarnja granica ovoga područja je granica TREĆEG I ČETVRTOG PODRUČJA.

Sve spomenute međe obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Šesto područje je gradski prostor omeđen na sjeveru granicom zone Medvednice do kraja ulice Dubravica do ulice Jagodišće, ulicom Jagodišće do Aleje seljačke bune, ovom alejom na sjever do rijeke Krapine, rijekom Krapinom uzvodno do željezničke stanice »Novi Dvori«, Industrijskom ulicom preko ceste Zaprešić-Pušća do naselja Kalamiri (uključujući i naselje Kalamiri) do potoka Lužnice, potokom Lužnice do rijeke Save, Savom nizvodno do granice područja Samobor, ovom granicom do križanja s potokom Lomnica, potokom Lomnica do željezničke pruge, prugom u smjeru sjeverozapada do ulice Leskovački brijeg, zatim potokom na istok do utoka u kanal Sava—Odra, zatim Deverićevom ulicom do Velikogoričke ceste, zatim željezničkom prugom na sjever do obilaznice, obilaznicom do Save, uzvodno uz Savu do potoka Vuger, zatim tim potokom na sjever do željezničke pruge, prugom do potoka kraj Hercegovačke ulice, potokom na sjever do Varaždinske, od Varaždinske sjeveroistočnim rubom naselja do Ulice Nikole Šopa, tom ulicom do Kašinske, te ravno na zapad do potoka Vuger, zatim jugozapadno stazom Ulice Krste Hegedušića do Ulice Emanuela Vidovića, te ovom ulicom do potoka Rijeka.

Unutarnja granica ovih šestih područja su granice PETOG PODRUČJA.

Sve spomenute ulice obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, osim onih za koje je spomenuta jedna strana.

Sedmo područje čini sav prostor omeđen granicom Grada Zagreba.

Unutarnja granica ovog područja su granice ČETVRTOG PODRUČJA, PETOG PODRUČJA i ŠESTOG PODRUČJA.

Na temelju članka 3. Pravilnika o uvjetima za davanje u zakup zdravstvenih ustanova primarne zdravstvene zaštite i lječilišta (Narodne novine 6/96), Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba, na 71. sjednici, 30. prosinca 1996., donijelo je

ZAKLJUČAK

o davanju suglasnosti na Odluku o početku davanja u zakup jedinice zakupa

I.

Daje se suglasnost na Odluku o početku davanja u zakup jedinice zakupa broj: 01-1597/1-96 kojom se dr. Jeli Kozole, spec. medicine rada, iz Zagreba, Sachsova 6, daje u zakup jedinica opće medicine na lokaciji Kamenita 15, radi obavljanja djelatnosti opće medicine.

II.

Odluku iz točke I. ovog zaključka donijelo je Upravno vijeće Doma zdravlja »Centar« 23. 12. 1996., sukladno Programu zakupa Doma zdravlja »Centar« što ga je 11. 12. 1996. donijelo Upravno vijeće Doma zdravlja »Centar«, a Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba 18. 12. 1996. dalo je na nje-ga svoju suglasnost.

III.

Odluka o početku davanja u zakup jedinice zakupa stupa na snagu danom dobivene suglasnosti Gradskog poglavarstva Grada Zagreba.

IV.

Ovaj će zaključak biti objavljen u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 500-01/96-01/25

URBROJ: 251-01-03/3-96-2

Zagreb, 30. prosinca 1996.

Gradonačelnica

Grada Zagreba

Marina Matulović-Dropulić, dipl. ing. arh., v. r.

Na temelju članka 3. Pravilnika o uvjetima za davanje u zakup zdravstvenih ustanova primarne zdravstvene zaštite i lječilišta (Narodne novine 6/96), Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba, na 71. sjednici, 30. prosinca 1996., donijelo je

ZAKLJUČAK

o davanju suglasnosti na Odluku o početku davanja u zakup jedinice zakupa

I.

Daje se suglasnost na Odluku o početku davanja u zakup jedinice zakupa broj: 01-1585/1-96 kojom se dr. Nadi Relić-Sorić iz Zagreba, Mirazoviće-va 10, daje u zakup jedinica opće medicine na lokaciji Šestinska cesta 1, radi obavljanja djelatnosti opće medicine.

II.

Odluku iz točke I. ovog zaključka donijelo je Upravno vijeće Doma zdravlja »Centar« 23. 12. 1996., sukladno Programu zakupa Doma zdravlja »Centar« što ga je 11. 12. 1996. donijelo Upravno vijeće Doma zdravlja »Centar«, a Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba 18. 12. 1996. dalo je na nje-ga svoju suglasnost.

III.

Odluka o početku davanja u zakup jedinice zakupa stupa na snagu danom dobivene suglasnosti Gradskog poglavarstva Grada Zagreba.

IV.

Ovaj će zaključak biti objavljen u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 500-01/96-01/25

URBROJ: 251-01-03/3-96-3

Zagreb, 30. prosinca 1996.

Gradonačelnica

Grada Zagreba

Marina Matulović-Dropulić, dipl. ing. arh., v. r.

23-08-2013

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10000 ZAGREB – Ul. grada Vukovara 84
Poštanski prečinac 585

Poslovni broj: 134-P-4464/00

PRAVNA STVAR:

TUŽITELJ: GRAD ZAGREB

TUŽENIK: IMPORTANNE

RADI: isplata

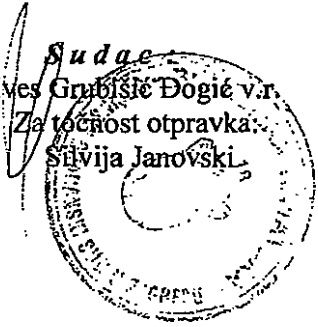
RJEŠENJE

I) Pozivamo stranke da se u roku od 15 dana očituju na privijeni nalaz i mišljenje vještaka od 16.07.2013. te dostave eventualne pisane primjedbe i prigovore kao i daljnje dokazne prijedloge, a poradi pravovremenog pozivanja vještaka na ročište da usmeno iznese i obrazloži svoj nalaz i mišljenje i odgovori na eventualne primjedbe i prigovore stranaka.

II) Ukoliko stranke ne dostave traženo u određenom roku već tek na ročištu za glavnu raspravu ili nakon što je sud već zakazao ročište za glavnu raspravu iznesu primjedbe na dostavljeni nalaz i mišljenje tako da sud mora zakazati novu glavnu raspravu primijeniti će se odredba članka 156. Zakona o parničnom postupku te će stranka, koja je prouzročila zakazivanje nove rasprave, nadoknaditi protivnoj strani troškove prouzročene održavanjem novog ročišta, neovisno o ishodu parnice.

U Zagrebu, 18. srpanj 2013.

Sudac
Nives Grubišić Đogić v.r.
Za točnost otpavka:
Silvija Janovski



Dna:

1. Pun. tužitelja: Odvjetnički ured Nogolica

2. Pun. tuženika: Odvjetničko društvo Porobija & porobija

PRIVITAK: Nalaz i mišljenje vještaka od 16.07.2013.

Poslovni broj: **CXXXIV-P-4464/00**

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84, Zagreb

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
9. PRIMLJENO		
neprav. postom	16-07-2013	obitno prepor.
u prilogu	prim.	pril. kn

ELABORAT VJEŠTAKA

NALAZ I MISLJENJE

Obradio: Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građiteljstvo

Zagreb, srpanj 2013.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA**

Broj: 4 Su-605/13
Zagreb, 20. ožujka 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragana Radića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Nehruov trg 42, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO na vrijeme od četiri godine.



O tome obavijest:

1. Dragan Radić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

S A D R Ź A J

1. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ

A/ GRAD ZAGREB

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli.
2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj I projektu A-647, Plan d.d.
3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina
 - 3.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta.
 - 3.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.
4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice

B/ IMPORTANNE d.o.o.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno Lokacijskoj dozvoli i projektu A-647 Plan d.d.
2. Lokacijska dozvola br. 578/96 i projekt A-647 Plan d.d. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgov i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smičiklasove i Vlaške ulice:
 - 2.1. Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smičiklasova i Vlaška ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.
 - 2.2. Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363
 - 2.3. Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina
 - 2.4. Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevrim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.
3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za jednu inačicu

3. MIŠLJENJE

Privitak 1 – Rješenje suda od 20.03.2013

Privitak 2 – Nacrti iz Podloge za izdavanje dozvole, projekta A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. godine : list br. 2 postojeće stanje, listu br. 3 parcelacija, list br. 5 situacija

Privitak 3 – Parcelacioni elaborat RN 1693/96

1. ZADATAK VJEŠTAKA

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84, Zagreb, od 17. prosinca 2013. godine, predmet poslovnii broj: CXXXIV-P-4464/00, te rješenja od 20. ožujka 2013. godine i rješenja od 20. svibnja 2013. poziva se vještak dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing. građ. da pristupi u "P" pisarnicu ovoga suda radi preuzimanja spisa i izrade pisanog nalaza i mišljenja sukladno rješenju od 20. ožujka 2013. godine na listu 725 spisa. (Vidjeti Privitak 1)

...

Zadatak vještaka sistematiziran je na sljedeći način:

A/ GRAD ZAGREB

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²):

- 3.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta.
- 3.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.

4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice:

4.1. INAČICA 1. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 1. nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 2. podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 1.887 kn/m² prema tč.2 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka

o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,

7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

4.2. INAČICA 2. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 1. nadzemnog dijela i etaže –1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 2. podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama –2, –3, –4, –5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m² prema tč.12 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

B/ IMPORTANTNE d.o.o.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno Lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647 tvrtke Plan d.d. od 18.06.1996. godine.
2. Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejni projekt A-647 tvrtke Plan d.d. od 18.06.1996. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgov i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smičiklasove i Vlaške ulice:
 - 2.1.Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 od 2. kolovoza 1993.g., zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smičiklasova i Vlaška ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.

2.2.Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363

2.3. Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²)

2.4. Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevrim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.

3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za inačicu:

3.1. INAČICA 1. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Površina DIOZ objekata je 2.856,88 m²,
4. Površina garaža je 19.628,00 m²,
5. BRP podzemne garaže obračunava se sa 30%, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996. BRP podzemne garaže je $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40 \text{ m}^2$,
6. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za površinu DIOZ objekata, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za BRP podzemne garaže jer je javna garaža,
8. BRP je $29.076,60 - 2.856,88 - 5.888,40 = 20.331,32 \text{ m}^2$,
9. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $20.331,32 * 0,4363 = 8.870,55 \text{ m}^2 \text{ BRP-a}$
10. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m², Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 12 za atraktivno područje,
11. Troškovi rente određuju se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 14 za atraktivno područje sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP,
12. Tečaj KN / DEM određuje se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 17, za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

2. NALAZ

A/ GRAD ZAGREB

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.

1.1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.

1.2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programska skica A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. koji je Podloga za izdavanje lokacijske dozvole za kompleks Importanne Galleria s podzemnom garažom, trgovom i javnim pješačkim površinama Vlaška, Smičiklasova, Iblerov trg u Zagrebu u Tablici 1. prikazani su podaci izračunatih pojedinačnih BRP-a kao i ukupnog BRP-a.

Tablica 1.

IZRAČUN BRP ZGRADE IMPORTANNE GALLERIE

Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21.08.1996.g i idejni projekt A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.g

ETAŽA		Stambena površina (m2)	Poslovna površina (m2)	Trgovine i lokali površina (m2)	Garaže površina (m2)	Ukupno m2
Broj	Naziv					
1	PODRUM -5				4.534,00	4.534,00
2	PODRUM -4				4.534,00	4.534,00
3	PODRUM -3				4.534,00	4.534,00
4	PODRUM -2				4.534,00	4.534,00
5	PODRUM -1			2.959,00	1.492,00	4.451,00
6	PRIZEMLJE			2.882,00		2.882,00
7	MEZANIN			3.019,00		3.019,00
8	KAT 1	1.937,50	747,20			2.684,70
9	KAT 2	1.690,00	747,20			2.437,20
10	KAT 3	1.690,00	747,20			2.437,20
11	KAT 4	1.690,00	747,20			2.437,20
12	KAT 5	1.630,50	747,20			2.377,70
13	KAT 6	1.340,00	476,20			1.816,20
14	KAT 7	138,00				138,00

UKUPNO m2	10.116,00	4.212,20	8.860,00	19.628,00	42.816,20
BRP m2	10.116,00	4.212,20	8.860,00		
BRP m2		23.188,20		5.888,40	29.076,60

BRP građa izračunava se primjenom koeficijenta 0,3 prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,

1.3. Konstatiram da je u tč. 1.1. ovog elaborata navedeno da se na predmetnoj lokaciji može izgraditi do 12.500 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta i da je u tč. 1.2. ovoga elaborata izračunata stambeno poslovna površina od 23.188,20 m2 kao i

dobivena suglasnost na 480 PGM koji zauzimaju 5.888,40 BRP-a u podrumskim etažama –1 do –5. Ukupni BRP je 29.076,60 m2.

2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.

2.1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.

2.2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programska skica, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. posebno dokument Prijedlog UUP za kompleks Iblerov trg – vezano za dopis PP-206 od 22.7.1993. dokument Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze KLASA 350-05/93-01/1447 URBROJ 251-05-07-93-03 od 26.07.1993. g. konstatiram i citiram: ... izvješćujemo vas da smo suglasni da kapacitet garaže bude 480 PM uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat.

2.3. Broj parkirnih mjesta koji su sastavni dio kompleksa Iblerov trg izračunat je u Idejnom projektu, elaboratu-programskoj skici, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. na stranici 11 dijela B. Tekst u poglavlju 3.7. Smještaj vozila, konstatiram i citiram: ... Prema normativima za smještaj vozila – osiguranje parkirališnog prostora iz GUP-a grada Zagreba (čl. 77) – potreban je sljedeći broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za planirani objekt:

stanovanje:	11 PGM /na 1000 m2 BRP-a	=	87
poslovni prostor:	15 PGM/1000 m2 BRP-a	=	86
trgovine i lokali:	30 PGM/1000 m2 BRP-a	=	309
Ukupno potrebno:		=	482

Sva potrebna parkirališno garažna mjesta osigurat će se u podzemnoj garaži objekta, kojoj je osigurano 502 mjesta. Osim toga režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigurat će se mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat.

2.4. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 5. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... korisna površina parkirališta u objektu Importanne Galleria za 450 osobnih vozila i 18 osobnih vozila za invalide iznosi 5.698,35 m2 (bez komunikacija unutar javnih garaža) ... završen citat.

2.5. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 3. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... podzemna garaža u kompleksu Importanne Gallerie cijela se koristi kao javna garaža s kontroliranim ulazom i izlazom svakog vozila uz naplatu parkiranja prilikom izlaza na etaži-2. ... završen citat.

2.6. Konstatiram da je broj izvedenih PGM 450 + 18 i Lokacijskom dozvolom planirani broj PGM 450 približan. Dok je Idejnim projektom, elaboratu-programskoj skici, podloga za izdavanje lokacijske dozvole planirana i iskazana ukupna potreba od 482 PGM, a od Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze dobivena suglasnost za 480 PGM, a sve u svrhu izgradnje stambeno poslovnog kompleksa Iblerov trg gdje se za stambeno poslovne potrebe na površini do 12.500 m² (29.076,60 m²) treba osigurati 450 PGM odnosno 480 PGM-a.

3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²):

3.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta ?

Konstatiram sljedeće:

1. DIOZ građevine nalazile su se na zemljištu koje je sada u vlasništvu Importanne d.o.o. z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv (1.746 m²) parcela Importanne d.o.o
2. Radi formiranja nove parcele z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv bilo je potrebno parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv koja je vlasništvo Importanne d.o.o. pridodati dio parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja je vlasništvo Grada Zagreba. Dakle nova zgrada Importanne Gallerie je izgrađena na novoj jedinstvenoj parceli z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv koja je nastala unijom dviju parcela. Postavlja se pitanje kako odbiti BRP DIOZ građevina radi proračuna troškova za pripremu zemljišta ?
3. Konstatira se da je na novo formirana parcela z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv izgrađena zgrada Importanne Gallerie sa ukupnim BRP-om od 29.076,60 m².
4. Načelno se troškovi za pripremu zemljišta sastoje od troškova koji proizlaze iz novoizgrađenog BRP neke građevine na nekoj parceli od kojeg je potrebno odbiti troškove za pripremu zemljišta za BRP prijašnjih građevina koje su izgrađene na toj istoj parceli. Dakle u konkretnom slučaju troškovi za pripremu građevinskog zemljišta načelno se sastoje od sljedećih troškova:
 - 4.1. U svrhu pojašnjenja i boljeg razumijevanja ovoga problema treba poći od načelne definicije troškova pripreme:

Troškovi pripreme zemljišta obuhvaćaju sljedeće troškove - uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnia, - pripreme radove (izradu geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacionih elaborata i provedbenih planova), - sanacione radove (odvodnjavanje, otokopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena, osiguranje klizišta, raščišćavanje terena i sl.), - rušenje postojećih objekata i uređaja i odvoz materijala, kao i premještaj postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija i - izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture.
 - 4.2. Troškovi za pripremu zemljišta za BRP koja je izgrađena na parceli z.k.č. 2365/1 od 485,4 čhv koja je u vlasništvu Importanne d.o.o. umanjeni za BRP DIOZ građevina i
 - 4.3. Troškovi za pripremu zemljišta za BRP koja je izgrađen na dijelu parcele z.k.č. 2365/3 od 440,7 čhv koja je bila u vlasništvu Grada Zagreba.

4.4. Da koeficijent proporcionalnosti (0,5118 ili 0,4363) dakle omjer učešća pojedinih parcela u novoformiranoj parceli z.k.č. 2365/1 od 861,10 čhv na kojoj je izgrađena zgrada Importanne Gallerie sa poznatim ukupnim BRP-om od 29.076,60 m² utječe i na omjer sudjelujućih BRP-a.

4.5. Iz navedenog u tč. 4.2. i tč. 4.3. te nakon matematičke operacije zbrajanja troškova, ukupan zbroj troškova iz tč. 4.2. i tč. 4.3. neće biti točan rezultat. Isto tako proizlazi da je jedini nespornan i točan podatak ukupni BRP. Slijedom nespornog podatka površina ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie logično se zaključuje da se od ukupnog BRP-a odbije BRP DIOZ građevina, te da se temeljem tako dobivenog BRP-a izvrši obračun troškova za pripremu građevinskog zemljišta. Ovdje treba imati na umu da DIOZ građevine nisu postojale na parceli u vlasništvu Grada Zagreba.

3.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.

Obraduju se dva primjera:

1. Primjer koeficijent proporcionalnosti 0,5118 i prosječan iznos troškova za pripremu zemljišta tč.12 za atraktivno područje (943,00 kn/m²) Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 (Vidjeti Tablicu 2.)
2. Primjer koeficijent proporcionalnosti 0,4363 i prosječan iznos troškova za pripremu zemljišta tč.12 za atraktivno područje (943,00 kn/m²) Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 (Vidjeti Tablicu 3.)

Tablica 2.

GRAD ZAGREB - BRP DIOZ

1. ANALIZA BRUTO RAZVITKENE POVRŠINE (BRP)					
1.1. Nadzemni dio (etaža -1)		%		m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
1.3. Podzemni dio (etaže -2, -3, -4, -5)					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

2. KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			440,70	čhv
2.3	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	440,7	:	861,1	0,5118

3. PROPORCIONALNOSTIO BRP					
3.1. Nadzemni dio (etaža -1)					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,5118	5.177,24 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,5118	2.155,75 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,5118	4.534,44 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				11.867,43 m ² BRP
3.3. Podzemni dio (etaže -2, -3, -4, -5)					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,5118	3.013,61 m ² BRP
3.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP
3.5.	BRP izgrađen na zemljištu investitora	29.076,60	-	14.881,03	14.195,57 m ² BRP
3.6.	BRP koji je izgrađen na zemljištu investitora - DIOZ BRP	14.195,57	-	2.856,88	11.338,69 m ² BRP

...

7. PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMIŠTA					
Službeni glasnik Grada Zagreba 201996, Zbirnik 17					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56	264,89 DEM / m ² BRP

8. TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	11.338,69	*	264,89	3.003.478,01 DEM
8.2	Ukupno u Kn	3.003.478,01	*	3,56 kn	10.692.381,73 Kn

9.	Iznos DEM za potrebe vještacenja, a sukladno tč. 17. ZSGZ 20/1996, utvrđuje se i DEM 3,56 kn				
----	--	--	--	--	--

Tablica 3.

GRAD ZAGREB - BRP DIOZ

1. ANALIZA BRUTO RAZVITJENE POVRŠINE (BRP)					
1.1. Nadzemni dio (etaže -1)			%	m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
1.2. Podzemni dio (etaže -2, -3, -4, -5)					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

2. KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			375,70	čhv
2.3	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	375,70	:	861,1	0,4363

3. PROPORCIONALNI DIO BRP-a					
3.1. Nadzemni dio (etaže -1)					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,4363	4.413,64 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,4363	1.837,79 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,4363	3.865,64 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				10.117,07 m ² BRP
3.2. Podzemni dio (etaže -2, -3, -4, -5)					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,4363	2.569,12 m ² BRP
3.4.	Ukupno				12.686,19 m ² BRP
3.5.	BRP izgrađen na zemljištu investitora	29.076,60	-	12.686,19	16.390,41 m ² BRP
3.6.	BRP koji je izgrađen na zemljištu investitora - DIOZ BRP	16.390,41	-	2.856,88	13.533,53 m ² BRP

...

7. PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zaključak 12					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56 kn	264,89 DEM / m ² BRP

8. TROŠKOV PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	13.533,53	*	264,89	3.584.864,70 DEM
8.2	Ukupno u Kn	3.584.864,70	*	3,56 kn	12.762.118,34 Kn

10. Tč. 12 DEM za potrebe vještacenja, a sukladno R=17/ZSCZ/20/1996, utvrđuje se DEM=3,56 kn					
--	--	--	--	--	--

4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice:

4.1. INAČICA 1. (Vidjeti Tablicu 4.) za pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 - 3.1.nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - 3.2.podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenata 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 1.887 kn/m² prema tč.2 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

4.2. INAČICA 2. (Vidjeti Tablicu 5.) za pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m² BRP-a. Površina od 14.881,4 m² sastoji se od:
 - 3.1.nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površne stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - 3.2.podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenata 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m² prema tč.12 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

Tablica 4.

GRAD ZAGREB - INAČICA 1

1. ANALIZA BRUTO RAZVITENE POVRŠINE (BRP)					
1.1. Nadzemni dio etaža - I			%	m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
1.3. Podzemni dio etaža - 2, -3, -4, -5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

2. KOEFICIJENTI PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/I			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			440,70	čhv
2.3	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	440,7	:	861,1	0,5118

3. PROPORCIONALNI DIO BRP					
3.1. Nadzemni dio etaža - I					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,5118	5.177,24 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,5118	2.155,75 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,5118	4.534,44 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				11.867,43 m ² BRP
3.3. Podzemni dio etaža - 2, -3, -4, -5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,5118	3.013,61 m ² BRP
3.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP

5. PROPORCIONALNA BRP POVRŠINA GARAZE					
5.1. Za nadzemni dio etaža - I					
5.1.1.	Proporcionalna površina garaža koja pripada stambenom dijelu	43,63%	*	3.013,61	1.314,71 m ² BRP
5.1.2.	Proporcionalna površina garaža koja pripada poslovnom dijelu	18,17%	*	3.013,61	547,43 m ² BRP
5.1.3.	Proporcionalna površina garaža koja pripada trgovačkom dijelu	38,21%	*	3.013,61	1.151,47 m ² BRP
5.2	Ukupno				3.013,61 m ² BRP

6. DIO POVRŠINA ZAJEDNO SA POVRŠINOM GARAZA U PROPORCIONALNOM BRP					
6.1.	Površina stambenog dijela sa pripadajućom površinom garaže	5.177,24	+	1.314,71	6.491,95 m ² BRP
6.2.	Površina poslovnog dijela sa pripadajućom površinom garaže	2.155,75	+	547,43	2.703,18 m ² BRP
6.3.	Površina trgovačkog dijela sa pripadajućom površinom garaže	4.534,44	+	1.151,47	5.685,91 m ² BRP
6.4	Ukupno				14.881,03 m ² BRP

7. PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I RENTE					
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zbirnik 2, 1. K. 14					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 2. atraktivno područje	1.887,00	:	3,56 kn	530,06 DEM / m ² BRP
7.2	Renta-stambeni dio, tč. 14., atraktivno područje	570,00	:	3,56 kn	160,11 DEM / m ² BRP
7.3	Renta-poslovni dio, tč. 14., atraktivno područje	1.068,00	:	3,56 kn	300,00 DEM / m ² BRP
7.4	Renta-trgovački dio, tč. 14., atraktivno područje	1.780,00	:	3,56 kn	500,00 DEM / m ² BRP

8. TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	14.881,03	*	530,06	7.887.783,57 DEM
8.2	Ukupno u Kn	7.887.783,57	*	3,56 kn	28.080.509,50 Kn

9. TROŠKOVI RENTE					
9.1	Za stambeni dio sa pripadajućom površinom garaže	6.491,95	*	160,11	1.039.440,71 DEM
9.2	Za poslovni dio sa pripadajućom površinom garaže	2.703,18	*	300,00	810.954,12 DEM
9.3	Za trgovački dio sa pripadajućom površinom garaže	5.685,91	*	500,00	2.842.953,60 DEM
9.4	Ukupno troškovi rente u DEM				4.693.348,44 DEM
9.6.	Ukupno troškovi rente u Kn	4.693.348,44	*	3,56 kn	16.708.320,43 Kn

10. SVEUKUPNO TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVI RENTE					
10.1	Ukupno u DEM 8.1. + 9.4.				12.581.132,00 DEM
10.2	Ukupno u Kn	12.581.132,00	*	3,56 kn	44.788.829,93 Kn

11. Teka DEM za potrebe vještacenja, a sukladno tč. 17. ZSGZ/20/1996, utvrđuje se i DEM = 3,56 kn					
---	--	--	--	--	--

Tablica 5.

GRAD ZAGREB - INAČICA 2

ANALIZA BRUTO RAZVILJENE POVRŠINE (BRP)					
Nadzemni dio etaže -1			%	m ²	
1.1.1.	Površina stambenog dijela		43,63%	10.116,00	m ² BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela		18,17%	4.212,20	m ² BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela		38,21%	8.860,00	m ² BRP
1.2.	Ukupno		100,00%	23.188,20	m ² BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40 m ² BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO			29.076,60	m ² BRP

2. KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			440,70	čhv
2.3	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	440,7	:	861,1	0,5118

3. PROPORCIONALNI DIO BRP-a					
3.1. Nadzemni dio etaže -1					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	10.116,00	*	0,5118	5.177,24 m ² BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	4.212,20	*	0,5118	2.155,75 m ² BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	8.860,00	*	0,5118	4.534,44 m ² BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				11.867,43 m ² BRP
3.3. Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	5.888,40	*	0,5118	3.013,61 m ² BRP
3.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP

4. PROPORCIONALNA BRP POVRŠINA GARAJE					
4.1. Za nadzemni dio etaže -1					
5.1.1.	Proporcionalna površina garaža koja pripada stambenom dijelu	43,63%	*	3.013,61	1.314,71 m ² BRP
5.1.2.	Proporcionalna površina garaža koja pripada poslovnom dijelu	18,17%	*	3.013,61	547,43 m ² BRP
5.1.3.	Proporcionalna površina garaža koja pripada trgovačkom dijelu	38,21%	*	3.013,61	1.151,47 m ² BRP
5.2	Ukupno				3.013,61 m ² BRP

6. DIO POVRŠINA ZAJEDNO SA POVRŠINOM GARAJA I PROPORCIONALNOMBRE					
6.1.	Površina stambenog dijela sa pripadajućom površinom garaže	5.177,24	+	1.314,71	6.491,95 m ² BRP
6.2.	Površina poslovnog dijela sa pripadajućom površinom garaže	2.155,75	+	547,43	2.703,18 m ² BRP
6.3.	Površina trgovačkog dijela sa pripadajućom površinom garaže	4.534,44	+	1.151,47	5.685,91 m ² BRP
6.4.	Ukupno				14.881,03 m ² BRP

7. PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I RENTE					
Službeni glasnik Grada Zagreba, 20/1996, Zaključak tč. 2. i tč. 14.					
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56 kn	264,89 DEM / m ² BRP
7.2	Renta-stambeni dio, tč. 14., atraktivno područje	570,00	:	3,56 kn	160,11 DEM / m ² BRP
7.3	Renta-poslovni dio, tč. 14., atraktivno područje	1.068,00	:	3,56 kn	300,00 DEM / m ² BRP
7.4	Renta-trgovački dio, tč. 14., atraktivno područje	1.780,00	:	3,56 kn	500,00 DEM / m ² BRP

8. TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
8.1	Ukupno u DEM	14.881,03	*	264,89	3.941.801,75 DEM
8.2	Ukupno u Kn	3.941.801,75	*	3,56 kn	14.032.814,23 Kn

9. TROŠKOVI RENTE					
9.1	Za stambeni dio sa pripadajućom površinom garaže	6.491,95	*	160,11	1.039.440,71 DEM
9.2	Za poslovni dio sa pripadajućom površinom garaže	2.703,18	*	300,00	810.954,12 DEM
9.3	Za trgovački dio sa pripadajućom površinom garaže	5.685,91	*	500,00	2.842.953,60 DEM
9.4	Ukupno troškovi rente u DEM				4.693.348,44 DEM
9.6.	Ukupno troškovi rente u Kn	4.693.348,44	*	3,56 kn	16.708.320,43 Kn

10. SVEUKUPNO TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVI RENTE					
10.1	Ukupno u DEM 8.1. + 9.4.			8.635.150,19	DEM
10.2	Ukupno u Kn	8.635.150,19	*	3,56 kn	30.741.134,67 Kn

11.	Tajni DEM za potrebe vještačenja, a sukladno tč. 17. ZSGZ/20/1996, utvrđuje se 1 DEM = 3,56 kn				
-----	--	--	--	--	--

B/ IMPORTANNE d.o.o.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.

1.1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.

1.2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programaska skica A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. koji je Podloga za izdavanje lokacijske dozvole za kompleks Importanne Galleria s podzemnom garažom, trgovom i javnim pješačkim površinama Vlaška, Smičiklasova, Iblerov trg u Zagrebu u Tablici 1. prikazani su podaci izračunatih pojedinačnih BRP-a kao i ukupnog BRP-a.

Tablica 1.

IZRAČUN BRP ZGRADE IMPORTANNE GALLERIE

Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21.08.1996.g i idejni projekt A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.g

ETAŽA		Stambena površina (m2)	Poslovna površina (m2)	Trgovine i lokali površina (m2)	Garaže površina (m2)	Ukupno m2
Broj	Naziv					
1	PODRUM -5				4.534,00	4.534,00
2	PODRUM -4				4.534,00	4.534,00
3	PODRUM -3				4.534,00	4.534,00
4	PODRUM -2				4.534,00	4.534,00
5	PODRUM -1			2.959,00	1.492,00	4.451,00
6	PRIZEMLJE			2.882,00		2.882,00
7	MEZANIN			3.019,00		3.019,00
8	KAT 1	1.937,50	747,20			2.684,70
9	KAT 2	1.690,00	747,20			2.437,20
10	KAT 3	1.690,00	747,20			2.437,20
11	KAT 4	1.690,00	747,20			2.437,20
12	KAT 5	1.630,50	747,20			2.377,70
13	KAT 6	1.340,00	476,20			1.816,20
14	KAT 7	138,00				138,00
UKUPNO m2		10.116,00	4.212,20	8.860,00	19.628,00	42.816,20
BRP m2		10.116,00	4.212,20	8.860,00		
BRP m2		23.188,20			5.888,40	29.076,60

BRP građa izračunava se primjenom koeficijenta 0,3 prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,

1.3. Konstatiram da je u tč. 1.1. ovog elaborata navedeno da se na predmetnoj lokaciji može izgraditi do 12.500 m2 stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta i da je u tč. 1.2. ovoga elaborata izračunata stambeno poslovna površina od 23.188,20 m2 kao i dobivena suglasnost na 480 PGM koji zauzimaju 5.888,40 BRP-a u podrumskim etažama -1 do -5. Ukupni BRP je 29.076,60 m2.

2. Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejni projekt A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgom i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smičiklasove i Vlaške ulice:

2.1.Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 od 2. kolovoza 1993.g., zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smičiklasova i Vlaška ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.č. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.

Konstatiram :

- 1.1. Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996 prema elaboratu-programskoj skici izrađenoj pp poduzeću Plan d.o.o. iz Zagreba, Bogovićeve 1, oznake A-647 od 18.06.1996. koji je sastavni dio lokacijske dozvole koja je izdana radi:

izgradnje kompleksa Importanne Gallerie, s podzemnom garažom, trgom i javnim pješačkim površinama na Iblerovom trgu u Zagrebu, na k.č.br. 6080, 6079/1 k.o. Centar i dijelovima k.č. 7517, 6081 i 6083/1 k.o. Centar.

kao i

- 1.2. Uvjeti uređenja prostora broj: 339/93 od 02.08.1993 za:

gradnju kompleksa Iblerovog trga:stambeno-poslovnog objekta, javno-pješačke površine trga i podzemne garaže na k.č. prema elaboratu prijedloga uvjeta uređenja prostora, k.o. Zagreb-Centar.

te

- 1.3. GUP-om Grada Zagreba kompleks Iblerovog trga spada u zonu mješovite namjene (oznaka 1 – Plan namjene površina) – predjel urbaniteta i izvod iz PUP-a Donji grad – prijedlog str. 3 teksta idejni projekt, elaborat-programska skica, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. citiram ... za prostor kompleksa Iblerov trg – oznaka bloka 59, PUP-om se predviđa rušenje dvorišnih objekata Vlaška 52, te cjelovito uređenje trga. Ispod plohe trga planirana je javna garaža sa cca 370 mjesta. PUP-om se također predviđa prenamjena prizemlja i podruma okolnih zgrada za lokale različitih namjena, te otvaranje prolaza kroz blok, naročito spajanje Iblerovog trga sa Draškovićevom ulicom. ... završen citat.

da se odnose na izgradnju cjelovite i jedinstvene arhitektonske, urbanističke i građevinske cjeline kompleksa Iblerov trg u zoni urbainteta, osobito vrijednom području kulturno povijesnih cjelina spomenika.

U podlozi za izdavanje dozvole, projekta A-647 (Vidjeti privitak 2 ovoga elaborata):

- na listu br. 2 prikazano je postojeće stanje
- na listu br. 3 prikazana je parcelacija
- na listu br. 5 prikazana je situacija

Analizom dokumenta situacija na listu br.5 koja predstavlja plan budućeg arhitektonsko – urbanističko – graditeljskog, a danas izgrađenog rješenja konstatiram da je izgradnjom kompleksa Iblerov trg postignuta cjelovitost i jedinstvenost kompleksa sukladno navedenom u tč. 2.1. (1.1., 1.2., 1.3.)

1.4. Na dokumentu situacija list br. 5 ističem izuzetno značajan pojam u arhitekturi, urbanizmu i graditeljstvu općenito, a to je pojam građevinske linije, koja slikovito objašnjeno određuje mjesto-poziciju od koje se može započeti graditi. U konkretnom slučaju građevinska linija ostvaruje kontinuitet nogostupa, tramvajske pruge i kolnika, zapravo Vlačke ulice. Građevinska linija nastavlja kontinuirani tijekom fasade i definira se prema Vlačkoj ulici linijom koja spaja istočni ugao zgrade Vlačka 50a sa zapadnim uglom zgrade Vlačka 54-58.

1.5. Analizom dokumenta list br. 2 prikazano postojeće stanje i usporedbom sa definiranom građevinskom linijom primjećuje se da je prije izgradnje kompleksa Iblerov trg dio poslovne zgrade DIOZ označen brojem 8 bio isturen prema tramvajskoj pruzi i da je nogostup bio vrlo uzak. Ovakva nepravilnost otklonjenja je logičnom građevinskom linijom tako da danas Vlačka ulica na tom mjestu nema diskontinuitet u pješačkom prometu.

1.6. Analizom dokumenta list br. 3 parcelacija primjećuje se da se jedan dio parcele označen na listu br. 3 oznakom 52 nalazi na području današnjeg nogostupa u Vlačkoj ulici.

Iz navedenog u tč. 2.1. (1.4., 1.5., 1.6.) proizlazi da su arhitektonsko-urbanistički građevinski uvjeti definirali i današnji položaj zgrade Importanne Gallerie u okviru cjelovitog jedinstvenog kompleksa Iblerov trg, te da se je cijela građevina stambeno-poslovnog objekta, javno-pješačke površine trga i podzemne garaže pomaknula prema zgradi tzv. Iblerov neboder kako bi se zadovoljili uvjeti kontinuiteta Vlačke ulice (nogostup, tramvaj, kolnik) sukladno definiranoj građevinskoj liniji što je u konačnici arhitektonski, urbanistički, građevinski i prometno potpuno logično, a sve sukladno graditeljskoj praksi.

2.2. Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363

2.2.1. Zbroj površina parcela

z.k.č. 2365/3 od 440,7 čvh (1.585 m²) parcela Grada Zagreba
z.k.č. 2365/1 od 485,4 čvh (1.746 m²) parcela Importanne d.o.o.

Zbroj površina parcela = 926,1 čvh (3.330,1 m²)

2.2.2. Novo formirana parcela z.k.č. 2365/1

Površina parcele za izgradnju Importanne Gallerie z.k.č. 2365/1 = 861,1 čvh (3.097,0 m²)

2.2.3. Razlika površina

Razlika (926,1 – 861,1) koja ulazi u građevinske parcele javnih površina = 65 čvh (233,7 m²).

Što je razvidno iz parcelacionog elaborata RN 1693/96 i dokumenata Podloga za izdavanje dozvole, projekta A-647 (Vidjeti privitak 2 i 3 ovoga elaborata):

- na listu br. 2 prikazano je postojeće stanje
- na listu br. 3 prikazana je parcelacija
- na listu br. 5 prikazana je situacija

Iz kojih priloga je vidljivo da je dio površine z.k.č.br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 187 m² ili 51,9 čhv priključen javno-prometnoj površini Vlaška ulica (z.k.č. br. 2507/1) radi konkretnog proširenja nogostupa u Vlaškoj ulici, kao i propisane građevinske linije (vidjeti list br. 5 – situacija). Dakle cijeli zgrada Importanne Gallerie je pomaknuta prema tzv. Iblerovom neboderu. Isto tako dio z.k.č. br 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 47 m² ili 13,1 čhv priključen je javno prometnoj površini Iblerov trg. Zbroj od 51,9 čhv + 13,1 čhv iznosi 65,0 čhv. (Vidjeti Parcelacioni elaborat R.N. 1693/96 u spisu, a koji je usklađen sa lokacijskom dozvolom i dopis Osrečak Boris, GEOCENTAR radnja za geodetsko-katastarske poslove od 1. srpnja 2010. godine).

2.2.4. Površina z.k.č. 2365/3 u novo formiranoj parceli z.k.č. 2365/1

Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh

2.2.5. Koeficijent proporcionalnosti

Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh

Točna vrijednost koeficijenta proporcionalnosti je $375,7 / 861,1 = 0,4363$.

2.3. Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²)

1. prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, citiram ... Brutto razvijena površina objekta obračunava se prema odredbama standarda kojima se to regulira, s tim da će se bruto-razvijena površina garaže obračunavati sa 30%
Bruto-razvijena površina objekta koji se ruši radi nove gradnje odbija se od bruto-razvijene površine objekta koji se gradi, bez obzira na postojanje građevinske dozvole za objekt koji se ruši. ... završen citat.

Primjena stavka 1. tč. 6. Zaključka je inženjerski opravdana za proračun BRP-a podzemne garaže.

Primjena stavka 2. tč. 6. Zaključka ima metodoloških problema u konkretnom slučaju gdje se pojavljuje koeficijent proporcionalnosti učešća pojedinih parcela u površini novoformirane parcele. Tome problemu treba pridodati i dvije vrste troškova: troškovi za pripremu zemljišta i troškovi rente, kao i BRP prijašnjih građevina koji se ne nalaze na svim parcelama koje tvore novoformiranu parcelu.

U svrhu pojašnjenja i boljeg razumijevanja ovoga problema treba poći od načelne definicije troškova pripreme:

Troškovi pripreme zemljišta obuhvaćaju sljedeće troškove - uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnosti, - pripreme radova (izradu geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacionih elaborata i provedbenih planova), - sanacione radove (odvodnjavanje, otokopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena, osiguranje klizišta, raščišćavanje terena i sl.), - rušenje postojećih objekata i uređaja i odvoz materijala, kao i premještaj postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija i - izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture.

To u konkretnom slučaju znači sljedeće:

- 1.1. Za proračun troškova pripreme bitno je poći od definicije troškova pripreme, slijedom toga treba od ukupnog BRP-a odbiti BRP DIOZ građevina međutim zbog nepostojanja DIOZ građevina na parceli koja je u vlasništvu Grada Zagreba.
 - 1.2. Za proračun troškova rente bitan je samo koeficijent proporcionalnosti
 2. Slijedom navedenog i nespornog podatka predmeta, a to je površina ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie logično se zaključuje da se od ukupnog BRP-a odbije BRP DIOZ građevina, te da se temeljem tako dobivenog BRP-a izvrši obračun troškova za pripremu građevinskog zemljišta. Uvažavajući sve navedeno u tč. 2.3. treba imati na umu da DIOZ građevine nisu postojale na parceli u vlasništvu Grada Zagreba.
- 2.4. Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevnim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.**
1. Analizom dokumenta Lokacijska dozvola broj: 578/96 od 21.08.1996. g. KLASA UP/350-05/96-01/696 UR.BROJ 251-05-0496-2 izdane od strane Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo konstatiram i citiram iz obrazloženja: ... Zahtjev osnovan. U provedenom postupku utvrđeno je: ... da se na ovoj lokaciji može izgraditi do 12.500,00 m² stambenog i poslovnog prostora i 450 garažnih mjesta ... završen citat.
 2. Analizom dokumenta Idejni projekt, elaborat-programska skica, podloga za izdavanje lokacijske dozvole A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. posebno dokument Prijedlog UUP za kompleks Iblerov trg - vezano za dopis PP-206 od 22.7.1993. dokument Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze KLASA 350-05/93-01/1447 URBROJ 251-05-07-93-03 od 26.07.1993. g. konstatiram i citiram: ... izvješćujemo vas da smo suglasni da kapacitet garaže bude 480 PGM uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevnim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat.
 3. Broj parkirnih mjesta koji su sastavni dio kompleksa Iblerov trg izračunat je u Idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996. na stranici 11 dijela B. Tekst u poglavlju 3.7. Smještaj vozila, konstatiram i citiram: ... Prema normativima za smještaj vozila - osiguranje parkirališnog prostora iz GUP-a grada Zagreba (čl. 78) - potreban je sljedeći broj parkirališno-garažnih mjesta za planirani objekt:

stanovanje: 11 PGM /na 1000 m² BRP-a = 87

poslovni prostor:	15 PGM/1000 m2 BRP-a	=	86
trgovine i lokali:	30 PGM/1000 m2 BRP-a	=	309
Ukupno potrebno:		=	482

Sva potrebna parkirališno garažna mjesta (PGM) osigurat će se u podzemnoj garaži objekta, kojoj je osigurano 502 mjesta. Osim toga režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigurat će se mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje ... završen citat. U BRP objekta ne računa se površina garaže (GUP čl. 78).

4. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 5. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... korisna površina parkirališta u objektu Importanne Galleria za 450 osobnih vozila i 18 osobnih vozila za invalide iznosi 5.698,35 m2 (bez komunikacija unutar javnih garaža) ... završen citat.
5. U spisu sam preuzeo podatke o broju izvedenih parkirališnih mjesta iz elaborata vještaka od ing. Davorina Štengla iz lipnja 2003. godine na str 3. poglavlja Zaključak i mišljenje citiram ... podzemna garaža u kompleksu Importanne Gallerie cijela se koristi kao javna garaža s kontroliranim ulazom i izlazom svakog vozila uz naplatu parkiranja prilikom izlaza na etaži-2. ... završen citat.
6. Konstatiram da je broj izvedenih PGM 450 + 18 i Lokacijskom dozvolom planirani broj PGM 450 približan. Dok je Idejnim projektom planirana i iskazana ukupna potreba od 482 PGM, a od Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze dobivena suglasnost za 480 PGM, a sve u svrhu izgradnje stambeno poslovnog kompleksa Iblerov trg gdje se za stambeno poslovne potrebe na površini do 12.500 m2 (29.076,60 m2) treba osigurati 450 PGM odnosno 480 PGM-a.
7. Današnji režim korištenja garaže je režim korištenja javne garaže isto je konstatirao i vještak ing. Davorin Štengl je u Elaboratu vještaka iz lipnja 2003. godine da je režim korištenja garaže javna garaža od 0 do 24 sata sa sistemom naplate.

3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za inačicu:

3.1. INAČICA 1. (Vidjeti Tablicu 6.) za pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m²,
3. Površina DIOZ objekata je 2.856,88 m²,
4. Površina garaža je 19.628,00 m² ,
5. BRP podzemne garaže obračunava se sa 30%, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996. BRP podzemne garaže je $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40 \text{ m}^2$,
6. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za površinu DIOZ objekata, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Ukupni BRP 29,076,60 umanjuje se za BRP podzemne garaže jer je javna garaža,
8. BRP je $29.076,60 - 2.856,88 - 5.888,40 = 20.331,32 \text{ m}^2$,
9. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $20.331,32 * 0,4363 = 8.870,55 \text{ m}^2 \text{ BRP-a}$
10. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m², Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 12 za atraktivno područje,
11. Troškovi rente određuju se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.14 za atraktivno područje sukladno namjeni: stambena 570 kn/m² BRP, poslovna 1.068 kn/m² BRP, trgovačka 1.780 kn/m² BRP,
12. Tečaj KN / DEM određuje se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.17, za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

Tablica 6.

IMPORTANNE d.o.o. - INAČICA 1

ANALIZA BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BRP)						
Nadzemni dio etaže -1-		%		m2		
1.1.1.	Površina stambenog dijela			43,63%	10.116,00	m2 BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela			18,17%	4.212,20	m2 BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela			38,21%	8.860,00	m2 BRP
1.2.	Ukupno				23.188,20	m2 BRP
Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5-						
1.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	19.628,00	*	0,3	5.888,40	m2 BRP
1.4.	BRP SVEUKUPNO				29.076,60	m2 BRP
UMANJENJE UKUPNOG BRP-a						
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zaključak 0-6						
1.5.1.	Za BRP javne garaže				-5.888,40	m2BRP
1.5.2.	Za BRP DIOZ objekata				-2.856,88	m2BRP
1.6.	Ukupno				-8.745,28	m2BRP
1.7.	UMANJENI BRP SVEUKUPNO				20.331,32	m2 BRP
1.8. PROPORCIONALNI DIO POVRŠINA OD UMANJENOG BRP-a						
1.1.1.	Površina stambenog dijela	43,63%	*	20.331,32	8.869,67	m2 BRP
1.1.2.	Površina poslovnog dijela	18,17%	*	20.331,32	3.693,24	m2 BRP
1.1.3.	Površina trgovačkog dijela	38,21%	*	20.331,32	7.768,41	m2 BRP
1.9.	UMANJENI BRP SVEUKUPNO				20.331,32	m2BRP

2. KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI					
2.1.	Ukupna površina novoformirane parcele z.k.č. 2365/1			861,10	čhv
2.2.	Dio površina parcele z.k.č. 2365/3 koja se dodaje			375,70	čhv
2.3.	KOEFICIJENT PROPORCIONALNOSTI	375,70	:	861,1	0,4363

3.	PROPORCIONALNI DIO BRP-a					
3.1.	Nadzemni dio etaže -1-					
3.1.1.	Površina stambenog dijela	8.869,67	*	0,4363	3.869,86	m2 BRP
3.1.2.	Površina poslovnog dijela	3.693,24	*	0,4363	1.611,37	m2 BRP
3.1.3.	Površina trgovačkog dijela	7.768,41	*	0,4363	3.389,38	m2 BRP
3.2.	Ukupno 3.1.1. + 3.1.2. + 3.1.3.				8.870,60	m2 BRP
3.3.	Podzemni dio etaže -2, -3, -4, -5-					
3.3.1.	Površina podzemne garaže (etaže -2, -3, -4, -5)	0,00	*	0,4363	0,00	m2 BRP
3.4.	Ukupno				8.870,60	m2 BRP

...

7.	PROSJEČAN IZNOS TROŠKOVA PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I RENTE					
Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996, Zaključak 12-11-14						
7.1	Prosječan iznos troškova tč. 12. atraktivno područje 3.III	943,00	:	3,56 kn	264,89	DEM / m2 BRP
7.2	Renta-stambeni dio, tč. 14., atraktivno područje	570,00	:	3,56 kn	160,11	DEM / m2 BRP
7.3	Renta-poslovni dio, tč. 14., atraktivno područje	1.068,00	:	3,56 kn	300,00	DEM / m2 BRP
7.4	Renta-trgovački dio, tč. 14., atraktivno područje	1.780,00	:	3,56 kn	500,00	DEM / m2 BRP

8. TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA						
8.1	Ukupno u DEM	8.870,60	*	264,89	2.349.713,31	DEM
8.2	Ukupno u Kn	2.349.713,31	*	3,56 kn	8.364.979,37	Kn

9. TROŠKOVI RENTE						
9.1	Za stambeni dio bez pripadajuće površine garaže	3.869,86	*	160,11	619.612,00	DEM
9.2	Za poslovni dio bez pripadajuće površine garaže	1.611,37	*	300,00	483.410,84	DEM
9.3	Za trgovački dio bez pripadajuće površine garaže	3.389,38	*	500,00	1.694.688,45	DEM
9.4	Ukupno troškovi rente u DEM				2.797.711,29	DEM
9.6	Ukupno troškovi rente u Kn	2.797.711,29	*	3,56 kn	9.959.852,21	Kn

10. SVEUKUPNO TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I TROŠKOVI RENTE						
10.1	Ukupno u DEM 8.1. + 9.4.				5.147.424,60	DEM
10.2	Ukupno u Kn	5.147.424,60	*	3,56 kn	18.324.831,58	Kn

11.	Teta) DEM za potrebe vještacenja, u skladno tč. 17. ZSGZ-20/1996, utvrđuje se 1 DEM = 3,56 kn				
-----	---	--	--	--	--

3. MIŠLJENJE

Sveobuhvatnom analizom predmeta, dokumenata spisa kao i navedenog u dijelu 2. NALAZ ovoga elaborata mišljenja sam da:

1. Ukupni BRP je 29.076,60 m² kojega je ukupna površina, struktura i broj GPM propisana lokacijskom dozvolom sastoji se od 23.188,20 m² stambene, poslove i površine trgovina i lokala, te 5.888,40 m² površine garaža. (Vidjeti tablicu 1 elaborata).
2. Konstatiram da je broj izvedenih PGM 450 + 18 PGM invalidskih = 465 PGM i da je sukladan planiranom stanju. PUP-u, 370 PGM, u lokacijskoj dozvoli 450 PGM, uz suglasnost Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze za 480 PGM, uz uvjet da se režimom korištenja garaže u popodnevrim satima osigura mogućnost javnog parkiranja na garažnim mjestima vezanim za poslovne sadržaje, a sve u svrhu izgradnje stambeno poslovnog kompleksa Iblerov trg, te da je današnji režim korištenja garaže javna garaža u vremenu 0 do 24 sata sa sustavom za naplatu parkiranja. BRP 5.888,40 m² površine garaže odbija se od ukupnog BRP-a.
3. U svrhu određivanja BRP-a za potrebe izračuna troškova pripreme zemljišta, polazeći od definicije troškova pripreme zemljišta koji obuhvaćaju sljedeće troškove - uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnia, - pripreme radove (izradu geodetskih, geoloških, hidroloških i parcelacionih elaborata i provedbenih planova), - sanacione radove (odvodnjavanje, otokopavanje, nasipavanje, izravnavanje terena, osiguranje klizišta, raščišćavanje terena i sl.), - rušenje postojećih objekata i uređaja i odvoz materijala, kao i premještaj postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija i - izradu dokumentacije ako se radi o rušenju spomenika kulture, od ukupnog BRP-a 29.076,60 m² odbija se BRP 2.856,88 DIOZ građevina.
4. GUP Grada Zagreba, kompleks Iblerovog trga spada u zonu mješovite namjene (oznaka 1 - Plan namjene površine) - predjel urbaniteta, PUP - Donji grad za prostor kompleksa Iblerov trg - oznaka bloka 59 planira rušenje dvorišnih zgrada i cjelovito uređenje trga. Izgradnja Importanne Gallerie je izvedena prema arhitektonsko-urbanističkim, građevinskim uvjetima koji su definirali i današnji položaj zgrade Importanne Gallerie u okviru cjelovitog jedinstvenog kompleksa Iblerov trg. Zbog planiranog rješenja i uvjetima uređenja prostora cijela je građevina stambeno-poslovnog objekta, javno-pješačke površine trga i podzemne garaže pomaknuta prema zgradi tzv. Iblerov neboder kako bi se zadovoljili uvjeti kontinuiteta Vlačke ulice (nogostup, tramvaj, kolinik) sukladno planiranoj i definiranoj građevinskoj liniji.
5. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363. Dio parcele z.k.č. 2365/3 = 440,7 - 65 koji iznosi 375,7 čvh (233,7 m²) dodaje se parceli, z.k.č. 2365/1 = 485,4 čvh što zajedno tvori novu parcelu z.k.č. 2365/1 od 861,1 čvh. Iz toga proizlazi da je vrijednost koeficijenta proporcionalnosti je $375,7 / 861,1 = 0,4363$. Dio površine z.k.č.br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 187 m² ili 51,9 čvh priključen javno-prometnoj površini Vlačka ulica (z.k.č. br. 2507/1) radi konkretnog proširenja nogostupa u Vlačkoj ulici, kao i planirane, definirane i propisane građevinske linije (vidjeti list br. 5 - situacija) zbog čega je cijela zgrada Importanne Gallerie je pomaknuta, prema tzv. Iblerovom neboderu. Dio z.k.č. br 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije DIOZ) od 47 m² ili 13,1 čvh priključen je javno prometnoj površini Iblerov trg. Zbroj od 51,9 čvh + 13,1 čvh iznosi 65,0 čvh.

6. Završno, u tablicama 2, 3, 4, 5, 6 nalaze se rezultati proračuna koji su definirani sa pretpostavkama proračuna kao zadatak vještaku. Što se tiče cijene za pripremu građevinskog zemljišta i jedinične cijene rente prema namjeni prostora mišljenja sam da jedinične cijene za pripremu građevinskog treba preuzeti iz tč. 3.III, ZSGZ 20/1996 i tč. 14. ZSGZ 20/1996 za jedinične cijene troška rente prema namjeni prostora. Za jediničnu cijenu troška rente za podzemnu javnu garažu treba uvažiti podatke iz tč. 11. ZSGZ 20/1996, a što sam i naveo u Elaboratu vještaka – nalaz i mišljenje od 10. srpnja 2009 godine.

U Zagrebu 12. srpnja 2013.

Dragan Radić

Dr.sc. Dragan Radić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

Dr. DRAGAN RADIĆ
dipl. inž. građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke
Nehruov trg 42 — 10000 Zagreb
☎ 620-746. 314-935, 638-4447

Privitak 1 – Rješenje suda od 20.3.2013

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10000 ZAGREB – Ul. grada Vukovara 84
Poštanski pretinac 585

Posl.broj: CXXXIV-P-4464/00

PRAVNA STVAR:

TUŽITELJ: GRAD ZAGREB

TUŽENI: IMPORTANNE

Radi: isplata

RJEŠENJE

I) Mijenja se točka II raspravnog rješenja od 17.12.2012. kojom je određen zadatak vještaku tako da zadatak sada glasi:

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
2. Potreban broj parkirališnih mjesta zgrade Importanne Gallerie u odnosu na BRP prema lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
3. Umanjenje BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina (2.856,88m²):
 - 3.1.1. Da li BRP DIOZ građevina odbiti ili ne od ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie - proračun troškova za pripremu zemljišta.
 - 3.1.2. Proračun troškova za pripremu zemljišta zgrade Importanne Gallerie uzimajući u obzir BRP DIOZ građevina na način da se BRP DIOZ građevina odbija od BRP-a dijela zgrade Importanne Gallerie koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu investitora.
4. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za dvije inačice:
 1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
 2. Ukupni BRP je 29.076,60 m2,

3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m2 BRP-a. Površina od 14.881,4 m2 sastoji se od:
 - nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površine stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 1.887 kn/m2 prema tč.2 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m2 BRP, poslovna 1.068 kn/m2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m2 BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

4.2. INAČICA 2. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,5118,
2. Ukupni BRP je 29.076,60 m2,
3. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $29.076,60 * 0,5118 = 14.881,4$ m2 BRP-a. Površina od 14.881,4 m2 sastoji se od:
 - nadzemnog dijela i etaže -1 koji se sastoji od površine stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela i
 - podzemnog dijela - podzemne garaže na etažama -2, -3, -4, -5, a koja se određuje primjenom koeficijenta 30% od ukupnog BRP-a prema tč.6 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
4. Bez odbijanja postojećih DIOZ objekata na zemljištu tuženika,
5. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m2 prema tč.12 za atraktivno područje, Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
6. Troškovi rente iznose sukladno namjeni: stambena 570 kn/m2 BRP, poslovna 1.068 kn/m2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m2 BRP prema tč.14 za atraktivno područje Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Tečaj KN / DEM određuje se prema tč.17 Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente, Službeni glasnik Grada Zagreba

20/1996 za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta $3,56 \text{ kn} = 1 \text{ DEM}$.

1. Izračun bruto razvijene površine (BRP) zgrade Importanne Gallerie sukladno Lokacijskoj dozvoli br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejnom projektu A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. godine.
2. Lokacijska dozvola br. 578/96 od 21. kolovoza 1996.g i idejni projekt A-647 tvrtke „Plan“ od 18.06.1996. jedinstvenost urbanističkog i graditeljskog rješenja za gradnju kompleksa Iblerovog trga, Importanne Gallerie s podzemnom garažom, trgov i javnim prometnim površinama trga Drage Iblera, Smićiklasove i Vlačke ulice:
 - 2.1.Što je predviđeno GUP-om, uvjetima uređenja prostora br. 339/93 od 2. kolovoza 1993.g., zatečeno stanje prije izgradnje, što je izgradnjom kompleksa obuhvaćeno, situacija novo formiranog trga Iblerovog trga javnih i prometnih površina Smićiklasova i Vlačka ulica u interakciji sa kompleksom Importanne Gallerie i z.k.đ. prije i nakon izgradnje jedinstvene urbanističke i građevinske cjeline.
 - 2.2.Zašto je koeficijent proporcionalnosti 0,4363
 - 2.3.Umanjenje ukupnog BRP-a zgrade Importanne Gallerie za BRP DIOZ građevina ($2.856,88 \text{ m}^2$)
 - 2.4.Podzemna garaža planirano i projektirano stanje sa brojem garažnih mjesta i režimom korištenja garaže u popodnevnim satovima kao javna garaža, te režimom korištenja javne garaže danas.
3. Proračun obračuna troškova pripreme zemljišta i rente za inačicu:

4.1. INAČICA 1. - pretpostavke proračuna:

1. Koeficijent proporcionalnosti je 0,4363
2. Ukupni BRP je $29.076,60 \text{ m}^2$,
3. Površina DIOZ objekata je $2.856,88 \text{ m}^2$,
4. Površina garaža je $19.628,00 \text{ m}^2$,
5. BRP podzemne garaže obračunava se sa 30%, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996. BRP podzemne garaže je $19.628,00 \text{ m}^2 * 0,3 = 5.888,40 \text{ m}^2$,
6. Ukupni BRP $29.076,60$ umanjuje se za površinu DIOZ objekata, tč. 6 Zaključka, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996,
7. Ukupni BRP $29.076,60$ umanjuje se za BRP podzemne garaže jer je javna garaža,
8. BRP je $29.076,60 - 2.856,88 - 5.888,40 = 20.331,32 \text{ m}^2$,

9. Proporcionalni dio bruto razvijene površine određuje se primjenom koeficijenta proporcionalnosti i iznosi $20.331,32 * 0,4363 = 8.870,55$ m2 BRP-a,
10. Prosječan iznos troškova pripreme zemljišta je 943 kn/m2, Službeni glasnik Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč. 12 za atraktivno područje,
11. Troškovi rente određuju se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.14 za atraktivno područje sukladno namjeni: stambena 570 kn/m2 BRP, poslovna 1.068 kn/m2 BRP, trgovačka 1.780 kn/m2 BRP,
12. Tečaj KN / DEM određuje se iz Službenog glasnika Grada Zagreba 20/1996 Zaključak, tč.17, za potrebe proračuna tečaj je utvrđen na osnovi pariteta 3,56 kn = 1 DEM.

Vještak će nalaz i mišljenje izraditi temeljem dokumentacije koja prileži spisu, a u slučaju da za izradu cjelovitog nalaza i mišljenja, prema zadatku iz ovoga rješenja, nedostaje kakav podatak ili isprava, poziva se isti pribaviti neposredno od stranaka, a u slučaju nemogućnosti o tome obavijestiti sud,

II) Nalaže se *tužitelju* u roku 30 dana, dostaviti Sudu potvrdu o uplati predujma za vještačenje u iznosu od 45.712,50 kuna na žiro - račun ovoga Suda broj: 2390001-1300003265 pozivom na broj 05-213-4464-00.

III) Nalaže se *tuženiku* u roku 30 dana, dostaviti Sudu potvrdu o uplati predujma za vještačenje u iznosu od 45.712,50 kuna na žiro - račun ovoga Suda broj: 2390001-1300003265 pozivom na broj 05-213-4464-00.

IV) Upozoravaju se stranke da ukoliko predujam ne bude uplaćen u određenom roku sud će odustati od izvođenja toga dokaza sukladno članku 153. stavak 3. ZPP-a te će odluka biti donesena primjenom pravila iz članka 211.a ZPP-a u vezi sa člankom 219. i člankom 10. ZPP-a.

V) Po uplati predujma bit će pozvan vještak na preuzimanje spisa i izradu nalaza i mišljenja.

U Zagrebu, 20. ožujak 2013

DNA:

1. Pun. tužitelja: Ljiljana Nogolica, odvjetnica
2. Pun. tuženika: Odvjetničko društvo Porobija & Porobija

Sudac
Nives Grubišić Đogić v.r.
Za točnost
Silvija Janovski

Privitak 2 – Nacrti iz Podloge za izdavanje dozvole, projekta A-647, Plan d.d. od 18.06.1996.
godine : list br. 2 postojeće stanje, listu br. 3 parcelacija, list br. 5 situacija



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58
Odjel za katastar

Odjek za katastar

Zagreb

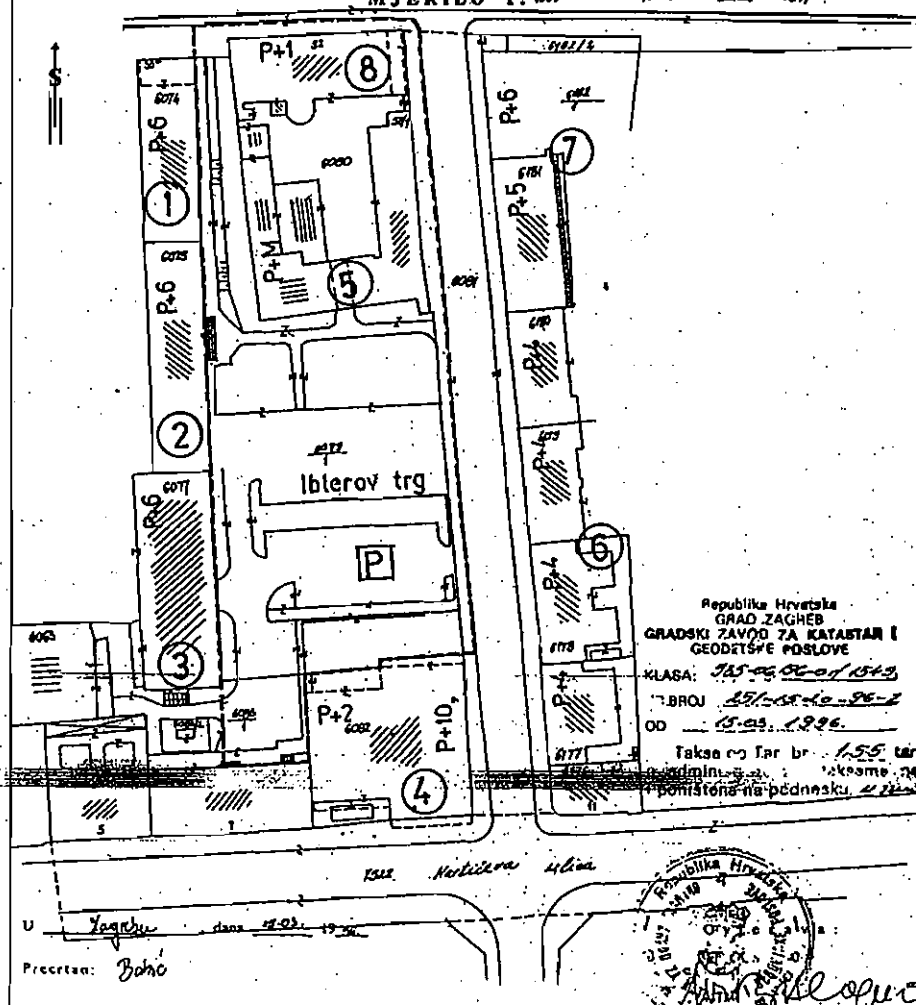
Ka *Centar*

Broj katastarskog plana *80*

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 4000

Mašinska ulica 2517



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: *215-05-01-1843*

7.BROJ: *251-05-01-05-2*

OD: *15.03.1996.*

Takso 100 far br. *1.55* carita, Ured:
podpis: *[signature]* i skenirano
poništeno na podnasku *22.03.1996.*

PODLOGA ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE
ZA KOMPLEKS "IMPORTANNE GALLERIA",
IBLEROV TRG, ZAGREB

OBUHVAAT INTERVENCIJE

POSTOJEĆE STANJE:

- ① STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
- ② POSLOVNA ZGRADA
- ③ DOM UMIROVLJENIKA
- ④ STAMBENO POSLOVNA ZGRADA („drveni neboder“ D.IBLERA)
- ⑤ POSLOVNA ZGRADA (ruši se)
- ⑥ STAMBENE ZGRADE
- ⑦ STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA
- ⑧ POSLOVNA ZGRADA (ruši se)
- P PARKIRALIŠTE - 73 PM

LIST br. 2

plan

Poduzeće za projektiranje i inženjering
Bogovićevo 1, Zagreb - Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58P
Odjel za katastar

Odsjek za katastar Zagreb

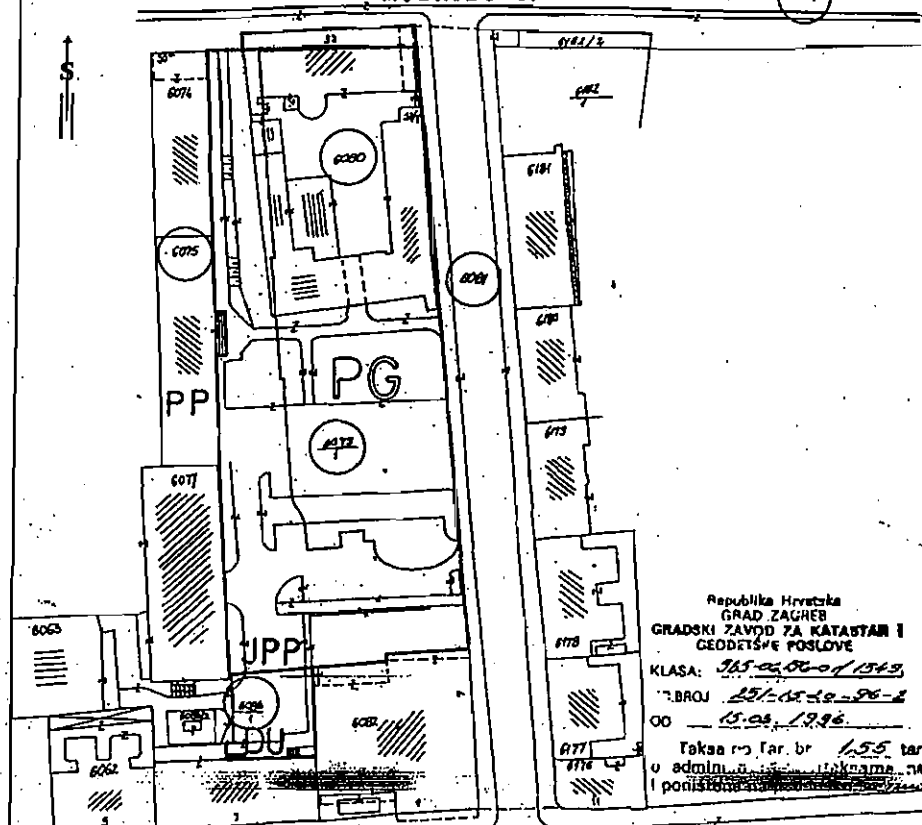
K.o. Centar

Broj katastarskog plana - 20

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 1000

Mošta 2517



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 365-02-00-01/1549

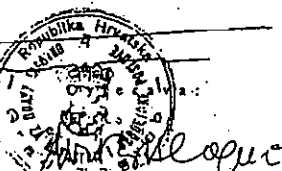
BR. 251-05-20-96-2

OO 15-02-1996

Taksa 15.00, tar. br. 1.55, Ured
u admin. i izv. knj. nap. 100
i podizanje 100

U Zagreb dana 19.02.1996

Precrtao: Boko



PODLOGA ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE
ZA KOMPLEKS "IMPORTANNE GALLERIA",
IBLEROV TRG, ZAGREB

PARCELACIJA

- P G PARCELA GRAĐEVINE
- J P P PARCELA JAVNO PROMETNE POVRŠINE
- D U PROŠIRENJE PARCELE DOMA UMIROVLJENIKA
- P P PARCELA POSTOJEĆE POSLOVNE ZGRADE

~~LIST~~ br. 3

plan

Poduzeće za projektiranje i inženjering d.d.
Bogovićevo 1, Zagreb - Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 53P
Odjel za katastar

Odjel za katastar

Zagreb

K.o. Centar

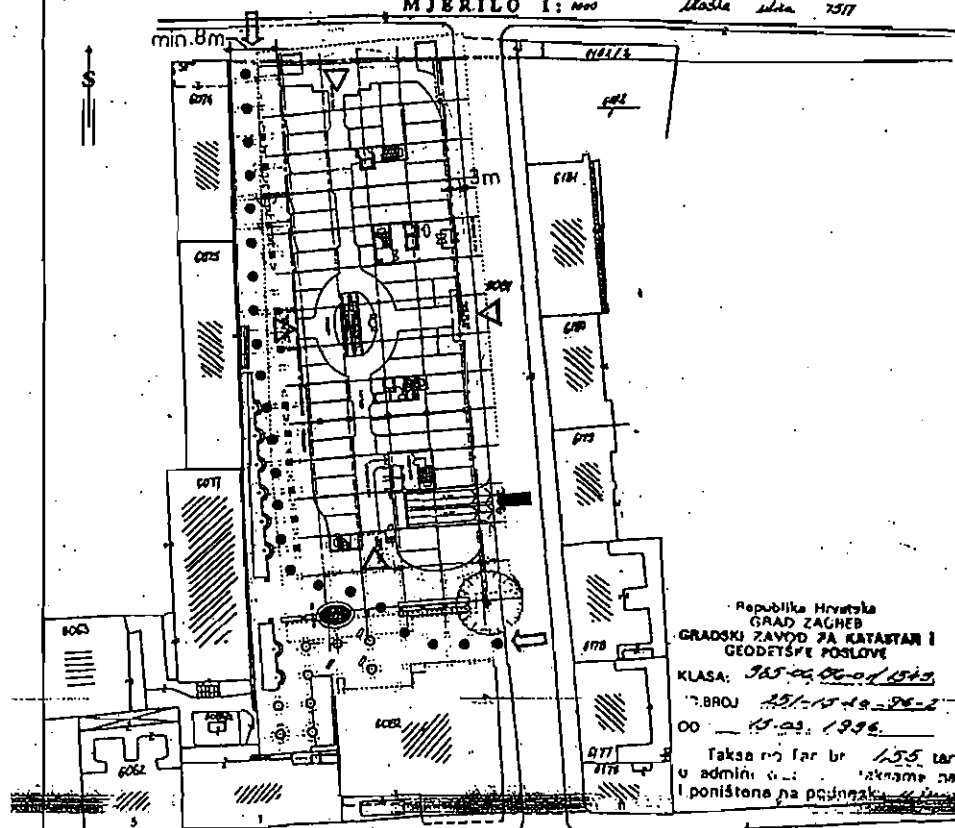
Broj katastarskog plana 20

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1:1000

Ulažna ulica 7517

min. 8m



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 365-06-00-01-154-2

BR. BROJ: 151-154-2-96-2

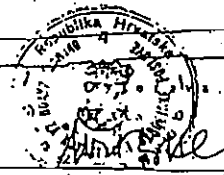
OO: 15-03-1996

Taksa na list br. 155 tarifa Urođ
u admin. g. 15-03-1996
I poništena na području

1515 Neretva ulica

U Zagrebu dana 17.03.1996

Pročitan Božo



POBLOGA ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE
ZA KOMPLEKS "IMPORTANNE GALLERIA",
IBLEROV TRG, ZAGREB

SITUACIJA

- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ← ULAZ U GARAŽU
- ... ← INTERVENTI-SERVISNI I PJESAČKI PRISTUP
- ▷ ULAZ U PASAŽ

LIST br. 5

plan

Poduzeće za projektiranje i inženjering d.
Bogovićevo 1, Zagreb - Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 54
Odjel za katastar

Odjel za katastar

Zagreb

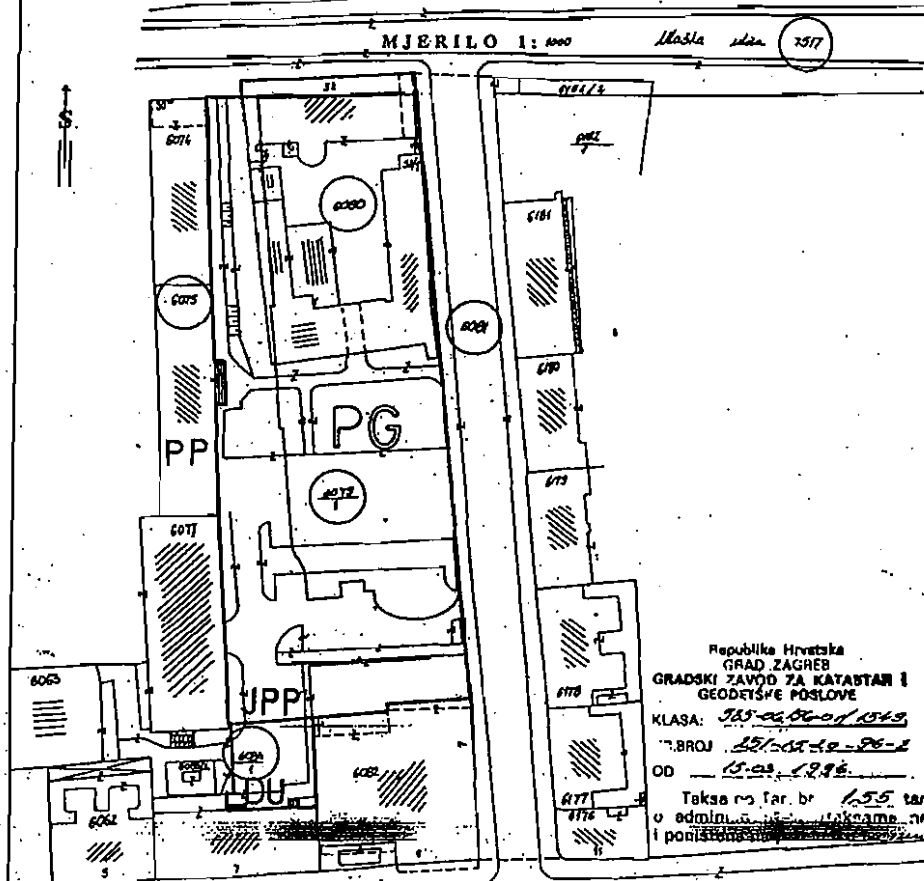
K.o. *Centar*

Broj katastarskog plana - *20*

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 4000

Ulica *idna* *7577*



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: *365-02-00-01-1545*

BRJ: *231-02-02-06-2*

OD *15-02-1996*

Taksa na far. br. *1.55* tarifa, Ured
u admin. pos. *Ured*
i poslovanje *Ured*

U *Zagreb*
Pracista: *Boko*



PODLOGA ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE
ZA KOMPLEKS "IMPORTANNE GALLERIA",
IBLEROV TRG, ZAGREB

PARCELACIJA

- P G PARCELA GRAĐEVINE
- J P P PARCELA JAVNO PROMETNE POVRŠINE
- D U PROŠIRENJE PARCELE DOMA UMIROVLJENIKA
- P P PARCELA POSTOJEĆE POSLOVNE ZGRADE

plan

Poduzeće za projektiranje i inženjering d.d.
Bogovićevo 1, Zagreb - Hrvatska

~~107~~ br. 3

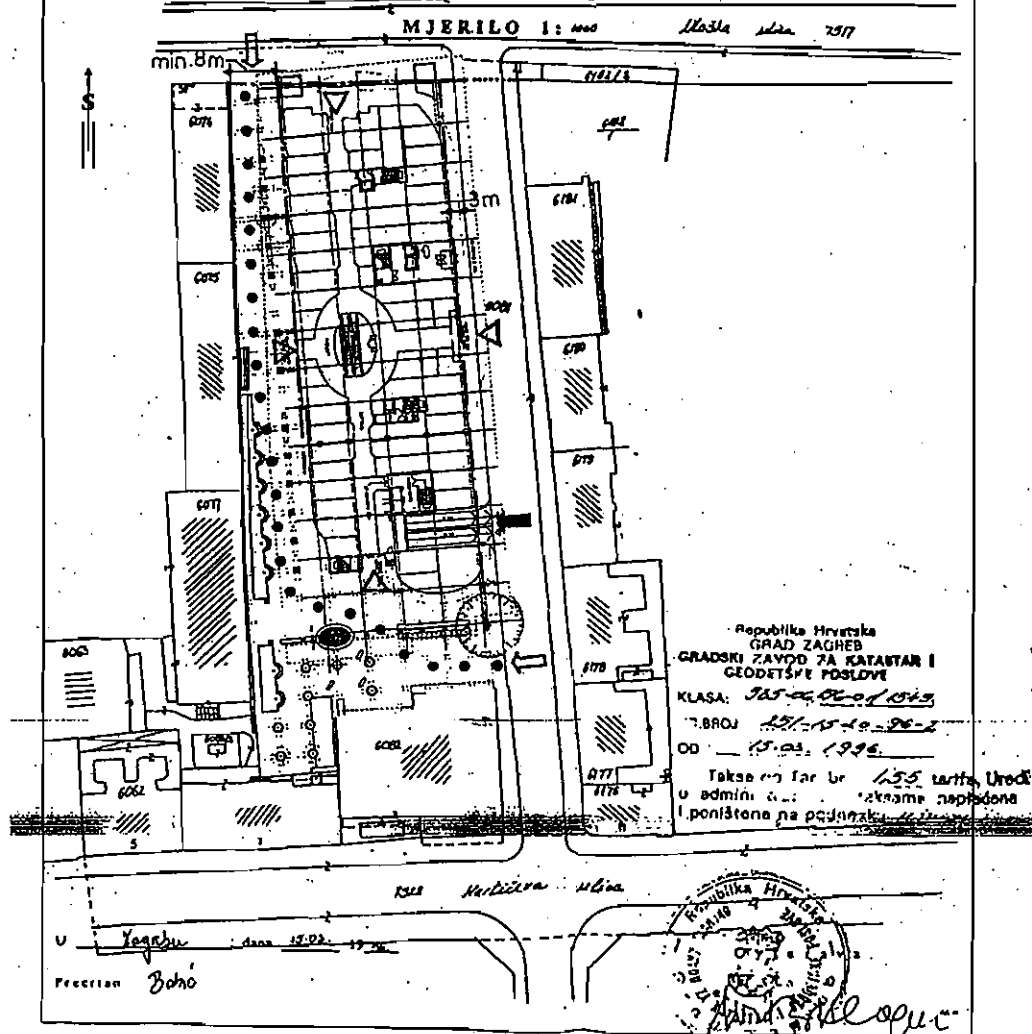


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 54
Odjel za katastar

Odjel za katastar Zagreb

K.o. Cenab
Broj katastarskog plana 20

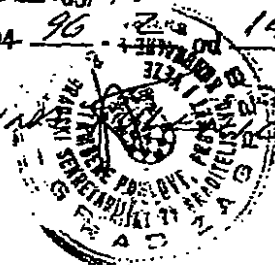
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Privitak 3 – Parcelacioni elaborat RN 1693/96

**OVAJ JE PARCELACIONI ELABORAT
SASTAVNI DIO POTVRDE**

Urbroj: 251-05-04 96 - 14.10.96



bf. 1693/96

SEF ODSIEKA
Görsel, a. pl.

Za katastar K.O. CENTAR

ISKAZ ČESTICA

Dosadašnje stanje								Novo stanje							
P. L. zh. ul.	Posjednik - korisnik	Broj čestice	Kultura	Površina				Broj čestice	Kultura	Površina				Opaska	
				h	m ²	j	čhv			h	m ²	j	čhv		
2678	Javno dobro - putevi 1/4	6081	Trg		2313			6081	Trg.		2279				
2678	Javno dobro - putevi 1/4	7517	Ulica	2	2878			7517	Ulica	2	3028				
2678	Javno dobro - putevi 1/4	6079/1	Trg		2103			6079/1	Trg		2103				
2995	GRAD ZAGREB	6080	ku. 52 ZAGREB		1264			6080	Trg		3097			2365/1	
			Dvor.		479										
2382	DON PENZIONERA MEDVEŠČAK	6083/1	kuća 5.7		417			6083/1	kuća br. 7		683				
	MARTIĆEVA ul. 7		dvoriste		542				dvoriste						
								6083/3	Trg		276			2365/13	
				3	1466					3	1466				
Novonastala k.č.		6080													
sastoji se od.		d.	6080		1427										
		d.	6080/1		1470										
					3097										
Novonastala k.č.		7517													
Sastoji se od.		d.	6081		34										
			7517	2	2878										
		d.	6080		116										
				2	3028										

Za zemljišnu knjigu k.o. Grad Zagreb

3 6152 6 482.1											3 6449 6 534.0 Posjednik	
POP.T.	JAVNO DOBRO	2507/1	Vlaška ul.	3 6232	6 444.5	2507/1	Vlaška ul.	3 6449	6 534.0	JAVNO DOBRO		
19794	NACIONALIZIRANO	2364/2	grdtil.	430	119.6	2364/2	Pom.štena					
	Upravnik dr. Viliha Upravnik Kom. štemeck Zagreb; Vlasica 69.											
19640	Društveno vlasništvo OPĆINA MEDVEŠČAK	2365/7	Dvoriste	21	5.8	2365/7	Pom.štena					
19640		2365/3	Vrt	3224	295.5	2365/3	Trg	2103	526.7			
						2365/12	dvoriste	31	8.6			
23656	~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGREB~~ ~~GRAD ZAGRE~~											

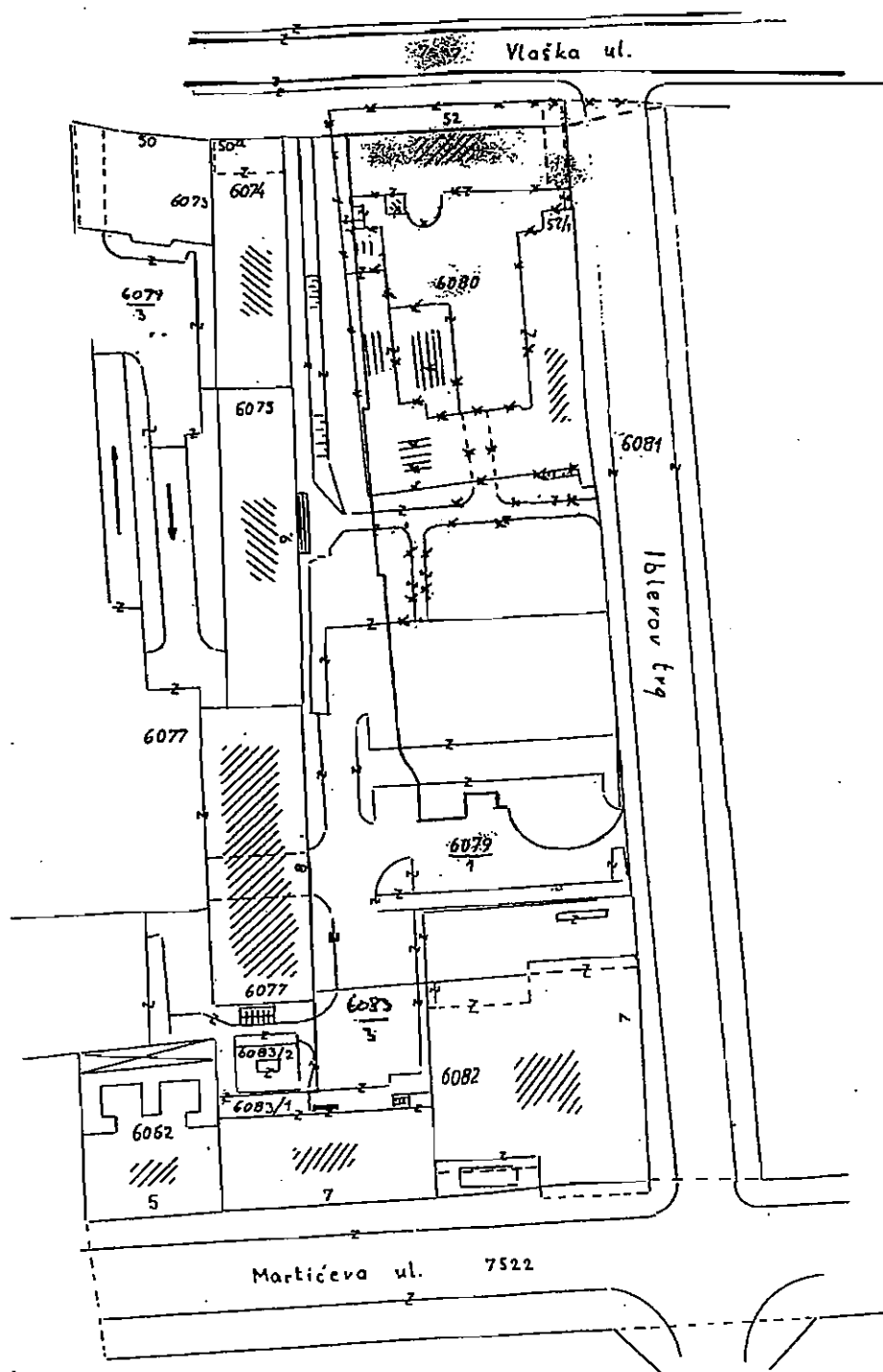
R.N. br. 1693/96

Zagreb, dne 01.10.1996.

"GEOCENTAR"
Radnja za geodetsko-katastarske poslove
IZRAĐIO: OSREČAK BORIS
ZAGREB, Palmotićeva 28/III.
tel. 431-380

DI OB NI N A C R T

Mjerilo : 1:1000



50

Importanne d.o.o. Zagreb

10000 Zagreb, Trg Drage Iblera 10

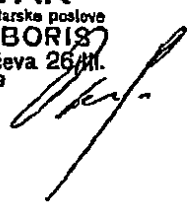
Zagreb, 1. srpnja 2010.g.

RE: Parcelacioni elaborat RN 1693/96

Poštovana gospodo,

Na vaše traženje, u prilogu dostavljam elaborat RN 1693/96 koji je usklađen s lokacijskom dozvolom. U elaboratu je vidljivo da je dio površine z.k.č.br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije Dloz) od 187 m² ili 51,9 čhv (bojano ljubičastom bojom) priključen javno-prometnoj površini Vlaška ulica (z.k.č. br. 2507/1). Dlo z.k.č. br. 2365/1 u vlasništvu Importanne d.o.o. Zagreb (ranije Dloz) od 47 m² ili 13,1 čhv (bojano zelenom bojom) priključen je javno-prometnoj površini Iblerov trg.

"GEOCENTAR"
Radnja za geodetsko-katastarske poslove
vl. OSREČAK BORIS
ZAGREB, Palmotićeve 26/III.
tel. 431-939



Odvjetnik MIRKO MATUŠKO
Odvjetnik MLADEN ČARŽAVEC

Hrvatska, Zagreb, Ul. Kneza Višeslava 11, tel: 46-11-169, fax/tel: 46-11-198

OPĆINSKOM SUDU
Z A G R E B

Na broj: P-5623/98

Tužitelj: GRAD ZAGREB, zastupa ga DPGZ

Tuženik: "IMPORTANNE" d.o.o, zast. po

ODVJETNIK
MIRKO MATUŠKO
ZAGREB, Kneza Višeslava
Telefon: 46-11-169

Radi: isplate 41.515.254,00 KN

PODNEŠAK TUŽENIKA

kojim daje odgovor na tužbu i podnosi protutužbu

x2, punomoć

Tuženik prvenstveno navodi da je za zastupanje u gornjem predmetu opunomoćio odvjetnika u Zagrebu Mirka Matuško, te dostavlja punomoć za zastupanje.

Ad 1. tužbe: priznaje se.

Ad 2. tužbe: netočan je navod tužitelja da priprema građ. zemljišta iznosi 28.394.856,00 KN. Taj iznos je posljedica nepropisne primjene prisilnog propisa - "Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente" (Sl. gl. GZ 20/96) (nastavno Zaključak).

Ugovor o međusobnim pravima i obvezama zaključen 28.3.1997. g. je protivan naprijed cit. Zaključku i zato je ništav i to u dijelu u kojem je utvrđena cijena pripreme
./.

u naprijed navedenom iznosu. Prilikom izrade troškova pripreme i rente koji je izrađen 7.2.1997. g. i nosi naziv "Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građ. parcele" koji je sastavni dio ugovora, a služio je kao temelj za zaključivanje ugovora, protivno odredbama Zaključka primijenjena je toč. 2. umjesto njegove toč. 12.

Toč. 2 Zaključka propisana je cijena pripreme zemljišta za izgradnju za slučaj kada se prodaje zemljište na kojem se gradi objekt, a toč. 12 je propisana je cijena zemljišta za izgradnju za slučaj formiranja nove građ. parcele. U tom slučaju cijena s naplaćuje po toč. 3, al. III, a u tom slučaju cijena iznosi 943,00 KN po 1 m² bruto razvijene površine (nastavno BRP) što iznosi 14.032.783,00 KN. Na taj način tuženik je oštećen za iznos od 14.032.783,00 KN.

Osim toga, cijena je u cijelosti pogrešno utvrđena u iznosu od 530,00 DEM po 1 m². Naime, ta cijena je trebala iznositi u smislu odredbi Zaključka 1.887,00 KN što u trenutku izračuna troškova nije bilo 530,00 DEM već 524,00 DEM za 1 m². Nejasno je kako je Grad Zagreb došao do cijene od 530,00 DEM za 1 m² BRP.

Slijedom toga, ugovor je dijelom ništav i zbog tako nepropisno utvrđene cijene.

Također smatramo potrebnim istaći da je tuženik bio prisiljen na potpisivanje ugovora po iznijetim kriterijima i metodologiji izrazito nepovoljnima za tuženika. To je jasno vidljivo iz činjenice da su tužitelj s jedne, te vlasnik i osnivač tuženika Cyril Zovko s druge strane, imali zaključen ugovor 16.11.1990. g. koji je određivao troškove pripreme na sasvim drugi način, tj. po stvarnim, a ne uprosječenim troškovima koštanja cijene pripreme građ. zemljišta.

D o k a z: cit. Ugovor od 16.11.1990. g. te Zaključak.

Također je netočan navod da troškovi rente iznose 16.894.512,00 KN. Primjenom cijena iz toč. 14 Zaključka dobijaju se potpuno drugi iznosi koje je tuženik bio dužan platiti u smislu pozitivnih propisa. Dakle, i u tom dijelu je ugovor protivan kogentnoj normi Zaključka. Naime, iznos rente za stambeni, poslovni i trgovački dio objekta ne iznosi 160,00 DEM (stambeni), 300,00 DEM (poslovni) i 500,00 DEM (trgovački) već 570,00 KN (stambeni), 1.068,00 KN (poslovni) i 1.780,00 KN (trgovački). Budući da je prilikom sklapanja ugovora srednji tečaj DEM pri HNB iznosio 3,60 KN za 1,00 DEM, dolazi se do značajnih razlika.

Ističe se također da je ugovor protivan prisilnom propisu i u dijelu u kojem je ugovoreno plaćanje rente za garažni prostor. U toč. 11 navedenog Zaključka određeno je naime da se renta ne plaća ukoliko se građ. zemljište prodaje za izgradnju javne garaže. U konkretnom slučaju neprijeporno je javna garaža bila predviđena projektom i izvedena, a BRP javnog garažnog prostora obračunat je u BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela objekta i pogrešno naplaćen po 160,00 DEM, 300,00 DEM i 500,00 DEM.

D o k a z: građ. vještačenje na okolnost utvrđivanja BRP-a javnog garažnog prostora.

Istovremeno ukazujemo da je Ustavni sud Hrvatske odlukom od 26.1.2000. g. (NN 12/00) ukinuo zaključak o utvrđivanju rente na zemljištu u vlasništvu investitora, a tuženik je vlasnika zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt.

Zbog toga tužitelj u smislu odredbi Ustavnog Zakona o Ustavnom sudu RH nije ovlašten potraživati rentu jer je renta utvrđena temeljem nezakonitog propisa.

Nadalje ističemo da je potraživanje tužitelja neosnovano u utuženim iznosima budući da je tuženik o svojem trošku i u svojem aranžmanu izveo radove umjesto tužitelja Grada Zagreba i to iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a u iznosu od 2.350.000,00 KN koji iznos potražuje od tužitelja.

D o k a z: pregled radova (st. 1 do 22).

Također napominjeno da je tužitelj Grad Zagreb od tuženikovog zemljišta oduzeo 234 m² za izgradnju javno prometnih površina. Cijena zemljišta za 1 m² (priprema, renta, KIP i KZP) koju tužitelj potražuje od tuženika iznosi 9.256,00 DEM za 1 m². Po toj istoj cijeni tuženik potražuje od tužitelja iznos kunske protuvrijednosti od 2.165.904,00 DEM, što iznosi 8.555.320,00 KN.

D o k a z: geodetsko vještačenje na okolnost utvrđivanja veličine oduzete površine.

Iz odgovora na tužbu proizlazi da su tužba i tužbeni zahtjev neosnovani pa tuženik stoga predlaže donijeti presudu kojom se tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan uz obvezu plateža prouzročenog mu parničnog troška tuženiku sa zak. zateznim kamatama u smislu odredbe čl. 2 Zakona o zateznim kamatama od dana donošenja presude pa do isplate.

Slijedom gore iznijetih činjenica i predloženih dokaza, tuženik podnosi protutužbu i predlaže donijeti slijedeću

PRESUDU

1/. Ništav je Ugovor o međusobnim pravima i obvezama sklopljen između parničnih stranaka dana 28.3.1997. g. u dijelu u kojem je u čl. 2. st. 1 al. 1 tog Ugovora određen iznos troškova pripreme u iznosu od 28.394.856,00 KN i rente u iznosu 16.894.512,00 KN.

2/. Nalaže se tužitelju-protutuženiku Gradu Zagrebu platiti tuženiku-protutužitelju "Importanne" d.o.o. iznos od 10.905.320,00 KN sa zakonskim zateznim kamatama po stopi određenoj čl. 2 Zakona o zateznim kamatama koje teku od dana podnošenja protutužbe pa sve do isplate.

3/. Nalaže se tužitelju-protutuženiku naknaditi tuženiku-protutužitelju parnični trošak sa navedenim kamatama koje teku od dana donošenja presude pa sve do isplate.

U Zagrebu, 25. travnja 2000. g.

"Importanne" d.o.o.

Odvjetnik MIRKO MATUŠKO
Odvjetnik MLADEN ČARŽAVEC

Hrvatska, Zagreb, Ul. Kneza Višeslava 11, tel: 46-11-169, fax/tel: 46-11-198

OPĆINSKOM SUDU
Z A G R E B

Na broj: P-5623/98

Tužitelj: GRAD ZAGREB, zastupa ga DPGZ

Tuženik: "IMPORTANNE" d.o.o, zast. po

ODVJETNIK
MIRKO MATUŠKO
ZAGREB, Kneza Višeslava 11
Telefon: 46-11-169

Radi: isplate 41.515.254,00 KN

PODNEŠAK TUŽENIKA

kojim daje odgovor na tužbu i podnosi protutužbu

x2, punomoć

Tuženik prvenstveno navodi da je za zastupanje u gornjem predmetu opunomoćio odvjetnika u Zagrebu Mirka Matuško, te dostavlja punomoć za zastupanje.

Ad 1. tužbe: priznaje se.

Ad 2. tužbe: netočan je navod tužitelja da priprema građ. zemljišta iznosi 28.394.856,00 KN. Taj iznos je posljedica nepropisne primjene prisilnog propisa - "Zaključka o utvrđivanju iznosa troškova pripreme zemljišta za gradnju i rente" (Sl.gl. GZ 20/96) (nastavno Zaključak).

Ugovor o međusobnim pravima i obvezama zaključen 28.3.1997. g. je protivan naprijed cit. Zaključku i zato je ništav i to u dijelu u kojem je utvrđena cijena pripreme

./.

u naprijed navedenom iznosu. Prilikom izrade troškova pripreme i rente koji je izrađen 7.2.1997. g. i nosi naziv "Elementi za zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama za slučaj formiranja građ. parcele" koji je sastavni dio ugovora, a služio je kao temelj za zaključivanje ugovora, protivno odredbama Zaključka primijenjena je toč. 2. umjesto njegove toč. 12.

Toč. 2 Zaključka propisana je cijena pripreme zemljišta za izgradnju za slučaj kada se prodaje zemljište na kojem se gradi objekt, a toč. 12 je propisana je cijena zemljišta za izgradnju za slučaj formiranja nove građ. parcele. U tom slučaju cijena s naplaćuje po toč. 3, al. III, a u tom slučaju cijena iznosi 943,00 KN po 1 m² bruto razvijene površine (nastavno BRP) što iznosi 14.032.783,00 KN. Na taj način tuženik je oštećen za iznos od 14.032.783,00 KN.

Osim toga, cijena je u cijelosti pogrešno utvrđena u iznosu od 530,00 DEM po 1 m². Naime, ta cijena je trebala iznositi u smislu odredbi Zaključja 1.887,00 KN što u trenutku izračuna troškova nije bilo 530,00 DEM već 524,00 DEM za 1 m². Nejasno je kako je Grad Zagreb došao do cijene od 530,00 DEM za 1 m² BRP.

Slijedom toga, ugovor je dijelom ništav i zbog tako nepropisno utvrđene cijene.

Također smatramo potrebnim istaći da je tuženik bio prisiljen na potpisivanje ugovora po iznijetim kriterijima i metodologiji izrazito nepovoljnima za tuženika. To je jasno vidljivo iz činjenice da su tužitelj s jedne, te vlasnik i osnivač tuženika Ciril Zovko s druge strane, imali zaključen ugovor 16.11.1990. g. koji je određivao troškove pripreme na sasvim drugi način, tj. po stvarnim, a ne uprosječenim troškovima koštanja cijene pripreme građ. zemljišta.

D o k a z: cit. Ugovor od 16.11.1990. g. te Zaključak.

Također je netočan navod da troškovi rente iznose 16.894.512,00 KN. Primjenom cijena iz toč. 14 Zaključka dobijaju se potpuno drugi iznosi koje je tuženik bio dužan platiti u smislu pozitivnih propisa. Dakle, i u tom dijelu je ugovor protivan kogentnoj normi Zaključka. Naime, iznos rente za stambeni, poslovni i trgovački dio objekta ne iznosi 160,00 DEM (stambeni), 300,00 DEM (poslovni) i 500,00 DEM (trgovački) već 570,00 KN (stambeni), 1.068,00 KN (poslovni) i 1.780,00 KN (trgovački). Budući da je prilikom sklapanja ugovora srednji tečaj DEM pri HNB iznosio 3,60 KN za 1,00 DEM, dolazi se do značajnih razlika.

Ističe se također da je ugovor protivan prisilnom propisu i u dijelu u kojem je ugovoreno plaćanje rente za garažni prostor. U toč. 11 navedenog Zaključka određeno je naime da se renta ne plaća ukoliko se građ. zemljište prodaje za izgradnju javne garaže. U konkretnom slučaju neprijeporno je javna garaža bila predviđena projektom i izvedena, a BRP javnog garažnog prostora obračunat je u BRP stambenog, poslovnog i trgovačkog dijela objekta i pogrešno naplaćen po 160,00 DEM, 300,00 DEM i 500,00 DEM.

D o k a z: građ. vještačenje na okolnost utvrđivanja BRP-a javnog garažnog prostora.

Istovremeno ukazujemo da je Ustavni sud Hrvatske odlukom od 26.1.2000. g. (NN 12/00) ukinuo zaključak o utvrđivanju rente na zemljištu u vlasništvu investitora, a tuženik je vlasnika zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt.

Zbog toga tužitelj u smislu odredbi Ustavnog Zakona o Ustavnom sudu RH nije ovlašten potraživati rentu jer je renta utvrđena temeljem nezakonitog propisa.

Nadalje ističemo da je potraživanje tužitelja neosnovano u utuženim iznosima budući da je tuženik o svojem trošku i u svojem aranžmanu izveo radove umjesto tužitelja Grada Zagreba i to iz područja pripreme, KIP-a i KZP-a u iznosu od 2.350.000,00 KN koji iznos potražuje od tužitelja.

D o k a z: pregled radova (st. 1 do 22).

Također napominjeno da je tužitelj Grad Zagreb od tuženikovog zemljišta oduzeo 234 m² za izgradnju javno prometnih površina. Cijena zemljišta za 1 m² (priprema, renta, KIP i KZP) koju tužitelj potražuje od tuženika iznosi 9.256,00 DEM za 1 m². Po toj istoj cijeni tuženik potražuje od tužitelja iznos kunske protivvrijednosti od 2.165.904,00 DEM, što iznosi 8.555.320,00 KN.

D o k a z: geodetsko vještačenje na okolnost utvrđivanja veličine oduzete površine.

Iz odgovora na tužbu proizlazi da su tužba i tužbeni zahtjev neosnovani pa tuženik stoga predlaže donijeti presudu kojom se tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan uz obvezu plateža prouzročenog mu parničnog troška tuženiku sa zak. zateznim kamatama u smislu odredbe čl. 2 Zakona o zateznim kamatama od dana donošenja presude pa do isplate.

Slijedom gore iznijetih činjenica i predloženih dokaza, tuženik podnosi protutužbu i predlaže donijeti slijedeću

PRESUDU

1/. Ništav je Ugovor o međusobnim pravima i obvezama sklopljen između parničnih stranaka dana 28.3.1997. g. u dijelu u kojem je u čl. 2. st. 1 al. 1 tog Ugovora određen iznos troškova pripreme u iznosu od 28.394.856,00 KN i rente u iznosu 16.894.512,00 KN.

2/. Nalaže se tužitelju-protutuženiku Gradu Zagrebu platiti tuženiku-protutužitelju "Importanne" d.o.o. iznos od 10.905.320,00 KN sa zakonskim zateznim kamatama po stopi određenoj čl. 2 Zakona o zateznim kamatama koje teku od dana podnošenja protutužbe pa sve do isplate.

3/. Nalaže se tužitelju-protutuženiku naknaditi tuženiku-protutužitelju parnični trošak sa navedenim kamatama koje teku od dana donošenja presude pa sve do isplate.

U Zagrebu, 25. travnja 2000. g.

"Importanne" d.o.o.